Nürnberg

Wohnungsbericht 2010

WIRTSCHAFTSREFERAT

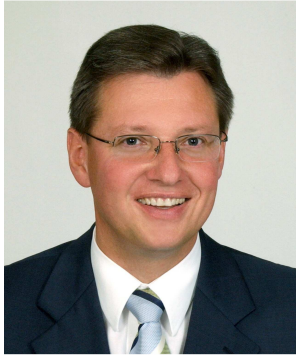
Geschäftsbereich Wohnen und Stadtentwicklung

Nürnberg

metropolregion nürnberg

KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.

Sehr verehrte Damen,
sehr geehrte Herren!



Wenn über das Thema Wohnen berichtet oder geschrieben wird, stehen in letzter Zeit verstärkt die Begriffe „Reurbanisierung“ und „Renaissance der Städte“ im Fokus. Neben dem bisherigen Wohnideal des naturnahen und freistehenden Einfamilienhauses mit Garten wird immer mehr das urbane Wohnen zur Miete oder im Eigentum mit seinen Kultur- und Freizeit-, Gesundheits- sowie Konsumangeboten nachgefragt. Dabei ist diese Entwicklung nicht nur das Ergebnis von Marktprozessen, sondern auch von erfolgreichen kommunalpolitischen Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsstrategien.

Dieser Trend spiegelt sich auch in verschiedenen Studien und amtlichen Statistiken wider, die für Nürnberg bis zum Jahr 2025 eine steigende Zahl von Privathaushalten und einen deutlichen Bevölkerungszuwachs prognostizieren. Die Stadt ist daher heute bereits gefordert, im Dreieck der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung die Weichen für den Wohnungsbau der Zukunft zu stellen.

Um mit dieser Entwicklung Schritt halten zu können, sind im Jahr 2010 über den Geschäftsbereich Wohnen und Stadtentwicklung rund 35,5 Millionen Euro an Fördermitteln des Freistaates Bayern und der Stadt dem Nürnberger Wohnungsmarkt für Wohnungsneubau, Modernisierungen und für Verbesserungen des Wohnumfeldes zugeflossen. Mit diesen wohnungswirtschaftlichen Investitionen macht sich Nürnberg fit für seine Zukunftsaufgaben als Zentrum einer europäischen Metropolregion.

Die wahren Herausforderungen für prosperierende Städte liegen neben der Bewältigung von arbeitsmarktspezifischen Umstrukturierungsprozessen vorrangig in der aktiven Ausrichtung des Wohnungsmarktes auf die Anforderungen der nächsten Jahrzehnte. Vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen sind alle wohnungspolitischen Parteien aufgefordert, gemeinsam richtungsweisende Strategien und Konzepte zu entwickeln und umzusetzen.

Ihr

Dr. Roland Fleck
Berufsmäßiger Stadtrat
und Wirtschaftsreferent

Inhalt

1 AUF EINEN BLICK 2008 - 2010 5

2 WOHNEN IN NÜRNBERG 6

2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung 6
2.2 Bautätigkeit 7
2.3 Immobilienmarkt 9
2.4 Wohnungsbedarfsprognose 11

3 WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG 15

3.1 Neubau und Umbau von Mietwohnungen/Heimen 16
3.2 Modernisierung 17
3.3 Wohneigentum 20
3.4 Verwaltung von geförderten Wohnungen 22
3.5 Stadtentwicklung und Städtebauförderung 23

4 WOHNUNGSVERMITTLUNG UND -BERATUNG 25

4.1 Grundlagen 25
4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes 25
4.3 Wohnungsvermittlung 27
4.4 Wohnungsberatung 31
4.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen 32

5 WOHNGELD 33

5.1 Grundlagen 33
5.2 Ergebnis 34

1 Auf einen Blick 2008 - 2010

Daten zum 31.12.	2008	2009	2010
Einwohner	503.638	503.673	[2] 505.518
Haushalte	[1] 260.250	260.548	262.394
Wohnungen (WE)	268.381	269.434	270.412
davon belegungsgebundene Wohnungen	20.600	19.665	18.933
Anteil in %	7,7	7,3	7,0
Wohnungen 1. Förderweg	14.398	13.186	12.535
Wohnungen 3. Förderweg	985	983	902
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	1.410	1.602	1.657
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.040	3.138	3.070
Belegungsrechte	767	756	769
Fertiggestellte Wohnungen	1.113	1.125	1.063
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	333	167	238
Genehmigte Wohnungen	837	917	1.336
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	7.689	8.079	7.462
Vermittelte Haushalte	1.805	1.758	1.419
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. EUR)	2,2	2,6	2,7
Wohngeld (Mio. EUR)	4,4	10,8	12,5
Wohngeldanträge	10.117	15.245	14.904
Wohngeldempfänger	4.010	6.054	6.914
Geförderte Mietwohnungen	59	48	118
Geförderte Heimplätze	30	-	-
Geförderte Eigentumswohnungen	49	56	38
Geförderte Familienheime	126	128	94
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	1.047	700	789
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. EUR)	35,9	38,0	32,5
Städtebau-, u. Wohnumfeldförderung (Mio. EUR)	2,5	4,6	3,0
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	51	43	20
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (EUR)	172.079	68.955	122.231
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	963	939	909
Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	94	91	88
davon Teilzeit	27	30	31

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik (z.T. vorläufige Angaben) und eigene Erhebungen
[1] Niedrigere Werte aufgrund verbessertem statistischen Generierungsverfahren rückwirkend bis 2002
[2] vorläufige amtliche Einwohnerzahl

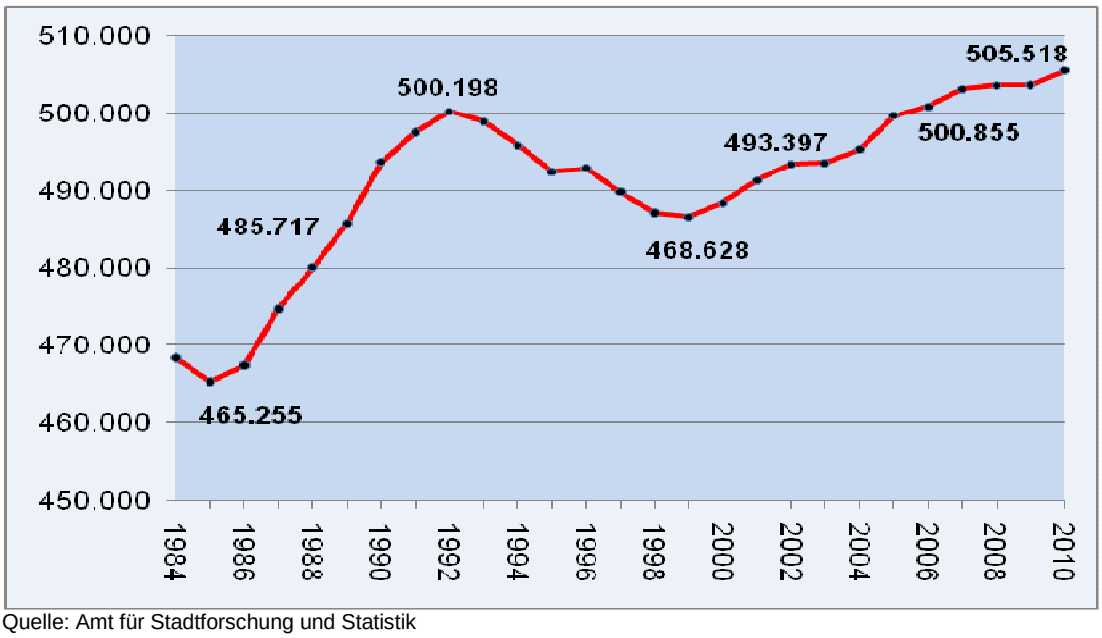
2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung

Es ist erneut eine positive Einwohnerbilanz zu verzeichnen. Die vorläufige Fortschreibung für Nürnberg weist eine amtliche Einwohnerzahl von 505.518 aus, gegenüber 2009 (503.673) ein deutliches Plus von 1.845 Personen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl befindet sich somit weiterhin im Bereich der oberen (optimistischen) Variante der Bevölkerungsprognose des Amtes für Stadtforschung und Statistik aus dem Jahr 2005.

Damit wird auch die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2029“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung übertroffen, die für Nürnberg im Jahr 2010 eine Einwohnerzahl von 504.700 prognostizierte.

Abb. 2-1: Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

Die positive Einwohnerbilanz wird derzeit von mehreren Säulen getragen: Zum Einen stieg die Geburtenzahl an, während parallel dazu die Sterbefälle zurückgingen. Zum Anderen führten rückläufige Familienabwanderungen ins Umland und eine gestiegene Zuwanderung von jungen Menschen zu Wanderungsüberschüssen.

Hier zeigt sich einerseits, dass die Verbesserung des Wohnungsangebots für junge Familien und insbesondere dabei die Unterstützung bei der Eigentumsbildung nun nachweisbar Früchte tragen. Andererseits spiegelt dies auch die nachhaltige Attraktivität der Europäischen Metropolregion Nürnberg und ihres Zentrums wider, deren Arbeitsmarkt auch junge Fachkräfte aus anderen Regionen anzieht.

Bei diesem Trend darf jedoch die grundlegende demographische Entwicklung nicht außer Acht gelassen werden, die eine Diversifizierung der Wohnangebote für unterschiedliche Bewohnerbedürfnisse, für alle Lebensphasen und für alle Generationen erforderlich macht. Insbesondere auf die steigende Zahl Pflegebedürftiger ist der Wohnungsmarkt nicht vorbereitet. Bereits für die nächste Dekade sagen Experten

eine „Graue Wohnungsnot“ voraus. Neben innovativen, ökologischen und energieeffizienten Konzepten stellt daher die Schaffung von mehr altengerechten Wohnungen eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung für die kommenden Jahre dar.

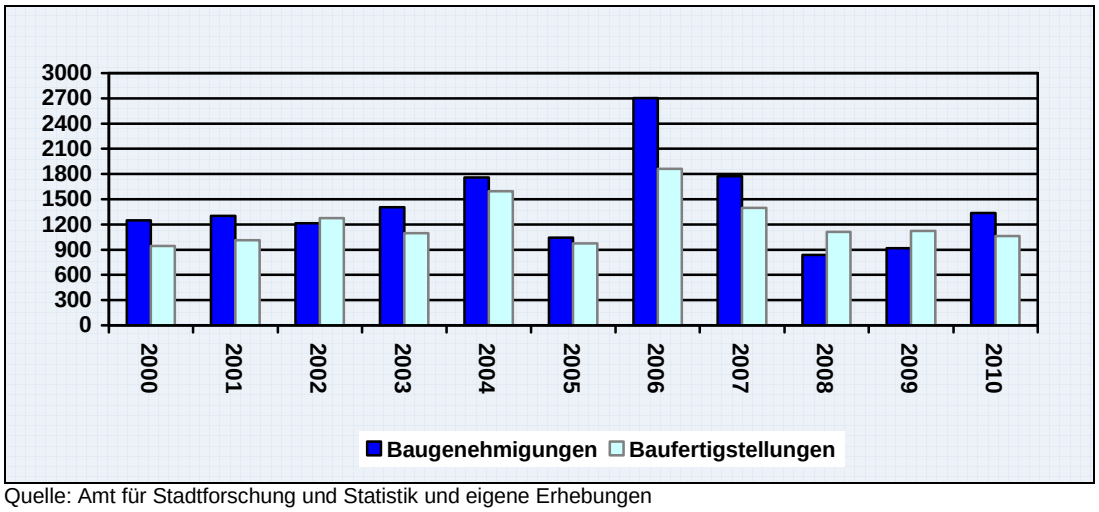
Entsprechend der Einwohnerentwicklung ist die Zahl der Haushalte von 260.548 im Jahr 2009 um 1.846 auf 262.394 gestiegen. Sie lag damit um rund 8.000 unter der Wohnungszahl von 270.412. Die allgemein als Merkmal für einen funktionstüchtigen Wohnungsmarkt erachtete Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent wurde erreicht. Im Jahr 2010 lag die rechnerische Reserve bei knapp drei Prozent (2009: 3,3 %).

