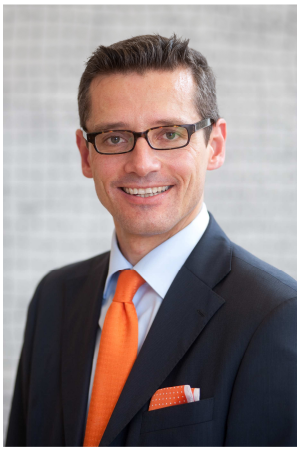
WIRTSCHAFTSREFERAT
Geschäftsbereich Wohnen
und Stadtentwicklung

Wohnungsbericht 2011

Sehr verehrte Damen,
sehr geehrte Herren!



Nürnberg hat im Jahr 2011 die 510.000er – Einwohnermarke überschritten. Alle Prognosen sagen für die Zentren, so auch für die Frankenmetropole, im kommenden Jahrzehnt weiterhin steigende Einwohnerzahlen voraus. Die Stadt als Wohnstandort mit ihren ausgezeichneten infrastrukturellen Angeboten gewinnt für alle Altersgruppen und Lebenslagen an Bedeutung und Attraktivität. Das Ziel und die Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik sind damit klar definiert: Optimale Rahmenbedingungen für die Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit lebenswerten Wohnraum schaffen!

Die Bereitstellung bedarfsgerechter Flächen für den Wohnungsbau spielt dabei unbestritten eine wichtige Rolle. Allein über eine sensible Nachverdichtung und dem Umnutzen leer stehender Gebäude kann der bestehende Nachholbedarf und der prognostizierte künftige Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden.

Allerdings stellt sich bei der Ausgestaltung der Rahmenbedingungen eine weitere Schlüsselfrage: Wie wohnen wir künftig? Der wirtschaftliche, soziale und demografische Wandel sowie die ökologischen und energiepolitischen Erfordernisse werden das Wohnen in Zukunft entscheidend prägen. Um hierauf Antworten zu finden und die Weichen für unsere weitere Tätigkeit richtig stellen zu können, wird aktuell in meinem Geschäftsbereich ein Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“ erarbeitet.

Ein Thema wird dabei sicherlich die zeitgemäße, energetische und kostengünstige Sanierung des Wohnungsbestandes sein. Beim Wohnungsneubau wird sich die Frage der Einbindung in das bestehende Stadtgefüge, aber auch die Projektierung neuer Wohnquartiere insbesondere auf Konversionsflächen stellen. Hier ist auch ein den Bedürfnissen entsprechendes, ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen zur Miete und Wohneigentum zu finden.

Allen, die dazu beitragen wollen, diesen Herausforderungen zu begegnen, biete ich umfassende Unterstützung und enge Zusammenarbeit an.

Ihr

Dr. Michael Fraas
Berufsmäßiger Stadtrat und Wirtschaftsreferent

Inhalt

1 AUF EINEN BLICK 2009 - 2011 5

2 WOHNEN IN NÜRNBERG 6

2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung 6
2.2 Bautätigkeit 7
2.3 Immobilienmarkt 9
2.4 Betrachtungen zum Wohnungsmarkt 11

3 WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG 20

3.1 Neubau und Umbau von Mietwohnungen/Heimen 21
3.2 Modernisierung 22
3.3 Wohneigentum 25
3.4 Verwaltung von geförderten Wohnungen 27
3.5 Stadtentwicklung und Städtebauförderung 28

4 WOHNUNGSVERMITTLUNG UND -BERATUNG 29

4.1 Grundlagen 29
4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes 29
4.3 Wohnungsvermittlung 31
4.4 Wohnungsberatung 35
4.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen 36

5 WOHNGELD 37

5.1 Grundlagen 37
5.2 Ergebnis 38

1 Auf einen Blick 2009 - 2011

Daten zum 31.12.	2009	2010	2011
Einwohner	503.673	505.664	[1] 510.414
Haushalte	260.548	262.394	267.623
Wohnungen (WE)	269.434	270.412	271.531
davon belegungsgebundene Wohnungen	19.665	18.933	18.814
Anteil in %	7,3	7,0	6,9
Wohnungen 1. Förderweg	13.186	12.535	12.461
Wohnungen 3. Förderweg	983	902	737
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	1.602	1.657	1.784
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.138	3.070	3.081
Belegungsrechte Bayer. Modernisierungsprogramm		[2] 27	127
Sonstige Belegungsrechte	756	742	624
Fertiggestellte Wohnungen	1.112	1.006	1.195
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	167	238	129
Genehmigte Wohnungen	912	1.347	1.500
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.079	7.462	7.403
Vermittelte Haushalte	1.758	1.419	1.494
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. EUR)	2,6	2,7	2,7
Wohngeld (Mio. EUR)	10,8	12,5	10,7
Wohngeldanträge	15.245	14.904	13.687
Wohngeldempfänger	6.054	6.914	5.897
Geförderte Mietwohnungen	48	118	95
Geförderte Eigentumswohnungen	56	38	31
Geförderte Familienheime	128	94	91
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	700	789	1.033
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. EUR)	38,0	32,5	27,2
Städtebau-, u. Wohnumfeldförderung (Mio. EUR)	4,6	3,0	2,8
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	43	20	22
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (EUR)	68.955	122.231	212.353
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	939	909	1.100
Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	91	88	88
davon Teilzeit	30	31	32

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik (z.T. vorläufige Angaben) und eigene Erhebungen

[1] vorläufige amtliche Einwohnerzahl

[2] Das Bayerische Modernisierungsprogramm ermöglicht seit 2010 Belegungsrechte

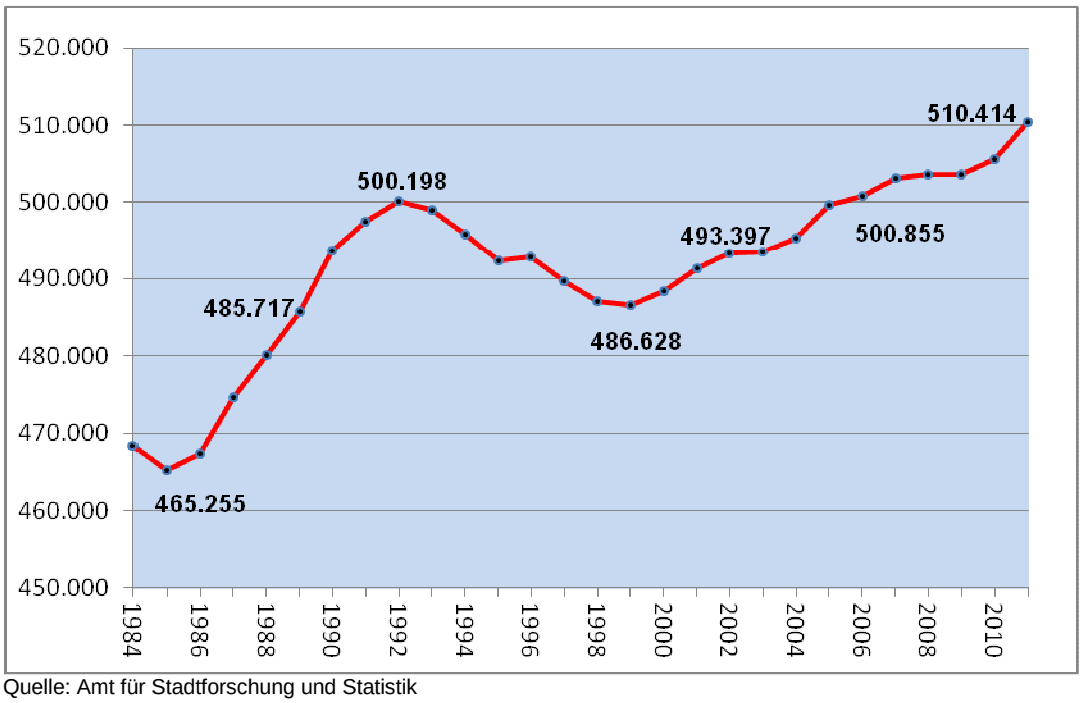
2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung

Nürnberg hat die 510.000er-Einwohnermarke überschritten. Die vorläufige Fortschreibung für Nürnberg weist eine amtliche Einwohnerzahl von 510.414 aus, gegenüber 2010 (505.664) ein deutliches Plus von 4.750 Personen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl befindet sich somit weiterhin über 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 2011 eine Einwohnerzahl von 506.700 prognostizierte.

Abb. 2-1: Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

Eine vergleichbare Steigerung der Einwohnerzahl konnte im vergangenen Jahrzehnt nur in den Jahren 2004/2005 erreicht werden. Neben dem Trend „Zurück in die Stadt“, insbesondere von älteren Menschen, führten rückläufige Abwanderungen ins Umland und eine gestiegene Zuwanderung von Auszubildenden und Studenten zu Wanderungsüberschüssen und damit zu diesem erfreulichen Ergebnis.

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird nach eigenen Prognosen und Modellrechnungen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren anhalten. Die Europäische Metropolregion Nürnberg und ihr Zentrum profitieren dabei von regionalen und überregionalen Wanderungsbewegungen, die insbesondere auf die wirtschaftlich starken Ballungsräume und Zentren abzielen.

Bei allen diesen Betrachtungen darf der demographische Wandel nicht vergessen werden. Nach aktuellen Bevölkerungsprognosen des Amtes für Stadtforschung und

Statistik steigt der Anteil der über 60-jährigen von rund 132.000 im Jahr 2011 auf über 144.000 Einwohner im Jahr 2025, wohingegen sich die Bevölkerungsgruppe der unter 25-jährigen leicht verringert. Die Diversifizierung der Wohnangebote für unterschiedliche Bewohnerbedürfnisse, für alle Lebensphasen und für alle Generationen ist eine der vordringlichen Aufgaben der nächsten Jahre.

Die Zahl der Haushalte ist von 262.394 im Jahr 2010 um 5.229 auf 267.623 gestiegen. Die Steigerung fällt damit höher aus als beim Bevölkerungszuwachs. Als ursächlich hierfür ist die voranschreitende Singularisierung in allen Altersgruppen anzunehmen.

