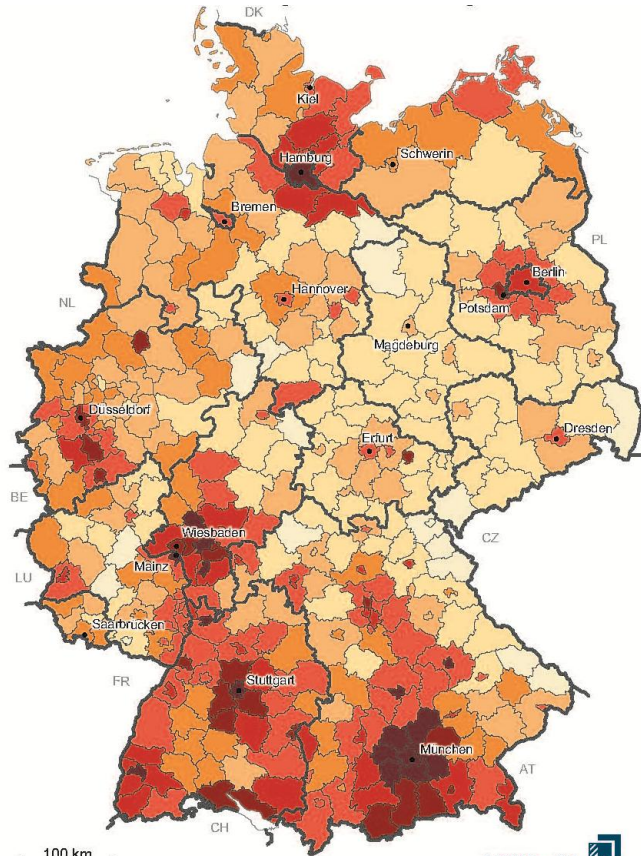


# „Herausforderungen beim Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Nürnberg“

Dipl.-Kaufmann Frank Thyroff



# Mietentwicklung



Neu- und Wiedervermietungsmieten  
(Angebotsmieten nettokalt) 2013 in Euro je m<sup>2</sup>

☐ bis unter 4,50	☐ 6,00 bis unter 7,00
☐ 4,50 bis unter 5,00	☐ 7,00 bis unter 8,00
☐ 5,00 bis unter 5,50	☐ 8,00 bis unter 9,00
☐ 5,50 bis unter 6,00	☐ 9,00 und mehr

## Bezahlbarer Wohnraum wird zum Luxusgut NN 107.14

Heute Spitzengespräch im Bauministerium: Mietpreisbremse kann angespannter Lage kaum entgegenwirken

VON SHARON CHAFFIN  
Der Wohnungsmarkt bleibt ein Sorgenkind. Mitten in der Debatte über Mietpreisbremse treffen sich heute Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD), Mieterbund, Wohnungswirtschaft sowie Länder und Kommunen zum Spitzengespräch.  
Metropolen wie München, Hamburg oder Frankfurt/Main die Erhöhungen längst ausgereizt sind.  
Das ist die höchste Steigerung seit Einführung des Index im Jahr 2007. Da die Erhöhungen kurz vor der für 2015 geplanten Einführung der sogenannten Mietpreisbremse kommen, drängt sich der Verdacht auf, Vermie-

derung „ortsübliche Vergleichsmiete“ Soterraum zur Interpretation. Schnell kann es da zu möglichen Klagen kommen. Für neue und sanierte Wohnungen soll weiterhin nach oben kein Limit gelten, was Immobilienbesitzer etwa zu weiteren Sanierungen verleiten könnte. Darüber hinaus lassen sich die Mietpreise leicht um-

nur noch mit zahlungskraftern abzuschließen. Die soziale Auslese wird sich v. Ausreichend bezahlbarraum entsteht aber nicht. land fehlen rund 250 000 Mitten in der mittleren Preisklasse. Jährlich werden 100 000 Objekte aus dem Markt heraus. Auch in N

## Bezahlbarer Wohnraum ist knapp

8538 Haushalte suchen dringend eine Bleibe — Immer weniger geförderte Einheiten

VON ANDREAS FRANKE  
Wohnumfeld wird für Einkommensschwache und Familien in Nürnberg immer unerschwinglicher. Innerhalb von nur zwei Jahren sind die Mieten in Bayerns zweitgrößter Stadt im Durchschnitt um 6,9 Prozent gestiegen. Die Schlinge der Wohnungssuchenden wird länger.  
Der neue Mietspiegel hat es in sich. Das Wohnen ist seit 2012 um fast sieben Prozent teurer geworden. Im

Mieten kleinerer Wohnungen unter 40 Quadratmetern aus der Zeit nach 1975 gesunken. Die Spannweite der Quadratmeter-Preise reicht von 4,90 Euro/m<sup>2</sup> (Altbau) bis zu 14,60 Euro (Neubau).  
„Für viele Menschen nimmt der

„Das ist für die unteren Einkommensschichten ein großes Problem“, sagt Eva Büttner vom Verein „Mieten helfen Mietern“. „Viele Menschen können sich ihre Wohnung nach einer Gebäudemodernisierung nicht mehr leisten, finden aber nichts Vergleich-

solten diese Flächen für den sozialen Wohnungsbau gemietet werden. In Nürnberg sind laut Fraunhofer IPA im Neubau nur noch fünf Prozent der Wohnungen gefördert und damit speziell für einkommensschwache Mieter ausgelegt. Die Zahl der

## Nürnberg: Mieten stiegen dramatisch NN 12.173

Bis zu zehn Prozent Steigerung

NÜRNBERG — Die Wohnungsmieten in Nürnberg sind explodiert. Der Anstieg beträgt bei größeren Wohnungen bis zu zehn Prozent.

## Wohnen wird immer teurer NN 15.1.14

Experten diskutieren über bezahlbare Mieten in der Region

FÜRTH — „Wohnraum für alle!“. Unter diesem Motto steht eine Diskussion über bezahlbare Mietwohnungen in der Städteachse Nürnberg, Fürth und Erlangen am 16. Januar.

## Neubau Plauener Straße (IQ)

Kernwohnanlage Nordostbahnhof

Neubau

- von 136 Wohnungen, davon
  - 32 EOF, gefördert durch den Freistaat Bayern
  - 17 Studentenwohnungen
- einer Kinderkrippe
- eines SIGENA-Stützpunktes
- eines Gemeinschaftsraums
- einer eigengenutzten Gewerbeeinheit
- einer Tiefgarage



## Neubau Plauener Straße (IQ)

Einbindung der Wohngruppen

- WIP WohnInitiative Plauener Straße (Senioren-Wohngruppe)  
24 Wohnungen + 5 SIGENA-Wohnungen
- Maria's (Alleinerziehende)  
20 Wohnungen + 1 SIGENA-Wohnung

Kosten ca. 27,1 Mio. €

Wohnfläche ca. 10.000 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche ca. 900 m<sup>2</sup>

Baubeginn August 2012

Bauende Dezember 2014



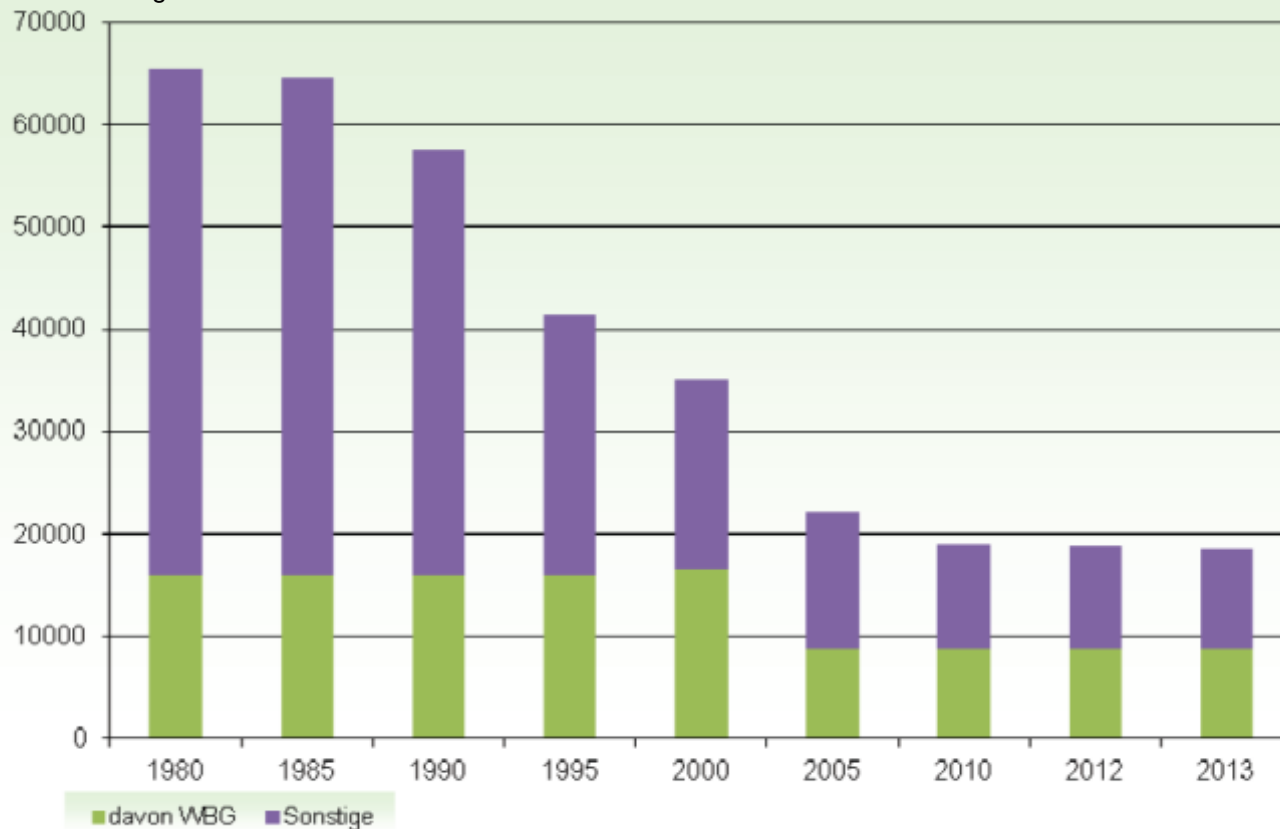
## Entwicklung des Nürnberger Marktes

- Urbanisierungsgewinne aus dem Umland.
- Deutlich anwachsende Zahl von Migranten aus dem Ausland.
- Demografische Entwicklung.
- Erhöhung der Gefahr von Altersarmut.
- Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung.
- Steigender Wohnflächenverbrauch pro Person.
- Zunehmende Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnverhältnisse.
- Rückgang der Anzahl von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Inzwischen liegt der Anteil in Nürnberg bei nur noch 6,4 % aller 288.000 Wohnungen.

# Entwicklung des Nürnberger Marktes

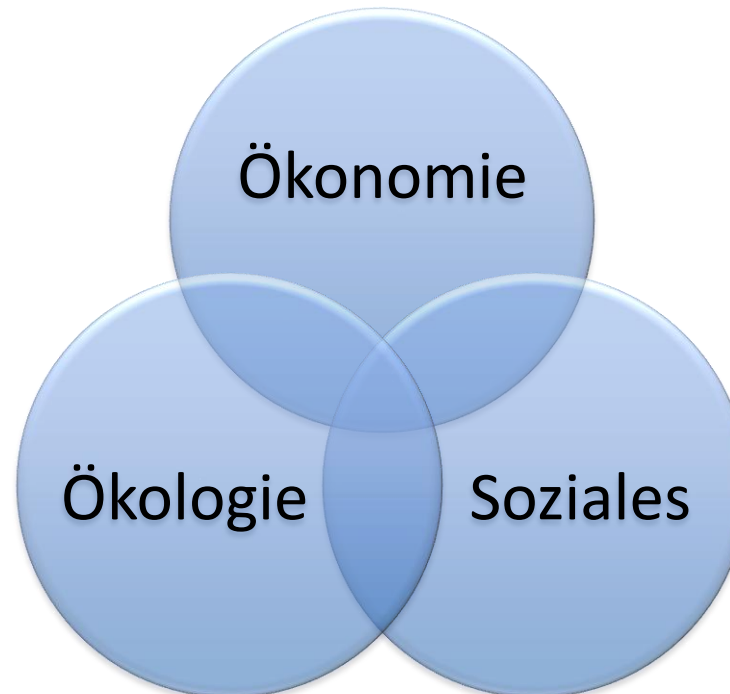
## Belegungsgebundene Wohnungen Nürnberg

Quelle: Wohnungsmarktbericht



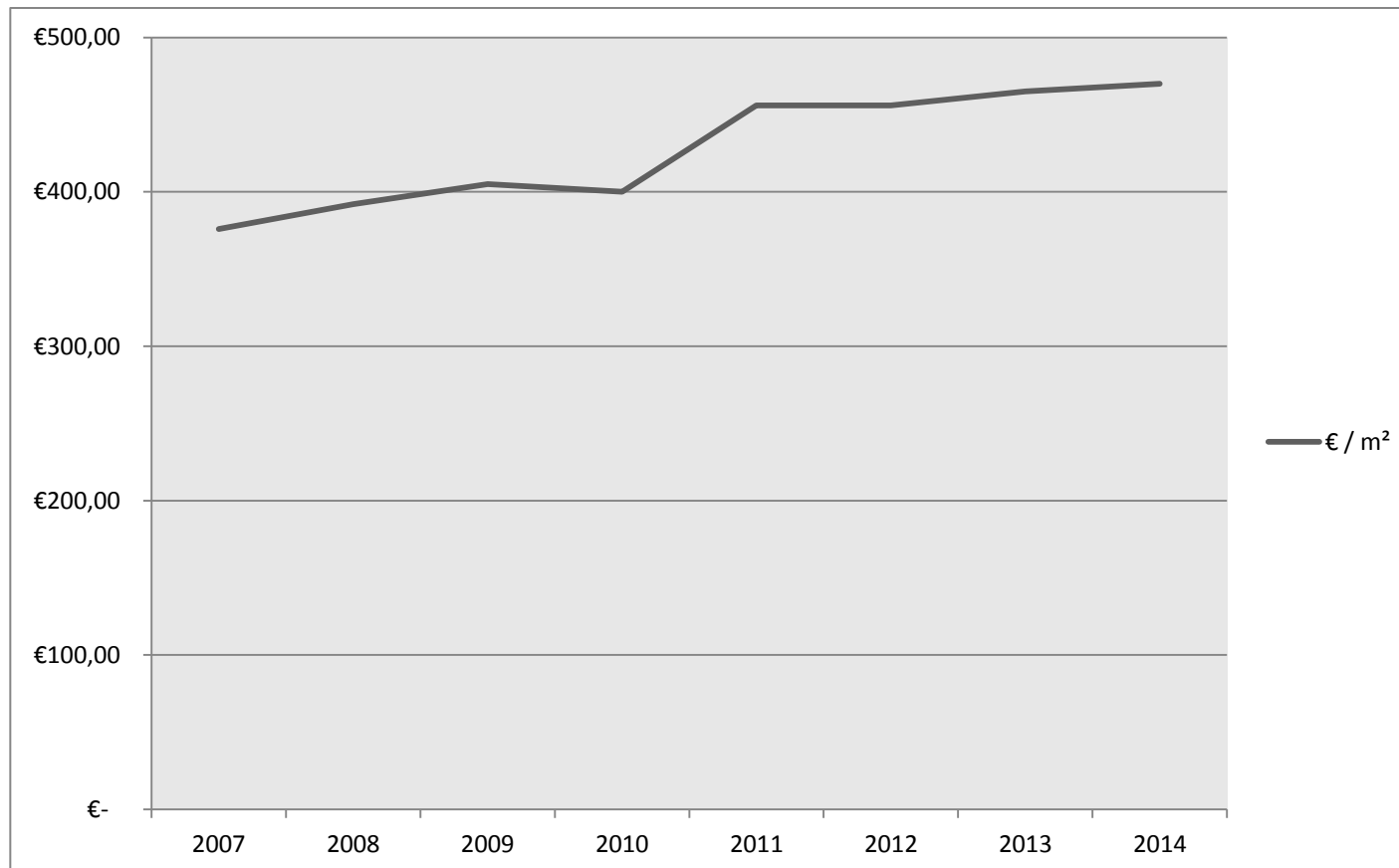
## Herausforderungen

Zentrale Herausforderung ist die Schaffung einer Ausgewogenheit zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Anforderungen.



# Faktor Grundstück

Entwicklung Bodenwerte Wohngrundstücke für Mehrfamilienhäuser in guter Lage



## Faktor Grundstück

- Das Potential geeigneter kostengünstiger Grundstücke für EOF-Neubauten in Nürnberg ist stark begrenzt, die Grundstückspreise steigen deutlich auf Grund der Nachfragesituation.
- Der Bodenrichtwert eines für die Bebauung mit EOF-Wohnungen vorgesehenen Grundstücks in der Südstadt z. B. ist innerhalb von zwei Jahren um 9% gestiegen
- Im Fall von Konzeptauswahlverfahren wird das Grundstück unabhängig von der Qualität der Konzeptidee auf Basis des zukünftigen Bodenrichtwerts veräußert. Die Schaffung von gefördertem Wohnraum über die Mindestanforderung hinaus hat bisher keinen Einfluss auf den Bodenrichtwert.
- Widerstand gegen Veränderungen in der Nachbarschaft. Am Beispiel der Heinrich-Held-Straße in Katzwang zeigt sich die Notwendigkeit einer verbesserten Öffentlichkeitsarbeit.

# Faktor Baukosten

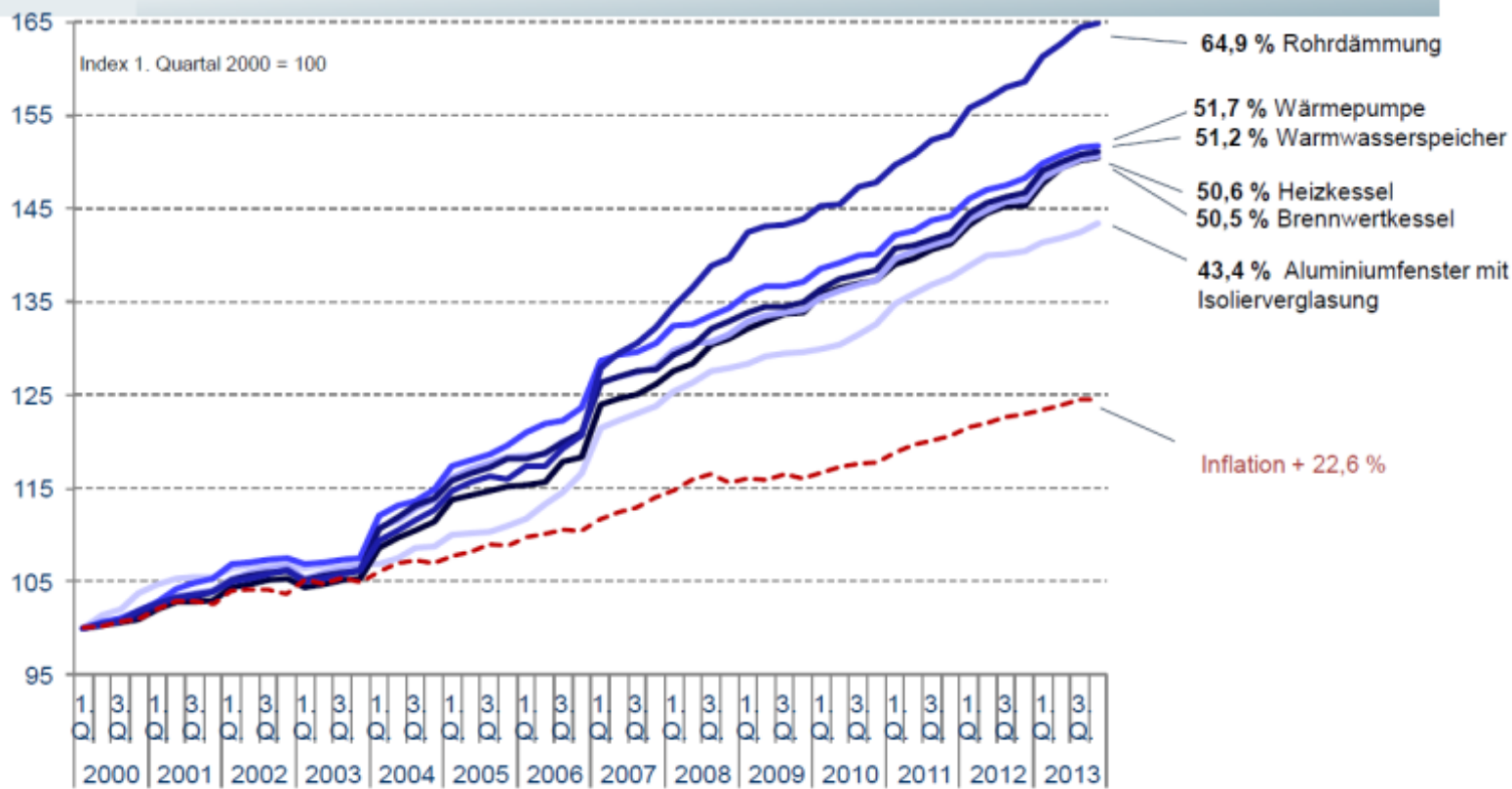
## Stark steigende Baukosten



# Faktor Baukosten

## Preisentwicklung für Bauleistungen der energetischen Sanierung

Messzahlen für Bauleistungspreise mit Umsatzsteuer; 1.Quartal 2000 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, 4/2013, nach Revision 2010

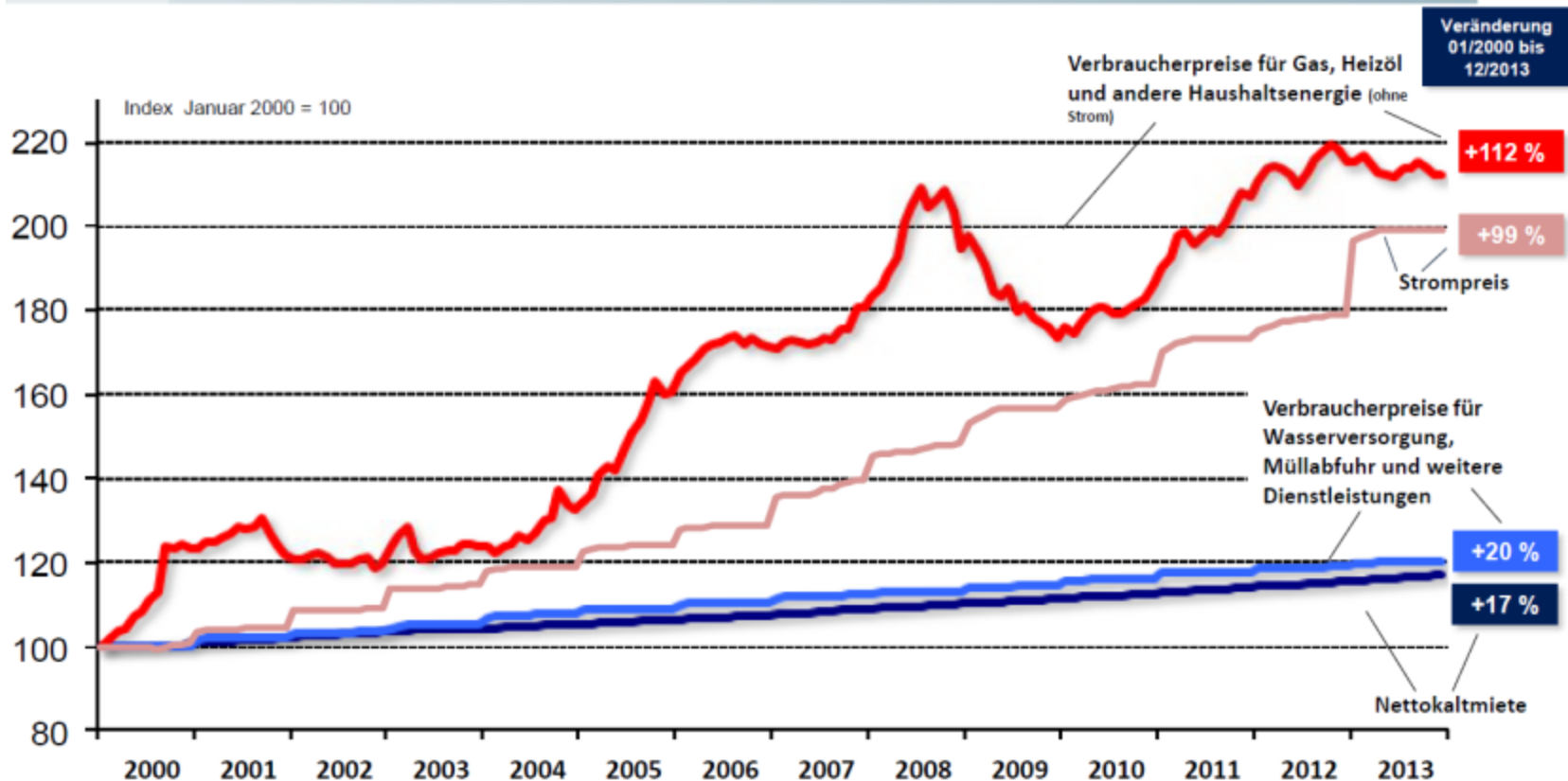
# Faktor Baukosten

## Weitere Herausforderungen und Chancen:

- Planerische Anforderung Barrierefreiheit nach DIN 18040 für EOF-Wohnungen.
- Geringes Einsparpotential in den Baukosten je m<sup>2</sup> gegenüber frei finanziertem Wohnraum (z. B. Bodenbelag). Marktfähigkeit muss auch nach Ablauf der Bindungsfrist gewährleistet sein.
- Empfehlungen Wfb (z. B. Abstellraum, Balkon, Windfang, sep. WC) konkurrieren mit definierten Wohnungsgrößen.
- Das Thema Stellplatzschlüssel konnte in Nürnberg gut gelöst werden (0,5 Stpl./WE).
- Bei Umbauten bestehender Gebäude zu Wohnungen nach EOF-Kriterien kann sich die Einhaltung der definierten Wohnflächen schwierig gestalten
- Auswahl geeigneter Planer, um Einhaltung der Vorgaben und Optimierung bei der Umsetzung zu gewährleisten.
- Aufhebung der Ausschreibungspflicht nach VOB/A ermöglicht preissenkende Nachverhandlungen.
- Entwicklung Kostenobergrenze für EOF:
  - 2012: 1.600,- €/m<sup>2</sup>
  - 2013: 1.800,- €/m<sup>2</sup>
  - 2015: 1.840,- €/m<sup>2</sup>

# Faktor Miete

**Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick** Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 12/2013, Basis VPI nach Revision 2013

## Faktor Miete

Beratungsintensive Vermietung, da das Prinzip der einkommensorientierten Förderung in der Bevölkerung weitgehend unbekannt ist.

Erhebliche Unterschiede in der Nachfrage innerhalb der einzelnen Stufen. So erfahren die Wohnungen in Stufe 1 die größte Nachfrage. Dabei handelt es sich überwiegend um Transfereinkommensbezieher. Für Wohnungen der Stufen 2 und 3 finden sich nur wenige Bewerber. Die divergierende Nachfrage auf Grund der Einkommensgrenzen erschwert sozial ausgewogene Strukturen.

Die durch den Mieter zu tragende zumutbare Miete liegt bei in der Planung befindlichen Projekten je nach Stufe bei 5,20 bis 7,20 €/m<sup>2</sup>.

# Faktor Finanzierung

## Planungsunsicherheit Restdarlehen

Durch die relativ spät einsetzende Tilgung ist nach dem Förderzeitraum noch ein hohes Restdarlehen vorhanden.

- Restschuld EOF-Darlehen nach 25 Jahren 79 %.
- Restschuld Kapitalmarkt-Darlehen nach 25 Jahren 21 %.

## Finanzierung

Bei günstigen Zinsen auf dem freien Kapitalmarkt nimmt die Attraktivität der objekt- bzw. belegungsgebundenen Darlehen und damit der EOF-Förderung ab.

# Faktor Finanzierung, Vergleich Darlehen

Betrachtungszeit in Anlehnung  
an die Belegungsbindung: 25 Jahre

Darlehensart	Nennbetrag	Zins-Satz	Tilgungs-Satz	Restschuld in Euro nach 25 Jahren	Restschuld in Prozent nach 25 Jahren
<b>Objektabhängiges Baudarlehen</b> 0,5 % Zins; <b>3 Jahre tilgungsfrei</b> ; danach 1 % Tilgung	1.000.000				
ab 1 - 3 Jahr: 0,5 % Zins; <b>keine Tilgung</b>		0,50%	-	1.000.000	
ab 4 - 25 Jahr: 0,5 % Zins; <u>1 %</u> Tilgung		0,50%	1,00%	767.495	
				<b>767.495</b>	<b>77%</b>
<b>Belegungsabhängiges Baudarlehen</b> 2,75 % / 3,25 % Zins; <b>10 Jahre tilgungsfrei</b> ; danach 1 % Tilgung	1.000.000				
ab 1 - 10 Jahr: 2,75 %; <b>keine Tilgung</b>		2,75%	-	1.000.000	
ab 11 - 25 Jahr: 3,25 %; <u>1 %</u> Tilgung		3,25%	1,00%	807.025	
				<b>807.025</b>	<b>81%</b>
<b>EOF-Darlehen kumuliert</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1,84% *</b>	<b>0,67% *</b>	<b>1.574.520</b>	<b>79%</b>
<b>Kapitalmarkt-Darlehen (Volltilger / 30 Jahre)</b>	<b>2.000.000</b>	2,01%	2,44%	<b>416.662</b>	<b>21%</b>

\* Anfänglicher Zins- und Tilgungssatz für die beiden EOF-Darlehen unter der Annahme einer sofortigen Tilgung (aus Vergleichszwecken analog dem Kapitalmarktdarlehen. Bei diesen Konditionen theoretische Laufzeit 72 Jahre.

## EOF Fazit

- Kontinuierliche Anpassung der Förderbedingungen durch die OBB.
- Anpassung des Ausgleichbetrages.
- Möglichkeit der mittelbaren Belegung:
  - Inanspruchnahme Darlehen für Neubau.
  - Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen auf Bestandswohnungen.
- Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit für geförderten Wohnraum.
- Erhöhung der EOF-Fördermittel für die Zukunft.

Ohne einkommensorientierte Förderung ist bezahlbarer Mietwohnungsneubau in Städten wie Nürnberg nicht darstellbar. Ziel muss es daher sein, die Förderbedingungen weiter zu optimieren.

Auch trotz der genannten Herausforderungen bauen wir in den Jahren 2013 bis 2020 rund 800 WE neu, davon ca. 200 WE nach EOF-Kriterien.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.