

# Wohnungsbericht 2013



Herausgeber:

Stadt Nürnberg  
Wirtschaftsreferat  
Stab Wohnen  
Marienstr. 6  
90402 Nürnberg

e-mail: [stab.wohnen@stadt.nuernberg.de](mailto:stab.wohnen@stadt.nuernberg.de)

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet unter:  
[www.wohnen.nuernberg.de/allgemein/publikationen.html](http://www.wohnen.nuernberg.de/allgemein/publikationen.html)  
abrufbar.

**Redaktion und Gestaltung:**

Hans-Joachim Schlößl  
Dieter Frank  
Gabriele Fries  
Peter Göppner  
Michael Lang  
Britta Walther

Titelseite:

Geförderter Wohnungsbau der Joseph-Stiftung  
Modellvorhaben IQ Innerstädtische Wohnquartiere

Herstellung:

WfB der Stadt Nürnberg gGmbH  
Juni 2014  
Auflage: 400  
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

WIRTSCHAFTSREFERAT  
Stab Wohnen



# Wohnungsbericht 2013





Sehr geehrte Damen und Herren,

der Berichtszeitraum 2013 war wohnungspolitisch gesehen in Nürnberg - wie in vielen anderen Städten - von unterschiedlichen Entwicklungen geprägt. Einem knapper werdenden Angebot an preisgünstigen Wohnungen steht eine steigende Bautätigkeit im gehobenen Preissegment gegenüber.

Unsere neuen Akzente in der kommunalen Wohnungspolitik, wie die schnellere Vermarktung städtischer Wohnbaugrundstücke – auch im Wege sog. Konzeptausschreibungen –, die Mobilisierung von neuem Wohnbauland und Verbesserungen bei der Wohnbauförderung unterstützen und stärken die Wohnungsbautätigkeit. Die Zahl der Baugenehmigungen steigt wieder deutlich an, so dass in den nächsten Jahren neue Wohnungen entstehen.

Begleitend und unterstützend zu den städtischen Maßnahmen hat der Freistaat Bayern im Jahr 2013 rund 42,4 Millionen Euro an Fördermitteln für den Wohnungsneubau, für Modernisierungen und die Verbesserung des Wohnumfeldes in Nürnberg bereitgestellt. Dieses Finanzvolumen hat auch 2013 eine erfolgreiche Förderpolitik ermöglicht.

Eine für die Wohnungswirtschaft wichtige organisatorische Änderung gab es zum 1. Mai 2014: Im Zuge einer Verwaltungsreform wurde das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung in seiner bisherigen Form aufgelöst. Während die Abteilung Wohnungsvermittlung und Wohngeld dem Sozialamt und die Aufgaben der Stadterneuerung dem Stadtplanungsamt zugeordnet wurden, wird die bisherige Abteilung Wohnungsbauförderung als „Stab Wohnen“ im Wirtschaftsreferat fortgeführt.

In den Aufgabenbereich des Stabes Wohnen fallen die Themen Wohnraumförderung, Strategie und Konzeption der städtischen Wohnungspolitik, Mietenspiegel und Mietberatung. Damit bleibt die wohnungspolitische Kompetenz im Wirtschaftsreferat, das somit Ansprechpartner für die Wohnungswirtschaft in Nürnberg bleibt.

Ich kann Ihnen versichern, dass auch nach dieser Verwaltungsreform das Thema Wohnen hohe Priorität genießt.

Ihr



Dr. Michael Fraas  
Berufsmäßiger Stadtrat  
Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg



*Inhalt*

1	AUF EINEN BLICK 2011 - 2013 .....	5
2	WOHNEN IN NÜRNBERG .....	6
2.1	Einwohner – Haushaltsentwicklung .....	6
2.2	Bautätigkeit.....	7
2.3	Immobilienmarkt .....	9
2.4	Neue Akzente in der kommunalen Wohnungspolitik .....	11
3	WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG .....	14
3.1	Neubau und Umbau von Mietwohnungen/Heimen .....	15
3.2	Modernisierung.....	17
3.3	Wohneigentum .....	19
3.4	Verwaltung von geförderten Wohnungen .....	22
3.5	Stadtentwicklung und Städtebauförderung .....	23
4	WOHNUNGSVERMITTLUNG UND -BERATUNG.....	24
4.1	Grundlagen.....	24
4.2	Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes .....	24
4.3	Wohnungsvermittlung.....	26
4.4	Wohnungsberatung .....	30
4.5	Abgeschlossenheitsbescheinigungen .....	31
5	WOHNGELD .....	32
5.1	Grundlagen.....	32
5.2	Ergebnis .....	33

## 1 Auf einen Blick 2011 - 2013

Daten zum 31.12.	2011	2012	2013
Einwohner <sup>1)</sup>	503.402	509.005	513.339
Haushalte	266.609	274.592	277.598
Wohnungen (WE) <sup>2)</sup>	284.939	286.519	287.808
davon belegungsgebundene Wohnungen	18.814	18.748	18.442
Anteil in %	6,6	6,5	6,4
Wohnungen 1. Förderweg	12.461	12.385	12.026
Wohnungen 3. Förderweg	737	555	365
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	1.784	1.823	1.856
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.081	3.102	3.256
Belegungsrechte Bayer. Modernisierungsprogramm	127	305	339
Sonstige Belegungsrechte	624	578	600
Fertiggestellte Wohnungen <sup>4)</sup>	1.174	1.036	1.787
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	129	96	84
Genehmigte Wohnungen <sup>4)</sup>	1.678	1.579	2.118
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	7.403	8.143	8.538
Vermittelte Haushalte	1.494	1.318	1.265
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. EUR)	2,7	2,7	2,7
Wohngeld (Mio. EUR)	10,7	9,0	7,7
Wohngeldanträge	13.687	13.354	12.789
Wohngeldempfänger	5.897	5.427	4.525
Geförderte Mietwohnungen	95	85	137
Geförderte Eigentumswohnungen	31	27	21
Geförderte Familienheime	91	78	73
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	1.033	270 <sup>3)</sup>	349
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. EUR)	27,2	26,2	35,6
Städtebau-, u. Wohnumfeldförderung (Mio. EUR)	2,8	9,1	6,8
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	22	31	27
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (EUR)	212.353	24.340	109.032
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.100	1.168	1.535
Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	88	88	87
davon Teilzeit	32	32	30

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

1) Hauptwohnung lt. Melderegister

2) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Anstaltsgebäuden und Gebäuden ohne weitere Angaben

3) Schallschutzfensterprogramm 2012 ausgesetzt

4) Ab 2013 Statistik der Bauordnungsbehörde (Erstbezüge), Zeitreihe nicht direkt vergleichbar

## 2 Wohnen in Nürnberg

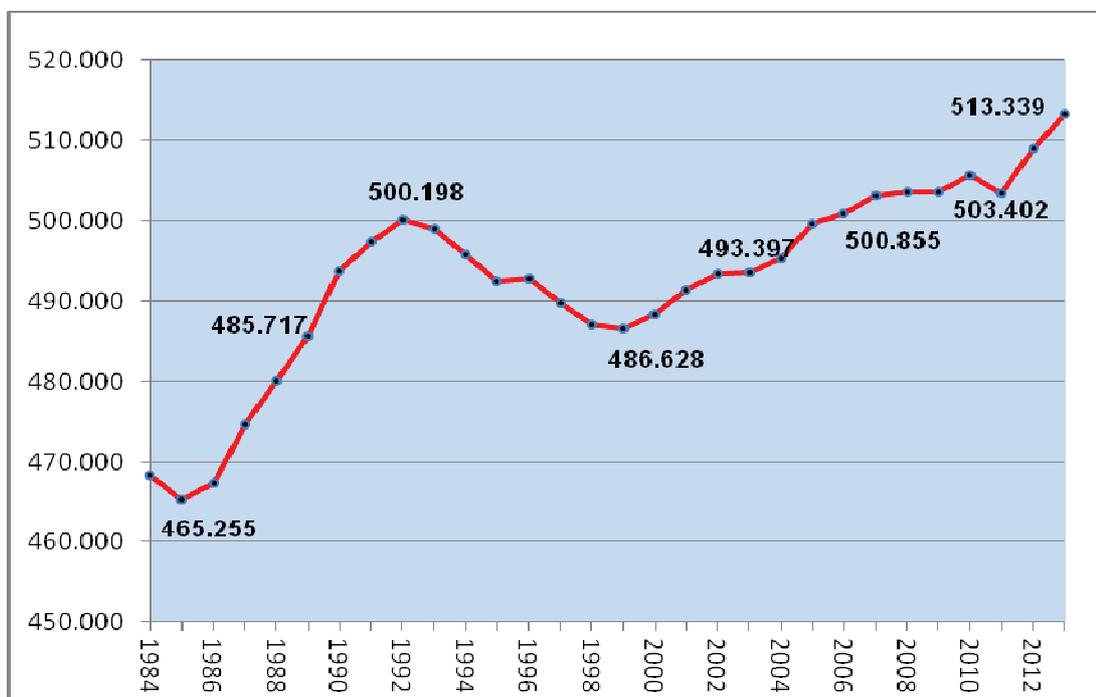
### 2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2013 waren im Melderegister der Stadt Nürnberg 513.339 Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Hauptwohnung erfasst. Gegenüber 2012 (509.005) ist dies ein deutliches Plus von 4.334 Personen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl verläuft somit weiterhin über der oberen (optimistischen) Variante der Bevölkerungsprognose des Amtes für Stadtforschung und Statistik aus dem Jahr 2005.

Als vorläufige „amtliche“ Einwohnerzahl wurden 499.251 Personen ermittelt. Grundlage hierfür ist die Fortschreibung des Statistischen Landesamtes auf Basis der Ergebnisse des Zensus von 2011. Bekanntlich hatte der Zensus für Nürnberg eine um rund 13.000 Personen niedrigere Einwohnerzahl ergeben, als zum gleichen Zeitpunkt im Melderegister erfasst waren. Die Ergebnisse des Zensus 2011 werden allerdings von der Stadt Nürnberg angezweifelt, eine entsprechende Klage wurde bereits eingereicht.

Unabhängig von den beiden unterschiedlichen Datengrundlagen wird jedoch deutlich, dass Nürnberg seit dem Jahr 1999 stetig wächst. Der Einwohnerzuwachs, der sich auch im Melderegister widerspiegelt, betraf - wie im Vorjahr - vor allem die ausländische Bevölkerung. Hier war ein Plus von rund 4.300 zu verzeichnen. Damit setzte sich die Zuwanderung aus dem Ausland in Arbeits- und Ausbildungsplatzzentren wie die Europäische Metropolregion Nürnberg mit ungebremster Dynamik fort.

**Abb. 2-1: Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz**



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik  
Ab 2011 Einwohner nach Hauptwohnung lt. Melderegister

Die Abwanderung ins Umland hatte sich in den vergangenen Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt. Der gesamte Wanderungsverlust im Jahr 2012 betrug gegenüber der Industrieregion Mittelfranken nur 610 Personen. Allerdings stieg er

2013 mit 1.224 auf das Doppelte an und lag damit erstmals seit dem Jahr 2000 wieder über der Marke von 1.000 Personen. Ob damit eine Trendwende zu wieder steigender Umlandabwanderung eingeleitet ist, wird sich im Laufe des Jahres 2014 konkretisieren. Es ist jedoch klar, dass insbesondere in den wohnungspolitischen Aktivitäten nicht nachgelassen werden darf. Die Bereitstellung moderner und bezahlbarer Wohnangebote für unterschiedliche Bewohnerbedürfnisse, für alle Lebensphasen und für alle Generationen ist eine der vordringlichen Aufgaben der nächsten Jahre um die Attraktivität der Frankenmetropole zu erhalten.

Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung war im Jahr 2013 geprägt von gestiegenen Geburtenzahlen, aber auch gleichzeitig gestiegenen Sterbefällen. Das Geburtendefizit belief sich auf 738 (2012: 755).

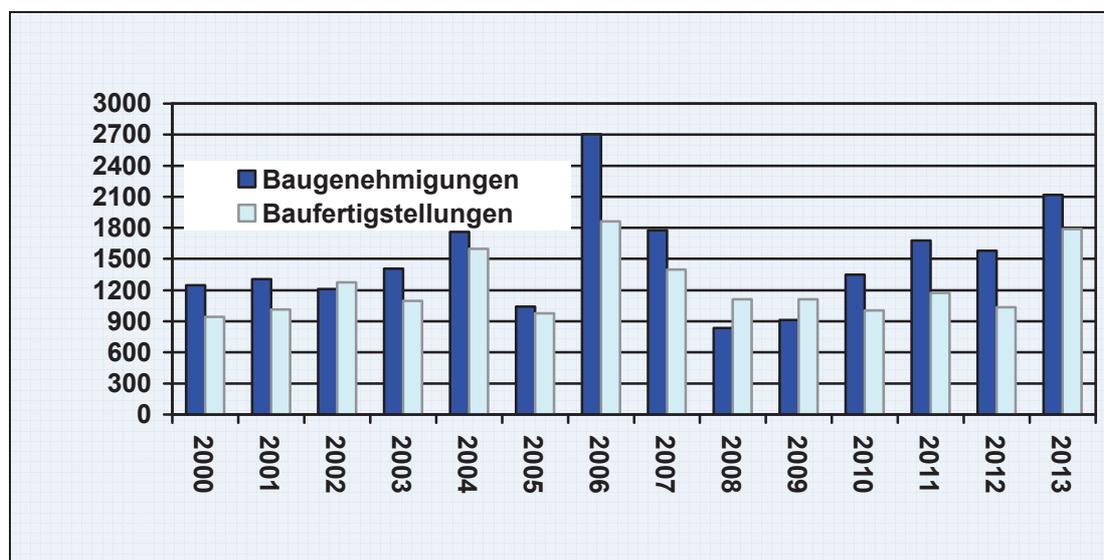
Die Zahl der Haushalte ist von 274.592 im Jahr 2012 um rund 3.000 auf 277.598 gestiegen. Sie lag damit um rund 10.200 unter der Wohnungszahl von 287.808. Die allgemein als Merkmal für einen funktionstüchtigen Wohnungsmarkt erachtete Fluktuationsreserve zwischen zwei und drei Prozent ist vorhanden. Im Jahr 2013 lag sie bei 3,5 Prozent.

## 2.2 Bautätigkeit

Im Jahr 2013 wurden nach Angaben der Bauordnungsbehörde 1.787 Wohnungen (Erstbezüge) fertiggestellt und für 2.118 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. In Abb. 2-2 ist ersichtlich, dass nach dem Tiefpunkt im Jahr 2008 nunmehr eine deutliche Aufwärtstendenz zu verzeichnen ist.

Mit diesem Ergebnis liegt Nürnberg im bayernweiten Trend. Nach Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wurden mit rund 56.000 Genehmigungen im Wohnungsbau 5,9 % mehr erteilt als im Vorjahr. Interessant ist dabei, dass Mittelfranken im Jahr 2013 mit 24 % die größte Steigerungsrate aller bayerischer Regierungsbezirke aufweist.

**Abb. 2-2: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg  
2000 – 2013 / Wohnungen**



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik; ab 2013 Statistik der Bauordnungsbehörde

Der Anteil der Fertigstellungen im freifinanzierten Wohnungsbau in Relation zum geförderten Wohnungsbau stieg erneut und erreichte mit 95 % den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre (Tab. 2-1). Dies ist ein Indiz dafür, dass Investitionen in Wohnimmobilien auch weiterhin als lukrativ und sicher angesehen werden. Allerdings liegt die Entwicklung bei den fertiggestellten geförderten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern noch weit unter den Werten der Jahre 2009 und 2010. Eine wesentliche Ursache dafür ist das anhaltend niedrige Zinsniveau, das die Attraktivität der Förderkonditionen für Wohnungsbauunternehmen stark verringert. Angesichts des derzeit herrschenden Nachfrageüberhangs bei preisgünstigen Wohnungen ist das unbefriedigend. Die Neubauförderung sowohl auf staatlicher als auch kommunaler Ebene muss daher weiterhin im Fokus stehen.

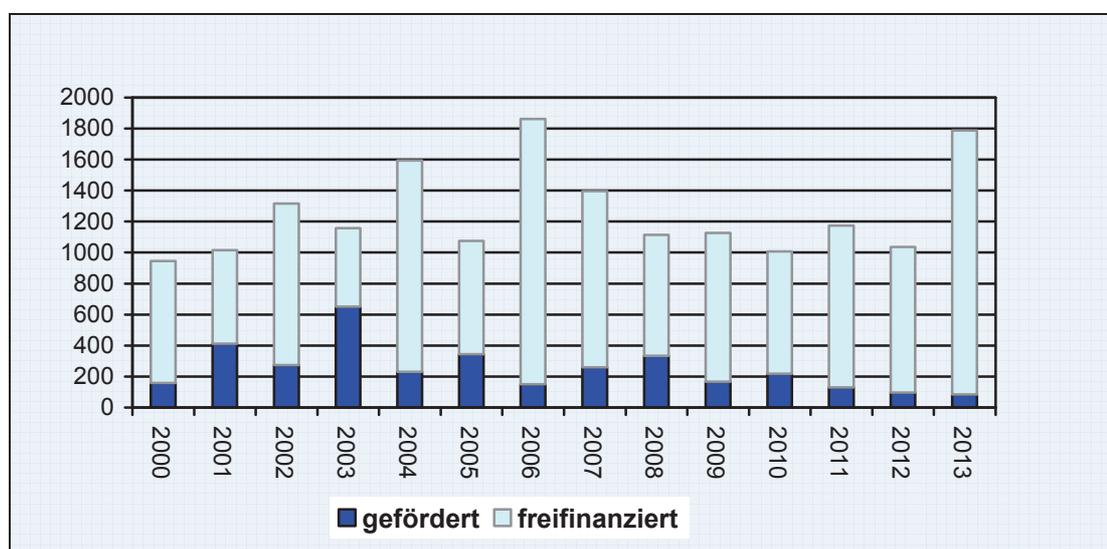
**Tab. 2-1: Baufertigstellungen nach Wohnungs- und Finanzierungsart**

	2009		2010		2011		2012		2013	
	abs.	%								
<b>Wohnungen/ MFH</b>	<b>858</b>	<b>76</b>	<b>654</b>	<b>65</b>	<b>857</b>	<b>73</b>	<b>704</b>	<b>68</b>	<b>1.467</b>	<b>82</b>
davon freifinanziert	756	67	515	51	765	65	665	64	1420	79
gefördert	102	9	139	14	92	8	39	4	47	3
<b>Familienheime</b>	<b>267</b>	<b>24</b>	<b>352</b>	<b>35</b>	<b>317</b>	<b>27</b>	<b>332</b>	<b>32</b>	<b>320</b>	<b>18</b>
davon freifinanziert	202	18	273	27	280	24	275	27	283	16
gefördert	65	6	79	8	37	3	57	5	37	2
<b>Insgesamt</b>	<b>1.125</b>	<b>100</b>	<b>1.006</b>	<b>100</b>	<b>1.174</b>	<b>100</b>	<b>1.036</b>	<b>100</b>	<b>1.787</b>	<b>100</b>
davon freifinanziert	958	85	788	78	1.045	89	940	91	1.703	95
gefördert	167	15	218	22	129	11	96	9	84	5

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen; ab 2013 Statistik der Bauordnungsbehörde

Die Trendwende bei den Baufertigstellungen und Baugenehmigungen zeigt, dass die seit dem Jahr 2012 neu gesetzten Akzente in der kommunalen Wohnungspolitik den Nürnberger Wohnungsmarkt offensichtlich belebt haben. Vor dem Hintergrund der stetig wachsenden Bevölkerung ist dies auch langfristig erforderlich. Die aktuell niedrigen Zinsen sowie der ungebrochene Boom bei Betongold dürften dazu beitragen, dass der Aufschwung im Wohnungsbau anhält.

**Abb. 2-3: Baufertigstellungen in Nürnberg 2000 – 2013 / geförderte und freifinanzierte Wohnungen**



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen; ab 2013 Statistik der Bauordnungsbehörde

## 2.3 Immobilienmarkt

Nach einer Studie des Deutschen Städtetages, an der 67 große Städte teilnahmen, sind die Verkaufszahlen am Immobilienmarkt in mehr als 40 Prozent der befragten Kommunen gesunken, die Preise dagegen in 65 Prozent der Kommunen gestiegen. Dieser bundesweite Trend spiegelt sich auch in Nürnberg wider.

Nach dem Grundstücksmarktbericht des Nürnberger Gutachterausschusses für Grundstückswerte lag der Umsatz im Stadtgebiet im Jahr 2013 wie im Vorjahr bei rund 1,5 Milliarden EUR. Um dieses Ergebnis zu erreichen wechselten 5.592 Wohnimmobilien (Grundstücke, Häuser und Wohnungen) die Eigentümer. Dies entspricht einem Minus von sieben Prozent gegenüber 2012 (6.032 Kauffälle). Untergliedert nach Teilmärkten waren dies bei unbebauten Grundstücken fünf Prozent, bei bebauten Grundstücken acht und bei Eigentumswohnungen neun Prozent weniger Verkäufe.

Die anhaltende Nachfrage wirkte sich mangels entsprechenden Angebots in Preissteigerungen aus. Abbildung 2-4 gibt die aktuellen Bodenwertstrukturen für Wohnen im Stadtgebiet wieder.

Der Mangel an günstigen Angeboten von unbebauten Grundstücken für Ein- oder Zweifamilienhäuser führte 2013 erneut zu einer deutlichen Preissteigerung von neun Prozent. Die Preise von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sind im Stadtmittel gegenüber 2012 sogar um 21 Prozent gestiegen. Dies entspricht dem stärksten Preisanstieg der letzten 20 Jahre.

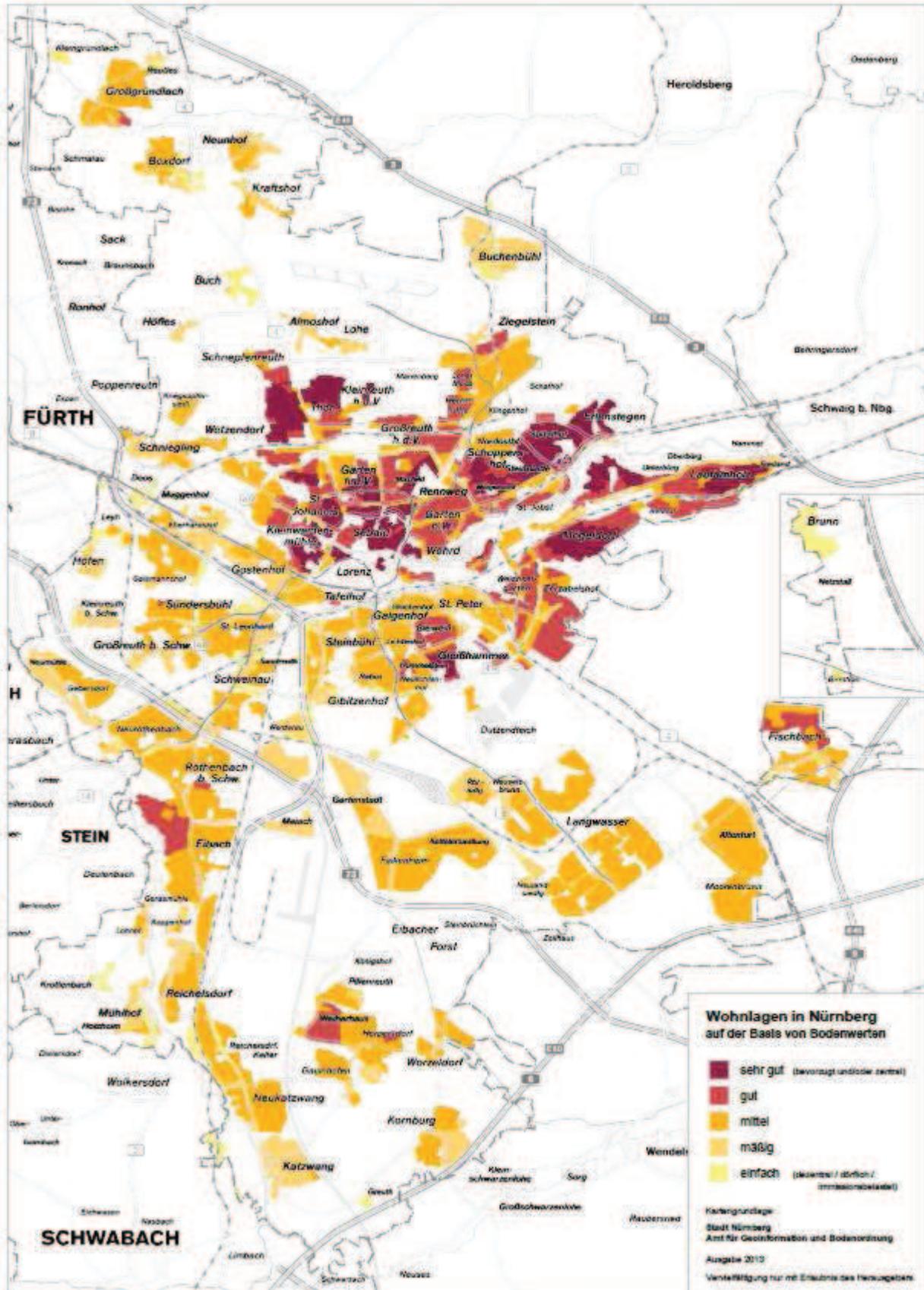
Die Preise für Reihen- und Doppelhäuser verzeichneten ein Plus von zehn Prozent. Beim Kauf wurden je nach Lage, Größe und Ausstattung überwiegend zwischen 280.000 EUR und 430.000 EUR bezahlt, wobei auch Preise von über 500.000 EUR im nördlichen Stadtgebiet registriert wurden. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 200.000 EUR und 370.000 EUR. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität sehr stark und zwar bis zu 650.000 EUR. Dies entspricht einer Steigerung von vier Prozent gegenüber 2012.

Auch die Mehrfamilienhäuser im Bestand wurden teurer. Es mussten elf Prozent mehr als im Vorjahr gezahlt werden.

Für neu gebaute Eigentumswohnungen stiegen die Preise im Vergleich zu 2012 um sechs Prozent auf je nach Lage zwischen 2.800 EUR bis 3.900 EUR pro Quadratmeter. Der Preisindex liegt damit oberhalb der bisherigen Rekordmarke aus der Hochpreisphase im Jahr 1994. Für gebrauchte Wohnungen in ab 1946 errichteten Gebäuden ermittelte der Gutachterausschuss eine Teuerung von neun Prozent, für Wohnungen, die vorher erbaut wurden, von acht Prozent.

Nach Einschätzung verschiedener Marktanalysten sind auch in den kommenden Jahren vor allem im Hochpreissegment Preissteigerungen zu erwarten. Die nach wie vor günstige Zinssituation fördere diesen Trend.

Abb. 2-4: Wohnlagen an Hand von Bodenwerten in Nürnberg



## **2.4 Neue Akzente in der kommunalen Wohnungspolitik**

Die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt hat sich angesichts des steigenden Wohnungsbedarfs bei einem gleichzeitig knapper werdenden Angebot weiter zuspitzt. Dies machen auch die in den letzten Jahren stetig steigenden Mieten sowie Kaufpreise und die anwachsende Zahl von wohnungssuchenden Haushalten deutlich.

Damit einher gehen gesellschaftliche, ökonomische und demographische Entwicklungen, die die Anforderungen an Wohnungen und Quartiere verändern. Der Wohnungsmarkt ist kein homogenes Gebilde, sondern besteht aus räumlich und sozial unterschiedlich ausgestalteten Teilmärkten. Um den aktuellen und künftigen Herausforderungen begegnen zu können, muss die kommunale Wohnungspolitik daher mit einem Mix an Maßnahmen Impulse in allen Segmenten setzen.

Vor diesem Hintergrund hat das Wirtschaftsreferat mit einer Reihe von Maßnahmen und Initiativen Anstöße zur Belebung der Wohnungsbautätigkeit gegeben:

### **Aktivierung von Wohnbauflächen**

Mit einem Programm zur Mobilisierung städtischer Flächen für den Wohnungsbau werden 2014/2015 knapp acht Hektar Wohnbauland für ca. 330 Wohneinheiten auf den Markt gebracht. Darunter befinden sich Grundstücke in der Michael-Mathias-Prechtl-Straße in der Gemarkung Wetzendorf, der Hugo-Distler-Straße in Ziegelstein, auf dem ehemaligen Tafelgelände in Schoppershof sowie in Kornburg-Nord. Die Vergabe mit Festpreis soll nach wohnungspolitischen Gewichtungen erfolgen.

### **Förderung von Baugemeinschaften**

Private Baugemeinschaften stellen wohnungspolitisch eine Chance dar, eine interessierte, engagierte Bürgerschaft im mittleren Einkommensbereich als Bauherren im Stadtgebiet zu gewinnen. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens wurde das erste städtische Grundstück in der Hofreuthackerstraße in Laufamholz als Pilotprojekt an eine Baugemeinschaft vergeben. Entscheidend für den Zuschlag war die konzeptionelle Idee, die anhand von verschiedenen Kriterien wie Kinderzahl, gemeinschaftliches Wohnen, Einkommensverhältnissen etc. bewertet wurde. Weitere Projekte sind geplant.

### **Förderung von Modernisierungen**

Mit dem städtischen Schallschutzfensterprogramm wird der Einbau von Schallschutzfenstern sowie schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Gebäuden an besonders verkehrsreichen Straßen gefördert. Das Programm wurde im Jahr 2012 ausgesetzt, weil der Mittelansatz zur Unterstützung des Zweiten Konjunkturprogramms des Bundes auf die Jahre 2009 bis 2011 vorgezogen worden war. Ab 2013 wurde es wieder mit einem 25 %-igen Zuschuss sowie verbesserten Förderhöchstbeträgen aufgelegt.

### **Förderkonditionen für Wohneigentum**

Der Erwerb von Wohneigentum wird mit dem städtischen Programm „100 Häuser für 100 Familien“ unterstützt. Die Entwicklung in den letzten Jahren zeigte, dass es für Familien vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise bei gleichbleibenden Förderkonditionen zunehmend schwieriger wurde, zu einer tragbaren Finanzierung zu gelangen. Auf Vorschlag des Wirtschaftsreferates wurden deshalb die Konditionen verbessert. So wurde die Förderung, die als Zuschuss gewährt wird, von 7.000 EUR auf 9.000 EUR sowie die Ökozulage für besonders energieeffizientes Bauen angehoben.

### **Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau**

Im Mietwohnungsbau führte die anhaltende Niedrigzinssituation auf dem Kapitalmarkt dazu, dass die Finanzierung mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie den städtischen Wohnungsbaudarlehen zunehmend schwieriger erschien. Die Bayerische Staatsregierung hat darauf bereits im August 2012 mit einer Senkung des Zinssatzes für das belegungsabhängige Darlehen in der Einkommensorientierten Förderung reagiert. Weiterhin wurden im Oktober 2013 die Vermietung von geförderten Wohnungen vereinfacht, und im Bayerischen Modernisierungsprogramm die Kostenobergrenzen und damit der Förderbetrag erhöht.

Die städtischen Wohnungsbaudarlehen werden komplementär zum Bayerischen Wohnungsbauprogramm gewährt. Um dem steigenden Förderbedarf infolge der erhöhten Bau- und Grundstückspreisen Rechnung zu tragen und die Konditionen attraktiver zu gestalten, wurde der Zinssatz und die Tilgung um jeweils 0,5 Punkte auf 0,5 Prozent bzw. auf 2,5 Prozent gesenkt. Gleichzeitig wurde der Darlehenshöchstbetrag je Wohneinheit auf 25.000 EUR angehoben.

Um künftig mehr Bauvorhaben fördern zu können, wurde der Mittelansatz im Mittelfristigen Investitionsplan für die städtischen Wohnungsbaudarlehen ab 2014 von 250.000 EUR auf 500.000 EUR pro Jahr erhöht. Sollten die Mittel trotz Erhöhung nicht ausreichen, so kann im Rahmen des Deckungsringes auch auf andere Haushaltsstellen zurückgegriffen werden oder durch Verpflichtungsermächtigungen ein Vorgriff auf zukünftige Haushaltsjahre erfolgen.

### **Quoten für den geförderten Wohnungsbau**

Um den geförderten Mietwohnungsbau zu forcieren, erfolgte eine weitere wichtige Weichenstellung. Waren bisher in Neubaugebieten beim Bau von mehr als 30 Reihen- und/oder Doppelhäuser oder mehr als 100 Geschosswohnungen 30 Prozent für den geförderten Wohnungsbau einzuplanen, so sind künftig zusätzlich bereits beim Bau von mehr als 70 Geschosswohnungen 20 Prozent der Wohnbaufläche hierfür zu sichern. Dabei sind die anteilig für den geförderten Geschosswohnungsbau festgelegten Flächen ausschließlich für den Mietwohnungsbau vorzusehen. Diese Regelung soll grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB vereinbart werden und in Bebauungsplänen Berücksichtigung finden.

Zusätzlich wurde ein Bonussystem eingeführt, um Investoren auf freiwilliger Basis stadtweit für mehr geförderten Wohnungsbau zu gewinnen. Hat ein Bauherr geförderten Wohnungsbau errichtet, ohne dass er anlässlich der Ausweisung neuer Baugebiete dazu verpflichtet war, so wird ihm die Anzahl der erstellten Wohneinheiten mit einem Faktor von 0,5 auf die geforderte Bindung in einem späteren Bauvorhaben innerhalb von fünf Jahren angerechnet.

## **Stadtentwicklungskonzept „Wohnen 2025“**

Der wirtschaftliche, soziale und demographische Wandel sowie die ökologischen und energiepolitischen Erfordernisse werden das Wohnen in Zukunft entscheidend prägen. Wohnen und eine aktive Wohnungspolitik sind daher ein Schwerpunkt kommunaler Handlungsfelder. Der Bedarf an neuem Wohnraum nimmt in den Ballungszentren – so auch in Nürnberg – aufgrund der prognostizierten Wanderungsbewegungen und Zuwanderungen weiter zu. Ziel muss es daher sein, dem angenommenen Bevölkerungswachstum qualitativ und quantitativ Rechnung zu tragen und frühzeitig mögliche Handlungsschwerpunkte für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnungspolitik zu identifizieren.

Um die aktuellen Fragen und künftige Entwicklungen zum Thema Wohnen in Nürnberg zu erörtern, wurde die Arbeitsgruppe „Wohnen 2025“ als interdisziplinäres Gremium gegründet. Folgende Vorgehensweise zur Entwicklung eines Konzepts wurde beschlossen:

- Quantitative und qualitative Darstellung des Status quo und der Entwicklung der Nürnberger Bevölkerung bis 2025, v.a. unter den Aspekten der Demographie und der Sozialstruktur
- Bedarfsermittlung der einzelnen Bevölkerungsgruppen bzgl. des Wohnens (beispielsweise Anforderungen an Ausstattung, Wohnumfeld, Lage)
- Ableitung konkreter Handlungserfordernisse für die Verbesserung der Wohnraumsituation und vor allem für die Anpassung des Wohnraumangebots an die Bedarfe der Bevölkerung

Dabei wurden externe Partner, insbesondere die örtliche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, frühzeitig einbezogen, die sich auch an der Finanzierung der Studie beteiligen (Evangelisches Siedlungswerk Bayern, Josef-Stiftung Bamberg, Schultheiss Wohnbau AG, Sontowski & Partner, wbg Nürnberg Gruppe).

Um ein aussagekräftiges Bild über die aktuelle Bevölkerungs- und Wohnsituation und eine Prognose für 2025 zu erhalten, wurden Ergebnisse der Befragung „Leben in Nürnberg 2011“ des Amtes für Stadtforschung und Statistik und die Studie „Milieubasierte Analyse zum Status Quo der Nürnberger Wohnungsnachfrage und deren Entwicklungsperspektiven bis 2025“ des Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw) bei der Entwicklung des Konzeptes einbezogen.

Die beiden Studien bilden eine umfassende Grundlage für einen Forschungsauftrag zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen. Ziel dieses Auftrages, der von der GEWOS GmbH, Hamburg wahrgenommen wird, ist die Ermittlung des konkreten Handlungsbedarfs im Bereich der Wohnungs- und Baulandpolitik. Die Ergebnisse sollen im zweiten Halbjahr 2014 vorliegen.

### 3 Wohnungsbauförderung

Im Berichtsjahr konnten der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 703 Wohneinheiten (2012: 460) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 35,6 Mio. EUR (2012: 26,2 Mio. EUR) sind 190 Mietwohnungen, 315 Heimplätze, 21 Eigentumswohnungen, 73 Familienheime, 36 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung sowie 68 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe rund 74,0 Mio. EUR Gesamtbaukosten generiert.

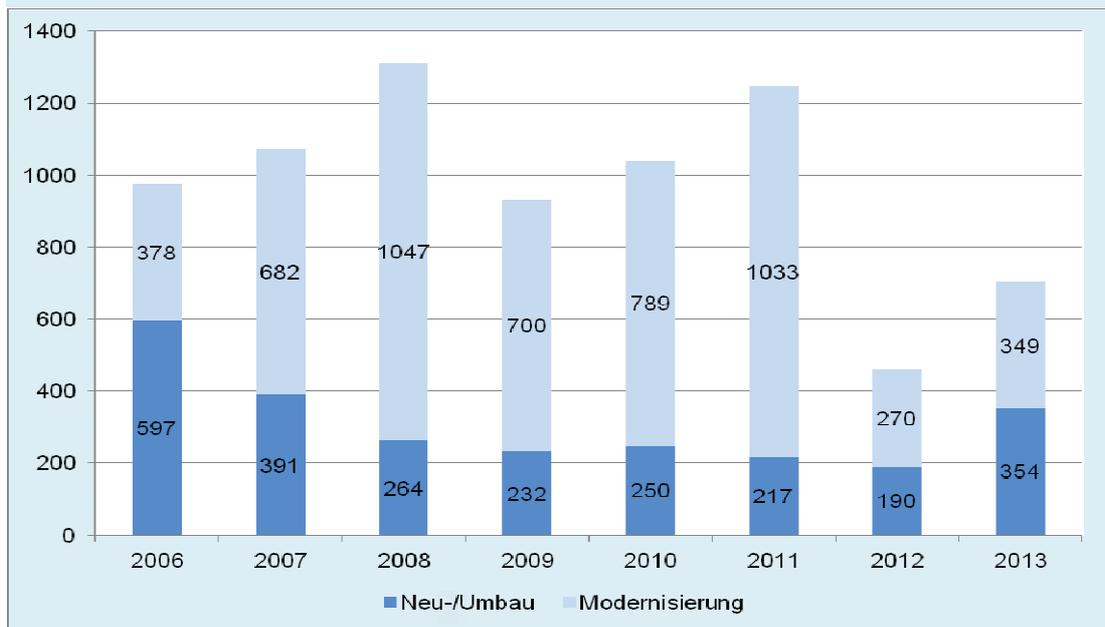
Die deutliche Zunahme an geförderten Wohneinheiten sowie das erhebliche Plus an gebundenen Fördermitteln gegenüber dem Vorjahr ergibt sich in erster Linie aus dem Zuwachs an Mietwohnungen, der Förderung von zwei Studentenheimen sowie der Wiederaufnahme des städtischen Schallschutzfensterprogramms.

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

Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mittelausatz in Mio. EUR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
<b>Land Bayern</b>												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	85	137	22	17	61	59	-	-	168	213	12,96	17,62
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			18	14	54	60			72	74	3,85	5,21
Bayerisches Modernisierungsprogramm	38	53					206	192	244	245	8,61	7,74
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									26	36	0,23	0,30
Staatliche Förderung von Heimen							-	123	-	123	-	3,82
<b>Stadt Nürnberg</b>												
Eigentumsprogramm der Stadt			8	1	42	40			50	41	0,45	0,42
Städtische Wohnungsbaudarlehen											0,11	0,46
Städtisches Schallschutzfensterprogramm <sup>2)</sup>									-	68	-	0,06
<b>Förderergebnis</b>	<b>123</b>	<b>190</b>	<b>27<sup>1)</sup></b>	<b>21<sup>1)</sup></b>	<b>78<sup>1)</sup></b>	<b>73<sup>1)</sup></b>	<b>206</b>	<b>315</b>	<b>460</b>	<b>703</b>	<b>26,21</b>	<b>35,63</b>
geförderte Gesamtkosten in Mio. EUR	16,17	29,09	4,50	4,39	19,76	22,37	13,28	17,70	53,71	73,55	-	-

- 1) Die städtische Förderung und die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden alleine oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist mehrfache Nennung möglich
- 2) Im Jahr 2012 wurde das Schallschutzfensterprogramm ausgesetzt

**Abb. 3-1: Geförderte Wohnungen/ Wohnheimplätze 2006 - 2013 nach Neu-/ Umbau und Modernisierung**



**Tab. 3-2: Die geförderten Wohnungen nach Zahl der Zimmer (Neubau)**

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt	354	100
1 Zimmer-Wohnungen	0	0
2 Zimmer-Wohnungen	46	13
3 Zimmer-Wohnungen	72	20
4 Zimmer-Wohnungen	77	22
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	36	10
Plätze Studentenwohnheim	123	35

### 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) 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 2013 bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 820 EUR (50 % der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276) je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

Die Konditionen des Darlehens sind:

- 0,5 % Zins während der Belegungsbindung, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins
- 1 % Tilgung jährlich
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 3 %

Das belegungsabhängige Darlehen wird so bemessen, dass sich (bei einem rechnerischen Ansatz von 5,75 %) aus den Zinserträgen der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet. Im Berichtsjahr galt der im Jahr 2012 um drei Prozentpunkte auf 2,75 % abgesenkte Zinssatz fort. Er wird unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt jährlich neu festgesetzt. Der Zinssatz gilt während der ersten 10 Jahre der Bindung. Danach wird er an die dann aktuellen Marktgegebenheiten angepasst.

Die Tilgung beträgt unverändert 1 % ab dem 11. Jahr.

Zusätzlich konnten städtische Darlehen über 462.000 EUR zugesagt werden. Angesichts der aktuellen Niedrigzinssituation auf dem Kapitalmarkt wurden die Konditionen des städtischen Förderprogramms verbessert. Der Zinssatz sowie die Tilgung wurden um je einen halben Prozentpunkt auf 0,5 % bzw. 2,5 % abgesenkt. Der maximale Förderbetrag wurde um 5.000 EUR auf 25.000 EUR pro Wohnung erhöht.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 137 Wohnungen (2012: 85) mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 13,5 Mio. EUR an staatlichen und städtischen Geldern. Die Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen betragen ca. 24,8 Mio. EUR.

Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Bei allen Wohnungen entsprechen die Grundrisse der DIN 18040-2:2011-9 Barrierefreies Bauen. Drei Wohneinheiten wurden rollstuhlgerecht ausgeführt.

Die Joseph- Stiftung errichtet im Rahmen des Modellvorhabens "IQ Innerstädtische Wohnquartiere" auf dem ehemaligen Klosterareal St. Ludwig in der Pfälzerstraße 50 Wohnungen, davon wurden 49 gefördert. An der Kreulstraße baut die P&P Neubau Franken GmbH 54 Wohnungen, von denen 48 gefördert wurden. Die geförderten Wohnungen sind ein Ergebnis aus einem städtebaulichen Vertrag, der im Zuge der Baurechtsschaffung auf dem Gelände des früheren Nordbahnhofs einen bestimmten Anteil geförderten Wohnungsbaus vorsieht. Die Förderung des dritten Bauvorhabens mit 40 Wohnungen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen an der Kieslingstraße ergab sich ebenfalls aus dem städtebaulichen Vertrag, der infolge der Ausweisung des ehemaligen Bahnareals als neues Baugebiet zwischen Stadt und dem Bauherren vereinbart wurde.

Gegenüber dem Vorjahr beträgt der Zuwachs an geförderten Wohnungen rund 60 Prozent. Die seit 2006 eingeführte Regelung, wonach im Rahmen von städtebaulichen Verträgen Bindungen für den geförderten Wohnungsbau zu vereinbaren sind, zeigt damit erstmals Wirkung.

### 3.1.2 Heime

Förderprogramme stehen zur Verfügung für

- den Neubau von stationären Wohnplätzen für Menschen mit Behinderung
- die Schaffung von Wohnraum für Studierende
- sowie den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Ein privater Investor errichtet in der Fürther Straße ein Studentenwohnheim mit 79 geförderten Wohnplätzen. Die Förderung beträgt 2.636.900 EUR. Die Gesamtkosten liegen bei rund 6,3 Mio. EUR. Der Umbau des Studentenwohnheims des Vereins für internationale Jugendarbeit am Heideloffplatz wurde mit einem leistungsfreien Darlehen von 1.179.700 EUR gefördert. Hier entstehen 44 Wohnplätze, darunter ein Eltern-Kind-Appartement. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen rund 1,8 Mio. EUR.

## **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 „Modernisieren Wohnen“ sind Modernisierungen und Instandsetzungen förderfähig. Im Programmteil „Altersgerecht Umbauen“ wird die Verminderung von Barrieren gefördert. Die Förderdarlehen werden durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) refinanziert. Daher orientiert sich die Höhe des Zinssatzes an dem des entsprechenden KfW-Programms, der durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt um bis zu 1,25 % weiter verbilligt wird. Im Programmteil „Modernisieren Wohnen“ lag der Zinssatz im Jahr 2013 bei 0,95 % - 1,20 %, 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 0,25 % gewährt werden.

Angesichts der steigenden Baukosten wurde die bisher geltende Begrenzung der förderfähigen Kosten von auf 50 % (in begründeten Einzelfällen 65 %) um je 10 Prozentpunkte auf 60 % (in begründeten Einzelfällen 75 %) vergleichbarer Neubaukosten angehoben. Nachdem die Darlehen bis zu 100 % der förderfähigen Kosten betragen, wurde damit auch die Förderung an sich erhöht.

Gefördert wurde die energetische und bauliche Sanierung von 53 Wohnungen. Bei der energetischen Sanierung werden die Fassaden, die Dächer sowie die Kellerdecken gedämmt, wärmedämmende Fenster sowie eine zentrale Abluftregelung eingebaut und Gas-Brennwertheizungen mit solarer Brauchwassererwärmung installiert. Im Rahmen der baulichen Sanierung werden die Aufzüge modernisiert sowie der Brandschutz aktualisiert.

Es wurden Darlehen in Höhe von 2,14 Mio. EUR (2012: 1,40 Mio. EUR) bewilligt. Durchschnittlich sind damit rund 40.409 EUR (2012: 36.936 EUR) pro Wohnung aufgewendet worden.

Die Förderdarlehen wurden ausgereicht für die Modernisierung zweier Anwesen der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH im Stadtweg in Katzwang.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen liegen bei rund 2,4 Mio. EUR.

## Heime

Im Jahr 2013 wurden Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung und Instandsetzung eines Altenpflegeheims der Christlichen Arbeitsgemeinschaft e.V. in der Frankenstraße eingesetzt. Gefördert werden Maßnahmen wie der Umbau der Zimmer und Nasszellen, die Schaffung von Aufenthaltsräumen, Brandschutzmaßnahmen sowie die Modernisierung der Heizungsanlage.

Für die Modernisierung von 192 Pflegeplätzen (2012: 206) wurden 5,60 Mio. EUR aus dem Programmteil „Modernisieren Wohnen“ bewilligt.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme liegen bei rund 9,6 Mio. EUR.

Durch die geförderten energetischen Modernisierungsmaßnahmen wird insgesamt eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von rund 164 Tonnen pro Jahr erreicht.

### 3.2.2 Instandsetzung von Studentenwohnheimen

Im Jahr 2013 wurden keine Zuschüsse beantragt noch bewilligt.

### 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 301.300 EUR für 36 Maßnahmen (2012: 26) bewilligt, davon 11 in Mietwohnungen, 12 in Eigentumswohnungen sowie 13 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, schallgedämmten Rollladenkästen sowie elektrisch betriebene, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in bestehenden Wohn- und Schlafräumen an besonders verkehrsreichen Straßen, in denen Lärmwerte von mindestens 67 dB (A) tagsüber oder mindestens 57 dB (A) nachts gemessen werden. Nachdem das Programm im Jahr 2012 ausgesetzt war, wurde es im Jahr 2013 fortgesetzt. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses in Höhe von 25 Prozent bei gleichzeitiger Begrenzung durch Höchstsätze, die dem jeweiligen Fördergegenstand zugeordnet sind.

Im Berichtsjahr konnten 68 Wohneinheiten, davon 49 Mietwohnungen, 17 Eigentumswohnungen und 2 Familienheime mit einem Gesamtbetrag von 52.278 EUR gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betragen rund 0,3 Mio. EUR.

Die nachstehende Tabelle weist den gesamten Mitteleinsatz bei den unter Ziffer 3.2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus. Die Verteuerung gerade bei energetischen Maßnahmen infolge erhöhter Anforderungen und steigender Baupreise ist ein Grund für die Zurückhaltung zahlreicher Wohnungsunternehmen und privater Hausbesitzer, ihren Bestand zu modernisieren und dafür Förderdarlehen zu beantragen.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012**	2013
Wohnungen/ Heimplätze	682	1.047	700	789	1.033	270	349
Förderung in Mio. EUR	12,5	12,6	16,4	12,3	7,6	8,8	8,1
Baukosten in Mio. EUR	15,7	12,2	19,7	13,3	11,3	15,8	12,3

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

\*\* Schallschutzfensterprogramm in 2012 ausgesetzt

### 3.3 Wohneigentum

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

Das Interesse an Fördermitteln ist weiterhin groß. Dies zeigt nicht nur die Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die Zahl von 2.415 durchgeführten Beratungen (2012: 2.376) in der eigens dafür eingerichteten Beratungsstelle.

Der gleichzeitige Rückgang bei den geförderten Objekten von 105 Wohneinheiten (2012) auf 94 Wohneinheiten im Berichtsjahr belegt, dass die verschärften Anforderungen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms sowie der komplementären Förderprogramme an das monatliche Haushaltsbudget, das nach Abzug der Darlehensbelastung verbleibt, ähnlich wie im Vorjahr vermehrt zu einer Ablehnung von Förderanträgen führten. Ein weiterer Grund für den Rückgang der Förderzahlen war die zunehmende Verteuerung von Kaufobjekten infolge steigender Bau- und Grundstückskosten sowie starker Nachfrage bei fehlendem Angebot.

Die Fördermittel für die 94 Eigentumsmaßnahmen (100 %) wurden ausgereicht an 89 Ehepaare (95 %) und 5 alleinerziehende Frauen (5 %).

### 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 40 % der förderfähigen Kosten, maximal 75.000 EUR pro Wohneinheit. Um junge und kinderreiche Familien besser zu unterstützen, wurde der Zuschuss für Kinder im Oktober von 1.500 EUR auf 2.500 EUR erhöht.

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 4,6 Mio. EUR staatlicher Mittel wurden 76 Eigentumsmaßnahmen (2012: 83) gefördert, davon 59 Familienheime (2012: 61) und 17 Eigentumswohnungen (2012: 22).

### 3.3.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2013 wurde das Programm fortgeführt, das den Neubau und den Bestandserwerb gleichermaßen berücksichtigt. Unterschiedliche Konditionen für Erst- und Zweiterwerb gibt es nicht. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm bot die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW Förderbank ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 1,45 % bis 1,85 % (abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins), der um ca. 1 % unter dem marktüblichen Wert lag. 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 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins.

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

Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Kauf- und Grundstückspreise wurde der Darlehenshöchstbetrag zum Oktober von 100.000 EUR auf 150.000 EUR angehoben. Wie bisher gilt, dass der Darlehensbetrag dabei zugleich auf maximal 30 % der Gesamtkosten beschränkt ist.

Es wurden insgesamt 74 Förderzusagen (2012: 72) erteilt, davon 60 für Familienheime (2012: 54) und 14 für Eigentumswohnungen (2012: 18).

### 3.3.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum Umland auszugleichen, erhalten junge Familien und Alleinerziehende seit 1999 einen Zuschuss für den Bau oder Ersterwerb eines selbst-

genutzten Eigenheims. Im August des Berichtsjahres wurde dieser angesichts der steigenden Baukosten und Grundstückspreise von 7.000 auf 9.000 EUR erhöht. 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. Die Öko-Zulage wurde ebenfalls erhöht, und zwar von 500 auf 750 EUR für ein "KfW-Effizienzhaus 85" bzw. von 1.000 EUR auf 1.500 EUR für ein "KfW-Effizienzhaus 70" oder Passivhaus.

Der städtische Zuschuss darf als Eigenkapital bei der für die staatliche Förderung erforderlichen Eigenkapitalsquote angerechnet werden. Angesichts der steigenden Immobilienpreise ermöglicht daher erst die Erhöhung des Grundbetrags sowie der Öko-Zulage die Förderung zahlreicher junger Familien und Alleinerziehender.

Das jährliche Förderkontingent beträgt seit 2012 750.000 EUR. Im Jahr 2013 konnten insgesamt 0,42 Mio. EUR für 41 Familienheime und -wohnungen bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Bewilligte Anträge insgesamt	41	100%
davon mit staatlicher Förderung	33	80%
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 70	36	88%
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55 bzw. Passivhaus	1	2%
mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	25	61%

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

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
2012	446	50	96	14
2013	421	41	76	23
Summe	11.116	1.142	2.152	128

### **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.

Es wurden 16 Zustimmungen für 399 Wohnungen erteilt (2012: 17 Zustimmungen für 536 Wohnungen).

#### **3.4.2 Bindungsende**

Sobald das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung einer geförderten Wohnung nach Ablösung, vorzeitiger Rückzahlung oder planmäßiger Tilgung der öffentlichen Darlehen festgestellt werden kann, erhalten die Verfügungsberechtigten hierüber eine Bestätigung.

Solche Bestätigungen wurden in 137 Fällen für 567 Wohnungen (2012: 455 Wohnungen) 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 2013 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 2013 wurden insgesamt 388 Beratungen (2012: 560) durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhaftes 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.

2013 wurde die Miete von 806 Wohneinheiten geprüft. Bei 158 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 109.032 EUR.

### 3.5 Stadtentwicklung und Städtebauförderung

Städtebauförderungsmittel wurden in sieben Sanierungsgebieten, flankierend zur Wohnungsbauförderung, eingesetzt. Der Schwerpunkt lag 2013 im Sanierungsgebiet Weststadt.

<b>Tab. 3-6: Mittelbewilligungen</b>				
Sanierungsgebiet	2011	2012	2013	bisher insgesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Südstadt-Galgenhof/Steinbühl	0	88.600	42.700	9,6 Mio.
Altstadt-Süd	570.320	3.080.000	0	18,9 Mio.
Siedlung Nordostbahnhof	111.170	52.300	360.000	6,2 Mio.
St.Leonhard/Schweinau	293.620	305.200	424.000	2,1 Mio.
Weststadt	1.482.100	1.382.400	3.760.000	7,1 Mio.
Nördliche Altstadt	330.700	4.157.500	2.184.000	6,7 Mio.
Kraftshof	0	0	50.000	0,05 Mio.
<b>Summe</b>	<b>2.787.910</b>	<b>9.066.000</b>	<b>6.820.700</b>	<b>50,7 Mio.</b>

## 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 für jede frei werdende Wohnung des 1. Förderwegs und für Wohnungen der Stufe 1 der einkommensorientierten Förderung (EOF) mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen.

Für alle anderen gebundenen Wohnungen wählt der Vermieter die Mieterinnen und Mieter mit Zustimmung der Stadt im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenzen aus.

### 4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist 2013 gegenüber 2012 von 18.748 Wohneinheiten (WE) auf 18.442 WE (- 1,6 %) erneut geringfügig zurückgegangen.

Die 18.442 WE setzen sich zusammen aus:

12.026	Wohnungen des 1. Förderwegs
365	Wohnungen des 3. Förderwegs
1.856	Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
3.256	vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)
339	Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
600	sonstige Belegungsrechte.

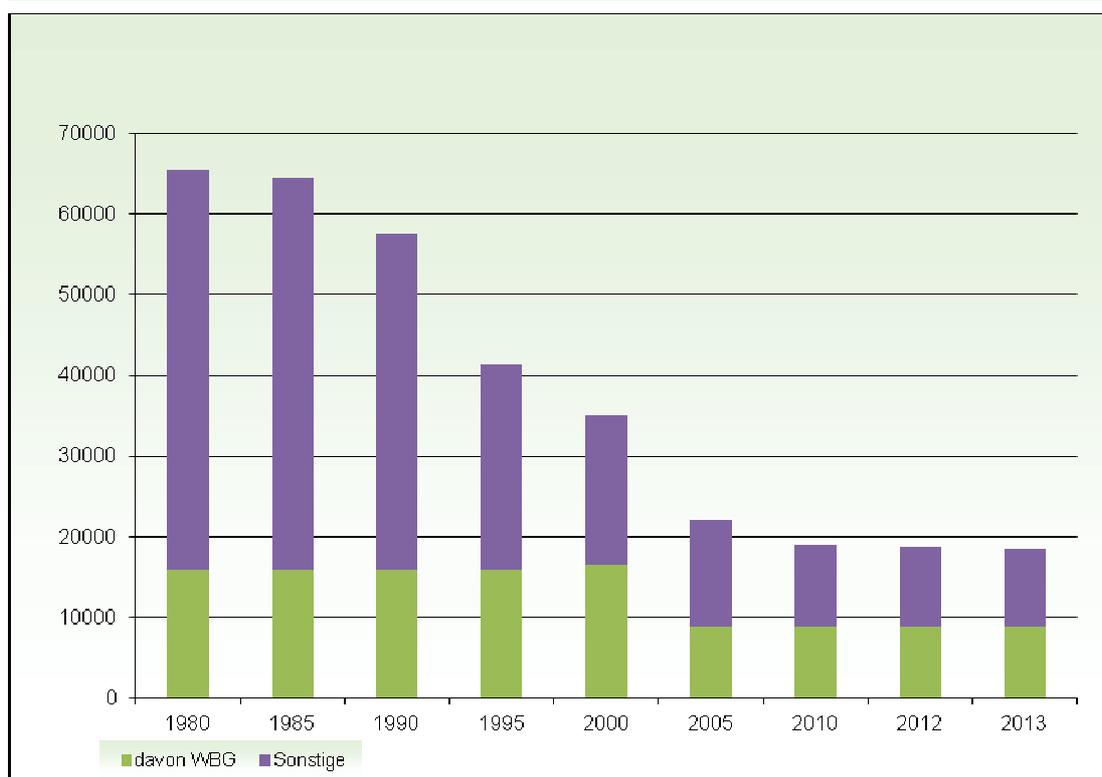
**Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980-2013**

	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
2012	18.748	28,6	13.669	94,9	6.266	1.318	9,6	4.208	30,8	8.143	59,6
2013	18.442	28,1	14.424	100,1	6.281	1.265	8,8	4.621	32,0	8.538	59,2

Die am 18.02.2004 geschlossene Vereinbarung der Stadt Nürnberg mit der wbg Nürnberg GmbH zur Vermietung der nicht belegungsgebundenen Wohnungen wurde am 19.12.2007 dahin gehend ergänzt, dass bei einer Steigerung der Nachfrage von Wohnungssuchenden um 20 %, von der damals festgehaltenen Zahl von 7.400 Haushalten, auf Wunsch einer Vertragspartei Neuverhandlungen geführt werden können. Aufgrund der insgesamt angespannter werdenden Lage auf den Nürnberger Wohnungsmarkt und der im Jahr 2013 stark angestiegenen Zahl der Vormerkungen ist diese Option zu prüfen, wenn sich die Tendenz auch 2014 fortsetzt.

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. 2013 sind dadurch weitere 34 Belegungsrechte hinzugekommen.

**Abb. 4-1: Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg**



2013 kamen weitere 33 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen zur Vermittlung hinzu. 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 1.856 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

- 1.041 WE für Mieter der Einkommensstufe 1
- 82 WE für Mieter der Einkommensstufe 2
- 622 WE für Mieter der Einkommensstufe 3
- 43 WE für Mieter der Einkommensstufe 4
- 68 WE für Mieter der Einkommensstufe 5

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 2.656.542 EUR (2012: 2.652.806 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.

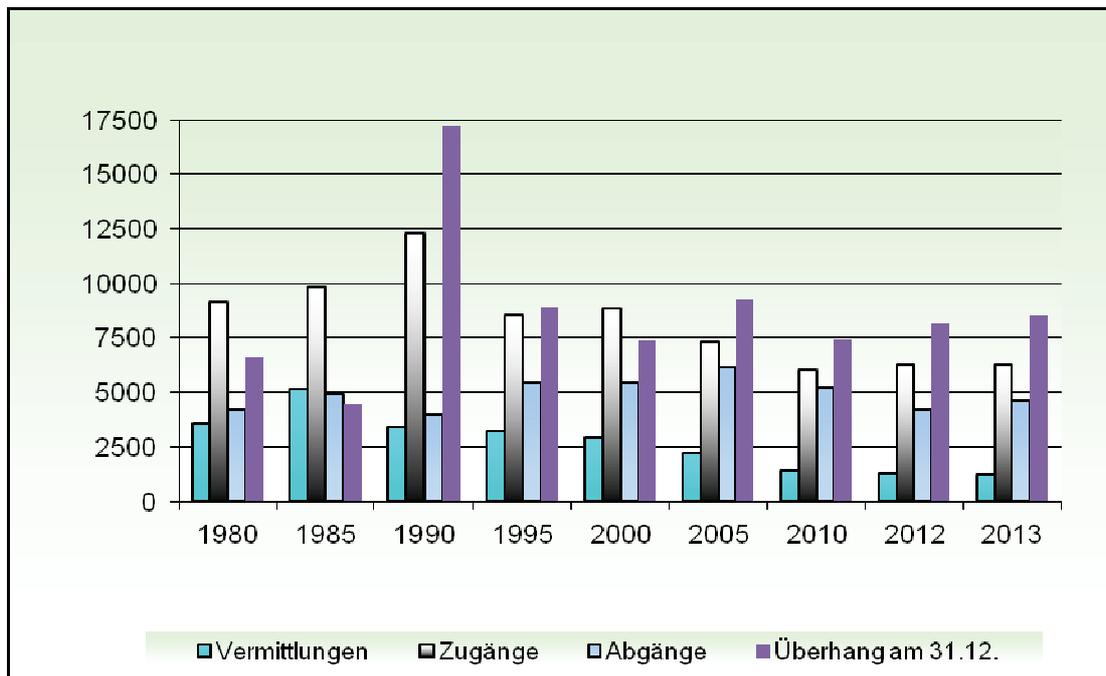
### **4.3 Wohnungsvermittlung**

#### **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 2012 sind 8.143 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 6.281 Neuanträgen – also insgesamt 14.424 Anträgen - zu bearbeiten waren.

Die Vermittlung von 1.265 Haushalten (8.8 % der Anträge) liegt unter dem Vorjahresergebnis (2012: 1.318). Dies beruht zum Einen auf der geringen Zahl der zur Verfügung stehenden, geförderten Wohnungen, zum Anderen ziehen bei angespannter Wohnungssituation weniger Haushalte um.

**Abb. 4-2: Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 - 2013**

2013 ist die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte stichtagsbezogen mit 8.538 laufenden Anträgen am Jahresende gegenüber dem Vorjahr erneut angestiegen (2012: 8.143). Die steigende Zahl der am Jahresende unversorgten Wohnungssuchenden und die geringere Vermittlungsquote sind Folge der insgesamt angespannten Lage am Nürnberger Wohnungsmarkt.

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 50,9 % als "sehr dringlich", 19,8 % "dringlich" und 29,3 % als "normal" eingestuft. Es fällt auf, dass der Anteil der als „sehr dringlich“ eingestuften Haushalte erneut angestiegen ist.

Für die Wohnungsvermittlung wurden Gebühren in Höhe von 28.490 EUR erhoben (2012: 30.930 EUR).

#### 4.3.2 Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Vergleicht man die vorgemerkten Personenkreise und ihre Vermittlung, so erkennt man, dass Ausländer weiterhin mit 27,7 % die größte Einzelgruppe der Wohnungssuchenden stellen (2012: 27,3 %). Von den 3.999 vorgemerkten ausländischen Haushalten konnten 6,9 % vermittelt werden (2012: 7,7 %). 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 insgesamt im Jahr 2013 vorgemerkten 6.918 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 52,5 % auf Männer, 47,5 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.554 Müttern (93,9 %) und 165 Vätern (6,1 %) zusammen.

<b>Tab. 4-2: Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *</b>									
Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2012	2013	+ / -	2012	2013	+ / -	2012	2013	+ / -
Obdachlose	869	830	-39	69	48	-21	7,9	5,8	-2,1
Schwerbehinderte	2.235	2.425	+190	194	176	-18	8,7	7,3	-1,4
Kinderreiche	1.013	1.090	+77	94	69	-25	9,3	6,3	-3,0
Junge Familien	973	957	-16	135	146	+11	13,9	15,3	+1,4
Alte Menschen	1.847	1.993	+146	182	220	+38	9,9	11,0	+1,1
Alleinerziehende	2.536	2.719	+183	313	265	-48	12,3	9,8	-2,5
Schwangere	707	772	+65	91	96	+5	12,9	12,4	-0,5
Ausländer	3.735	3.999	+264	288	277	-11	7,7	6,9	-0,8
Rollstuhlfahrer	135	143	+8	24	27	+3	17,8	18,9	+1,1

\* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt  
durchschnittl. Vermittlungserfolg: 8,8 % (2012: 9,6 %)

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden stellen die Wohnungssuchenden aus der EU mit 36,4 % den größten Anteil, gefolgt von den Ländern aus Osteuropa, mit zusammen 25,9% und den türkischen Haushalten mit 12,8 %.

<b>Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer</b>										
	2009		2010		2011		2012		2013	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	678	19,0	751	20,5	889	24,4	1.118	29,9	1456	36,4
Osteuropa	1.391	38,9	1.360	37,0	1288	35,4	1.145	30,7	1037	25,9
Türkei	621	17,4	637	17,4	589	16,2	545	14,6	513	12,8
Vorderer Orient	280	7,8	299	8,2	255	7,0	287	7,7	339	8,5
Sonst. Asien	270	7,5	273	7,4	274	7,5	284	7,6	299	7,5
Afrika	268	7,5	284	7,7	280	7,7	289	7,7	290	7,3
Sonstige	68	1,9	67	1,8	66	1,8	67	1,8	65	1,6
<b>Ausland insgesamt</b>	<b>3.576</b>	<b>100,0</b>	<b>3.671</b>	<b>100,0</b>	<b>3641</b>	<b>100,0</b>	<b>3.735</b>	<b>100,0</b>	<b>3999</b>	<b>100,0</b>

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.190 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.794 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2013 lediglich 106 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

57,9 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Sozialhilfe (2012: 58,1 %).

Zurzeit stehen 692 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 1.368 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

**Tab. 4-4: Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe \***

	2009		2010		2011		2012		2013	
	abs.	%								
1 Raum	775	3,9	636	3,4	701	3,7	691	3,7	659	3,6
2 Räume	6.876	35,0	6.612	34,9	6.526	34,7	6.414	34,2	6.204	33,6
3 Räume	9.088	46,2	8.862	46,8	8.763	46,6	8.837	47,1	8.785	47,6
4 Räume	2.746	14,0	2.646	14,0	2.647	14,1	2.626	14,0	2.614	14,2
5 u. mehr Räume	180	0,9	177	0,9	177	0,9	180	1,0	180	1,0
<b>Insgesamt</b>	<b>19.665</b>	<b>100,0</b>	<b>18.933</b>	<b>100,0</b>	<b>18.814</b>	<b>100,0</b>	<b>18.748</b>	<b>100,0</b>	<b>18.442</b>	<b>100,0</b>

\* inkl. Räume < 10 m<sup>2</sup>

**Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe**

	2009		2010		2011		2012		2013	
	abs.	%								
1 Person	6.611	44,9	6.584	46,7	6.525	48,3	6.575	48,1	6.918	48,0
2 Personen	3.590	24,4	3.280	23,3	3.169	23,4	3.248	23,8	3.424	23,7
3 Personen	2.112	14,4	1.941	13,8	1.773	13,1	1.750	12,8	1.892	13,1
4 Personen	1.472	10,0	1.395	9,9	1.254	9,3	1.280	9,4	1.320	9,2
5 u. m. Personen	928	6,3	889	6,3	799	5,9	816	5,9	870	6,0
<b>Insgesamt</b>	<b>14.713</b>	<b>100,0</b>	<b>14.089</b>	<b>100,0</b>	<b>13.520</b>	<b>100,0</b>	<b>13.669</b>	<b>100,0</b>	<b>14.424</b>	<b>100,0</b>

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2013 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 176 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 21 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.

<b>Tab. 4-6: Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte</b>										
	2009		2010		2011		2012		2013	
	abs.	%								
0 bis 6 Monate	2.556	31,6	2.263	30,3	2.430	32,8	2.551	31,3	2.616	30,6
7 bis 12 Monate	2.592	32,1	2.201	29,5	2.086	28,2	2.497	30,7	2.574	30,2
13 bis 18 Monate	928	11,5	909	12,2	835	11,3	924	11,3	1.042	12,2
19 u. m. Monate	2.003	24,8	2.089	28,0	2.052	27,7	2.171	26,7	2.306	27,0
<b>Insgesamt</b>	<b>8.079</b>	<b>100,0</b>	<b>7.462</b>	<b>100,0</b>	<b>7.403</b>	<b>100,0</b>	<b>8.143</b>	<b>100,0</b>	<b>8.538</b>	<b>100,0</b>

### 4.3.3 Überwachung der Belegung

Die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnungen ist nach den Vorschriften des BayWoBindG sicherzustellen. Die Wohnungsdatei wird deshalb laufend mit den Anmeldungen beim Einwohneramt abgeglichen. Im Jahr 2013 wurden 1.591 An- bzw. Ummeldungen überprüft (2012: 1.530). In 422 Fällen mussten weitere Ermittlungen durchgeführt werden.

Von einer möglichen Freistellung der Wohnungsbindung wird in Nürnberg weiterhin nur zurückhaltend Gebrauch gemacht. Lediglich 2,2 % (413 WE) sind derzeit Haushalten überlassen, die die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung nicht erfüllen.

## 4.4 Wohnungsberatung

Für Mieter und Vermieter 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 Auskünfte zu Fragen des Mietrechts für Mieter und Vermieter erteilt; hinzu kommen Hinweise zum Mietenspiegel, zur zulässigen Miethöhe und der Umlage von Betriebskosten. 2013 wurden in 2.429 Fällen (2012: 2.688) Auskünfte erteilt.

### 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. Da der aktuelle Mietenspiegel seit 01. August 2012 gilt, sind dem Turnus folgend in der Zeit von Juli bis September 2013 repräsentativ ausgewählte Haushalte über ihre Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt befragt worden. Das Ergebnis dieser Befragung bildet die Grundlage für die Fortschreibung des Mietenspiegels, der voraussichtlich zum 01. August 2014 erscheinen wird.

#### 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“ nach dem WiStrG, 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.

2013 wurden 9 Mietverhältnisse überprüft (2012: 22); davon überwiegend Fälle aufgrund von Hinweisen anderer städtischen Dienststellen (z.B. Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt). Es mussten keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet werden und kein Fall der Staatsanwaltschaft vorgelegt 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 - 2012 sind 6.508 Bescheinigungen für 43.460 Wohnungen ausgestellt worden. 2013 folgten weitere 119 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.535 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.

Zur Vermeidung eines rechtswidrigen Bezugs von Wohngeld und damit auch zur Einsparung von Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder ist ein automatisierter Datenabgleich im Wohngeldverfahren nach § 33 Absatz 5 des Wohngeldgesetzes (WoGG) bundesweit eingeführt worden. Die rechtliche Umsetzung erfolgte in Bayern zum 01. Februar 2013.

Durch den automatisierten Datenabgleich können Fälle eines rechtswidrigen Doppelbezuges von Unterkunftskosten (Wohngeld und Transferleistungen) bei Empfängerinnen und Empfängern bestimmter Leistungen nach dem Zweiten sowie Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII) aufgedeckt werden. Ebenso können Fälle ermittelt werden, in denen Einkommen infolge von Arbeitsaufnahmen (z. B. Minijobs), Kapitalerträgen oder Leistungen aus der gesetzlichen Renten- und Unfallversicherungen verschwiegen worden ist.

Der automatisierte Datenabgleich wird grundsätzlich vierteljährlich vorgenommen und zwar im Januar, April, Juli und Oktober für die jeweils vorangegangenen drei Kalendermonate.

Im sogenannten „großen Abgleich“ im Oktober eines jeden Jahres werden alle Haushaltsmitglieder, die in der Zeit von Oktober des Vorjahres bis September des laufenden Jahres bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt wurden, in den Datenabgleich mit dem Bundeszentralamt für Steuern einbezogen. Dadurch kann den Wohngeldbehörden mitgeteilt werden, wer Einkünfte aus inländischen Kapitalvermögen hatte.

Der Datenabgleich erfolgt immer nur rückwirkend, das heißt, Wohngeld wurde in allen Fällen bereits bewilligt.

Die Erfahrungen anderer Bundesländer, die den Datenabgleich in einer Pilotphase schon praktizierten, haben sich auch in Nürnberg bestätigt. Die in beträchtlichem Umfang notwendigen Überprüfungen der Wohngeldbewilligungen sind zeitaufwändig und mit erheblichen Mehrbelastungen verbunden, wie z. B. Anhörungen, Ermittlung von Amts wegen bei Arbeitgebern, Neuberechnungen mit Rückforderungen (teilweise bis zu 13 Jahre rückwirkend), Ratenzahlungen sowie Ordnungswidrigkeiten bzw. Strafanzeigen.

Diese zusätzlichen Tätigkeiten führten dazu, dass am Ende des Berichtszeitraumes die Anzahl der unbearbeiteten Anträge auf Wohngeld im Vergleich zum Vorjahr um über 50 % angestiegen ist und zwar auf rund 1.700.

Die Forderung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern nach einer zeitnahen Bearbeitung der Wohngeldanträge kann derzeit nicht erfüllt werden, obwohl gerade Wohngeldantragsteller meist Personen mit geringem Einkommen sind, die auf eine schnelle Bewilligung von Wohngeld dringend angewiesen sind.

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.

<b>Tab. 5-1: Einkommensgrenzen ab 01.01.2011 in Nürnberg</b>				
Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in EUR (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 83,33 €) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen)			
	vor pauschalem Abzug von *			
	<b>6 %</b>	<b>10 %</b>	<b>20 %</b>	<b>30 %</b>
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 2013 mit 12.789 gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Nach wie vor ist jedoch 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.

<b>Tab. 5-2: Anträge auf Wohngeld</b>					
	2009	2010	2011	2012	2013
Anträge Mietzuschuss	14.592	14.227	13.022	12.810	12.199
Anträge Lastenzuschuss	653	677	665	544	590
<b>Anträge gesamt</b>	<b>15.245</b>	<b>14.904</b>	<b>13.687</b>	<b>13.354</b>	<b>12.789</b>

<b>Tab. 5-3: Entscheidungen über Wohngeld</b>					
	2009	2010	2011	2012	2013
Bewilligungen Mietzuschuss	13.750	12.176	10.976	8.729	7.585
Bewilligungen Lastenzuschuss	511	495	426	304	348
<b>Bewilligungen gesamt</b>	<b>14.261</b>	<b>12.671</b>	<b>11.402</b>	<b>9.033</b>	<b>7.933</b>
Ablehnungen Mietzuschuss	4.945	4.028	3.761	3.689	3.349
Ablehnungen Lastenzuschuss	288	201	190	116	139
<b>Ablehnungen gesamt</b>	<b>5.233</b>	<b>4.229</b>	<b>3.951</b>	<b>3.805</b>	<b>3.488</b>

Die Zahl der Empfängerhaushalte ist bis zum Ende des Berichtsjahres um 16,6 % gesunken und zwar von 5.427 auf 4.525. Das Wohngeldaufkommen hat sich mit rund 7,7 Mio. EUR (2012: 9,0 Mio. EUR) um insgesamt 15,1 % verringert.

Der erneute Rückgang ist neben der höheren Zahl an unbearbeiteten Anträgen am Jahresende unter anderem auch auf den Wegfall von Wohngeld in zahlreichen Fällen durch Aufdecken verschwiegener Einnahmen im Rahmen des Datenabgleichs zurückzuführen.

Darüber hinaus ist immer deutlicher festzustellen, dass Wohngeld seinem Ziel der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens nicht mehr gerecht wird, denn die Wohngeldleistungen stimmen schon längst nicht mehr mit der Entwicklung der Mieten überein. Eine Anpassung der Höchstbeträge für Miete und Belastung sowie der Einkommensgrenzen ist dringend geboten.

<b>Tab. 5-4: Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. EUR)</b>					
	2009 <sup>1)</sup>	2010 <sup>1)</sup>	2011	2012	2013
Mietzuschuss	10.391	11.941	10.270	8.604	7.298
Lastenzuschuss	438	517	466	414	355
<b>Gesamt</b>	<b>10.829</b>	<b>12.458</b>	<b>10.736</b>	<b>9.018</b>	<b>7.652</b>
zum Vorjahr in %	+147,7	+15,0	-13,8	-16,0	-15,1
1) inkl. des einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrages nach § 44 WoGG (2009: 918; 2010: 26)					

Von den 590 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 202 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind 4,5 % aller Bezieher von Wohngeld.

<b>Tab. 5-5: Empfänger von Wohngeld</b>					
am 31.12.	2009	2010	2011	2012	2013
Mietzuschuss	5.841	6.659	5.671	5.215	4.323
Lastenzuschuss	213	255	226	212	202
<b>Gesamt</b>	<b>6.054</b>	<b>6.914</b>	<b>5.897</b>	<b>5.427</b>	<b>4.525</b>
zum Vorjahr in %	+51,0	+14,2	-14,7	-8,0	-16,6

Mit einem Anteil von 39,1 % stellten die Erwerbstätigen (2012: 39,0 %) die größte Empfängergruppe, gefolgt von den Rentnern mit 38,5 % (2012: 37,5 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, verringerte sich leicht auf 6,5 % (2012: 7,0 %).

<b>Tab. 5-6: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger</b>						
Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	Gesamt
Selbständige	1,4	2,4	3,6	3,6	3,9	<b>2,4</b>
Beamte		0,2	0,3	0,1	0,2	<b>0,1</b>
Angestellte	5,9	24,0	32,6	17,6	14,2	<b>13,3</b>
Arbeiter	3,4	15,6	31,7	51,6	63,0	<b>23,3</b>
Rentner	69,8	24,9	5,1	2,5	1,4	<b>38,5</b>
Studenten	4,7	8,2	4,2	1,5	0,1	<b>4,0</b>
Sonst. Nichterwerbst.	8,3	17,0	16,6	15,9	12,8	<b>11,9</b>
Arbeitslose	6,5	7,7	5,9	7,2	4,4	<b>6,5</b>
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>
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 120 Widersprüche ein, hiervon wurden 38 stattgegeben. In 48 Fällen wurde der Rechtsbehelf nach Klärung des Sachverhaltes vom Widerspruchsführer zurückgezogen.

Der Regierung von Mittelfranken waren 10 Widersprüche vorzulegen, 9 Fälle - teils aus Vorjahren - wurden im Berichtszeitraum von dort zurückgewiesen.

2013 wurden drei Klagen von Wohngeldempfängern gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben. Eine Klage wurde aufgrund der Stellungnahme der Stadt vom Kläger zurückgenommen. Derzeit sind noch zwei offene Klagen anhängig.

Aufgrund von grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragsteller wurden im Jahr 2013 rund 141.000 € zurückgefordert, weil im Regelfall Einkünfte verschwiegen wurden. Bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth wurde in 19 dieser Fälle Strafanzeige wegen Betruges gestellt.

Daneben wurden 161 Verfahren nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht wegen Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohngelderheblichen Tatsachen eingeleitet, die durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes mit einem Bußgeld belegt wurden.

## GENERATIONENGERECHT UND ENERGIEEFFIZIENT WOHNEN



Kirchliches  
Wohnungsunternehmen

[www.joseph-stiftung.de](http://www.joseph-stiftung.de)  
[blog.joseph-stiftung.de](http://blog.joseph-stiftung.de)

Geschäftsstellen und  
Kundenzentren in  
Ansbach, Bamberg, Bayreuth,  
Erlangen, Forchheim, Fürth  
und Nürnberg

Bayerns Innenminister  
Joachim Herrmann meint:  
„Ihr technisches und soziales  
Konzept gefällt mir!“



Sicher mehr, als Sie erwarten!