



Endlich zuhause?

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist eine Mammutaufgabe

Es gibt Menschen, die mögen bunte Wände und Möbel aus altem Holz. Andere leben lieber umgeben von Weiß, Stahl und Glas. Was sie eint, ist das Bedürfnis, sich zuhause zu fühlen. Allerdings: Den richtigen Ort dafür zu finden, ist gar nicht so leicht. Vor allem, wenn man in der Stadt leben möchte. Auch in Nürnberg gleicht die Suche nach einer bezahlbaren Bleibe häufig einer Odyssee.

Seit vielen Monaten schon schaut sich Andrea W. nach einer neuen Bleibe um. Jung, unverheiratet, Mutter eines Kindes – das sind nicht die besten Ausgangsbedingungen. Einer repräsentativen Studie des Nürnberger Internetportals Immowelt zufolge haben es in Deutschland Rentner und kinderlose Paare bei der Wohnungssuche am leichtesten. Mit ihrem Lebensgefährten und ihrer zweijährigen Tochter lebt Andrea W. in einer Einzimmerwohnung in der Nordstadt. 40 Quadratmeter haben sie zusammen. Inklusiv Bad und Küchenzeile. Einen Balkon gibt es nicht. Die drei teilen sich eine Wohnfläche, die den Nürnbergern im Schnitt pro Kopf zur Verfügung steht.

Nach einer Zählung des Amts für Statistik und Stadtforschung gibt es rund 270 000 Wohnungen in Nürnberg (Stand Dezember 2011). Aber für Andrea W. war bislang noch keine dabei. „Mir geht die Situation an die Substanz“, sagt die 30-Jährige. „Mir fehlt die Möglichkeit, mich zurückzuziehen, und die Kleine kommt auch nicht zur Ruhe.“ Wie viele Wohnungen sie sich schon angesehen hat, weiß sie nicht mehr. In Langwasser, sagt sie, würde es ihr gefallen. „Da ist es schön grün.“ Weil sie von Hartz IV lebt, hat sie einen Wohnberechtigungsschein und damit Anspruch auf eine geförderte Bleibe. Genützt hat er ihr bislang nichts. Immer hat jemand anderes den Zuschlag bekommen. „Das ist so gemein“, sagt Andrea W. Sie sitzt auf einem Spielplatz am Rand des Sandkastens und sieht ihrer Tochter beim Buddeln zu. Die beiden verbringen viel Zeit hier. Die Kleine ist fröhlich und aktiv, sie braucht Platz und Luft. Andrea W. betrachtet ihre Tochter. „Vielleicht ist es so schwer etwas zu finden, weil mein Freund aus Afrika stammt.“ Dass mit ihr zusammen rund 8 000 Haushalte, die eine Sozialwohnung suchen, bei der Stadt gemeldet sind, weiß sie nicht.

Gerade für Familien mit Kindern ist der Wohnungsmarkt eng

Um den vielen Wohnungssuchenden eine Perspektive zu geben, muss in Nürnberg kräftig gebaut werden. Zu lange habe sich die Politik zögerlich verhalten, sagen Experten (siehe Seite 19). Die derzeitige Entwicklung wirkt nicht unbedingt beruhigend: Im Jahr 2011 wurden 1 174 Wohnungen fertiggestellt, 2012 waren es 1 036. Betroffen von der Wohnungsknappheit sind selbst die Mittelverdiener,



die nicht im unteren Segment suchen, sich aber kein Luxusobjekt leisten können. Gerade für Familien mit Kindern ist es eng, die Mieten für größere Wohnungen sind 2012 um 13 Prozent gestiegen. Der Durchschnitt liegt laut Mietenspiegel 2012 bei 6,42 Euro pro Quadratmeter.

Immerhin wird derzeit eifrig gebaut: Allein 2012 hat die Bauordnungsbehörde 2 054 Wohnungen genehmigt. Aktuell entstehen am Nordbahnhof 235 Wohneinheiten, auf dem ehemaligen Tuchergelände im „Schillerpark“ sind es 600, am Nordostbahnhof 140. Dazu kommen verschiedene Wohnungsbauten in der Südstadt. Bis 2015 wird eine Reihe von Objekten fertig sein. Auch Sozialwohnungen entstehen neu, etwa durch die Joseph-Stiftung in Gibitzenhof mit 50 Wohneinheiten.

