

WIRTSCHAFTSREFERAT
Amt für Wohnen und
Stadtentwicklung



Wohnungsbericht 2012



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Thema Wohnungsversorgung und insbesondere die viel zitierte „neue Wohnungsnot“ in den Städten steht in der öffentlichen Diskussion – wieder einmal – ganz vorne. Dabei ist unbestritten, dass derzeit die steigenden Mieten und Mietnebenkosten immer größeren Teilen der Bevölkerung den Zugang zum Wohnungsmarkt erheblich erschweren. Diese Situation wird noch dadurch verschärft, dass bundesweit der Anteil der preisgünstigen Wohnungen kontinuierlich sinkt, so auch in Nürnberg.

Wohnungsbau und Wohnungsversorgung bilden seit jeher einen Schwerpunkt in der Nürnberger Kommunalpolitik. Dies zeigt sich auch an dem seit Jahren auf hohem Niveau liegenden Einsatz von staatlichen und städtischen Fördermitteln und Zuschüssen für den Nürnberger Wohnungsmarkt. Diese stiegen im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Millionen Euro auf 47 Millionen Euro an.

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und die Prognosen führender Marktforschungsunternehmen für die kommenden Jahre fordern auch künftig höchste Aufmerksamkeit und größten Einsatz aller Akteure. Dabei geht es nicht nur – wie in den Nachkriegsjahren – um eine rein quantitative Erhöhung des Wohnungsbestandes. Die Anforderungen an Wohnungen und Quartiere haben sich ausgehend von neuen Lebensformen, Haushaltsgrößen und Haushaltsstrukturen sowie demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen grundlegend verändert.

Der Wohnungsmarkt ist kein homogenes Gebilde, sondern besteht aus räumlich und sozial unterschiedlich ausgestalteten Teilmärkten. Basis für zukunftsfähige und nachhaltige kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte sind daher differenzierte Bestandsaufnahmen und Analysen des Wohnungsmarktes in Nürnberg.

Um dem gesellschaftspolitisch sehr wichtigen Thema „Wohnen“ adäquat begegnen zu können, ist eine Bündelung kommunalen Sachverständs unter Einbindung von wohnungspolitisch relevanten Institutionen, und hier insbesondere der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unabdingbar. Nur in enger Zusammenarbeit aller können bedarfsgerechte Ergebnisse für den Nürnberger Wohnungsmarkt erreicht werden.

Ihr



Dr. Michael Fraas
Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg



Inhalt

1	AUF EINEN BLICK 2010 - 2012.....	5
2	WOHNEN IN NÜRNBERG	6
2.1	Einwohner – Haushaltsentwicklung	6
2.2	Bautätigkeit.....	7
2.3	Immobilienmarkt	9
3	WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG	11
3.1	Neubau und Umbau von Mietwohnungen/Heimen	12
3.2	Modernisierung.....	14
3.3	Wohneigentum	16
3.4	Verwaltung von geförderten Wohnungen	19
3.5	Stadtentwicklung und Städtebauförderung	20
4	WOHNUNGSVERMITTLUNG UND -BERATUNG.....	21
4.1	Grundlagen.....	21
4.2	Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes	21
4.3	Wohnungsvermittlung.....	23
4.4	Wohnungsberatung	27
4.5	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	29
5	WOHNGELD	30
5.1	Grundlagen.....	30
5.2	Ergebnis	31

1 Auf einen Blick 2010 - 2012

Daten zum 31.12.	2010	2011	2012
Einwohner	505.664	510.414	515.851 ¹⁾
Haushalte	262.394	266.609	274.592
Wohnungen (WE)	(270.412)	(271.531)	284.871 ²⁾
davon belegungsgebundene Wohnungen	18.933	18.814	18.748
Anteil in %	7,0	6,9	6,6
Wohnungen 1. Förderweg	12.535	12.461	12.385
Wohnungen 3. Förderweg	902	737	555
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	1.657	1.784	1.829
Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.070	3.081	3.102
Belegungsrechte Bayer. Modernisierungsprogramm	27	127	305
Sonstige Belegungsrechte	742	624	578
Fertiggestellte Wohnungen	1.006	1.174	1.036
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	218	129	96
Genehmigte Wohnungen	1.347	1.678	1.579
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	7.462	7.403	8.143
Vermittelte Haushalte	1.419	1.494	1.318
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. EUR)	2,7	2,7	2,7
Wohngeld (Mio. EUR)	12,5	10,7	9,0
Wohngeldanträge	14.904	13.687	13.354
Wohngeldempfänger	6.914	5.897	5.427
Geförderte Mietwohnungen	118	95	85
Geförderte Eigentumswohnungen	38	31	27
Geförderte Familienheime	94	91	78
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	789	1.033	270 ³⁾
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. EUR)	32,5	27,2	26,2
Städtebau-, u. Wohnumfeldförderung (Mio. EUR)	3,0	2,8	9,1
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	20	22	31
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (EUR)	122.231	212.353	24.340
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	909	1.100	1.168
Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen	88	88	88
davon Teilzeit	31	32	32

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

1) vorläufige amtliche Einwohnerzahl

2) Zahl auf der Grundlage der Wohnungs- und Gebäudefortschreibung des Amtes für Stadtforschung und Statistik ermittelt, daher mit den Vorjahren nicht vergleichbar

3) Schallschutzfensterprogramm 2012 ausgesetzt

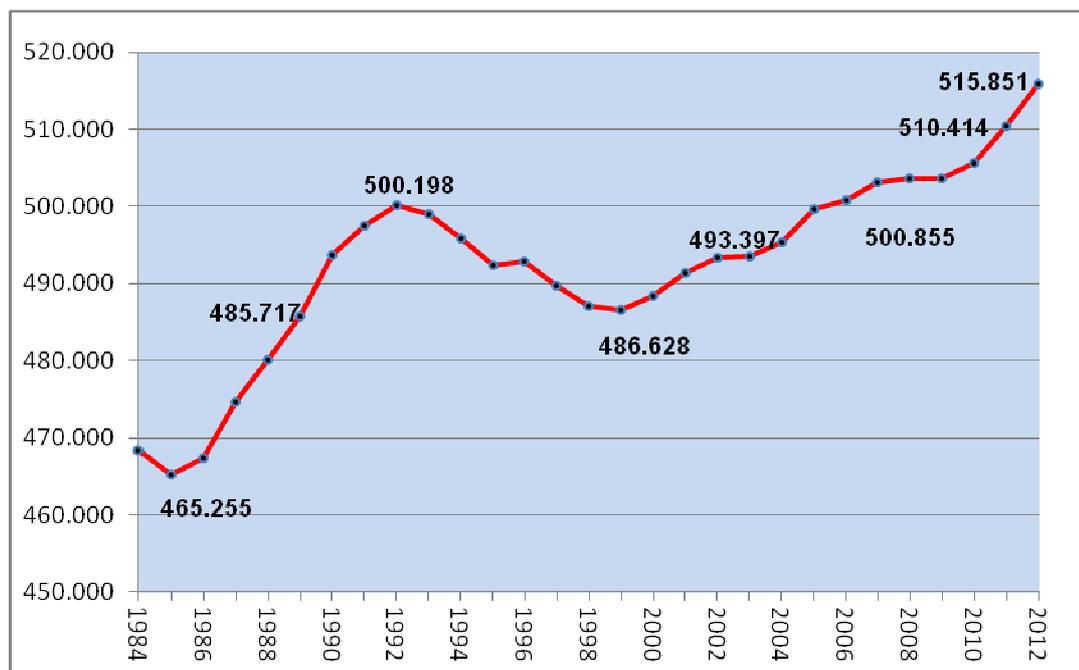
2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohner – Haushaltsentwicklung

Nürnberg hat die Marke von 515.000 Einwohnerinnen und Einwohnern überschritten. Die vorläufige Fortschreibung für Nürnberg weist eine amtliche Einwohnerzahl von 515.851 aus, gegenüber 2011 (510.414) ein deutliches Plus von 5.437 Personen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl befindet sich somit weiterhin über der oberen (optimistischen) Variante der Bevölkerungsprognose des Amtes für Stadtforschung und Statistik aus dem Jahr 2005.

Damit wäre der bisherige Höchststand aus dem Jahr 1972 übertroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die endgültige amtliche Einwohnerzahl deutlich darunter liegen wird, da die Bevölkerungsfortschreibung für das Jahr 2012 nach den Ergebnissen des Zensus 2011 auf eine neue Basis gestellt wird.

Abb. 2-1: Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

Nürnberg profitierte dabei vom höchsten Auslandswanderungsgewinn seit 20 Jahren. Insgesamt summierte sich 2012 die Zahl der aus dem Ausland zugezogenen Personen, die ihren Wohnsitz in Nürnberg anmeldeten, auf 12.060. Da sich die Fortzüge nicht entsprechend erhöhten, stieg der Wanderungsgewinn mit 3.673 Personen (2011: 3.470) sichtbar an. Ursächlich für diesen bundesweiten Trend ist die seit 2011 in Kraft getretene volle Arbeitnehmerfreizügigkeit für die der EU neu beigetretenen Staaten. Die Zuwanderer, insbesondere aus Staaten die von der Finanzkrise betroffen sind, bevorzugen dabei Wirtschaftszentren wie die Europäische Metropolregion Nürnberg.

Im Gegensatz zu der seit einigen Jahren relativ geringen Umlandwanderung verbucht Nürnberg gegenüber dem restlichen Bayern sowie den anderen Bundeslän-

dem Wanderungsgewinne. Hier zeigt sich, dass insbesondere zum Ausbildungsbeginn, beziehungsweise zum Start des Wintersemesters die Zuwanderung am höchsten ist. Positiv wirkten sich auch die gestiegenen Geburtenzahlen und rückläufigen Sterbefälle aus. Das Geburtendefizit belief sich im Jahr 2012 nur auf 755 (2011: 1.004).

Die Zahl der Haushalte ist von 266.609 im Jahr 2011 um 7.983 auf 274.592 gestiegen. Die Steigerung fällt damit höher aus als der Bevölkerungszuwachs. Als ursächlich hierfür ist die voranschreitende Singularisierung in allen Altersgruppen anzunehmen.

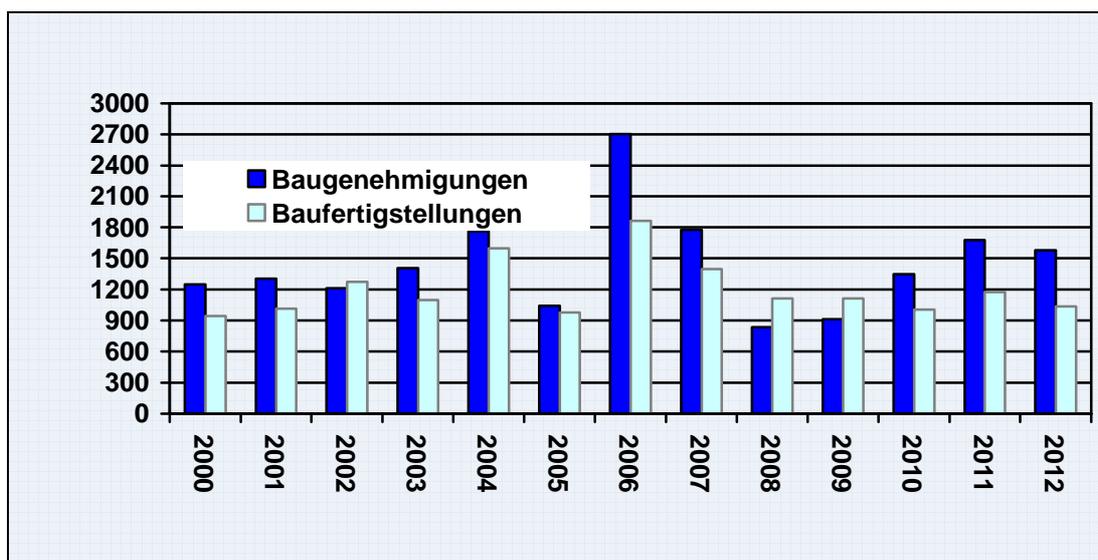
Die Zahl der Haushalte lag um rund 10.300 unter der Wohnungszahl von 284.871. Diese Fluktuationsreserve ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt unerlässlich, weil rund 3 % des Wohnungsbestandes z.B. für Umzüge und Modernisierungen notwendig sind. Vergleiche zu den Vorjahren sind nicht möglich, da die Ermittlung der Anzahl der Wohnungen vom Amt für Stadtforschung und Statistik auf eine neue Datenbasis gestellt wurde.

2.2 Bautätigkeit

Mit 1.036 fertiggestellten Wohnungen wurde das Ergebnis von 2011 (1.174) nicht erreicht (Abb. 2-2). Auch die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen liegt mit 1.579 (2011: 1.678 Genehmigungen) um 5,9 % unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich die positive Entwicklung der beiden Vorjahre leider nicht fortgesetzt.

Mit diesem Ergebnis liegt Nürnberg nicht im bayernweiten Trend. Nach Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wurden mit knapp 53.000 Genehmigungen im Wohnungsbau bayernweit 1,8 % mehr erteilt als im Vorjahr.

**Abb. 2-2: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg
2000 – 2012 / Wohnungen**



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

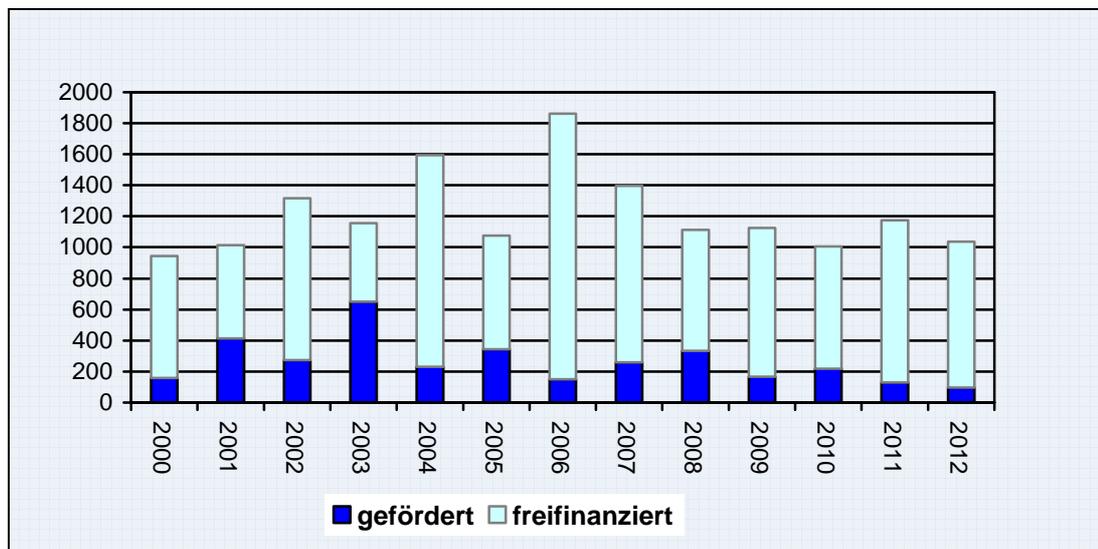
Der Anteil der Fertigstellungen im freifinanzierten Wohnungsbau stieg erneut und erreichte mit 91 % den höchsten Wert (prozentual) der vergangenen fünf Jahre (Tab. 2-1). Dies ist ein Indiz dafür, dass Investitionen in Wohnimmobilien auch weiterhin als lukrativ und sicher angesehen werden. Allerdings zeigt die Entwicklung bei den fertiggestellten geförderten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, dass die Neubauförderung sowohl auf staatlicher als auch kommunaler Ebene weiterhin im Fokus stehen muss. Neben der ausreichenden Bereitstellung von Fördermitteln müssen auch die Rahmenbedingungen für Bauherren optimiert werden.

Tab. 2-1: Baufertigstellungen nach Wohnungs- und Finanzierungsart										
	2008		2009		2010		2011		2012	
	abs.	%								
Wohnungen/ MFH	716	64	858	76	654	65	857	73	704	68
davon freifinanziert	440	39	756	67	515	51	765	65	665	64
gefördert	276	25	102	9	139	14	92	8	39	4
Familienheime	397	36	267	24	352	35	317	27	332	32
davon freifinanziert	340	31	202	18	273	27	280	24	275	27
gefördert	57	5	65	6	79	8	37	3	57	5
Insgesamt	1.113	100	1.125	100	1.006	100	1.174	100	1.036	100
davon freifinanziert	780	70	958	85	788	78	1.045	89	940	91
gefördert	333	30	167	15	218	22	129	11	96	9

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

Nachdem die Baukonjunktur boomt und die Baupreise hoch sind, unterstützt die Stadt den Wohnungsbau mit flankierenden Maßnahmen. Zusätzlich zu den Förderprogrammen werden im geförderten Wohnungsbau, sei es bei Wohnungen, Studentenwohnheimen oder besonderen Wohnformen, günstigere Stellplatzschlüssel in Aussicht gestellt. Mit dieser Maßnahme wird den Anregungen vieler Bauherren Rechnung getragen, die auf eine schlechte Auslastung von Tiefgaragen in diesem Wohnsegment und deren hohe Kosten hinwiesen.