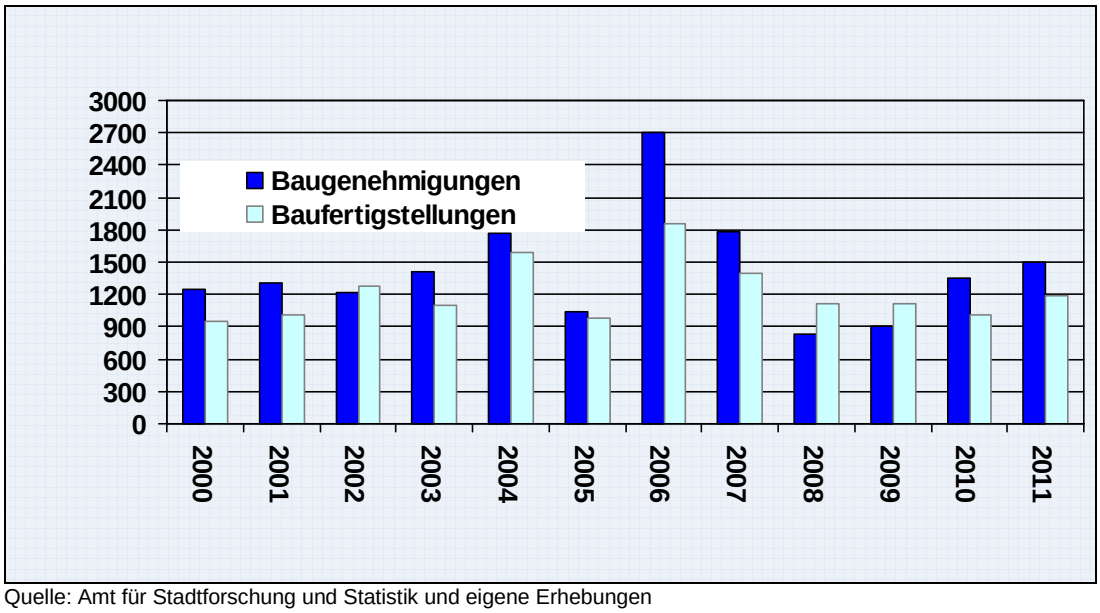
Die Zahl der Haushalte lag um rund 3.900 unter der Wohnungszahl von 271.531. Die allgemein als Merkmal für einen funktionstüchtigen Wohnungsmarkt erachtete Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent wurde nicht erreicht. Im Jahr 2011 lag die rechnerische Reserve bei 1,4 %. Der Schwund der Fluktuationreserve (2009: 3,3 %, 2010: 2,9 %) muss als deutliches Signal für einen sich verengenden Wohnungsmarkt gesehen werden.

2.2 Bautätigkeit

Mit 1.195 fertiggestellten Wohnungen wurde das Ergebnis von 2010 (1.006) übertroffen (Abb. 2-2). Dies bedeutet einen Zuwachs um 18,8 %. Auch die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen ist zum vierten Mal in Folge nun auf 1.500 gestiegen und verzeichnet damit nochmals ein Plus von 11,3 % gegenüber dem Jahr 2010 (1.347 Genehmigungen).

Nürnberg liegt unter dem gesamtbayerischen Durchschnitt. Nach Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wies dieser bis November 2011 eine Steigerung von knapp 23 % bei den Genehmigungen im Wohnungsbau gegenüber dem Vorjahr aus.

Abb. 2-2: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2000 – 2011 / Wohnungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

Der Anteil der Fertigstellungen im freifinanzierten Wohnungsbau stieg auf 89 % und erreichte damit prozentual den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre (Tab. 2-1). Dies ist ein Indiz dafür, dass Investitionen in Wohnimmobilien verstärkt als lukrativ und sicher angesehen werden. Allerdings darf bei dieser Entwicklung ein ausreichendes Angebot an preiswerten Wohnungen nicht aus den Augen verloren werden. Dafür sind attraktive Förderkonditionen, kostengünstige Bautechniken und Verfahren sowie ein wirtschaftlicher und effizienter Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel notwendig.

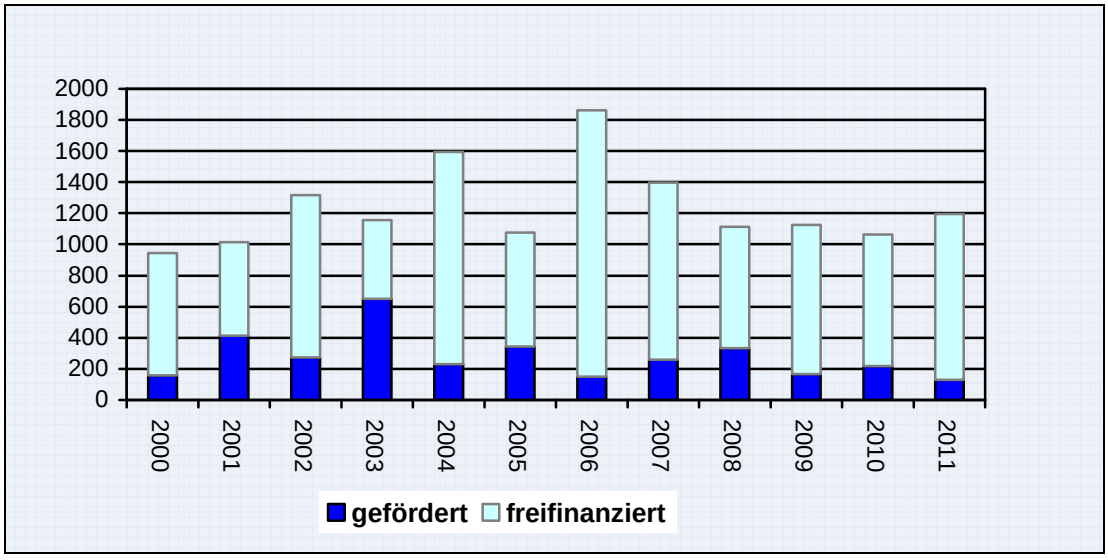
Tab. 2-1: Baufertigstellungen nach Wohnungs- und Finanzierungsart

	2007		2008		2009		2010		2011	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
Wohnungen/ MFH	**987**	**71**	**716**	**64**	**858**	**76**	**690**	**65**	**869**	**73**
davon freifinanziert	762	55	440	39	756	67	551	52	777	65
gefördert	225	16	276	25	102	9	139	13	92	8
Familienheime	**409**	**29**	**397**	**36**	**267**	**24**	**373**	**35**	**326**	**27**
davon freifinanziert	374	26	340	31	202	18	294	28	289	24
gefördert	35	3	57	5	65	6	79	7	37	3
Insgesamt	**1.396**	**100**	**1.113**	**100**	**1.125**	**100**	**1.063**	**100**	**1195**	**100**
davon freifinanziert	1.136	81	780	70	958	85	845	80	1066	89
gefördert	260	19	333	30	167	15	218	20	129	11

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

Aufgrund des tatsächlichen und prognostizierten Anstiegs der Einwohner- und Haushaltszahlen besteht ein erheblicher Nachhol- und Neubaubedarf. Infolge weiterhin schrumpfender Haushaltsgrößen wird die Nachfrage nach Wohnungen auch dann noch steigen, wenn das Bevölkerungswachstum langfristig gesehen stagnieren sollte. Nach Jahren defizitärer Neubautätigkeit ist das Vorzeichen für eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung jedoch nun klar positiv.

Abb. 2-3: Baufertigstellungen in Nürnberg 2000 – 2011 / geförderte und freifinanzierte Wohnungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

2.3 Immobilienmarkt

Die Immobilienmärkte in Deutschland entwickeln sich, trotz Finanzkrise in den Jahren 2008/2009, differenziert und dynamisch weiter. Seit 2010 ziehen die Immobilientransaktionen und –preise insbesondere in prosperierenden Regionen deutlich an. So spiegelt sich der bundesweite Trend nach Immobilienwerten auch im Zentrum der Europäischen Metropolregion Nürnberg wider. Hier sorgen eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur, hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur für stetig steigende Einwohnerzahlen und damit auch für eine wachsende Wohnraumnachfrage.

Nach dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wechselten im Jahr 2011 im Stadtgebiet Nürnberg für rund 1,6 Milliarden EUR (2010: 1,2 Milliarden EUR) Grundstücke, Häuser und Wohnungen die Eigentümer. Der Umsatz resultiert aus 6.059 Kauffällen und entspricht einem Plus von 215 gegenüber dem Jahr 2010. Eine höhere Anzahl von Immobilientransaktionen gab es nur anfangs der 1990er Jahre. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Preise für Wohnimmobilien weiter gestiegen sind und die Nachfrage im dritten Jahr in Folge ungebrochen anhält.

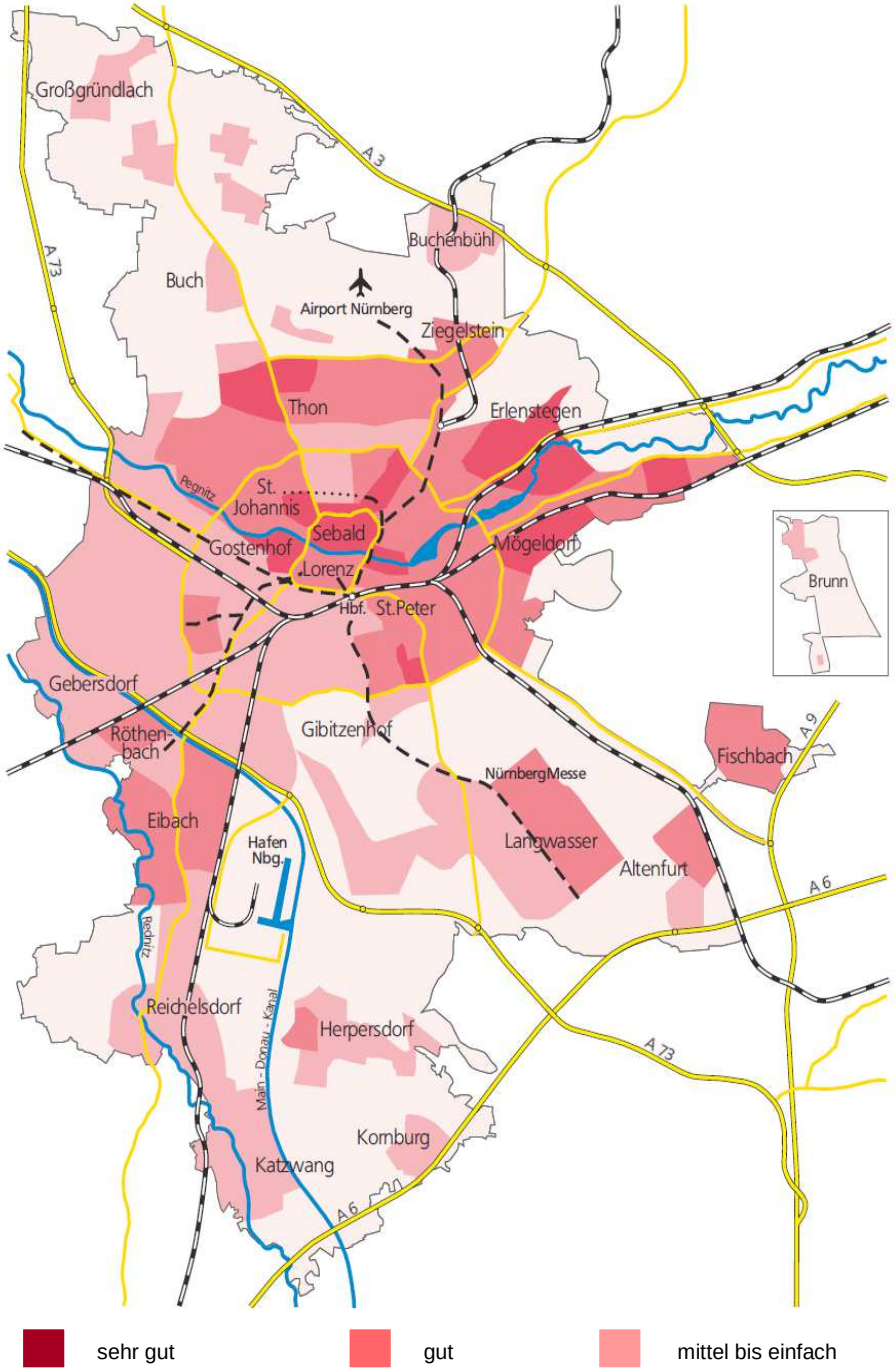
Während die Bauplatzpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser lediglich eine Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr um etwa zwei Prozent aufweisen, haben sich die Preise der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau um rund zwölf Prozent erhöht.

