NÜRNBERG

Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2016



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstr. 6
90402 Nürnberg

e-mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html
abrufbar.

Redaktion und Gestaltung:

Britta Walther
Dieter Frank
Peter Göppner
Dieter Maly
Werner Reißer

Titelseite: 1. Preis Nichtoffener Realisierungswettbewerb
„Neuer Wohnungsbau im Quartier Heinrich-Held-Straße, Nürnberg Katzwang“
im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen –
mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ des St. Gundekar-Werks Eichstätt
Architekten: Koeppen Rumetsch Architekten, Nürnberg

Bildnachweis:

Titelseite: © Koeppen Rumetsch Architekten, Nürnberg
Vorwort: © Andreas Enzler

Herstellung:

noris inklusion gGmbH
September 2017
Auflage: 350
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

WIRTSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Einwohnerzahl Nürnbergs steigt stetig und liegt nun knapp unter der Marke von 530.000 Bürgerinnen und Bürgern. Die Diskussion um Angebotsengpässe auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere auf dem Sektor des preiswerten Mietwohnungsbaus, hat deshalb nichts an Aktualität verloren. Der Wohnungsneubau bleibt einer der Schwerpunkte unserer wohnungspolitischen Aktivitäten in den kommenden Jahren. Neben dem quantitativen Aspekt darf aber auch die Qualität nicht außer Acht gelassen werden. Das Wohnungsangebot muss für alle Nachfragegruppen attraktiv und bezahlbar sein und bleiben.



Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden, haben der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg im Jahr 2016 den Wohnungsneubau und –umbau, die Modernisierung und den Erwerb von Wohneigentum mit rund 50 Millionen Euro gefördert. Dieses Finanzvolumen dokumentiert erneut unsere seit Jahren sehr engagierte Förderpolitik.

Ein Teil dieser Mittel ist bereits in das „Sonderprogramm Wohnungsbau“ geflossen, im Rahmen dessen auf städtischen Flächen rund 1.550 Mietwohnungen entstehen, davon ein hoher Anteil im geförderten Wohnungsbau. Stark nachgefragt war auch das städtische Programm „100 Häuser für 100 Familien“, das den Wohneigentumserwerb insbesondere junger Familien unterstützt.

Mit dem Aufbau einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung wurde im vergangenen Jahr eine der priorisierten Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm Wohnen umgesetzt. Inzwischen liegt der erste Bericht als Auftakt einer künftig regelmäßigen Fortschreibung wichtiger Daten zum Wohnungsmarkt vor. Damit stehen mehr Detailinformationen aus den Stadtquartieren für eine zielgerichtete, proaktive Wohnungspolitik zur Verfügung. Auch Wohnungsunternehmen finden hier wertvolle Informationen für ihre unternehmerischen Strategien.

Die vor uns liegenden Herausforderungen im Wohnungsbau können von Bund, Ländern und Kommunen nicht alleine bewältigt werden. Wir brauchen das Engagement der Wohnungsunternehmen. Es gilt, die Aufgaben als Partner gemeinsam anzugehen.

Für die Beiträge zu den Kapiteln Wohnungsvermittlung, Wohngeld und Wohnen für Transferleistungsbezieher und benachteiligte Gruppen bedanke ich mich beim Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, in dessen Zuständigkeit diese Sachgebiete liegen.

Ihr

Dr. Michael Fraas
Berufsmäßiger Stadtrat und Wirtschaftsreferent

Inhalt

1 AUF EINEN BLICK 2014 – 2016 5
2 WOHNEN IN NÜRNBERG 6
2.1 Einwohnerzahl – Haushaltsentwicklung 6
2.2 Bautätigkeit 7
2.3 Immobilienmarkt 9
2.4 Wohnungsmarktbeobachtung 2016 11
2.5 "Sonderprogramm Wohnungsbau" der Stadt Nürnberg 14
3 WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG 17
3.1 Neubau und Umbau von Mietwohnungen/ Heimen 18
3.2 Modernisierung 20
3.3 Wohneigentum 22
3.4 Verwaltung geförderter Wohnungen 25
3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen 27
4 WOHNUNGSVERMITTLUNG 28
4.1 Grundlagen 28
4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes 28
4.3 Wohnungsvermittlung 30
5 WOHNGELD 35
5.1 Wohngeldnovelle 2016 35
5.2 Ergebnis 37
6 WOHNEN FÜR TRANSFERLEISTUNGSBEZIEHER UND BENACHTEILIGTE GRUPPEN 40
6.1 Grundlagen 40
6.2 Kosten der Unterkunft 40
6.3 Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt 41

1 Auf einen Blick 2014 – 2016

Daten zum 31.12.	2014	2015	2016
Einwohnerinnen und Einwohner[1)]	516.770	526.920	529.407
Haushalte [4)]	279.056	282.496	280.088
Wohnungen (WE) [2)]	291.801	293.562	295.204
davon belegungsgebundene Wohnungen	18.226	17.898	17.930
Anteil in %	6,2	6,1	6,1
Wohnungen 1. Förderweg	11.777	11.369	11.271
Wohnungen 3. Förderweg	241	210	209
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	1.967	2.032	2.144
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.179	3.184	3.181
Belegungsrechte Bayer. Modernisierungsprogramm	479	538	570
Sonstige Belegungsrechte	583	565	555
Fertiggestellte Wohnungen[3)]	1.546	1.484	1.227
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	86	157	52
Genehmigte Wohnungen[3)]	2.103	2.447	2.565
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.207	8.035	8.288
Vermittelte Haushalte	1.183	1.198	1.124
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	2,7	2,8	2,8
Wohngeld (Mio. Euro)	7,0	6,0	11,0
Wohngeldanträge	11.007	9.054	12.607
Wohngeldempfängerhaushalte	4.212	3.613	5.068
Geförderte Mietwohnungen	118	68	216
Geförderte Eigentumswohnungen	20	17	26
Geförderte Familienheime	72	52	74
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	94	141	286
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	30,6	18,1	49,9
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	10	18	4
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	4.608	14.708	13.518
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.463	2.091	1.274
Transferleistungsempfänger (SGB II/XII, AsylbLG)	58.849	64.445	60.563
SGB II-Aufwendungen für Unterkunft (Mio. Euro)	113,4	115,6	117,1

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

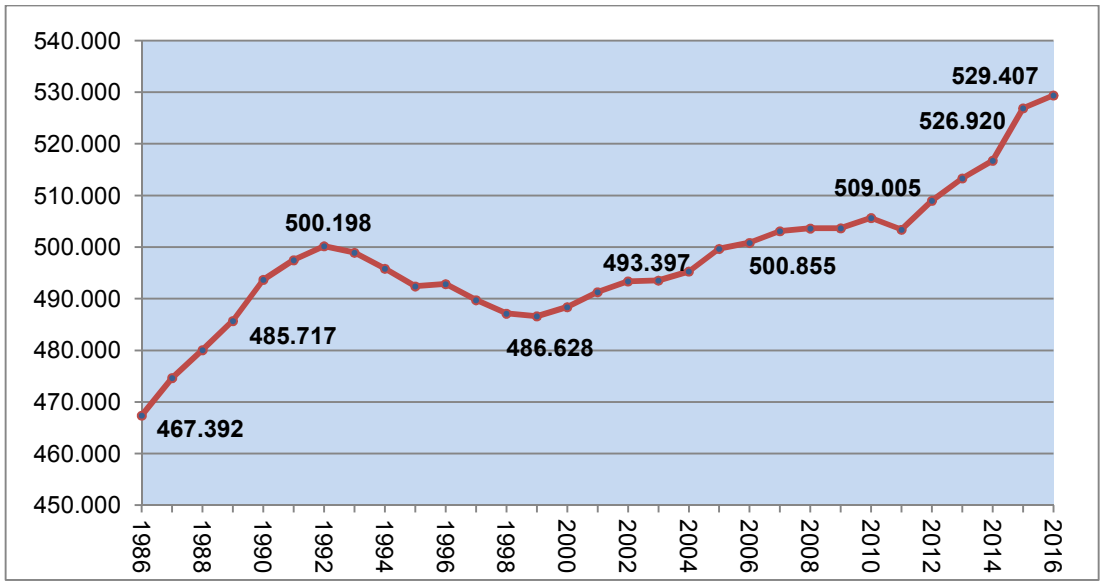
1) Hauptwohnung lt. Melderegister
2) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Anstaltsgebäuden und Gebäuden ohne weitere Angaben
3) Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden
4) Das Verfahren zur Haushaltegenerierung 2016 wurde weiter verbessert. So konnten u.a. die Unterkünfte (Stichwort: Flüchtlinge) genauer erfasst und somit ausgeschlossen werden. Daher fällt die Zahl der Haushalte 2016 etwas geringer aus und ist mit den Vorjahren nicht vergleichbar.

2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohnerzahl – Haushaltsentwicklung

Seit der Jahrtausendwende steigt die Einwohnerzahl von Nürnberg kontinuierlich. Am 31.12.2016 waren im Melderegister der Stadt 529.407 Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Hauptwohnung erfasst. Die Zunahme war mit einem Plus von 2.487 Personen (+ 0,5 Prozent) allerdings geringer als im Jahr 2015 (10.150 Personen, + 2 Prozent). Die Bevölkerung Nürnbergs ist damit seit 2010 um rund 24.000 Personen gewachsen.

Abb. 2-1: Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



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

Wie bereits in den beiden Vorjahren war auch 2016 der Bevölkerungsanstieg von einer Zunahme der ausländischen Bevölkerung* bestimmt. Deren Zahl erhöhte sich im abgelaufenen Jahr um 3,5 Prozent auf jetzt 117.021 Personen (2015: 113.110).

* Zugewanderte, auch Asylbewerber und sonstige Schutzsuchende, sind grundsätzlich meldepflichtig. Sie sind nach Registrierung bei den Meldebehörden in den Einwohnerzahlen und in den Wanderungsstatistiken enthalten. Es erfolgt jedoch keine gesonderte Erfassung nach „Asylbewerber“ oder „Flüchtling“, weil dies die gesetzliche Grundlage nicht vorsieht. Die Interpretation der Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegungen wird damit erschwert. Der Wanderungssaldo wird auch durch den Zuzug von Asylbewerbern aus Erstaufnahmeeinrichtungen in der Region, insbesondere aus Zirndorf beeinflusst.

Zum Bevölkerungszuwachs hat im Jahr 2016 aber nicht nur die Zuwanderung, sondern auch ein Anstieg der Geburtenzahlen beigetragen. Mit 5.539 neu geborenen Nürnbergerinnen und Nürnbergern wurde der Geburtenrekord aus dem Vorjahr nochmals um 403 Kinder übertroffen. Auch gab es im vergangenen Jahr nur 173 Sterbefälle mehr als Geburten, 2015 betrug dieser Saldo noch 745. Aufgrund der Tendenz zur Geburtenzunahme kann somit möglicherweise wieder ein „natürliches Wachstum“, d.h. mehr Geburten als Sterbefälle, erreicht werden.

Der bereits seit dem Jahr 2013 erkennbar gestiegene Wanderungsverlust gegenüber dem Umland hat sich auch im Jahr 2016 verstärkt. Betrachtet man nur die deutsche Bevölkerung, so ergibt sich ein negativer Wanderungssaldo gegenüber der Region von 1.906 Personen und damit 273 mehr als 2015.

Dabei weisen gestiegene Wanderungsverluste bei der Altersgruppe der unter 18-jährigen (2015: -727; 2016: -812) sowie bei den 25 bis unter 45-jährigen (2015: -882; 2016: -1.283) auf eine zunehmende Abwanderung junger Familien hin. Diese Entwicklung belegt erneut, dass die Stadt Nürnberg in ihren Aktivitäten zur Bereitstellung eines attraktiven und bezahlbaren Wohnungsangebots insbesondere auch für junge Familien nicht nachlassen darf. Der ausbildungsbedingte Wanderungssaldo bei den 18- bis 25-jährigen ist positiv und konnte sich aufgrund vermehrter Zuzüge sogar nochmals leicht auf +489 vergrößern (2015: +461).

Die Zahl der Haushalte 2016 fällt mit 280.088 etwas geringer aus und ist mit den Vorjahren nicht vergleichbar. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen. Ursächlich ist, dass das Verfahren zur Haushaltegenerierung 2016 weiter verbessert wurde. So konnten u.a. die Unterkünfte (Stichwort: Flüchtlinge) genauer erfasst und somit ausgeschlossen werden.