2.2 Bautätigkeit

Mit 1.063 fertiggestellten Wohnungen wurde das Ergebnis von 2009 (1.125) nicht erreicht. Die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen ist jedoch auf 1.336 gestiegen und verzeichnet damit einen deutlichen Zuwachs (45,7 %) gegenüber dem Jahr 2009 (917 Genehmigungen).

Nürnberg übertraf damit – wie auch im Jahr 2009 - den bayernweiten Trend. Nach Erhebungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden bis September 2010 in Bayern mit knapp 24.000 Genehmigungen im Wohnungsbau rund 16 % mehr als im Vorjahr erteilt.

Abb. 2-2: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2000 – 2010 / Wohnungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

Ein Fünftel der Baufertigstellungen waren gefördert, womit der Stellenwert der Neubauförderung sowohl auf staatlicher als auch kommunaler Ebene deutlich wird. Dabei ist der prozentuale Anteil der geförderten Familienheime an den Gesamtfertigstellungen erneut um ein Prozent gestiegen und erreichte damit das beste Ergebnis seit dem Jahr 2003. Ausschlaggebend hierfür war sicherlich auch das städtische Förderprogramm zur Eigentumsbildung „100 Häuser für 100 Familien“. Die Nachfrage nach Zuschussmitteln liegt hier seit Jahren auf unverändert hohem Niveau.

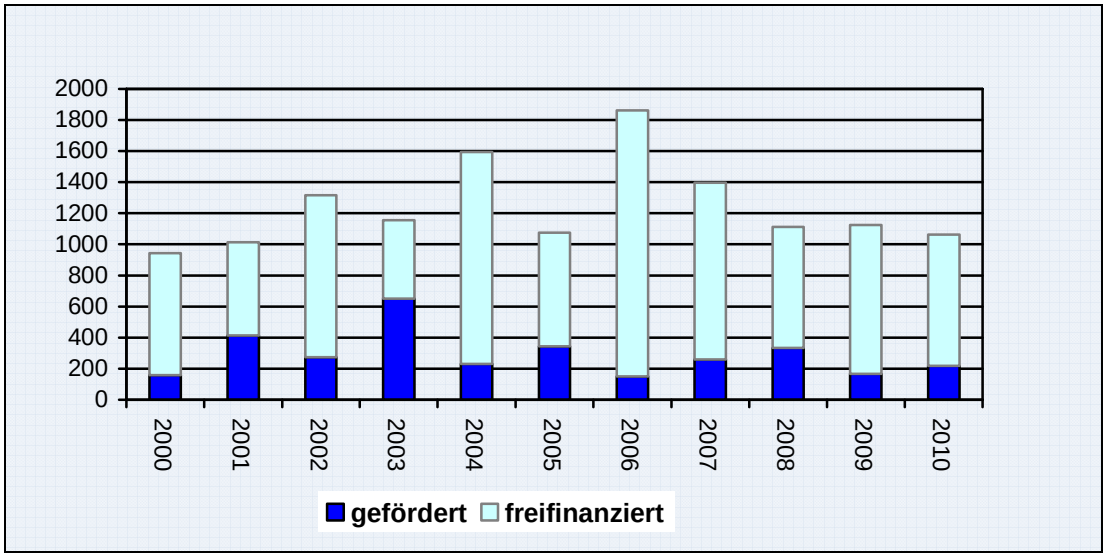
Tab. 2-1: Baufertigstellungen nach Wohnungs- und Finanzierungsart

	2006		2007		2008		2009		2010	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
Wohnungen/ MFH	**1.207**	**65**	**987**	**71**	**716**	**64**	**858**	**76**	**690**	**65**
davon freifinanziert	1.129	61	762	55	440	39	756	67	551	52
gefördert	78	4	225	16	276	25	102	9	139	13
Familienheime	**659**	**35**	**409**	**29**	**397**	**36**	**267**	**24**	**373**	**35**
davon freifinanziert	587	31	374	26	340	31	202	18	294	28
gefördert	72	4	35	3	57	5	65	6	79	7
Insgesamt	**1.866**	**100**	**1.396**	**100**	**1.113**	**100**	**1.125**	**100**	**1.063**	**100**
davon freifinanziert	1.712	92	1.136	81	780	70	958	85	845	80
gefördert	150	8	260	19	333	30	167	15	218	20

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

Die Entwicklung der Baufertigstellungen seit dem Jahr 2000 zeigt, dass aufgrund der tatsächlichen und prognostizierten steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen eine langfristige Belebung der Wohnungsbautätigkeit auch weiterhin erforderlich ist. Nach einer Studie des Pestel-Instituts von 2008 weist Nürnberg mit 74.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 den zweithöchsten absoluten Gesamtbedarf in Bayern nach München (290.000 Wohnungen) aus. Die aktuell niedrigen Zinsen für Kredite sowie attraktive Immobilienpreise dürften dazu beitragen, den Aufschwung im Wohnungsbau zu forcieren.

Abb. 2-3: Baufertigstellungen in Nürnberg 2000 – 2010 / geförderte und freifinanzierte Wohnungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

2.3 Immobilienmarkt

Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wechselten im Jahr 2010 im Stadtgebiet Nürnberg für rund 1,2 Milliarden EUR (2009: 1,1 Milliarden EUR) Grundstücke, Häuser und Wohnungen die Eigentümer. Der Umsatz resultiert aus 5.844 Kauffällen und entspricht einem Plus von 156 gegenüber dem Jahr 2009. Die beiden letzten Jahre brachten damit die höchsten Vertragszahlen seit 1999. Zusammenfassend ist festzustellen, dass vor allem die Preise für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohneigentum teilweise deutlich angezogen haben.

Die Grundstückspreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr um etwa ein Prozent gesunken und liegen damit je nach Lage zwischen 140 EUR/m² und 650 EUR/m². Die Preise für Bauflächen im Geschosswohnungsbau bewegen sich zwischen 200 EUR/m² und 820 EUR/m². Sie blieben zwar gegenüber dem Jahr 2009 konstant, seit 2008 sind sie jedoch um rund neun Prozent gestiegen.

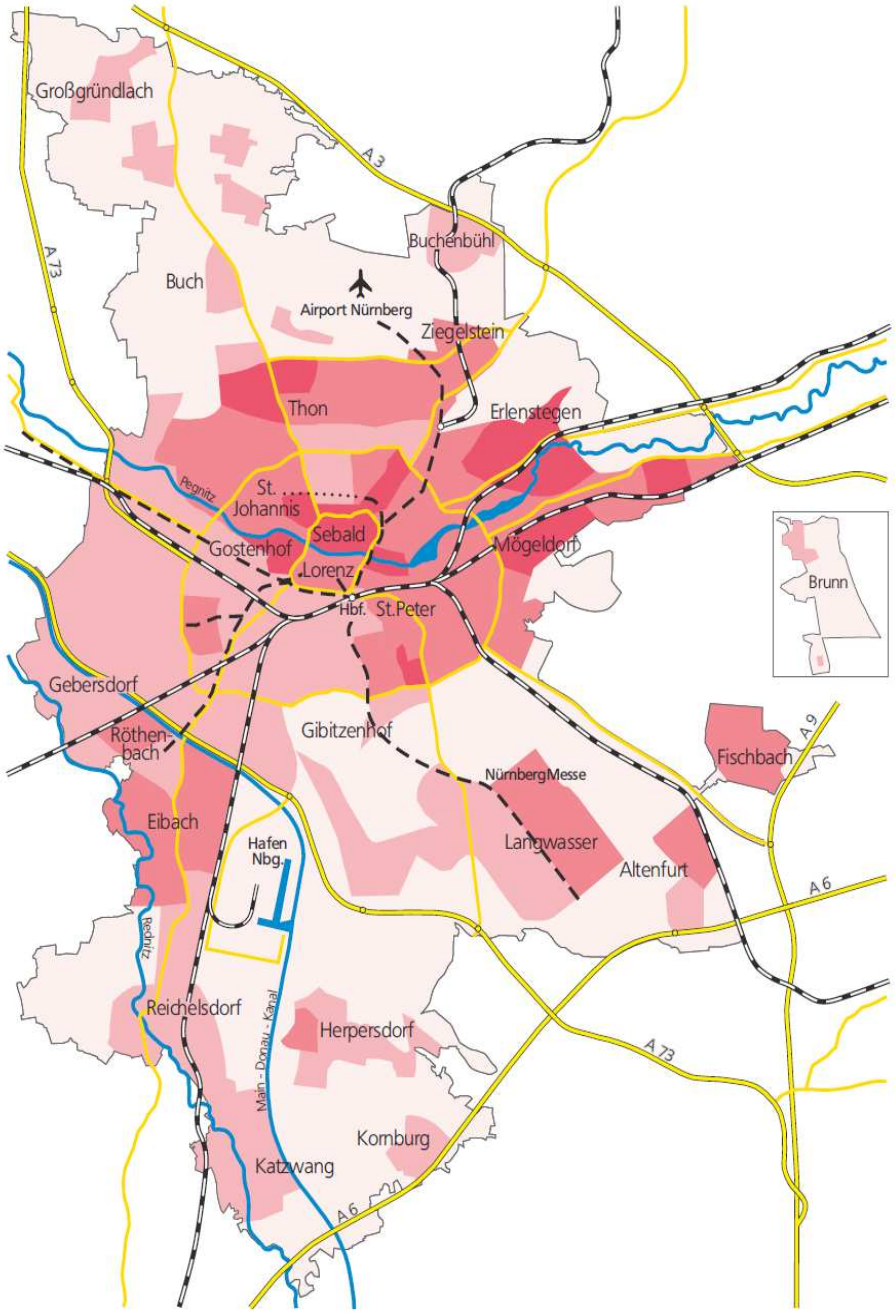
Die Preise für Reihen- und Doppelhäuser verzeichneten einen Anstieg um vier Prozent. Beim Kauf von neuen Reihen- oder Doppelhäusern wurden je nach Lage, Größe und Ausstattung überwiegend zwischen 250.000 EUR und 400.000 EUR bezahlt, wobei auch Preise von 450.000 EUR nicht ausgeschlossen waren. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 100.000 EUR und 340.000 EUR. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität sehr stark und zwar zwischen 220.000 EUR bis 660.000 EUR. Dies entspricht einer Steigerung von neun Prozent gegenüber 2009.

Auch die Mehrfamilienhäuser im Bestand sind teurer geworden. Es mussten sieben Prozent mehr als im Vorjahr gezahlt werden, wobei die Orientierungswerte zwischen 310.000 EUR und 510.000 EUR lagen.

Der Preisindex für Eigentumswohnungen sowohl Neubau, als auch Bestand, ist um vier Prozent gestiegen. Der Kaufpreis für neu errichtete Eigentumswohnungen lag damit pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2.100 EUR und 2.700 EUR. In der Altstadt, in zentrumsnahen Lagen nördlich der Altstadt und in sehr guten Lagen mit ein- und zweigeschossiger Bauweise werden bei exklusiveren Objekten auch Preise über 2.800 EUR erreicht. Für gebrauchte kleine Wohnungen wurden zwischen 750 EUR und 1.250 EUR sowie für große 1.100 EUR bis 1.850 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt.

