

Wohnen in Nürnberg

Städtische Wohnungspolitik - Wohnraumförderung

Noris ImmobilienFORUM – WOHNEN UND BÜRO
am 13. Juni 2024



Seetor City Campus – Neues Quartier mit Wohnen und Gewerbe



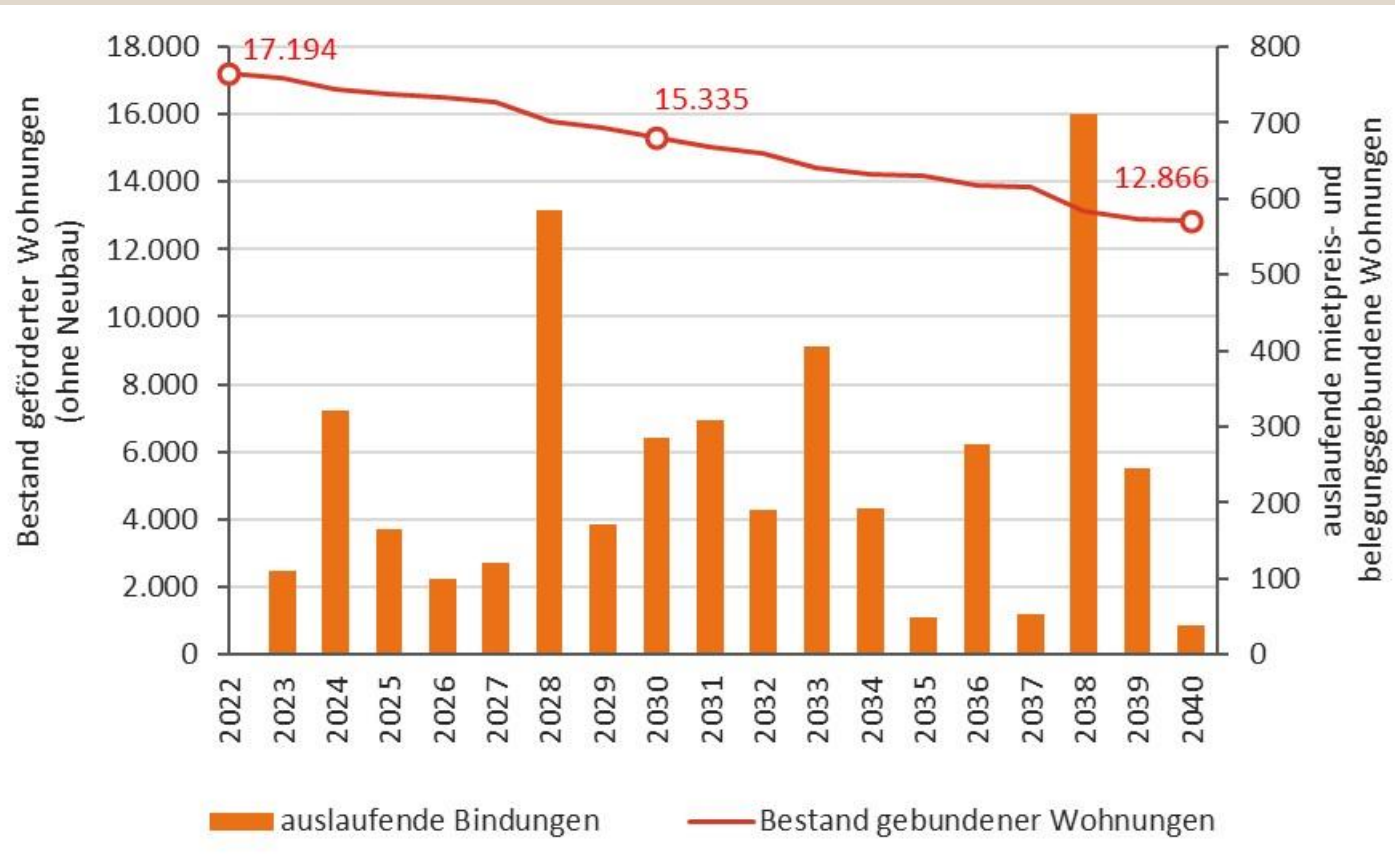
Copyright: Sontowski & Partner Group

- Quotenregelung: 30 % geförderter Mietwohnungsbau
- 97 geförderte, barrierefreie Wohnungen
- Zumutbare Miete: 5,50 - 7,50 € /m²
- Mittel Wohnungsbauförderung: 16 Mio. €
- Bezug: 2022