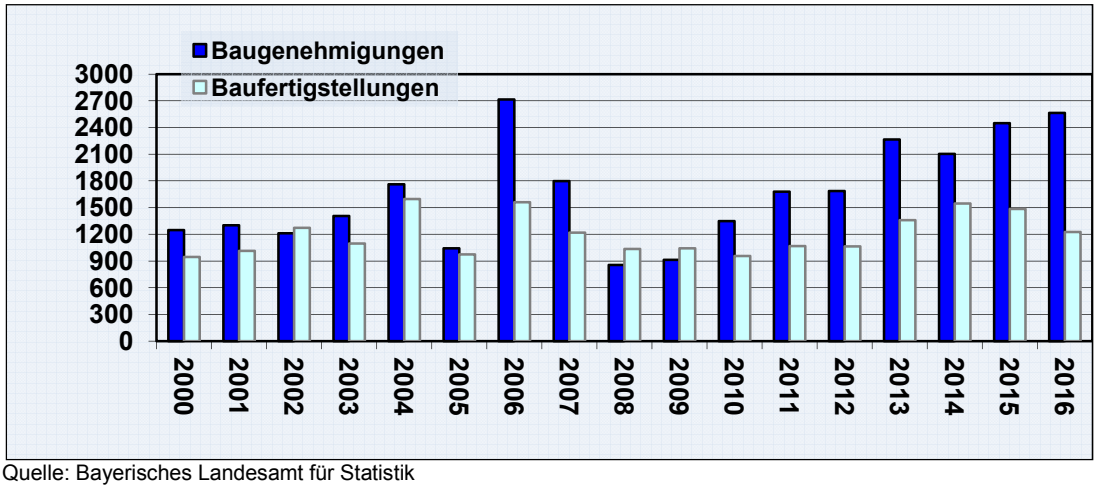
2.2 Bautätigkeit

Im Jahr 2016 wurden nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Statistik 1.227 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt (2015: 1.484) und für 2.565 Wohnungen Baugenehmigungen (2015: 2.447) erteilt.

Die erneute Steigerung bei den Baugenehmigungen um fünf Prozent liegt zwar unter dem Wert für Bayern (+ 20 Prozent), stellt jedoch für Nürnberg das zweitbeste Resultat seit dem Jahr 2000 dar (Abb. 2-2).

Nürnberg liegt damit auch hinter München (+ 14 Prozent). Bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen stehen beide Städte im bayernweiten Vergleich auf den Plätzen eins und zwei.

Abb. 2-2: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2000 – 2016 / Wohnungen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Diese Entwicklung bestätigt, dass mit den bereits veranlassten Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbaus und zur Mobilisierung von Wohnbauflächen der richtige Weg eingeschlagen wurde, um die Rahmenbedingungen für Investoren und Bauherren zu verbessern.

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

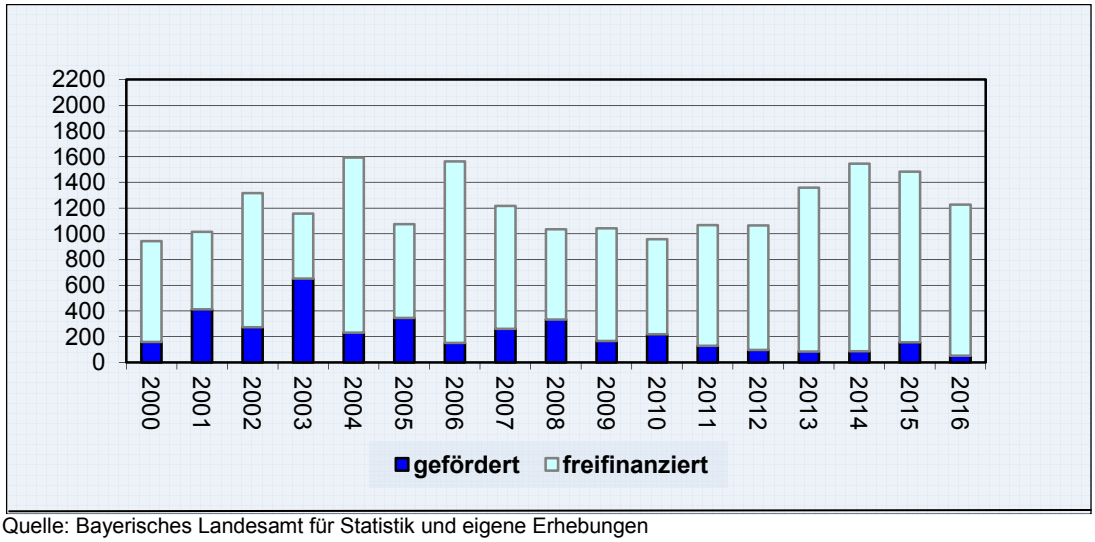
	2012		2013		2014		2015		2016	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
Wohnungen/ MFH	**729**	**69**	**1108**	**81**	**1119**	**72**	**1129**	**76**	**976**	**80**
davon freifinanziert	690	65	1061	78	1096	71	1006	68	939	77
gefördert	39	4	47	3	23	1	123	8	37	3
Familienheime	**335**	**31**	**252**	**19**	**427**	**28**	**355**	**24**	**251**	**20**
davon freifinanziert	278	26	215	16	364	24	321	22	236	19
gefördert	57	5	37	3	63	4	34	2	15	1
Insgesamt	**1064**	**100**	**1360**	**100**	**1546**	**100**	**1484**	**100**	**1227**	**100**
davon freifinanziert	968	91	1276	94	1460	95	1327	90	1175	96
gefördert	96	9	84	6	86	5	157	10	52	4

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

Der Anteil der Fertigstellungen im freifinanzierten Wohnungsbau liegt mit 96 Prozent im Verhältnis zum geförderten Wohnungsbau erneut auf hohem Niveau (Tab. 2-1). Dies ist ein Indiz dafür, dass Investitionen in Wohnimmobilien in Nürnberg auch weiterhin als lukrativ und sicher angesehen werden. Der prozentuale Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg ebenfalls an (80 Prozent).

Allerdings blieb die Fertigstellung geförderter Wohnungen 2016 mit 52 Einheiten hinter den Erwartungen zurück. Es ist davon auszugehen, dass mit dem „Sonderprogramm Wohnungsbau“, das die Schaffung einer beachtlichen Zahl geförderter Wohneinheiten beinhaltet, sowie mit der Verbesserung der Förderkonditionen durch Einführung eines Zuschusses ein wichtiger Impuls erfolgte. Die für 2017 bereits vorliegenden Förderanträge zeigen, dass mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen ist

Abb. 2-3: Baufertigstellungen in Nürnberg 2000 – 2016 / geförderte und freifinanzierte Wohnungen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

2.3 Immobilienmarkt

Der Preisanstieg auf dem Nürnberger Immobilienmarkt hat sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt. Ursächlich waren die weiterhin niedrigen Hypothekenzinsen, ein stetiger Einwohnerzuwachs und die ungebremst starke Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Nach dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte lag der Umsatz aus allen Verkäufen im Stadtgebiet im Jahr 2016 bei 2,41 Milliarden Euro (2015: 1,95 Milliarden Euro). Dies entspricht einer Steigerung von 24 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Um dieses Ergebnis zu erreichen, wechselten 5.387 (2015: 5.618) Grundstücke, Häuser und Wohnungen die Eigentümer. Trotz eines Minus von vier Prozent bei den Kaufurkunden wurde ein neuer Umsatzrekord erreicht. Dies belegt ebenfalls den deutlichen Preisauftrieb.

Der stärkste Preisanstieg wurde mit 24 Prozent bei unbebauten Grundstücken für drei- oder mehrgeschossige Bebauung registriert. In diesem Teilsegment kostet der Quadratmeter in der teuersten Lage 2.000 Euro. Hier werden in der Regel Eigentumswohnanlagen erstellt. Da baureife Flächen zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet Mangelware sind, ging die Anzahl der Verkäufe auf 81 Kauffälle zurück. Im Vorjahr waren es 116, im Jahr 2010 noch doppelt so viele Grundstücke. Die Preissteigerung betrug zehn Prozent.

Beim Verkauf von neuen Reihenhäusern oder Doppelhaushälften wurden je nach Lage, Größe und Ausstattung Preise überwiegend zwischen 470.000 Euro und 610.000 Euro erzielt. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 250.000 Euro und 460.000 Euro. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark. Die meisten Kaufpreise bewegten sich zwischen 290.000 Euro und 760.000 Euro. Vereinzelt wurden noch deutlich höhere Preise erzielt. Für sechs Objekte in diesem Marktsegment lagen sie bei über einer Million Euro.

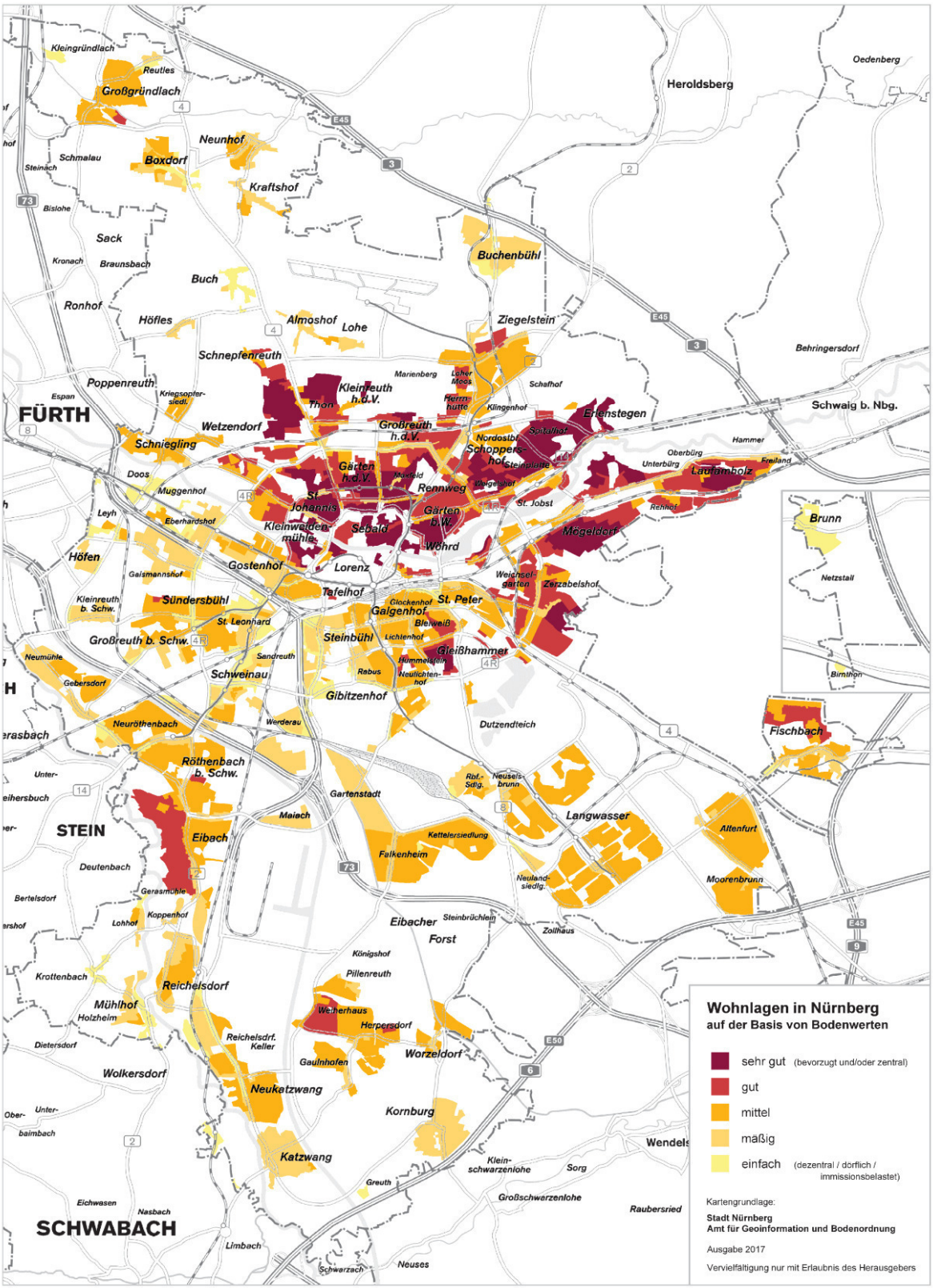
Auch Mehrfamilienhäuser im Bestand wurden erneut teurer. Der Preisanstieg lag bei 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Preise haben sich dem Gutachterausschuss zufolge seit 2010 verdoppelt.