Der Nürnberger Immobilienmarkt ist in Bewegung und liegt mit seinen Preisentwicklungen im Teilsegment Wohnen im bundesweiten Trend. Dies bestätigt eine Blitzumfrage des Deutschen Städtetages vom Januar 2011 in 56 großen Städten. Danach ist bei 60 Prozent ein Anstieg der Preise für selbstgenutzte Einfamilienhäuser und Wohneigentum zu verzeichnen. Ausschlaggebend ist sicherlich die steigende Nachfrage nach krisensicheren Anlagewerten, die aufgrund der deutlichen wirtschaftlichen Erholung noch weiter anhalten wird. Einen etwas dämpfenden Einfluss hingegen wird wohl die mittelfristige Zinsentwicklung ausüben.

Abb. 2-4: Wohnlagen in Nürnberg



sehr gut gut mittel bis einfach

Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

2.4 Wohnungsbedarfsprognose

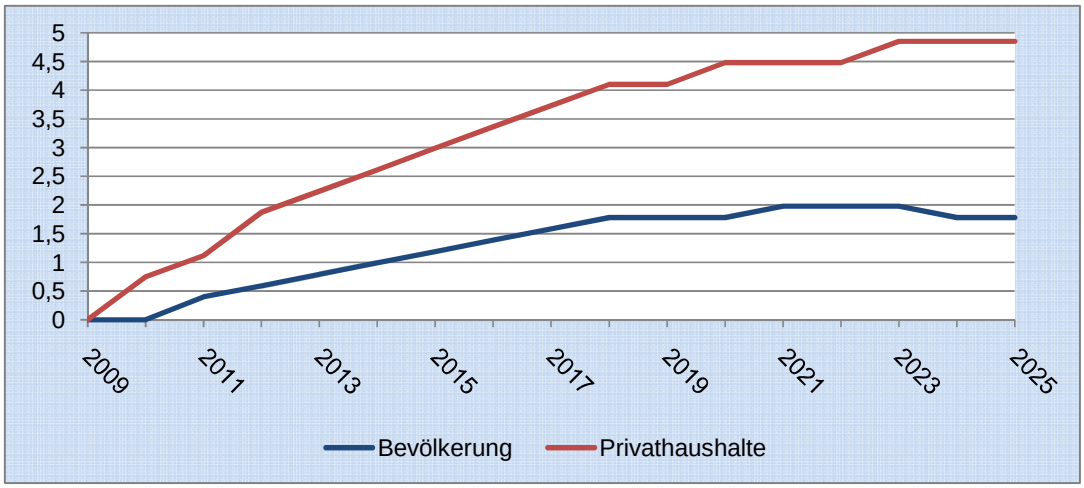
Ging man bisher bei Wohnungsbedarfsprognosen von quantitativen Faktoren aus, so hat in der Diskussion hierzu mehr und mehr der qualitative Aspekt an Bedeutung gewonnen. Eine alleinige Betrachtung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung reicht deshalb nicht aus, um eine gesicherte Bedarfsprognose für den Wohnungsbau in den nächsten Jahren zu erstellen. Der künftige Zusatz- bzw. Neubaubedarf wird von verschiedenen weiteren Kriterien beeinflusst.

Ein entsprechender Beurteilungsansatz liegt der empirica-Haushaltsprognose zu Grunde, die die Abschätzung des Wohnungsbedarfs in Bayern für die Landkreise und kreisfreien Städte bis 2025 erlaubt. Diese ist Teil der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2009“ der Bayern Labo, dem Förderinstitut der Bayerischen Landesbank. Danach sind folgende Einflussfaktoren relevant:

Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch demographische Effekte

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat in der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2029“ vom Oktober 2010 für Nürnberg im Jahre 2025 fast 522.000 Einwohner prognostiziert. Damit liegt es weit über der in der Labo-Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2009“ angenommenen Bevölkerung von 514.000. Unabhängig vom zu Grunde gelegten Wert bleibt offen, inwieweit damit eine adäquate Steigerung der Haushaltszahlen verbunden ist, denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Basis für eine Wohnungsbedarfsprognose kann daher nur die bereinigte Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte sein. Deren Steigerung „beschreibt dann den Zusatzbedarf an Wohnungen, verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte“.

Abb. 2-5: Entwicklung der Bevölkerung und der Privathaushalte 2010 – 2025 in Nürnberg in Prozent zum Basisjahr 2009 (=0)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und empirica-Prognosen

Für die Beurteilung, in welchen Segmenten des Wohnungsbaus welcher Bedarf besteht, sind detailliertere demographische Untersuchungen erforderlich. Tendenziell gilt auch für Nürnberg, dass grundsätzlich eine steigende Einwohnerzahl eine größere Nachfrage bewirkt, größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nachfragen und ältere Haushalte eher kleinere Haushalte sind, die eher Geschosswohnungen bevorzugen. Dabei darf auch der wachsende Bedarf an barrierefreiem und damit seniorengerechtem Wohnraum mit und ohne haushaltsnahe Serviceleistungen nicht außer Acht gelassen werden.

Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Auch eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote kann bewirken, dass der zusätzliche Wohnungsbedarf größer ist als die Zunahme der wohnungs-nachfragenden Haushalte. Unter der Annahme, dass der Zusatzbedarf immer durch Neubau befriedigt wird, gilt selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte: Wohnen mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern ergibt sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf bei gleichzeitigem zusätzlichen Leerstand von Geschosswohnungen.

Nach der empirica-Haushaltsprognose sind für diese steigende Quote einerseits der „Kohorteneffekt“ und andererseits der „Angebotseffekt“ ursächlich. Mit dem Kohorteneffekt, der seit längerem empirisch beobachtet werden kann, wird das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen, beschrieben. Der Angebotseffekt, der grundsätzlich alle Altersklassen betrifft, wird aus der verbesserten Angebotspolitik begründet. In den alten Bundesländern besteht seit einigen Jahren zwischen Städten und Gemeinden ein Ringen um den Verbleib und die Vermeidung von Abwanderung junger Haushalte. In diesem Bestreben werden mit kommunalen Förderprogrammen eine familien- und eigentumsfreundliche Wohnungsbaupolitik sowie eine einfamilienhausfreundliche Baulandpolitik betrieben.

Mit Förderprogrammen oder auch Baulandverbilligungen können somit die Kommunen zu einem gewissen Teil politisch beeinflussen, wie viel zusätzlichen Wohnungsbedarf sie auf ihrem Gebiet generieren wollen.

Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch regionale Diskrepanzen von Wanderungsgewinnen und -verlusten

Selbst bayernweit gesehen steigende Haushaltszahlen führen nicht unweigerlich in allen Städten und Landkreisen zu einem entsprechenden zusätzlichen Wohnungsbedarf. Bedingt durch Zu- und Abwanderungen ergeben sich sehr differenzierte Bedarfssituationen. Daher ist es Grundvoraussetzung für eine stichhaltige Wohnungsbedarfsprognose, diesen „regionalen Mismatch“ zu berücksichtigen

Nach der Prognose der Bayern Labo aus der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2009“ wird die Zahl der Privathaushalte in Nürnberg bis 2025 um rund vier Prozent auf 281.000 steigen. Für den gleichen Zeitraum weist das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einen deutlichen Bevölkerungszuwachs bei der Stadt gegenüber dem Regierungsbezirk Mittelfranken aus, der aus einem positiven Wanderungssaldo resultiert. Beide Faktoren lassen also für das Zentrum der Europäischen Metropolregion einen erheblichen Zusatzbedarf erwarten.

Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Im Rahmen der empirica-Erhebung wird von einer Ersatzquote von 0,3 % jährlich ausgegangen. Unberücksichtigt bleiben Auswirkungen aus der Entscheidung zwischen Modernisierung oder Abriss und Neubau.

Nach Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung erfüllen etwa 83 % des Wohnungsbestandes in Bayern (insbesondere alle bis 1978 errichteten Gebäude) nicht die aktuellen Kriterien für wirtschaftlich sinnvolle und energieeffiziente Wohnbauten. Entsprechend einer Auswertung des Pestel-Instituts im Rahmen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau in Bayern“ liegt der Anteil der von 1949 bis 1978 errichteten Wohnungen in Nürnberg bei über 52 %.

Die Wohnungswirtschaft in der Stadt ist somit gefordert, mit einer Kosten-Nutzen-Analyse ihren Bestand dahin gehend zu überprüfen, ob unter städtebaulichen, ökologischen, energetischen, demografischen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Bestandsersatz mit der Nutzungsqualität des heutigen Wohnungsbaus (barrierefrei, seniorengerecht, energieeffizient etc.) nicht wesentlich vorteilhafter ist als Modernisierung.

Nach der Studie „Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen am Beispiel der Kfw“ des Pestel-Instituts aus dem Jahre 2010 „führen unterschiedliche Anforderungen, Förderungen sowie weitere Unterschiede in gesetzlichen Regelungen zu deutlichen Wirtschaftlichkeitsdifferenzen zwischen der Modernisierung und dem Bestandsersatz, die die Entscheidung der Wohnungsbesitzer häufig zu gesamtwirtschaftlich nicht sinnvollen Sanierungen anstatt zu Abriss und Neubau führen…“.

Aus beiden Problemstellungen lässt sich bei entsprechender Entwicklung künftig eine Steigerung der Ersatzquote erwarten. In diese Richtung zielt auch die Diskussion um die „Abrissprämie“ für Wohngebäude. Das Land Nordrhein-Westfalen hat als Vorreiter im Jahr 2010 umfangreiche Zuschussförderungen für den Abriss nicht mehr zeitgemäßer Wohnsiedlungen verbunden mit Neuinvestitionen gewährt. Seitens der Bauindustrie wird dies auch für Bayern gefordert, womit dem Neubau ein weiterer Schub gegeben würde.

Ausgewiesener Neubaubedarf ist Obergrenze

Einem zusätzlichen Wohnungsbedarf kann entweder über die Belegung bisher leer stehender Wohnungen oder über den Bau neuer Wohnungen entsprochen werden. Bei der vorliegenden Studie wurde als Basis festgelegt, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird. Der prognostizierte Wohnungsneubaubedarf stellt somit eine Obergrenze dar. Letztlich wird die Qualität der leer stehenden Wohnungen im Vergleich zur Qualität der potentiellen Neubauwohnungen entscheiden.

