

Geförderter Wohnungsbau in Nürnberg – Entwicklungen und Strategien der Zukunft

Vortrag i.R. der Veranstaltung 10 Jahre EnergieSparProjekt

Workshop I. Geförderter Wohnungsbau in Nürnberg

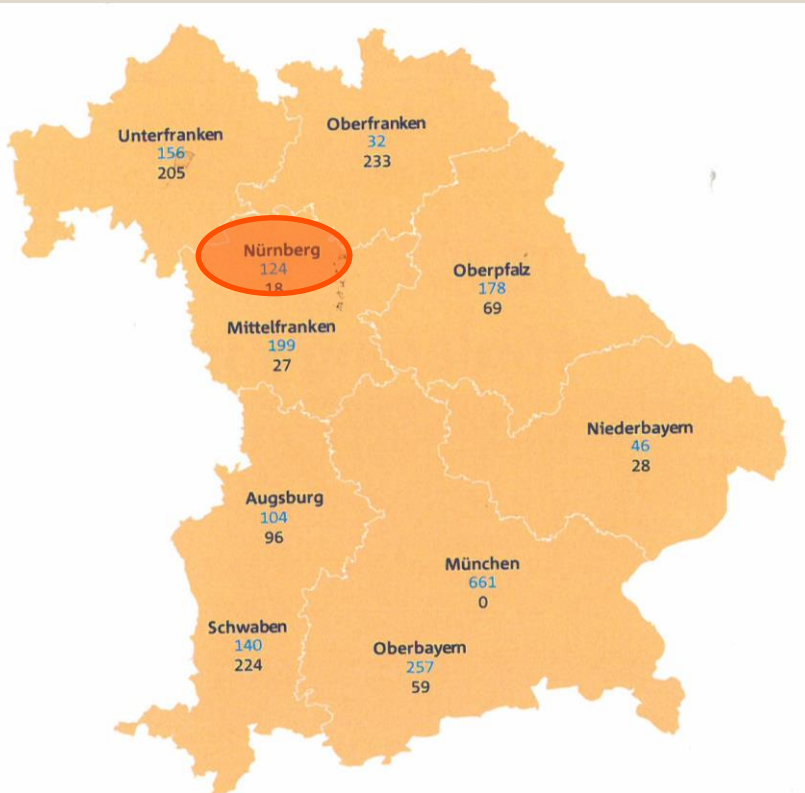
Donnerstag, 25.10.2018



Stab Wohnen

Bewilligungsstelle
für den
geförderten Wohnungsbau

Grundsatzfragen
Wohnen



Wohnungspolitisches
Konzept

„Wohnen im Jahr 2025“



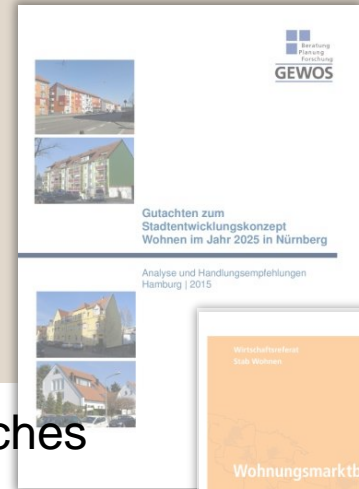
Mietenspiegel

Mietberatung

Fachgespräch
Wohnen

Deutscher Städtetag

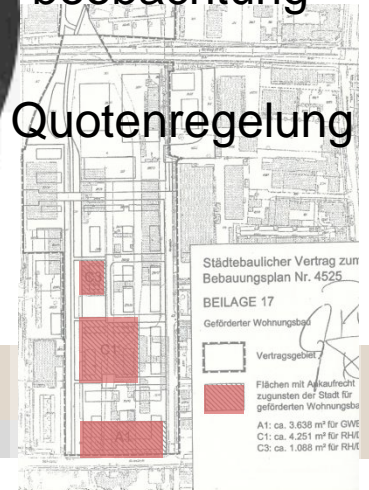
Fachkommission Wohnungswesen



Handlungsprogramm
Wohnen

Wohnungsmarkt-
beobachtung

Quotenregelung



Geförderter Wohnungsbau

Was wird gefördert:

- Bau von Mietwohnraum
- Erwerb von Wohneigentum
- Modernisierung von Mietwohnraum und stationären Pflegeeinrichtungen
- Wohnraum für Studierende und für Menschen mit Behinderung