Zunehmende Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem und mittleren Einkommen

- Kurz- bis mittelfristig hoher Neubaubedarf
- Neubaubedarf von 2.000 WE pro Jahr
- Baufertigstellungen 2018- 2022: durchschnittlich 1.458 WE p.a
- Neubau bleibt deutlich hinter Neubaubedarf zurück-> steigende Preise sind die Folge
- zugleich Rückgang geförderter, mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen infolge Bindungsauslauf

Bindungsausläufe reduzieren geförderten Wohnungsbestand drastisch



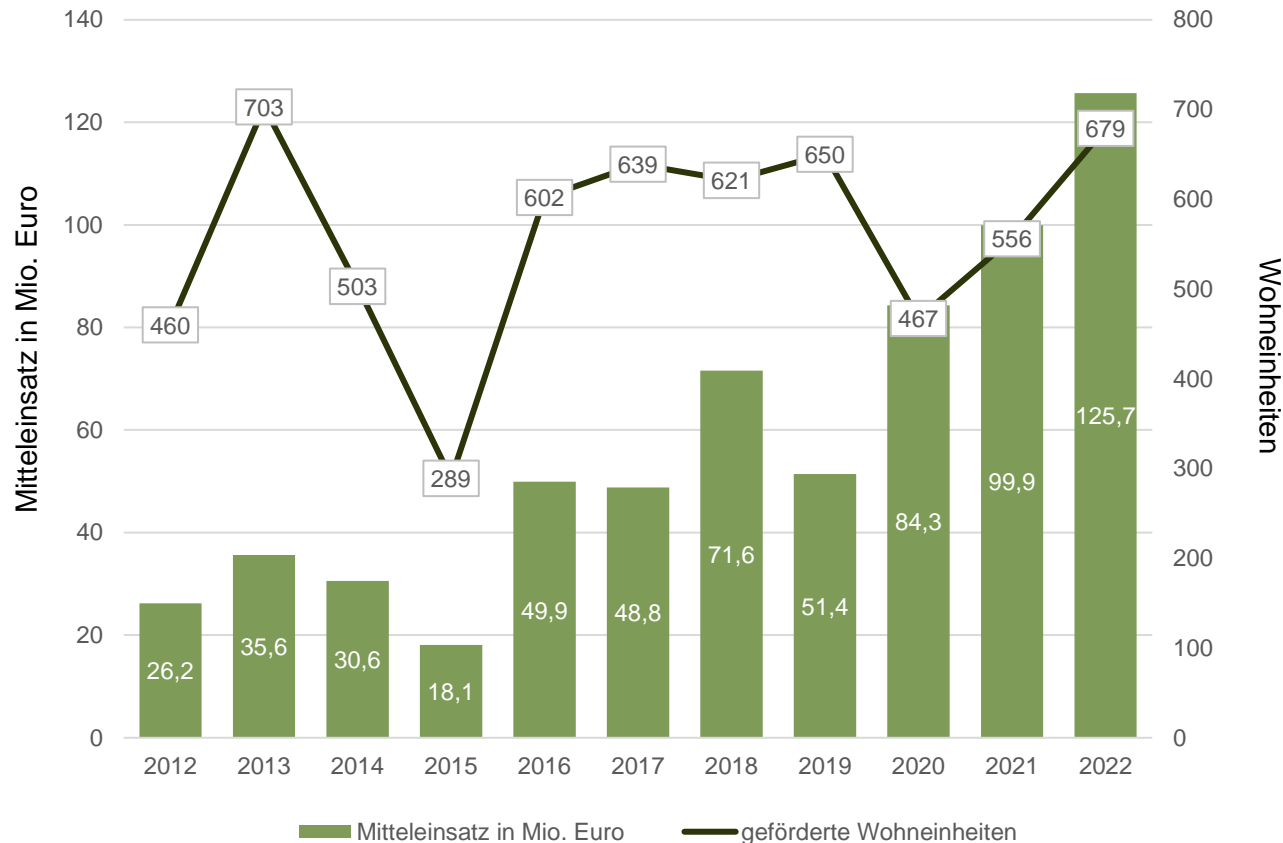
„Handlungsprogramm Wohnen“

Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum

- Regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung seit 2015
- Entwicklung neuer Baugebiete
- Zweckentfremdungsverbotssatzung
- Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau i.R. Baulandbeschluss
- Wohnraumförderung

Bilanz der Wohnraumförderung 2012- 2022

Geförderte Wohneinheiten und Mitteleinsatz 2012 - 2022



Staatliche und städtische Fördermittel:
642 Mio. Euro

Anzahl geförderte Wohneinheiten*:
6.169

* Mietwohnungen und Wohneigentum,
Neubau und Modernisierung

Erfolgsfaktoren für die deutliche Steigerung der Wohnraumförderung seit 2015

- Sonderprogramm Wohnen auf 10 städtischen und einer staatlichen Fläche mit 1.620 Mietwohnungen, davon 853 gefördert
- knapp 790 Mietwohnungen wurden realisiert auf Basis der Quotenregelung für den anteiligen geförderten Wohnungsbau (i.R. städtebaulicher Verträge bei Baurechtsmehrung), (weitere städtebauliche Verträge mit 973 geförderten Wohnungen in Verhandlung)
- Verbesserung der Förderkonditionen mit u.a. Einführung von Zuschüssen von 300 EUR/m² (2016) auf aktuell 900 EUR/m² (seit 2023)
- Staatliche Wohnungsunternehmen Siedlungswerk Nürnberg und Bayernheim mit besonders großem Engagement

Programme der Wohnraumförderung