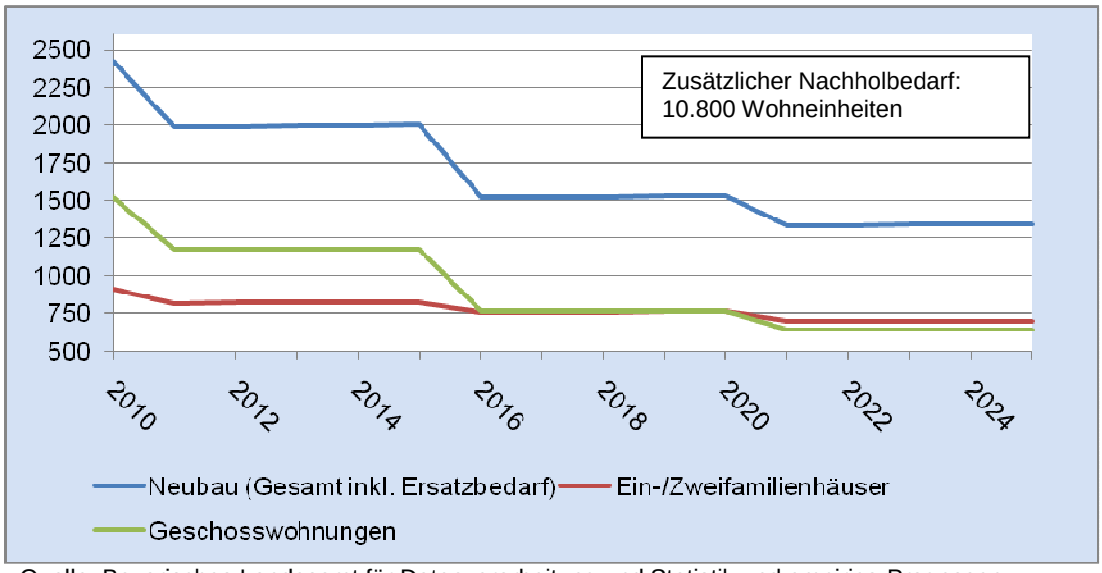
Fazit

„Der Zusatzbedarf an Wohnungen setzt sich zusammen aus einem demographisch bedingten Zusatzbedarf (mehr Einwohner, kleinere und ältere Haushalte), einer steigenden Ein-/Zweifamilienhausquote, einem regionalen Mismatch von Angebot und Nachfrage sowie durch Ersatzbedarf“.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird in der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2009“ für Nürnberg bis zum Jahr 2025 ein Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) von 26.700 Wohnungen prognostiziert. Davon entfallen auf Wohnungen in Ein-

/Zweifamilienhäusern 12.300 Wohneinheiten (46 %) und auf Geschosswohnungen 14.400 Einheiten, entspricht 54 %.

Abb. 2-6: Gesamter Neubaubedarf (inkl. Ersatzbedarf) sowie Teilsegmente Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungen 2010 – 2025 in Nürnberg



Quelle: Bayerisches Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik und empirica-Prognosen

Zusätzlich hat sich in den letzten Jahren ein Nachholbedarf aufgestaut, der bayernweit bei rund vier Prozent des derzeitigen Wohnungsbestandes angenommen wird. Für Nürnberg bedeutet dies ein weiteres Defizit von rund 10.800 Wohnungen. In der Summe ergibt sich damit ein prognostizierter Gesamtbedarf von 37.500 Wohnungen bis 2025.

Der Europäischen Metropolregion und ihrem Zentrum werden für die nächsten Jahrzehnte anhaltende Attraktivität und eine hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdynamik bescheinigt. Um diese Entwicklungspotentiale auszuschöpfen, spielen neben wirtschaftspolitischen Maßnahmen auch ansprechende und zeitgemäße Wohnungen in interessanten und modernen Wohnquartieren eine maßgebliche Rolle. Es ist daher für Nürnberg eine langfristige Belebung der Wohnungsbautätigkeit auch weiterhin erforderlich. Hierzu müssen im Stadtgebiet neue Wohnbauflächen räumlich differenziert und mit hoher Qualität mobilisiert werden.

(Die Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2009 – Beobachtung und Ausblick“ kann über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt, München bezogen werden.)

3 Wohnungsbauförderung

Im Berichtsjahr konnten der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 1.039 Wohneinheiten (2009: 932) finanziell unterstützt werden. Mit 32,53 Mio. EUR (2009: 37,96 Mio. EUR) sind 208 Mietwohnungen, 483 Heimplätze, 38 Eigentumswohnungen, 94 Familienheime sowie 32 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung und 184 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe rund 56,5 Mio. EUR Gesamtbaukosten generiert.

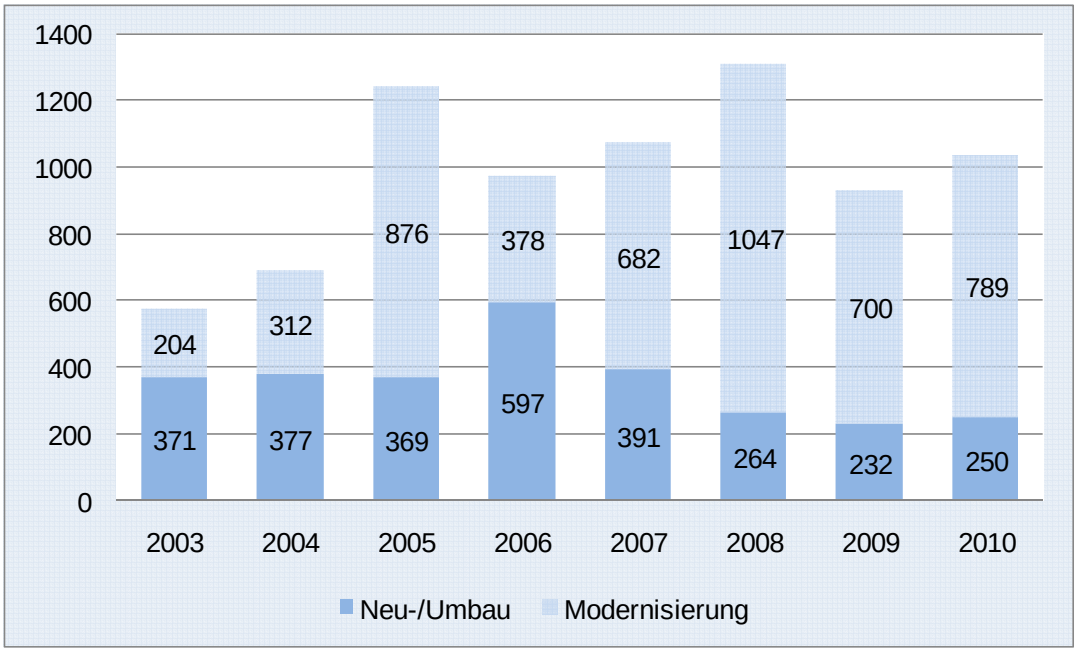
Tab. 3-1: Wohnungsbauförderung nach Wohnungs- und Förderungsart

Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. EUR	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	48	118	45	35	111	75	-	-	204	228	12,80	13,17
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			73	31	83	88			156	119	7,68	6,63
Bayerisches Modernisierungsprogramm	484	90					-	289	484	379	15,65	10,89
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									28	32	0,22	0,25
Staatliche Förderung von Heimen							-	194	-	194		0,54
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			14	2	64	42			78	44	0,67	0,40
Städtische Wohnungsbaudarlehen											0,25	0,04
Städtische Wohnungsfürsorgemittel			3	1	-	-			3	1	0,04	0,02
Wohnungsfürsorgemittel des Klinikums			3	-	3	-			6	-	0,08	-
Städtisches Schallschutzfensterprogramm [1]									188	184	0,57	0,59
Förderergebnis [2]	**532**	**208**	**56**	**38**	**128**	**94**	**-**	**483**	**932**	**1039**	**37,96**	**32,53**
geförderte Gesamtkosten in Mio. EUR	24,46	15,23	10,30	6,22	35,30	25,37	-	11,27	70,06	58,09	-	-

1) Ab 2009 mit staatlicher Förderung im Rahmen des Zweiten Konjunkturprogramms

2) Die städtische Förderung und die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden alleine oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist mehrfache Nennung möglich.

Abb. 3-1: Geförderte Wohnungen 2003 - 2010 nach Neu-/Umbau und Modernisierung



Tab. 3-2: Die geförderten Wohnungen (Neu-/Umbau) nach Zahl der Zimmer

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt	250	100,0
davon 1 Zimmer-Wohnungen	69	27,6
2 Zimmer-Wohnungen	7	2,8
3 Zimmer-Wohnungen	52	20,8
4 Zimmer-Wohnungen	77	30,8
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	45	18,0

3.1 Neubau und Umbau von Mietwohnungen/Heimen

3.1.1 Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Diese Förderart ist eine Kombination von Objekt- und Subjektförderung. Der Bauherr erhält zwei Baudarlehen: ein Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenobergrenze (Bauwerkskosten) und der Laufzeit von 15 bzw. 25 Jahren richtet. Des Weiteren bekommt er ein Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Investor der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete in Nürnberg und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Die Höhe des objektabhängigen Baudarlehens betrug 2010 bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 689 EUR (50 % der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk- Baukonstruktion und 400 Bauwerk- Technische Anlagen nach DIN 276) je m² geförderter Wohnfläche.

Bei einer 15-jährigen Belegungsbindung verringert sich der Höchstbetrag um 20 %.

Die Konditionen des Darlehens sind:
- 0,5 % Zins während der Belegungsbindung, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins
- 1 % Tilgung jährlich
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 3 %

Der belegungsabhängige Förderanteil des Baudarlehens wird so bemessen, dass dessen Zinserträge von 5,75 % p.a. ausreichen, um den Betrag für die Subjektförderung zu erwirtschaften. Die Tilgung setzt erst ab dem 11. Jahr ein und beträgt dann 1 % jährlich.

Zusätzlich konnten städtische Darlehen ausgereicht werden.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 118 (2009: 48) Wohnungen mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf 7.371.900 EUR an staatlichen Geldern und 41.000 EUR an städtischen Mitteln. Das Bauvolumen der geförderten Maßnahmen beträgt ca. 12,3 Mio. EUR.

98 Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Die übrigen 20 Wohnungen sind gemäß der Förderrichtlinien so geplant, dass sie zumindest durch den nachträglichen Anbau eines Aufzugs oder einer Rampe stufenlos zu erreichen sind. Bei sämtlichen 118 Wohnungen entsprechen die Wohnungsgrundrisse den Anforderungen nach DIN 18025 Teil 2 - Barrierefreie Wohnungen.

3.1.2 Heime

Förderprogramme stehen zur Verfügung für
- den Neubau von Behindertenheimen
- den Neubau von Studentenwohnheimen
- den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Die Errichtung einer Wohngruppe für sechs Menschen mit Behinderung in der Felsenstraße wurde fortgesetzt. Neue Bauvorhaben standen im Berichtsjahr nicht zur Förderung an.

3.2 Modernisierung

3.2.1 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Mietwohnungen

Die Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen tragen dazu bei, die allgemeinen

Wohnverhältnisse zu verbessern und die Mieten nach der Modernisierung in Grenzen zu halten.

Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Im Programmteil „Wohnraum Modernisieren“ sind Modernisierungen und Instandsetzungen förderfähig. Im Programmteil „Altersgerecht Umbauen“ wird die Verminderung von Barrieren gefördert. Die Darlehen betragen bis zu 100 % der förderfähigen Kosten. Da die Förderdarlehen durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) refinanziert werden, bestimmt sich die Höhe des Zinssatzes nach dem jeweils geltenden der entsprechenden KfW- Programme. Im Programmteil „Wohnraum Modernisieren“ lag der Zinssatz im Jahr 2010 bei 2,3 %, die Tilgung bei 1,5 %.

Eine weitere Zinsverbilligung gegenüber dem Kapitalmarkt ist möglich, wenn energetische Maßnahmen durchgeführt und dadurch die Vorgaben des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ erfüllt werden. Es wird unterschieden zwischen der Förderung von energetischen Einzelmaßnahmen oder Kombinationen von Maßnahmen und der Förderung von Energieeffizienzhäusern nach Energieeinsparverordnung (EnEV).

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm konnten dafür Darlehen zu Zinssätzen von 1,35 bis 2,10 % gewährt werden. Im Fall der Modernisierung als Energieeffizienzhaus werden je nach Standard zusätzlich Tilgungszuschüsse von 2,5 % bis 12,5 % gewährt.

Es wurden insgesamt 90 Wohnungen energetisch modernisiert. Bei 40 (44 %) führte die Modernisierung zu einer Unterschreitung der Neubauwerte um 15 %, bei weiteren 18 (20 %) Wohnungen konnte das Neubauniveau nach EnEV erreicht werden. Durch die geförderten Maßnahmen wird eine Reduzierung des CO_2 -Ausstoßes von 230 Tonnen pro Jahr erreicht.