Wie wird gefördert:

Beispiel: Förderung für den Bau von Mietwohnraum

BAUHERR

Förderdarlehen und Zuschuss,
Darlehen: zinsvergünstigt für
Laufzeit von 25 oder 40 Jahren

GEMEINDE

Belegungs- und mietpreis-
gebundene Wohnungen
vorgegebener Qualität (Größe,
Barrierefreiheit, Kosten)

Geförderter Wohnungsbau

Einkommensgrenzen (§ 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz)

Haushaltstyp	Stufe 1		Stufe 2		Stufe 3	
	Einkommensgrenze	entspr. Bruttoeinkommen jährl. etwa	Einkommensgrenze	entspr. Bruttoeinkommen jährl. etwa	Einkommensgrenze	entspr. Bruttoeinkommen jährl. etwa
Alleinstehend	14.000 EUR	21.000 EUR	18.300 EUR	27.100 EUR	22.600 EUR	33.200 EUR
Ehepaar	22.000 EUR	32.400 EUR	28.250 EUR	41.300 EUR	34.500 EUR	50.200 EUR
Alleinerziehend mit 1 Kind	23.000 EUR	33.800 EUR	30.000 EUR	43.800 EUR	37.000 EUR	53.800 EUR
2 Erwachsene mit 1 Kind	27.000 EUR	39.500 EUR	36.250 EUR	52.700 EUR	45.500 EUR	66.000 EUR
2 Erwachsene mit 2 Kindern	32.000 EUR	46.600 EUR	44.250 EUR	64.200 EUR	56.500 EUR	81.700 EUR