Um den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln, hat der Stadtplanungsausschuss des Stadtrats im Juli 2013 beschlossen, dass auch bei der Ausweisung kleinerer Baugebiete Flächen für gefördertes Wohnen reserviert werden müssen. Außerdem wird ein Bonussystem geschaffen, das Bauherren einen Anreiz gibt, in den geförderten Wohnbau einzusteigen.



In einer ehemaligen Fabrik in der Schloßbäckerstraße verwirklicht sich eine Baugruppe den Traum vom Eigenheim.

Mit einem Quäntchen Glück zum Start plus sehr viel guter Organisation und Planung ist in der Schloßbäckerstraße ein ganz besonderes Projekt im Werden. Eine Baugruppe hat sich zusammengefunden, um auf einem Gelände südlich des Hauptbahnhofs, wo einst eine Schokoladenfabrik stand, ein neues Quartier zu errichten. Der Zusammenschluss einer solchen privaten Bauherrngemeinschaft hat den Vorteil, dass die Mitglieder bereits von Beginn an ihre eigenen Wünsche in das Projekt einbringen können. Allerdings tragen die Privatleute auch alle Risiken, die beim Bau anfallen können. Häufig gründen die Beteiligten deshalb gemeinsam eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts. Drei Gebäude werden es in der Schloßbäckerstraße am Ende sein, zwei stammen aus dem alten Bestand, ein neues kommt dazu. Geplant sind zwölf Wohnungen, jedes Baugruppenmitglied wird in seiner eigenen leben und nicht in einer WG, niemand ist zu gemeinschaftlichen Aktivitäten verpflichtet. Doch es sieht ganz danach aus, dass es die irgendwann geben wird. Grillabende im Garten am Schwimmteich vielleicht. Denn die Gemeinschaft versteht sich prächtig.

„Es war wirklich eine Glückssache, dass wir uns gefunden haben“

„Es läuft alles gut“, sagt Margarete Weidinger. Sie ist Architektin und leitet gemeinsam mit ihrem Fürther Kollegen Hans Weidinger das Projekt. Die beiden haben schon Erfahrung mit Baugruppen. 14 Leute haben sich für das aktuelle Vorhaben zusammengetan, sie sind zwischen 45 und 61 Jahre alt. „Man muss den Leuten vertrauen können, mit denen man so etwas plant. Wir sind ein super Team“, sagt Margarete Weidinger, die wie Hans Weidinger eine Mediatoren-Ausbildung gemacht hat. „Wir wachsen immer mehr zusammen“, fügt Ursula Hölldobler hinzu. „Es war wirklich Glückssache, dass wir uns gefunden haben.“ Ellen Dechant nickt. Sie wird gemeinsam mit ihrem Mann aus ihrem Haus in eine Wohnung ziehen. Anfangs war sie ein bisschen skeptisch, was die Lage des Grundstücks angeht. Aber die Zweifel sind Vergangenheit. „Es ist unglaublich spannend, was hier passiert.“

Dass Nürnberg ein Wohnungsproblem hat, lässt sich auch an der sogenannten Fluktuationsreserve ablesen – dem Bestand, der nicht genutzt ist: Diese Reserve müsste eigentlich bei rund drei Prozent liegen, damit der Markt funktioniert. In Nürnberg beträgt sie aber nur 1,4 Prozent. Das liegt nicht nur daran, dass in den vergangenen Jahren zu wenig gebaut wurde. Es ist auch die Anziehungskraft der Stadt, die mehr Menschen in die Metropole lockt. Und es ist die Tendenz zum Single-Dasein der Großstädter. Immer häufiger leben Menschen alleine. Derzeit lebten 1,9 Personen im Schnitt in einem Haushalt, so der Leiter des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung, Hans-Joachim Schlöbl. „Früher waren es drei.“

Wer im Supermarkt in Zerzabelshof einen Blick auf die Pinnwand wirft, findet kindlich bemalte Zettel von Familien, die auf der Suche nach einer Vierzimmerwohnung oder einem Häuschen sind. Auf einem Papier mit Telefonnummer steht, dass es 800 Euro Belohnung gibt für einen Hinweis, der zum Erfolg führt. Ein Student namens Jakob sucht ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft, ein Rentner bietet Gartenarbeit an. Not macht erfinderisch, und jeder hofft auf einen glücklichen Zufall.

Matthias Winkler ist Prokurist bei der Nürnberger Umweltbank, die gut 150 Baugruppen-Projekte in Deutschland finanziert, viele davon in München. Winkler begleitet auch das Team aus der Schloß-äckerstraße. Andere Städte, sagt er, seien mit derartigen Modellen schon viel weiter. In Berlin zum Beispiel erlebten Baugruppen einen wahren Boom. Und lassen wunderbare Objekte wachsen. So entstanden etwa auf dem Gelände eines denkmalgeschützten Krankenhauses in Kreuzberg 130 energieeffiziente Wohneinheiten.

Wichtig sei, dass die Stadt Grundstücke für Baugruppen reserviere und nicht nur die großen Bauträger zum Zuge kommen lässt, sagt Winkler. Auch in Freiburg, Tübingen und Hamburg seien Baugruppen sehr aktiv. In Nürnberg gibt es bislang nur ein Grundstück in Rehhof, das die Stadt gezielt allein Baugruppen angeboten hat. Ansonsten verkauft sie

ihre Grundstücke dem Höchstbietenden, diesmal zählt das Konzept. Noch steht die Stadt mit solchen Projekten am Anfang. Aber Winkler meint, dass es in Nürnberg durchaus noch Spielraum gibt, auch wenn Baugrund knapp ist. Das Konzept, findet er, wirke sich auch positiv auf das Umfeld aus. Meist würden Baugruppen mit ihren innovativen Ideen ganze Viertel verändern. „Sie haben immer eine positive Wirkung auf das Quartier.“ Aber auch, wenn man als Baugruppe baut, fügt er hinzu, es ist kein „Arme-Leute-Projekt“. Ein gewisses Eigenkapital sei nötig. „Man muss mit 3 000 Euro pro Quadratmeter rechnen.“

Andrea W. ist immer noch auf der Suche. „Es geht mir gut“, sagt sie tapfer. „Ich habe diese Woche zwei Besichtigungstermine. Vielleicht klappt es ja diesmal.“ gs

Nur noch der Turm erinnert an Tucher: Auf dem ehemaligen Gelände der Brauerei entstehen 600 Wohnungen.



Günstige Wohnungen sind knapp. Einige Schlaglichter.

Fachleute schätzen, dass pro Jahr 1 500 bis 2 000 Wohnungen in Nürnberg gebaut werden müssten, um die prognostizierte Nachfrage bis 2025 zu befriedigen. Während der vergangenen Jahre entstanden aber nur rund 1 000. Diese reduzierte Wohnbautätigkeit ist eine der Ursachen für steigende Mietpreise. Der andere Grund sind die Kosten der energetischen Sanierung von Wohnungen, die auf Mieten umgelegt werden dürfen. Die Mieten bei Wohnungen, die neu vermietet wurden, stiegen zwischen 2010 und 2012 um 4,1 Prozent. Die Nettokaltmiete liegt durchschnittlich bei 6,42 Euro pro Quadratmeter. Bei den Mietensteigerungen liegt Nürnberg über dem bayerischen Durchschnitt und die Mieten sind auch höher als der allgemeine Preisindex. Überdurchschnittlich angezogen haben die Preise für Wohnungen, die größer als 80 Quadratmeter sind.

Etwas spät ist die Politik aufgewacht. Vor allem viele Sozialwohnungen sind in den vergangenen Jahren aus der Bindung herausgefallen. 1980 gab es in Nürnberg 65 000 solcher Wohnungen, derzeit sind es noch 18 000. Die Stadt Nürnberg versucht inzwischen auf mehreren Wegen gegenzusteuern. Seit Juni 2013 sucht die Verwaltung nach Grundstücken in der Stadt, die bebaut oder verdichtet werden könnten. Sie spricht Grundstücksbesitzer gezielt an oder hilft ihnen, ihre Areale einer Bebauung zuzuführen. Natürlich nur, wenn sie wollen. Außerdem sollen Grundstücke, die Bauland sein könnten, schneller baureif gemacht werden. Das Wirtschaftsreferat der Stadt Nürnberg hat ebenfalls Schritte eingeleitet, um den Mangel zu beheben: Bauträger, die mehr als 70 Wohnungen errichten, müssen 30 Prozent der Wohnbaufläche für den geförderten Wohnungsbau sicherstellen. Das Liegenschaftsamt vermarktet gezielt städtische Wohnbauflächen. Sie bieten Platz für 320 Wohneinheiten. Seit Juli 2013 hilft die Stadt auch Baugruppen bei der Verwirklichung ihrer Projekte.



Gesenkt haben Freistaat und Kommune die Zinsen für Darlehen im Mietwohnungsbau bei der einkommensorientierten Förderung. Dabei können Immobilienunternehmen günstiger bauen und deshalb niedrigere Mietpreise verlangen. Der Freistaat Bayern hat auch die Darlehen für die Modernisierung von Mietwohnungen verbilligt. Die Vorgaben des Stellplatzschlüssels wurden für den geförderten Mietwohnungsbau und für studentische Wohnheime verringert.

Erhöht haben sich dagegen die Zuschüsse des Programms „100 Häuser für 100 Familien“. Mit diesem Konzept versucht die Kommune seit zehn Jahren erfolgreich, Familien mit Kindern in der Stadt zu halten. Solche Objekte kosten derzeit aber schon bis zu 450 000 Euro. Die Fördergrenze liegt jedoch zwischen 350 000 und 380 000 Euro. Die Stadt wird also, wenn sie auch jungen Familien die Chance geben will, Eigentum zu erwerben, darüber nachdenken müssen, wie ein förderfähiges Reihenhaus aussehen soll. Es gäbe eine weitere Möglichkeit, Wohnraum für junge Familien zu generieren: ein Programm, das Senioren, denen ihr Haus zu groß geworden ist, dabei hilft eine kleinere Wohnung zu bekommen.

Sozialer Wohnungsbau wie hier durch die Joseph-Stiftung ist selten geworden.

„Viele wollen in die Stadt zu den Arbeitsplätzen“



Ralf Schekira ist Geschäftsführer der wbg Nürnberg.

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg mbH (wbg) ist das größte Immobilienunternehmen in der Metropolregion, die Gesellschafter sind die Stadt Nürnberg und die Städtischen Werke Nürnberg. Die wbg besitzt rund 18 000 eigene Wohnungen und verwaltet weitere 2 000. Circa 40 000 Menschen aus etwa 50 Nationen wohnen bei der wbg. „Nürnberg Heute“ sprach mit Ralf Schekira, einem der beiden Geschäftsführer, darüber, was die wbg gegen den aktuellen Engpass auf dem Wohnungsmarkt unternimmt.

Man hat den Eindruck, dass in Nürnberg relativ spät auf die große Nachfrage nach Wohnungen reagiert wurde. Hätte die Stadt nicht früher eingreifen müssen?

Schekira: Die Gesellschaft hat sich einfach verändert. Noch vor ein paar Jahren zogen viele in den Speckgürtel der Großstädte. Das hat sich gedreht. Viele wollen in die Stadt zu den Arbeitsplätzen. Das ist nicht nur ein Problem von Nürnberg, sondern das aller Ballungsräume. Darauf müssen wir schnell reagieren.

Was kann Nürnberg tun, damit noch mehr Wohnungen gebaut werden?

Schekira: Die grundsätzliche Herausforderung ist die Bereitstellung von Bauland. Da stößt Nürnberg aber schnell an seine räumlichen Grenzen. Die Stadt muss sich deshalb darauf konzentrieren, die vorhandenen Flächenpotenziale schnell und optimal baureif zu machen, das erfordert ein abgestimmtes Handeln aller Beteiligten. Dabei stellen die ökologischen Belange eine besondere Herausforderung dar, zum Beispiel aufgrund des Mangels an Ausgleichsflächen. Das System des Ökoausgleichs muss deshalb weiterentwickelt werden.

In der Stadt soll deutlich mehr gebaut werden, vor allem günstiger Wohnraum fehlt. Was hat die wbg in den nächsten zwei Jahren vor?

Schekira: Wir sind im Neubaubereich am Nordostbahnhof mit dem Modellprojekt IQ tätig, wo

rund 130 Wohnungen entstehen. In unmittelbarer Nachbarschaft, an der Kieslingstraße, haben wir gemeinsam mit der Joseph-Stiftung Bamberg das ehemalige Bahnhofsgelände erworben, entwickelt und bereits mit der Erschließung begonnen. Es handelt sich um rund 100 Wohnungen für den eigenen Bestand und 55 Reihenhäuser zum Verkauf. Ein weiteres Baugebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur neuen Bertolt-Brecht-Schule an der Karl-Schönenleben-Straße. Die Projekte für das ehemalige ATV-Sportgelände in der Wallensteinstraße und auf den wbg-Grundstücken der Johannisstraße sowie an der Rothenburger Straße in Südersbühl ergänzen die derzeitigen städtebaulichen Entwicklungen. Für die nächsten Jahre planen wir den Bau von rund 1 000 Wohnungen – davon wollen wir 500 bis 600 im eigenen Bestand behalten.

In welchen Bereichen ist die Nachfrage am größten?

Schekira: Am gefragtesten sind Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Allerdings muss ein größerer Flächenverbrauch pro Kopf festgestellt werden, etwa bei jüngeren Menschen, die gern einen zusätzlichen Arbeits- oder einen Freizeitraum hätten. Bei Familien gibt es für Vierzimmerwohnungen einen großen Bedarf. Es fällt uns zunehmend schwerer, solche Wohnungen preisgünstig anzubieten. Gestiegene Baukosten schlagen auf den Mietpreis durch, sodass sich im geförderten Wohnungsbau derzeit Mietpreise von rund 7,50 Euro und im frei finanzierten Wohnungsbau von etwa neun Euro pro Quadratmeter ergeben. Das ist ein Mietniveau, das für viele nur schwer erschwinglich ist. Allerdings werden durch die zusätzlichen neuen Wohnungen auch teilweise günstigere Bestandswohnungen frei.

Der Demografische Wandel nimmt langsam Konturen an und die Gesellschaft wird älter. Wie stellt sich die wbg darauf ein?

Schekira: Einerseits widmen wir uns der altersgerechten Quartiersentwicklung. Dies möchte ich am Beispiel der Parkwohnanlage in Südersbühl verdeutlichen. Der Altersdurchschnitt der Mieter ist relativ hoch und die Bauweise der fünfziger und sechziger Jahre durch eine Vielzahl von Barrieren sowie kleine Bäder und WCs gekennzeichnet. Darüber hinaus gibt es im Quartier zahlreiche Barrieren und lange Wege. Da wir nicht alle Häuser barrierefrei umbauen können, untersuchen wir zusammen



mit den Bewohnern, wie wir im öffentlichen Bereich Barrieren minimieren können. Des Weiteren überprüfen wir die Wege zu Einkaufsmöglichkeiten oder zum ÖPNV, senken Gehwegübergänge ab und schaffen Ruhemöglichkeiten. In enger Abstimmung mit dem Sozialreferat und künftigen Trägern erarbeiten wir derzeit ein Konzept für die Betreuung der Menschen in unseren Wohnanlagen.

Sie planen in der Zukunft aber nicht nur für Senioren?

Schekira: Wir planen unsere Quartiere für alle Generationen und deshalb ist auch die Mobilität der Bewohner ganz wichtig. Unter Wahrung aller städtebaulichen und architektonischen Ansprüche soll eine hohe Ausnutzung erreicht und wenig Fläche für den ruhenden Verkehr, wie Parkplätze, Garagen und Parkhäuser, in Anspruch genommen werden. Deshalb werden wir beispielhaft im Quartier Nordostbahnhof gemeinsam mit einem Carsharing-Partner und der VAG ein Mobilitätspaket anbieten. Der Mieter soll die Möglichkeit haben, mit der Monatskarte den ÖPNV zu nutzen, aber auch für seine individuellen Angelegenheiten ein Fahrzeug zur Verfügung zu haben. So können wir nicht nur den Flächenver-

brauch für den ruhenden Verkehr reduzieren, sondern auch mehr Freiraumqualität im Wohnquartier bieten.

Steigende Baukosten und günstige Mieten passen nicht zusammen. Wenn höhere Mieten sich aber viele Menschen nicht mehr leisten können, dann muss doch die öffentliche Hand mehr zuschießen, sonst können keine neuen Wohnungen gebaut werden?

Schekira: Der Zuschuss für den geförderten Wohnungsbau ist unabdingbar und sollte an den Bedarf angepasst werden. Darüber hinaus sehen wir uns als kommunales Unternehmen in einer besonderen Verantwortung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. In Umsetzung des Stadtratsbeschlusses zum geförderten Wohnungsbau realisieren wir deshalb zur Sicherung der Gesamtfinanzierung auch Eigentumswohnungen. Die wbg wird deshalb auch in Zukunft als Bauträger aktiv sein, um die Herausforderungen im Geschosswohnungsbau wirtschaftlich bewältigen zu können.

Interview: fis

Am Nordostbahnhof baut die wbg für den eigenen Bestand und zum Verkauf.