Im Jahr 2010 wurden Darlehen in Höhe von 2,34 Mio. EUR (2010: 15,7 Mio. EUR) bewilligt. Durchschnittlich sind damit rund 26.000 EUR (2009: 32.300 EUR) pro Wohnung aufgewendet worden.

Der deutliche Rückgang in der Nachfrage spiegelt die landesweite Entwicklung wieder: Im Jahr 2010 ging in ganz Bayern die Förderung der Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen um 77 % zurück.

Als ein Grund für dieses Ergebnis wird von den Wohnungsunternehmen die befristete Belegungsbindung genannt, die im Vorjahr in das Programm aufgenommen worden war.

Dass mit der Einführung der EnEV 2009 die Anforderungen an den energetischen Standard auch in den Förderprogrammen deutlich verschärft wurden, wurde als weitere Ursache für das verminderte Interesse aufgeführt.

Heime

Im Jahr 2010 wurden Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung von Altenpflegeeinrichtungen eingesetzt. Gefördert werden Maßnahmen zur Verbesserung des Gebrauchswertes im Gebäudeinnern (Umbau, Brandschutz usw.) sowie zur energetischen Sanierung an Gebäudehülle und Heizung.

Für die Modernisierung und Instandsetzung von drei Altenpflegeheimen wurden 6,83 Mio. EUR aus dem Programmteil „Wohnraum Modernisieren“ und 1,72 Mio.

EUR aus dem Programmteil „Energieeffizient Sanieren“ bewilligt. Der Zinssatz betrug zwischen 1,65 % und 2,30 %. Bei einem Altenpflegeheim konnte aufgrund der Modernisierung zum Energieeffizienzhaus 100 (EnEV 2009) ergänzend ein Zuschuss in Höhe von rund 89.000 EUR in Aussicht gestellt werden.

Insgesamt werden 289 Pflegeplätze (2009: 0) modernisiert. Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen liegen bei rund 9,6 Mio. EUR.

Durch die geförderten energetischen Maßnahmen wird ein Reduzierung des CO_2 - Ausstoßes von rund 209 Tonnen pro Jahr erreicht.

3.2.2 Instandsetzung von Studentenwohnheimen

Die Instandsetzung der Fassaden des Studentenwohnheims mit 194 Heimplätzen in der Dutzendteichstraße wurde mit einem Zuschuss von 544.000 EUR gefördert. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme lagen bei 1,63 Mio.EUR.

3.2.3 Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Menschen mit Behinderung können für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum ein staatliches, leistungsfreies Baudarlehen von bis zu 10.000 EUR erhalten. Dazu zählen z.B. der Umbau einer Wohnung, der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulicher Anlagen, welche die Folgen einer Behinderung mildern, wie etwa ein Treppenlift oder eine Rollstuhlrampe. Die Förderung kommt für Miet- und Eigentumsmaßnahmen in Betracht. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten. Im Berichtsjahr wurden 254.200 EUR für 32 Maßnahmen (2009: 28) bewilligt, davon acht in Mietwohnungen, fünf in Eigentumswohnungen sowie 19 in Familienheimen.

Ist die Antragstellung in den Räumen des Amts für Wohnen und Stadtentwicklung krankheitsbedingt nicht möglich, werden auch Hausbesuche durchgeführt.

3.2.4 Schallschutzfensterprogramm

Mit dem Schallschutzfensterprogramm fördert die Stadt Nürnberg den Einbau von Schallschutzfenstern sowie schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in bestehenden Wohn- und Arbeitsräumen, Krankenhauszimmern und Schulräumen in Gebäuden an besonders verkehrsreichen Straßen, in denen Lärmwerte von mindestens 72 bzw. 70 dB(A) tagsüber oder mindestens 62 bzw. 60 dB(A) nachts gemessen werden. Das Programm wird für die Jahre 2009 – 2011 im Rahmen des Zweiten Konjunkturprogramms der Bundesregierung durchgeführt. Durch die damit verbundene staatliche Kofinanzierung erhöht sich der Zuschuss von bisher 25 % auf 90 % der förderfähigen Kosten. Aufgrund der großen Nachfrage haben Bund und Land ihren ursprünglichen Mittelansatz für die Jahre 2009 - 2011 um 80 % erhöht. Das gesamte Förderbudget ist durch vorliegende Anträge bereits komplett gebunden.

Im Berichtsjahr konnten 184 (2009: 188) Wohneinheiten, davon 143 Mietwohnungen, 32 Eigentumswohnungen, vier Familienheime sowie fünf Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtsumme von rund 590.000 EUR (2009: 570.000 EUR) bezuschusst werden. Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen lagen bei 727.437 EUR.

Die nachstehende Tabelle weist den gesamten Mitteleinsatz bei den unter Ziffer 3.2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus:

Tab. 3-3: Förderung von Modernisierungsmaßnahmen							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungen/ Heimplätze	312	876	378	682	1.047	700	789
Förderung in Mio. EUR	4,0	11,5	5,3	12,5	12,6	16,4	12,3
Baukosten in Mio. EUR	6,1	15,9	7,2	15,7	12,2	19.7	13,3

*ab 2008 incl. Heime, Anpassung von Wohnraum und Schallschutzfensterprogramm

3.3 Wohneigentum

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) konnten drei Programme angeboten werden: das Bayerische Wohnungsbauprogramm des Freistaates Bayern, das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm des Freistaates zusammen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und schließlich das „100 Häuser für 100 Familien“-Programm der Stadt.

Das Interesse nach Fördermitteln ist weiterhin groß. Dies zeigt nicht nur die Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die Zahl von 2.760 (2009: 3.300) durchgeführten Beratungen in der eigens dafür eingerichteten Beratungsstelle.

Die Fördermittel für die 132 (100 %) Eigentumsmaßnahmen wurden ausgereicht an 127 (96 %) Ehepaare und vier alleinerziehende Frauen sowie einen alleinstehenden Mann.

3.3.1. Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten. Für ein Ehepaar mit Kind liegt diese beispielsweise bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 53.000 EUR. Die Darlehensbeträge bemessen sich nach den Gesamtkosten und der sozialen Dringlichkeit und betragen für Neubaumaßnahmen bis zu 30 %, bei Gebrauchtimmobilien bis zu 35 % der förderfähigen Kosten, maximal 75.000 EUR pro Wohneinheit. Ergänzend wird ein Zuschuss von 1.500 EUR pro Kind gewährt.

Die Konditionen des Baudarlehens sind:
- 0,5 % Zins während der Belegungsbindung, danach max. 7 %
- 1 % Tilgung ab dem 3. Jahr
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 2 %

Mit rund 5,8 Mio. EUR staatlicher Mittel wurden 110 Eigentumsmaßnahmen gefördert (2009: 156); davon 75 Familienheime (2009: 111) und 35 Eigentumswohnungen (2009: 45).

3.3.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2010 wurde das Programm fortgeführt, das den Neubau und den Bestandserwerb gleichermaßen berücksichtigt. Unterschiedliche Konditionen für Erst- und Zweiterwerb gibt es nicht. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm bietet die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW Förderbank ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 1,75 bis 2,9 % (abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins), der um ca. 1 % unter dem marktüblichen Wert liegt. Soweit gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Anspruch genommen wird, erhöht sich der jeweilige Zinssatz um 0,5 %-Punkte. Die Festschreibung gilt für 10 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins.

Die Einkommensgrenze nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) darf nicht überschritten werden.

Die Höhe des Darlehens beträgt höchstens 100.000 EUR, maximal aber 30 % der Gesamtkosten.

Es wurden insgesamt 119 Förderzusagen (2009: 156) erteilt, davon 88 für Familienheime (2009: 115) und 31 für Eigentumswohnungen (2009: 41).

3.3.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum Umland auszugleichen, erhalten seit 1999 junge Familien einen Zuschuss von 7.000 EUR für den Bau oder Ersterwerb eines selbstgenutzten Eigenheims. Beim Ersterwerb einer Familienwohnung wird der Zuschuss um 20 % reduziert. Ergänzt wird der Zuschuss durch eine „Kinderzulage“ für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von je 2.000 EUR sowie eine „Öko-Zulage“ für energetische Maßnahmen am geförderten Eigenheim von 500 oder 1.000 EUR.

Das Interesse bzw. die Nachfrage nach den Zuschussmitteln ist nach wie vor auf hohem Niveau. Gegenüber dem Vorjahr waren die Mittel gekürzt, dies auch aufgrund der Haushaltskonsolidierung. Anträge, die ab Mai eingingen, konnten daher im Jahr 2010 nicht mehr berücksichtigt werden und wurden zur Bewilligung in das Jahr 2011 übertragen. Im Berichtsjahr wurden rund 0,4 Mio. EUR für 44 Familienheime und -wohnungen bewilligt.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Tab. 3-4: Städtisches Eigentumsprogramm 2010		
Bewilligte Anträge insgesamt	44	100 %
davon mit staatlicher Förderung	42	95 %
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 70	21	48 %
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55 bzw. Passivhaus	11	25 %
mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	31	70 %

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Entwicklung des „100 Häuser für 100 Familien“-Programms seit dem Start im Jahr 1999:

Tab. 3-5: Städtisches Eigentumsprogramm 1999 - 2010

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. EUR	Anzahl d. geförd. Objekte	Anzahl d. Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. EUR
1999	1.227	111	222	-
2000	1.022	83	163	-
2001	1.636	162	306	-
2002	1.500	156	314	-
2003	900	90	168	-
2004	500	43	94	-
2005	400	52	90	-
2006	400	48	84	2
2007	390	48	84	13
2008	701	79	141	13
2009	661	78	124	30
2010	402	44	82	21
Summe	9.739	994	1872	79

3.3.4 Wohnungsfürsorge für städtische Bedienstete

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt und des Klinikums können für die Errichtung oder den Erwerb von Wohneigentum Darlehen gewährt werden. Im Jahr 2010 wurden 17.000 EUR für eine Eigentumsmaßnahme bewilligt.

3.4 Verwaltung von geförderten Wohnungen

3.4.1 Modernisierung

Werden bei geförderten Wohneinheiten bauliche Änderungen oder Modernisierungen durchgeführt, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden sollen, ist eine Zustimmung des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung erforderlich. Hierfür sind die förderungsrechtlichen Voraussetzungen maßgebend.
Es wurden 22 Zustimmungen für 381 Wohnungen erteilt (Vorjahr: 26 Zustimmungen für 545 Wohnungen).

3.4.2 Bindungsende

Sobald das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung einer Sozialwohnung nach Ablösung, vorzeitiger Rückzahlung oder planmäßiger Tilgung der öffentlichen Darlehen festgestellt werden kann, erhalten die Verfügungsberechtigten hierüber eine Bestätigung.
Solche Bestätigungen wurden in 45 Fällen für 597 Wohnungen und Heimplätze (2009: 735) ausgestellt.

3.4.3 Umwandlung

Bei der Umwandlung von Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen wird der Vermieter über seine besonderen Pflichten informiert und dahingehend überprüft, dass er sie einhält.
Die Begründung von Wohnungseigentum und die Veräußerung von solchen Wohnungen muss der Vermieter dem Amt für Wohnen und Stadtentwicklung mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die Mieten müssen genehmigt werden. Im Jahr 2010 wurden keine Sozialwohnungen in Einzeleigentum umgewandelt.

3.4.4 Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im geförderten Wohnungsbau

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von geförderten Wohnungen wird die Einhaltung der zulässigen Miete überwacht.

Sowohl Mieter, als auch Vermieter erhalten auf Anfrage Informationen zur Berechnung der Miete und zur Umlage der Betriebskosten.

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 518 (2009: 484) Beratungen durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhafte Mietpreisüberschreitungen ziehen Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren nach sich.

Die betroffenen Vermieter sehen sich durch die Einleitung dieser Verfahren vielfach veranlasst, zuviel erhobene Beträge an die Mieter freiwillig zurückzuerstatten. Den Mietern wird dadurch erspart, ihre Rückforderungsansprüche auf sich alleine gestellt, schlimmstenfalls in langwierigen Zivilprozessen, durchzusetzen.

2010 wurde die Miete von 412 Wohneinheiten geprüft. Bei 277 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 122.231 EUR.

3.5 Stadtentwicklung und Städtebauförderung

Über die Projekte und Maßnahmen der Stadtentwicklung und Städtebauförderung der Jahre 2009/2010 wird, wie bereits in den vorhergehenden Jahren, gemeinsam in einer gesonderten Dokumentation berichtet.

Städtebauförderungsmittel wurden 2010 in sieben Sanierungsgebieten, flankierend zur Wohnungsbauförderung, eingesetzt. Der Schwerpunkt lag – wie auch im Vorjahr – im Sanierungsgebiet Altstadt-Süd.

Das Gebiet nördliche Altstadt ist seit April 2010 formell als neues Stadterneuerungsgebiet ausgewiesen und wird aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ finanziert. Für das frühere Quelle-Areal einschließlich des angrenzenden Umfeldes wurden im Programm „Stadtumbau West“ die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt.

Tab. 3-6: Mittelbewilligungen für Städtebauförderung				
Sanierungsgebiet	2008 EUR	2009 EUR	2010 EUR	Insgesamt EUR
Umgestaltung Sebalder Platz (Einzelmaßnahme)	0	63.780	0	0,07 Mio.
Gleißhammer/St. Peter	0	0	95.200	4,1Mio.
Südstadt-Galgenhof/Steinbühl	732.407	432.040	24.500	9,5 Mio.
Altstadt-Süd	491.600	3.310.960	1.766.500	15,3 Mio.
Siedlung Nordostbahnhof	959.690	564.670	163.620	5,7 Mio.
St. Leonhard/ Schweinau	336.600	308.000	365.100	1,0 Mio.
Stadtumbau West	0	0	450.000	0,45 Mio.
Nördliche Altstadt	0	0	103.000	0,10 Mio.
Summe	**2.520.297**	**4.679.450**	**2.967.920**	**36,2 Mio.**

4 Wohnungsvermittlung und -beratung

4.1 Grundlagen

Die Bayerische Staatsregierung hat die Stadt Nürnberg nach Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft. Nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts vom 08.Mai 2007 werden vom Amt für Wohnen und Stadtentwicklung für jede frei werdende öffentlich geförderte Wohnung und für Wohnungen der Stufe 1 der einkommensorientierten Förderung (EOF) mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen.

Mit Wirkung zum 01. Mai 2010 hat der Bayerische Landtag die Änderung des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) und des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) beschlossen. Die gesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen, die auf das jährliche Gesamteinkommen des Haushalts bezogen sind, wurden wie folgt erhöht:

Haushaltsgröße	bisher	ab 01. Mai 2010
Ein-Personen-Haushalt	12.000 EUR	14.000 EUR
Zwei-Personen-Haushalt	18.000 EUR	22.000 EUR
Zuzüglich je weitere Haushaltsangehörige Person	4.100 EUR	4.000 EUR
Zuzüglich für jedes Kind (Kindergeldbezug) bzw. bestehende Schwangerschaft	500 EUR	1.000 EUR

Die Änderung gilt nur für Wohnungen des 1. Förderwegs und wurde nicht für Wohnungen des 3. Förderwegs und auch nicht für die einkommensorientierte Förderung übernommen, da hier bereits teilweise erhöhte Grenzen bestimmt wurden.

Neben der Erhöhung der Einkommensgrenzen wurde auch die Freibetragsregelung für junge Ehepaare ausgeweitet. In allen Förderwegen können diese nun - solange beide Partner noch jünger als 40 Jahre sind - bis zu zehn statt bisher fünf Jahre nach dem Jahr der Eheschließung einen Betrag von 5.000 EUR vom Gesamteinkommen absetzen.

4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist 2010 gegenüber 2009 von 19.665 Wohneinheiten (WE) auf 18.933 WE (- 3,7 %) erneut zurückgegangen.

Die 18.933 WE setzen sich zusammen aus:

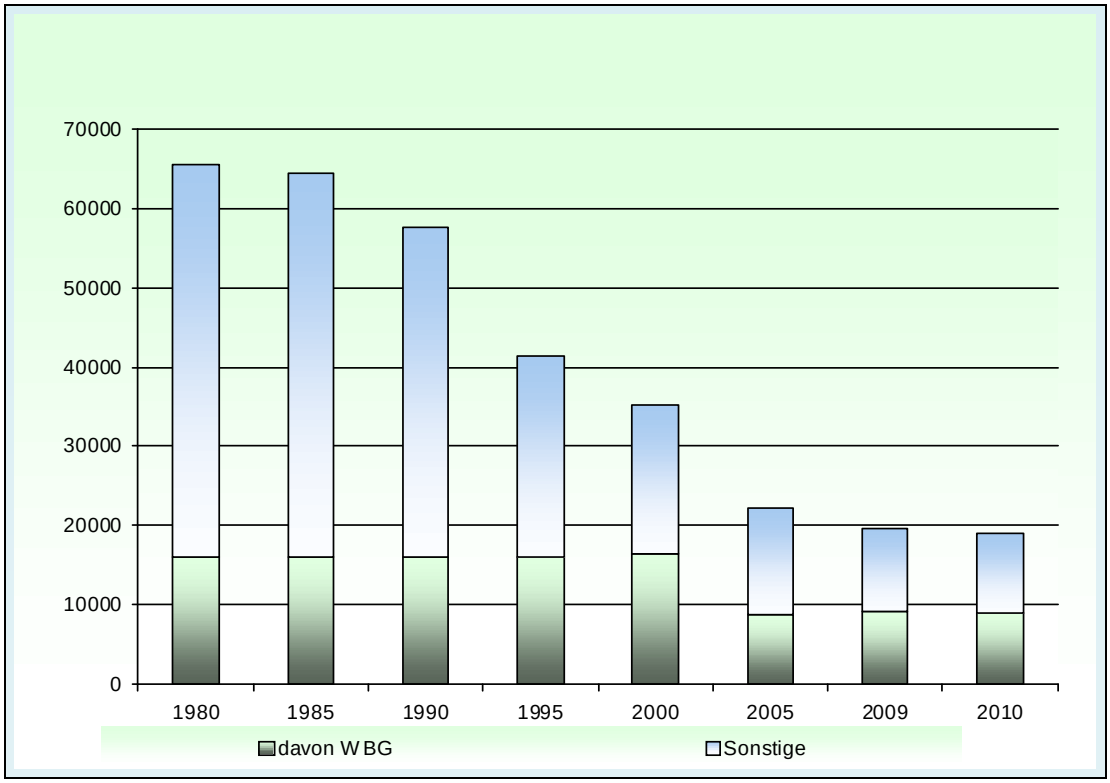
12.535	Wohnungen des 1. Förderwegs
902	Wohnungen des 3. Förderwegs,
1.657	der einkommensorientierten Förderung und
3.070	vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)
769	Belegungsrechte.

Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980 - 2010

	Belegungs-gebundene Mietwhg.		Wohnungs-suchende HH		Zu-gänge	Vermittlun-gen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Woh-nungssuchende am 31.12.	
		% seit 1980		% seit 1980			in % v.Sp.4		in % v.Sp.4		in % v.Sp.4
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**
1980	65.568	100	14.404	100	9.147	3.559	24,7	4.200	29,2	6.645	46,1
1985	64.491	98,4	14.541	101,0	9.855	5.174	35,6	4.937	34,0	4.430	30,5
1990	57.626	87,9	24.661	171,2	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9
1995	41.415	63,2	17.563	121,9	8.556	3.236	18,4	5.442	31,0	8.885	50,6
2000	35.178	53,7	15.634	108,5	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4
2005	22.195	33,9	17.673	122,7	7.309	2.229	12,6	6.161	34,9	9.283	52,5
2009	19.665	30,0	14.713	102,1	7.024	1.758	12,0	4.876	33,1	8.079	54,9
2010	18.933	28,9	14.089	97,8	6.010	1.419	10,1	5.208	37,0	7.462	53,0

Im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogrammes (BayMod) musste zur Erfüllung beihilferechtlicher Vorgaben der EU bei der Förderung von Mietwohnraum eine Belegungsbindung mit aufgenommen werden. Wohnungen, die innerhalb der ersten zehn Jahre nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten neu vermietet werden, müssen an Haushalte vergeben werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach Art. 11 BayWoFG nicht übersteigt. Hierbei hat die Stadt Nürnberg aber kein Vorschlagsrecht; der Vermieter darf die Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen. 2010 sind dadurch 27 Belegungsrechte hinzugekommen.

Abb. 4-1: Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



2010 wurden weitere 55 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen vermittelt. Ihr Kennzeichen ist eine Kombination aus Objekt- und Subjektförderung. Die Objektförderung erhält der Investor, die Subjektförderung wird direkt an den Mieter - oder bei Abtretung an den Vermieter - ausbezahlt, ist einkommensabhängig und senkt die Mietbelastung.

Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 1.657 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

- 845 WE für Mieter der Einkommensstufe 1
- 81 WE für Mieter der Einkommensstufe 2
- 616 WE für Mieter der Einkommensstufe 3
- 47 WE für Mieter der Einkommensstufe 4
- 68 WE für Mieter der Einkommensstufe 5

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 2.727.697 EUR (2009: 2.605.964 EUR).

Neben den Beratungen und der Bewilligung der Subjektförderung sind die turnusmäßigen Abrechnungen mit den Mietern, den Vermietern und der Regierung von Mittelfranken zu leisten.

4.3 Wohnungsvermittlung

4.3.1 Vormerkungen und Vermittlungen

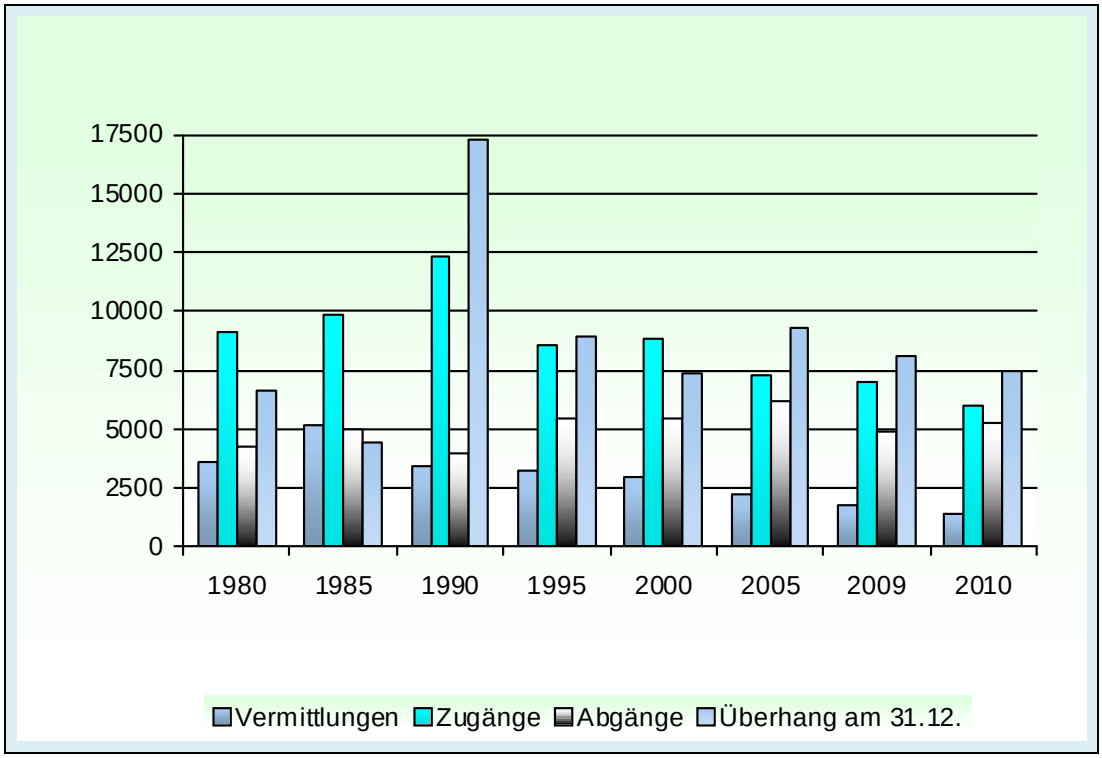
Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse, gesundheitliche Probleme oder Schwangerschaft sind maßgebliche Gründe bei der Einstufung. Bei Wohnungsvorschlägen kann von der Rangfolge der Dringlichkeit zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder zur Linderung sozialer Hilfsbedürftigkeit abgewichen werden.

Aus dem Jahr 2009 sind 8.079 unerledigte Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 6.010 Neuanträgen – also insgesamt 14.089 Anträgen - zu bearbeiten waren.

Bedingt durch eine sinkende Umzugshäufigkeit und dem weiteren Rückgang des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes liegt die Vermittlung von 1.419 Haushalten (10,1 % der Anträge) unter dem Vorjahresergebnis (2009: 1.758).

2010 nahm die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte stichtagsbezogen gegenüber dem Vorjahr ab. 7.462 laufende Anträge am Jahresende bedeuten einen Rückgang von 7,6 % gegenüber dem Vorjahresergebnis (2009: 8.079).

Abb. 4-2: Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 - 2010



Die vorgemerkten Haushalte werden laufend daraufhin überprüft, ob die Voraussetzungen zum Bezug einer geförderten Wohnung noch vorliegen. Wohnungssuchende mit zu hohem Einkommen werden dabei ebenso aus der Vermittlung genommen wie Personen, die der Aufforderung, ihr Einkommen darzulegen, nicht nachkommen. Wohnungssuchende, die auf einen Vermittlungsvorschlag nicht reagieren, werden nicht weiter vermittelt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gilt die Vormerkdauer jeweils für ein Jahr. Von den vorgemerkten Haushalten sind 42,4 % als „sehr dringlich“, 25,0 % „dringlich“ und 32,6 % als „normal“ eingestuft.

Für die Wohnungsvermittlung wurden Gebühren in Höhe von 36.236 EUR erhoben (2009: 45.180 EUR).

4.3.2 Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Vergleicht man die vorgemerkten Personenkreise und ihre Vermittlung, so erkennt man, dass die Ausländer weiterhin mit 26,1 % die größte Einzelgruppe der Wohnungssuchenden stellen (2009: 24,3 %). Von den 3.671 vorgemerkten ausländischen Haushalten konnten 7,3 % vermittelt werden (2009: 7,2 %). Diese Personengruppe fragt in der Regel größere Wohnungen nach, die nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind. Weiterhin werden sie von den Vermietern nicht immer berücksichtigt.

Von den vorgemerkten 6.584 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 53,8 % auf Männer, 46,2 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.185 Müttern (93,3 %) und 156 Vätern (6,7 %) zusammen.

Tab. 4-2: Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *

Personen-kreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungs-erfolg in %		
	2009	**2010**	**+ /-**	**2009**	**2010**	**+ / -**	**2009**	**2010**	**+ / -**
Obdachlose	988	837	-151	81	61	-20	8,2	7,3	-0,9
Aussiedler	42	21	-21	14	7	-7	33,3	33,3	0,0
Schwerbehinderte	2.106	2.078	-28	254	172	-82	12,1	8,3	-3,8
Kinderreiche	1.090	1.054	-36	89	87	-2	8,2	8,3	+0,1
Junge Familien	1.383	1.138	-245	217	159	-58	15,7	14,0	-1,7
Alte Menschen	1.899	1.777	-122	281	175	-106	14,8	9,8	-5,0
Alleinerziehende	2.443	2.341	-102	333	281	-52	13,6	12,0	-1,6
Schwangere	798	764	-34	139	139	0	17,4	18,2	+0,8
Deutsch/Ausländer	2.203	2.003	-200	269	225	-44	12,2	11,2	-1,0
Ausländer	3.576	3.671	+95	258	268	+10	7,2	7,3	+0,1
Rollstuhlfahrer	155	157	+2	31	24	-7	20,0	15,3	-4,7

* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt
durchschnittl. Vermittlungserfolg 10,1 % (2009: 12,0 %)

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden hat die Zahl der Wohnungssuchenden aus Osteuropa mit 37,0 % (2009: 38,9 %) weiter leicht abgenommen. Sie stellen aber weiter den größten Anteil, gefolgt von den Ländern der EU, mit zusammen 20,5 % (2009: 19,0 %) und den türkischen Haushalten mit 17,4 % (2009: 17,4 %).

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2006		2007		2008		2009		2010	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
Europäische Union	669	14,7	673	17,5	658	18,2	678	19,0	751	20,5
Osteuropa	2.025	44,4	1.604	41,7	1.455	40,2	1.391	38,9	1.360	37,0
Türkei	816	17,9	652	17,0	610	16,8	621	17,4	637	17,4
Vorderer Orient	299	6,6	252	6,6	237	6,6	280	7,8	299	8,2
Sonst. Asien	378	8,3	317	8,2	302	8,3	270	7,5	273	7,4
Afrika	284	6,2	284	7,4	273	7,5	268	7,5	284	7,7
Sonstige	91	1,9	61	1,6	88	2,4	68	1,9	67	1,8
Ausland insgesamt	**4.562**	**100,0**	**3.843**	**100,0**	**3.623**	**100,0**	**3.576**	**100,0**	**3.671**	**100,0**

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.284 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.823 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2010 lediglich 124 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

57,4 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Sozialhilfe (2009: 55,3 %).

Zurzeit stehen 482 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 1 und 2 zur Verfügung, die zum großen Teil für alte Menschen und Behinderte bestimmt sind, die zu den im BayWoBindG besonders hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören. Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.535 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Tab. 4-4: Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe

	2006		2007		2008		2009		2010	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
1 Raum	1.062	4,9	984	4,7	905	4,4	775	3,9	636	3,4
2 Räume	7.676	35,4	7.501	35,5	7.286	35,3	6.876	35,0	6.612	34,9
3 Räume	9.989	46,1	9.637	45,7	9.454	45,9	9.088	46,2	8.862	46,8
4 Räume	2.746	12,7	2.794	13,2	2.777	13,5	2.746	14,0	2.646	14,0
5 u. mehr Räume	184	0,9	187	0,9	178	0,9	180	0,9	177	0,9
Insgesamt	**21.657**	**100,0**	**21.103**	**100,0**	**20.600**	**100,0**	**19.665**	**100,0**	**18.933**	**100,0**

* inkl. Räume < 10 m²

Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2006		2007		2008		2009		2010	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
1 Person	7.190	44,6	6.395	45,4	6.410	45,1	6.611	44,9	6.584	46,7
2 Personen	3.932	24,4	3.374	23,9	3.489	24,5	3.590	24,4	3.280	23,3
3 Personen	2.553	15,8	2.133	15,1	2.075	14,6	2.112	14,4	1.941	13,8
4 Personen	1.604	9,9	1.372	9,7	1.368	9,6	1.472	10,0	1.395	9,9
5 u. m. Personen	856	5,3	824	5,9	878	6,2	928	6,3	889	6,3
Insgesamt	**16.135**	**100,0**	**14.098**	**100,0**	**14.220**	**100,0**	**14.713**	**100,0**	**14.089**	**100,0**

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2010 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 189 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 45 Haushalte, die in größeren Sozialwohnungen wohnten, in kleinere, der jeweiligen Haushaltsgröße angemessene Wohnungen eingemietet.

Betrachtet man die Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte, so stellt man fest, dass die Zahl der Haushalte, die mehr als 19 Monate vorgemerkt sind, gestiegen ist. Überwiegend handelt es sich dabei um Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen (z.B. Haushalte mit Schufa-Eintrag, Haushalte mit besonderen krankheitsbedingten Wohnungswünschen, besonders große Haushalte), die nach wie vor große Probleme bei der Vermittlung bereiten.

Tab. 4-6: Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte										
	2006		2007		2008		2009		2010	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
0 bis 6 Monate	2.594	32,2	2.271	30,2	2.502	32,5	2.556	31,6	2.263	30,3
7 bis 12 Monate	2.413	30,0	2.148	28,5	2.352	30,6	2.592	32,1	2.201	29,5
13 bis 18 Monate	744	9,2	920	12,2	750	9,8	928	11,5	909	12,2
19 u. m. Monate	2.308	28,6	2.187	29,1	2.085	27,1	2.003	24,8	2.089	28,0
Insgesamt	**8.059**	**100,0**	**7.526**	**100,0**	**7.689**	**100,0**	**8.079**	**100,0**	**7.462**	**100,0**

4.3.3 Überwachung der Belegung

Die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnungen ist nach den Vorschriften des BayWoBindG durch das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung sicherzustellen. Die Wohnungsdatei wird deshalb laufend mit den Anmeldungen beim Einwohneramt abgeglichen. Im Jahr 2010 wurden 1.408 An- bzw. Ummeldungen überprüft (2009: 1.498). In 410 Fällen mussten weitere Ermittlungen durchgeführt werden.

Von der nach Art. 6 BayWoBindG i.V.m. Art. 18 BayWoFG möglichen Freistellung von der Wohnungsbindung wird in Nürnberg weiterhin nur zurückhaltend Gebrauch gemacht. Lediglich 2,9 % (550 WE) sind derzeit Haushalten überlassen, die die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung nicht erfüllen.

4.4 Wohnungsberatung

Im Stadtgebiet Nürnberg gibt es rund 190.000 Mietwohnungen. Für diese Mieterhaushalte, aber auch für Vermieter solcher Wohnungen sind die im Folgenden genannten Hilfen gedacht. Sie sollen dazu dienen, das Verhältnis von Mietern zu Vermietern zu regeln, für geordnete Wohnverhältnisse zu sorgen und überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu verhindern.

4.4.1 Mietrechtsauskünfte

Im Rahmen der Wohnungsberatung werden auch Auskünfte zu Fragen des Mietrechts für Mieter und Vermieter erteilt; hinzu kommen Hinweise zum Mietenspiegel, zur zulässigen Miethöhe und der Umlage von Betriebskosten. Für die Auskünfte stehen aktuelle Bürgerinformationen zur Eigenbedarfskündigung und zur Modernisierung bereit.

2010 wurden in 2.651 Fällen Auskünfte gegeben (2009: 2.757). Auf Fragen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Wohnungsmängeln entfielen 357 Anfragen (2009: 343). Zu Mieterhöhungen nach Mietenspiegel und Vergleichswohnungen sowie auf Modernisierungen kamen 541 Anfragen (2009: 565). 1.753 Bürger (2009: 1.849) holten Auskünfte zu allgemeinen Mietproblemen ein.