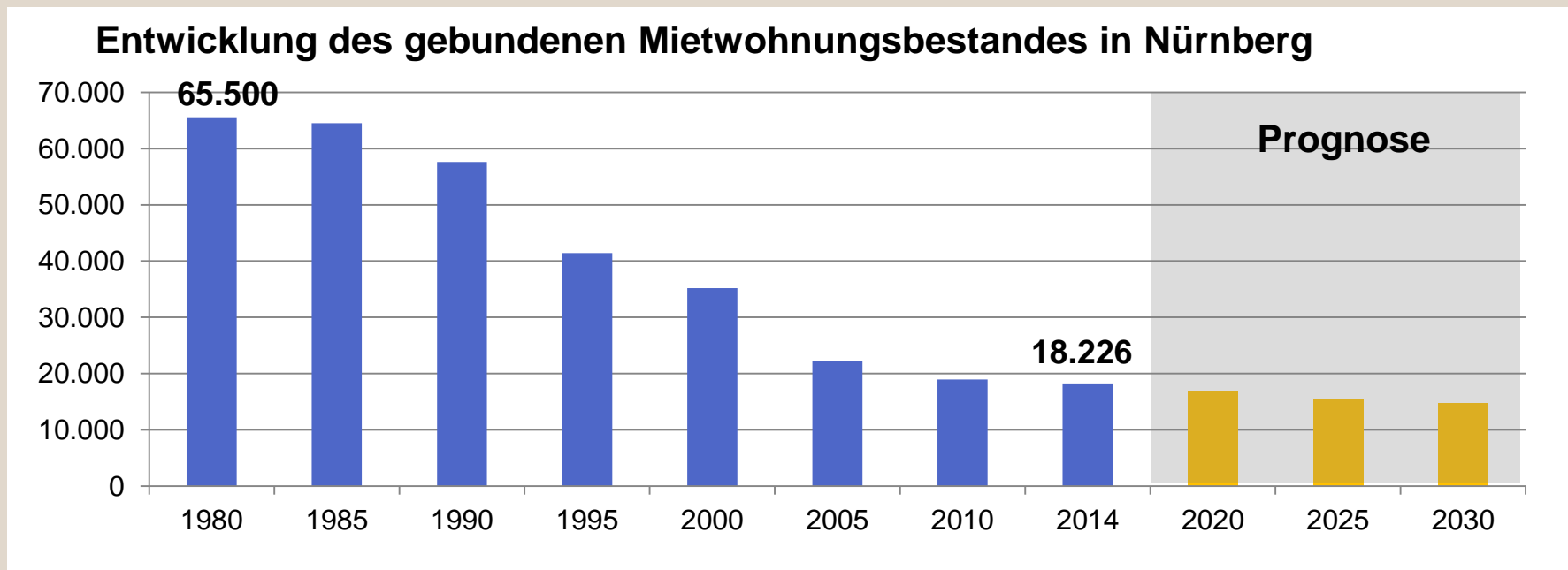
Geförderter Wohnungsbau

Entwicklung der Förderung

	Sozialwohnung „1.Förderweg“ bis 2001	Geförderte Mietwohnung „Einkommensorientierte Förderung“ seit 2001
Bewohner	ausschließlich Geringverdiener	Mischung unterschiedlicher Einkommens- stufen
Belegungs- rechte	„Benennungsrecht“ für 100% der Wohnungen	„Benennungsrecht“ nur für einen Teil der Wohnungen - die restlichen Wohnungen werden auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten
Miete	„Kostenmiete“	„Bevilligungsmiete“ entspricht ortsüblicher Miete, Erhöhung mit Einschränkung nach BGB, „zumutbare Miete“: gestaffelt nach Einkommen (EK-Stufe 1: max. 5,50 Euro/m ²)

Wohnungsmarkt in Nürnberg

Angebot – Gebundener Wohnungsbestand



2015: 17.898 gebundene Mietwohnungen

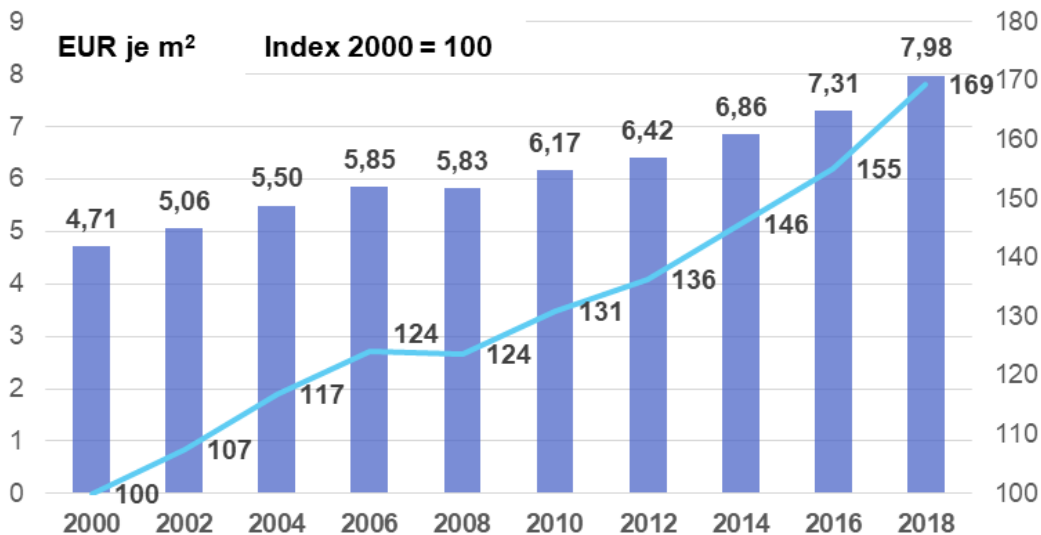
2016: 17.930 gebundene Mietwohnungen

2017: 18.030 gebundene Mietwohnungen

Wohnungsmarkt in Nürnberg

Angebot – Preisentwicklung

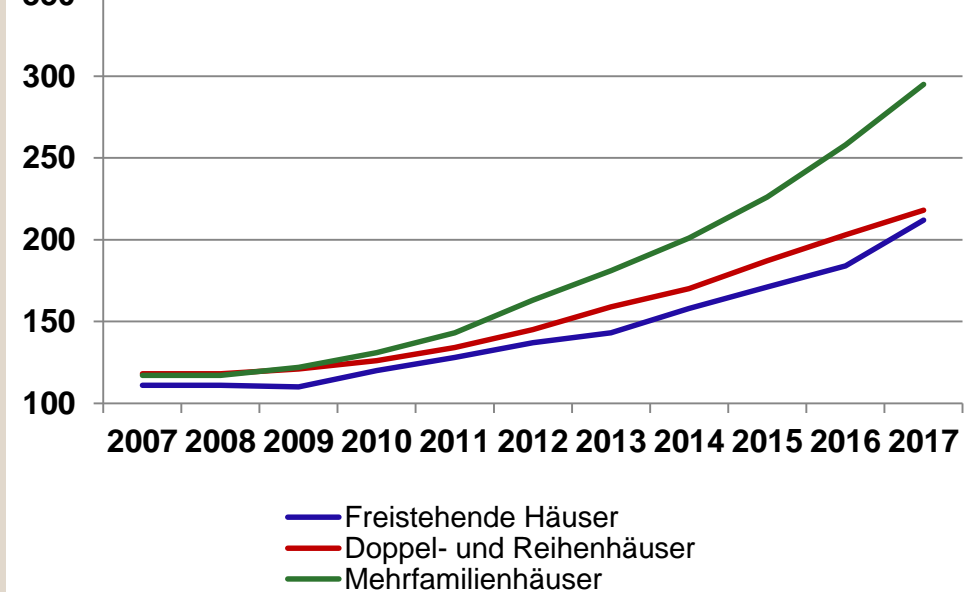
Entwicklung der Durchschnittsmieten
(Nettokaltmieten nach Mietenspiegel)
im freifinanzierten Wohnungsbau in Nürnberg 2000 – 2018



Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Steigerung Durchschnittsmiete:
2008 - 2018: um 37%

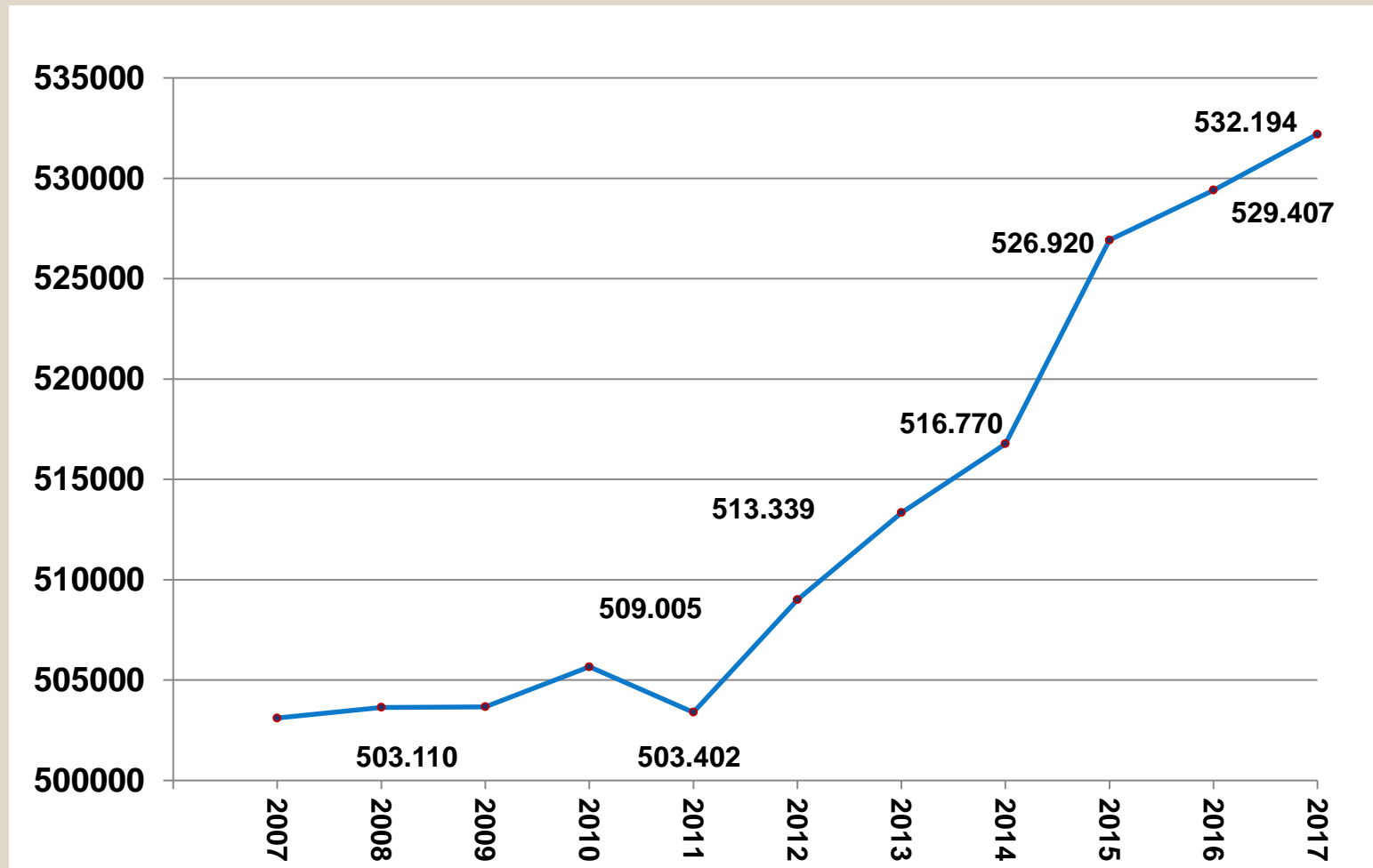
Entwicklung der Kaufpreise in Nürnberg von 2007-2017



Steigerung durchschnittlicher Kaufpreis
Mehrfamilienhaus 2007 - 2017:
mehr als 250%

Wohnungsmarkt in Nürnberg

Nachfrage - Einwohnerentwicklung



Wohnungsmarkt in Nürnberg

Einwohnerentwicklung - Analyse

aus: wohnungspolitischem Konzept „Wohnen im Jahr 2025“

Positive Wanderungsbilanz:

- Zuwanderung insbesondere aus dem südosteuropäischen Ausland
- Wanderungsgewinne insbesondere bei 18- bis 25- Jährigen
- Abwanderung ins Umland nimmt seit 2013 zu

Herausforderung:

Integration der Neubürger aus dem Ausland und gleichzeitig
Verhinderung der Abwanderung von häufig einkommensstärkeren
Haushalten mit Kindern

Wohnungsmarkt in Nürnberg

Bedarf - Prognose

aus: wohnungspolitischem Konzept „Wohnen im Jahr 2025“

- Wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bis 2030
- Bis 2030 werden bis zu 33.800 Wohneinheiten benötigt
- Bis 2020 fehlen baureife Flächen für rund 8.140 Wohnungen
- Insbesondere kurz- bis mittelfristig hoher Neubaubedarf
- Große Nachfrage trifft auf zu geringe Bautätigkeit
- Neubau nicht ausreichend
 - ➔ weitere Marktanspannung, verstärkte Umlandwanderung sowie zunehmende Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem Einkommen

Wohnungsmarkt in Nürnberg

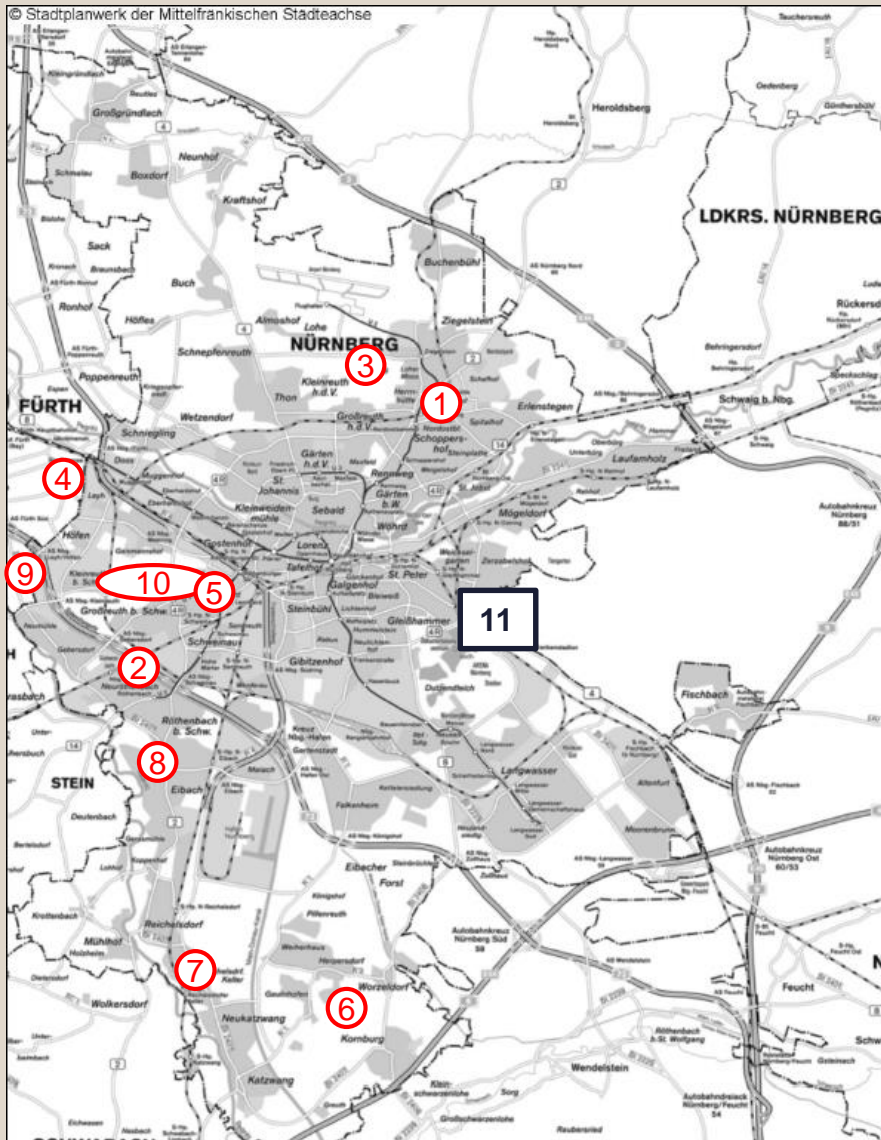
Handlungsprogramm Wohnen Maßnahmen und Instrumente



- Aufbau und Fortschreibung einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung
- Sonderprogramm Wohnungsbau auf städtischen Flächen
- Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau
- Vermarktung städtischer Flächen im Konzeptauswahlverfahren
- Entwicklung neuer Baugebiete
- Strategische Liegenschaftspolitik, Baulandbevorratung

Sonderprogramm Wohnungsbau

Lage

- ① Tafelgelände
- ② Colmberger Straße
- ③ Hugo-Distler-Straße
- ④ Bernhardstraße
- ⑤ Hintere Marktstraße
- ⑥ Kornburg Nord
- ⑦ Insterburger Straße
- ⑧ Gundelfinger Straße
- ⑨ Diebacher Straße
- ⑩ Eduardstraße
- 11 Regensburger / Hans-Kalbstraße



 <p>GEODATEN SERVICE</p>	<p>0 1 2 3 km</p> <p>Maßstab 1:94300</p>		<p>Ausdruck aus dem GIS der Stadt Nürnberg vom 13.02.2015</p> <p>Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.</p> <p>Nutzung ist ausschließlich zur Erfüllung dienstlicher Aufgaben zulässig. Die Weitergabe ist im Rahmen der Nutzungsbedingungen möglich.</p>
	<p>© Stadtplanwerk der Mittelfränkischen Städteachse</p>		

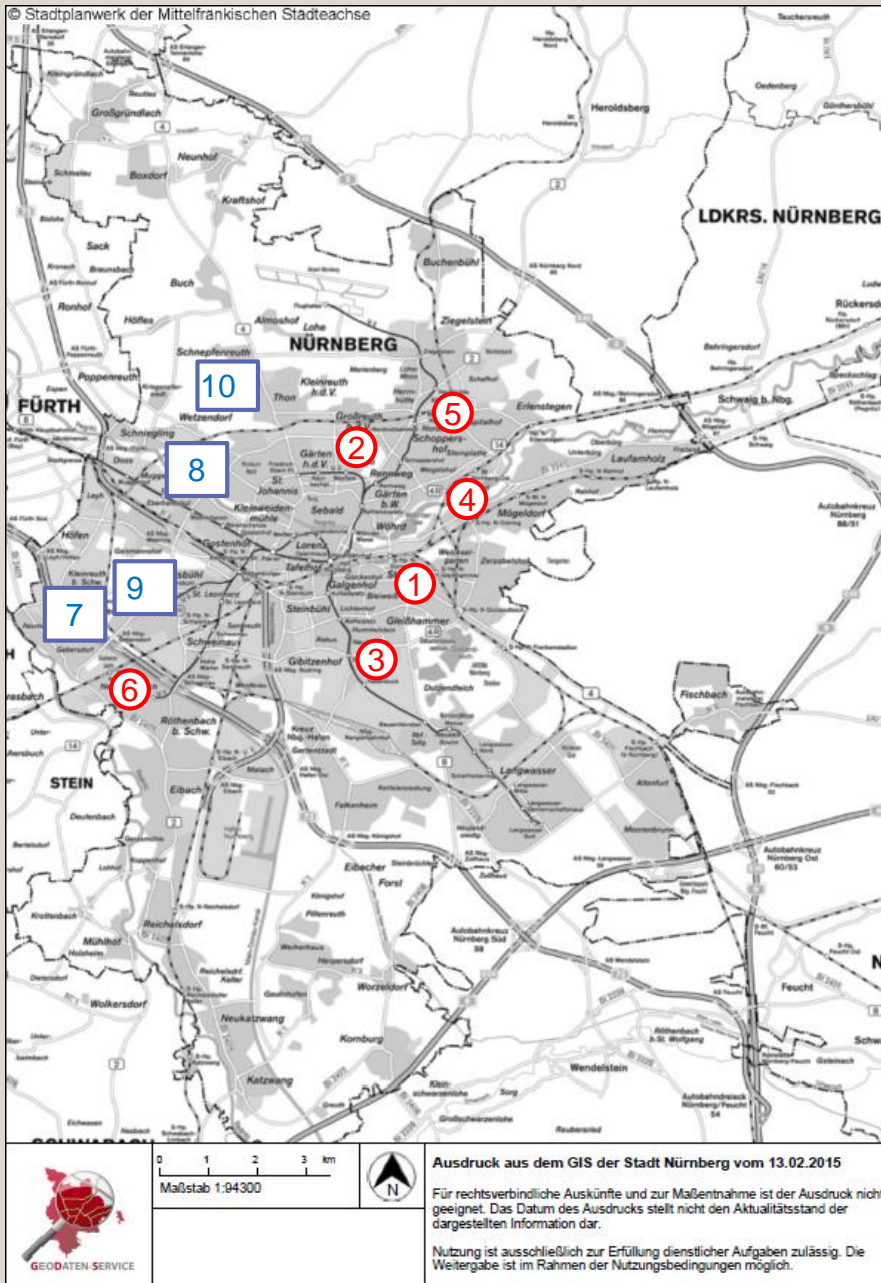
Übersicht Wohnbaupotentiale

Bebauungsplanverfahren i.V. mit städtebaulichen Verträgen

- ① Auto Krauss-Areal
- ② Avenariusstraße
- ③ Brunecker Straße, Modul 1+2
- ④ Ostendstraße
- ⑤ Dresdner Straße
- ⑥ Gebersdorfer Straße

Bebauungsplanverfahren

- 7 Tiefes Feld (B'Plan Nr. 4445)
- 8 Bielefelder Straße (B'Plan 4520)
- 9 Züricher Straße (B'Plan 4614)
- 10 Wetzendorf (B'Plan 4641)



Übersicht Wohnbaupotentiale

Baurecht i. V. mit städtebaulichen Verträgen Quotenregelung

Projekt	WE	davon gefördert	Baurecht vsl.
▪ Auto Krauss-Areal	450	135	II/ 2019
▪ Avenariusstraße	167	50	I/ 2019
▪ Brunecker Straße (M1)	1.492	448	II/ 2019
▪ Brunecker Straße (M2)	950	285	II/ 2021
▪ Ostendstraße	250	75	IV/ 2018
▪ Dresdner Straße	120	36	II-III/ 2019
▪ Gebersdorfer Straße	100	30	I/ 2019
Summe	3.529	1.059	

(Stand 07/2018)

Aktuelle Entwicklungsgebiete

Bebauungsplanverfahren

Projekt	WE	Baurecht vsl.
▪ Tiefes Feld (B'Plan Nr. 4445)	ca.1.200	I/ 2019
▪ Bielefelder Straße (B'Plan 4520)	300	III/ 2019
▪ Züricher Straße (B'Plan 4614)	446	IV/ 2018
▪ Wetzendorf (B'Plan 4641)	1.358	IV/ 2020
Summe	ca. 3.304	

(Stand 7/2018)



Stadt Nürnberg
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

Britta Walther
Baudirektorin
0911/ 231 25 89
britta.walther@stadt.nuernberg.de
www.wohnen.nuernberg.de