Die Verkäufe von Eigentumswohnungen sind sowohl im Neubau als auch im Bestand rückläufig. Die Zahl sank um sieben Prozent auf 3.550 (2015: 3.828 Kauffälle). Das Umsatzniveau blieb aufgrund der gestiegenen Preise allerdings konstant. Für neu gebaute Eigentumswohnungen stiegen die Preise im Vergleich zu 2015 um acht Prozent, je nach Lage und Objekteigenschaften auf 3.200 Euro bis 4.900 Euro pro Quadratmeter. Für gebrauchte Wohnungen ermittelte der Gutachterausschuss eine Teuerung von zwölf Prozent. Die Preisspanne erstreckt sich in diesem Segment je nach Größe, Lage und Baujahr von 1.400 Euro bis 3.500 Euro pro Quadratmeter.

Ein Ende des seit etwa 2010 anhaltenden Preisanstiegs war im Jahr 2016 nicht erkennbar. Nürnberg ist ein lebenswerter und attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit ausgezeichneten Perspektiven, der verstärkt ins Interesse von Investoren gerückt ist. Die Stadt wird als *Premium* - B-Standort angesehen. Somit dürfte sich zumindest kurzfristig an der Preisentwicklung nichts ändern.

Eine Einschätzung der Wohnlagen im Stadtgebiet auf der Basis von Bodenwerten ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 2-4: Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



2.4 Wohnungsmarktbeobachtung 2016

Ausgangslage und Vorgehen

Um eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Entwicklung des Nürnberger Wohnungsmarktes zu schaffen, wurde im Oktober 2015 das Gutachten zum wohnungspolitischen Konzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ veröffentlicht. Das Gutachten enthält eine systematische und umfassende Analyse des Wohnungsmarktes, eine Wohnungsmarktprognose sowie Handlungsempfehlungen für künftige wohnungspolitische Aktivitäten.

Darauf aufbauend wurde im Stadtplanungsausschuss vom 28. April 2016 das Handlungsprogramm Wohnen verabschiedet, in dem die wohnungspolitischen Maßnahmen und Instrumente gebündelt und priorisiert sowie deren Umsetzungen vorbereitet wurden. Dabei wurde auch die Notwendigkeit des Aufbaus einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung erkannt.

Dementsprechend wurde die erste Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung im Jahr 2016 unter Federführung des Stabs Wohnen im Wirtschaftsreferat mit Unterstützung des Instituts „Quaestio – Forschung und Beratung, Bonn und in Kooperation mit einer verwaltungsinternen, ämterübergreifenden Arbeitsgruppe erstellt.

Die Broschüre „Wohnungsmarktbeobachtung 2016“ kann im Internet unter www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html abgerufen werden.

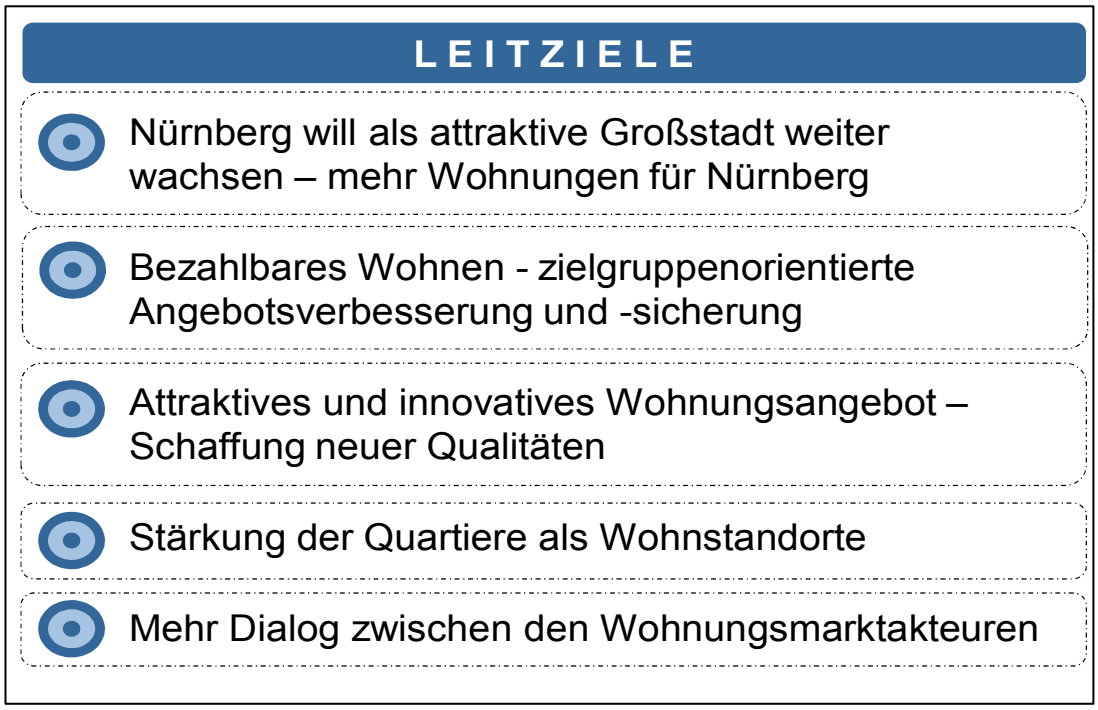
Grundlagen und Zielsetzung

Die Wohnungsmarktbeobachtung bündelt die in der Stadtverwaltung verfügbaren Daten zum Wohnungsmarkt und stellt die wesentlichen kleinräumigen Trends fokussiert dar. Das neue Konzept setzt auf den 87 statistischen Bezirken auf, auf deren Ebene ausreichend Informationen vorhanden sind, um inhaltlich belastbare Aussagen treffen zu können. Zudem sind sie kleinteilig genug, um diese Aussagen ausreichend präzise räumlich zu differenzieren.

Die der Wohnungsmarktbeobachtung 2016 zugrundeliegenden Daten werden künftig jährlich aktualisiert und regelmäßig in einem Bericht veröffentlicht. Damit wird gewährleistet, dass wohnungsspezifische Entwicklungen frühzeitig erkannt und bei Bedarf entsprechende Steuerungsmaßnahmen ergriffen werden können. Die Aussagekraft und die Belastbarkeit der Interpretationen werden mit der Fortführung der Zeitreihen zunehmen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung bezieht sich explizit auf die fünf Leitziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Abb. 2-5). Sie ist damit das zentrale Instrument, um diese zu evaluieren. Die Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich nicht als abschließende Antwort auf wohnungspolitische Fragen, sondern als Radar und Frühwarnsystem. Neben Steuerungsinformationen für die Politik bietet sie Marktinformationen für alle am Wohnungsmarkt Aktiven und lädt zum Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren ein.

Abb. 2-5: Wohnungspolitische Leitziele der Stadt Nürnberg



Quelle: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, Handlungsprogramm Wohnen

Ergebnisse

Im Folgenden werden einige wesentliche Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2016, bezogen auf die wohnungspolitischen Leitziele, dargestellt:

Themenbereich 1: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Obwohl in den Jahren 2013 bis 2015 die Zahl der neu fertiggestellten Wohneinheiten auf ca. 1.500 jährlich zugenommen hat, wurde der mittlere Zielwert von 2.200 Wohneinheiten noch nicht erreicht. Es mangelt insbesondere an baureifen Wohnungsbaugrundstücken bzw. Wohnbauland. Das städtische Engagement zur Mobilisierung neuer Wohnbauflächen wurde inzwischen deutlich forciert.

Der Wohnungsneubau in den letzten Jahren hat sich überwiegend auf Flächen mit älteren Bebauungsplänen oder auf Flächen (z.B. in Baulücken) mit Baurecht nach § 34 BauGB vollzogen. Hierin zeigt sich die Problematik der sog. Angebotsbebauungspläne, deren Baurecht von den begünstigten Eigentümern häufig über lange Jahre nicht ausgenutzt wird und die daher kurzfristig keinen nennenswerten Beitrag zur Belebung des Wohnungsbaus leisten können. Die künftige Baulandstrategie zielt deshalb unter anderem darauf ab, Bebauungspläne bevorzugt bei konkretem Umsetzungsinteresse und – soweit möglich – mit einer vertraglichen Absicherung der Realisierung der Bebauung durchzuführen („kein Baurecht ohne Bauwille“).

Themenbereich 2: Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und –sicherung

80 Prozent der neuen Geschosswohnungen und 70 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Jahren 2014/2015 wurden in mittleren bis einfachen Lagen errichtet. Insofern ist die Aussage, dass sich der Wohnungsbau ausschließlich auf das obere Preissegment konzentriert, für Nürnberg nicht zutreffend. Allerdings lagen die Mietpreise für neue Geschosswohnungen in diesen Bereichen zwischen 9,50 Euro und 10,00 Euro pro Quadratmeter. Damit können sie nicht mehr dem preisgünstigen Segment zugeordnet werden.

Mietpreisbindungen können mit dem Instrument des geförderten Wohnungsbaus erreicht werden. In den Jahren 2010 bis 2015 wurden insgesamt 488 geförderte Mietwohnungen, d.h. im Jahresdurchschnitt 81 geförderte Wohnungen gebaut. Dies reicht bei weitem nicht aus, um die bis 2030 aus der Bindung fallenden Mietwohnungen zu ersetzen. Nach Daten der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt entfallen bis dahin jährlich mindestens 277 geförderte Wohnungen. Voraussetzung für eine Stabilisierung des Marktanteils preisgünstiger Wohnungen ist daher ein deutlich stärkerer Neubau geförderter Wohnungen.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, insbesondere Familien die Realisierung eines Eigenheims in Nürnberg zu ermöglichen und so einer Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an der Neubautätigkeit lag in den Jahren 2014/2015 bei 26 Prozent und damit um fünf Prozentpunkte über dem Durchschnitt der deutschen kreisfreien Großstädte.

Themenbereich 3: Quartiere als Wohnstandorte stärken

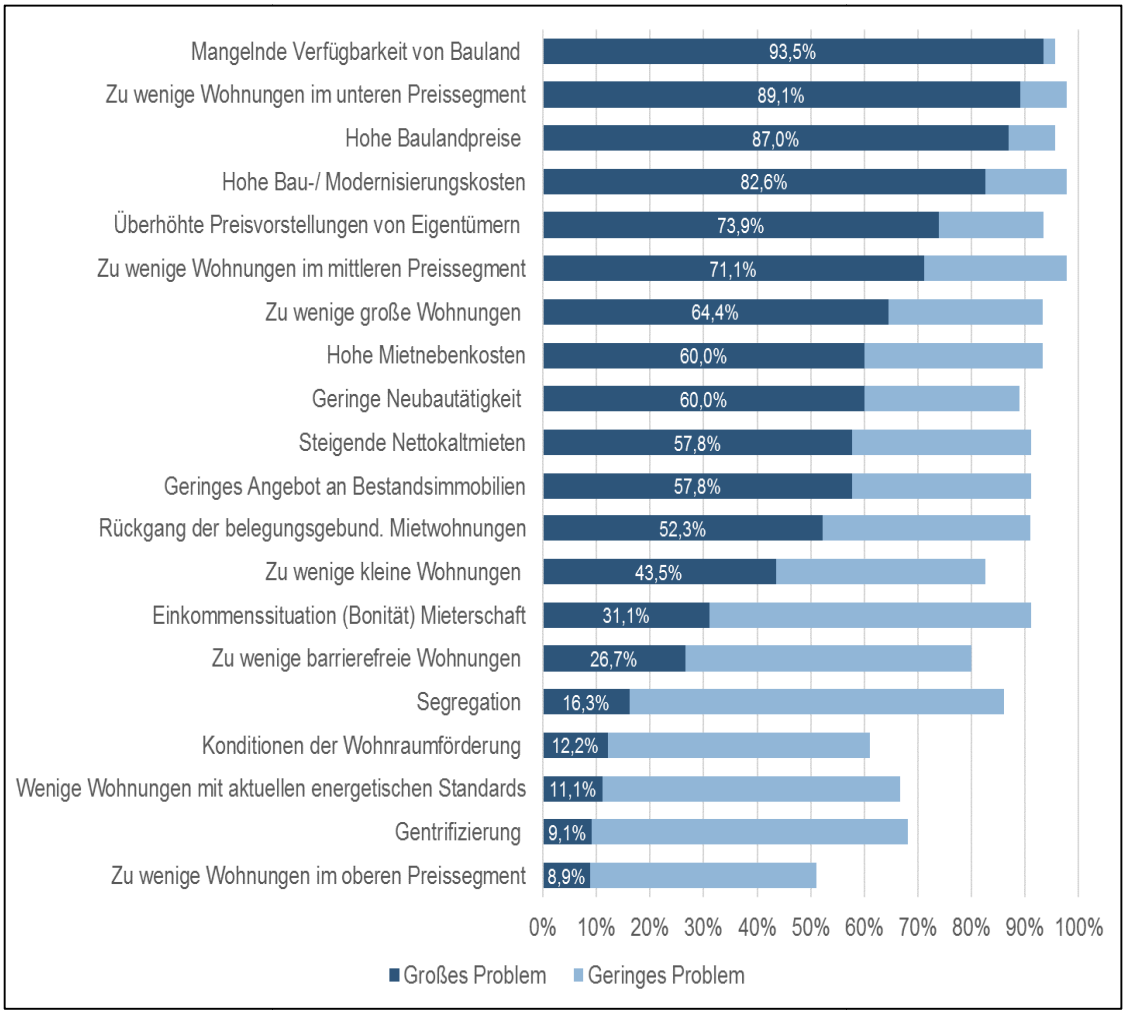
Die Wohnungsmarktbeobachtung betrachtet auch das Wanderungsverhalten unterschiedlicher Ziel- und Altersgruppen. Im Sinn eines Frühwarnsystems sollen die Informationen dazu dienen, beginnende Veränderungen bzw. sozialstrukturelle Phänomene wie zum Beispiel Gentrifizierung und Segregation anzuzeigen. Hierzu wurden für die statistischen Bezirke keine relevanten Auffälligkeiten festgestellt. Abweichende Werte konnten durch Einzelereignisse erklärt werden.

Themenbereich 4: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren – Das Wohnungsmarktbarometer

Die Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich auch als Dialog- und Kommunikationsinstrument. Deswegen ist mit dem „Wohnungsmarktbarometer“ eine Befragung von lokalen Akteurinnen und Akteuren zur Markteinschätzung in das Konzept der Wohnungsmarktbeobachtung integriert.

Der Großteil der Befragten bezeichnet den Wohnungsmarkt in Nürnberg als angespannt und sieht insbesondere bei preisgünstigen Mietwohnungen einen deutlichen Nachfrageüberhang. Als zentrale Probleme (über 80 Prozent der Nennungen) werden die mangelnde Verfügbarkeit und die hohen Preise von Bauland, das Fehlen von Wohnungen im unteren Preissegment sowie hohe Bau- und Modernisierungskosten genannt (Abb. 2-6).

Abb. 2-6: Wohnungsmarktbarometer – aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung von Marktakteuren



Quelle: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, Wohnungsmarktbeobachtung

2.5 "Sonderprogramm Wohnungsbau" der Stadt Nürnberg

Die Wohnungsmarktsituation in Nürnberg ist, aufgrund zurückhaltender Bautätigkeit insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus in den vergangenen Jahren und aufgrund von erheblichen Einwohnerzuwächsen, seit 2008 vor allem im preisgünstigen Segment sehr angespannt.

Um dieser problematischen Marktsituation entgegenzuwirken, hat die Verwaltung im September 2015 ein referatsübergreifendes „Sonderprogramm Wohnungsbau“ auf den Weg gebracht. Mit dem Sonderprogramm sollen unter Einsatz städtischer Flächen Impulse für den Wohnungsneubau, mit dem Schwerpunkt auf preisgünstigen Mietwohnungen, gegeben werden. Vorrangiges Ziel ist, relativ kurzfristig zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, auch um in der Übergangszeit bis weitere Flächenpotenziale aus dem FNP zur Baureife gebracht werden können, zusätzliches Wohnraumangebot bereitzustellen. Dabei soll der Aspekt der städtebaulichen Qualität nicht vernachlässigt werden. Eine Bebauung in qualitativ minderer Schnell-

oder Einfachbauweise ist nicht vorgesehen, ebenso sollen ausgewogene Sozialstrukturen gesichert werden.

Im Rahmen des Programms werden zehn städtische Flächen für eine beschleunigte Bebauung auf den Markt gebracht und die zügige Bebauung einer Fläche des Freistaats Bayern sichergestellt.

Übertragung von Flächen an die wbg

Sechs der zehn städtischen Flächen werden durch die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg) entwickelt und bebaut. Sie werden der wbg liquiditätsneutral in Form einer Gesellschaftereinlage zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um folgende Flächen:

Grundstück	**Bauland m²**	**Wohneinheiten / Anteil gefördert in %**	**Art der Bebauung**
Kornburg Nord	38.000 netto	ca. 130 WE / 35 %	EFH/RH-Bebauung
Colmberger Straße (Röthenbach b. Schw.)	13.700 netto	180 WE / 50 %	Geschosswohnungsbau Mietwohnungen
Gundelfinger Straße (Eibach)	6.800 netto	ca. 62 WE / 100 %	Geschosswohnungsbau Mietwohnungen
Bernhardstraße (Leyh)	3.500 netto	30 WE / 100 %	Geschosswohnungsbau Mietwohnungen
Eduardstraße (Höfen)	2.200 netto	18 WE / 100 %	Geschosswohnungsbau Mietwohnungen
Diebacher Straße (Gebersdorf) längerfristig bis 2023	32.500 brutto	ca. 190 WE / 50 %	Geschosswohnungsbau und Dienstleistung

Veräußerung der übrigen Flächen

Vier der zehn städtischen Flächen werden an Wohnungsunternehmen veräußert und zwar in transparenten Verfahren, die die Gewähr bieten, die von der Stadt angestrebten wohnungspolitischen Ziele umzusetzen. Drei der vier Flächen werden im sog. Konzeptauswahlverfahren veräußert. Hierbei erfolgt – im Gegensatz zum Höchstgebotsverfahren – der Verkauf zu einem vorher fixierten Festpreis nach inhaltlich-konzeptionellen Kriterien. Den Zuschlag erhält derjenige Bieter, der den vorgegebenen Kriterienkatalog (z.B. Anteil geförderter Wohnungen, Wohnungen für Familien, bezahlbares Wohnens, energetische und bauliche Kriterien) mit der höchsten Punktzahl erfüllt.

Grundstück	Bauland m²	Wohneinheiten Anteil Gefördert in %	Art der Bebauung	Art der Veräußerung
Tafelgelände (St. Jobst)	20.500 netto	ca. 320 WE 50 %	Geschoss-wohnungsbau Mietwohnungen	Konzeptaus-wahlverfahren
Hintere Marktstraße (Schweinau)	6.200 brutto	ca. 45 WE 100 %	Geschoss-wohnungsbau Mietwohnungen	Konzeptaus-wahlverfahren
Hugo Distler-Straße (Ziegelstein)	5.400 netto + 3.700 netto	ca. 75 WE 100 %	Geschoss-wohnungsbau Mietwohnungen	Konzeptaus-wahlverfahren
Insterburger Straße (Katzwang)	8.500 netto	ca. 40 WE	EFH/RH-Bebauung	Höchstgebot

Im Berichtsjahr wurden die Konzeptauswahlverfahren für die Grundstücke Hintere Marktstraße und Tafelgelände und das Höchstgebotsverfahren für das Grundstück Insterburger Straße durchgeführt.

Sonstige Flächen im Sonderprogramm

Auf einer Fläche von 3,9 ha im Eigentum des Freistaats Bayern an der Regensburger Straße / Ecke Hans-Kalb-Straße wird das Siedlungswerk Nürnberg (Hauptgesellschafter ist der Freistaat Bayern) 400 bis 500 Mietwohnungen in Geschossbauweise errichten, davon einen großen Teil im geförderten Wohnungsbau.

Dieses Vorhaben wird im Rahmen des Sonderprogramms ebenfalls mit hoher Priorität behandelt, um von städtischer Seite alle Voraussetzungen zu schaffen, die für einen möglichst kurzfristigen Baubeginn notwendig sind.

3 Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnten im Berichtsjahr 2016 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 602 Wohneinheiten (2015: 289) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 49,9 Mio. Euro (2015: 18,1 Mio. Euro) sind 432 Mietwohnungen (2015: 86), 26 Eigentumswohnungen (2015: 17), 74 Familienheime (2015: 52), 32 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung (2015: 63) sowie 38 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2015: 60) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe rund 97,3 Mio. Euro (2015: 49,2 Mio. Euro) Gesamtbaukosten generiert.

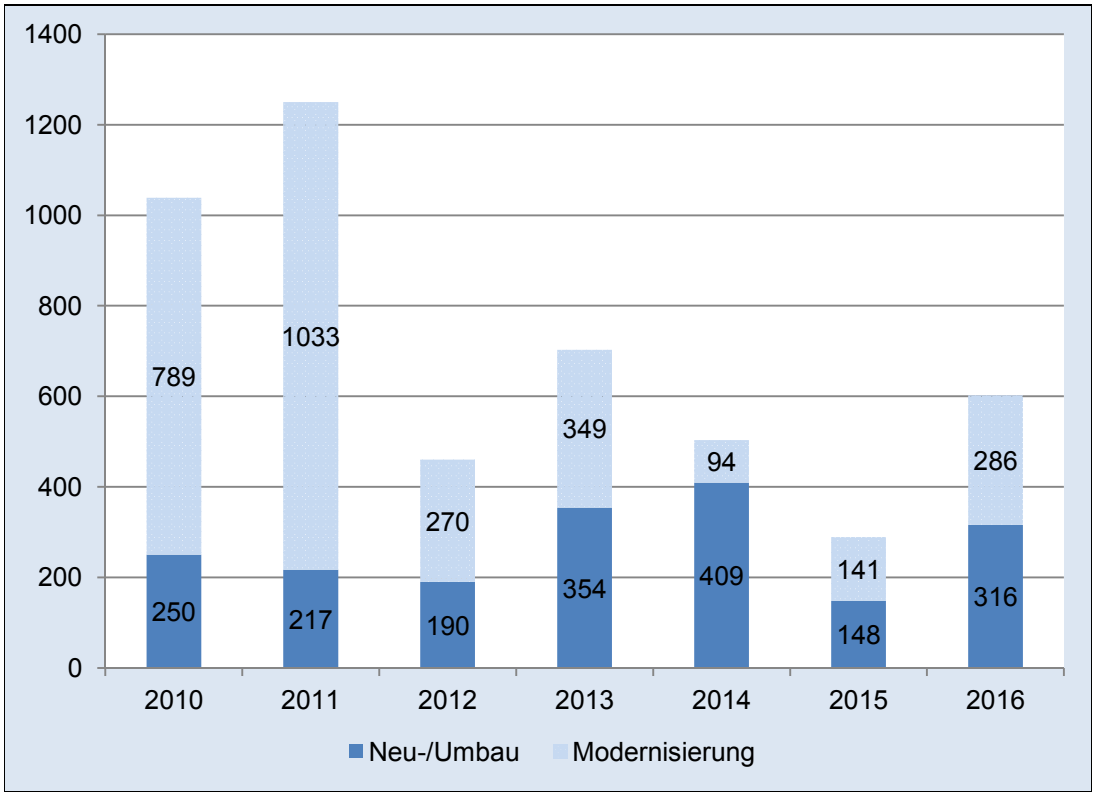
Damit konnten die Förderaktivitäten im Berichtsjahr deutlich gesteigert werden. Der Anstieg der Förderzahlen im Mietwohnungsbau ist auch auf die Einführung von Zuschüssen sowie das Anlaufen des im Herbst 2015 aufgelegten städtischen "Sonderprogramms Wohnungsbau" zurückzuführen.

Tab. 3-0: Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	68	216	10	18	31	39	-	-	109	273	10,72	34,48
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			14	17	31	36			45	53	3,66	4,98
Bayerisches Modernisierungsprogramm	18	216					--	--	18	216	0,88	8,98
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									63	32	0,53	0,29
Staatliche Förderung von Heimen							11	--	11	--	1,51	--
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			4	20	30	71			34	91	0,43	1,10
Städtische Wohnungsbaudarlehen											0,30	--
Städtisches Schallschutzfensterprogramm									60	38	0,05	0,03
Förderergebnis	**86**	**432**	**17**[1)]	**26**[1)]	**52**[1)]	**74**[1)]	**11**	**--**	**289**	**602**	**18,09**	**49,87**
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	14,15	55,03	5,60	7,34	27,50	30,95	1,95	--	49,20	97,32	-	-

1) 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 und Heimplätze 2010 - 2016 nach Neu-/ Umbau und Modernisierung



Tab. 3-2: Die geförderten Wohnungen nach Zahl der Zimmer sowie Heimplätze		
Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt	316	100 %
1 Zimmer-Wohnungen	11	3,40 %
2 Zimmer-Wohnungen	56	17,9 %
3 Zimmer-Wohnungen	107	33,7 %
4 Zimmer-Wohnungen	98	31,0 %
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	44	17,0 %
Heimplätze	0	0 %

Die Entwicklung in den einzelnen Förderbereichen wird in den folgenden Abschnitten im Detail vorgestellt.