Die Preise für Reihen- und Doppelhäuser verzeichneten ein Plus von sechs Prozent. Beim Kauf von neuen Reihen- oder Doppelhäusern wurden je nach Lage, Größe und Ausstattung überwiegend zwischen 260.000 EUR und 380.000 EUR bezahlt, wobei auch Preise deutlich darüber nicht ausgeschlossen waren. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 180.000 EUR und 300.000 EUR. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität sehr stark und zwar bis zu 640.000 EUR. Dies entspricht einer Steigerung von sieben Prozent gegenüber 2010.

Auch die Mehrfamilienhäuser im Bestand sind teurer geworden. Es mussten acht Prozent mehr als im Vorjahr gezahlt werden. In diesem Segment ist ein stärkerer Anstieg als in den anderen Teilmärkten zu beobachten.

Bei den verkauften Eigentumswohnungen zeigen die Auswertungen die höchsten Verkaufszahlen der letzten 17 Jahre. Der Preisindex für Neubau als auch Bestand liegt, nach einem Plus von neun Prozent im letzten Jahr, nur noch knapp unter der bisherigen Rekordmarke aus der Hochpreisphase im Jahr 1994. Dies entspricht Kaufpreisen für neu errichtete Eigentumswohnungen zwischen 2.400 EUR und 3.000 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche. In der Altstadt, in zentrumsnahen Lagen nördlich der Altstadt und in sehr guten Lagen mit ein- und zweigeschossiger Bauweise werden bei exklusiveren Objekten auch immer mehr Preise über 3.000 EUR erreicht. Für gebrauchte kleine Wohnungen wurden zwischen 890 EUR und 1.320 EUR sowie für große 1.100 EUR bis 2.000 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt.

Abb. 2-4: Wohnlagen in Nürnberg



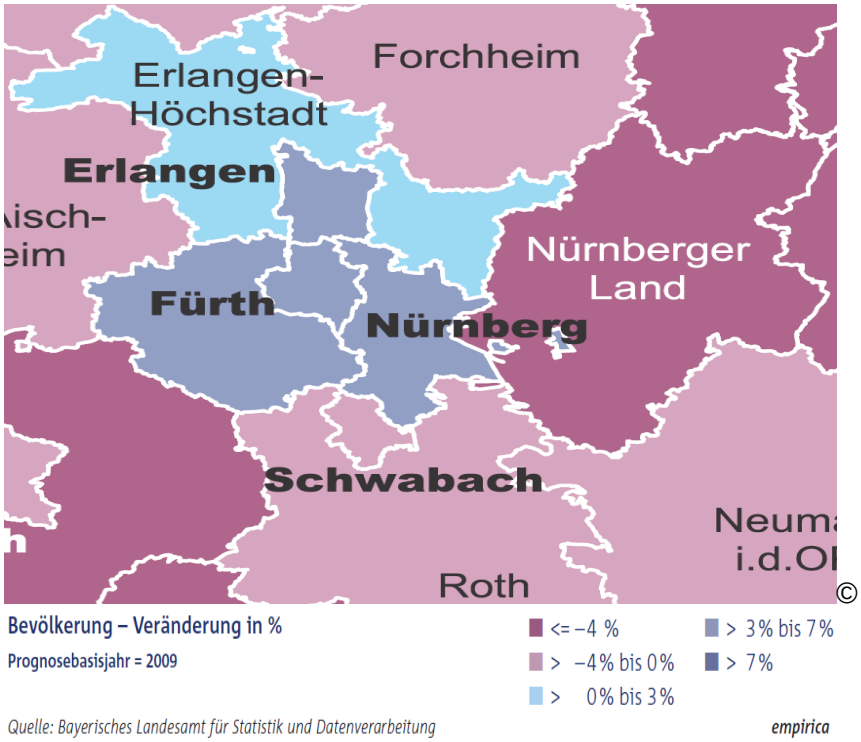
Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

2.4 Betrachtungen zum Wohnungsmarkt

Auf der Basis der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2009“ der Bayern Labo, dem Förderinstitut der Bayerischen Landesbank, wurde im „Wohnungsbericht 2009“ des Wirtschaftsreferats die Situation auf dem Wohnungsmarkt fokussiert auf die Stadt Nürnberg und das Umland beleuchtet. Mit der aktuellen Veröffentlichung „Wohnungsmarkt Bayern 2011“ können nun die bisherigen Entwicklungen und künftige Tendenzen für die Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach sowie die angrenzenden Landkreise aufgezeigt werden. In die Studie flossen Datenerhebungen und Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik, der empirica ag und der GfK Geomarketing GmbH ein.

Bevölkerungsentwicklung

Abb. 2-5 Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2029 in %



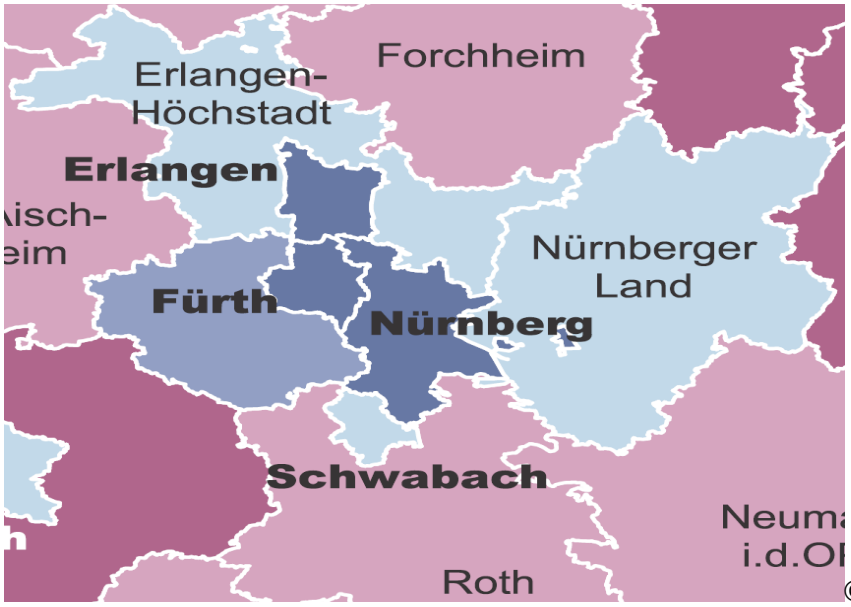
Die Bevölkerung Bayerns soll bis 2029 um 0,3 % anwachsen. Diese Annahme resultiert aus einem Anstieg bis 2020 um 0,9 % bezogen auf das Basisjahr 2009 sowie einem anschließendem moderaten Rückgang.

Im Vergleich zur Prognose aus dem Jahr 2009 (Wachstum zwischen 0 % und 3 %) fällt der Bevölkerungsanstieg für Nürnberg mit 3 % bis 7 % nun deutlicher aus und liegt gleich auf mit Fürth, das konstant blieb und Erlangen (Abb. 2-5). Für Erlangen wurde 2009 noch eine Stagnation oder bis zu 4 %-ige Einbuße angenommen. Schwabach findet sich in einer Kategorie niedriger wieder und muss im schlechtesten Fall mit einem Bevölkerungsrückgang von bis zu 4 % rechnen.

Diese Zahlen zeigen, dass insbesondere in den Ballungszentren weit über dem bayerischen Durchschnitt liegende Bevölkerungszuwächse zu erwarten sind.

Neubaubedarf von Wohnungen

Abb. 2-6 Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2009 bis 2029 je 10.000 Einwohner im Prognosebasisjahr 2009



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen ***empirica***

Im Prognosezeitraum müssten in Bayern 833 Tsd. Wohnungen neu gebaut werden. Auf den Geschosswohnungsbau entfallen davon 38 % oder rund 315 Tsd. Wohneinheiten. Der Landesdurchschnitt liegt bei einem Bedarf von 12 Wohnungen je 10.000 Einwohner jährlich.

Für die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen wird mit mehr als 15 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro 10.000 Einwohner der größte Neubaubedarf in der Region vorausgesagt (Abb. 2-6).

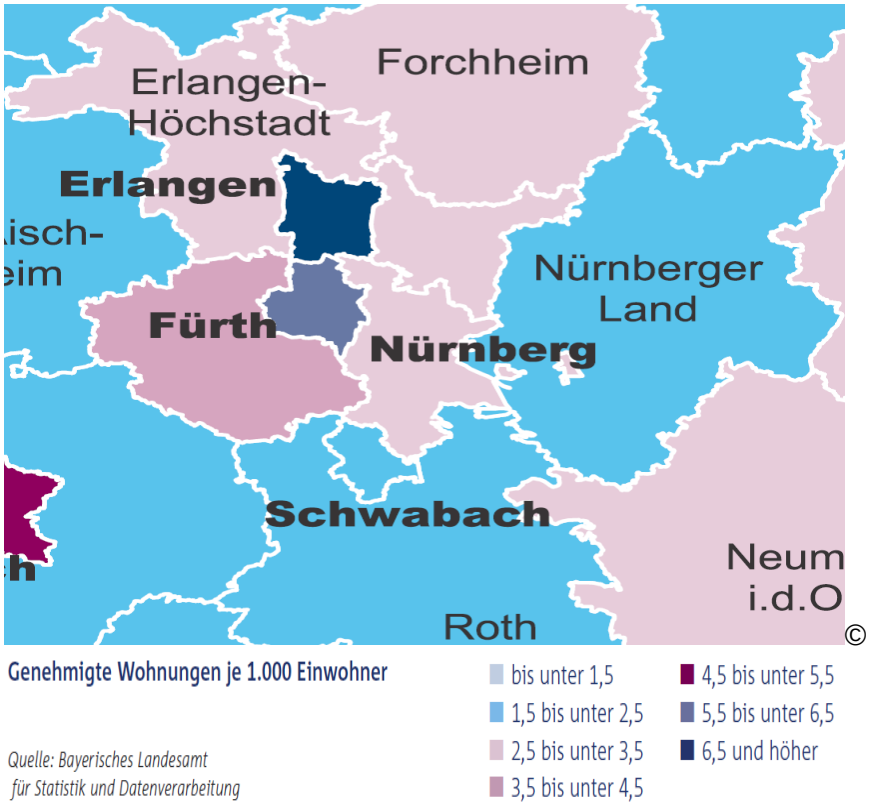
Die lokale Nachfrage resultiert jedoch nicht allein aus einem rechnerisch prognostizierten Bedarf. Sie wird insbesondere dort wirksam, wo das Angebot stimmt. Der Wohnungsbau in der Stadt muss daher auf zeitgemäße aber auch innovative Wohnformen ausgerichtet sein. Nur so kann die Attraktivität für Zuzüge gesteigert werden. Das Zentrum der Europäischen Metropolregion Nürnberg besitzt mit seiner hervorragenden Kombination aus Lebensqualität, Infrastruktur und Lage beste Voraussetzungen dafür.