- **Förderung von Mietwohnungen, EOF- Umbau, Neubau und Modernisierung**
 - Die Förderung besteht aus einem Darlehens- und einem Zuschussanteil
 - objektabhängiges Darlehen zu 0,5 % Zinsen und belegungsabhängiges Darlehen zu 2,75 % Zinsen während der gesamten Bindung
 - Zuschüsse bis zu 900 €/m² Wohnfläche
- **Förderung von Eigentum** – Baudarlehen für den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Wohneigentum
- Nürnberger Zuschuss - Programm „**100 Häuser für 100 Familien**“



Beratungs- und Bewilligungsstelle für Nürnberger Stadtgebiet:

Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Marienstr.6, 90402 Nürnberg,

Tel. 0911/ 231-2604, Informationen unter www.wohnen.nuernberg.de

60% der Bevölkerung liegen innerhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung

- **Kein Unterschied zu freifinanzierten Wohnungen** in Qualität, Lage, Aussehen und Ausstattung
- **Bezahlbare Mieten:** Der Mieter erhält, abhängig von seinem Einkommen, eine Zusatzförderung als Mietzuschuss
- **100% barrierefrei**
- **langfristig gesicherter Wohnraum**

Geförderter Wohnungsbau

Einkommensgrenzen* entsprechen den Haushaltsgrößen

Haushaltstyp	Einkommensstufe 1		Einkommensstufe 2		Einkommensstufe 3	
	Einkommensgrenze	entsprechendes Bruttojahreseinkommen ca.*	Einkommensgrenze	entsprechendes Bruttojahreseinkommen ca.*	Einkommensgrenze	entsprechendes Bruttojahreseinkommen ca.*
Alleinstehend	17.500 EUR	26.200 EUR	22.900 EUR	33.900 EUR	28.300 EUR	41.700 EUR
Ehepaar	27.500 EUR	40.500 EUR	35.350 EUR	51.700 EUR	43.200 EUR	62.900 EUR
Ehepaar mit 1 Kind	37.400 EUR	54.700 EUR	47.250 EUR	68.700 EUR	57.100 EUR	82.800 EUR
Ehepaar mit 2 Kindern	47.300 EUR	68.800 EUR	59.150 EUR	85.700 EUR	71.000 EUR	102.700 EUR
Ehepaar mit 3 Kindern	57.200 EUR	82.900 EUR	71.050 EUR	102.700 EUR	84.900 EUR	122.500 EUR