3.1 Neubau und Umbau von Mietwohnungen/ Heimen

3.1.1 Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm als Einkommensorientierte Förderung (EOF) nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Der Bauherr erhält zwei Baudarlehen: ein Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenober-

grenze der Bauwerkskosten richtet sowie ein weiteres Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Investor der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Die Höhe des objektabhängigen Baudarlehens betrug 2016 bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 935 Euro (2015: 920 Euro) (50 % der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276) je m² 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 gilt der auf 2,75 % abgesenkte Zinssatz fort; er bleibt während der gesamten Bindungsdauer von 25 Jahren unverändert. Die Differenz zwischen der errechneten und der tatsächlich zu leistenden Zinslast ergibt eine Deckungslücke, die der Freistaat ausgleicht. Der tatsächliche Zinssatz wird unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt jährlich neu festgesetzt.

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

Seit Anfang 2016 werden die Darlehen durch einen Zuschuss von bis zu 300 Euro je m² Wohnfläche ergänzt.

Die Investitionsbereitschaft in den geförderten Mietwohnungsbau war in den letzten Jahren zunehmend zurückgegangen, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist zugleich deutlich gestiegen. Der Freistaat Bayern sah sich deshalb veranlasst, die Attraktivität der Wohnungsbauförderung durch verschiedene Maßnahmen zu verbessern. Vor allem die Einführung einer Zuschusskomponente im Mietwohnungsbau bewirkte einen deutlichen Zuwachs in der Nachfrage.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 216 Wohnungen (2015: 68) mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 34,5 Mio. Euro (2015: 7,7 Mio. Euro) an staatlichen Geldern. Die Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2016 59,03 Mio. Euro (2015: 13,3 Mio. Euro). Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Bei 212 Wohnungen entsprechen die Grundrisse der DIN 18040 Teil 2 "Barrierefreies Bauen". Vier Wohneinheiten wurden rollstuhlgerecht ausgeführt. Es handelt sich um folgende Objekte:

- In der Flaschenhofstraße errichtet das Siedlungswerk Nürnberg auf einem ehemaligen Behördenparkplatz 136 Wohnungen, die "mittelbar belegt" werden, das heißt, sie werden frei vermietet, während das Siedlungswerk im Gegenzug Ersatzwohnungen aus dem Bestand zu günstigen Mieten von 4,90 Euro je m² Wohnfläche zur Verfügung stellt. Aufgrund der Mittelsituation wurden im Berichtsjahr in einer ersten Tranche 52 Wohnungen gefördert. Im Jahr 2017 folgt die Förderung der übrigen 84 Wohnungen.

- Ein weiteres Vorhaben des Siedlungswerks mit 52 geförderten Wohnungen entsteht im Rahmen einer Nachverdichtung in der Eichstätter Straße.

- Die wbg baut an der Schillingerstraße/Ecke Pillenreuther Straße insgesamt 132 Wohneinheiten, von denen 49 gefördert werden. Vier dieser belegungs-, und mietpreisgebundenen Wohnungen sind speziell für Rollstuhlfahrer geeignet. Zur Konzeptfindung für diesen Standort hatte die wbg an dem Ideenwettbewerb "Europan" für junge Architekten teilgenommen.

- Auf dem Grundstück an der Colmberger Straße setzt die wbg mit dem Bau von 178, davon 89 geförderten Mietwohnungen das erste Projekt aus dem städtischen Sonderprogramm Wohnungsbau um. Eine von der wbg entwickelte serielle Bauweise soll bei gleichbleibend hoher Qualität günstige Baupreise und kurze Bauzeiten gewährleisten. Aufgrund der Mittelsituation wurden im Berichtsjahr in einer ersten Tranche 33 Wohnungen gefördert. Im Jahr 2017 folgt die Förderung der übrigen 56 Wohnungen.

- Die Firma GS Quellepark GmbH wird in mehreren Bauabschnitten an der Hasstraße auf dem Gelände der ehemaligen Quelle-Parkplätze Wohnungen errichten. Für 30 geförderte Mietwohnungen des ersten Bauabschnitts konnten die Fördermittel bewilligt werden.

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

3.2 Modernisierung

3.2.1 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Mietwohnungen

Die Fördermittel 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 sozialverträglichen Grenzen zu halten.

Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden können die Förderung beantragen. Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Seit Anfang 2016 werden die Darlehen durch einen Zuschuss von bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche ergänzt. In den Programmteilen „Altersgerecht umbauen“, „Energieeffizient sanieren – Effizienzhaus“ und „Energieeffizient sanieren – Einzelmaßnahmen“ , die auf den entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW basieren, werden Maßnahmen nach den Voraussetzungen dieser Programme gefördert. Die Höhe des Zinssatzes orientiert sich an dem von der KfW für diese Programme festgelegten Zinssatz für Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit und einer 10-jährigen Zinsfestschreibung; die BayernLabo verbilligt diesen Zinssatz um bis zu 1,25 %.

Werden die strengen Vorgaben der KfW-Programme nicht erfüllt, kann die Modernisierung auch in dem ausschließlich von der BayernLabo angebotenen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ gefördert werden. Bei diesem Programmteil kann zwischen einer 10-jährigen und einer 20-jährigen Zinsfestschreibung gewählt werden. Zum 31.12.2016 galten folgende Konditionen:

Energieeffizient sanieren – Effizienzhaus	0,00 % p.a.
Energieeffizient sanieren – Einzelmaßnahmen	0,00 % p.a.
Altersgerecht umbauen	0,70 % p.a.
Modernisieren wohnen – 10-jährige Zinsfestschreibung	0,90 % p.a.
Modernisieren Wohnen – 20-jährige Zinsfestschreibung	1,90 % p.a.

Dabei sind die Darlehen nach zwei tilgungsfreien Jahren mit 1,5 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.

Gefördert wurde die energetische und bauliche Sanierung von 216 (2015: 18) Wohnungen. Im Rahmen der energetischen Sanierung wurden Dach, Fassade und Kellerdecke gedämmt, wärmegedämmte Fenster sowie eine Abluftanlage eingebaut und die Warmwasserbereitung erneuert. Bei der baulichen Sanierung wurden u.a. die Elektroinstallation erneuert und sichere Eingangstüren eingebaut.

Es wurden Darlehen und Zuschüsse in Höhe von 8,98 Mio. Euro (2015: 0,90 Mio. Euro) bewilligt. Durchschnittlich sind damit 41.571 Euro (2015: 49.683 Euro) pro Wohnung aufgewendet worden.

Gefördert wurden der 3. Bauabschnitt einer Wohnanlage der wbg Nürnberg mit 92 Wohneinheiten in der Rothenburger Straße und eine Wohnanlage des Siedlungswerks Nürnberg mit 124 Wohneinheiten in der Charlottenstraße.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen liegen bei rund 9,0 Mio. Euro.

Heime

Im Jahr 2016 wurden für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm keine Mittel für Heime oder Altenpflegeheime beantragt bzw. bewilligt.

3.2.2 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 Euro 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 285.950 Euro (2015: 532.520 Euro) für 32 Maßnahmen (2015: 63) bewilligt, davon 13 in Mietwohnungen (2015: 11), 9 in Eigentumswohnungen (2015: 21) sowie 10 in Familienheimen (2015: 31).

Ist die Antragstellung in den Räumen des Stabs Wohnen krankheitsbedingt nicht möglich, werden auch Hausbesuche durchgeführt.

3.2.3 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. 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 38 (2015: 60) Wohneinheiten, davon 13 Mietwohnungen und 24 Eigentumswohnungen sowie 1 Familienheim mit einem Gesamtbetrag von 33.469 Euro (2014: 55.598 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen rund 0,1 Mio. Euro (2015: 0,2 Mio. Euro).

Die nachstehende Tabelle weist den gesamten Mitteleinsatz für die unter Ziffer 3.2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus.

Tab. 3-3: Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2009	2010	2011	2012*	2013	2014	2015	2016
Wohnungen/ Heimplätze	700	789	1.033	270	349	94	141	254
Förderung in Mio. Euro	16,4	12,3	7,6	8,8	8,1	1,4	1,5	9,0
Baukosten in Mio. Euro	19,7	13,3	11,3	15,8	12,3	1,6	1,96	9,1

* Schallschutzfensterprogramm in 2012 ausgesetzt

3.3 Wohneigentum

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) konnten Familien und Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen 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 2.866 durchgeführten Beratungen (2015: 2.838) in der eigens dafür beim Stab Wohnen eingerichteten Beratungsstelle.

Mit 100 geförderten Objekten (2015: 69) konnte das Vorjahresergebnis erheblich überschritten werden.

Die Fördermittel wurden ausgereicht an 94 (2015: 67) Ehepaare (94 %) und 6 (2015: 1) alleinerziehende Frauen (6 %).

3.3.1. Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten. Für ein Ehepaar mit einem Kind liegt diese beispielsweise bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 53.000 Euro. 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 Euro pro Wohneinheit. Zusätzlich wird ein Kinderzuschuss von 2.500 Euro je Kind ausgereicht.

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 3,7 Mio. Euro (2015: 2,5 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 57 Eigentumsmaßnahmen (2015: 41) gefördert, davon 39 Familienheime (2015: 31) und 18 Eigentumswohnungen (2015: 10).

3.3.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2016 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 0,50 % bis 1,30 % (2015: 0,50 % bis 1,35%) (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 0,50 %-Punkte. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wird ein „Volltilgerdarlehen“ mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 1,75 % Zins bis 2,20 % und einer Tilgung von 2,47 % bis 2,65 % angeboten.

Die Einhaltung der Einkommensgrenze nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) ist Voraussetzung für eine Förderung.

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten. Es wurden insgesamt 53 Förderzusagen (2015: 45) erteilt, davon 36 für Familienheime (2015: 31) und 17 für Eigentumswohnungen (2015: 14).

3.3.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum Umland auszugleichen, erhalten junge Familien und Alleinerziehende seit 1999 einen Zuschuss für den Bau oder Erwerb eines selbstgenutzten Eigenheims oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.

Der Zuschuss beträgt 10.000 Euro für Familienheime, beim Erwerb einer Familienwohnung wird er um 20 % reduziert. Ergänzt wird er durch eine "Kinderzulage" für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von 3.000 Euro sowie eine Öko-Zulage für energetische Maßnahmen. Die Öko-Zulage beträgt 1.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 55 bzw. 2.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 40. Sie wird laufend an Änderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angepasst.

Der städtische Zuschuss kann als Eigenkapital bei der für die staatliche Förderung erforderlichen Eigenkapitalquote angerechnet werden. Angesichts der steigenden Immobilienpreise ermöglicht daher oft erst der städtische Zuschuss eine Förderung zahlreicher junger Familien und Alleinerziehender.

Die vom Wirtschaftreferat initiierte Verbesserung der Konditionen im Jahr 2015 führte zu einer massiven Steigerung der Förderzahlen: Im Jahr 2016 konnten insgesamt 1,1 Mio. Euro (2015: 0,43 Mio. Euro) für 91 Familienheime und -wohnungen (2015: 34) bewilligt werden. Vor allem die Möglichkeit, im Rahmen des Förderprogramms auch Gebrauchtimmobilien zu erwerben, wirkte sich hier positiv aus.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Tab. 3-4: Städtisches Eigentumsprogramm 2016			
Bewilligte Anträge insgesamt		91	100%
davon	mit staatlicher Förderung	50	55%
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 70/55*	3	13%
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 40 bzw. Passivhaus	0	
	mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	57	63%

*ab 01.04.2016

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 – 2016

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl d. geförd. Objekte	Anzahl d. Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
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
2014	552	49	91	29
2015	433	34	66	10
2016	1.104	91	164	12
Summe	13.205	1.316	2.473	179

3.4 Verwaltung geförderter 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 Stabs Wohnen erforderlich.

Es wurden 8 Zustimmungen für 269 Wohnungen erteilt (2015: 12 Zustimmungen für 237 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 133 (2015: 174) Fällen für 335 Wohnungen (2015: 433 Wohnungen) ausgestellt.

3.4.3 Umwandlung

Bei der Umwandlung öffentlich geförderter Wohnungen 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 Stab Wohnen mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die Mieten müssen genehmigt werden.

Im Jahr 2016 wurde keine Sozialwohnung 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 2016 wurden insgesamt 90 Beratungen (2015: 252) durchgeführt.

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

2016 wurde die Miete von 68 (2015: 1.273) Wohneinheiten geprüft. Bei 40 (2015: 51) Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 13.518 Euro (2015: 14.708 Euro).

3.4.5 Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau

Nachfolgende Instrumente dienen dazu, das Verhältnis von Mietern zu Vermietern zu regeln, für geordnete Wohnverhältnisse zu sorgen und überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu verhindern.

3.4.5.1 Mietberatung

Der Stab Wohnen erteilt Auskünfte zu Fragen des Mietrechts für Mieter und Vermieter. Hinzu kommen Hinweise zum Mietenspiegel, zur zulässigen Miethöhe und der Umlage von Betriebskosten. 2016 erfolgten in 2.471 Fällen (2015: 2.432) Beratungen.

3.4.5.2 Mietenspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt unter Federführung des Stabs Wohnen gemeinsam mit den Interessenverbänden in zweijährigem Abstand einen qualifizierten Mietenspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Die Neuerstellung des Mietenspiegels erfolgte turnusgemäß zum 01.08.2016. Die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau liegt bei 7,31 Euro je m² Wohnfläche (2014: 6,86 Euro je m² Wohnfläche).

3.4.5.3 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 Euro 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.

2016 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.

3.5 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.

Im Jahr 2016 wurden 157 (2015: 183) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.274 (2014: 2.091) Wohneinheiten erteilt. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

4 Wohnungsvermittlung

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 hat sich 2016 gegenüber 2015 erstmals seit Jahren von 17.898 Wohneinheiten (WE) auf 17.930 WE (+0,2 %) geringfügig erhöht.

Die 17.930 WE setzen sich zusammen aus:

11.271	Wohnungen des 1. Förderwegs
209	Wohnungen des 3. Förderwegs
2.144	Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
3.181	vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)
570	Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
555	sonstige Belegungsrechte.

Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980-2016

	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
2015	17.898	27,3	13.899	96,5	5.692	1.198	8,6	4.666	33,6	8.035	57,8
2016	17.930	27,4	13.825	96,0	5.790	1.124	8,1	4.413	31,9	8.288	59,9

2016 kamen weitere 112 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 2.144 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

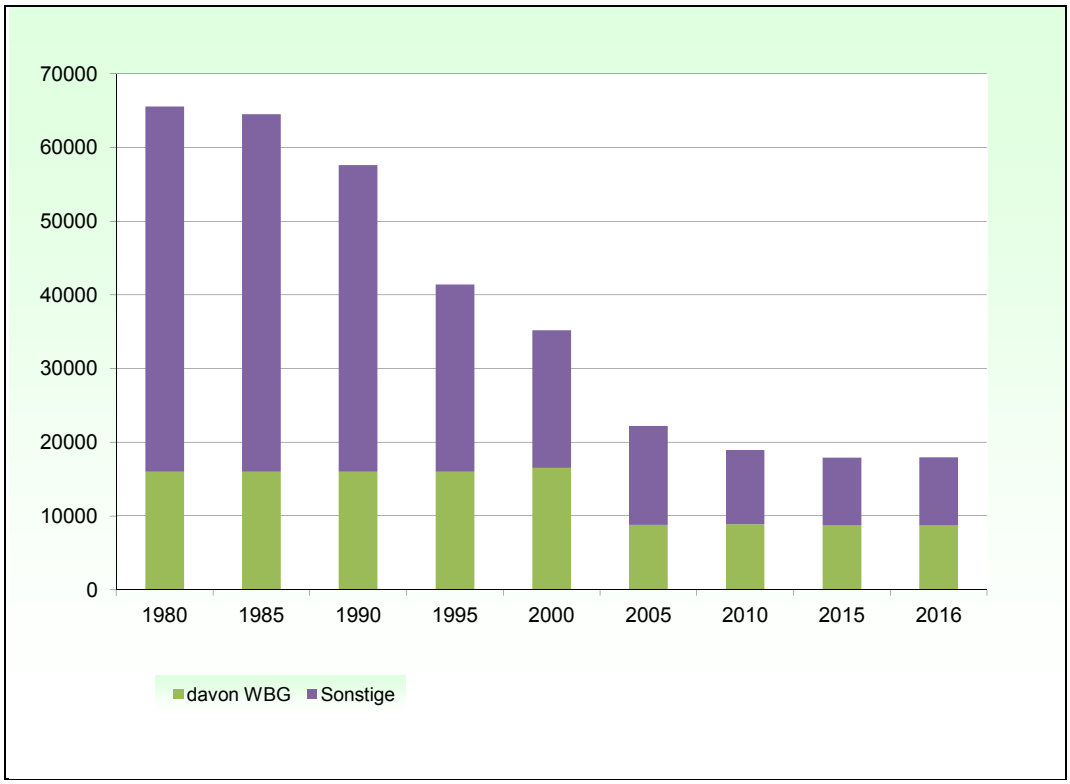
- 1.289 WE für Mieter der Einkommensstufe I
- 732 WE für Mieter der Einkommensstufe II
- 123 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 2.798.464,00 EUR (2015: 2.803.640 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.

Außerdem wurden 2016 noch 32 Wohnungen im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert. Für diese Wohnungen hat die Stadt Nürnberg kein Vorschlagsrecht. Der Vermieter darf diese Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Abb. 4-1: Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



4.3 Wohnungsvermittlung

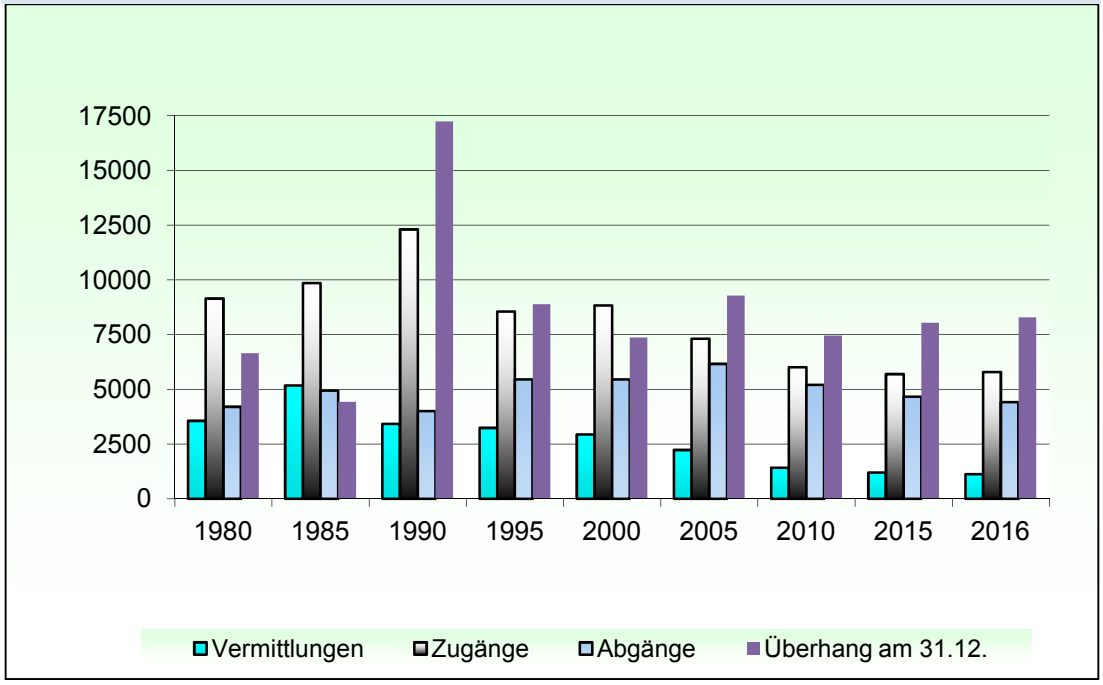
4.3.1 Vormerkungen und Vermittlungen

Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse oder gesundheitliche Probleme 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 2015 sind 8.035 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 5.790 Neuanträgen – also insgesamt 13.825 Anträgen - zu bearbeiten waren.

Die Vermittlung von 1.124 Haushalten (8,1 % der Anträge) liegt unter dem Vorjahresergebnis (2015: 1.198). Dies beruht auf der geringeren Zahl der zur Vermittlung gemeldeten Wohnungen, da bei der angespannten Wohnungssituation weniger Haushalte umziehen.

Abb. 4-2: Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 - 2016



2016 ist die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte stichtagsbezogen mit 8.288 laufenden Anträgen am Jahresende gegenüber dem Vorjahr wieder angestiegen (2015: 8.035). Die steigende Zahl der am Jahresende unversorgten Wohnungssuchenden und die geringe Vermittlungsquote ist Folge der 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.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gilt die Vormerkdauer jeweils für ein Jahr. Von den vorgemerkten Haushalten sind 54,4 % als "sehr dringlich“, 21,8 % "dringlich“ und 23,8 % als "normal“ eingestuft. Es fällt auf, dass der Anteil der als „sehr dringlich““ eingestuften Haushalte erneut leicht angestiegen ist.

4.3.2 Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Der Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden ist bedingt durch die erstmalige Antragstellung wohnberechtigter Flüchtlinge erneut um 17,1 % auf 5.157 Haushalte stark angestiegen (2015: 4.405). Von den vorgemerkten ausländischen Haushalten konnten 6,8 % vermittelt werden (2015: 7,1 %). 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.

Flüchtlinge können nur dann wohnungssuchend vorgemerkt werden, wenn sie über einen gesicherten Aufenthalt (Aufenthalts- oder Niederlassungserlaubnis) verfügen. Dies sind in der Regel:

- anerkannte Asylberechtigte nach Art. 16 a Abs. 1 GG
- anerkannte Flüchtlinge nach der Genfer Flüchtlingskonvention (§ 3 Abs. 1 AsylG)
- Personen denen nach Art. 4 Abs. 1 AsylG der subsidiäre Schutz gewährt wurde oder für die ein Abschiebungsverbot nach § 60 Abs. 5 und 7 AufenthG festgestellt wurde
- Personen, die im Rahmen von sonstigen humanitären Programmen aufgenommen wurden.

Seit September 2015 wird erstmals der Personenkreis „wohnberechtigte Flüchtlinge“ statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 850 Haushalte wohnungssuchend vorgemerkt (s. Tabelle 4-2). Nachdem beim BAMF noch sehr viele Verfahren anhängig sind, ist für 2017 mit einem weiteren Anstieg dieses Personenkreises und der vorgemerkten Haushalte zu rechnen.

Von den insgesamt im Jahr 2016 vorgemerkten 6.769 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 55,1 % auf Männer, 44,9 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.264 Müttern (92,1 %) und 193 Vätern (7,9 %) zusammen.

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

Personen-kreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungs-erfolg in %		
	2015	**2016**	**+/-**	**2015**	**2016**	**+ / -**	**2015**	**2016**	**+ / -**
Obdachlose	788	804	16	58	47	-11	7,4	5,9	-1,5
Schwerbehinderte	2.555	2.616	61	180	160	-20	7,0	6,1	-0,9
Kinderreiche	1.108	1.195	87	97	68	-29	8,8	5,7	-3,1
Junge Familien	727	756	29	110	90	-20	15,1	11,9	-3,2
Alte Menschen	1.863	1.904	41	152	164	12	8,2	8,6	0,4
Alleinerziehende	2.596	2.457	-139	240	245	5	9,2	10,0	0,8
Ausländer	4.405	5.157	752	313	348	35	7,1	6,8	-0,3
Flüchtlinge		850	850		32	32		3,8	3,8
Rollstuhlfahrer	135	139	4	15	14	-1	11,1	10,1	-1,0

Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt/bei Flüchtlingen liegt für 2015 kein Vergleichswert vor durchschnittl. Vermittlungserfolg: 8,1 % (2015: 8,6 %)

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden stellen die Wohnungssuchenden aus der EU mit 37,8 % nach wie vor den größten Anteil, erstmals gefolgt von den Ländern aus dem Vorderen Orient, mit zusammen 23,9 % und den Haushalten aus Osteuropa mit 16,4 %. Der starke Anstieg von Haushalten aus dem Vorderen Orient ergibt sich durch die erstmalige Vormerkung von wohnberechtigten Flüchtlingen aus Syrien und dem Irak.

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2012		2013		2014		2015		2016	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
Europäische Union	1.118	29,9	1.456	36,4	1.656	39,7	1.892	43,0	1.950	37,8
Osteuropa	1.145	30,7	1.037	25,9	962	23,0	880	20,0	845	16,4
Türkei	545	14,6	513	12,8	526	12,6	498	11,3	471	9,1
Vorderer Orient	287	7,7	339	8,5	363	8,7	485	11,0	1.231	23,9
Sonst. Asien	284	7,6	299	7,5	289	6,9	299	6,8	302	5,8
Afrika	289	7,7	290	7,3	303	7,3	282	6,4	277	5,4
Sonstige	67	1,8	65	1,6	74	1,8	69	1,5	81	1,6
Ausland insgesamt	**3.735**	**100,0**	**3.999**	**100,0**	**4.173**	**100**	**4.405**	**100**	**5.157**	**100**

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.299 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.738 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2016 lediglich 98 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

60,4 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Sozialhilfe (2015: 58,7 %).

Zurzeit stehen 887 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 1 und 2 zur Verfügung, die besonders für ältere Menschen und Behinderte geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören.

Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.337 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
1 Raum	691	3,7	659	3,6	683	3,7	670	3,7	657	3,7
2 Räume	6.414	34,2	6.204	33,6	6.176	33,9	6.065	33,9	6.067	33,8
3 Räume	8.837	47,1	8.785	47,6	8.644	47,4	8.444	47,2	8.468	47,2
4 Räume	2.926	14,0	2.614	14,2	2.566	14,1	2.549	14,2	2.566	14,3
5 u. mehr Räume	180	1,0	180	1,0	157	0,9	170	1,0	172	1,0
Insgesamt	**18.748**	**100,0**	**18.442**	**100,0**	**18.226**	**100,0**	**17.898**	**100,0**	**17.930**	**100,0**

* inkl. Räume < 10 m²

Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2012		2013		2014		2015		2016	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
1 Person	6.575	48,1	6.918	48,0	6.883	47,5	6.599	47,5	6.769	49,0
2 Personen	3.248	23,8	3.424	23,7	3.408	23,5	3.194	23,0	2.908	21,0
3 Personen	1.750	12,8	1.892	13,1	1.968	13,6	1.897	13,6	1.849	13,4
4 Personen	1.280	9,4	1.320	9,2	1.365	9,4	1.353	9,7	1.350	9,7
5 u. m. Personen	816	5,9	870	6,0	875	6,0	856	6,2	949	6,9
Insgesamt	**13.669**	**100,0**	**14.424**	**100,0**	**14.499**	**100,0**	**13.899**	**100,0**	**13.825**	**100,0**

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2016 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 180 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 18 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, sich nur geringfügig verändert hat. 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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	abs.	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**	**abs.**	**%**
0 bis 6 Monate	2.551	31,3	2.616	30,6	2.448	29,8	2.445	30,4	2.545	30,7
7 bis 12 Monate	2.497	30,7	2.574	30,2	2.607	31,8	2.345	29,2	2.475	29,9
13 bis 18 Monate	924	11,3	1.042	12,2	741	9,0	726	9,0	761	9,2
19 u. m. Monate	2.171	26,7	2.306	27,0	2.411	29,4	2.519	31,4	2.507	30,2
Insgesamt	**8.143**	**100,0**	**8.538**	**100,0**	**8.207**	**100**	**8.035**	**100**	**8.288**	**100,0**

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 2016 wurden 1.611 An- bzw. Ummeldungen überprüft (2015: 1.583). In 416 Fällen mussten weitere Ermittlungen durchgeführt werden.

5 Wohngeld

5.1 Wohngeldnovelle 2016

Das novellierte Wohngeldgesetz trat mit Wirkung ab 01.01.2016 in Kraft. Nachdem seit der letzten Wohngeldreform 2009 vor allem in den letzten drei Jahren ein massiver Rückgang der Wohngeldanträge und der Leistungsempfänger zu verzeichnen war, sollte mit einer Erhöhung der Wohngeldleistungen um durchschnittlich 39 Prozent und der Anhebung der Miet- und Belastungshöchstbeträge (Nürnberg + 21 Prozent in Mietstufe IV) sichergestellt werden, dass das Wohngeld der Rolle als vorrangige Sozialleistung wieder gerecht wird.

Die Leistungsverbesserungen sollen dem Umstand entgegenwirken, dass einkommensschwache Haushalte nur wegen ihrer Wohnkosten Leistungen der Grundsicherung (SGB II, SGB XII) beantragen müssen. Haushalte, die ihren Lebensunterhalt mit eigenem Einkommen (insbesondere Erwerbseinkommen und Renten) decken können und nur eine Unterstützung bei den Wohnkosten brauchen, sollten durch das der Grundsicherung vorgelagerte und vorrangige Leistungssystem Wohngeld (gegebenenfalls in Kombination mit dem Kinderzuschlag) unterstützt werden. Deutlich wird allerdings auch, dass eine regelmäßige Anpassung der Wohngeldleistungen dringend geboten ist.

Zum Wirkungsgrad lässt sich für Nürnberg sagen, dass Ende 2015 über 40 Prozent der Wohngeldempfänger die damaligen Miethöchstbeträge überschritten. Ende 2016 überschreiten nur noch rund 15 Prozent die neuen Höchstbeträge. Das durchschnittliche Wohngeld aller Wohngeldhaushalte erhöhte sich um rund 42 Prozent von 128 Euro monatlich auf 182 Euro.

Die hohe Anzahl an Anträgen am Jahresanfang führte dazu, dass die Forderung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern nach einer zeitnahen Bearbeitung der Wohngeldanträge nicht erfüllt werden konnte. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit von mindestens sechs Wochen ist für den betroffenen sozial schwächeren Personenkreis, der im Regelfall dringend auf das Wohngeld angewiesen ist, eine starke Belastung. Durch das Vorziehen von Anträgen besonders dringender Fälle wird versucht, die finanziellen Folgen für diese Haushalte in Grenzen zu halten. Ziel muss es jedoch sein, die Bearbeitungszeit wieder auf unter vier Wochen zu reduzieren und somit das Wohngeld zeitnah auszuzahlen.

Insbesondere für Familien lohnt es sich zu prüfen, ob sie die Voraussetzungen für Wohngeld erfüllen, denn dann stehen ihnen zusätzlich Leistungen für Bildung und Teilhabe zu. Selbst wenn nur ein geringer Betrag für Wohngeld bewilligt wird, ist die Familie berechtigt, alle Leistungen aus dem Bildungspaket zu erhalten (z. B. jährlich 100 Euro für Schulbedarf, Kosten für Klassenfahrten, Zuschüsse zum Schulessen und für eine Vereinsmitgliedschaft sowie eine Kostenerstattung für eine angemessene Lernförderung). Diese Beträge können das eigentliche Wohngeld weit übersteigen und in der Summe eine Familie zusätzlich entlasten.

Auch können Wohngeldempfänger den Nürnberg-Pass erhalten und damit zahlreiche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zu ermäßigten Preisen in Anspruch nehmen.

Bedingt durch die Zunahme der Wohngeldempfänger sind auch die Zahlen der zu überprüfenden Fälle aus dem automatisierten Datenabgleich gestiegen.

Zur Vermeidung eines rechtswidrigen Bezugs von Wohngeld und damit auch zur Einsparung von Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder wurde dieser automatisierte Datenabgleich im Wohngeldverfahren bundesweit eingeführt. Die rechtliche Umsetzung erfolgte in Bayern zum 01. Februar 2013.

Durch den automatisierten Datenabgleich können im Nachhinein 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.

Aus dem Abgleichszeitraum 2016 wurden 17.877 Datensätze an die Deutsche Rentenversicherung zur Überprüfung gemeldet (+ 15 % gegenüber 2015). Davon mussten 13.605 Datensätze bearbeitet werden; dies stellt eine Steigerung gegenüber 2015 um rund 23 % dar. Diese Überprüfungen sind zum Teil zeitaufwendig und mit erheblichen Mehrbelastungen verbunden, wie z.B. Anhörungen, Neuberechnungen und Ermittlungen von Amts wegen bei Arbeitgebern, Banken oder Sozialleistungsträgern, Anträge auf Ratenzahlung sowie die Einleitung von Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten bzw. Strafanzeigen.

Im Berichtsjahr wurden 174 Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten wegen Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohngelderheblichen Tatsachen eingeleitet, die durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes in den überwiegenden Fällen mit einem Bußgeld belegt wurden.

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

Tab. 5-1: Einkommensgrenzen ab 01.01.2016 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 *			
	ohne Abzug	**10 %**	**20 %**	**30 %**
1 Person	955	1.062	1.194	1.364
2 Personen	1.307	1.452	1.633	1.867
3 Personen	1.585	1.761	1.981	2.264
4 Personen	2.075	2.306	2.596	2.965
5 Personen	2.362	2.624	2.953	3.374

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

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.

Bestimmte Transferleistungsempfänger (z.B. bei Bezug von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Sozialhilfe oder Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit) sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft sind bereits seit dem Jahr 2005 vom Wohngeld ausgeschlossen. Die angemessenen Unterkunftskosten werden im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

5.2 Ergebnis

Die Zahl der Anträge ist im Jahr 2016 mit 12.607 gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Nach wie vor ist jedoch ersichtlich, 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. Dies macht die Bearbeitung immer aufwändiger.

Darüber hinaus gestaltet sich der Kontakt mit Bürgern mit Migrationshintergrund aufgrund von Sprachschwierigkeiten zunehmend problematischer und erschwert verstärkt die Sachverhaltsaufklärung.

Tab. 5-2: Anträge auf Wohngeld

	2012	2013	2014	2015	2016
Anträge Mietzuschuss	12.810	12.199	10.508	8.663	12.096
Anträge Lastenzuschuss	544	590	499	391	511
Anträge gesamt	13.354	12.789	11.007	9.054	12.607

Tab. 5-3: Entscheidungen über Wohngeld

	2012	2013	2014	2015	2016
Bewilligungen Mietzuschuss	8.729	7.585	7.550	6.174	11.844
Bewilligungen Lastenzuschuss	304	348	321	262	480
Bewilligungen gesamt	**9.033**	**7.933**	**7.871**	**6.436**	**12.324**
Ablehnungen Mietzuschuss	3.689	3.349	3.416	3.142	4.110
Ablehnungen Lastenzuschuss	116	139	162	139	131
Ablehnungen gesamt	**3.805**	**3.488**	**3.578**	**3.281**	**4.241**

Die Zahl der Empfängerhaushalte ist bis zum Ende des Berichtsjahres deutlich gestiegen und zwar von 3.613 auf 5.068 (+ 40,3 %). Das Wohngeldaufkommen hat sich mit rund 11,0 Mio. EUR (2015: 6,0 Mio. EUR) um insgesamt 84,2 % stark erhöht.

Tab. 5-4: Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. EUR)					
	2012	2013	2014	2015	2016
Mietzuschuss	8.604	7.298	6.647	5.702	10.529
Lastenzuschuss	414	355	338	286	498
Gesamt	**9.018**	**7.652**	**6.985**	**5.988**	**11.027**
zum Vorjahr in %	-16,0	-15,1	-8,7	-14,3	+84,2 %

Von den 511 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 191 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind rund 3,8 % aller Bezieher von Wohngeld.

Tab. 5-5: Empfänger von Wohngeld					
am 31.12.	2012	2013	2014	2015	2016
Mietzuschuss	5.215	4.323	4.028	3.466	4.877
Lastenzuschuss	212	202	184	147	191
Gesamt	**5.427**	**4.525**	**4.212**	**3.613**	**5.068**
zum Vorjahr in %	-8,0	-16,6	-6,9	-14,2	+ 40,3

Mit einem Anteil von 43,3 % stellten die Erwerbstätigen (2015 46,4 %) die größte Empfängergruppe, dicht gefolgt von den Rentnern mit 40,0 % (2015: 32,7 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, ist deutlich gesunken 4,3 % (2015: 6,0 %).

Tab. 5-6: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger						
Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	**Gesamt**
Selbständige	1,2	2,3	1,5	1,7	1,9	**1,5**
Arbeitnehmer	11,2	54,5	73,2	72,7	76,7	**41,8**
Rentner	75,8	22,7	5,0	1,9	1,7	**40,0**
Student	1,2	4,9	2,8	0,5	0,3	**1,5**
Sonst. Nichterwerbst.	6,2	9,9	12,9	18,0	17,7	**10,9**
Arbeitslose	4,4	5,7	4,6	5,2	1,7	**4,3**
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 115 Widersprüche ein, hiervon wurden 49 stattgegeben. In 40 Fällen wurde der Rechtsbehelf nach Klärung des Sachverhaltes vom Widerspruchsführer zurückgezogen.

Seit 01.01.2015 ist die Regierung von Unterfranken zentrale Widerspruchsbehörde und Fachaufsichtsbehörde in Wohngeldangelegenheiten für ganz Bayern. Sie entscheidet damit über die Widersprüche, denen die Stadt Nürnberg nicht abhelfen kann.

Der Regierung von Unterfranken wurden im Berichtsjahr 15 Widersprüche vorgelegt. Alle von der Regierung entschiedenen Widersprüche wurden zurückgewiesen.

2016 wurden zwei Klagen von Wohngeldempfängern gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben. Zwei Klagen (aus dem Jahr 2015 und 2016) wurden aufgrund der Stellungnahme der Stadt vom Kläger zurückgenommen. Eine Klage aus dem Berichtsjahr ist derzeit noch anhängig.

6 Wohnen für Transferleistungsbezieher und benachteiligte Gruppen

6.1 Grundlagen

Neben Wohngeld und der Wohnungsvermittlung (siehe Kapitel 4 und 5), bei denen es sich um klassische Instrumente handelt, um das Wohnen für finanziell schlechter gestellte Gruppen der Bevölkerung möglich zu machen, ist das Sozialamt auch für die kommunale Leistung der Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII, ebenso wie für die Unterbringung von obdachlosen Haushalten in Nürnberg zuständig. Das Sozialamt ist Unterbringungsbehörde.

Aufgrund der Ansiedlung aller sozialen Leistungen im Zusammenhang mit Wohnen für den „ärmeren Teil“ der Nürnberger Bevölkerung bei Ref. V/SHA werden im Wohnungsbericht nachrichtlich auch die Daten über Leistungen für die Kosten der Unterkunft und über die Obdachlosenhilfe sowie sonstige besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt dargestellt.

6.2 Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft (KdU) und der Heizung sind für alle Leistungsbezieher des Jobcenters nach dem SGB II eine kommunale Leistung, die auch von der Kommune getragen wird. Dazu kommen die Leistungsbezieher nach dem SGB XII, 3. und 4. Kapitel (Grundsicherung), wobei die Kosten für die Grundsicherung im 4. Kapitel des SGB XII vollständig vom Bund übernommen werden.

Die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Heizung werden von der Kommune, hier konkret vom Sozialamt, ermittelt und festgelegt. Dieser Ermittlung und Festlegung muss, damit sie vor den Sozialgerichten Bestand hat, ein „schlüssiges Konzept“ zugrundeliegen. Das ist in Nürnberg der Fall. Die Richtwerte wurden bei der Einführung des SGB II in 2005 erstmals festgelegt und seitdem zwei Mal angepasst, zum 01.01.2009 und zum 01.01.2013.

Tab. 6-1: Aktuelle Richtwerte für angemessene Mietkosten inkl. Betriebskosten

Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	weitere Pers.
qm	50 qm	65 qm	75 qm	90 qm	105 qm	15 qm
Mietpreis (ohne Heizung)	374 Euro	472 Euro	548 Euro	656 Euro	763 Euro	110 Euro

Im Lauf des Jahres 2016 wurde zunehmend deutlich, dass diese Richtwerte immer öfter nur noch knapp ausreichen, damit sich die Leistungsbezieher auf dem Wohnungsmarkt versorgen können. Die Lage auf dem Markt für preiswerten Wohnraum in Nürnberg wird immer enger, die Mieten im preiswerten Sektor steigen.

Es sind vor allem die ohnehin schon benachteiligten Gruppen der Bevölkerung, die es zunehmend schwerer haben, eine Wohnung zu finden und vom Vermieter auch genommen zu werden (vgl. Kapitel 6.3). Es ist deshalb geplant, die Richtwerte mit einem „schlüssigen Konzept“ (s.o.) neu zu bestimmen und im dritten Quartal des Jahres 2017 neu festzulegen.

Die Entwicklung der Leistungsempfängerzahlen verlief wie folgt:

Tab. 6-2: Transferleistungsbezieher (außerhalb von Einrichtungen)					
am 31.12.	2012	2013	2014	2015	2016
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)	45.182	46.079	47.031	46.720	45.481
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII)	840	1.042	1.076	998	958
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII)	7.206	7.688	8.153	8.575	8.623
Asylbewerberleistungsgesetz	1.253	1.441	2.589	8.152	5.501
Transferleistungsbezieher - gesamt	**54.481**	**56.250**	**58.849**	**64.445**	**60.563**

Die Ausgaben der Stadt Nürnberg für die Kosten der Unterkunft beliefen sich im SGB II im Jahr 2016 auf 117,1 Mio. Euro sowie für das SGB XII, 3. und 4. Kapitel zusammen auf 60,5 Mio. Euro. Durch den Bund wurden davon allerdings insgesamt 103,0 Mio. Euro erstattet.

6.3 Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

6.3.1 Obdachlose

Im Rahmen seiner Zuständigkeit als Unterbringungsbehörde ist das Sozialamt, neben der Vermeidung von Obdachlosigkeit, auch für die Unterbringung von Obdachlosen zuständig, d.h. für die Menschen, die ihre Wohnung verloren haben und aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, Ersatz auf dem Wohnungsmarkt zu finden.

Die Unterbringung von obdachlosen Haushalten erfolgt entweder in stadteigenen (oder angemieteten) Obdachlosenwohnungen unter Satzungsrecht, Obdachlosenpensionen oder in den Heimen der Obdachlosenhilfe.

Dabei ergaben sich in 2016 folgende Fallzahlen:

Tab. 6-3: Obdachlose Personen	
	am 31.12.2016
Personen in Obdachlosenwohnungen und Pensionen	1.350
Personen in Einrichtungen für Obdachlose	500
Personen ohne Obdach	50
Obdachlose Personen- gesamt	**1.900**

Die Zahl der obdachlosen Personen ist nach einer längeren stabilen Phase seit 2012 wieder ansteigend, so auch im Berichtsjahr. Dies ist unter anderem auch eine Folge der Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt.

Es ist leicht nachvollziehbar, dass der Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft umso schwieriger wird, je enger der Wohnungsmarkt ist. Auch wenn der Obdachlosenstatus bei der Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen zur Einstufung in die höchste Dringlichkeit führt, entscheidet sich der Vermieter innerhalb der von der Stadt vorgeschlagenen Wohnungssuchenden meistens für einen anderen Bewerber, da häufig seitens der Vermieter Zweifel an der Mietfähigkeit oder der Zahlungsfähigkeit bestehen.

Eine besondere Form der Unterbringung stellen die Sozialimmobilien dar. Hier hat das Sozialamt das Recht, die Mieter – in der Regel mietfähige Obdachlose - für die Dauer der Belegungsbindung auszuwählen und bietet dem Vermieter als Anreiz bestimmte Vorleistungen und Garantien, wie z. B. die generelle Übernahme des Mietausfallwagnisses und der Renovierungskosten sowie die notwendige sozialpädagogische Betreuung der Mieter.

Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts ist, dass die Mieterinnen und Mieter und nicht das Sozialamt mit den Vermietern einen Mietvertrag abschließen und grundsätzlich die Möglichkeit haben, später in den „normalen“ Bestand des Wohnungsunternehmens umziehen zu können. Ziel dabei ist es auch, diesen Personenkreis in einer „gewöhnlichen“ Umgebung unterzubringen und den betroffenen Haushalten neue Lebensperspektiven zu eröffnen.

In Nürnberg existieren zwölf derartige Sozialimmobilien in denen 364 Personen in insgesamt 107 Wohneinheiten wohnen.

6.3.2 Flüchtlinge

Eine weitere Gruppe, für die die Zuständigkeit der Unterbringungsbehörde greift, sind die Flüchtlinge. Schon in 2014 hat eine deutliche Zunahme der Flüchtlingszahlen begonnen, in deren Folge die Stadt seit März 2014 selbst dezentrale Gemeinschaftsunterkünfte akquirieren, anmieten und belegen musste. Im Jahr 2015 sind die Flüchtlingszahlen, vor allem in der zweiten Jahreshälfte, gegenüber 2014 noch einmal massiv angestiegen. Ende des Jahres 2015 waren mehr als 8.000 Flüchtlinge in Nürnberg in unterschiedlichen Formen von Unterkünften untergebracht.

Die Stadt musste zunächst mit der vorübergehenden Belegung von Schulturnhallen reagieren, dann mit der Errichtung von insgesamt sechs sogenannten „Not-Gemeinschaftsunterkünften“ als „Puffer“, bis genügend Plätze in regulären GU geschaffen werden konnten.

Im Jahr 2016 ging der Zugang an Flüchtlingen mit dem Jahresbeginn deutlich zurück, so dass in 2016 der Saldo für die Stadt Nürnberg nahe null war. Das verschaffte die Gelegenheit, die Menschen aus den Not-Gemeinschaftsunterkünften nach und nach in reguläre Gemeinschaftsunterkünfte umzusetzen, ein Vorgang, der im Dezember 2016 abgeschlossen war. Aktuell betreibt die Stadt Nürnberg noch über 170 kommunale Unterkünfte mit ca. 5.000 Bewohnern.

Zu einem Thema auf dem Wohnungsmarkt werden Flüchtlinge nach ihrer Anerkennung, weil sie dann eigentlich aus der GU ausziehen müssen und sich auf dem Markt versorgen müssen (vgl. oben Punkt 4.3). Dies geschah im Lauf des Berichts-

jahres 2016 immer häufiger, am Ende des Jahres waren bereits ca. 2.000 Personen in städtischen GU als „Fehlbeleger“ einzustufen. Die Wohnungsversorgung von Flüchtlingen wird eine der großen kommunalpolitischen Herausforderungen der nächsten Jahre werden.

6.3.3 Weitere Gruppen

Weitere Gruppen der Bevölkerung, für deren Wohnungsversorgung besondere Maßnahmen und Förderprogramme nötig sind, seien hier nur nachrichtlich genannt:

- Behinderte mit ihren spezifischen Bedarfen je nach der Art der Behinderung;
- Senioren, die zum Erhalt der eigenen, angestammten Wohnung bauliche Anpassung bzw. auch besondere Hilfsmittel benötigen;
- Haftentlassene, die sich auf dem Markt besonders schwer tun;
- Jugendliche und junge Erwachsene nach der Entlassung aus stationären Einrichtungen der Jugendhilfe;
- Kinderreiche Familien, für die zu wenig kindgerechte und bezahlbare Wohnungen auf dem Markt sind;
- Alleinerziehende mit ihren Kindern, für die auch besondere Selbsthilfeprojekte denkbar sind.

Für diese Gruppen sind spezielle Bau- und Förderkonzepte zu entwickeln, was sich angesichts der begrenzten Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten der Stadt in den Wohnungsmarkt allerdings als sehr schwierig erweist.

www.gundekar-werk.de



Wir bieten Lebensräume – Raum zum Wohnen und Leben

Als Dienstleister rund um die Immobilie sind wir in der Diözese Eichstätt tätig. Rund 4.500 gesellschaftseigene Wohnungen geben vielen Familien, Senioren und Studenten Raum zum Wohnen und Leben, z. B. in Nürnberg, Stein, Schwabach, Roth, Eichstätt und Ingolstadt.

Das innovative Quartier **Heinrich-Held-Straße** in **Nürnberg-Katzwang** verwirklichen wir im Rahmen des Modellvorhabens *„Effizient bauen, leistbar wohnen“* der bayerischen Staatsregierung voraussichtlich ab Sommer 2018 gemeinsam mit der Köppen Rumetsch Architekten GmbH aus Nürnberg. Über 40 geförderte Mietwohnungen werden entstehen, die bezahlbar, ökologisch nachhaltig und kinderfreundlich sind. Schön geschnittene Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen bieten dabei Raum für unterschiedliche Wohnformen – von Alleinstehenden bis zu Familien.



ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Penzendorfer Straße 20 · 91126 Schwabach