Abb. 2-3: Baufertigstellungen in Nürnberg 2000 – 2012 / geförderte und freifinanzierte Wohnungen



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik und eigene Erhebungen

2.3 Immobilienmarkt

Auf dem Nürnberger Immobilienmarkt stand im Jahr 2012 das Teilsegment der Wohnimmobilien erneut im Fokus. Die Nachfrage liegt hier deutlich über dem Angebot. Nach dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wechselten im Jahr 2012 im Stadtgebiet Nürnberg für rund 1,5 Milliarden EUR (2011: 1,6 Milliarden EUR) Grundstücke, Häuser und Wohnungen die Eigentümer. Der Umsatz resultiert aus 6.019 Kauffällen und blieb damit nahezu konstant auf hohem Niveau.

Auffällig sind dabei die Umsatzzahlen für Wohnungen, die mit 4.174 Kauffällen einen neuen Rekord seit der letzten Hochpreisphase zu Beginn der 90-er Jahre markierten. In diesem Teilsegment betragen die Umsätze von 1999 bis 2008 im Durchschnitt 350 Millionen Euro. In den letzten Jahren stiegen sie bis auf 572 Millionen Euro an.

Der Mangel an günstigen Angeboten von unbebauten Grundstücken für Ein- oder Zweifamilienhäuser führte 2012 zu 30 Prozent weniger Verkäufen in diesem Marktsegment. Dabei wurden jedoch um fünf Prozent höhere Preise als im Vorjahr erreicht. Die Preise von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sind im Stadtmitel gegenüber 2011 um sieben Prozent gestiegen.

Die Preise für Reihen- und Doppelhäuser verzeichneten ein Plus von acht Prozent. Beim Kauf von neuen Reihen- oder Doppelhäusern wurden je nach Lage, Größe und Ausstattung überwiegend zwischen 250.000 EUR und 480.000 EUR bezahlt, wobei auch Preise deutlich darüber nicht ausgeschlossen waren. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 120.000 EUR und 380.000 EUR. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität sehr stark und zwar bis zu 650.000 EUR. Dies entspricht einer Steigerung von sieben Prozent gegenüber 2011.

Auch die Mehrfamilienhäuser im Bestand sind teurer geworden. Es mussten dreizehn Prozent mehr als im Vorjahr gezahlt werden.

Für neu gebaute Eigentumswohnungen stiegen die Preise im Vergleich zu 2011 am deutlichsten und zwar um 15 Prozent auf je nach Lage zwischen 2.500 Euro bis 3.700 Euro pro Quadratmeter. Für gebrauchte Wohnungen in nach 1945 errichteten Gebäuden ermittelte der Gutachterausschuss eine Teuerung von zwölf Prozent, für Wohnungen die vor 1946 erbaut wurden nur sechs Prozent.

Diese außergewöhnlichen Preisanstiege zeigen mit aller Deutlichkeit, wie der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Bewegung geraten ist. Dabei wird sich die Konzentration auf die Ballungsräume, wie die Europäische Metropolregion Nürnberg und ihr Zentrum, fortsetzen. Mittel- und langfristig gesehen ist damit zu rechnen, dass die Zinsen für Hypothekendarlehen wieder anziehen. Neben einer Abkühlung bei den Transaktionen auf dem Immobilienmarkt sind dabei aber auch Mietpreissteigerungen zu befürchten, da die Kapitalanleger naturgemäß an einer optimalen Rendite interessiert sind.

Für die kommunale Wohnungspolitik bedeutet dies, dass beide Säulen – der freifinanzierte und der geförderte Wohnungsbau – im Fokus stehen müssen, um den Bürgerinnen und Bürgern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum bieten zu können.

Dabei gilt es verstärkt Bauland zu mobilisieren und Bauflächen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, um einen weiteren Preisanstieg bei Mieten und Kaufpreisen zu dämpfen.

3 Wohnungsbauförderung

Im Berichtsjahr konnten der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 460 Wohneinheiten (2011: 1.250) finanziell unterstützt werden. Eine Ursache für den Rückgang der geförderten Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr war der deutlich zunehmende Förderbedarf je Wohneinheit, der aus steigenden Baukosten und Grundstückspreisen resultierte. Der durchschnittliche Betrag pro Förderung lag bei 56.978 EUR (2011: 41.669 EUR). Ein weiterer Grund war die Aussetzung des Schallschutzfensterprogramms im Berichtsjahr. Mit insgesamt 26,2 Mio. EUR (2011: 27,2 Mio. EUR) sind 123 Mietwohnungen, 206 Heimplätze, 27 Eigentumswohnungen, 78 Familienheime sowie 26 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe rund 54 Mio. EUR Gesamtbaukosten generiert.

Tab. 3-1: Wohnungsbauförderung nach Wohnungs- und Förderungsart/Förderfälle

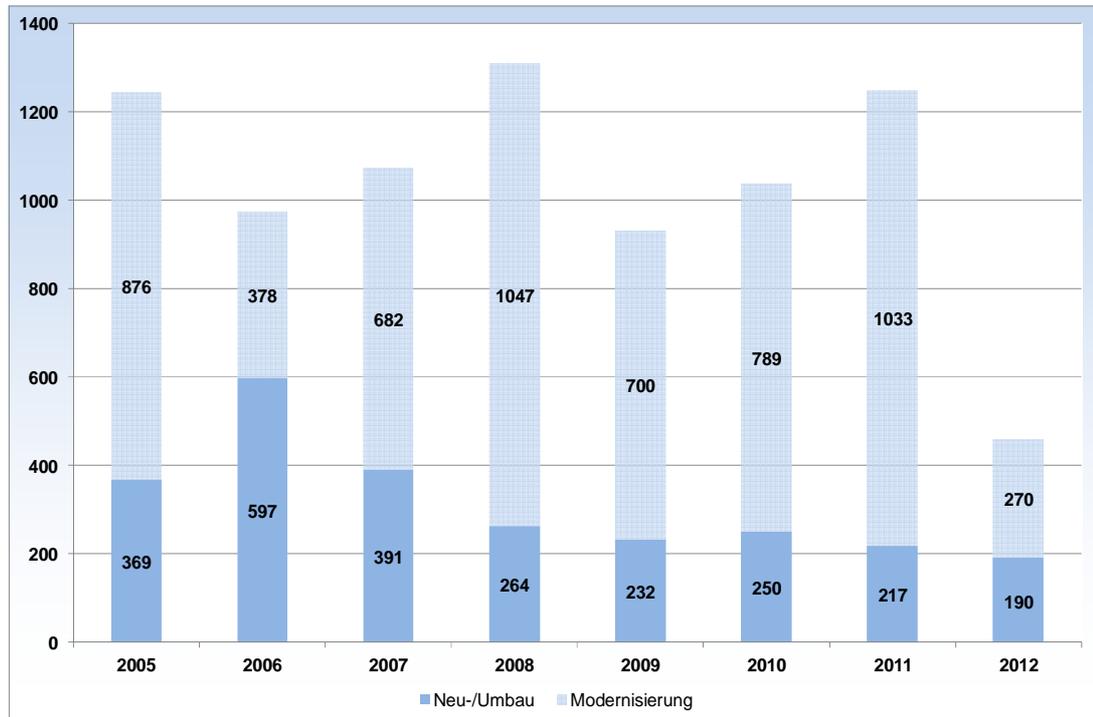
Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mittelleinsatz in Mio. EUR	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	95	85	25	22	73	61	-	-	193	168	13,31	12,96
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			20	18	60	54			80	72	5,62	3,85
Bayerisches Modernisierungsprogramm	170	38					-	206	170	244	5,32	8,61
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									24	26	0,18	0,23
Staatliche Förderung von Heimen							194	-	194	-	0,08	-
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			7	8	50	42			57	50	0,51	0,45
Städtische Wohnungsbaudarlehen											0,19	0,11
Städtisches Schallschutzfensterprogramm ¹⁾									645	- ³⁾	1,98	-
Förderergebnis ²⁾	265	123	31	27	91	78	194	206	1250	460	27,19	26,21
geförderte Gesamtkosten in Mio. EUR	25,18	16,17	5,91	4,50	24,94	19,76	0,17	13,28	58,80	53,71	-	-

1) Von 2009 bis 2011 mit staatlicher Förderung im Rahmen des Zweiten Konjunkturprogramms

2) Die städtische Förderung und die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden alleine oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist mehrfache Nennung möglich

3) Im Jahr 2012 wurde das Schallschutzfensterprogramm ausgesetzt

Abb. 3-1: Geförderte Wohnungen 2005 - 2012 nach Neu-/ Umbau und Modernisierung



Tab. 3-2: Die geförderten Wohnungen nach Zahl der Zimmer (Neubau)

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt	190	100
1 Zimmer-Wohnungen	4	2,1
2 Zimmer-Wohnungen	32	16,9
3 Zimmer-Wohnungen	46	24,2
4 Zimmer-Wohnungen	65	34,2
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	43	22,6

3.1 Neubau und Umbau von Mietwohnungen/Heimen

3.1.1 Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Diese Förderart ist eine Kombination von Objekt- und Subjektförderung. Der Bauherr erhält zwei Baudarlehen: ein Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenobergrenze (Bauwerkskosten) richtet. Des Weiteren bekommt er ein Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Investor der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete in Nürnberg und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Die Höhe des objektabhängigen Baudarlehens betrug 2012 bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 800 EUR je m² geförderter Wohnfläche (50 % der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276).

Die Konditionen des Darlehens sind:

- Zinssatz von 0,5 % 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 August 2012 wurde der Zinssatz von der Bayerischen Staatsregierung um 3 Prozentpunkte auf 2,75 % abgesenkt, der während der ersten 10 Jahre der Bindung gilt. Danach wird er an die dann geltenden Marktgegebenheiten angepasst. Ab dem Jahr 2013 wird der Zinssatz unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt jährlich neu festgesetzt.

Die Zinssenkung wurde durch die Entwicklung auf den Kapitalmärkten ausgelöst, die dazu führte, dass die Konditionen für die Förderdarlehen auch unter Berücksichtigung einer Mischkalkulation zwischen objektabhängigem und belegungsabhängigem Darlehensteil oft nicht mehr als attraktiv angesehen wurden.

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

Zusätzlich konnten städtische Darlehen über 462.000 EUR zugesagt werden. Dass das städtische Kontingent damit nicht voll ausgeschöpft wurde, liegt auch an den Darlehenskonditionen des städtischen Programms von 1% Zins und 3% Tilgung, die angesichts der aktuellen Niedrigzinssituation auf dem Kapitalmarkt für Wohnungsbauunternehmen unattraktiv geworden sind.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 85 Wohnungen (2011: 95) mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 8,0 Mio. EUR an staatlichen und städtischen Mitteln. Die Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen betragen ca. 13,7 Mio. EUR.

Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Bei 84 Wohnungen entsprechen die Grundrisse der DIN 18040-2:2011-9 Barrierefreies Bauen. Eine Wohneinheit ist rollstuhlgerecht ausgeführt worden.

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen setzt ihr Bauprogramm in der Siedlung Nordostbahnhof fort: Im Rahmen des Modellvorhabens "IQ Innerstädtische Wohnquartiere" wurden 34 Wohneinheiten in der Plauener Straße gefördert.

Die WIN GmbH verwirklicht in der Marthastraße ein Generationen übergreifendes Wohnprojekt, bestehend aus 62 Wohnungen, von denen 17 gefördert wurden, einer Kindertagesstätte sowie Gewerbeeinheiten.

Ein weiteres Vorhaben eines privaten Investors mit 34 geförderten Wohnungen entsteht in der Sperlingstraße.

3.1.2 Heime

Förderprogramme stehen zur Verfügung für

- den Neubau von Behindertenheimen
- den Neubau von Studentenwohnheimen
- den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Hier gab es keine Neubewilligungen, jedoch wurde die Förderung eines Studentenwohnheims der P&P Gruppe Bayern mit 169 Plätzen an der Allersberger Straße vorbereitet. Der Planung dieses Wohnheims war ein Wettbewerbsverfahren vorgeschaltet, das in Kooperation mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern stattfand und im Rahmen der Förderung zu 50% bezuschusst wird.

3.2 Modernisierung

3.2.1 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Mietwohnungen

Die Darlehen 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 Grenzen zu halten.

Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Im Programmteil „Wohnraum Modernisieren“ sind Modernisierungen und Instandsetzungen förderfähig. Im Programmteil „Altersgerecht Umbauen“ wird die Verminderung von Barrieren gefördert. Die Darlehen betragen bis zu 100 % der förderfähigen Kosten. Da die Förderdarlehen durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) refinanziert werden, bestimmt sich die Höhe des Zinssatzes nach dem jeweils geltenden der entsprechenden KfW- Programme. Im Programmteil „Wohnraum Modernisieren“ lag der Zinssatz im Jahr 2012 bei 1,20 % - 1,75 %, die Tilgung bei 1,5 %.

Eine weitere Zinsverbilligung gegenüber dem Kapitalmarkt ist möglich, wenn energetische Maßnahmen durchgeführt und dadurch die Vorgaben des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ erfüllt werden. Es wird unterschieden zwischen der Förderung von energetischen Einzelmaßnahmen oder Kombinationen von Maßnahmen und der Förderung von Energieeffizienzhäusern nach Energieeinsparverordnung (EnEV).

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm konnten dafür Darlehen zu Zinssätzen von 0,25 % gewährt werden.

Es werden insgesamt 38 Wohnungen energetisch modernisiert. Dabei handelt es sich um energetische Einzelmaßnahmen, wie z.B. Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecken, dem Einbau neuer wärmedämmender Fenster und dem Einbau von Gas-Brennwert-Heizungen.

Bei 23 Wohnungen werden zusätzlich noch Badmodernisierungen und der Anbau von thermisch getrennten Balkonen vorgenommen.

Im Jahr 2012 wurden Darlehen in Höhe von 1,4 Mio. EUR (2011: 5,32 Mio. EUR) bewilligt. Durchschnittlich sind damit rund 36.800 EUR (2011: 31.300 EUR) pro Wohnung aufgewendet worden.

Die Förderdarlehen wurden ausgereicht für die Modernisierung zweier Anwesen des Diakonievereins Nürnberg-Süd e.V. in der Holzgartenstraße und am Hummelsteiner Weg mit 10 bzw. 13 Wohneinheiten. Gefördert wurde auch die Sanierung der Wohnanlage an der Olgastraße der Wohnungsbaugesellschaft Ideal mit 15 Wohnungen.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen liegen bei rund 2,5 Mio. EUR.

Heime

Im Jahr 2012 wurden Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung von Altenpflegeeinrichtungen eingesetzt. Gefördert werden Maßnahmen zur Verbesserung des Gebrauchswertes im Gebäudeinnern (Umbau, Brandschutz usw.) sowie zur energetischen Sanierung an Gebäudehülle und Heizung.

Für die Modernisierung und Instandsetzung von drei Altenpflegeheimen wurden 6,39 Mio. EUR aus dem Programmteil "Wohnraum Modernisieren" und 0,82 Mio. EUR aus dem Programmteil "Energieeffizient Sanieren" bewilligt. Der Zinssatz betrug zwischen 0,25 % und 1,75 %. Bei einem Altenpflegeheim konnte aufgrund der Modernisierung zum Energieeffizienzhaus 100 (EnEV 2009) ergänzend ein Zuschuss in Höhe von rund 40.700 EUR in Aussicht gestellt werden.

Insgesamt werden 206 Pflegeplätze (2011: 0) modernisiert, davon 61 Plätze in dem Senioren- und Pflegeheim "An den Pegnitzauen" eines privaten Trägers in der Kirschgartenstraße, 30 Plätze in dem Altenpflegeheim der Schwesternschaft Nürnberg BRK am Berliner Platz sowie 115 Plätze in dem Altenpflegeheim St. Benedikt der Caritas in der Tauroggenstraße. Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen liegen bei rund 13,3 Mio. EUR.

Durch die geförderten energetischen Maßnahmen wird insgesamt eine Reduzierung des CO₂ Ausstoßes von rund 155 Tonnen pro Jahr erreicht.

3.2.2 Instandsetzung von Studentenwohnheimen

Im Jahr 2012 wurden keine Zuschüsse beantragt oder bewilligt.

3.2.3 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 EUR 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 231.900 EUR für 26 Maßnahmen (2011: 24) bewilligt, davon 8 in Mietwohnungen, 5 in Eigentumswohnungen sowie 13 in Familienheimen.

Ist die Antragstellung in den Räumen des Amts für Wohnen und Stadtentwicklung krankheitsbedingt nicht möglich, werden auch Hausbesuche durchgeführt.

3.2.4 Schallschutzfensterprogramm

Das Programm war im Jahr 2012 ausgesetzt, weil die Mittel auf die Jahre 2009-2011 zur Unterstützung des Zweiten Konjunkturprogramms der Bundesregierung vorgezogen wurden. Es wird ab 2013 fortgeführt.

3.2.5 Gesamtübersicht Modernisierungsmaßnahmen

Die nachstehende Tabelle weist den gesamten Mitteleinsatz bei den unter Ziffer 3.2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus. Wenn auch die Aussetzung des Schallschutzfensterprogramms im Berichtsjahr Auswirkungen auf den Rückgang der geförderten Wohnungen/ Heimplätze hatte, so wird doch offensichtlich, dass zudem der finanzielle Aufwand pro geförderter Wohnung deutlich ansteigt. Die Verteuerung gerade bei energetischen Maßnahmen infolge erhöhter Anforderungen und steigender Baupreise ist ein Grund für die Zurückhaltung zahlreicher Wohnungsunternehmen und privater Hausbesitzer, ihren Bestand zu modernisieren und dafür Förderdarlehen zu beantragen.

Tab. 3-3: Förderung von Modernisierungsmaßnahmen*							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012**
Wohnungen/ Heimplätze	378	682	1.047	700	789	1.033	270
Förderung in Mio. EUR	5,3	12,5	12,6	16,4	12,3	7,6	8,8
Baukosten in Mio. EUR	7,2	15,7	12,2	19,7	13,3	11,3	15,8

* ab 2008 incl. Heime, Anpassung von Wohnraum und Schallschutzfensterprogramm

** Schallschutzfensterprogramm in 2012 ausgesetzt

3.3 Wohneigentum

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) konnten 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 nach Fördermitteln ist weiterhin groß. Dies zeigt nicht nur die Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die Zahl von 2.376 durchgeführten Beratungen (2011: 2.320) in der eigens dafür eingerichteten Beratungsstelle.

Der gleichzeitige Rückgang bei den geförderten Objekten von 98 Wohneinheiten (2011) auf 83 Wohneinheiten im Berichtsjahr belegt, dass die verschärften Anforderungen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms an das monatliche Haushalts-

budget, das nach Abzug der Darlehensbelastung verbleibt, vermehrt zu einer Ablehnung von Förderanträgen führten. Ein weiterer Grund für den Rückgang der Förderzahlen war die zunehmende Verteuerung von Kaufobjekten infolge steigender Bau- und Grundstückskosten sowie starker Nachfrage bei fehlendem Angebot.

Die Fördermittel für die 105 Eigentumsmaßnahmen (100 %) wurden ausgereicht an 97 Ehepaare (92 %) und 8 alleinerziehende Frauen (8 %).

3.3.1. Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten. Für ein Ehepaar mit Kind liegt diese beispielsweise bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 53.000 EUR. 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 EUR pro Wohneinheit. Ergänzend wird ein Zuschuss von 1.500 EUR pro Kind gewährt.

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 5,1 Mio. EUR staatlicher Mittel wurden 83 Eigentumsmaßnahmen (2011: 98) gefördert davon 61 Familienheime (2011: 73) und 22 Eigentumswohnungen (2011: 25).

3.3.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2012 wurde das Programm fortgeführt, das den Neubau und den Bestandserwerb gleichermaßen berücksichtigt. Unterschiedliche Konditionen für Erst- und Zweiterwerb gibt es nicht. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm bietet die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW Förderbank ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 1,45 % bis 2,25 % (abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins), der um ca. 1 % unter dem marktüblichen Wert liegt. Soweit gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Anspruch genommen wird, erhöht sich der jeweilige Zinssatz um 0,5 %-Punkte. Die Festschreibung gilt für 10 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Seit dem 01.08.2012 kann der Zinssatz auch auf die Dauer von 15 Jahren festgeschrieben werden.

Die Einkommensgrenze nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) darf nicht überschritten werden.

Die Höhe des Darlehens beträgt höchstens 100.000 EUR, maximal aber 30 % der Gesamtkosten.

Es wurden insgesamt 72 Förderzusagen (2011: 80) erteilt, davon 54 für Familienheime (2011: 60) und 18 für Eigentumswohnungen (2011: 20).

3.3.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Seit 1999 erhalten junge Familien und Alleinerziehende einen Zuschuss von aktuell 7.000 EUR für den Bau oder Ersterwerb eines selbstgenutzten Eigenheims. Beim Ersterwerb einer Familienwohnung wird der Zuschuss um 20 % reduziert. Ergänzt wird der Zuschuss durch eine „Kinderzulage“ für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von je 2.000 EUR sowie eine „Öko-Zulage“ für energetische Maßnahmen am geförderten Eigenheim von 500 oder 1.000 EUR.

Trotz des positiven Signals aus dem Stadtrat, das Förderkontingent auf 0,75 Mio. EUR aufzustocken, wurden im Berichtsjahr lediglich rund 0,45 Mio. EUR für 50 Familienheime und -wohnungen bewilligt. Die zurückhaltende Nachfrage zeigt, dass es für Familien bei steigenden Immobilienpreisen und gleichbleibenden Förderkonditionen zunehmend schwieriger wird, zu einer tragbaren Finanzierung zu gelangen.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Tab. 3-4: Städtisches Eigentumsprogramm 2012		
Bewilligte Anträge insgesamt	50	100 %
davon mit staatlicher Förderung	36	72 %
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 70	27	54%
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55 bzw. Passivhaus	-	0 %
mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	38	76 %

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 - 2012				
Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. EUR	Anzahl d. geförd. Objekte	Anzahl d. Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. EUR
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
Summe	10.695	1.101	2.076	105

3.4 Verwaltung von geförderten 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 Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung erforderlich.

Es wurden 17 Zustimmungen für 536 Wohnungen erteilt (2011: 8 Zustimmungen für 781 Wohnungen).

3.4.2 Bindungsende

Sobald das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung einer Sozialwohnung nach Ablösung, vorzeitiger Rückzahlung oder planmäßiger Tilgung der öffentlichen Darlehen festgestellt werden kann, erhalten die Verfügungsberechtigten hierüber eine Bestätigung.

Solche Bestätigungen wurden in 118 Fällen für 550 Wohnungen (2011: 915 Wohnungen) ausgestellt.

3.4.3 Umwandlung

Bei der Umwandlung von Sozialmietwohnungen 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 Amt für Wohnen und Stadtentwicklung mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die Mieten müssen genehmigt werden.

Im Jahr 2012 wurden keine Sozialwohnungen 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 2012 wurden insgesamt 560 Beratungen (2011: 447) durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhaftes Mietpreisüberschreiten ziehen Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren nach sich.

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.

2012 wurde die Miete von 474 Wohneinheiten geprüft. Bei 108 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 24.340 EUR.

3.5 Stadtentwicklung und Städtebauförderung

Städtebauförderungsmittel wurden in sechs Sanierungsgebieten, flankierend zur Wohnungsbauförderung, eingesetzt. Der Schwerpunkt lag 2012 im Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt.

Tab. 3-6: Mittelbewilligungen für Städtebauförderung				
Sanierungsgebiet	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR	Gesamtansatz EUR
Gleißhammer/St. Peter	95.200	0	0	4,1Mio.
Südstadt-Galgenhof/Steinbühl	24.500	0	88.600	9,6 Mio.
Altstadt-Süd	1.766.500	570.320	3.080.000	18,9 Mio.
Siedlung Nordostbahnhof	163.620	111.170	52.300	5,8 Mio.
St. Leonhard/Schweinau	365.100	293.620	305.200	1,6 Mio.
Weststadt	450.000	1.482.100	1.382.400	3,1 Mio.
Nördliche Altstadt	103.000	330.700	4.157.500	4,5 Mio.
Summe	4.679.450	2.967.920	2.787.910	47,6 Mio.

4 Wohnungsvermittlung und -beratung

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 vom Amt für Wohnen und Stadtentwicklung 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 des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenzen aus.

4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist 2012 gegenüber 2011 von 18.814 Wohneinheiten (WE) auf 18.748 WE (- 0,4 %) erneut geringfügig zurückgegangen.

Die 18.748 WE setzen sich zusammen aus:

12.385	Wohnungen des 1. Förderwegs
555	Wohnungen des 3. Förderwegs
1.823	Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
3.102	vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)
305	Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
578	sonstige Belegungsrechte.

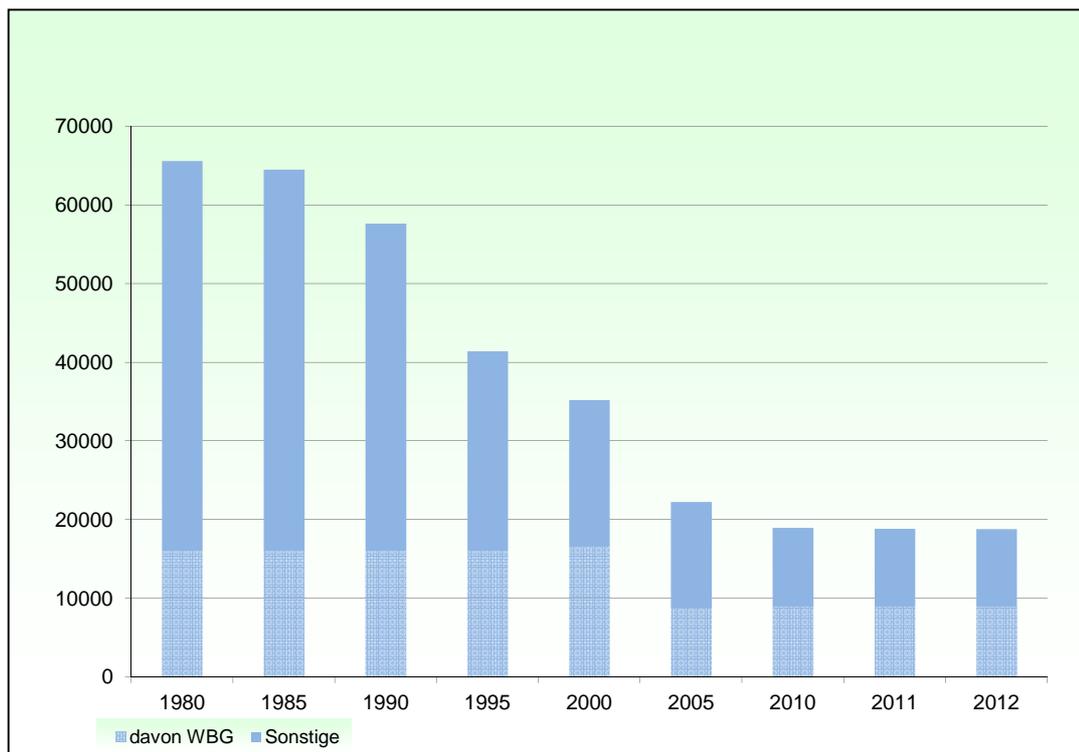
Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980-2012

	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
2011	18.814	28,7	13.520	93,9	6.058	1.494	11,0	4.623	34,2	7.403	54,8
2012	18.748	28,6	13.669	94,9	6.266	1.318	9,6	4.208	30,8	8.143	59,6

Die am 18.02.2004 geschlossene Vereinbarung der Stadt Nürnberg mit der wbg Nürnberg GmbH zur Vermietung der nicht belegungsgebundenen Wohnungen wurde am 19.12.2007 dahin gehend ergänzt, dass bei einer Steigerung der Nachfrage von Wohnungssuchenden um 20 %, von der damals festgehaltenen Zahl von 7.400 Haushalten, auf Wunsch einer Vertragspartei Neuverhandlungen geführt werden können. Aufgrund der insgesamt angespannter werdenden Lage auf den Nürnberger Wohnungsmarkt und der im Jahr 2012 stark angestiegenen Zahl der Vormerkungen sollte diese Option gegebenenfalls geprüft werden, wenn sich die Tendenz 2013 fortsetzt.

Im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogrammes (BayMod) musste zur Erfüllung beihilferechtlicher Vorgaben der EU bei der Förderung von Mietwohnraum eine Belegungsbindung mit aufgenommen werden. Wohnungen, die innerhalb der ersten zehn Jahre nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten neu vermietet werden, müssen an Haushalte vergeben werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht übersteigt. Hierbei hat die Stadt Nürnberg aber kein Vorschlagsrecht; der Vermieter darf die Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen. 2012 sind dadurch weitere 178 Belegungsrechte hinzugekommen.

Abb. 4-1: Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



2012 kamen weitere 39 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 1.823 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

- 1.008 WE für Mieter der Einkommensstufe 1
- 82 WE für Mieter der Einkommensstufe 2
- 620 WE für Mieter der Einkommensstufe 3
- 43 WE für Mieter der Einkommensstufe 4
- 70 WE für Mieter der Einkommensstufe 5

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 2.652.806 EUR (2011: 2.675.260 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.

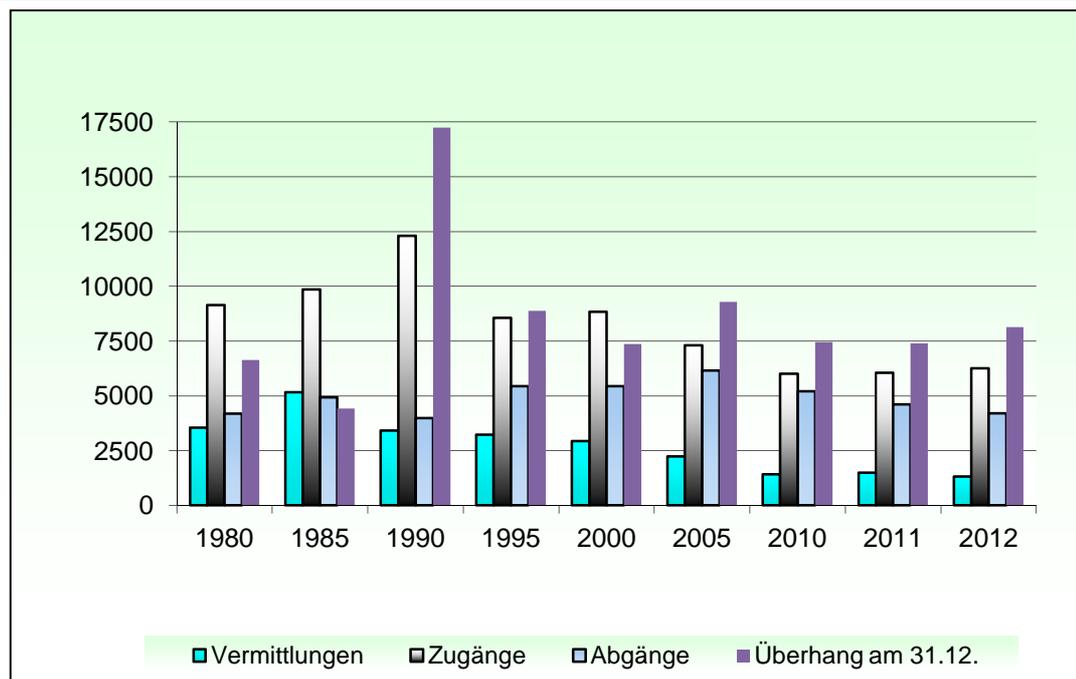
4.3 Wohnungsvermittlung

4.3.1 Vormerkungen und Vermittlungen

Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse, gesundheitliche Probleme oder Schwangerschaft 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 2011 sind 7.403 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 6.266 Neuanträgen – also insgesamt 13.669 Anträgen - zu bearbeiten waren.

Die Vermittlung von 1.318 Haushalten (9,6 % der Anträge) liegt unter dem Vorjahresergebnis (2011: 1.494). Dies ruht zum Einen von der geringen Zahl der zur Verfügung stehenden, geförderten Wohnungen her, zum Anderen ziehen bei angespannter Wohnungssituation weniger Haushalte um.

Abb. 4-2: Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 - 2012

2012 ist die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte stichtagsbezogen mit 8.143 laufenden Anträgen am Jahresende gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen (2011: 7.403). Die steigende Zahl der am Jahresende unversorgten Wohnungssuchenden und die geringere Vermittlungsquote sind Folge der insgesamt angespannter werdenden 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. Wohnungssuchende, die auf Vermittlungsvorschläge nicht reagieren, werden nicht weiter vermittelt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gilt die Vormerkdauer jeweils für ein Jahr. Von den vorgemerkten Haushalten sind 47,0 % als "sehr dringlich", 21,5 % "dringlich" und 31,5 % als "normal" eingestuft. Es fällt auf, dass der Anteil der als „sehr dringlich“ eingestuften Haushalte erneut angestiegen ist.

Für die Wohnungsvermittlung wurden Gebühren in Höhe von 30.930 EUR erhoben (2011: 33.770 EUR).

4.3.2 Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Vergleicht man die vorgemerkten Personenkreise und ihre Vermittlung, so erkennt man, dass Ausländer weiterhin mit 27,3 % die größte Einzelgruppe der Wohnungssuchenden stellen (2011: 26,9 %). Von den 3.735 vorgemerkten ausländischen Haushalten konnten 7,7 % vermittelt werden (2011: 8,1 %). 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.

Von den insgesamt im Jahr 2012 vorgemerkten 6.575 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 52,8 % auf Männer, 47,2 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.363 Müttern (93,2 %) und 173 Vätern (6,8 %) zusammen.

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

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2011	2012	+/-	2011	2012	+/-	2011	2012	+/-
Obdachlose	868	869	+1	54	69	+15	6,2	7,9	+1,7
Schwerbehinderte	2.022	2.235	+213	194	194	0	9,6	8,7	-0,9
Kinderreiche	990	1.013	+23	104	94	-10	10,5	9,3	-1,2
Junge Familien	987	973	-14	163	135	-28	16,5	13,9	-2,6
Alte Menschen	1.758	1.847	+89	215	182	-33	12,2	9,9	-2,3
Alleinerziehende	2.401	2.536	+135	320	313	-7	13,3	12,3	-1,0
Schwangere	711	707	-4	111	91	-20	15,6	12,9	-2,7
Ausländer	3.641	3.735	+94	296	288	-8	8,1	7,7	-0,4
Rollstuhlfahrer	130	135	+5	18	24	+6	13,9	17,8	+3,9

* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt
durchschnittl. Vermittlungserfolg: 9,6 % (2011: 11,0 %)

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden stellen die Wohnungssuchenden aus Osteuropa mit 30,7 % weiter den größten Anteil, dicht gefolgt von den Ländern der EU, mit zusammen 29,9 % und den türkischen Haushalten mit 14,6 %.

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2008		2009		2010		2011		2012	
	abs.	%								
Europäische Union	658	18,2	678	19,0	751	20,5	889	24,4	1.118	29,9
Osteuropa	1.455	40,2	1.391	38,9	1.360	37,0	1288	35,4	1.145	30,7
Türkei	610	16,8	621	17,4	637	17,4	589	16,2	545	14,6
Vorderer Orient	237	6,6	280	7,8	299	8,2	255	7,0	287	7,7
Sonst. Asien	302	8,3	270	7,5	273	7,4	274	7,5	284	7,6
Afrika	273	7,5	268	7,5	284	7,7	280	7,7	289	7,7
Sonstige	88	2,4	68	1,9	67	1,8	66	1,8	67	1,8
Ausland insgesamt	3.623	100,0	3.576	100,0	3.671	100,0	3.641	100,0	3.735	100,0

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.096 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.806 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2012 lediglich 109 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

58,1 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Sozialhilfe (2011: 58,3 %).

Zurzeit stehen 628 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 1 und 2 zur Verfügung, die besonders für alte Menschen und Behinderte geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören.

Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.555 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Tab. 4-4: Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe *										
	2008		2009		2010		2011		2012	
	abs.	%								
1 Raum	905	4,4	775	3,9	636	3,4	701	3,7	691	3,7
2 Räume	7.286	35,3	6.876	35,0	6.612	34,9	6.526	34,7	6.414	34,2
3 Räume	9.454	45,9	9.088	46,2	8.862	46,8	8.763	46,6	8.837	47,1
4 Räume	2.777	13,5	2.746	14,0	2.646	14,0	2.647	14,1	2.626	14,0
5 u. mehr Räume	178	0,9	180	0,9	177	0,9	177	0,9	180	1,0
Insgesamt	20.600	100,0	19.665	100,0	18.933	100,0	18.814	100,0	18.748	100,0
* inkl. Räume < 10 m ²										

Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe										
	2008		2009		2010		2011		2012	
	abs.	%								
1 Person	6.410	45,1	6.611	44,9	6.584	46,7	6.525	48,3	6.575	48,1
2 Personen	3.489	24,5	3.590	24,4	3.280	23,3	3.169	23,4	3.248	23,8
3 Personen	2.075	14,6	2.112	14,4	1.941	13,8	1.773	13,1	1.750	12,8
4 Personen	1.368	9,6	1.472	10,0	1.395	9,9	1.254	9,3	1.280	9,4
5 u. m. Personen	878	6,2	928	6,3	889	6,3	799	5,9	816	5,9
Insgesamt	14.220	100,0	14.713	100,0	14.089	100,0	13.520	100,0	13.669	100,0

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2012 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 189 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 30 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, fast gleichgeblieben ist. 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

	2008		2009		2010		2011		2012	
	abs.	%								
0 bis 6 Monate	2.502	32,5	2.556	31,6	2.263	30,3	2.430	32,8	2.551	31,3
7 bis 12 Monate	2.352	30,6	2.592	32,1	2.201	29,5	2.086	28,2	2.497	30,7
13 bis 18 Monate	750	9,8	928	11,5	909	12,2	835	11,3	924	11,3
19 u. m. Monate	2.085	27,1	2.003	24,8	2.089	28,0	2.052	27,7	2.171	26,7
Insgesamt	7.689	100,0	8.079	100,0	7.462	100,0	7.403	100,0	8.143	100,0

4.3.3 Überwachung der Belegung

Die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnungen ist nach den Vorschriften des BayWoBindG durch das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung sicherzustellen. Die Wohnungsdatei wird deshalb laufend mit den Anmeldungen beim Einwohneramt abgeglichen. Im Jahr 2012 wurden 1.530 An- bzw. Ummeldungen überprüft (2011: 1.453). In 411 Fällen mussten weitere Ermittlungen durchgeführt werden.

Von einer möglichen Freistellung der Wohnungsbindung wird in Nürnberg weiterhin nur zurückhaltend Gebrauch gemacht. Lediglich 2,5 % (469 WE) sind derzeit Haushalten überlassen, die die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung nicht erfüllen.

4.4 Wohnungsberatung

Für Mieter und Vermieter von im Stadtgebiet Nürnberg gelegenen Mietwohnungen sind die im Folgenden genannten Hilfen gedacht. Sie sollen dazu dienen, das Verhältnis von Mietern zu Vermietern zu regeln, für geordnete Wohnverhältnisse zu sorgen und überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu verhindern.

4.4.1 Mietrechtsauskünfte

Im Rahmen der Wohnungsberatung werden auch Auskünfte zu Fragen des Mietrechts für Mieter und Vermieter erteilt; hinzu kommen Hinweise zum Mietenspiegel, zur zulässigen Miethöhe und der Umlage von Betriebskosten. 2012 wurden in 2.688 Fällen (2011: 2.161) Auskünfte erteilt.

4.4.2 Mietenspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt gemeinsam mit den Interessenverbänden im zweijährigen Abstand einen Mietenspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Diesem Turnus folgend sind in der Zeit von Oktober bis Dezember 2011 repräsentativ ausgewählte Haushalte über ihre Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt befragt worden. Das Ergebnis dieser Befragung bildet die Grundlage für den neuen Mietenspiegel, der seit 01. August 2012 gilt.

Erstmals wurde die Darstellung der Berechnungsergebnisse als Regressions-Mietenspiegel gewählt, während 2008 und 2010 zwar die Berechnung nach dem Regressionsverfahren erfolgte, die Darstellung jedoch dem bisherigen Tabellen-Mietenspiegel angepasst worden war. Mit der Regressionsmethode kann die Miete für jede Wohnungsgröße zielgenau berechnet werden.

Mit Hilfe der angegebenen prozentualen Zu- und Abschläge (für Baujahr, Art, Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage) in Verbindung mit der Basismiete kann der Durchschnittswert der ortsüblichen Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung berechnet werden.

Da allerdings auch vergleichbare Wohnungen Preisunterschiede aufweisen, gilt die Miete einer Wohnung im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Spanne liegt in Nürnberg bei +/-21 % um die durchschnittlich ortsübliche Vergleichsmiete.

Im Vergleich zum vorausgegangenen Mietenspiegel (2010) ergibt sich ein moderater Anstieg aller in den letzten vier Jahren neu vereinbarten Mieten um durchschnittlich 4,1 %; die aktuelle Durchschnittsmiete liegt bei 6,42 EUR pro m².

Der unterste Wert der Preisspanne für eine Wohnung in Nürnberg beginnt bei rund 4,20 EUR pro m². Dafür bekommt man eine Wohnung mit Baujahr zwischen 1919 und 1948 in einfacher Qualität mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m².

Trotz eines leichten Rückgangs sind die höchsten Mieten wieder bei kleinen Neubauwohnungen zu verzeichnen. Bei Neubauwohnungen, Wohnungsgröße bis unter 30 m², liegt die Miete mit dem oberen Wert der Spanne jetzt bei rund 13,50 EUR pro m².

4.4.3 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“, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Es können Geldbußen von bis zu 50.000 EUR 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.

2012 wurden 22 Mietverhältnisse überprüft (2011: 8); davon zahlreiche Fälle aufgrund von Hinweisen anderer städtischen Dienststellen (z.B. Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt). Es mussten keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet werden und kein Fall der Staatsanwaltschaft vorgelegt werden.

4.5 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.

In den Jahren 1992 - 2011 sind 6.342 Bescheinigungen für 42.292 Wohnungen ausgestellt worden. 2012 folgten weitere 166 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.168 Wohneinheiten. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

5 Wohngeld

5.1 Grundlagen

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

Das Gesetzgebungsverfahren für den automatisierten Datenabgleich wurde Ende 2012 abgeschlossen, so dass der erste Abgleich Anfang des 2. Quartals 2013 stattfinden kann. Damit verbunden sind – neben umfangreichen Vorarbeiten - erhebliche administrative Mehrbelastungen, u.a. durch den Datenabgleich mit z.B. Minijob-Zentrale, Rententräger, Bundesamt für Steuern. Hierdurch werden nach Erfahrung von Bundesländern, die diesen in einer Pilotphase bereits praktizieren, zeitaufwändige Überprüfungen von Wohngeldbewilligungen in erheblichem Umfang erforderlich.

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.

Tab. 5-1: Einkommensgrenzen ab 01.01.2011 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 *			
	6 %	10 %	20 %	30 %
1 Person	872	911	1.025	1.171
2 Personen	1.191	1.244	1.400	1.600
3 Personen	1.468	1.533	1.725	1.971
4 Personen	1.925	2.011	2.262	2.585
5 Personen	2.212	2.311	2.600	2.971

* mindestens 6 % pauschaler Abzug bzw. jeweils 10 % Abzug für die Leistung von

1. Steuern vom Einkommen
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- u. Pflegeversicherung
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

Bestimmte Transferleistungsempfänger (z.B. bei Bezug von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Sozialhilfe oder Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit) sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft sind seit 01.01.2005 vom Wohngeld ausgeschlossen. Die angemessenen Unterkunftskosten werden im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

5.2 Ergebnis

Die Zahl der Anträge ist im Jahr 2012 mit 13.354 gegenüber dem Vorjahr nahezu gleichgeblieben. Nach wie vor ist jedoch zu beobachten, dass die Bearbeitung insgesamt immer aufwändiger wird. Dabei wird deutlich, 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.

Tab. 5-2: Anträge auf Wohngeld					
	2008	2009	2010	2011	2012
Anträge Mietzuschuss	9.686	14.592	14.227	13.022	12.810
Anträge Lastenzuschuss	431	653	677	665	544
Anträge gesamt	10.117	15.245	14.904	13.687	13.354

Tab. 5-3: Entscheidungen über Wohngeld					
	2008	2009	2010	2011	2012
Bewilligungen Mietzuschuss	6.383	13.750	12.176	10.976	8.729
Bewilligungen Lastenzuschuss	307	511	495	426	304
Bewilligungen gesamt	6.690	14.261	12.671	11.402	9.033
Ablehnungen Mietzuschuss	3.374	4.945	4.028	3.761	3.689
Ablehnungen Lastenzuschuss	181	288	201	190	116
Ablehnungen gesamt	3.555	5.233	4.229	3.951	3.805

Die Zahl der Empfängerhaushalte ist bis zum Ende des Berichtsjahres um 8,0 % gesunken und zwar von 5.897 auf 5.427. Das Wohngeldaufkommen hat sich mit rund 9,0 Mio. EUR (2011: 10,7 Mio. EUR) um insgesamt 16,0 % verringert.

Der erneute Rückgang ist - neben dem Wegfall der Heizkostenkomponente bei der Wohngeldberechnung - auf eine Erhöhung der Pauschale für Unterkunftskosten für Heimbewohner des Bezirks Mittelfranken zurückzuführen. Dadurch wurden zahlreiche Heimbewohner, die bisher Wohngeld erhielten, wieder zu Transferleistungsempfängern, die vom Wohngeld ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus sind seit dem 01. April 2011 Leistungsberechtigte nach dem SGB II nicht mehr verpflichtet, Wohngeld in Anspruch zu nehmen, wenn dadurch nicht die Hilfebedürftigkeit aller Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft - für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Monaten - beseitigt würde.

Das Jobcenter darf künftig auch nicht mehr einzelne Personen einer Bedarfsgemeinschaft, insbesondere Kinder (sog. „Kinderwohngeld“), auf die Inanspruchnahme von Wohngeld verweisen. Leistungsberechtigte können jedoch freiwillig Wohngeld für einzelne Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft beantragen. Damit soll eine Schlechterstellung vermieden werden, wenn der Wohngeldanspruch für einzelne Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft höher wäre als der Anspruch auf Leistungen

nach dem SGB II. Dies führt in der Praxis nach wie vor zu zahlreichen Vorberechnungen, die nicht zu einer Antragsstellung führen.

Generell ist festzustellen, dass Wohngeld seinem Ziel der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens immer weniger gerecht wird. Die Wohngeldleistungen stimmen schon längst nicht mehr mit der Entwicklung der Mieten überein. Eine Anpassung der Höchstbeträge für Miete und Belastung sowie der Einkommensgrenzen erscheint dringend geboten.

	2008	2009 ¹⁾	2010 ¹⁾	2011	2012
Mietzuschuss	4.122	10.391	11.941	10.270	8.604
Lastenzuschuss	250	438	517	466	414
Gesamt	4.372	10.829	12.458	10.736	9.018
zum Vorjahr in %	-19,7	+147,7	+15,0	-13,8	-16,0
1) inkl. des einmaligen zusätzlichen Wohngeldbetrages nach § 44 WoGG (2009: 918; 2010: 26)					

Von den 544 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 212 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind 3,9 % aller Bezieher von Wohngeld.

am 31.12.	2008	2009	2010	2011	2012
Mietzuschuss	3.836	5.841	6.659	5.671	5.215
Lastenzuschuss	174	213	255	226	212
Gesamt	4.010	6.054	6.914	5.897	5.427
zum Vorjahr in %	+5,2	+51,0	+14,2	-14,7	-8,0

Mit einem Anteil von 39,0 % stellten die Erwerbstätigen (2011: 38,3 %) die größte Empfängergruppe, gefolgt von den Rentnern mit 37,5 % (2011: 39,5 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, erhöhte sich auf 7,0 % (2011: 6,0 %).

Spalten in %	Haushaltsgröße					Gesamt
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	
Selbständige	1,1	2,9	3,6	3,2	3,3	2,2
Beamte		0,1	0,4		0,2	0,1
Angestellte	6,0	23,9	30,4	18,0	12,2	13,1
Arbeiter	3,8	16,7	34,6	53,6	64,8	23,6
Rentner	67,5	22,2	3,8	2,4	1,8	37,5
Studenten	5,8	9,0	3,6	1,1	0,3	4,6
Sonst. Nichterwerbst.	8,7	15,4	16,5	14,8	14,1	11,9
Arbeitslose	7,1	9,8	7,1	6,9	3,3	7,0
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 128 Widersprüche ein, hiervon wurden 54 stattgegeben. In 64 Fällen wurde der Rechtsbehelf nach Klärung des Sachverhaltes durch das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung vom Widerspruchsführer zurückgezogen.

Der Regierung von Mittelfranken waren 15 Widersprüche vorzulegen, 13 Fälle - teils aus Vorjahren - wurden im Berichtszeitraum von dort zurückgewiesen.

2012 wurden fünf Klagen von Wohngeldempfängern gegen die Stadt Nürnberg aus Vorjahren zum Verwaltungsgericht aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung vom Kläger zurückgenommen bzw. vom Gericht abgewiesen. Derzeit sind keine offenen Klagen mehr anhängig.

Aufgrund von grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragsteller wurden im Jahr 2012 rund 29.000 EUR zurückgefordert, weil Einkünfte verschwiegen wurden. Bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth wurde in sieben dieser Fälle Strafanzeige wegen Betruges gestellt, in der Regel erfolgte die Verhängung einer Geldstrafe.

Daneben wurden 177 Verfahren nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht wegen Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohnfelderheblichen Tatsachen eingeleitet, die mit einem Verwarnungsgeld geahndet oder durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes mit einem Bußgeld belegt wurden.