* Nach Art 11 BayWoFG

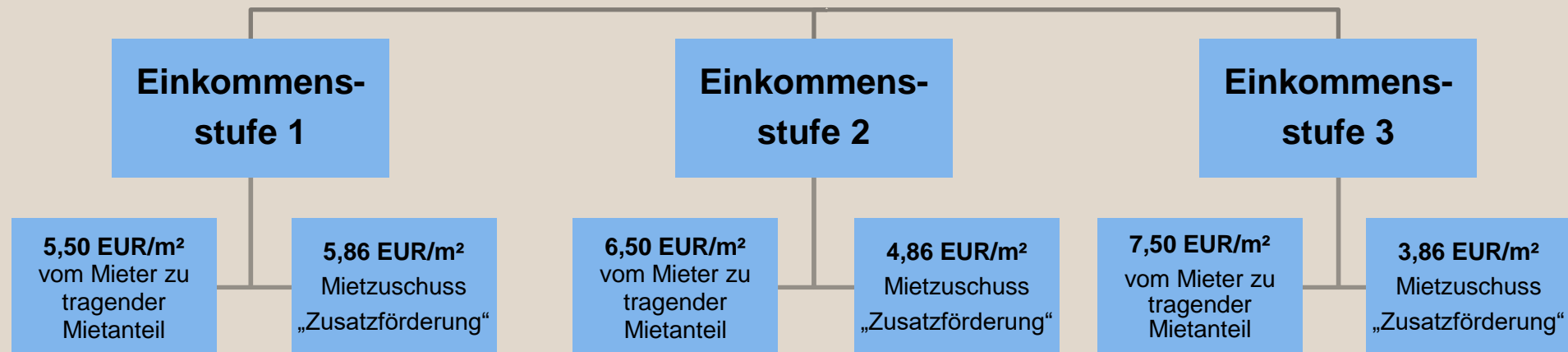
** Die genannten Bruttobeträge dienen einer ersten Einschätzung, ob man für eine geförderte Wohnung in Frage kommen könnte. Eine verbindliche Einkommensberechnung kann nur das Sozialamt vornehmen.

Wie hoch ist der Mietpreis bei EOF- Wohnungen?

Der Mieter erhält, abhängig von seinem Einkommen, eine Zusatzförderung als Mietzuschuss

- Haushalte der Einkommensstufe 1 erhalten die volle Zusatzförderung, Haushalte der Einkommensstufen 2 und 3 erhalten diesen Betrag abzüglich 1,00 EUR/m² bzw. 2,00 EUR/m²
- Beispiel (Stand 2023):

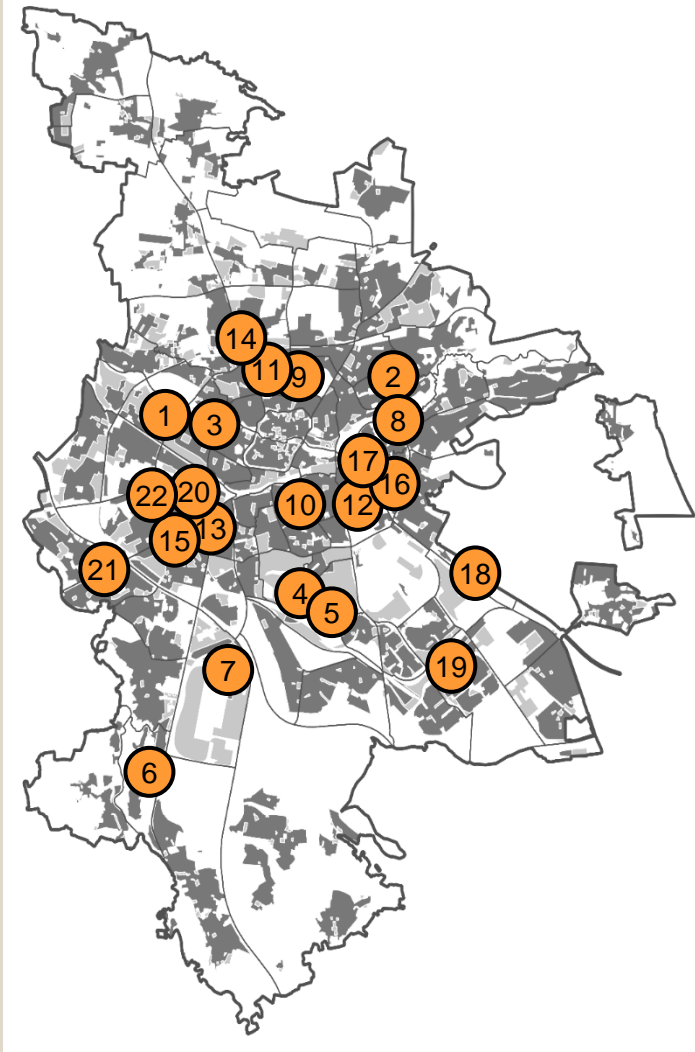
Miete lt. Mietvertrag: 11,36 EUR/m²



Wie komme ich zu einer EOF- Wohnung?

- Der Wohnberechtigungsschein (WBS) ist **Voraussetzung** für eine geförderte Wohnung
- Haushalte können **Antrag** online unter www.wohnungsvermittlung.nuernberg.de **oder persönlich** im Sozialamt, Wohnungsvermittlung, Marienstr. 6, 90402 Nürnberg, Tel. 0911/231-2195 stellen.
- **Antragsformulare:** im Internet unter www.wohnungsvermittlung.nuernberg.de sowie bei Wohnungsvermittlung und im BürgerInformationszentrum am Hauptmarkt
- **Haushalte der Einkommensstufe 2 und 3:** Mit dem Wohnberechtigungsschein kann man sich **beim Vermieter selbst** auf eine entsprechende Wohnung bewerben.
- **Haushalte der Einkommensstufe 1:** Vormerkung bei **Wohnungsvermittlung** des Sozialamts erforderlich. Von dort erfolgen mind. fünf Vorschläge geeigneter Haushalte der EK Stufe 1 an den Vermieter zur Auswahl

EOF- Wohnungsbau - Standorte in Nürnberg



Adressen:

- 1 Adam-Klein-Straße
- 2 Äußere Sulzbacher Straße
- 3 Brückenstraße
- 4 Brunecker Straße, WA 19
- 5 Brunecker Straße, WA 18
- 6 Dollnsteiner Straße
- 7 Donaustraße
- 8 Erhardstraße
- 9 Friedenstraße
- 10 Gabelsbergerstraße
- 11 Grünwaldstraße
- 12 Hainstraße
- 13 Hintere Marktstraße
- 14 Kilianstraße
- 15 Kunigundenstraße
- 16 Neumarkter Straße
- 17 Ostendstraße
- 18 Regensburger Straße
- 19 Reinerzer Straße
- 20 Webersgasse
- 21 Wörnitzstraße
- 22 Zweigstraße

2019 – 2023:
Bewilligung von
1.734 geförderten
Mietwohnungen
(fertiggestellt bzw. in
Bau) mit einer
Fördersumme von
393 Mio.EUR

verteilt im gesamten
Stadtgebiet

Geförderter Mietwohnungsbestand in Nürnberg

17.307 Wohnungen (Stand 31.12.2023),

davon EOF- Wohnungen: **4.407** (seit 2000)

- für Mieter der Einkommensstufe 1: **3.349** Wohnungen
- für Mieter der Einkommensstufe 2: **919** Wohnungen
- Für Mieter der Einkommensstufe 3: **139** Wohnungen

EOF-Wohnungen derzeit im Bau: 1.494, davon

- für Mieter der Einkommensstufe 1: **1.194** Wohnungen
- für Mieter der Einkommensstufe 2: **262** Wohnungen
- Für Mieter der Einkommensstufe 3: **38** Wohnungen

Ausblick: Ab 2024 werden bei der Förderung von EOF-Vorhaben **verstärkt Wohnungen der Einkommensstufen 2 und 3** berücksichtigt.