4.4.2 Mietenspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt gemeinsam mit den Interessenverbänden im zweijährigen Abstand einen Mietenspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Diesem Turnus folgend sind in der Zeit von Oktober bis Dezember 2009 repräsentativ ausgewählte Haushalte über ihre Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt befragt worden. Das Ergebnis dieser Befragung bildete die Grundlage für den aktuellen Mietenspiegel, der seit 01. August 2010 gilt.

Im Vergleich 2008 zu 2010 ergibt sich eine durchschnittliche Steigerung aller neuvereinbarten Mieten um 5,8 %; die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt 6,17 EUR.

Die höchsten Mieten bis zu 13,65 EUR sind, wie in den Vorjahren, bei kleinen Neubauwohnungen bis 40 m² zu verzeichnen. In Wohnungen von 40 m² bis unter 60 m² der Baujahre ab 1996 sind bei guter Wohnungsausstattung - bei einer Spanne von 6,85 EUR bis zu 9,85 EUR - durchschnittlich 8,35 EUR Miete zu zahlen. Vergleichsweise günstige Durchschnittsmieten zeigen sich bei Wohnungen von 60 bis 80 m² der Baujahre vor 1949. Für Wohnungen mit normaler Ausstattung werden hier durchschnittlich 5,80 EUR pro Quadratmeter verlangt.

4.4.3 Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) und des § 291 Strafgesetzbuch (StGB).

Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20 % handelt es sich um eine „Mietpreisüberhöhung“, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Es können Geldbußen von bis zu 50.000 EUR verhängt werden.

Überschreitet die verlangte Miete den ortsüblichen Vergleichswert um mehr als 50 %, so besteht Verdacht auf Mietwucher. Diese Fälle werden an die Staatsanwaltschaft zur Verfolgung weitergeleitet. Dort wird geprüft, ob auch die übrigen Voraussetzungen des § 291 StGB vorliegen.

2010 wurden 10 Mietverhältnisse überprüft (2009: 24); davon zahlreiche Fälle aufgrund von Hinweisen anderer städtischen Dienststellen (z.B. Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt). Es mussten keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet werden.

4.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Eine Bescheinigung nach § 7 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) ist die formale Voraussetzung für die Aufteilung eines Wohngebäudes und die anschließende Umwandlung von Miet- in Einzeleigentumswohnungen. Die Bauordnungsbehörde muss die Genehmigung erteilen, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

In den Jahren 1992 - 2009 sind 5.983 Bescheinigungen für 40.283 Wohnungen ausgestellt worden. 2010 folgten weitere 181 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 909 Wohneinheiten. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

5 Wohngeld

5.1 Grundlagen

Auf Wohngeld, das jeweils zur Hälfte von Bund und Land aufgebracht wird, besteht ein Rechtsanspruch. Es wird jedoch nur auf Antrag geleistet und zwar als Mietzuschuss für Mieter von Wohnungen und als Lastenzuschuss für selbstgenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Der Verwaltungs- und Bearbeitungsaufwand für die Wohngeldfälle ist nach wie vor sehr hoch. Dies ist unter anderem auf geänderte Rechtsbegriffe zurückzuführen, sowie auf eine zusätzliche Mitteilungspflicht bei Auszug eines Haushaltsmitgliedes, der eine Neuentscheidung über das Wohngeld erfordert.

Erhebliche administrative Mehrbelastungen werden u.a. auch durch den automatisierten Datenabgleich (mit z.B. Minijob-Zentrale, Rententräger, Bundesamt für Steuern) erwartet. Hierdurch werden nach Erfahrung von Bundesländern, die diesen in einer Pilotphase bereits praktizieren, Überprüfungen von Wohngeldbewilligungen in erheblichen Umfang erforderlich. Die ursprünglich bereits für Ende 2009 / Anfang 2010 geplante Umsetzung hat sich nochmals verzögert, da die erforderliche Bundesverordnung für den automatisierten Datenabgleich voraussichtlich erst im 3. Quartal 2011 vorliegen soll, so dass mit dem ersten Abgleich frühestens Anfang 2012 zu rechnen ist.

Die im Rahmen der zum 01. Januar 2009 in Kraft getretenen Wohngeldreform erstmalig eingeführte Heizkostenkomponente wurde ab 01. Januar 2011 aus Haushaltskonsolidierungsgründen wieder aus dem Wohngeldgesetz gestrichen. Dies führt zu einem geringeren Wohngeldanspruch von durchschnittlich 20 EUR im Monat. Bestehende Wohngeldbescheide bleiben in dem Zeitraum, für den sie bewilligt sind, jedoch in der Regel unverändert.

Berechnet wird Wohngeld entsprechend den wohngeldrechtlichen Bestimmungen nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen sowie der Haushaltsgröße und in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten festgesetzt.

Tab. 5-1: Einkommensgrenzen ab 01.01.2011 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen nach § 14 WoGG in EUR (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 76,66 €) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen) vor pauschalem Abzug von *			
	6 %	**10 %**	**20 %**	**30 %**
1 Person	872	911	1.025	1.171
2 Personen	1.191	1.244	1.400	1.600
3 Personen	1.468	1.533	1.725	1.971
4 Personen	1.925	2.011	2.262	2.585
5 Personen	2.212	2.311	2.600	2.971

* mindestens 6 % pauschaler Abzug bzw. jeweils 10 % Abzug für die Leistung von
1. Steuern vom Einkommen
2. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- u. Pflegeversicherung
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

Bestimmte Transferleistungsempfänger (z.B. bei Bezug von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Sozialhilfe oder Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit) sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft sind seit 01.01.2005 vom Wohngeld ausgeschlossen. Die angemessenen Unterkunftskosten werden im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

5.2 Ergebnis

Das Wohngeldaufkommen hat sich mit rund 12,5 Mio. EUR (2009: 10,8 Mio. EUR) um insgesamt 15 % erhöht.

Tab. 5-2: Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. EUR)

	2006 1)	2007 1)	2008	2009 2)	2010 2)
Mietzuschuss	7.870	5.127	4.122	10.391	11.941
Lastenzuschuss	385	316	250	438	517
Gesamt	**8.255**	**5.443**	**4.372**	**10.829**	**12.458**
zum Vorjahr in %	+12,4	-34,1	-19,7	+147,7	+15,0

1) inkl. rückwirkende Zahlungen für Heimbewohner aufgrund des Neunten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 07.07.2005 (2006: 2.597; 2007: 625)
2) inkl. des einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrag nach § 44 WoGG (2009: 918; 2010: 26)

Nach dem starken Anstieg im Jahr 2009 (+50,7 %) ist die Zahl der Anträge im Jahr 2010 mit 14.904 annähernd gleich geblieben.

Tab. 5-3: Anträge auf Wohngeld

	2006	2007	2008	2009	2010
Anträge Mietzuschuss	9.676	8.938	9.686	14.592	14.227
Anträge Lastenzuschuss	558	535	431	653	677
Anträge gesamt	**10.234**	**9.473**	**10.117**	**15.245**	**14.904**

Tab. 5-4: Entscheidungen über Wohngeld 1)

	2006	2007	2008	2009	2010
Bewilligungen Mietzuschuss	11.201 2)	7.168 2)	6.383	13.750	12.176
Bewilligungen Lastenzuschuss	430	387	307	511	495
Bewilligungen gesamt	**11.631**	**7.555**	**6.690**	**14.261**	**12.671**
Ablehnungen Mietzuschuss	3.572	3.457	3.374	4.945	4.028
Ablehnungen Lastenzuschuss	179	188	181	288	201
Ablehnungen gesamt	**3.751**	**3.645**	**3.555**	**5.233**	**4.229**

1) einschl. Überhänge aus Vorjahr und Mehrfachentscheidungen
2) einschl. Neuberechnungen aufgrund des Neunten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 07.07.2005

Die Zahl der Empfängerhaushalte ist bis zum Ende des Berichtsjahres nochmals um 14,2 % gestiegen und zwar von 6.054 auf 6.914.

Von den 677 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 255 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind 3,7 % aller Bezieher von Wohngeld.

Tab. 5-5: Empfänger von Wohngeld					
jeweils am 31.12.	2006	2007	2008	2009	2010
Mietzuschuss	4.282	3.625	3.836	5.841	6.659
Lastenzuschuss	241	185	174	213	255
Gesamt	**4.523**	**3.810**	**4.010**	**6.054**	**6.914**
zum Vorjahr in %	-14,1	-15,8	+5,2	+51,0	+14,2

Bei den 1.549 ausländischen Wohngeldempfängern (22,4 % aller Empfänger von Wohngeld) stellen türkische Haushalte weiterhin die größte Gruppe mit einem Anteil von 21,3 % (330 Empfänger). Danach folgen mit einem Anteil von 13,9 % (215 Empfänger) Personen aus Ländern der ehemaligen Sowjetunion.

Mit einem Anteil von 40,6 % stellten die Rentner (2009: 42,4 %) die größte Empfängergruppe, gefolgt von den Erwerbstätigen mit 36,5 % (2009: 36,0 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, verringerte sich auf 8,2 % (2009: 10,7 %).

Tab. 5-6: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger						
Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	**Gesamt**
Selbständige	1,0	2,9	4,5	4,2	2,7	**2,1**
Beamte	0,2	0,2	0,2	0,2		**0,2**
Angestellte	5,8	20,1	29,6	14,0	15,4	**11,6**
Arbeiter	5,4	20,0	37,8	59,1	66,1	**22,6**
Rentner/Pensionäre	65,3	24,0	3,2	2,1	1,7	**40,6**
Studenten	4,9	6,2	3,5	1,3	0,1	**4,0**
Sonst. Nichterwerbst.	9,1	16,1	13,6	10,9	9,3	**10,7**
Arbeitslose	8,3	10,5	7,6	8,2	4,7	**8,2**
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	**100,0**
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik						

Seit dem 01.07.2007 steht es in Bayern dem Bürger im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens frei, wahlweise Widerspruch bei der Stadt Nürnberg einzulegen oder unmittelbar Klage beim Verwaltungsgericht zu erheben.

So gingen insgesamt 181 Widersprüche ein, hiervon wurden 81 stattgegeben, darunter 27 Fälle bei denen fehlende Unterlagen nachgereicht wurden. In 70 Fällen wurde der Rechtsbehelf nach Klärung des Sachverhaltes durch das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung vom Widerspruchsführer zurückgezogen.

Der Regierung von Mittelfranken waren 40 Widersprüche vorzulegen, 42 Fälle - teils aus Vorjahren - wurden im Berichtszeitraum von dort zurückgewiesen.

2010 wurden fünf Klagen von Wohngeldempfängern gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben. In zwei Fällen wurden die Klagen aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung vom Kläger zurückgenommen, fünf Verfahren – teils aus Vorjahren - sind noch anhängig.

Aufgrund von grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragsteller wurden im Jahr 2010 rund 43.000 EUR zurückgefordert, weil Einkünfte verschwiegen wurden. Bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth wurde in sechs dieser Fälle Strafanzeige wegen Betruges gestellt, in der Regel erfolgte die Verhängung einer Geldstrafe.

Daneben wurden 17 Verfahren nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht wegen Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohngelderheblichen Tatsachen eingeleitet, die mit einem Verwarnungsgeld geahndet oder durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes mit einem Bußgeld belegt wurden.

Neue Wohnung, neue Freunde – und das zum Ortstarif!

01801-80 04 12

Die WBG Nürnberg Gruppe ist die führende Unternehmensgruppe der Wohnungswirtschaft in der Metropolregion Nürnberg.

Sie können direkt bei uns mieten, wenn Sie eine Wohnung suchen. Natürlich provisionsfrei! Wir helfen Ihnen gerne, denn „Wohnen ist unser Produkt“. Bitte rufen Sie uns an.

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe