

Wohnungsbericht 2018



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstr. 6
90402 Nürnberg

e-mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet abrufbar unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html

Redaktion und Gestaltung:

Britta Walther
Dieter Frank
Dieter Maly
Werner Reißer

Titelseite: 1. Preis Nichtoffener Realisierungswettbewerb 2015 nach RPW
„Ergänzung eines innerstädtischen Areals an der Flaschenhofstraße/Marienstraße mit Geschosswohnungsbau und Gewerbe“ des Siedlungswerks Nürnberg GmbH, Nürnberg
Architekten: PECK.DAAM ARCHITEKTEN GMBH, München

Bildnachweis:

Titelseite: © Bernhard Peck PECK.DAAM ARCHITEKTEN GMBH, München

Herstellung:

noris inklusion gGmbH
Oktober 2019
Auflage: 350
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

WIRTSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem jährlichen Wohnungsbericht gibt der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat einen Überblick über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Ich freue mich, Ihnen heute die Ausgabe für das Berichtsjahr 2018 mit den Daten zu den wichtigsten kommunalen Aktivitäten in den verschiedenen wohnungspolitischen Handlungsfeldern vorlegen zu können.

Nürnberg ist eine attraktive und dynamische Stadt mit einem seit Jahren anhaltenden Bevölkerungszuwachs. Sie hat im Jahr 2018 erneut Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen und damit die Marke von 535.000 überschritten.



In Folge dessen blieb auch die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach preiswerten Mietwohnungen, unverändert hoch. Um der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken, unternimmt die Stadt seit Jahren erhebliche Anstrengungen. So wurden im vergangenen Geschäftsjahr zusammen mit dem Freistaat Bayern über 70 Millionen Euro für den Wohnungsneubau und –umbau, die Modernisierung und den Erwerb von Wohneigentum bereitgestellt. Diese erfreulich hohe Nachfrage nach Fördermitteln aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm stellt einen Rekordwert der Wohnraumförderung in den letzten 20 Jahren dar.

Das zeigt, dass der eingeschlagene Weg zur Aktivierung des Wohnungsneubaus erfolgreich ist. Nun gilt es, den geförderten Wohnungsbau auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau zu verstetigen. Die Maßnahmen und Anstrengungen für mehr Wohnraum sollen dazu beitragen, das Leben in Nürnberg für die unterschiedlichen Nachfragegruppen bezahlbar und lebenswert zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, biete ich allen Akteurinnen und Akteuren am Wohnungsmarkt umfassende Unterstützung zugunsten des Wohnstandortes Nürnberg an.

Für die Beiträge zu den Kapiteln Wohnungsvermittlung, Wohngeld und Wohnen für Transferleistungsbezieher und benachteiligte Gruppen bedanke ich mich beim Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, in dessen Zuständigkeitsbereich diese Sachgebiete liegen.

Ihr

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'L' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

Dr. Michael Fraas
Berufsmäßiger Stadtrat
und Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhalt

1	AUF EINEN BLICK 2016 – 2018	5
2	WOHNEN IN NÜRNBERG	6
2.1	Einwohnerzahl – Haushaltsentwicklung	6
2.2	Bautätigkeit	7
2.3	Immobilienmarkt	10
2.4	Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung	12
3	WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG	17
3.1	Neubau und Umbau von Mietwohnungen/ Heimen	20
3.2	Modernisierung	22
3.3	Wohneigentum	24
3.4	Verwaltung geförderter Wohnungen	26
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	29
4	WOHNUNGSVERMITTLUNG	30
4.1	Grundlagen	30
4.2	Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes	30
4.3	Wohnungsvermittlung	32
5	WOHNGELD	37
5.1	Grundlagen	37
5.2	Ergebnis	38
6	WOHNEN FÜR TRANSFERLEISTUNGSBEZIEHER UND BENACHTEILIGTE GRUPPEN	42
6.1	Grundlagen	42
6.2	Kosten der Unterkunft	42
6.3	Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt	43

1 Auf einen Blick 2016 – 2018

Daten zum 31.12.				
	2016	2017	2018	Trend Vorjahr
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	529.407	532.194	535.746	↑
Zahl der Haushalte	280.088	282.589	284.640	↑
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	55.062	54.443	49.413	↓
Wohnungsangebot				
Wohnungen (WE) 1)	295.196	300.577	299.803	↔
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.930	18.030	18.196	↑
Anteil in %	6,1	6,0	6,1	→
davon Wohnungen 1.Förderweg	11.271	11.219	10.998	↓
davon Wohnungen 3.Förderweg	209	208	208	→
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	2.144	2.256	2.482	↑
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.181	3.172	3.221	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	570	634	757	↑
davon Sonstige Belegungsrechte	555	541	530	↘
Bautätigkeit				
Baufertigstellungen 2)	1.239	1.802	1.149	↓
davon geförderte Wohnungen	52	264	68	↓
Baugenehmigungen 2)	1.799	1.812	1.523	↓
Wohnungsbauförderung				
Geförderte Mietwohnungen	216	345	377	↗
Geförderte Eigentumswohnungen	26	17	18	↗
Geförderte Familienheime	74	44	59	↗
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	286	233	167	↓
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	49,9	49,4	71,9	↑
Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	4	11	12	→
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	13.518	30.420	81.594	↑
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.274	1.658	1.201	↓
Wohnungsvermittlung				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.288	8.502	8.181	↘
Vermittelte Haushalte	1.124	1.106	1.086	→
Subjektförderung				
Wohngeld (Mio. Euro)	11,0	12,3	11,2	↘
Wohngeldanträge	12.607	11.564	11.660	→
Wohngeldempfängerhaushalte	5.068	4.845	4.636	↓
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	2,8	2,9	3,0	↗
SGB II-Aufwendungen für Unterkunft (Mio. Euro)	117,1	135,9	122,9	↘

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

1) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Heimen und Anstaltsgebäuden sowie Gebäuden ohne weitere Angaben

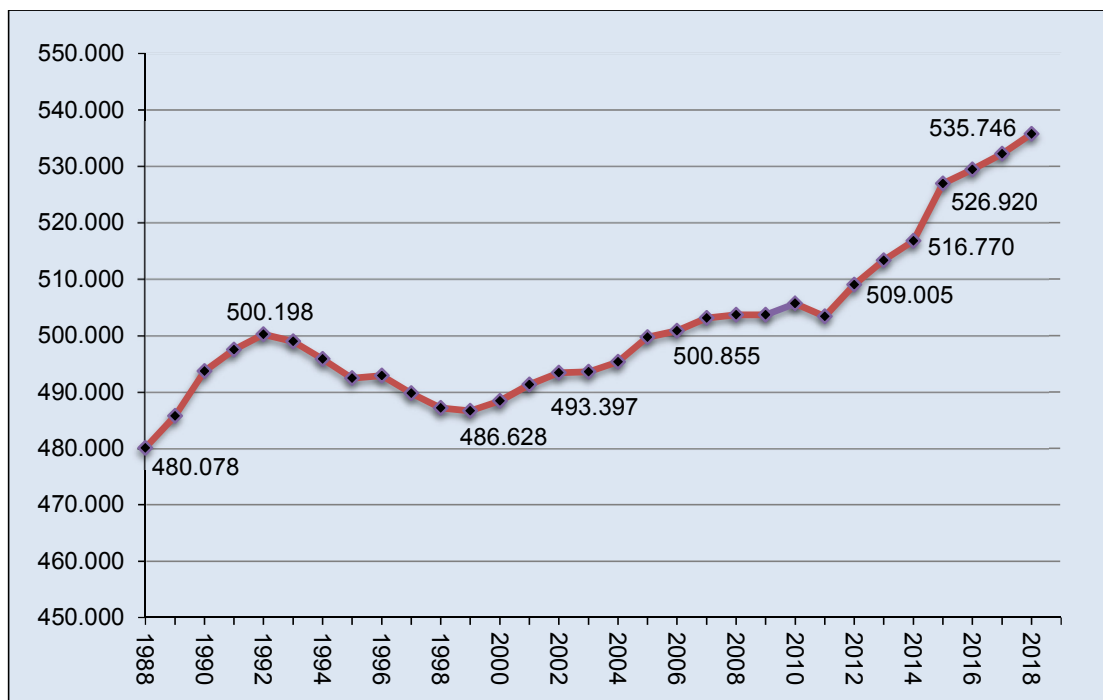
2) Wohnungen (Neubau) in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheimen; 2018: vorläufige Zahlen des Amts für Stadtforschung und Statistik, 2016 und 2017: Zahlen des Bayerischen Landesamt für Statistik

2 Wohnen in Nürnberg

2.1 Einwohnerzahl – Haushaltsentwicklung

Die Einwohnerzahl Nürnbergs steigt stetig. Am 31.12.2018 waren im Melderegister der Stadt 535.746 Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Hauptwohnung erfasst. Der prozentuale Zuwachs von 0,7 Prozent (plus 3.552 Personen) gegenüber dem Vorjahr war so groß wie zuletzt im Jahr 2013. Nürnberg ist damit seit 2010 um über 37.000 Personen gewachsen.

Abb. 2-1: Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Ab 2011 Einwohner nach Hauptwohnung lt. Melderegister

Der Einwohneranstieg basiert wie in den Vorjahren ausschließlich auf einer Zunahme der ausländischen Bevölkerung. Deren Zahl erhöhte sich im abgelaufenen Jahr um 4,2 Prozent auf jetzt 127.060 Personen (2017: 121.952, 4,2 Prozent). Die Zahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Deutschen ging dagegen weiter zurück (- 0,4 Prozent).

Die Zuwanderung aus anderen EU-Staaten, insbesondere aus Rumänien und Bulgarien setzt sich auch im Jahr 2018 fort. Bereits im Jahr zuvor hatte die rumänische Bevölkerung die griechische zahlenmäßig überholt.

In Nürnberg lebten Ende 2018 nach einer Mitteilung des Sozialreferats rund 6.113 Schutzsuchende. Darunter waren 3.366 in städtischen und 1.426 in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Hinzu kommen 638 Personen in der im Jahr 2017 eingerichteten Außenstelle der Zentralen Erstaufnahmeeinrichtung Nordbayern (ZAE Zirndorf). Um die An- und Abmeldungen der Erstaufnahmeeinrichtungen vom übrigen Wandergeschehen trennen zu können, werden die entsprechenden Zu- und Fortzüge in der Statistik nicht als Wanderung, sondern als „sonstige melderechtliche Bewegung“ ausgewiesen.

Trotz des größer gewordenen Wanderungsverlustes gegenüber dem Umland (-2.162), verzeichnet Nürnberg für das vergangene Jahr erneut einen positiven Wanderungssaldo über 1.951 Personen. Dazu trugen die Wanderungsgewinne gegenüber dem restlichen Bayern (+871), den übrigen Bundesländern (+660) und dem Ausland (+2.582) bei.

Zu dem Bevölkerungsanstieg trugen auch die hohen Geburtenzahlen bei. Mit 5.552 neu geborenen Nürnbergerinnen und Nürnbergern wurde sogar der Geburtenrekord aus dem Jahr 2015 gebrochen. Wegen rückläufiger Sterbefallzahlen ist das Geburtendefizit auf minus 125 (2017: - 393) geschrumpft, eine so geringe Zahl wie zuletzt Ende der 1960er Jahre.

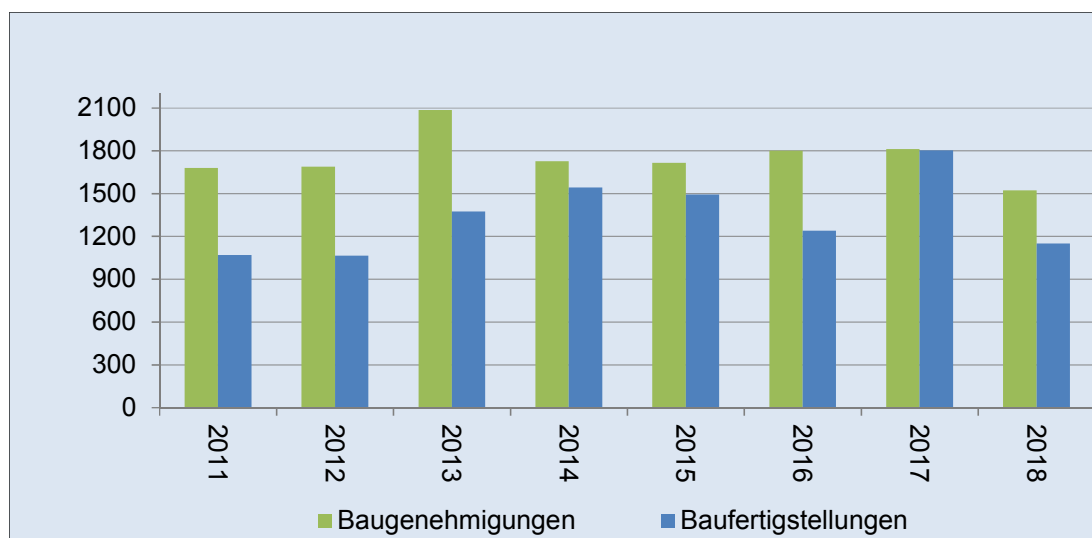
Entsprechend dem Bevölkerungszuwachs ist auch die Zahl der Haushalte von 282.589 im Jahr 2017 auf 284.640 gestiegen.

2.2 Bautätigkeit

Im Jahr 2018 wurden nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Statistik 1.149 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden, sowie wohnungsmarktrelevanten Nichtwohngebäuden und Wohnheimen fertiggestellt (2017: 1.802) und für 1.523 Wohnungen Baugenehmigungen (2017: 1.812) erteilt.

Trotz eines Rückgangs der Baugenehmigungen um 16% lag die Zahl der genehmigten Wohnungen nach einem relativen Gleichstand im Vorjahr im Berichtsjahr wieder über der der Fertigstellungen. Der seit Jahren - bis auf 2017- bestehende Überhang von genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen setzt sich somit fort.

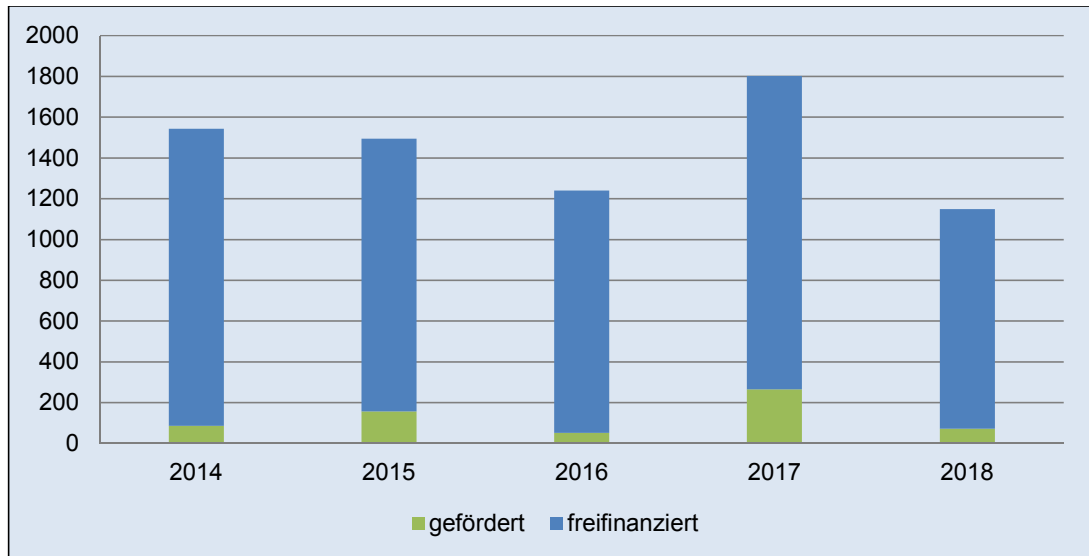
**Abb. 2-2: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg
2011 – 2018 / Wohnungen**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Bayernweit ging die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 2,2% zurück. Auf Bundesebene wurden 2018 0,9 Prozent mehr Genehmigungen als im Vorjahr erteilt.

**Abb. 2-3: Baufertigstellungen in Nürnberg 2014 – 2018
Wohnungen insgesamt ***



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

* in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden

Nachdem das Jahr 2017 für den Wohnungsbau insbesondere hinsichtlich der Fertigstellungen ein äußerst erfolgreiches Jahr war, ist deren Zahl im Jahr 2018 zurückgegangen. Sie liegt mit 1.149 unter dem Stand von 2016 mit 1.236 Fertigstellungen.

Der starke Zuwachs im Jahr 2017 ging neben vielen formalen Fertigstellungen unter anderem auf einen „Nachholeffekt“ zurück, bei dem schlagartig viele Wohnungen aus dem Bauüberhang auf den Markt gekommen sind. Aufgrund dieser Sondersituation sind die Zahlen des Jahres 2017 mit 2018 nur eingeschränkt vergleichbar.

Vergleicht man deshalb die Fertigstellungszahlen im Berichtsjahr mit den Zahlen der Jahre vor 2017, erreicht der Anteil der Fertigstellungen im freifinanzierten Wohnungsbau mit 94 Prozent wieder ein ähnlich hohes Niveau (vgl. Tab.2-1). Ursächlich hierfür war der deutliche Anstieg der fertiggestellten freifinanzierten Wohnungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden sowie der Rückgang der fertiggestellten geförderten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der Zeitlauf zeigt, dass sich die im Jahr 2017 angedeutete und erhoffte Wende im Wohnungsbau- insgesamt als auch bezogen auf den geförderten Teilbereich- im Jahr 2018 nicht bestätigt hat. Offensichtlich wird, dass für eine anhaltende positive Entwicklung die Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbaus und zur Mobilisierung von Wohnbauflächen mit unverminderter Kraft fortzuführen sind.

**Tab. 2-1: Baufertigstellungen nach Gebäude - und Finanzierungsart
2014 – 2018 / Wohnungen**

Gebäudeart	Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)									
	2014		2015		2016		2017		2018	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Mehrfamilienhäuser	1.088	71	810	54	827	67	1.088	60	898	78
davon gefördert	23	2	123	15	37	4	236	22	61	7
freifinanziert	1.065	98	687	85	790	96	852	78	837	93
Familienheime	427	28	355	24	251	20	313	18	177	15
davon gefördert	63	15	34	9	15	6	28	9	10	6
freifinanziert	364	85	321	81	236	94	285	91	167	94
Wohnheime und Nichtwohngebäude*	27	1	328	2	161	13	401	22	74	7
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
freifinanziert	27	100	328	100	161	100	401	100	74	100
Insgesamt	1.542	100	1.493	100	1.239	100	1.802	100	1.149	100
davon gefördert	86	6	157	10	52	4	264	15	71	6
freifinanziert	1.456	94	1.336	90	1.187	96	1.538	85	1.078	94

* wohnungsmarktrelevant

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

2.3 Immobilienmarkt

Wie in den Vorjahren sind auch im Jahr 2018 die Immobilienpreise in Nürnberg in allen Teilmärkten deutlich gestiegen. Bei den Wohnimmobilien hat sich der Anstieg im Vergleich zum Jahr 2017 aber verlangsamt, möglicherweise infolge der zahlreichen laufenden Wohnbauprojekte und der Entwicklung neuer Baugebiete.

Ausweislich des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden bei allen Verkäufen im Stadtgebiet im Jahr 2018 rund 2,4 Milliarden Euro (2017: 1,9 Milliarden Euro) umgesetzt. Damit lag der Geldumsatz um rund 24 Prozent höher als im Vorjahr und stieg auf den zweithöchsten Wert in den letzten 30 Jahren für Nürnberg. Nur im Jahr 2016 war der Wert geringfügig höher. Um dieses Ergebnis zu erreichen, wechselten 4.890 Grundstücke, Häuser und Wohnungen die Eigentümer (2017: 5.096). Dies entspricht einem Minus von vier Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

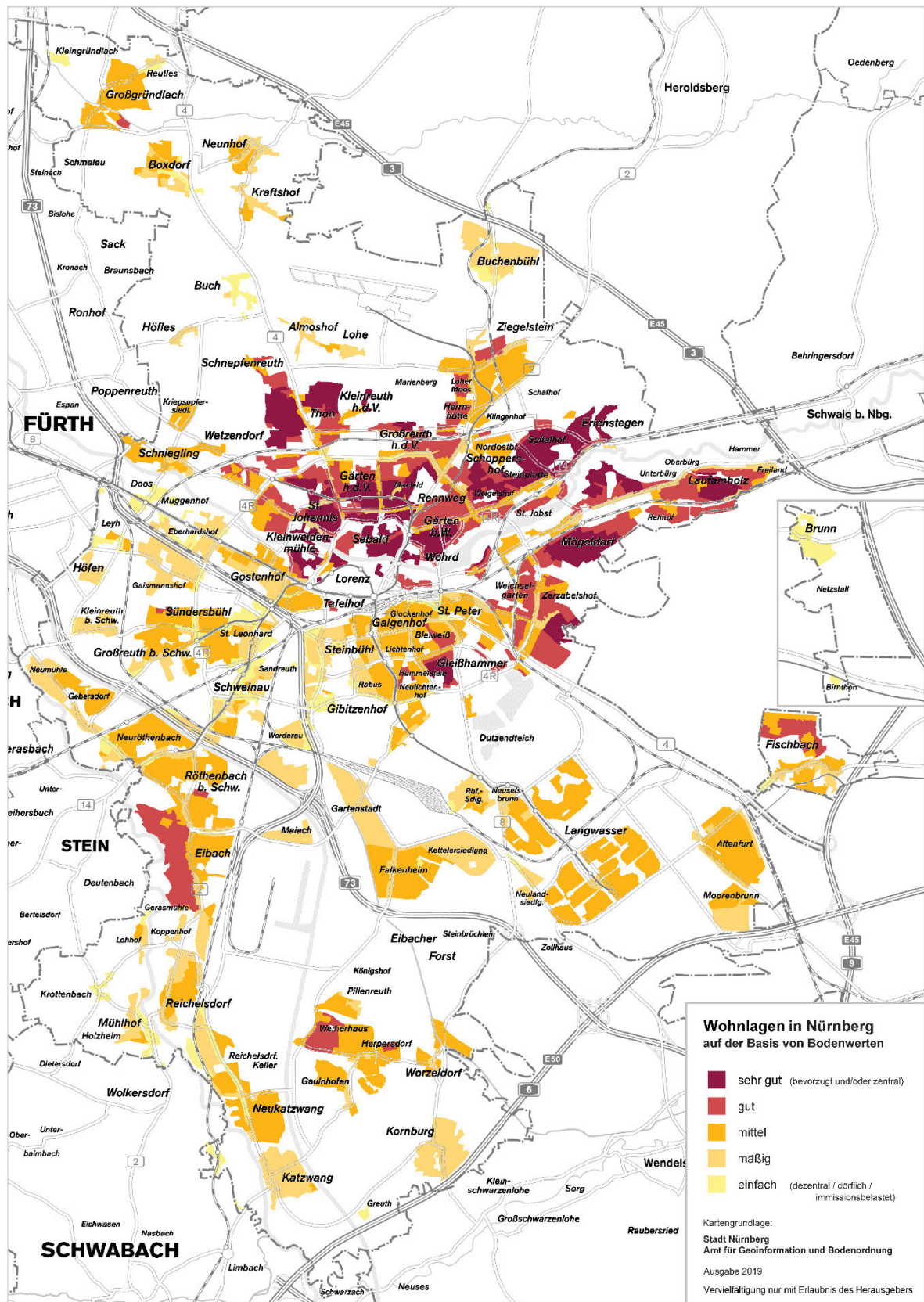
Der stärkste Preisanstieg wurde mit 21 Prozent bei unbebauten Grundstücken für mehrgeschossige Bebauung vermerkt, wobei der Anstieg deutlich niedriger als im Vorjahr (damals 38 Prozent) ausfiel. In diesem Teilsegment bewegen sich die Bodenrichtwerte zwischen 710 Euro/m² und 3.400 Euro/m². Für Grundstücke zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern stiegen die Preise um sieben Prozent und damit ebenfalls deutlich schwächer als im Vorjahr (damals 14 Prozent). Die Bodenrichtwerte liegen hier in einer Spanne von 180 Euro/m² bis 1.300 Euro/m².

Beim Verkauf von neuen Reihenhäusern oder Doppelhaushälften wurden, bei einer Preissteigerung von neun Prozent, je nach Lage, Größe und Ausstattung, überwiegend Preise zwischen 490.000 Euro und 750.000 Euro erzielt. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 290.000 Euro und 600.000 Euro. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark. Bei einer Preissteigerung von fünf Prozent bewegten sich die meisten Kaufpreise zwischen 350.000 Euro und 1,2 Millionen Euro. Kleinere oder schlechter gelegene Häuser waren aber auch günstiger zu haben.

Mehrfamilienhäuser werden fast nur im gebrauchten Zustand veräußert. Im langjährigen Vergleich legten in diesem Marktsegment die Preise am deutlichsten zu. Zuletzt stiegen sie aber „nur mehr“ einstellig um sieben Prozent (nach 14 Prozent im Vorjahr) auf etwa 600.000 Euro bis 2,0 Millionen Euro.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist der größte Teilmarkt in Nürnberg. Unabhängig vom Baujahr stiegen hier die Preise (Neubau bzw. Bestand) im letzten Jahr um sieben bis neun Prozent (nach zehn bis elf Prozent im Vorjahr). Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen betrugen je nach Lage und Objekteigenschaften zwischen etwa 3.900 bis 5.700 Euro/m² Wohnfläche. Für große, etwa 20 Jahre alte Wohnungen wurden um 3.300 Euro/m² bezahlt, für ältere, etwa 50 bis 60 Jahre alte Wohnungen, lagen die mittleren Preise zwischen 2.000 und 3.000 Euro/m². Zum Vergleich: Zehn Jahre zuvor lagen sogar die Preise für Neubauwohnungen mit ca. 1.800 bis 2.700 Euro/m² darunter. Weniger als 2.000 Euro/m² wurden im letzten Jahr nur noch bei etwa 20 Prozent der Bestandswohnungen erzielt. Dabei handelte es sich überwiegend um Wohnungen, die älter als 80 Jahre sind oder die sich in weniger gefragten Lagen beziehungsweise in einem ungepflegten Zustand befinden.

Abb. 2-4: Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

2.4 Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung

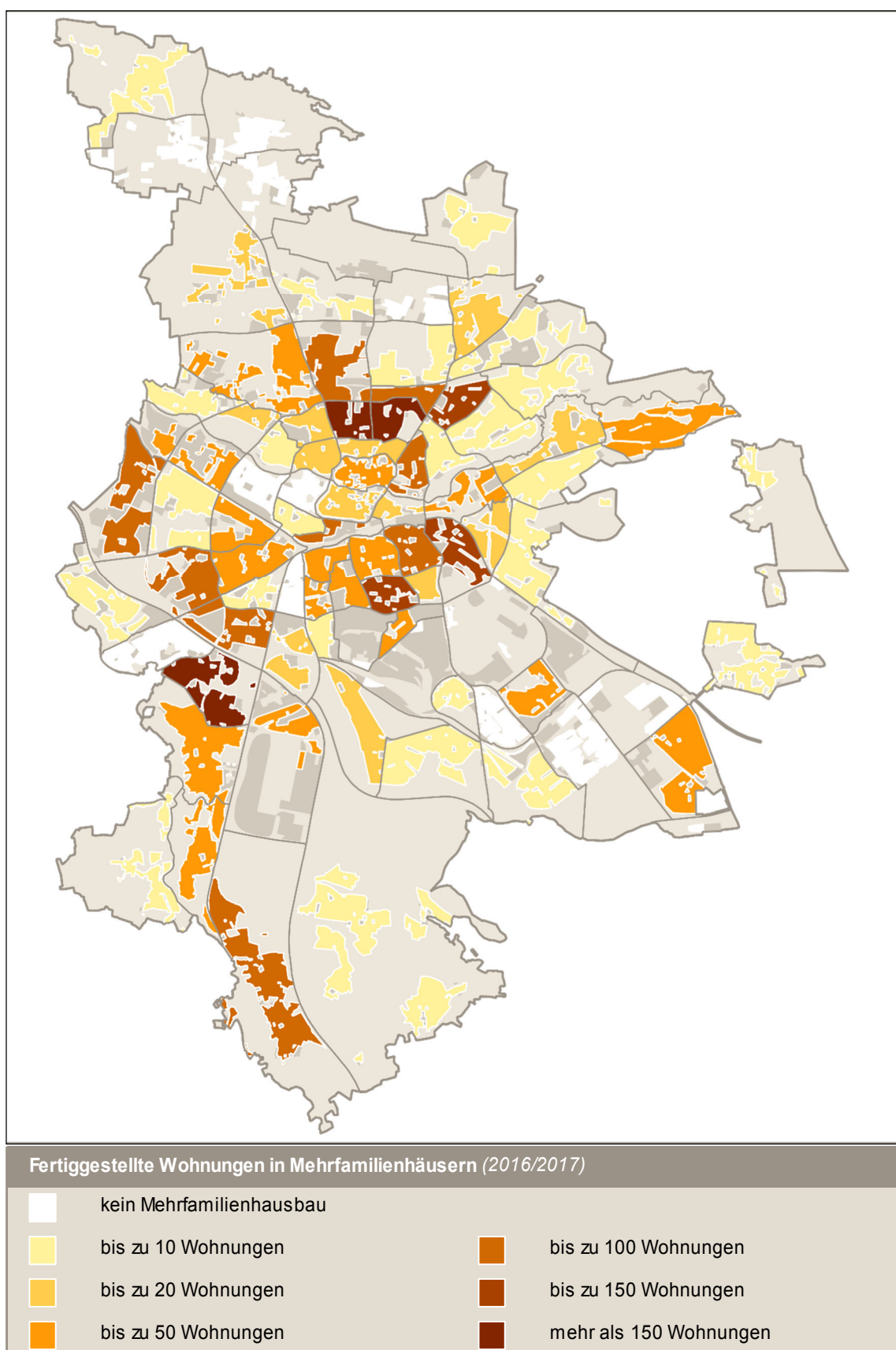
Um eine fundierte konzeptionelle Grundlage für die bedarfsgerechte Entwicklung des Nürnberger Wohnungsmarktes zu schaffen, wurde das Gutachten zum wohnungspolitischen Konzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ erstellt und im Oktober 2015 veröffentlicht. Das darauf aufbauende Handlungsprogramm Wohnen, in dem die wohnungspolitischen Maßnahmen und Instrumente gebündelt und priorisiert sowie deren Umsetzung vorbereitet wurden, hat der Stadtrat im April 2016 verabschiedet. Dabei wurde auch die Notwendigkeit des Aufbaus einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung erkannt. Die dort enthaltenen Daten werden jährlich aktualisiert und regelmäßig in einem Berichtsheft veröffentlicht. So werden wohnungsspezifische Entwicklungen frühzeitig erkannt und entsprechende Steuerungsmaßnahmen können rechtzeitig ergriffen werden. Aussagekraft und Belastbarkeit der Interpretationen nehmen mit der Fortführung der Zeitreihen zu.

Im Herbst 2018 erschien die 2. Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung, im Internet abrufbar unter www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html. Die Ergebnisse, bezogen auf die wohnungspolitischen Leitziele des Handlungsprogramms, werden zusammengefasst im Folgenden dargestellt:

Themenbereich 1: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Bautätigkeit

Die räumliche Verteilung des Wohnungsneu- und Umbaus (Abb. 2-5) verdeutlicht, dass sich kleinere Vorhaben im Mehrfamilienhausbau diffus über das Stadtgebiet verteilen (v.a. durch Bebauung einzelner Baulücken). Etwa die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen entsteht außerhalb von Bebauungsplangebieten, Genehmigungsgrundlage ist in diesen Fällen § 34 BauGB. Hohe Fertigstellungszahlen von über 150 Wohneinheiten innerhalb eines Bezirkes sind nur dort möglich, wo Wohnbauprojekte auf großen Flächen realisiert werden können. Daher werden auch künftig große Stadtentwicklungsgebiete wie das Tiefe Feld, die Brunecker Straße und in Wetzendorf, für die derzeit Bebauungspläne aufgestellt werden, einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum leisten.

Abb. 2-5: Verteilung des Wohnungsneu- und Umbaus im Mehrfamilienhausbau

Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth;
Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der Themenbereich Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum wurde im Berichtsjahr erstmalig in die Wohnungsmarktbeobachtung aufgenommen.

Leerstand

Die Daten zum Wohnungsleerstand konnten in Kooperation mit der N-ERGIE nach der sogenannten „Stromzählermethode“ ermittelt werden. Nach dieser Methode beträgt der Gesamtleerstand in Nürnberg 2,5 %. Eine gewisse Zahl an leerstehenden Wohnungen wird auf einem funktionierenden Wohnungsmarkt als Fluktuationsreserve benötigt, um Umzüge und Renovierungen abwickeln zu können. Eine Leerstandsquote von unter 3 % deutet auf einen angespannten Markt hin.

Zweckentfremdung

Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzung als Ferienwohnung wird meist durch entsprechende Internetplattformen wie z.B. Airbnb ermöglicht oder erleichtert. Die Inserate für Nürnberg auf den einschlägigen Portalen wurden zu einem Stichtag ausgewertet. In Summe wurden so 600 Ferienwohnungen (Stand Juli 2018) ermittelt, die dauerhaft angeboten werden und somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Um insbesondere dem weiterhin anhaltenden Trend der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung entgegenzuwirken, hat der Stadtrat am 22.05.2019 auf Vorschlag des Wirtschaftsreferates eine Zweckentfremdungsverbotssatzung beschlossen, die am 30.05.2019 in Kraft getreten ist.

Themenbereich 2: Bezahlbares Wohnen

Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt, dass auf dem freien Wohnungsmarkt in allen Segmenten steigende Preisentwicklungen zu verzeichnen sind. Dabei steigen die Preise für Wohneigentum mit 41 % von 2012/ 2013 bis 2016/ 2017 im Vergleich zu den Angebotsmieten mit 18,5 % noch deutlich stärker an.

Da die Bezahlbarkeit von Wohnen nicht nur mit den Kosten für das Wohnen korreliert, sondern auch mit den verfügbaren Einkommen, wurde in der Wohnungsmarktbeobachtung die Einkommensbelastung durch Wohnkosten untersucht. Die Auswertung zeigt, dass Haushalte mit geringen Einkommen, die nicht in den Transferbezug fallen, mehr als 30 % ihres Einkommens für das Wohnen (sowohl Eigentum als auch Miete) aufwenden müssen. Ein Paar mit einem Netto-Einkommen von 1.772 Euro muss beispielweise für eine 65 m² große Wohnung mit einer Miete von 8,86 Euro/m² (durchschnittliche Angebotsmiete 2016/ 2017) monatlich 43 % seines Einkommens aufbringen. Eine Einkommensbelastung für das Wohnen von über 30 % stellt viele Haushalte in der Finanzierung ihres Alltags vor Probleme, da empfindlich weniger Geld für andere Ausgaben zur Verfügung steht.

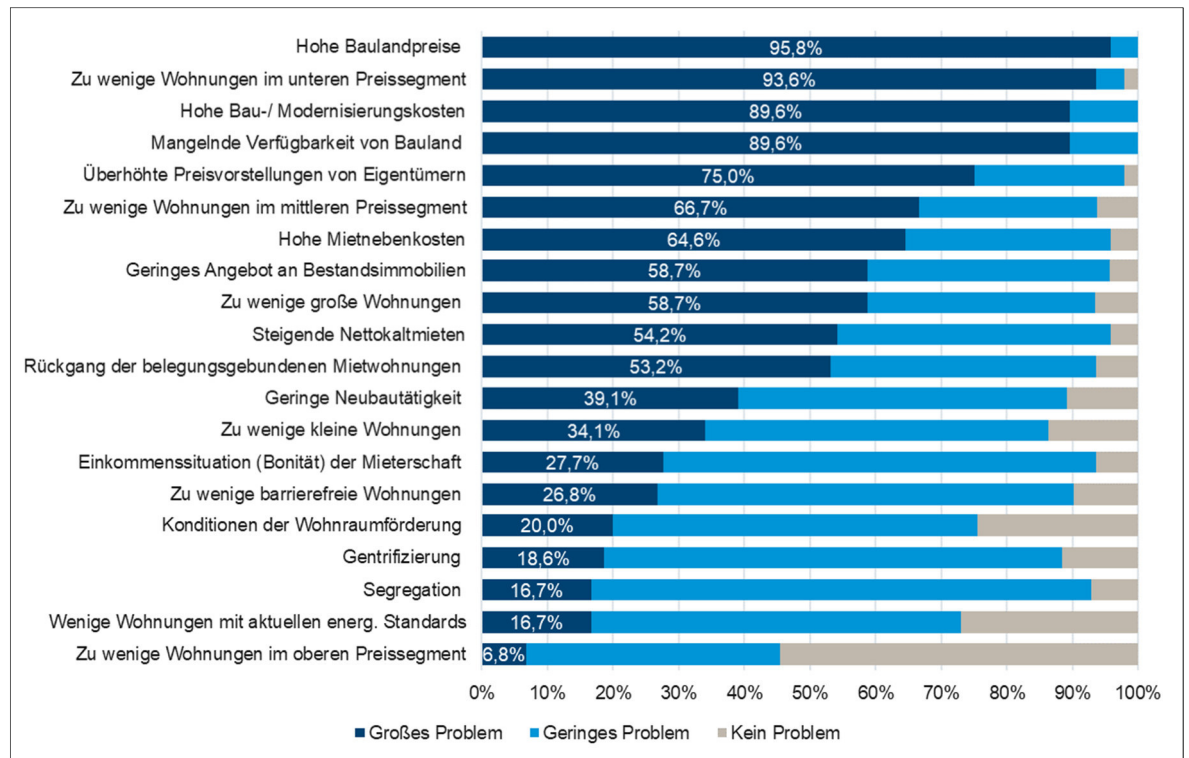
Themenbereich 3: Quartiere als Wohnstandorte stärken

In verschiedenen Facetten beschäftigt sich die Wohnungsmarktbeobachtung mit dem Wanderungsgeschehen unterschiedlicher Ziel- und Altersgruppen. Ziel ist es, die Quartiere für alle Altersgruppen so attraktiv zu gestalten, dass sie in den jeweiligen Bezirken gehalten werden können. Es wird daher ermittelt, wie viele Personen einer Altersgruppe sich im Beobachtungszeitraum veranlasst sahen, in ein anderes Quartier umzuziehen.

Neben den Altersgruppen wurden auch sozialstrukturelle Veränderungen im Hinblick auf Phänomene wie Gentrifizierung und Segregation untersucht. Sie liefern Anhaltspunkte, in welchen Quartieren Preissteigerungen mit entsprechenden sozialstrukturellen Änderungen einhergehen. Die Konstellation überdurchschnittlich steigender Mieten in Verbindung mit sinkenden Anteilen transferabhängiger Haushalte ist 2017 in den vier Bezirken GUGELSTRAßE, BÄRENSCHANZE, UHLANDSTRAßE und TULLNAU aufgetreten. Diese wurden daher eingehend untersucht. Wie schon im Vorjahr ist der beobachtete Effekt im Bezirk UHLANDSTRAßE nicht auf Gentrifizierung zurückzuführen: Durch den Neubau am Nordbahnhof und am Kleinreuther Weg sind die Mietpreise deutlich gestiegen und gleichzeitig zahlungskräftige Mieter zugezogen. Dadurch hat sich der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der gewachsenen Gesamtbevölkerungszahl verringert, ohne dass eine Verdrängung stattgefunden hat. Auch in den anderen Bezirken sind die Mietsteigerungen zum Teil auf Neubau oder auf vereinzelte höherpreisige Neuvermietungen insbesondere von kleinen Wohnungen zurückzuführen. Ein sinkender Anteil von Personen in Bedarfsgemeinschaften kann ebenfalls im sozialen Aufstieg der Leistungsbezieher begründet sein. Es wird deutlich, dass die kleinräumigen Auswertungen stets vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen zu interpretieren sind und keine voreiligen Schlüsse gezogen werden dürfen. Die Zahlen sind stets in Verbindung mit weiteren Auswertungen und im Laufe der Entwicklung über einen längeren Zeitraum zu betrachten.

Themenbereich 4: Dialog zwischen den Wohnungsmarktteuren – Das Wohnungsmarktbarometer

Die Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich auch als Dialog- und Kommunikationsinstrument. Deswegen ist mit dem Wohnungsmarktbarometer eine Befragung integriert, mit der Markteinschätzungen der lokalen Akteurinnen und Akteure abgefragt werden. Von den befragten 140 Wohnungsmarktteuren beteiligten sich mit 51 Personen etwas mehr als ein Drittel. Der Großteil der Marktteure (71%) empfindet den Wohnungsmarkt als angespannt und sieht insbesondere bei den preisgünstigen Mietwohnungen einen deutlichen Nachfrageüberhang. Die hohen Baulandpreise, der Mangel an Wohnungen im unteren Preissegment, die hohen Bau- und Modernisierungskosten sowie die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland werden von den Marktteuren als die zentralen Herausforderungen des Nürnberger Wohnungsmarkts wahrgenommen.



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

3 Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Berichtsjahr 2018 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 621 Wohneinheiten (2017: 639) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 71,6 Mio. Euro (2017: 48,8 Mio. Euro) sind 396 Mietwohnungen (2017: 400), 18 Eigentumswohnungen (2017: 17), 59 Familienheime (2017: 44), 32 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung (2017: 51) sowie 116 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2017: 127) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe Bauvorhaben mit rund 117,2 Mio. Euro (2017: 104,3 Mio. Euro) Gesamtbaukosten generiert.

Der Fördermitteleinsatz erreichte aufgrund einer deutlichen Steigerung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm eine neue Rekordhöhe.

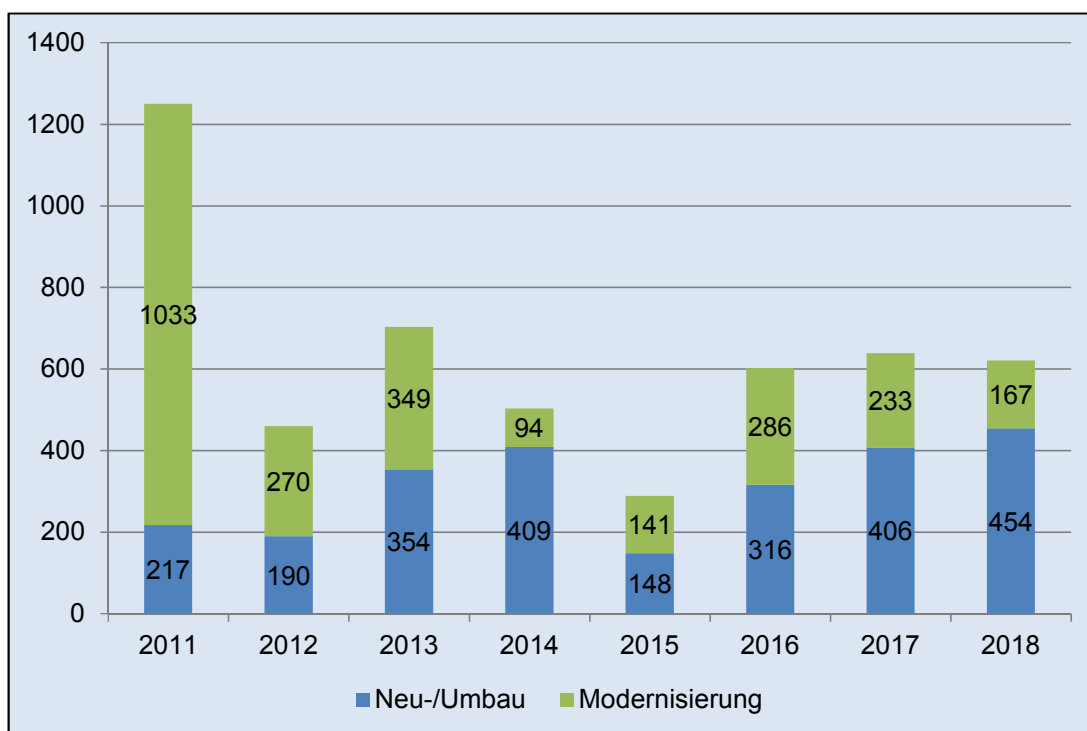
Tab. 3-0: Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

Bezeichnung	Miet- wohnungen		Eigentums- wohnungen		Familien- heime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	345	377	11	16	26	48			382	441	41,93	61,93
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			11	11	27	48			38	59	3,86	6,63
Bayerisches Modernisierungsprogramm	55	19					--	--	55	19	1,57	1,02
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									51	32	0,42	0,26
Staatliche Förderung von Heimen							--	--	--	--	--	--
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			9	13	37	58			46	71	0,60	0,90
Städtische Wohnungsbaudarlehen											0,30	0,80
Städtisches Schallschutzfensterprogramm									127	116	0,10	0,09
Förderergebnis	400	396	17¹⁾	18	44¹⁾	59	--	--	639	621	48,78	71,63
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	77,46	83,74	4,62	5,83	18,32	27,61	--	--	100,40	117,18	--	--

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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

**Abb. 3-1: Geförderte Wohnungen und Heimplätze 2011 - 2018
nach Neu-/ Umbau und Modernisierung**



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Tab. 3-2: Die im Neu- bzw. Umbau geförderten Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer sowie Heimplätze

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt	377	100 %
1 Zimmer-Wohnungen	29	7,6 %
2 Zimmer-Wohnungen	120	31,9 %
3 Zimmer-Wohnungen	114	30,3 %
4 Zimmer-Wohnungen	105	27,8 %
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	9	2,4 %
Heimplätze	--	--

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Im Berichtsjahr hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zahlreiche Änderungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm vorgenommen:

Anhebung der Einkommensgrenzen

Die Einkommensgrenzen für Mieter einer geförderten Wohnung wie auch für Käufer oder Bauherren von selbstgenutztem Wohneigentum wurden soweit angehoben, dass ca. 60 % der bayerischen Haushalte Zugang zur Wohnraumförderung haben. Die Einkommensgrenze für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und einem Kind liegt jetzt z. B. bei einem jährlichen Bruttoeinkommen von rd. 66.000 Euro.

Maßnahmenpaket für mehr bezahlbaren Wohnraum

Angesichts der angespannten Wohnungsmärkte in den bayerischen Ballungsräumen hat die bayerische Staatsregierung im Mai 2018 ein Maßnahmenpaket für mehr bezahlbaren Wohnraum beschlossen. Mit verbesserten und verlässlichen Rahmenbedingungen soll der Neubau geförderter Wohnungen im Mietwohnungsbau und im Wohneigentum unterstützt werden. Die Änderungen betreffen folgende Punkte:

Förderung von Mietwohnungen

- Neben der 25-jährigen kann nunmehr auch eine 40-jährige Bindungsdauer vereinbart werden. Die Konditionen werden für die gesamte Bindungsdauer festgeschrieben.
- Bestehende Bindungen können, wenn sie in den nächsten fünf Jahren auslaufen, um weitere 15 Jahre verlängert werden. Die Restvaluta des belgungsabhängigen Darlehens wird auf 1,75 % gesenkt.
- Erstmalig kann auch der Ersterwerb von Mietwohnraum gefördert werden. Diese Variante ist besonders für Bauträger interessant, zu deren Geschäftsmodell nicht die längerfristige Bestandsverwaltung zählt.
- Der Anstieg der Mietpreise insbesondere in den Ballungsgebieten führt zwischenzeitlich zu Mieten, die von den Mietern trotz Zusatzförderung immer schwerer aufzubringen sind. Damit die Mieten längerfristig bezahlbar bleiben, wurden die Erhöhungsmöglichkeiten bei neuen Fördervorhaben abgeändert. Das Verfahren richtet sich weiterhin nach den §§ 558 und 559 BGB. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB werden aber dahingehend eingeschränkt, dass in den ersten fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit keine Erhöhung möglich ist; anschließend kann die Miete nach jeweils weiteren drei Jahren um bis zu 7,5 % erhöht werden.
- Die Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der Förderdarlehen wird von bisher sieben auf zehn Jahre verlängert. Das bedeutet, dass die Mietpreis- und Belegungsbindungen für zehn Jahre nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung bestehen bleiben.
- Bezahlbarer Wohnraum muss möglichst rasch zur Verfügung stehen. Deshalb wird eine Frist von fünf Kalenderjahren eingeführt, in der die Baumaßnahme ab Bewilligung durchgeführt und beendet werden soll.

Förderung von Wohneigentum

- Der bisher im Rahmen des bayerischen Wohnungsbauprogramms gewährte Kinderzuschuss in Höhe von 2.500 Euro pro Kind wird auf 5.000 Euro erhöht.
- Als Beitrag zum Flächensparen wird beim Zweiterwerb bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10% der Gesamtkosten, höchstens jedoch 30.000 Euro eingeführt.

Die Entwicklung in den einzelnen Förderbereichen im Berichtsjahr wird in den folgenden Abschnitten im Detail vorgestellt.

3.1 Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen

3.1.1 Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in der Einkommensorientierte Förderung (EOF) nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Der Bauherr erhält einen Zuschuss von 300 Euro je m² Wohnfläche und zwei Baudarlehen: ein Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenobergrenze der Bauwerkskosten richtet sowie ein weiteres Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Investor der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Die Höhe des objektabhängigen Baudarlehens betrug 2018 bei einer 25- bzw. 40-jährigen Belegungsbindung bis zu 1.000 Euro (2017: 960 Euro) (50 % der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276) je m² geförderter Wohnfläche.

Die Konditionen des Darlehens sind:

- 0,5 % Zins p.a. während der Belegungsbindung, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins
- Der Tilgungssatz des objektabhängigen Darlehens beträgt neu bis zu 4,0 % (bisher: 1,0%)
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 3,0 %

Das belegungsabhängige Darlehen wird so bemessen, dass sich (bei einem rechnerischen Ansatz von 5,75 %) aus den Zinserträgen der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet. Für die Jahre 2018 und 2019 wurde der Zinssatz für die gesamte Bindungsdauer von 25 bzw. 40 Jahren von 2,75% auf 1,75 % abgesenkt. Die Differenz zwischen der errechneten (Zinssatz: 5,75%) und der tatsächlich zu leistenden Zinslast (Zinssatz: 1,75%) ergibt eine Deckungslücke, die der Freistaat ausgleicht. Die Tilgung beträgt unverändert 1,0 % ab dem 11. Jahr.

Das sehr gute Förderergebnis des Vorjahres konnte nochmals deutlich verbessert werden:

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 377 Wohnungen (2017: 345) mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 55,7 Mio. Euro (2017: 39,8 Mio. Euro) an staatlichen Geldern. Er erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 28% von 115.362 Euro/ Wohnung auf 147.745 Euro/ Wohnung. Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2018 82,72 Mio. Euro (2017: 75,89 Mio. Euro).

Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Bei allen Wohnungen entsprechen die Grundrisse der DIN 18040 Teil 2 "Barrierefreies Bauen".

Es handelt sich um folgende Objekte:

- An der Heinrich-Held-Straße in Katzwang baut das St. Gundekar-Werk 41 geförderte Wohnungen. Dieses ehemalige Grundstück wurde in einem Konzeptauswahlverfahren vergeben.

- Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen errichtet in der Neusalzer Straße 18 geförderte und 18 freifinanzierte Wohnen. Vier Wohneinheiten sind speziell auf die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern zugeschnitten. Im Erdgeschoss sind Flächen für Gewerbe und einen Sigena-Stützpunkt eingeplant.

Diese zwei Vorhaben werden im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistungsfähig wohnen“ des Freistaats Bayern realisiert.

Im Sonderprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg konnten für zwei weitere Vorhaben die Mittel bewilligt werden:

- An der Straße Hinterm Bahnhof entstehen in einer Baulücke 17 Mietwohnungen der wbg, die mietfähigen Obdachlosen vorbehalten sind.
- Auf dem Tafelgelände, einem Grundstück, das im Rahmen eines Konzeptauswahlverfahrens an die Dawonia veräußert wurde, werden 189 geförderte und 190 freifinanzierte Mietwohnungen errichtet.

Einen erheblichen Anteil am Fördervolumen des Jahres 2018 hatten Privatinvestoren:

- Auf dem ehemaligen Porsche-Areal an der Dresdner Straße werden 126 Wohnungen, 40 davon auf Grundlage der Quotenregelung gefördert, sowie ein Nahversorger errichtet.
- An der Georg-Hennch-Straße entstehen auf einem ehemaligen Bahngrundstück 131 Mietwohnungen, 47 davon im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung gefördert.
- Die Katholische Kirchenstiftung St. Karl-Borromäus ergänzt das bestehende Kirchen- und Gebäudeensemble an der Ostendstraße in einem ersten Bauabschnitt um 14 geförderte Mietwohnungen und einen neuen Gemeindesaal.
- An der Züricher Straße ist ein Vorhaben mit 40 Mietwohnungen geplant, in dem die Stadtmission ein besonderes Wohnkonzept für Menschen in schwierigen Lebenssituationen umsetzt. Die Förderung für umgerechnet 11 dieser Wohnungen erfolgte mit Mitteln aus dem Berichtsjahr. Die übrigen Wohnungen werden nach Zuweisung der Gelder im Jahr 2019 gefördert.

3.1.2 Heime, Förderstätten

Förderprogramme stehen zur Verfügung für

- den Neubau von stationären Wohnplätzen und Förderstätten für Menschen mit Behinderung
- die Schaffung von Wohnraum für Studierende
- sowie den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Im Jahr 2018 konnte eine Förderstätte für Menschen mit Behinderung mit 12 Plätzen in der Klaus-Groth-Straße in Boxdorf gefördert werden. Bauherrin und Trägerin der Einrichtung ist das Behinderten-Zentrum Boxdorf gGmbH.

3.2 Modernisierung

3.2.1 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Mietwohnungen

Die Fördermittel 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 sozialverträglichen Grenzen zu halten.

Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden können die Förderung beantragen. Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Ergänzend dazu wird ein Zuschuss von bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche ausgereicht. In den Programmteilen „Energieeffizient sanieren – Effizienzhaus“ und „Energieeffizient sanieren – Einzelmaßnahmen“, die auf den entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW basieren, werden Maßnahmen nach den Voraussetzungen dieser Programme gefördert. Die Höhe des Zinssatzes orientiert sich an dem von der KfW für diese Programme festgelegten Zinssatz für Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit und einer 10-jährigen Zinsfestschreibung. Die Förderbank Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) verbilligt diesen Zinssatz zusätzlich.

Werden die Vorgaben der KfW-Programme nicht erfüllt, kann die Modernisierung auch in dem ausschließlich von der BayernLabo angebotenen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ gefördert werden. Bei diesem Programmteil kann zwischen einer 10-jährigen und einer 20-jährigen Zinsfestschreibung gewählt werden.

Zum 31.12. 2018 galten folgende Konditionen:

Energieeffizient sanieren – Effizienzhaus	0,00 % p.a.
Energieeffizient sanieren – Einzelmaßnahmen	0,00 % p.a.
Modernisieren wohnen – 10-jährige Zinsfestschreibung	0,90 % p.a.
Modernisieren Wohnen – 20-jährige Zinsfestschreibung	1,90 % p.a.

Dabei sind die Darlehen nach zwei tilgungsfreien Jahren mit 1,5 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.

Gefördert wurde die energetische und bauliche Sanierung von 19 (2017: 55) Wohnungen. Im Rahmen der energetischen Sanierung wurden Dach, Fassade und Kellerdecke gedämmt sowie wärmegeämmte Fenster und eine Solarthermieranlage eingebaut. Bei der baulichen Sanierung wurden u.a. die Haustüren erneuert und Balkone instandgesetzt.

Es wurden Darlehen und Zuschüsse in Höhe von 1,02 Mio. Euro (2017: 1,57 Mio. Euro) bewilligt. Durchschnittlich sind damit 53.779 Euro (2017: 28.525 Euro) pro Wohnung aufgewendet worden. Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen liegen bei rund 1,02 Mio. Euro. Die mögliche 100% Förderung wurde voll in Anspruch genommen.

Gefördert wurden ein Gebäude des Siedlungswerks Nürnberg GmbH mit 16 Wohneinheiten in der Neumarkter Straße sowie das Haus eines privaten Vermieters mit drei Wohneinheiten in der Straße Am Steig.

Heime

Im Jahr 2018 wurden für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm keine Mittel für Heime oder Altenpflegeheime beantragt bzw. bewilligt.

3.2.2 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 Euro erhalten. Dazu zählen z.B. der Umbau einer Wohnung, der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulichen 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 261.850 Euro (2017: 419.320 Euro) für 32 Maßnahmen (2017: 51) bewilligt, davon 8 in Mietwohnungen (2017: 17), 9 in Eigentumswohnungen (2017: 20) sowie 15 in Familienheimen (2017: 14).

Ist die Antragstellung in den Räumen des Stabs Wohnen krankheitsbedingt nicht möglich, werden auch Hausbesuche durchgeführt.

3.2.3 Schallschutzfensterprogramm

Mit dem Schallschutzfensterprogramm fördert die Stadt Nürnberg den Einbau von Schallschutzfenstern, schallgedämmten Rollladenkästen sowie elektrisch betriebene, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in bestehenden Wohn- und Schlafräumen an besonders verkehrsreichen Straßen, in denen Lärmwerte von mindestens 67 dB (A) tagsüber oder mindestens 57 dB (A) nachts gemessen werden. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses in Höhe von 25 Prozent bei gleichzeitiger Begrenzung durch Höchstsätze.

Im Berichtsjahr konnten 116 (2017: 127) Wohneinheiten, davon 84 Mietwohnungen und 25 Eigentumswohnungen sowie sieben Familienheime mit einem Gesamtbetrag von 94.385 Euro (2017: 99.993 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen wie im Vorjahr rund 0,4 Mio. Euro.

Die nachstehende Tabelle weist den gesamten Mitteleinsatz für die unter Ziffer 3.2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus.

Tab. 3-3: Förderung von Modernisierungsmaßnahmen								
	2011	2012*	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wohnungen/ Heimplätze	1.033	270	349	94	141	254	233	167
Förderung in Mio. Euro	7,6	8,8	8,1	1,4	1,5	9,0	2,1	1,4
Baukosten in Mio. Euro	11,3	15,8	12,3	1,6	1,96	9,1	2,62	1,86

* Schallschutzfensterprogramm in 2012 ausgesetzt

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

3.3 Wohneigentum

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) stehen Familien und Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen drei Programme zur Verfügung: das Bayerische Wohnungsbauprogramm des Freistaats Bayern, das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm des Freistaats in Kooperation mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und schließlich das „100 Häuser für 100 Familien“-Programm der Stadt Nürnberg.

Das Interesse an Fördermitteln ist weiterhin groß. Dies zeigt nicht nur die erhebliche Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die Zahl von 3.057 durchgeführten Informationsgesprächen (2017: 2.573) in der beim Stab Wohnen angesiedelten Bewilligungsstelle.

Mit 77 geförderten Objekten (2017: 61) konnte das Vorjahresergebnis erheblich gesteigert werden. Dies ist vor allem auf die Erhöhung der Einkommensgrenzen ab 01.05.2018 zurückzuführen.

Die Fördermittel wurden ausgereicht an 74 Ehepaare und drei alleinerziehende Frauen (2017: 64 Ehepaare).

3.3.1. Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten. Für ein Ehepaar mit einem Kind beispielsweise liegt diese bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 66.000 Euro. 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 100.000 Euro pro Wohneinheit. Zusätzlich wird ein Kinderzuschuss je Kind ausgereicht, der im Berichtsjahr von 2.500 Euro auf 5.000 Euro angehoben wurde.

Für den Zweiterwerb bereits bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen wurde 2018 ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 30.000 Euro eingeführt. Damit wird auch ein Beitrag zum Flächensparen geleistet.

Die Konditionen des Baudarlehens sind:

- 0,5 % Zins p.a. während der Belegungsbindung, danach max. 7 %
- 1 % Tilgung ab dem 3. Jahr
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 2 %

Mit rund 6,21 Mio. Euro (2017: 2,2 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 64 Eigentumsmaßnahmen (2017: 37) gefördert, davon 48 Familienheime (2017: 24) und 16 Eigentumswohnungen (2017: 11).

3.3.2 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2018 wurde das Programm fortgeführt, das den Neubau und den Bestandserwerb gleichermaßen berücksichtigt. Die Konditionen für Erst- und Zweiterwerb sind

gleich. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW Förderbank im Berichtsjahr ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 0,75 % bis 1,45 % (2017: 0,75 % bis 1,30 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins angeboten, der um ca. 1 % unter dem marktüblichen Wert lag. Soweit gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Anspruch genommen wird, erhöht sich der jeweilige Zinssatz um 0,50 %-Punkte. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wird ein „Volltilgerdarlehen“ mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 1,99 % bis 2,15 % p.a. und einer Tilgung von 2,49 % bis 2,56 % angeboten.

Die Einhaltung der Einkommensgrenze nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) ist Voraussetzung für eine Förderung.

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten. Es wurden insgesamt 59 Förderzusagen (2017: 38) erteilt, davon 48 für Familienheime (2017: 27) und 11 für Eigentumswohnungen (2017: 11).

3.3.3 Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum grundsätzlich günstigeren Umland auszugleichen, erhalten junge Familien und Alleinerziehende seit 1999 einen Zuschuss für den Bau oder Erwerb eines selbstgenutzten Eigenheims oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.

Der Zuschuss beträgt 10.000 Euro für Familienheime, ergänzt wird er durch eine "Kinderzulage" für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von 3.000 Euro sowie eine Öko-Zulage für energetische Maßnahmen. Die Öko-Zulage beträgt 1.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 55 bzw. 2.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 40. Sie wird laufend an Änderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angepasst.

Der städtische Zuschuss kann als Eigenkapital bei der für die staatliche Förderung erforderlichen Eigenkapitalquote angerechnet werden. Angesichts der steigenden Immobilienpreise ermöglicht daher oft erst der städtische Zuschuss eine Förderung zahlreicher junger Familien und Alleinerziehender.

Im Jahr 2018 konnten insgesamt 0,9 Mio. Euro (2017: 0,6 Mio. Euro) für 71 Familienheime und -wohnungen (2017: 46) bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge zeigen folgendes Bild:

Tab. 3-4: Städtisches Eigentumsprogramm 2018		
Bewilligte Anträge insgesamt	71	100%
davon mit staatlicher Förderung	59	83%
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55	2	3%
mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 40 bzw. Passivhaus	--	
mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	56	79%

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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 – 2018				
Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl d. ge- förd. Objekte	Anzahl d. Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
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
2013	421	41	76	23
2014	552	49	91	29
2015	433	34	66	10
2016	1.104	91	164	12
2017	600	46	97	5
2018	923	71	150	2
Summe	14.728	1.433	2.720	186

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

3.4 Verwaltung geförderter 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 Stabs Wohnen erforderlich.

Es wurden 7 Zustimmungen für 383 Wohnungen erteilt (2017: 7 Zustimmungen für 301 Wohnungen).

3.4.2 Bindungsende

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

Solche Bestätigungen wurden in 123 Fällen (2017: 141) für 190 Wohnungen (2017: 279) ausgestellt.

3.4.3 Umwandlung

Bei der Umwandlung öffentlich geförderter Wohnungen 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 Stab Wohnen mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die Mieten müssen genehmigt werden.

Im Jahr 2018 wurde keine Sozialwohnung 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 2018 wurden insgesamt 68 Beratungen (2017: 68) durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhafte Mietpreisüberschreitungen können Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren nach sich ziehen.

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.

2018 wurde die Miete von 253 (2017: 964) Wohneinheiten geprüft. Bei 87 (2017: 19) Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 81.594 Euro (2017: 30.420 Euro).

3.4.5 Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau

Nachfolgende Instrumente dienen dazu, das Verhältnis von Mietern zu Vermietern zu regeln, für geordnete Wohnverhältnisse zu sorgen und überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu verhindern.

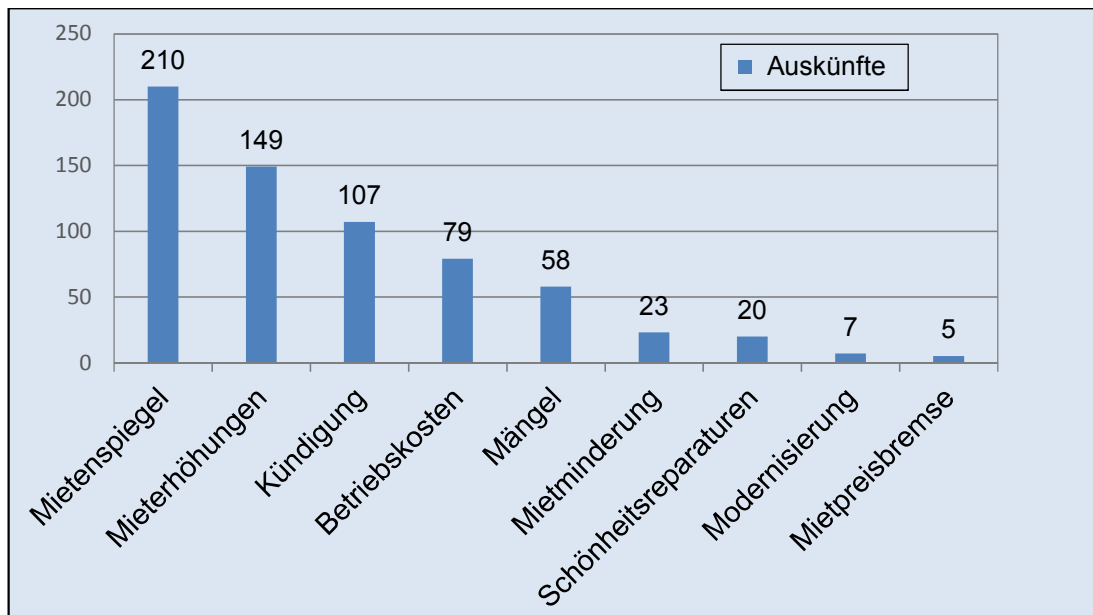
3.4.5.1 Mietberatung

Der Stab Wohnen erteilt Auskünfte zu Fragen des Mietrechts für Mieter und Vermieter. Hinzu kommen Hinweise zum Mietenspiegel, zur zulässigen Miethöhe und der Umlage von Betriebskosten.

Für das Jahr 2018 wurde eine Statistik erstellt, aus der zu entnehmen ist, welche Bereiche des Mietrechts besonders nachgefragt wurden.

Insgesamt hat der Stab Wohnen im Berichtszeitraum in 627 (2017: 910) Fällen beraten. Die nachfolgende Tabelle zeigt Themenschwerpunkte der Beratung auf, gereiht nach der Häufigkeit der Auskünfte.

Abb. 3-2: Themenschwerpunkte der Mietberatung



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Nachdem bei einer Beratung oft zu mehreren Bereichen Auskunft erteilt wurde, liegt deren Summe weit über der Zahl der Beratungen. Die Auswertung der Statistik ergibt, dass die meisten Fragen wie im Vorjahr zu dem Thema Mieterspiegel gestellt wurden. An zweiter Stelle stand der Bereich Mieterhöhungen gefolgt vom Themenfeld Kündigung. Verhältnismäßig wenig Fragen gab es zu den Stichworten Mietminderung und Modernisierung. Lediglich fünf (2017: sechs) Auskünfte zur Mietpreisbremse deuten darauf hin, dass dieses Instrument für den Nürnberger Wohnungsmarktauch im Berichtsjahr kaum relevant war. In 133 (2017: 351) Auskünften zu „Sonstigen Themen“ spiegelt sich die Themenvielfalt und Komplexität des Mietrechts wider.

3.4.5.2 Mieterspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt unter Federführung des Stabs Wohnen gemeinsam mit den Interessenverbänden in zweijährigem Abstand einen qualifizierten Mieterspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Die Neuerstellung des aktuellen Mieterspiegels 2018 erfolgt turnusgemäß voraussichtlich zum 01.08.2020. Derzeit liegt die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau bei 7,98 Euro je qm Wohnfläche.

3.4.5.3 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“ nach dem WiStrG, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Es können Geldbußen von bis zu 50.000 Euro 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.

2018 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.

3.5 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.

Im Jahr 2018 wurden 153 (2017: 168) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.201 (2017: 1.658) Wohneinheiten erteilt. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

4 Wohnungsvermittlung

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 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 der Stadt im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenzen aus.

4.2 Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen hat sich 2018 gegenüber 2017 im dritten Jahr in Folge von 18.030 Wohneinheiten (WE) auf 18.196 WE (+0,92 %) erhöht.

Die 18.196 WE setzen sich zusammen aus:

10.998	Wohnungen des 1. Förderwegs
208	Wohnungen des 3. Förderwegs
2.482	Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
3.221	vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe (wbg)
757	Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
530	sonstige Belegungsrechte.

Tab. 4-1: Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980-2018

	Belegungs- gebundene Mietwhg.		Wohnungs- suchende HH		Zu- gänge	Vermittlun- gen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Woh- nungssuchende 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
2015	17.898	27,3	13.899	96,5	5.692	1.198	8,6	4.666	33,6	8.035	57,8
2017	18.030	27,5	14.050	97,5	5.762	1.106	7,9	4.442	31,6	8.502	60,5
2018	18.196	27,8	13.785	95,7	5.283	1.086	7,9	4.518	32,8	8.181	59,3

2018 kamen weitere 226 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 2.482 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

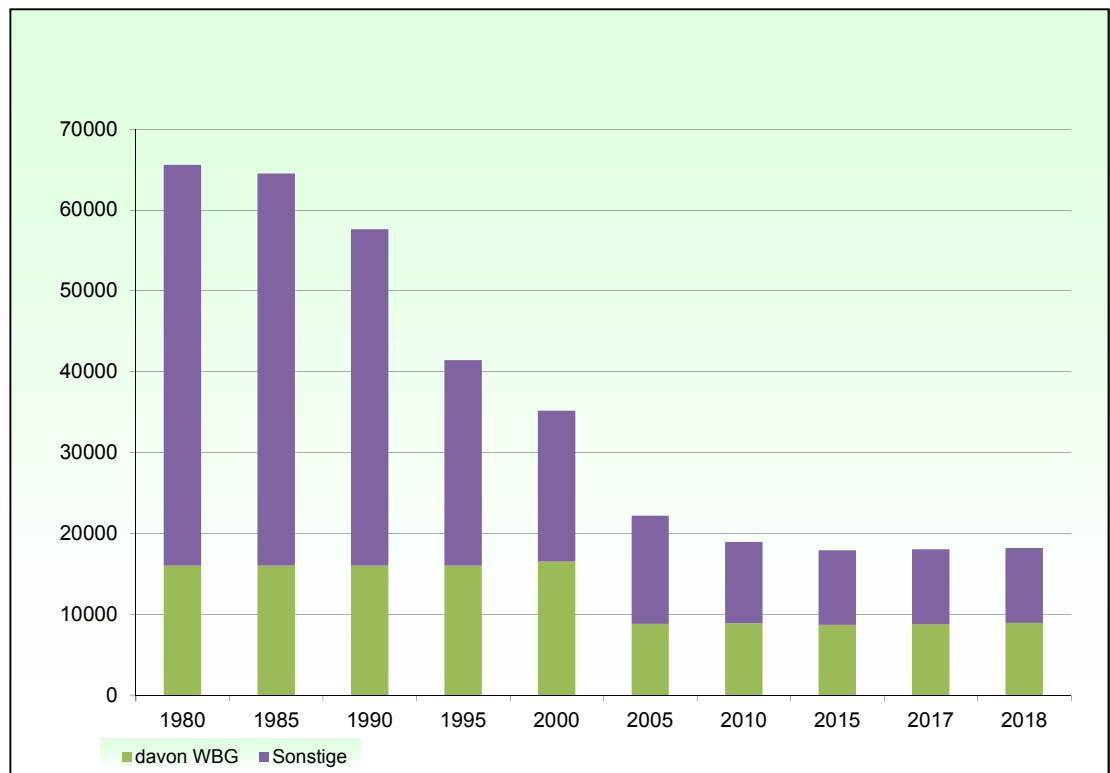
- 1.671 WE für Mieter der Einkommensstufe I
- 724 WE für Mieter der Einkommensstufe II
- 87 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 3.017.632,00 Euro (2017: 2.907.196,00 Euro).

Durch die am 01.05.2018 in Kraft getretene Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes wurden die Einkommensgrenzen für die Einkommensstufen erheblich erhöht und die Zuordnung der Wohnungen zu den einzelnen Einkommensstufen geändert.

Außerdem wurden 2018 noch 123 Wohnungen im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert. Für diese Wohnungen hat die Stadt Nürnberg kein Vorschlagsrecht. Der Vermieter darf diese Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Abb. 4-1: Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



4.3 Wohnungsvermittlung

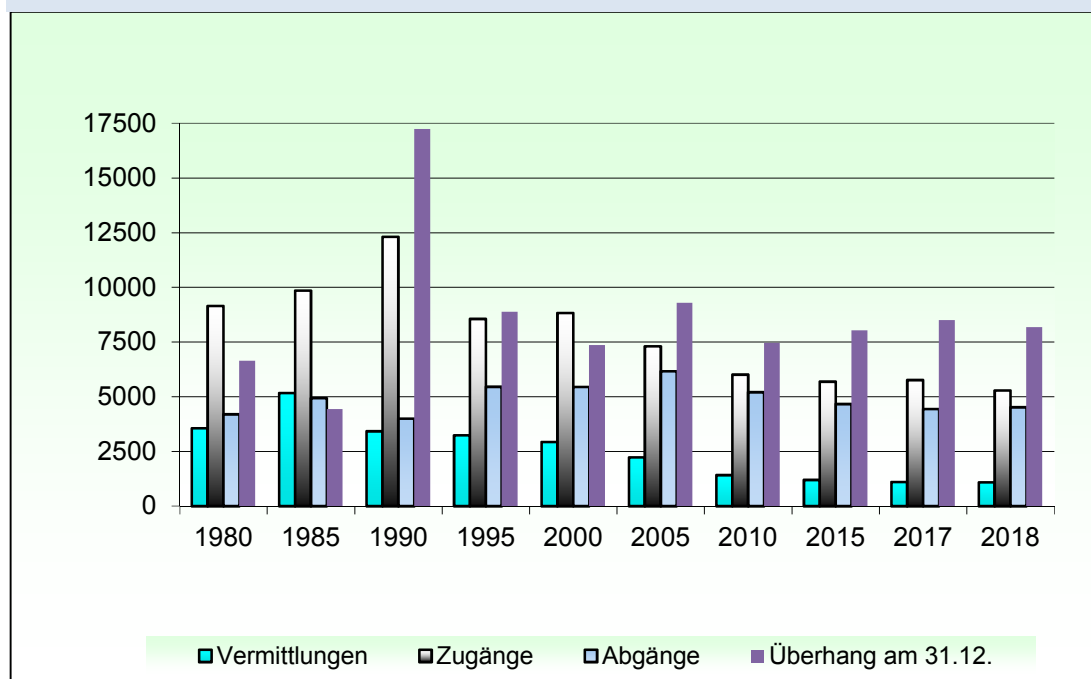
4.3.1 Vormerkungen und Vermittlungen

Wohnungssuchende werden von der zuständigen Abteilung Wohnungsvermittlung des Sozialamtes nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse oder gesundheitliche Probleme 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 2017 sind 8.502 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 5.283 Neuanträgen – also insgesamt 13.785 Anträgen - zu bearbeiten waren.

Die Vermittlung von 1.086 Haushalten (7,9 % der Anträge) entspricht bei der Vermittlungsquote dem Vorjahresergebnis (2017: 1.106 Haushalte – 7,9% der Anträge). Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes ziehen weniger Haushalte um und daher stehen weniger Wohnungen zur Vermittlung zur Verfügung.

Abb. 4-2: Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 - 2018



Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen mit 8.181 Haushalten gegenüber dem Vorjahr (2017: 8.502) um 3,8% vermindert. Aus diesem leichten Rückgang, kann aber nicht geschlossen werden, dass eine Entspannung auf den Wohnungsmarkt eingetreten ist.

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.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gilt die Vormerkdauer jeweils für ein Jahr. Von den vorgemerkten Haushalten sind 59,2 % als "sehr dringlich", 19,9 % "dringlich" und 20,9 % als "normal" eingestuft. Es fällt auf, dass der Anteil der als „sehr dringlich“ eingestuften Haushalte erneut angestiegen ist.

4.3.2 Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Der Anteil der ausländischen Wohnungssuchenden hat sich, obwohl weiterhin viele anerkannte Flüchtlinge erstmals einen Antrag gestellt haben, nur geringfügig auf 5.844 Haushalte erhöht (2017: 5.823).

Flüchtlinge können nur dann wohnungssuchend vorgemerkt werden, wenn sie vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) anerkannt wurden und über einen gesicherten Aufenthalt von mindestens einem Jahr verfügen.

Dies sind in der Regel:

- anerkannte Asylberechtigte nach Art. 16 a Abs. 1 GG
- anerkannte Flüchtlinge nach der Genfer Flüchtlingskonvention (§ 3 Abs. 1 AsylG)
- Personen denen nach Art. 4 Abs. 1 AsylG der subsidiäre Schutz gewährt wurde oder für die ein Abschiebungsverbot nach § 60 Abs. 5 und 7 AufenthG festgestellt wurde
- Personen, die im Rahmen von sonstigen humanitären Programmen aufgenommen wurden.

Seit September 2015 wird erstmals der Personenkreis „anerkannte Flüchtlinge“ statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 1.580 Haushalte wohnungssuchend vorgemerkt (s. Tabelle 4-2).

Von den insgesamt im Jahr 2018 vorgemerkten 6.586 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 57,0 % auf Männer, 43,0 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.221 Müttern (92,1 %) und 191 Vätern (7,9 %) zusammen.

Tab. 4-2: Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *									
Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2017	2018	+/-	2017	2018	+ / -	2017	2018	+ / -
Obdachlose	875	1.050	+175	54	45	-9	6,2	4,3	-1,9
Schwerbehinderte	2.723	2.749	+26	178	193	+15	6,5	7,0	+0,5
Kinderreiche	1.369	1.397	+28	66	58	-8	4,8	4,2	-0,6
Junge Familien	855	882	+27	96	110	+14	11,2	12,5	+1,3
Alte Menschen	1.945	2.107	+162	142	165	+23	7,3	7,8	+0,5
Alleinerziehende	2.411	2.412	+1	224	232	+8	9,3	9,6	+0,3
Ausländer	5.823	5844	+21	395	396	+1	6,8	6,8	0,0
Flüchtlinge	1.412	1580	+168	98	163	+65	6,9	10,3	+3,4
Rollstuhlfahrer	151	178	+27	20	29	+9	13,3	16,3	+3,0
* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt. durchschnittl. Vermittlungserfolg: 7,9 % (2017: 7,9 %)									

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden stellen die Wohnungssuchenden aus dem Vorderen Orient weiterhin mit 33,6, % den größten Anteil, dicht gefolgt von den Ländern der EU, mit zusammen 31,6 % und den Haushalten aus Osteuropa mit 14,2 %.

Tab. 4-3: Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer										
	2014		2015		2016		2017		2018	
	abs.	abs.	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	1.656	39,7	1.892	43,0	1.950	37,8	1.902	32,7	1.844	31,6
Osteuropa	962	23,0	880	20,0	845	16,4	821	14,1	831	14,2
Türkei	526	12,6	498	11,3	471	9,1	420	7,2	388	6,6
Vorderer Orient	363	8,7	485	11,0	1.231	23,9	1.920	33,0	1.968	33,6
Sonst. Asien	289	6,9	299	6,8	302	5,8	323	5,5	337	5,8
Afrika	303	7,3	282	6,4	277	5,4	326	5,6	366	6,3
Sonstige	74	1,8	69	1,5	81	1,6	111	1,9	110	1,9
Ausland insgesamt	4.173	100,0	4.405	100,0	5.157	100,0	5.823	100,0	5.844	100,0

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung: 2.569 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.769 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2018 lediglich 95 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

60,6 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Sozialhilfe (2017: 63,0 %).

Zurzeit stehen 1.014 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 zur Verfügung, die besonders für ältere Menschen und Behinderte geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören.

Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.275 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Tab. 4-4: Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe *

	2014		2015		2016		2017		2018	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	683	3,7	670	3,7	657	3,7	655	3,6	753	4,1
2 Räume	6.176	33,9	6.065	33,9	6.067	33,8	6.105	33,9	6.180	34,0
3 Räume	8.644	47,4	8.444	47,2	8.468	47,2	8.522	47,3	8.494	46,7
4 Räume	2.566	14,1	2.549	14,2	2.566	14,3	2.577	14,3	2.600	14,3
5 u. mehr Räume	157	0,9	170	1,0	172	1,0	171	0,9	169	0,9
Insgesamt	18.226	100,0	17.898	100,0	17.930	100,0	18.030	100,0	18.196	100

* inkl. Räume < 10 m²

Tab. 4-5: Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2014		2015		2016		2017		2018	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	6.883	47,5	6.599	47,5	6.769	49,0	6.829	48,6	6.586	47,8
2 Personen	3.408	23,5	3.194	23,0	2.908	21,0	2.847	20,3	2.857	20,7
3 Personen	1.968	13,6	1.897	13,6	1.849	13,4	1.819	12,9	1.773	12,9
4 Personen	1.365	9,4	1.353	9,7	1.350	9,7	1.437	10,2	1.390	10,1
5 u. m. Personen	875	6,0	856	6,2	949	6,9	1.118	8,0	1.179	8,5
Insgesamt	14.499	100,0	13.899	100,0	13.825	100,0	14.050	100,0	13.785	100,0

Schwer vermittelbare Personengruppen und sehr dringende Fälle werden besonders betreut. So konnten 2018 durch entsprechende Verhandlungen mit Vermietern 163 Haushalte direkt vermittelt werden. Durch gezielte Vermittlung wurden auch 11 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, erneut angestiegen 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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	2.448	29,8	2.445	30,4	2.545	30,7	2.263	26,6	2.272	27,8
7 bis 12 Monate	2.607	31,8	2.345	29,2	2.475	29,9	2.684	31,6	2.178	26,6
13 bis 18 Monate	741	9,0	726	9,0	761	9,2	877	10,3	775	9,5
19 u. m. Monate	2.411	29,4	2.519	31,4	2.507	30,2	2.678	31,5	2.956	36,1
Insgesamt	8.207	100,0	8.035	100,0	8.288	100,0	8.502	100,0	8.181	100

4.3.3 Überwachung der Belegung

Die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnungen ist nach den Vorschriften des BayWoBindG sicherzustellen. Die Wohnungsdatei wird deshalb laufend mit den Anmeldungen beim Einwohneramt abgeglichen. Im Jahr 2018 wurden 1.730 An- bzw. Ummeldungen überprüft (2017: 1.700). Bei ca. 90 % dieser Überprüfungen wurde festgestellt, dass es sich dabei um keine neuen Mietverträge, sondern um die Anmeldung von Familienangehörigen, Lebenspartnern oder Bekannten handelt.

Soweit festgestellt wurde, dass Wohnungen durch neue Eigentümer selbst oder mit deren Erlaubnis von Mietern bezogen wurden, konnte durch eine nachträgliche Genehmigung oder über eine befristete Freistellung eine ordnungsgemäße Belegung der Wohnungen erreicht werden.

Aufklärungsarbeit und die konsequente Überwachung der Belegung hatten zur Folge, dass im Berichtszeitraum keine Maßnahmen wie Geldbußen oder Geldleistungen wegen unerlaubter Nutzung ergriffen werden mussten.

5 Wohngeld

5.1 Grundlagen

Wohngeld wird vom Sozialamt, Abteilung Wohngeld, als Mietzuschuss für Mieter von Wohnungen und als Lastenzuschuss für selbstgenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährt. Das Wohngeld soll für Haushalte mit niedrigem Einkommen die Wohnkostenbelastung mindern. Es wird jeweils zur Hälfte von Bund und Land aufgebracht. Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch, es wird jedoch nur auf Antrag geleistet.

Insbesondere für Familien lohnt es sich zu prüfen, ob sie die Voraussetzungen für Wohngeld erfüllen, denn dann stehen ihnen zusätzlich Leistungen für Bildung und Teilhabe zu. Mit den Leistungen für Bildung und Teilhabe können Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene aus Familien mit geringem Einkommen gleichberechtigt bei Angeboten der Schule, Kindertageseinrichtung und in der Freizeit mitmachen. Der Stadt Nürnberg ist es ein Anliegen, dass alle die Möglichkeit nutzen und davon profitieren.

Selbst wenn nur ein geringer Betrag für Wohngeld bewilligt wird, ist die Familie berechtigt, alle Leistungen aus dem Bildungspaket zu erhalten (z. B. Kosten für Klassenfahrten, gemeinschaftliches Mittagessen in der Schule und Kita, Zuschuss für eine Vereinsmitgliedschaft, Kostenerstattung für eine angemessene Lernförderung sowie 100 Euro (ab 01.08.2019: 150 Euro) für Schulbedarf). Diese Beträge können das eigentliche Wohngeld weit übersteigen und in der Summe eine Familie zusätzlich entlasten.

Auch können Wohngeldempfänger den Nürnberg-Pass erhalten und damit zahlreiche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zu ermäßigten Preisen in Anspruch nehmen.

Tab. 5-1: Einkommensgrenzen ab 01.01.2016 in Nürnberg				
Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 83,33 Euro) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen)			
	vor pauschalem Abzug von *			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	955	1.062	1.194	1.364
2 Personen	1.307	1.452	1.633	1.867
3 Personen	1.585	1.761	1.981	2.264
4 Personen	2.075	2.306	2.596	2.965
5 Personen	2.362	2.624	2.953	3.374
* jeweils 10 % Abzug für die Leistung von 1. Steuern vom Einkommen 2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- u. Pflegeversicherung 3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung				

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.

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

Mit der letzten Reform 2016 wurde im Wohngeldgesetz (WoGG) die Pflicht zur Überprüfung der Höchstbeträge, Mietenstufen und Wohngeldhöhe im 2-Jahresrhythmus verankert. Um Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den Wohnkosten stärker zu entlasten, haben Bund und Länder auf dem Wohngipfel am 21.09.2018 eine Verbesserung des Wohngeldes zum 01.01.2020 vereinbart. Mit dem zum 01.01.2020 geplanten Inkrafttreten des Wohngeldstärkungsgesetzes (WoGStärkG) wird zudem eine Dynamisierung des Wohngeldes eingeführt. Alle zwei Jahre wird das Wohngeld damit an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Diese regelmäßige Fortschreibung sichert die Leistungsfähigkeit der Wohngeldzahlungen.

Wie schon bei der Wohngeldreform 2016 soll nach dem WoGStärkG von Amts wegen eine Neuberechnung ab 01.01.2020 erfolgen, wenn der bisherige Wohngeldbescheid in das Jahr 2020 reicht. Somit erhalten diese Wohngeldempfänger ab 01.01.2020 ohne Antrag grundsätzlich ein höheres Wohngeld. Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz (WoGStärkG) ist u. a. eine zusätzliche Mietenstufe VII vorgesehen; nach derzeitigem Stand ist für Nürnberg die Einstufung in Mietenstufe V (bisher IV) geplant.

5.2 Ergebnis

Die Zahl der Anträge hat sich im Jahr 2018 mit 11.660 gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Nach der Wohngeldnovelle 2016 mit deutlich gestiegenen Antragszahlen und einem erneutem Rückgang 2017 ist 2018 damit wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Die am 01.07.2017 in Kraft getretene Reform des Unterhaltsvorschussgesetzes (UVG) hat zu einer massiven Ausweitung des berechtigten Personenkreises für Leistungen nach dem UVG geführt. Auswirkungen dieser Reform aus dem Jahr 2017 zeigten sich bei der Wohngeldsachbearbeitung im Jahr 2018 durch einen deutlich erhöhten Bearbeitungsaufwand mit umfangreichen Neufestsetzungen und zum Teil hohen Rückforderungen von bereits geleistetem Wohngeld.

Nach wie vor ist jedoch ersichtlich, 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, hauptsächlich Arbeitslosengeld II. Dies macht die Bearbeitung insbesondere aufgrund von Klärungsbedarf mit Jobcentern immer aufwändiger. Leider führen diese häufig zu Ablehnungen und Rückfragen der Bürger.

Auch die Sachverhaltsaufklärung bleibt weiterhin schwierig. In den letzten Jahren wurden einige Veränderungen im Wohngeldvollzug (z. B. umfangreiche Unterhaltsprüfungen) beschlossen, die zu einem deutlich höheren Beratungsbedarf und zusätzlichem Verwaltungsaufwand geführt haben.

Des Weiteren erschweren zunehmend Sprachbarrieren bei der Antragstellung sowie bei der Klärung von Sachverhalten, Anhörungen und bei Ordnungswidrigkeitenverfahren unter anderem durch Antragsteller und Antragstellerinnen aus den Staaten der

EU-Osterweiterung sowie von anerkannten Flüchtlingen, die Sachbearbeitung erheblich. Auffällig ist bei diesem Personenkreis ebenfalls eine steigende Zahl von Ratenzahlungsanträgen bei Rückforderungen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Bearbeitung der Wohngeldfälle durch die sehr speziellen Lebenssituationen der Antragstellerinnen und Antragsteller immer schwieriger und komplexer wird.

Tab. 5-2: Anträge auf Wohngeld

	2014	2015	2016	2017	2018
Anträge Mietzuschuss	10.508	8.663	12.096	11.095	11.235
Anträge Lastenzuschuss	499	391	511	469	425
Anträge gesamt	11.007	9.054	12.607	11.564	11.660

Tab. 5-3: Entscheidungen über Wohngeld

	2014	2015	2016	2017	2018
Bewilligungen Mietzuschuss	7.550	6.174	11.844	8.232	8.271
Bewilligungen Lastenzuschuss	321	262	480	344	283
Bewilligungen gesamt	7.871	6.436	12.324*	8.576	8.554
Ablehnungen Mietzuschuss	3.416	3.142	4.110	3.564	3.740
Ablehnungen Lastenzuschuss	162	139	131	93	118
Ablehnungen gesamt	3.578	3.281	4.241	3.657	3.858

*inclusive rund 3.200 Neuberechnungen gemäß § 42 a WoGG aufgrund der Wohngeldnovelle 2016.

Die Zahl der Empfängerhaushalte ist bis zum Ende des Berichtsjahres erneut leicht gesunken und zwar von 4.845 auf 4.636 (- 4,3 %). Das Wohngeldaufkommen hat sich um 8,43 % auf rund 11,2 Mio. Euro (2017: 12,3 Mio. Euro) verringert.

Tab. 5-4: Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. Euro)

	2014	2015	2016	2017	2018
Mietzuschuss	6.647	5.702	10.529	11.715	10.723
Lastenzuschuss	338	286	498	560	517
Gesamt	6.985	5.988	11.027	12.275	11.240
zum Vorjahr in %	-8,7	-14,3	+84,2	+11,3	-8,43

Von den 425 Antragstellern auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 171 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind rund 3,7 % aller Bezieher von Wohngeld. Auffällig ist auch hier, dass durch Einkommensänderungen (z. B. Minijobs oder Ausbildung der Kinder) der monatliche Lastenzuschuss sich verringerte oder der Haushalt komplett aus dem Bezug von Lastenzuschuss gefallen ist.

Tab. 5-5: Empfänger von Wohngeld

	2014	2015	2016	2017	2018
am 31.12.					
Mietzuschuss	4.028	3.466	4.877	4.639	4.465
Lastenzuschuss	184	147	191	206	171
Gesamt	4.212	3.613	5.068	4.845	4.636
zum Vorjahr in %	-6,9	-14,2	+40,3	-4,4	-4,3

Mit einem Anteil von 43,8 % stellten die Erwerbstätigen (2017: 44,7 %) die größte Empfängergruppe, dicht gefolgt von den Rentnern mit 40,7 % (2017: 40,0 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, ist unverändert bei 3,6 % geblieben (2017: 3,6 %).

Tab. 5-6: Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger						
Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	Gesamt
Selbständige	1,3	2,8	1,4	1,7	2,7	1,8
Arbeitnehmer	10,1	55,1	65,4	75,4	74,7	42,0
Rentner	79,0	26,8	7,6	1,8	1,3	40,7
Student	2,3	2,9	1,7	0,6	0,0	1,6
Sonst. Nichterwerbst.	3,6	8,3	18,0	17,0	18,9	10,3
Arbeitslose	3,7	4,1	5,9	3,5	2,4	3,6
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Weiterhin gleichbleibend hoch sind auch die vierteljährlich zu überprüfenden Fälle aus dem automatisierten Datenabgleich. Zur Vermeidung eines rechtswidrigen Bezugs von Wohngeld und damit auch zur Einsparung von Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder wurde dieser automatisierte Datenabgleich im Wohngeldverfahren bundesweit eingeführt. Die rechtliche Umsetzung erfolgte in Bayern zum 01. Februar 2013.

Durch den automatisierten Datenabgleich können im Nachhinein Fälle eines rechtswidrigen Doppelbezuges von Unterkunftskosten (Wohngeld und Transferleistungen) bei Empfängerinnen und Empfängern bestimmter Leistungen nach dem Zweiten sowie Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII) aufgedeckt werden. Ebenso können Fälle ermittelt werden, in denen Einkommen infolge von Arbeitsaufnahmen (z. B. Minijobs), Kapitalerträgen oder Leistungen aus der gesetzlichen Renten- und Unfallversicherungen verschwiegen worden ist.

Im Abgleichszeitraum 2018 mussten 12.691 Datensätze überprüft werden. Diese Überprüfungen sind zum Teil zeitaufwendig und mit erheblichen Mehrbelastungen verbunden, wie z.B. Anhörungen, Neuberechnungen und Ermittlungen von Amts wegen bei Arbeitgebern, Banken oder Sozialleistungsträgern, Anträge auf Ratenzahlung sowie die Einleitung von Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten bzw. Strafanzeigen.

Aufgrund von unterlassenen Mitteilungen über Einkommensänderungen bzw. grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragsteller, die im Rahmen des Datenabgleichs festgestellt worden sind, wurden im Jahr 2018 rund 175.000 Euro zurückerfordert.

Im Berichtsjahr wurden 238 Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten wegen Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohngelderheblichen Tatsachen eingeleitet, die durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes in den überwiegenden Fällen mit einem Bußgeld belegt wurden.

Seit 01.01.2015 ist die Regierung von Unterfranken zentrale Widerspruchsbehörde und Fachaufsichtsbehörde in Wohngeldangelegenheiten für ganz Bayern. Sie entscheidet damit über die Widersprüche, denen die Stadt Nürnberg nicht abhelfen kann.

Im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens steht es den Bürgerinnen und Bürgern in Bayern frei, wahlweise Widerspruch bei der Stadt Nürnberg einzulegen oder unmittelbar Klage beim Verwaltungsgericht zu erheben.

So gingen insgesamt 133 Widersprüche ein, hiervon wurden 52 Widersprüchen stattgegeben, überwiegend aufgrund Nachholung der fehlenden Mitwirkung. In 57 Fällen wurde der Rechtsbehelf nach ausführlicher Erläuterung der Entscheidung vom Widerspruchsführer zurückgezogen.

Der Regierung von Unterfranken wurden im Berichtsjahr 26 Widersprüche vorgelegt, davon wurden 22 Widersprüche zurückgewiesen und 4 Widersprüche zum Teil stattgegeben.

2018 wurden vier Klagen von Wohngeldempfängern gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben, wobei 2 Klagen von den Klägern zurückgenommen wurden, die weiteren 2 Klagen sind noch zur Entscheidung anhängig. Bei einer noch offenen Klage aus dem Jahr 2017 wurde ein Vergleich geschlossen.

6 Wohnen für Transferleistungsbezieher und benachteiligte Gruppen

6.1 Grundlagen

Neben Wohngeld und der Wohnungsvermittlung (siehe Kapitel 4 und 5), bei denen es sich um klassische Instrumente handelt, um das Wohnen für finanziell schlechter gestellte Gruppen der Bevölkerung möglich zu machen, ist das Sozialamt auch für die kommunale Leistung der Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII, ebenso wie für die Unterbringung von obdachlosen Haushalten in Nürnberg zuständig. Das Sozialamt ist Unterbringungsbehörde.

Aufgrund der Ansiedlung aller sozialen Leistungen im Zusammenhang mit Wohnen für den „ärmeren Teil“ der Nürnberger Bevölkerung bei Ref. V/SHA werden im Wohnungsbericht nachrichtlich auch die Daten über Leistungen für die Kosten der Unterkunft und über die Obdachlosenhilfe sowie sonstige besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt dargestellt.

6.2 Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft (KdU) und der Heizung sind für alle Leistungsbezieher des Jobcenters nach dem SGB II eine kommunale Leistung, die auch von der Kommune getragen wird. Dazu kommen die Leistungsbezieher nach dem SGB XII, 3. und 4. Kapitel (Grundsicherung), wobei die Kosten für die Grundsicherung im 4. Kapitel des SGB XII vollständig vom Bund übernommen werden.

Die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Heizung werden von der Kommune, hier konkret vom Sozialamt, ermittelt und festgelegt. Dieser Ermittlung und Festlegung muss, damit sie vor den Sozialgerichten Bestand hat, ein „Schlüssiges Konzept“ zugrunde liegen. Das ist in Nürnberg der Fall. Die Richtwerte wurden bei der Einführung des SGB II in 2005 erstmals festgelegt und bisher drei Mal angepasst, zum 01.01.2009, zum 01.01.2013 und zum 01.01.2018.

Tab. 6-1: Aktuelle Richtwerte für angemessene Mietkosten inkl. Betriebskosten						
Haus- halts- größe qm	1 Person 50 qm	2 Personen 65 qm	3 Personen 75 qm	4 Personen 90 qm	5 Personen 105 qm	weitere Pers. 10 qm
Mietpreis (ohne Heizung)	397 Euro	506 Euro	591 Euro	709 Euro	824 Euro	78 Euro

Die Lage auf dem Markt für preiswerten Wohnraum in Nürnberg wird immer enger, die Mieten im preiswerten Sektor steigen. Es sind vor allem die ohnehin schon benachteiligten Gruppen der Bevölkerung, die es zunehmend schwerer haben, eine Wohnung zu finden und vom Vermieter auch genommen zu werden (vgl. Kapitel 6.3).

Die Entwicklung der Leistungsempfängerzahlen verlief wie folgt:

Tab. 6-2: Transferleistungsbezieher (außerhalb von Einrichtungen)					
am 31.12.	2014	2015	2016	2017	2018
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)	47.031	46.720	45.481	44.691	40.521
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII)	1.076	998	958	920	848
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII)	8.153	8.575	8.623	8.832	8.044
Asylbewerberleistungsgesetz	2.589	8.152	5.501	4.097	3.836
Transferleistungsbezieher - gesamt	58.849	64.445	60.563	58.540	53.249

6.3 Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

6.3.1 Obdachlose

Im Rahmen seiner Zuständigkeit als Unterbringungsbehörde ist das Sozialamt, neben der Vermeidung von Obdachlosigkeit, auch für die Unterbringung von Obdachlosen zuständig, d.h. für die Menschen, die ihre Wohnung verloren haben und aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, Ersatz auf dem Wohnungsmarkt zu finden.

Die Unterbringung von obdachlosen Haushalten erfolgt entweder in stadteigenen (oder angemieteten) Obdachlosenwohnungen unter Satzungsrecht, Obdachlosenpensionen oder in den Heimen der Obdachlosenhilfe.

Dabei ergaben sich in 2018 folgende Fallzahlen:

Tab. 6-3: Obdachlose Personen	
	am 31.12.2018
Personen in Obdachlosenwohnungen und Pensionen	1.550
Personen in Einrichtungen für Obdachlose	565
Personen ohne Obdach	55
Obdachlose Personen - gesamt	2.170

Die Zahl der obdachlosen Personen steigt seit 2012 kontinuierlich, so auch im Berichtsjahr. Dies ist unter anderem auch und nach wie vor eine Folge der Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt.

Es ist leicht nachvollziehbar, dass der Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft umso schwieriger wird, je enger der Wohnungsmarkt ist. Auch wenn der Obdachlosenstatus bei der Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen zur Einstufung in die höchste Dringlichkeit führt, entscheidet sich der Vermieter innerhalb der von der Stadt vorgeschlagenen Wohnungssuchenden meistens für einen anderen Bewerber, da häufig seitens der Vermieter Zweifel an der Mietfähigkeit oder der Zahlungsfähigkeit bestehen.

Eine besondere Form der Unterbringung stellen die Sozialimmobilien dar. Hier hat das Sozialamt das Recht, die Mieter - in der Regel mietfähige Obdachlose - für die Dauer der Belegungsbindung auszuwählen. Dafür bietet das Sozialamt dem Vermieter als Anreiz bestimmte Vorleistungen und Garantien, wie z. B. die generelle Übernahme des Mietausfallwagnisses und der Renovierungskosten sowie die notwendige sozialpädagogische Betreuung der Mieter.

Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts ist, dass die Mieterinnen und Mieter und nicht das Sozialamt mit den Vermietern einen Mietvertrag abschließen und grundsätzlich die Möglichkeit haben, später in den „normalen“ Bestand des Wohnungsunternehmens umziehen zu können. Ziel dabei ist es auch, diesen Personenkreis in einer „gewöhnlichen“ Umgebung unterzubringen und den betroffenen Haushalten neue Lebensperspektiven zu eröffnen.

In Nürnberg existieren 12 derartige Sozialimmobilien in denen 368 Personen in insgesamt 107 Wohneinheiten wohnen.

6.3.2 Flüchtlinge

Eine weitere Gruppe, bei der die Zuständigkeit der Unterbringungsbehörde greift, sind die Flüchtlinge. In der Hochphase der Flüchtlingszuwanderung waren in Nürnberg bis zu ca. 8.350 Geflüchtete untergebracht. Seit November 2016 sind die Unterbringungszahlen mit leichten Schwankungen insgesamt rückläufig (Ende 2018: rund 6.100 Geflüchtete). Dadurch bedingt werden auch die Gemeinschaftsunterkünfte (GU) und die Plätze reduziert. Beherbergungsverträge werden nicht mehr verlängert bzw. gekündigt und aufgegeben.

Der Zugang von Flüchtlingen in Nürnberg beschränkt sich in 2018 weitgehend auf Familiennachzüge. Dieser Trend wird sich bei unveränderten Rahmenbedingungen fortsetzen, zudem ziehen vermehrt Geflüchtete aus den Gemeinschaftsunterkünften in privaten Wohnraum, sofern sie eine Anerkennung haben und geeigneten Wohnraum finden.

Für die Flüchtlinge mit Bleibeperspektive ist es ein ganz entscheidender Faktor für die Integration, dass es ihnen gelingt, die GU zu verlassen und eine eigene Wohnung zu beziehen. Insgesamt suchen in Nürnberg etwa 2.500 Menschen, die als Fehlbeleger in GU leben, plus die voraussichtlich noch hinzukommenden 593 Personen mit hoher Bleibewahrscheinlichkeit sowie in geringem Umfang Personen aufgrund Neuzug bzw. Familiennachzug, also über 3.000 Personen eine Wohnung. Das entspricht etwa 1.500 Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalten, die sich auf dem Wohnungsmarkt versorgen müssten.

Mittelfristiges Ziel der städtischen Politik muss es sein, dass die betroffenen Personen und Haushalte eine eigene Wohnung finden oder zumindest eine Lösung für einen Auszug aus der GU. Das kann auch mal das Zusammenrücken in einer Wohnung von Verwandten oder Freunden sein oder auch ein Wegzug aus Nürnberg. Letzteres wird allerdings mit Sicherheit durch Zuzüge von Flüchtlingen aus anderen Teilen des Landes mehr als wettgemacht.

Die eigene Wohnung ist entscheidend für den weiteren Verlauf der Integration der betroffenen Personen und Haushalte. Die Privatsphäre und das Führen eines eigenen Haushaltes sind maßgebliche Voraussetzung für eine gelingende Integration.

Aus dem Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen wird sich der Bedarf der Fehlbeleger in den GU in Nürnberg nicht decken lassen. Die Gleichbehandlung aller

Antragsteller konsequent einzuhalten, ist rechtlich unumstößlich und auch sozialpolitisch geboten.

Ende 2017 wurde daher in der Fachstelle für Flüchtlinge des Sozialamtes das Projekt „Übergangswohnen für Flüchtlinge“ in Kooperation mit der wbg Nürnberg Gruppe ins Leben gerufen.

Es werden gezielt Betreiber von GU und anderen geeigneten Gebäuden (z.B. Monteursunterkünften) angesprochen, die von der Raumstruktur her als Wohnungen geeignet sind, ob sie bereit wären, nach Auslaufen des Vertrags über die GU die Immobilie längerfristig an die Stadt zu vermieten, die dann die Wohnungen mittels Untermietverträgen an auszugsberechtigte Flüchtlinge weitervermieten könnte. Eine wichtige Rahmenbedingung dabei ist, dass die Miete den Richtwerten nach dem SGB II entspricht.

Es stellt sich heraus, dass es zunehmend Vermieter mit Interesse an der Umwandlung ihrer Gebäude in Wohnhäuser mit Übergangswohnen für Flüchtlinge gibt, trotz möglicherweise geringerer Erlöse. Bis Ende 2018 sind 42 Wohnungen akquiriert, angemietet und auch belegt worden.

Derzeit wird darüber hinaus an einem Konzept gearbeitet, GU in Wohnheime umzuwandeln: Viele GU eignen sich räumlich nicht als Wohnung, weil die Gemeinschaftsküchen und -sanitärräume beibehalten werden müssen. Hier wird geprüft, ob als Folgenutzung der GU Wohnheimlösungen, vergleichbar mit den Übergangswohnheimen für Spätaussiedler, realisiert werden können, natürlich ebenfalls zu deutlich niedrigeren Kostensätzen.

6.3.3 Weitere Gruppen

Weitere Gruppen der Bevölkerung, für deren Wohnungsversorgung es besondere Maßnahmen und Förderprogramme gibt, bzw. nötig sind, seien hier nur nachrichtlich genannt:

- Behinderte mit ihren spezifischen Bedarfen je nach der Art der Behinderung;
- Senioren, die zum Erhalt der eigenen, angestammten Wohnung bauliche Anpassung bzw. auch besondere Hilfsmittel benötigen;
- Haftentlassene, die auf dem Markt besondere Schwierigkeiten haben;
- Jugendliche und junge Erwachsene nach der Entlassung aus stationären Einrichtungen der Jugendhilfe;
- Kinderreiche Familien, für die es zu wenig kindgerechte und bezahlbare Wohnungen auf dem Markt gibt;
- Alleinerziehende mit ihren Kindern, für die auch besondere Selbsthilfeprojekte denkbar sind.

Allerdings sind für diese Gruppen die Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten der Stadt in den Wohnungsmarkt sehr begrenzt.

100 Jahre
Siedlungswerk Nürnberg
1919 – 2019



Am Paulusstein, frühe 1920er Jahre

Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Heroldsberger Weg 8 / 90411 Nürnberg
Telefon 0911 952 12-0 / Telefax 0911 952 12-41
www.swnuernberg.de

SW Nürnberg