EOF- Wohnungsbau in Nürnberg Marthastraße 31-39 (WIN GmbH)



„Gemeinschaftlich und selbstbestimmt“

Mögeldorf, Marthastraße 31-39

62 Wohneinheiten, 17 gefördert

1,4 Mio. EUR Förderdarlehen

EOF- Wohnungsbau in Nürnberg Bertha-von-Suttner-Straße (wbg)



„Neues Wohnen Sündersbühl“

**Sündersbühl, Bertha-von-Suttner-Straße 41-47,
Rothenburger Straße 180a-190**

94 Wohneinheiten, 24 gefördert

2,6 Mio. EUR Förderdarlehen

0,3 Mio. EUR Förderzuschuss

EOF- Wohnungsbau in Nürnberg Heinrich-Held-Straße (St. Gundekar Werk)



**„Nachhaltig und
zukunftsweisend“**

**Katzwang, Heinrich-Held-
Straße/Hans-Christoph-
Seebohm-Straße**

41 Wohneinheiten, alle gefördert

**5,7 Mio. EUR Förderdarlehen
0,9 Mio. EUR Förderzuschuss**

EOF- Wohnungsbau in Nürnberg

Flaschenhofstraße (Siedlungswerk Nürnberg)



„Neues Wohnen im historischen Stadtgefüge“

**Marienvorstadt,
Flaschenhofstraße 6-8a,
Neudörfer Straße 14-16,
Marienstraße 17-19**

**136 Wohneinheiten, alle
gefördert**

**11,1 Mio. EUR Förderdarlehen
4,6 Mio. EUR Förderzuschuss**

Beratungs- und Bewilligungsstelle der Stadt Nürnberg:

Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat,
Marienstr.6, 90402 Nürnberg, Tel. 0911/ 231-2604

Informationen unter www.wohnen.nuernberg.de

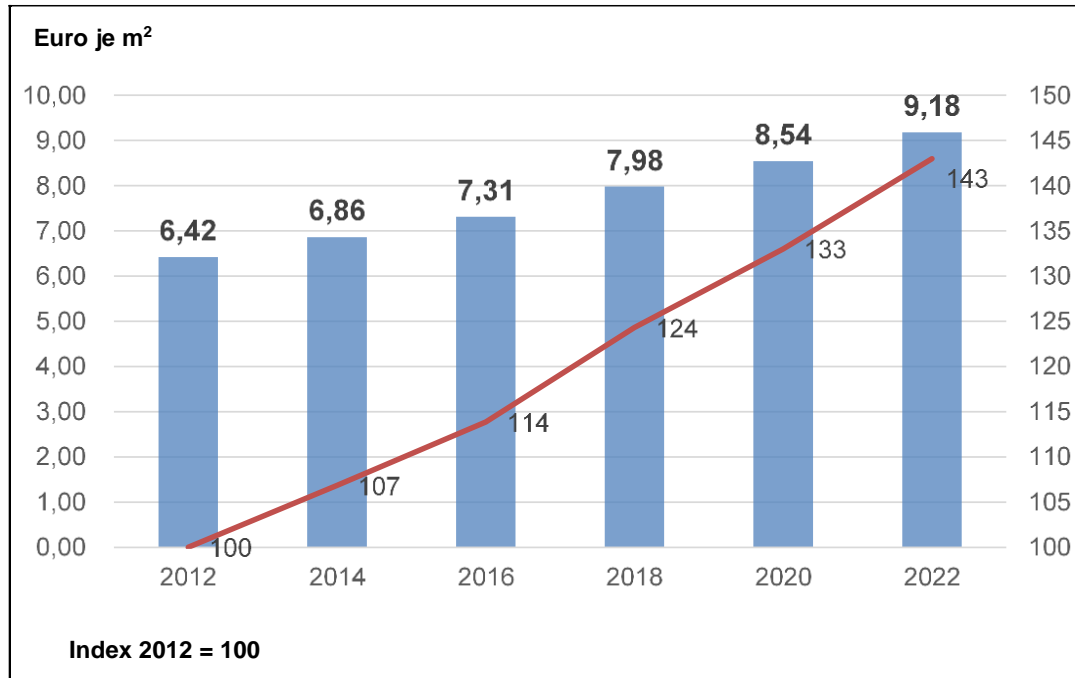
Vielen Dank für Ihr Interesse.