Baugenehmigungen von Wohnungen

Nach jahrelanger Stagnation der Baugenehmigungen auf einem niedrigen Niveau läutete das Jahr 2010 mit einer bayernweiten Steigerung um 19 % die Trendwende ein. Die meisten Wohnungsbaugenehmigungen wurden in Oberbayern, gefolgt von Schwaben und Mittelfranken erteilt, wobei Mittelfranken mit 38,6 % im Vergleich der

Regierungsbezirke den zweithöchsten prozentualen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr erzielte. Anzumerken ist, dass in den kreisfreien Städten die Steigerungsquote mit 28,6 % doppelt so hoch wie in den Landkreisen (14,5 %) ausfiel. Die Baugenehmigungsdichte (= Zahl der Baugenehmigungen in Bezug zur Einwohnerzahl) lag in Bayern im Durchschnitt bei 3,4 Genehmigungen je 1.000 Einwohner.

Abb. 2-7 Genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner in den kreisfreien Städten und Landkreisen im Jahr 2010

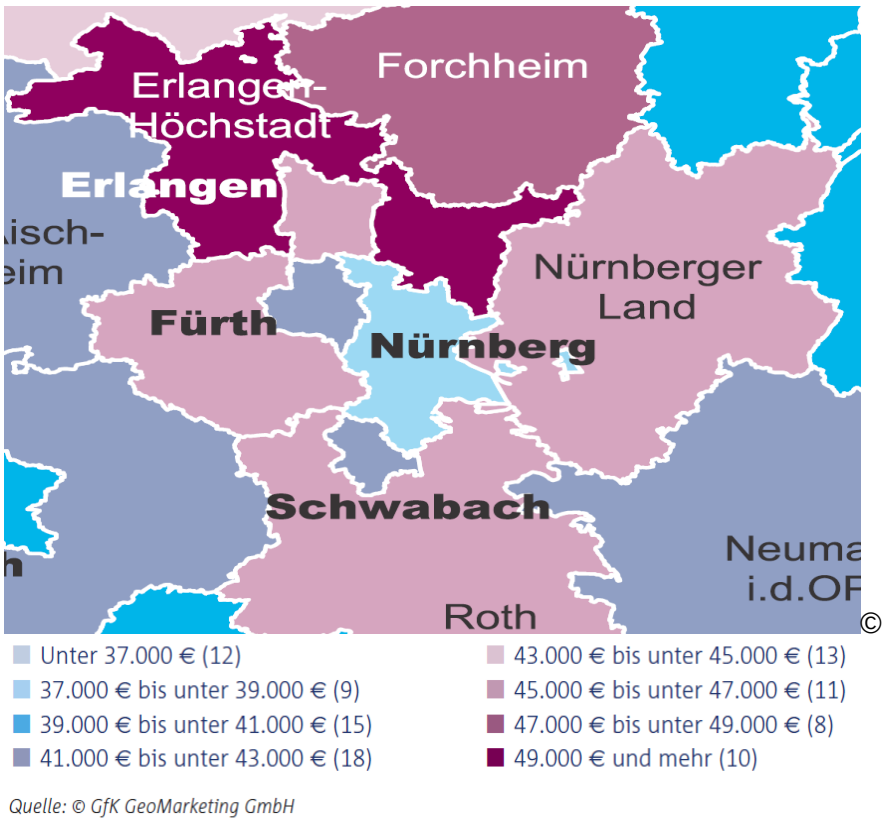


Im Vergleich zum Jahr 2008, in dem Nürnberg und Erlangen am Ende der regionalen Rangliste standen, hat sich die Situation in beiden Kommunen entsprechend dem bayernweiten Trend verbessert. Nürnberg weist 2010 eine Steigerung auf 2,5 bis 3,5 genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner auf, Erlangen hat mit 6,5 Genehmigungen und mehr das beste Ergebnis in der Region erreicht (Abb. 2-7). Auch in Fürth erhöhte sich die Zahl der Baugenehmigungen auf 5,5 bis 6,5. Lediglich Schwabach verzeichnet einen Rückgang.

Der Wohnungsneubau verlässt die Talsohle und befindet sich offensichtlich am Beginn einer neuen Aufwärtsentwicklung. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung geht in seiner Langfristprognose „ifo Bauvorausschätzung Deutschland 2010 – 2015/2020“ für den Wohnungsbau von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von knapp 1 % für die nächste Dekade aus. Neben weiterhin umfangreichen Maßnahmen im Bestand wird es aus Sicht der Analysten auch zu einer nachhaltigen Belebung des Neubaus kommen. Ursächlich sind sicherlich die sehr niedrigen Hypothekenzinsen, Inflationsängste und positive Erwartungen hinsichtlich der künftigen Einkommenssituation, die immer mehr Haushalte zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum veranlassen.

Kaufkraft

Abb. 2-8 Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt im Jahr 2010



Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH

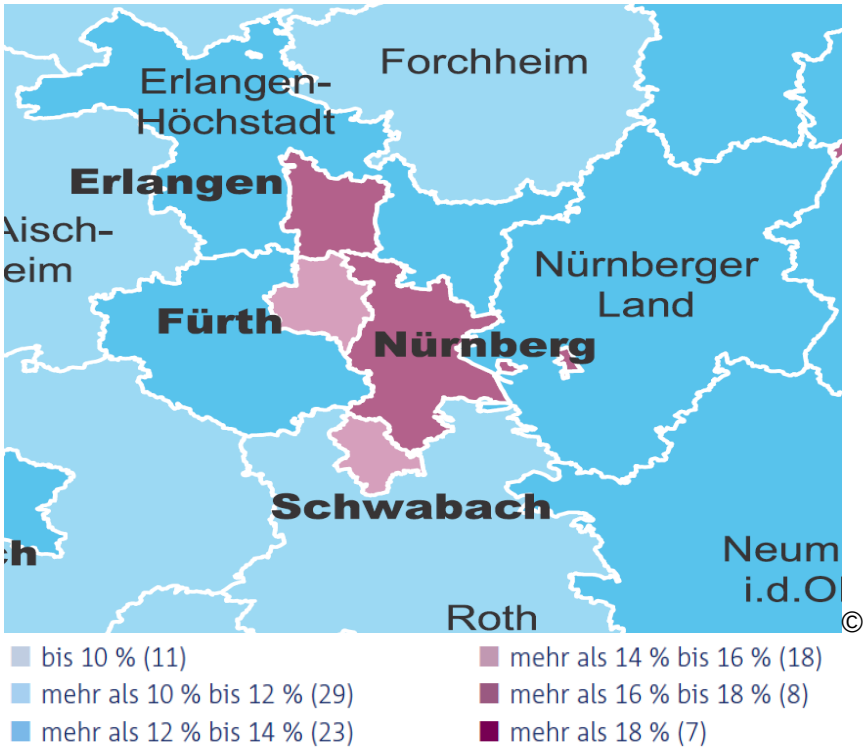
Die durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt spiegelt das Nettoeinkommen wider, das einem Haushalt in einem Jahr für konsumtive Zwecke zur Verfügung steht. Nach Berechnungen der GfK Geomarketing GmbH verfügt ein Haushalt in Bayern über eine durchschnittliche Kaufkraft von 43.752 EUR. Das sind rund 12 % mehr als im Bundesdurchschnitt (39.051 EUR).

Abbildung 2-8 zeigt, dass in Nürnberg die Kaufkraft zwar zunahm (nun zwischen 37.000 EUR und 39.000 EUR), die Stadt damit jedoch – wie auch 2008 – immer noch hinter den Nachbarstädten liegt. Auch gegenüber den umliegenden Landkreisen sind deutliche Unterschiede feststellbar. Dieses Gefälle zum Umland findet sich auch in anderen Ballungsräumen in Bayern, wie um München, Augsburg oder Aschaffenburg.

Mietbelastung

Die Mietbelastung drückt den Anteil der Nettokaltmiete an der Haushaltskraft aus. Basis sind GfK-Kaufkraftdaten sowie Erhebungen aus der empirica Preisdatenbank für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit gutem Wohnwert und einer Größe von 60m² bis 80m². Im Jahr 2010 lag die Mietbelastung in Bayern durchschnittlich bei 16 % des Nettoeinkommens eines Haushalts und hat sich damit erhöht (2008: 15,4 %).

Abb. 2-9 Mietbelastung im Jahr 2010



Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH; empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Nürnberg und Erlangen liegen im bayernweiten Trend. Hier stieg die Mietbelastung um zwei Prozent auf Werte zwischen 16 % und 18 % an (Abb. 2-9). Fürth blieb konstant. Besonders auffällig ist die Diskrepanz zu den angrenzenden Landkreisen, die aus der höheren Kaufkraft einerseits und den sicherlich niedrigeren Mieten gegenüber der Stadt andererseits resultiert.

Laut der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2011“ ist für Mittelfranken ein klares Mietpreiswachstum zu erwarten: „Auch hier steigt in naher Zukunft die Nachfrage nach Geschosswohnungen fast flächendeckend an (Ausnahme: Ansbach und Schwabach). ....Vor allem in den kreisfreien Städten Nürnberg und Fürth bleiben jedoch die Fertigstellungen (Mehrfamilienhäuser und Ein-/Zweifamilienhäuser) der vergangenen fünf Jahre sehr deutlich hinter dem Neubaubedarf der kommenden fünf Jahre zurück. Dies begünstigt dort einen höheren Mietpreisanstieg.“

Für die Nürnberger Wohnungspolitik bedeutet dies, dass die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums auch künftig einen exponierten Schwerpunkt darstellen muss.

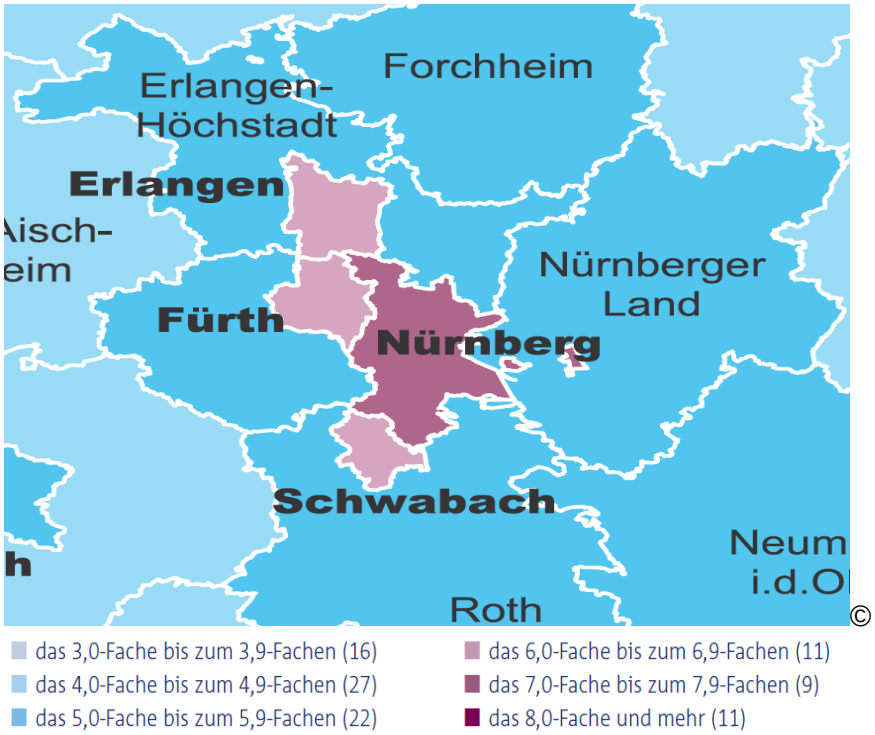
Eigenheimerschwinglichkeit

Die Kennziffer für die Eigenheimerschwinglichkeit wird durch die Verknüpfung der Kaufkraft mit den durchschnittlichen Kaufpreisen für etwa 140m² große Eigenheime der jeweiligen Region ermittelt.

Im bayerischen Durchschnitt musste ein Haushalt im Jahr 2010 das 5,8-fache seines Jahreseinkommens für den Kauf eines Eigenheims verwenden. Damit ist nur eine geringfügige Steigerung zu 2008 (5,7-fache) zu verzeichnen. Spitzenreiter ist

wiederum Südbayern, speziell südlich von München und am Alpenrand, wo bis zum 10-fachen und darüber aufgewendet werden musste.

Abb. 2-10 Eigenheimerschwinglichkeit im Jahr 2010



Quelle: © GfK GeoMarketing GmbH; empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Für die Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach hat sich gegenüber 2008 keine Änderung ergeben (Abb. 2-10). Auch die herausgehobene Stellung der Frankenmetropole gegenüber den Nachbarstädten und insbesondere dem Umland mit Werten vom 7,0-fachen bis 7,9-fachen ist unverändert.

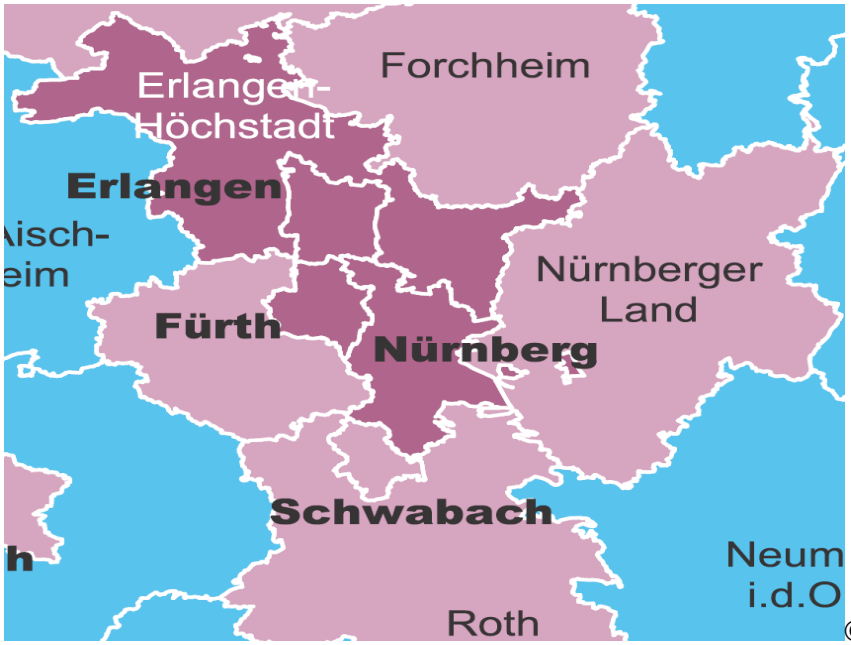
Dies macht deutlich, dass neben der Bereitstellung preiswerten Wohnraums auch die Förderung von Wohneigentum in der städtischen Wohnungspolitik nach wie vor seinen besonderen Stellenwert hat.

Angebotspreise 2010 – Eigenheime

Nach Jahren rückläufiger Entwicklung ist seit 2010 eine sichtbare Aufwärtsdynamik bei den Preisen für Wohnimmobilien zu verzeichnen. Gegenüber Anfang 2009 betrug in Bayern die Steigerung bei neuen und gebrauchten Einfamilienhäusern rund 9 %.

Nicht betroffen von den Preissteigerungen waren die Städte Nürnberg, Erlangen und Schwabach, deren Angebotspreise sich gegenüber 2008 nicht veränderten (Abb. 2-11). Einzig in Fürth stieg der Quadratmeterpreis auf 2.000 EUR bis 2.500 EUR und erreichte damit das Niveau der Nachbarstädte. Mit diesen Werten befand sich die Städteachse (und auch der Landkreis Erlangen-Höchstadt) bereits im Jahr 2008 an der Spitze in Bayern. Höhere Preise wurden nur für München einschließlich einiger umliegender Landkreise sowie das Voralpengebiet ausgewiesen.

Abb. 2-11 Angebotspreise für Eigenheime im Jahr 2010



Auswahl: alle Baujahre, ETW 60–80 m², Eigenheime 100–150 m² (Eigenheime = EFH, DH, RH; hedonische Preise)

- unter 1.000 €
- 1.000 bis 1.500 €
- 1.500 bis 2.000 €
- 2.000 bis 2.500 €
- über 2.500 €

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Aufgrund des allgemeinen Trends weg vom Wohnen auf der Etage hin zu ein- oder zweifamilienhausähnlichen Wohnformen dürfte die weitere Preisentwicklung eher nach oben gehen.

Angebotspreise 2010 – Eigentumswohnungen

Nach der empirica Preisdatenbank lagen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in allen vier Städten im Jahr 2010 unverändert zwischen 1.500 EUR und 2.000 EUR pro Quadratmeter (Abb. 2-12).

Der Grundstücksmarktbericht 2011 (siehe Ziffer 2.3) zeigt jedoch, dass die enorm gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen zwischenzeitlich zu erheblich über diesem Niveau liegenden Preisen geführt hat.

Für die Zukunft prognostiziert die Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2011“:

„Die künftige Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime hängt ab von der Lage und der Qualität der angebotenen Objekte sowie von der Entwicklung der Einkommen und damit von den qualitativen Ansprüchen der Nachfrager an das Wohnumfeld. Wir unterstellen insgesamt eine Tendenz weg vom Wohnen auf der Etage hin zu ein- oder zweifamilienhausähnlichen Wohnformen. Dieser Effekt für sich genommen würde die Preisentwicklung der Eigenheime eher nach oben und die der Eigentumswohnungen eher nach unten treiben.“

Abb. 2-12 Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2010



Auswahl: alle Baujahre, ETW 60–80 m², Eigenheime 100–150 m² (Eigenheime = EFH, DH, RH; hedonische Preise)

- unter 1.000 €
- 1.000 bis 1.500 €
- 1.500 bis 2.000 €
- 2.000 bis 2.500 €
- über 2.500 €

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten)

Fazit

Die empirica Haushaltsprognose auf der Basis der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik kommt zu dem Ergebnis, dass landesweit ein erheblicher Nachhol- und Neubaubedarf besteht. Als ursächlich werden insbesondere das geringe Neubauniveau der letzten Jahre als auch die steigende Zahl von Haushalten gesehen. Allerdings kommt es zunehmend zu einem regionalen Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage, da sich die Bevölkerung auf die Wachstumsregionen konzentriert.

Die Europäische Metropolregion und vor allem ihr Zentrum zählen zu diesen Regionen in Bayern. Folgerichtig werden für Nürnberg ein über dem Landesdurchschnitt liegender Bevölkerungszuwachs sowie Neubaubedarf prognostiziert. Ein herausragender Schwerpunkt der Kommunalpolitik muss daher die aktive Gestaltung des Wohnungsmarktes im Hinblick auf die Anforderungen der nächsten Jahrzehnte sein. Hierfür sind eine dynamische und nachhaltige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik unter Einbeziehung der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen unabdingbar.

Bereits seit dem „Wohnungsbericht 2006“ wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass in diesem Prozess der Ausweisung marktgängiger Bauflächen ein hoher Stellenwert zukommt, um einer defizitären Entwicklung entgegen zu steuern. Nur damit kann das Wachstumspotential der Stadt auch ausgeschöpft und ein stabiler Wohnungsmarkt erhalten werden.

Bei allen Anstrengungen in diese Richtung ist jedoch zu beachten, dass für Nürnberg beim Gesamtneubaubedarf an Wohnungen im Jahr 2016 ein erster Rückgang im Vergleich zu den Vorjahren um rund 500 Wohneinheiten (WE) prognostiziert wird

(2015: 2.322 WE, 2016: 1.779 WE). Weiterhin wird beim Bedarf eine Reduzierung um etwa 400 WE wird für das Jahr 2021 vorausgesagt. Vor diesem Entwicklungsverlauf wird deutlich, dass es notwendig ist, möglichst kurzfristig neues Wohnbauflächenangebot zu mobilisieren.

Interessant ist dabei auch, dass für den Neubaubedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Prognosezeitraum wesentlich geringere Rückgänge als im Geschosswohnungsbau gesehen werden. Dies ist insbesondere in Bezug auf das geplante Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“ von besonderer Bedeutung.

(Die Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2011 – 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 1.250 Wohneinheiten (2010: 1039) finanziell unterstützt werden. Mit 27,2 Mio. EUR (2010: 32,5 Mio. EUR) sind 265 Mietwohnungen, 194 Heimplätze, 31 Eigentumswohnungen, 91 Familienheime sowie 24 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung und 645 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe rund 59 Mio. EUR Gesamtbaukosten generiert.

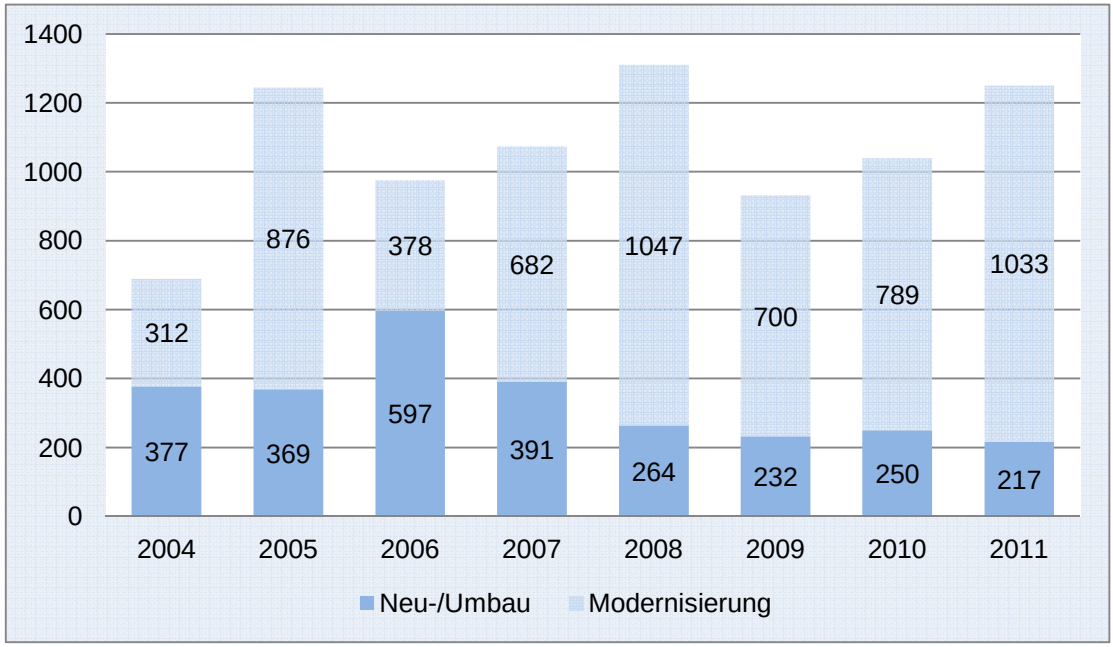
Tab. 3-1: Wohnungsbauförderung nach Wohnungs- und Förderungsart

Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. EUR	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	118	95	35	25	75	73	-	-	228	193	13,17	13,31
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			31	20	88	60			119	80	6,63	5,62
Bayerisches Modernisierungsprogramm	90	170					289	-	379	170	10,89	5,32
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									32	24	0,25	0,18
Staatliche Förderung von Heimen							194	194	194	194	0,54	0,08
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			2	7	42	50			44	57	0,40	0,51
Städtische Wohnungsbaudarlehen											0,04	0,19
Städtisches Schallschutzfensterprogramm [1)]									184	645	0,59	1,98
Förderergebnis [2)]	**208**	**265**	**38**	**31**	**94**	**91**	**483**	**194**	**1039**	**1250**	**32,53**	**27,19**
geförderte Gesamtkosten in Mio. EUR	15,23	25,18	6,22	5,91	25,37	24,94	9,64	0,17	58,09	58,80	-	-

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 - 2011 nach Neu-/Umbau und Modernisierung



Tab. 3-2: Die geförderten Wohnungen nach Zahl der Zimmer (Neubau)		
Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt	217	100
1 Zimmer-Wohnungen	3	1,4
2 Zimmer-Wohnungen	29	13,3
3 Zimmer-Wohnungen	57	26,3
4 Zimmer-Wohnungen	72	33,2
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	56	25,8

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 2011 bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 699 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 95 (2010: 118) Wohnungen mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf 7.988.300 EUR an staatlichen Geldern und 184.500 EUR an städtischen Mitteln. Das Bauvolumen der geförderten Maßnahmen beträgt ca. 16,9 Mio. EUR.

Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Bei 91 Wohnungen entsprechen die Grundrisse der DIN 18025 Teil 2 – Barrierefreie Wohnungen. Vier Wohneinheiten sind rollstuhlgerecht nach DIN 18025 Teil 1 ausgeführt.

Es wurden zwei Bauvorhaben der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen in der Plauener Straße sowie der Elbinger Straße mit 40 bzw. 16 Wohnungen gefördert. Ein weiteres Projekt eines privaten Bauherren wird in der Peter-Heinlein-Straße mit 39 Wohnungen realisiert.

3.1.2 Heime

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

Der Bau einer Wohngruppe für sechs Menschen mit Behinderung in der Felsenstraße wurde fertiggestellt. 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 2011 bei 1,75 % - 2,8 %, 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 0,15 % 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 170 Wohnungen energetisch modernisiert. Bei 84 (49 %) führte die Modernisierung zu einer Unterschreitung der Neubauwerte um 15 %, bei weiteren 86 (51 %) Wohnungen konnte das Neubauniveau nach EnEV erreicht werden. Durch die geförderten Maßnahmen wird eine Reduzierung des CO_2 -Ausstoßes von 441 Tonnen pro Jahr erreicht.

Im Jahr 2011 wurden Darlehen in Höhe von 5,32 Mio. EUR (2010: 2,34 Mio. EUR) bewilligt. Durchschnittlich sind damit rund 31.300 EUR (2010: 26.000 EUR) pro Wohnung aufgewendet worden.

Die Förderdarlehen wurden ausgereicht für die Modernsierung zweier Anwesen des Volkswohnungswerks e.G. in der Muggenhofer Straße und der Sandrartstraße mit 55 bzw. 31 Wohneinheiten. Gefördert wird auch die Sanierung der Wohnanlage an der Pillenreuther-, Ecke Budapester Straße der Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals e.G. mit 84 Wohneinheiten.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen liegen bei rund 8,2 Mio. EUR.

Heime

Im Jahr 2011 wurden keine Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung von Altenpflegeeinrichtungen ausgereicht.

3.2.2 Instandsetzung von Studentenwohnheimen

Die Instandsetzung der Heizzentrale des Studentenwohnheims in der Dutzendteichstraße mit 194 Heimplätzen wurde mit einem Zuschuss von 83.900 EUR gefördert. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme lagen bei 252.000 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 184.300 EUR für 24 Maßnahmen (2010: 32) bewilligt, davon sieben in Mietwohnungen, sieben in Eigentumswohnungen sowie zehn 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. Die Förderung wurde für die Jahre 2009 – 2011 im Rahmen des Zweiten Konjunkturprogramms der Bundesregierung durchgeführt. Durch die damit verbundene staatliche Kofinanzierung erhöhte sich der Zuschuss von 25 % auf 90 % der förderfähigen Kosten. Aufgrund der großen Nachfrage wurde der ursprüngliche Mittelansatz von Bund und Land für die Jahre 2009 - 2011 um 210 % auf insgesamt 2,70 Mio EUR erhöht. Der städtische Anteil an der Förderung lag für den gesamten Zeitraum bei 387.000 EUR. In den Jahren 2009 – 2011 wurden damit 986 Wohnungen sowie 31 Gewerbeeinheiten gefördert. Dadurch wurden Aufträge an das Baugewerbe in Höhe von 3,96 Mio. EUR generiert.

Im Berichtsjahr konnten 645 (2010: 184) Wohneinheiten, davon 471 Mietwohnungen, 148 Eigentumswohnungen, 13 Familienheime sowie 13 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtsumme von rund 1,98 Mio.EUR (2010: 590.000 EUR) bezuschusst werden. Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen lagen bei 2,53 Mio. EUR.

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

Tab. 3-3: Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnungen/ Heimplätze	876	378	682	1.047	700	789	1.033
Förderung in Mio. EUR	11,5	5,3	12,5	12,6	16,4	12,3	7,6
Baukosten in Mio. EUR	15,9	7,2	15,7	12,2	19.7	13,3	11,3

*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 2.320 (2010: 2.760) durchgeführten Beratungen in der eigens dafür eingerichteten Beratungsstelle.

Die Fördermittel für die 122 (100 %) Eigentumsmaßnahmen wurden ausgereicht an 119 (96 %) Ehepaare und drei alleinerziehende Frauen.

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 5,3 Mio. EUR staatlicher Mittel wurden 98 Eigentumsmaßnahmen gefördert (2010: 110); davon 73 Familienheime (2010: 75) und 25 Eigentumswohnungen (2010: 35).

3.3.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2011 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 2,25 bis 3,35 % (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 zehn 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. Vorübergehend war der Darlehenshöchstbetrag auf 75.000 EUR begrenzt.

Es wurden insgesamt 80 Förderzusagen (2010: 119) erteilt, davon 60 für Familienheime (2010: 88) und 20 für Eigentumswohnungen (2010: 31).

3.3.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Seit 1999 erhalten junge Familien und Alleinerziehende einen Zuschuss von 7.000 EUR für den Bau oder Ersterwerb eines selbstgenutzten Eigenheims aus dem städtischen Programm "100 Häuser für 100 Familien". 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. Im Berichtsjahr wurden rund 0,51 Mio. EUR für 57 Familienheime und -wohnungen bewilligt.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Tab. 3-4: Städtisches Eigentumsprogramm 2011			
Bewilligte Anträge insgesamt		57	100 %
davon	mit staatlicher Förderung	52	91 %
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 70	17	30 %
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55 bzw. Passivhaus	3	5 %
	mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	29	51 %

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 - 2011				
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
2011	510	57	108	12
Summe	10.249	1.051	1980	91

Das Programm hat zur Trendumkehr bei der Abwanderung ins Umland und zum Wiederansteigen der Einwohnerzahl Nürnbergs in den letzten Jahren beigetragen.

3.3.4 Wohnungsfürsorge für städtische Bedienstete

Die Bereitstellung von Wohnungsfürsorgemitteln für städtische Bedienstete wurde im Berichtsjahr aufgrund einer Änderung der gesetzlichen Grundlagen eingestellt.

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 acht Zustimmungen für 781 Wohnungen erteilt (Vorjahr: 22 Zustimmungen für 381 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 107 Fällen für 915 Wohnungen und Heimplätze (2010: 597) 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 2011 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 2011 wurden insgesamt 447 (2010: 518) 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, zu viel erhobene Beträge an die Mieter freiwillig zurückzuerstatten. Den Mietern wird dadurch erspart, ihre Rückforderungsansprüche auf sich alleine gestellt, schlimmstenfalls in langwierigen Zivilprozessen, durchzusetzen.

2011 wurde die Miete von 845 Wohneinheiten geprüft. Bei 287 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 212.353 EUR und haben sich damit bei fast gleicher Anzahl von Überprüfungen nahezu verdoppelt. Ursächlich hierfür waren deutlichere Differenzen zwischen der zulässigen und verlangten Miete.

3.5 Stadtentwicklung und Städtebauförderung

Städtebauförderungsmittel wurden in fünf Sanierungsgebieten, flankierend zur Wohnungsbauförderung, eingesetzt. Der Schwerpunkt lag 2011 im Sanierungsgebiet Weststadt. Diese ist seit dem 23.02.2011 als Stadterneuerungsgebiet festgelegt. Hier werden Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau West" verwendet.

Tab. 3-6: Mittelbewilligungen für Städtebauförderung

Sanierungsgebiet	2009 EUR	2010 EUR	2011 EUR	Gesamtansatz EUR
Umgestaltung Sebalder Platz (Einzelmaßnahme)	63.780	0	0	0,07 Mio.
Gleißhammer/St. Peter	0	95.200	0	4,1Mio.
Südstadt-Galgenhof/Steinbühl	432.040	24.500	0	9,5 Mio.
Altstadt-Süd	3.310.960	1.766.500	570.320	15,9 Mio.
Siedlung Nordostbahnhof	564.670	163.620	111.170	5,8 Mio.
St. Leonhard/ Schweinau	308.000	365.100	293.620	1,3 Mio.
Weststadt	0	450.000	1.482.100	1,8 Mio.
Nördliche Altstadt	0	103.000	330.700	0,50 Mio.
Summe	**4.679.450**	**2.967.920**	**2.787.910**	**39 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 08.05.2007 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.

4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist 2011 gegenüber 2010 von 18.933 Wohneinheiten (WE) auf 18.814 WE (- 0,6 %) erneut geringfügig zurückgegangen.

Die 18.814 WE setzen sich zusammen aus:

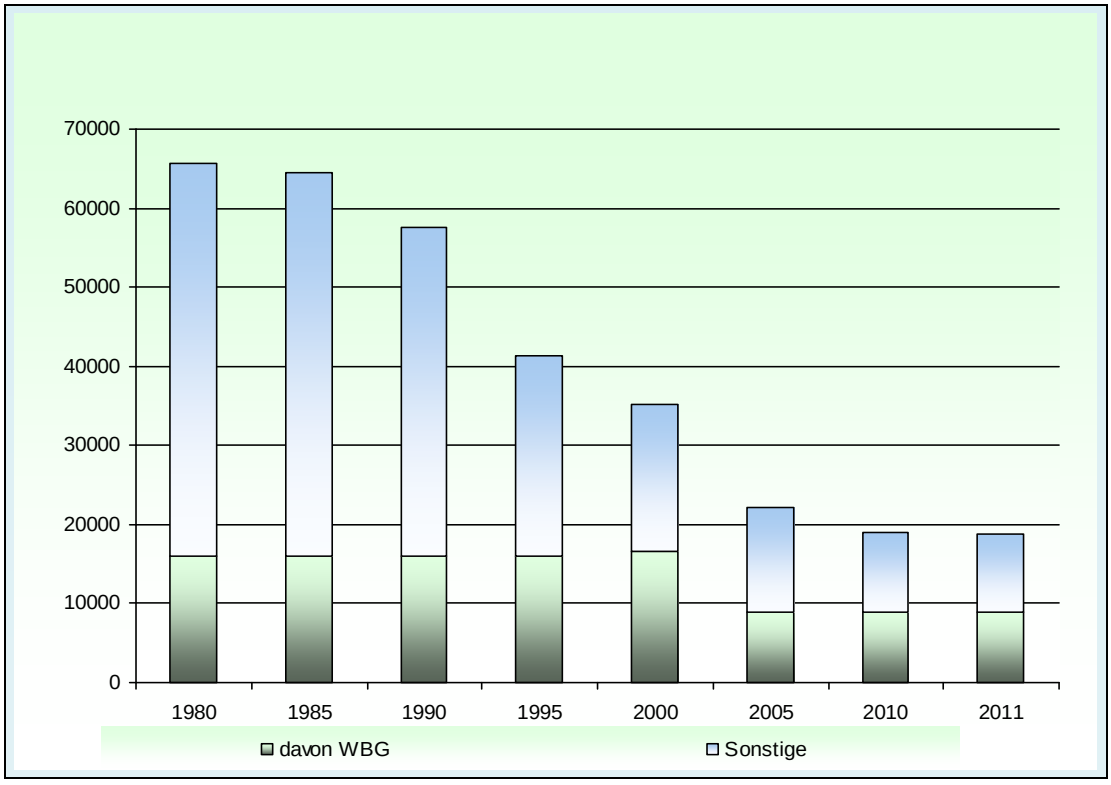
12.461	Wohnungen des 1. Förderwegs
737	Wohnungen des 3. Förderwegs
1.784	Wohnungen der einkommensorientierten Förderung (EOF)
3.081	vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)
127	Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
624	sonstige Belegungsrechte.

Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980-2011

	Belegungsgebundene Mietwhg.		Wohnungssuchende HH		Zugänge	Vermittlungen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Wohnungssuchende 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
2010	18.933	28,9	14.089	97,8	6.010	1.419	10,1	5.208	37,0	7.462	53,0
2011	18.814	28,7	13.520	93,9	6.058	1.494	11.0	4.623	34,2	7.403	54,8

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 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (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. 2011 sind dadurch weitere 100 Belegungsrechte hinzugekommen.

Abb. 4-1: Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



2011 wurden weitere 127 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 1.784 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

- 972 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 2.675.260 EUR (2010: 2.727.697 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

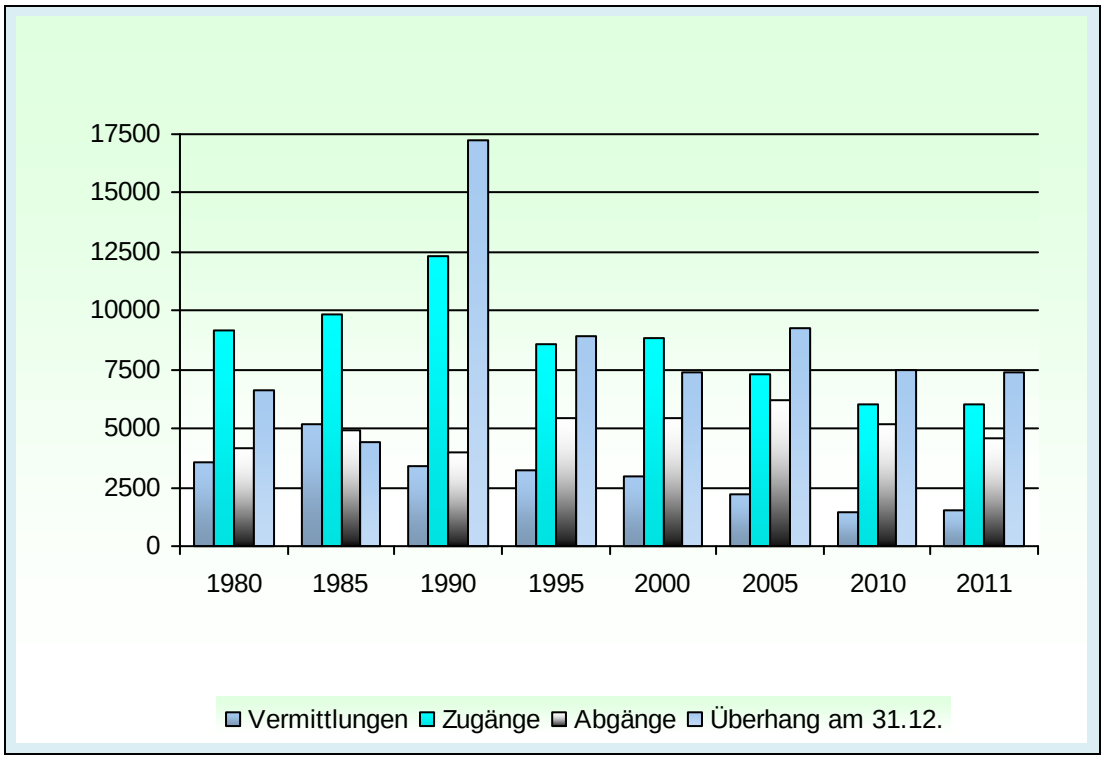
4.3.1 Vormerkungen und Vermittlungen

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 2010 sind 7.462 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 6.058 Neuanträgen – also insgesamt 13.520 Anträgen - zu bearbeiten waren.

Die Vermittlung von 1.494 Haushalten (11,0 % der Anträge) liegt leicht über dem Vorjahresergebnis (2010: 1.419).

Abb. 4-2: Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 - 2011



2011 ist die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte stichtagsbezogen mit 7.403 laufenden Anträgen am Jahresende gegenüber dem Vorjahr fast gleichgeblieben (2010: 7.462).

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 Vermittlungsvorschläge nicht reagieren, werden nicht weiter vermittelt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gilt die Vormerkdauer jeweils für ein Jahr. Von den vorgemerkten Haushalten sind 43,7 % als "sehr dringlich“, 24,0 % "dringlich“ und 32,3 % als "normal“ eingestuft. Es fällt auf, dass der Anteil der als "sehr dringlich" eingestuften Haushalte kontinuierlich ansteigt.

Für die Wohnungsvermittlung wurden Gebühren in Höhe von 33.770 EUR erhoben (2010: 36.236 EUR).

4.3.2 Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Vergleicht man die vorgemerkten Personenkreise und ihre Vermittlung, so erkennt man, dass die Ausländer weiterhin mit 26,9 % die größte Einzelgruppe der Wohnungssuchenden stellen (2010: 26,1 %). Von den 3.641 vorgemerkten ausländischen Haushalten konnten 8,1 % vermittelt werden (2010: 7,3 %). 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.

Um das Bewusstsein für die Probleme von Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund zu stärken, wurden im Jahr 2010 Leitlinien mit 22 Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unterzeichnet, um eine Diskriminierung bei der Vermietung zu bekämpfen.

Von den vorgemerkten 6.525 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 52,7 % auf Männer, 47,3 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.236 Müttern (93,1 %) und 165 Vätern (6,9 %) zusammen.

Tab. 4-2: Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *									
Personen-kreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungs-erfolg in %		
	2010	**2011**	**+ /-**	**2010**	**2011**	**+ / -**	**2010**	**2011**	**+ / -**
Obdachlose	837	868	+31	61	54	-7	7,3	6,2	-1,1
Schwerbehinderte	2.078	2.022	-56	172	194	+22	8,3	9,6	+1,3
Kinderreiche	1.054	990	-64	87	104	+17	8,3	10,5	+2,2
Junge Familien	1.138	987	-151	159	163	+4	14,0	16,5	+2,5
Alte Menschen	1.777	1.758	-19	175	215	+40	9,8	12,2	+2,4
Alleinerziehende	2.341	2.401	+60	281	320	+39	12,0	13,3	+1,3
Schwangere	764	711	-53	139	111	-28	18,2	15,6	-2,6
Ausländer	3.671	3.641	-30	268	296	+28	7,3	8,1	+0,8
Rollstuhlfahrer	157	130	-27	24	18	-6	15,3	13,9	-1,4

* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt
durchschnittl. Vermittlungserfolg 11,0 % (2010: 10,1 %)

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden hat die Zahl der Wohnungssuchenden aus Osteuropa mit 35,4 % (2010: 37,0 %) leicht abgenommen. Sie stellen aber weiter den größten Anteil, gefolgt von den Ländern der EU, mit zusammen 24,4 % (2010: 20,5 %) und den türkischen Haushalten mit 16,2 % (2010: 17,4 %).

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer										
	2007		2008		2009		2010		2011	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
Europäische Union	673	17,5	658	18,2	678	19,0	751	20,5	889	24,4
Osteuropa	1.604	41,7	1.455	40,2	1.391	38,9	1.360	37,0	1288	35,4
Türkei	652	17,0	610	16,8	621	17,4	637	17,4	589	16,2
Vorderer Orient	252	6,6	237	6,6	280	7,8	299	8,2	255	7,0
Sonst. Asien	317	8,2	302	8,3	270	7,5	273	7,4	274	7,5
Afrika	284	7,4	273	7,5	268	7,5	284	7,7	280	7,7
Sonstige	61	1,6	88	2,4	68	1,9	67	1,8	66	1,8
Ausland insgesamt	**3.843**	**100,0**	**3.623**	**100,0**	**3.576**	**100,0**	**3.671**	**100,0**	**3.641**	**100,0**

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.053 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.824 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2011 lediglich 120 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

58,3 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Sozialhilfe (2010: 57,4 %).

Zurzeit stehen 589 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 1 und 2 zur Verfügung, die besonders für alte Menschen und Behinderte geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören.

Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.555 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Tab. 4-4: Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe

	2007		2008		2009		2010		2011	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
1 Raum	984	4,7	905	4,4	775	3,9	636	3,4	701	3,7
2 Räume	7.501	35,5	7.286	35,3	6.876	35,0	6.612	34,9	6.526	34,7
3 Räume	9.637	45,7	9.454	45,9	9.088	46,2	8.862	46,8	8.763	46,6
4 Räume	2.794	13,2	2.777	13,5	2.746	14,0	2.646	14,0	2.647	14,1
5 u. mehr Räume	187	0,9	178	0,9	180	0,9	177	0,9	177	0,9
Insgesamt	**21.103**	**100,0**	**20.600**	**100,0**	**19.665**	**100,0**	**18.933**	**100,0**	**18.814**	**100,0**

* inkl. Räume < 10 m²

Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2007		2008		2009		2010		2011	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
1 Person	6.395	45,4	6.410	45,1	6.611	44,9	6.584	46,7	6.525	48,3
2 Personen	3.374	23,9	3.489	24,5	3.590	24,4	3.280	23,3	3.169	23,4
3 Personen	2.133	15,1	2.075	14,6	2.112	14,4	1.941	13,8	1.773	13,1
4 Personen	1.372	9,7	1.368	9,6	1.472	10,0	1.395	9,9	1.254	9,3
5 u. m. Personen	824	5,9	878	6,2	928	6,3	889	6,3	799	5,9
Insgesamt	**14.098**	**100,0**	**14.220**	**100,0**	**14.713**	**100,0**	**14.089**	**100,0**	**13.520**	**100,0**

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2011 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 191 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 39 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, fast gleichgeblieben ist. Überwiegend handelt es sich dabei um Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen (z.B. Haushalte mit Schufa-Eintrag, Haushalte mit besonderen Wohnungswünschen, größere Familien), die nach wie vor große Probleme bei der Vermittlung bereiten.

Tab. 4-6: Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2007		2008		2009		2010		2011	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
0 bis 6 Monate	2.271	30,2	2.502	32,5	2.556	31,6	2.263	30,3	2.430	32,8
7 bis 12 Monate	2.148	28,5	2.352	30,6	2.592	32,1	2.201	29,5	2.086	28,2
13 bis 18 Monate	920	12,2	750	9,8	928	11,5	909	12,2	835	11,3
19 u. m. Monate	2.187	29,1	2.085	27,1	2.003	24,8	2.089	28,0	2.052	27,7
Insgesamt	**7.526**	**100,0**	**7.689**	**100,0**	**8.079**	**100,0**	**7.462**	**100,0**	**7.403**	**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 2011 wurden 1.453 An- bzw. Ummeldungen überprüft (2010: 1.408). In 427 Fällen mussten weitere Ermittlungen durchgeführt werden.

Von einer möglichen Freistellung der Wohnungsbindung wird in Nürnberg weiterhin nur zurückhaltend Gebrauch gemacht. Lediglich 2,7 % (505 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 Bürgerinformationen zur Eigenbedarfskündigung und zur Modernisierung bereit.

2011 wurden in 2.161 Fällen Auskünfte gegeben (2010: 2.651). Auf Fragen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Wohnungsmängeln entfielen 570 Anfragen (2010: 357). Zu Mieterhöhungen nach Mietenspiegel und Vergleichswohnungen sowie auf Modernisierungen kamen 555 Anfragen (2010: 541). 1.036 Bürger (2010: 1.753) 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 2011 repräsentativ ausgewählte Haushalte über ihre Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt befragt worden. Das Ergebnis dieser Befragung bildet die Grundlage für den neuen Mietenspiegel, der am 01. August 2012 erscheinen soll. Aktuell gilt der Mietenspiegel 2010.

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.

2011 wurden acht Mietverhältnisse überprüft (2010: zahn); 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 - 2010 sind 6.164 Bescheinigungen für 41.192 Wohnungen ausgestellt worden. 2011 folgten weitere 178 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.100 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.

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.

Das Gesetzgebungsverfahren für den automatisierten Datenabgleich soll voraussichtlich im Sommer 2012 abgeschlossen werden, so dass mit dem ersten Abgleich Anfang 2013 zu rechnen ist. Damit verbunden sind erhebliche administrative Mehrbelastungen, u.a. durch den Datenabgleich mit z.B. Minijob-Zentrale, Rententräger, Bundesamt für Steuern. Hierdurch werden nach Erfahrung von Bundesländern, die diesen in einer Pilotphase bereits praktizieren, zeitaufwändige Überprüfungen von Wohngeldbewilligungen in erheblichem Umfang erforderlich.

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 n. § 14 WoGG in EUR (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 83,33 €) 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. Pflichtbeiträgen 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

Die Zahl der Anträge ist im Jahr 2011 mit 13.687 gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Trotz des Rückgangs der Anträge ist zu beobachten, dass die Bearbeitung insgesamt immer aufwändiger wird. Dabei wird deutlich, dass sich vor allem die Einkommensverhältnisse der Wohngeldempfängerhaushalte teilweise sehr schnell verändern, sei es durch Aufnahme befristeter Arbeitsverhältnisse, Minijobs oder einer vorübergehenden Inanspruchnahme von anderen Sozialleistungen, insbesondere Arbeitslosengeld II.

Tab. 5-2: Anträge auf Wohngeld

	2007	2008	2009	2010	2011
Anträge Mietzuschuss	8.938	9.686	14.592	14.227	13.022
Anträge Lastenzuschuss	535	431	653	677	665
Anträge gesamt	**9.473**	**10.117**	**15.245**	**14.904**	**13.687**

Tab. 5-3: Entscheidungen über Wohngeld [1)]

	2007	2008	2009	2010	2011
Bewilligungen Mietzuschuss	7.168 [2)]	6.383	13.750	12.176	10.976
Bewilligungen Lastenzuschuss	387	307	511	495	426
Bewilligungen gesamt	**7.555**	**6.690**	**14.261**	**12.671**	**11.402**
Ablehnungen Mietzuschuss	3.457	3.374	4.945	4.028	3.761
Ablehnungen Lastenzuschuss	188	181	288	201	190
Ablehnungen gesamt	**3.645**	**3.555**	**5.233**	**4.229**	**3.951**

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 um 14,7 % gesunken und zwar von 6.914 auf 5.897. Dadurch bedingt hat sich auch das Wohngeldaufkommen mit rund 10,7 Mio. EUR (2010: 12,5 Mio. EUR) um insgesamt 13,8 % verringert.

Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Wegfall der Heizkostenkomponente bei der Wohngeldberechnung und einer Änderung des SGB II zurückzuführen. Seit dem 01. April 2011 sind Leistungsberechtigte nach dem SGB II nicht mehr verpflichtet, Wohngeld in Anspruch zu nehmen, wenn dadurch nicht die Hilfebedürftigkeit aller Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft - für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Monaten - beseitigt würde.
Das Jobcenter darf künftig auch nicht mehr einzelne Personen einer Bedarfsgemeinschaft, insbesondere Kinder (sog. „Kinderwohngeld“), auf die Inanspruchnahme von Wohngeld verweisen. Leistungsberechtigte können jedoch freiwillig Wohngeld für einzelne Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft beantragen. Damit soll eine Schlechterstellung vermieden werden, wenn der Wohngeldanspruch für einzelne Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft höher wäre als der Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II. Dies führt in der Praxis nach wie vor zu zahlreichen Vorberechnungen, die nicht zu einer Antragsstellung führen.

Tab. 5-4: Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. EUR)					
	2007 [1)]	2008	2009 [2)]	2010 [2)]	2011
Mietzuschuss	5.127	4.122	10.391	11.941	10.270
Lastenzuschuss	316	250	438	517	466
Gesamt	**5.443**	**4.372**	**10.829**	**12.458**	**10.736**
zum Vorjahr in %	-34,1	-19,7	+147,7	+15,0	-13,8
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 Wohngeldbetrages nach § 44 WoGG (2009: 918; 2010: 26)					

Von den 665 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 226 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind 3,8 % aller Bezieher von Wohngeld.

Tab. 5-5: Empfänger von Wohngeld					
am 31.12.	2007	2008	2009	2010	2011
Mietzuschuss	3.625	3.836	5.841	6.659	5.671
Lastenzuschuss	185	174	213	255	226
Gesamt	**3.810**	**4.010**	**6.054**	**6.914**	**5.897**
zum Vorjahr in %	-15,8	+5,2	+51,0	+14,2	-14,7

Mit einem Anteil von 39,5 % stellten die Rentner (2010: 40,6 %) die größte Empfängergruppe, gefolgt von den Erwerbstätigen mit 38,3 % (2010: 36,5 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, verringerte sich auf 6,0 % (2010: 8,2 %).

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	2,6	2,8	3,1	2,9	**1,9**
Beamte	0,1					**0,1**
Angestellte	6,2	22,2	30,3	15,8	15,1	**12,7**
Arbeiter	4,5	19,5	37,4	57,1	67,2	**23,6**
Rentner/Pensionäre	67,4	23,3	3,5	2,1	1,1	**39,5**
Studenten	5,3	7,2	3,9	1,7	0,3	**4,4**
Sonst. Nichterwerbst.	9,4	17,1	16,8	14,6	9,7	**11,8**
Arbeitslose	6,1	8,1	5,3	5,6	3,7	**6,0**
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 den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens frei, wahlweise Widerspruch bei der Stadt Nürnberg einzulegen oder unmittelbar Klage beim Verwaltungsgericht zu erheben.

So gingen insgesamt 171 Widersprüche ein, hiervon wurden 65 stattgegeben. In 90 Fällen wurde der Rechtsbehelf nach Klärung des Sachverhaltes durch das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung vom Widerspruchsführer zurückgezogen.

Der Regierung von Mittelfranken waren 24 Widersprüche vorzulegen, 9 Fälle - teils aus Vorjahren - wurden im Berichtszeitraum von dort zurückgewiesen.

2011 wurden vier Klagen von Wohngeldempfängern gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben. In vier Fällen aus Vorjahren wurden die Klagen aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung vom Kläger zurückgenommen, ein Verfahren aus dem Vorjahr ist noch anhängig.

Aufgrund von grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragsteller wurden im Jahr 2011 rund 36.000 EUR zurückgefordert, weil Einkünfte verschwiegen wurden. Bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth wurde in drei dieser Fälle Strafanzeige wegen Betruges gestellt, in der Regel erfolgte die Verhängung einer Geldstrafe.

Daneben wurden 137 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.