Dr. Andrea Heilmaier
Berufsmäßige Stadträtin
Wirtschafts- und Wissenschafts-
referentin der Stadt Nürnberg
Wirtschaftsrathaus
Theresienstr. 9
90403 Nürnberg

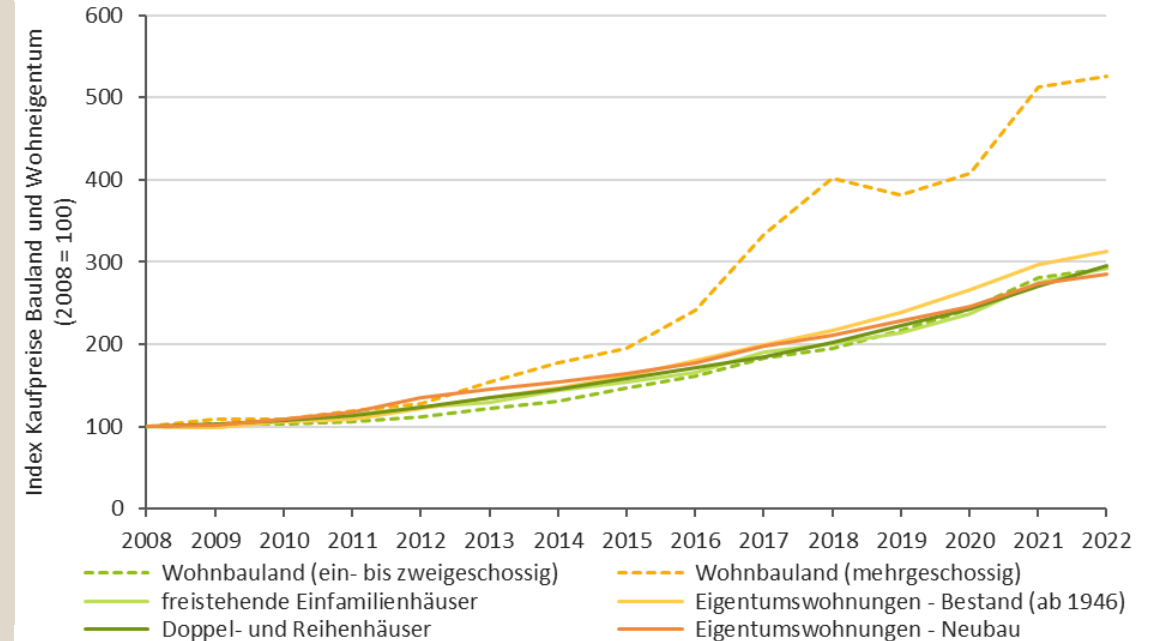
Britta Walther
Stab Wohnen
Stadt Nürnberg
Marienstr.6
90402 Nürnberg
Tel. 0911/231-2589
britta.walther@stadt.nuernberg.de

Immobilienpreise zeigen Anspannung am Nürnberger Wohnungsmarkt

Nettokaltmieten nach Mietenspiegel (Durchschnittsmieten) im freifinanzierten Wohnungsbau in Nürnberg 2012 – 2022



Kaufpreise für Bauland und Wohneigentum in Nürnberg



Darstellung: Quaestio; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg