

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2021



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
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:

Stab Wohnen:
Britta Walther
Lisa Bergmann
Andra Kärger
Werner Reißer

Amt für Existenzsicherung und soziale Integration:
Volker Wolfrum
Dieter Frank

Titelseite: Geförderter Wohnungsbau des
ESW- Evangelisches Siedlungswerk, Webersgasse

Bildnachweis:

Titelseite: dreisterneplus GmbH, München
Vorwort: Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg

Herstellung:

Gutenberg Druck & Medien GmbH
September 2022
Auflage: 250
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wohnungsbericht 2021

2021



Sehr geehrte

Damen und Herren,

mit dem jährlichen Wohnungsbericht gibt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat einen Überblick über seine Aktivitäten insbesondere zum geförderten Wohnungsbau und zur Schaffung bzw. Sicherung leistbaren Wohnraums.

Die positive Entwicklung bei der Bautätigkeit von geförderten Wohnungen zeigt sich deutlich in dem hervorragenden Förderergebnis im Jahr 2021: Der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat als Bewilligungsstelle für die Wohnraumförderung in Nürnberg hat 99,9 Mio. Euro staatliche und städtische Mittel zur Förderung von Wohnraum im Stadtgebiet bewilligt – ein Rekordbetrag, der das Ergebnis des Jahres 2020 noch übertrifft und der, neben zahlreichen neuen Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen, auch zu einer stabilen Auftragslage für die lokale Bauwirtschaft beiträgt.

Die Nürnberger Zweckentfremdungsverbotssatzung, die sich unter anderem gegen unzulässige Ferienvermietung und Leerstand von Wohnungen richtet, ist neben dem Neubau zusätzlicher Wohnungen ein weiteres wichtiges Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Seit Inkrafttreten der Satzung konnten 172 Wohneinheiten nach zweckfremder Nutzung wieder in den regulären Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. Die Herstellungskosten für geförderte Mietwohnungen vergleichbarer Größe betragen rund 39,3 Mio. Euro.

Das Thema Wohnen hat im Jahr 2021 unter anderem aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie und den damit verbundenen strukturellen und gesellschaftlichen Veränderungen weiter an Bedeutung gewonnen.

Auch wenn die Einwohnerzahl in Nürnberg in den Jahren 2020 und 2021 leicht gesunken ist, so ist sie im August 2022 bereits wieder auf 540.260 Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen. Damit setzt sich das Bevölkerungswachstum der letzten beiden Jahrzehnte weiter fort.

Die Herausforderungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums angesichts des weiter wachsenden Nachfrage bleiben folglich groß. Um weiter erfolgreich agieren zu können, bauen wir auf die enge Kooperation zwischen Stadt Nürnberg, Freistaat Bayern und der Wohnungswirtschaft, die wir auch künftig in bewährter Weise fortsetzen wollen.

Für die Beiträge zu den sozialpolitischen Unterstützungsaktivitäten auf dem Wohnungsmarkt mit den Kapiteln Wohnungsvermittlung, Wohngeld und Wohnen für Transferleistungsbeziehende und benachteiligte Gruppen danke ich dem Amt für Existenzsicherung und soziale Integration.

Ihr



Dr. Michael Fraas

Berufsmäßiger Stadtrat
und Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhalt

KAPITEL 1	Auf einen Blick 2019 – 2021	9
KAPITEL 2	Wohnen in Nürnberg	10
	Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung	10
	Bautätigkeit	11
	Immobilienmarkt	13
KAPITEL 3	Wohnungsbauförderung	16
	Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen	18
	Modernisierung	19
	Wohneigentum	20
	Verwaltung geförderter Wohnungen	23
KAPITEL 4	Recht Wohnungswesen	24
	Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau	24
	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	25
	Zweckentfremdungsverbot	26
KAPITEL 5	Wohnungsvermittlung	27
	Grundlagen	27
	Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes	27
	Wohnungsvermittlung	29
KAPITEL 6	Wohngeld	34
	Grundlagen	34
	Ergebnis	37
KAPITEL 7	Wohnen für Transferleistungsbeziehende und benachteiligte Gruppen	40
	Grundlagen	40
	Kosten der Unterkunft	40
	Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt	42

Auf einen Blick: 2019–2021

Daten zum 31.12.	2019	2020	2021	Trend Vorjahr
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	535.886	532.331	530.222	↘
Zahl der Haushalte	285.245	284.364	282.892	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	46.593	49.939	48.270	↘
Wohnungsangebot				
Wohnungen (WE) ¹⁾	297.196	295.075	295.852	↗
davon belegungsgebundene Wohnungen	18.133	17.921	17.306	↘
Anteil in %	6,1	6,1	5,8	↘
davon Wohnungen 1.Förderweg	10.585	10.035	9.128	↘
davon Wohnungen 3. Förderweg	207	207	207	→
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	2.718	3.062	3.485	↑
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.263	3.308	3.300	→
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	846	819	719	↘
davon Sonstige Belegungsrechte	514	490	467	↘
Bautätigkeit				
Baufertigstellungen ²⁾	961	1.502	1.943	↑
davon geförderte Wohnungen	90	454	395	↘
Baugenehmigungen ²⁾	2.343	2.579	2.260	↘
Wohnungsbauförderung				
Geförderte Mietwohnungen	327	251	376	↑
Geförderte Eigentumswohnungen	38	33	23	↘
Geförderte Familienheime	61	64	29	↓
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	315	119	128	↗
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	51,4	84,3	99,9	↗
Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	419	346	520	↗
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	0	0	57.678	↑
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	888	1.581	2.006	↑
Wohnungsvermittlung				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	7.727	6.543	6.316	↘
Vermittelte Haushalte	1.047	1.091	1.247	↗
Subjektförderung				
Wohngeld (Mio. Euro)	10,7	16,3	18,0	↗
Wohngeldanträge	11.280	14.886	13.563	↘
Wohngeldempfängerhaushalte	4.362	5.716	5.880	↗
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	3,4	3,9	4,6	↗

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

1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden

2) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden, Neubau

Wohnen in Nürnberg

Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung

Im Jahr ging die Bevölkerungszahl Nürnbergs das zweite Jahr in Folge zurück und wies am 31.12.2021 laut Einwohnermelderegister 530.222 Personen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg (Abb. 2.1) aus, was einem Rückgang von 2.109 Personen (minus 0,4 %) im Vergleich zu 2020 entspricht.

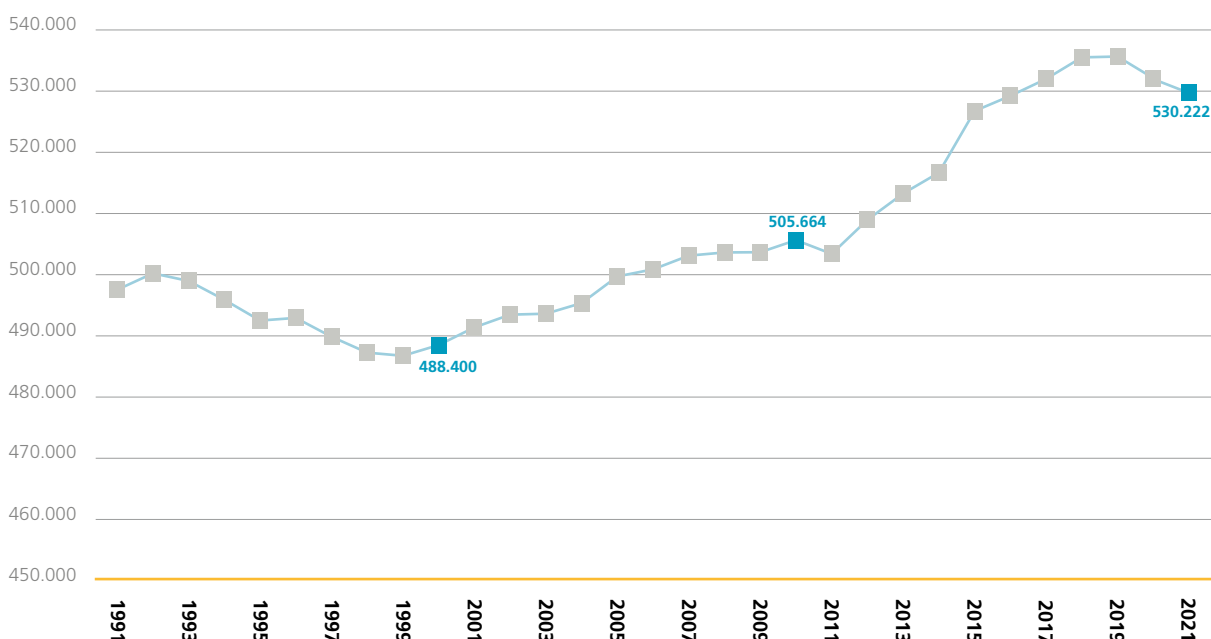
Seit Beginn der Corona-Pandemie ist die Nürnberger Bevölkerung wie in vielen weiteren Kommunen, insbesondere in den Großstädten, geschrumpft. Der Blick auf das letzte Quartal 2021 lässt eine Wende im Rückgang erkennen, lebten doch zum Jahresende hin bereits wieder 1.761 Personen mehr in der Stadt als dies noch Ende September desselben Jahres der Fall war. Der leichte Einwohnerzugewinn im letzten Quartal ist auf die Zunahme der ausländischen sowie der deutschen Bevölkerung zurückzuführen. Während die Zahl der mit Hauptwohnung gemeldeten Deutschen seit

September leicht zunahm und nun bei 398.409 liegt (+ 259 Personen), wuchs die ausländische Bevölkerung im selben Zeitraum um 1.502 Personen auf 131.813 an. Ende 2021 lebten 261.462 Männer und 268.760 Frauen in Nürnberg.

Im Jahr 2021 war der Wanderungssaldo infolge der Corona-Pandemie – wie 2020 – negativ (-2.368), wenngleich eine geringfügige Verbesserung zum Vorjahr stattfand (2020: -3.056). In den Jahren davor hatte die Wirtschaftsleistung Nürnbergs zu einer starken Zuwanderung, vor allem aus dem Ausland, und damit zum Bevölkerungswachstum Nürnbergs beigetragen. Dieser langjährige Zugewinn hatte auch den Druck auf den Nürnberger Wohnungsmarkt erhöht.

Seit 2010 hatten die Wanderungsverluste Nürnbergs gegenüber dem Umland kontinuierlich zugenommen. Die Umlandwanderung vor allem von Familien war im Jahr 2021 weiter hoch. Eine durch die Pandemie be-

Abb. 2.1 Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



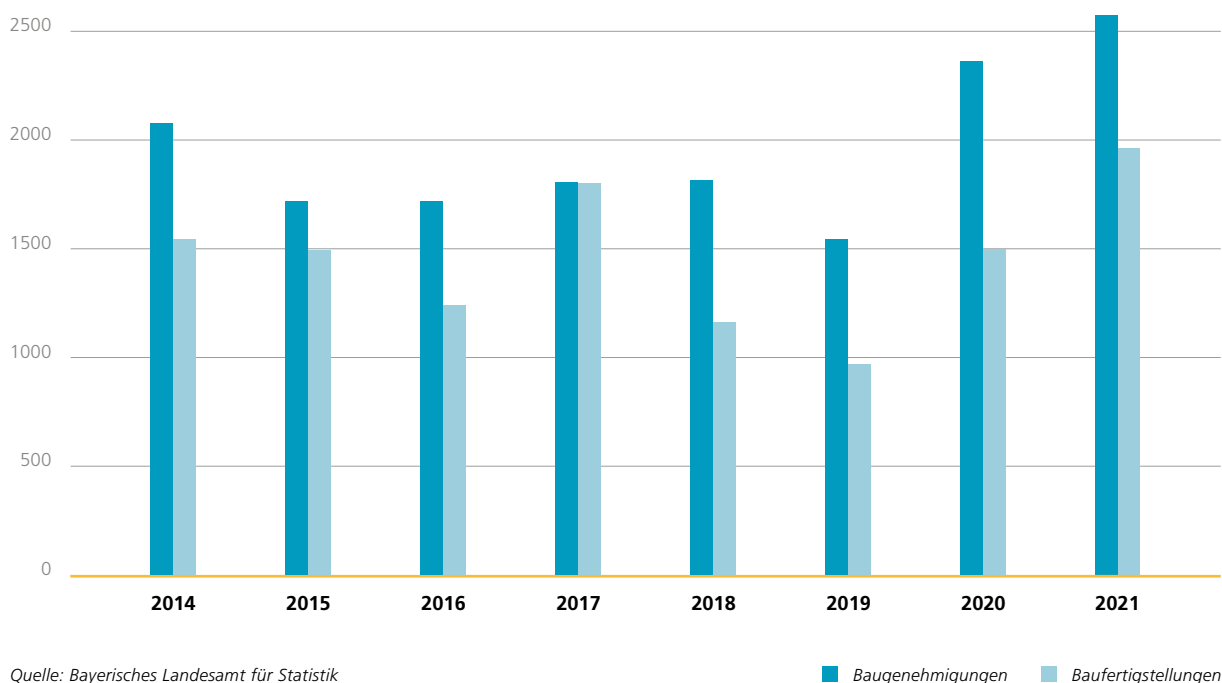
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Ab 2011 Einwohner nach Hauptwohnung lt. Melderegister

dingte, außergewöhnliche Zahl an Fortzügen ins Umland („Stadtflucht“) ist allerdings nicht zu beobachten. Vielmehr setzte sich der Trend der letzten Jahre fort.

2021 wurden in Nürnberg 5.452 Lebendgeborene vermeldet, 6.369 Personen verstarben. Der natürliche Saldo ist damit wie in den vergangenen Jahren nega-

tiv. 2021 wurden 204 Kinder mehr geboren als 2020, jedoch 470 weniger als 2019. 2021 war eine leichte Übersterblichkeit erkennbar. Dies betrifft besonders die Altersgruppe ab 80 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Sterbefälle um 85 Personen an.

Abb. 2.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2014–2021 / Wohnungen

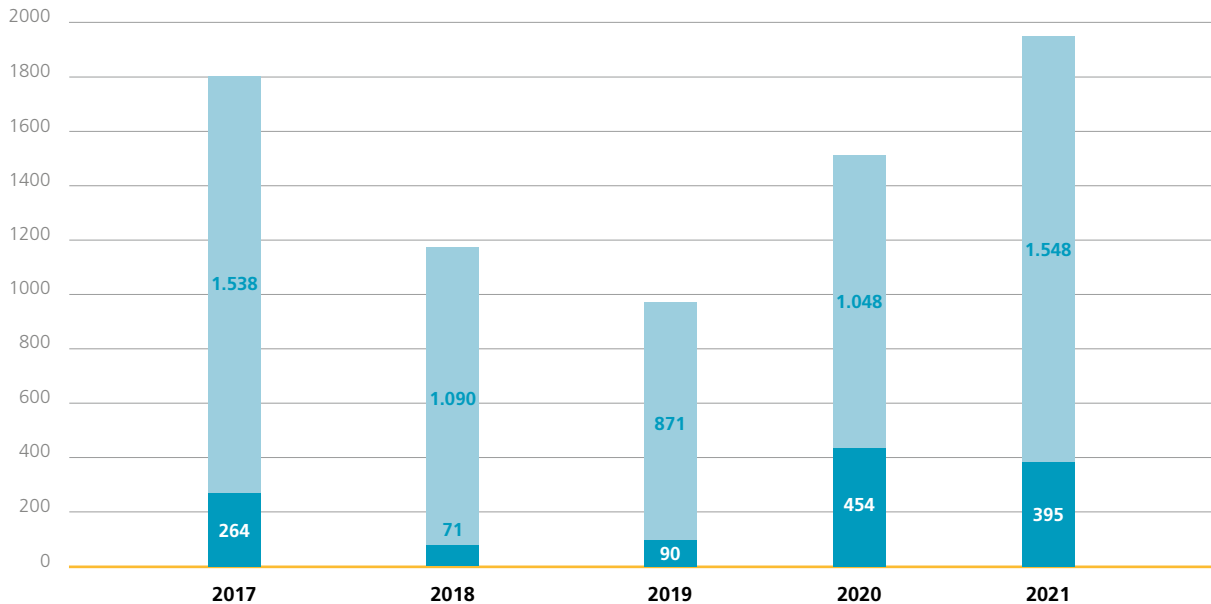


Bautätigkeit

Im Jahr 2021 wurden nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Statistik für 2.260 Wohnungen (2020: 2.579) Baugenehmigungen erteilt. Im gleichen Zeitraum wurden in neu errichteten Wohngebäuden sowie wohnungsmarktrelevanten Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 1.943 Wohnungen (2020: 1.502 Wohnungen) fertiggestellt.

Während die Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 12% abgenommen haben, wurden im Berichtsjahr 29 % mehr Wohnungen als 2020 fertiggestellt.

Bayernweit stieg die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 2,9 %, die der Baufertigstellungen um 7,1 %.

Abb. 2.3 Baufertigstellungen 2017–2021, Wohnungen insgesamt (freifinanziert und gefördert)*

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

* in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden

■ gefördert ■ freifinanziert

Die Zahl der fertiggestellten, geförderten Wohnungen lag im Berichtsjahr leicht unter dem Wert von 2020, im Vergleich zu den letzten fünf Jahren aber dennoch auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig sind alleine im Jahr 2021 rund 950 (2020: ca. 600) Mietpreis- und Belegungsbindungen bislang geförderter Wohnungen ausgelaufen. Damit nimmt der Gesamtbestand belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen 2021 weiter ab.

Der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen und lag im Jahr 2022 bei 99 %. Damit spielen neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser eine zunehmend geringere Rolle auf dem Immobilienmarkt.

Abb. 2.4 Baufertigstellungen nach Gebäude- und Finanzierungsart 2017–2021, Wohnungen

Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)										
Gebäudeart	2017		2018		2019		2020		2021	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Mehrfamilienhäuser	1.088	60	908	78	737	76	1.225	82	1.938	99
davon gefördert	236	22	61	7	81	11	437	36	395	20
freifinanziert	852	78	847	93	656	89	788	64	1.543	79
Familienheime	313	18	179	15	208	22	126	8	29	2
davon gefördert	28	9	10	6	9	4	17	13	5	17
freifinanziert	285	91	169	94	199	96	109	87	24	83
Wohnheime und Nichtwohngebäude *	401	22	74	7	16	2	151	10	0	0
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
freifinanziert	401	100	74	100	16	100	151	100	0	0
Insgesamt	1.802	100	1.161	100	961	100	1.502	100	1.943	100
davon gefördert	264	15	71	6	90	9	454	30	395	21
freifinanziert	1.538	85	1.090	94	871	91	1.048	70	1.543	79

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

* wohnungsmarktrelevant

Immobilienmarkt

Im Jahr 2021 sind die Immobilienpreise in Nürnberg wie auch im vorhergehenden Jahr in beinahe allen Teilmärkten deutlich gestiegen. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen mit drei- oder mehrgeschossiger Bauweise erreichten mit plus 26 % den größten Zuwachs. Bei den Bauflächen bis zu zweigeschossiger Bauweise kam es zu einer Steigerung von 16 %.

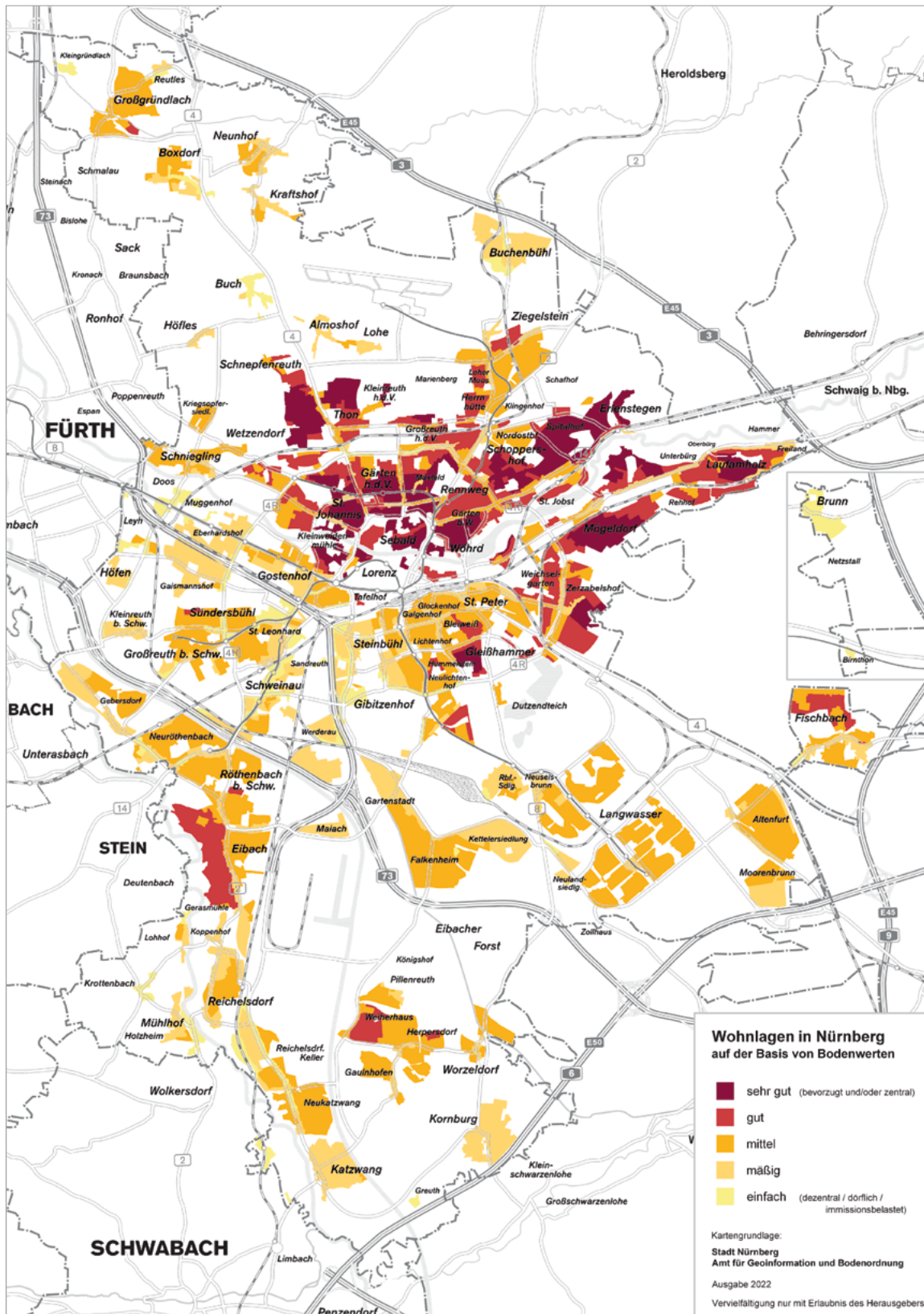
Laut des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden bei Grundstückskaufverträgen im Stadtgebiet im Jahr 2021 rund 2,8 Milliarden Euro (2020: 2,9 Milliarden Euro) umgesetzt. Insgesamt wurden 5.261 Urkunden (2020: 4.733) von Grundstücken, Häusern und Wohnungen vom Gutachterausschuss ausgewertet.

Die Bodenrichtwerte für mehrgeschossige Wohnbebauung (Stand: 01. Januar 2022) bewegen sich zwischen 770 Euro/m² und 4.500 Euro/m². Für Grundstücke zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern wurden Bodenrichtwerte in einer Spanne von 250 Euro/m² bis 1.800 Euro/m² ausgewiesen.

Reihenhäuser oder Doppelhaushälften im Bestand weisen eine Preissteigerung von 12% vor. Reihenhäuser in einfachen Lagen kosteten im Mittel 430.000 Euro, in sehr guten Lagen bereits 670.000 Euro. In diesem Segment lag der niedrigste Durchschnittswert bei 380.000 Euro für ein gebrauchtes Reihenhaus. Neubauten von Doppelhaushälften in Thon hingegen wurden sogar mit einem mittleren Wert von 890.000 Euro ausgewiesen. Die Preise für neugebaute, freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser streuen wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark. Bei einer Preissteigerung von 16 % liegen diese Werte zwischen 500.000 Euro (einfache Lagen) und 1,52 Millionen Euro (sehr gute Wohnlagen). Kleinere oder nicht so gut gelegene Häuser konnten jedoch auch günstiger erworben werden.

Mehrfamilienhäuser werden fast ausschließlich im gebrauchten Zustand veräußert. Im vergangenen Jahr legten die Preise in diesem Segment um 15 % auf etwa 840.000 Euro bis 3.000.000 Euro zu. Das durchschnittliche Alter jener Häuser beträgt hier 93 Jahre.

Abb. 2.5 Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

Der Markt für Eigentumswohnungen ist nach Anzahl der ausgewerteten Kaufurkunden der größte Teilmarkt in Nürnberg. Die Preise für Eigentumswohnungen (Neubau bzw. im Bestand ab Baujahr 1946) stiegen im Jahr 2021 um 12 %, bei den Vorkriegsbauten betrug der Anstieg 14 %. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen lagen je nach Lage und Objekteigenschaften zwischen etwa 4.400 und 7.900 Euro/m² Wohnfläche. Bei Bestandswohnungen ist die Spanne größer: 1.500 bis 6.500 Euro pro Quadratmeter wird, je nach Renovierungsstand, gezahlt. In mittleren Wohnlagen wurden für gebrauchte Wohnungen im Durchschnitt 3.600 Euro pro Quadratmeter gezahlt – zehn Jahre zuvor waren es auch für Neubauwohnungen etwa 1.000 Euro weniger.

Bei Neubauwohnungen erhöhten sich die Preise in den letzten zehn Jahren von 2.600 auf 6.100 Euro. Sie können nur teilweise mit der Entwicklung des Bodenpreises erklärt werden, der im gleichen Zeitraum von 350 Euro auf 1.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen ist.

Die Zahlen aus dem Jahr 2021 zeigen, dass die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt trotz leicht gesunkener Einwohnerzahl weiterhin hoch ist.

Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Berichtsjahr 2021 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 556 Wohneinheiten (2020: 467) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt Mio. 99,9 Euro (2020: 84,3 Mio. Euro) sind 411 Mietwohnungen (2020: 321), 23 Eigentumswohnungen (2020: 33), 29 Familienheime (2020: 64), 43 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen

mit Behinderung (2020: 52) sowie 50 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2020: 67) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Bauneben-gewerbe Bauvorhaben mit rund 229,0 Mio. Euro (2020: 122,3 Mio. Euro) Gesamtbaukosten generiert.

Die Steigerung beim Mitteleinsatz ist insbesondere auf die höhere Zahl geförderter Mietwohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm zurückzuführen.

Abb. 3.1 Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

Bezeichnung	Miet- wohnungen		Eigentums- wohnungen		Familien- heime		Heim- plätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	251	376	30	17	56	56	■	■	337	422	49,87	62,94
Energieeffizienter Mietwohnraum ²⁾	216	262	■	■	■	■	■	■	216	262	25,8	28,69
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	■	■	18	17	42	42	■	■	60	44	6,63	5,49
Bayerisches Modernisierungsprogramm	0	35	■	■	■	■	0	0	0	35	0	1,00
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung	■	■	■	■	■	■	■	■	52	43	0,42	0,35
Staatliche Förderung von Heimen	■	■	■	■	■	■	0	0	0	0	0	0
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt	■	■	12	14	46	29	■	■	58	43	0,76	0,56
Städtische Wohnungsbaudarlehen	170	49	■	■	■	■	■	■	170	60	0,80	0,80
Städtisches Schallschutzfensterprogramm	■	■	■	■	■	■	■	■	67	50	0,06	0,05
Förderergebnis	251	411	33¹⁾	23^{1a)}	59¹⁾	29^{1a)}	0	0	467	556	84,34	99,88
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	77,96	136,8	11,53	8,82	32,01	15,39	–	–	122,25	161,01	–	–

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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

2) Nur in Kombination mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm

Abb. 3.2 Geförderte Wohnungen und Heimplätze 2014–2021 nach Neu- / Umbau und Modernisierung

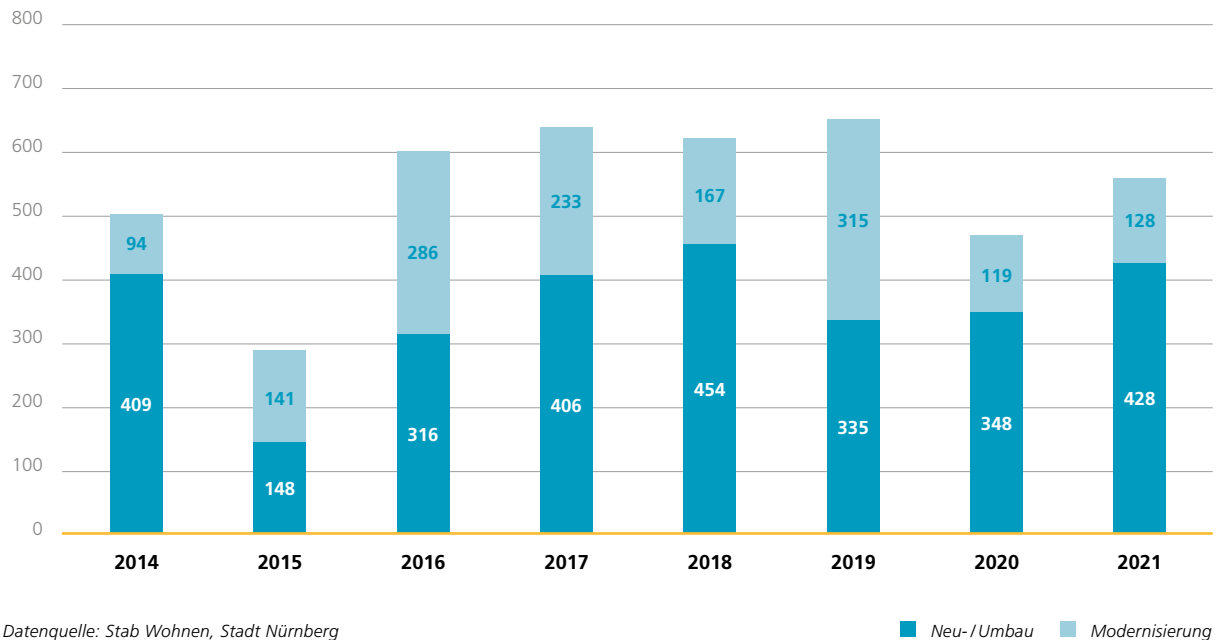


Abb. 3.3 Die im Neu- bzw. Umbau geförderten Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer sowie Heimplätze

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
1 Zimmer-Wohnungen	14	3,7 %
2 Zimmer-Wohnungen	127	33,8 %
3 Zimmer-Wohnungen	109	29 %
4 Zimmer-Wohnungen	125	33,2 %
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	1	0,3 %
Heimplätze	0	–
geförderte Wohnungen insgesamt	376	100%

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen

Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Bauherren erhalten 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 Bewohnerinnen und Bewohner erwirtschaftet wird.

Dafür erhalten die Investoren geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete und verpflichten sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Die Höhe des objektabhängigen Baudarlehens betrug 2021 bei einer 25- bzw. 40-jährigen Belegungsbindung bis zu 1.125 Euro (2020: 1.100 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 bis zu 4,0 %
- › 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. Der Zinssatz beträgt für die gesamte Bindungsdauer von 25 bzw. 40 Jahren 1,75 %. 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.

Bei EOF-Wohnungen, deren Belegungsbindung in den nächsten fünf Jahren ausläuft, ist eine Verlängerung

bestehender Bindungen möglich. Bei einer Verlängerung der Belegungsbindung um weitere 15 Jahre wird die bestehende Restvaluta des belegungsabhängigen Darlehens mit 1,75 % verzinst.

Bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen beträgt die Nachwirkungsfrist zehn Jahre. In einem solchen Fall ist auch die anteilige Rückforderung des Zuschusses zu prüfen.

Das im Jahr 2019 in Ergänzung zum Bayerischen Wohnungsbauprogramm aufgelegte Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum war für Bauvorhaben vorgesehen, die nach den Bedingungen des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen“ mindestens den Standard KfW-Effizienzhaus 55 erreichen. Die BayernLabo hat hier Darlehen bis zu 120.000 Euro je Wohneinheit mit 30-jähriger Laufzeit ausgereicht und die ohnehin schon günstigen Konditionen der KfW noch zusätzlich verbessert. Mitte 2021 wurde die Förderung wegen der Neuausrichtung der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude eingestellt.

Im Jahr 2021 wurden aus diesem Programm 28,7 Mio. Euro (2020: 25,8 Mio. Euro) für 262 (2020: 216) Wohnungen in zwei (2020: drei) Vorhaben bewilligt.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 376 Wohnungen (2020: 251) mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 92,4 Mio. Euro (2020: 67,1 Mio. Euro) an staatlichen und städtischen Geldern. Die Förderung pro Wohnung betrug durchschnittlich 245.836 Euro. Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2021 204,8 Mio. Euro (2020: 77,96 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:

- › Die Fa. Schultheiß Projektentwicklung AG realisiert als Bauträger zwei Projekte mit hohem Förderanteil: In der Wörnitzstraße entstehen 116 geförderte Mietwohnungen, für die der Bezug im Jahr 2022 geplant ist. 70 Wohnungen konnten im Berichtsjahr in einer ersten Teilbewilligung gefördert werden. In der Zweigstraße/ Kollwitzstraße werden 146 geförderte und 30 freifinanzierte Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen mit ca. 900 m² errichtet. Hierfür erfolgte 2021 eine Teilbewilligung für die erste Wohnung, nachdem das Mittelkontingent erschöpft war. Beide Projekte hat eine Tochtergesellschaft des Allianz-Versicherungskonzerns

schlüsselfertig erworben und erhält die Fördermittel als sogenannte Ersterwerbsförderung.

- › Auf dem ehemaligen Auto Krauss-Gelände an der Scharrerstraße/ Hainstraße mit einer Fläche von 28,3 Hektar errichtet die KIB-Gruppe mit dem Luitpoldviertel ein neues Stadtquartier mit rund 450 freifinanzierten und geförderten Wohnungen sowie Räumen für Büros, Handel sowie eine Kindertagesstätte. Die Quotenregelung des Baulandbeschlusses kommt hier zur Anwendung, wonach bei Investitionsplanungen in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen anteilig Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen ist. Im Berichtsjahr wurden 95 Mietwohnungen im ersten Bauabschnitt gefördert.
- › Auch auf dem ehemaligen-Cola-Gelände an der Ostendstraße, das unter dem Namen Seetor City Campus entwickelt wurde, wird die Quotenregelung umgesetzt: Neben knapp 200 Eigentumswohnungen und zahlreichen Gewerbeeinheiten entstehen auf dem rd. 18 Hektar großem Gelände 97 geförderte Mietwohnungen, die von einer Tochtergesellschaft der Commerzbank erworben wurden. Auch hier handelt es sich um eine Ersterwerbsförderung.
- › Das Evangelische Siedlungswerk (ESW) errichtet an der Webersgasse insgesamt 50 Wohnungen ausschließlich für Senioren. Davon sind 20 Wohneinheiten gefördert, die restlichen 30 Wohneinheiten dienen im Rahmen der mittelbaren Belegung bei einem anderen Vorhaben des ESW als Ersatzwohnraum. Damit stehen alle Wohnungen für Senioren mit geringem Einkommen zur Verfügung. Im Erdgeschoss des Gebäudes entsteht eine Einrichtung zur Tagespflege.
- › Die Wohnungsbaugesellschaft Siedlungswerk Nürnberg GmbH ergänzt ihren Wohnungsbestand in der Dollnsteiner Straße um einen Neubau mit 60 geförderten Mietwohnungen.
- › Gefördert wurde auch der Neubau von 24 Wohneinheiten der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen an der Erhardstraße.

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 2021 konnte kein Heimprojekt für Menschen mit Behinderung gefördert werden.

Modernisierung

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 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 wobei die BayernLabo diesen Zinssatz zusätzlich verbilligt.

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 31.12.2021 galten folgende Konditionen:

› Energieeffizient sanieren	
Effizienzhaus	0,15 % p.a.
› Energieeffizient sanieren	
Einzelmaßnahmen	0,15 % p.a.
› Modernisieren wohnen	
10-jährige Zinsfestschreibung	0,25 % p.a.
› Modernisieren Wohnen	
20-jährige Zinsfestschreibung	1,25 % p.a.

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

Im Jahr 2021 wurden Mittel für ein Projekt der Wohnungsbaugesellschaft mbH IDEAL in der Kantstraße mit 35 Wohneinheiten (2020: 0 Wohneinheiten) ausgegeben.

Abb. 3.4 Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungen / Heimplätze	94	141	254	233	167	315	119	128
Förderung in Mio. Euro	1,4	1,5	9,0	2,1	1,4	1,0	0,5	1,4
Baukosten in Mio. Euro	1,6	1,96	9,1	2,62	1,86	1,6	0,6	1,8

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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 Rollstuhllampe. Die Förderung kommt für Miet- und Eigentumsmaßnahmen in Betracht. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten.

Im Berichtsjahr wurden 351.450 Euro (2020: 423.170 Euro) für 43 Maßnahmen (2020: 52) bewilligt, davon 9 in Mietwohnungen (2020: 12), 13 in Eigentumswohnungen (2020: 14) sowie 21 in Familienheimen (2020: 26).

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

Schallschutzfensterprogramm

Mit dem Schallschutzfensterprogramm, das eine Maßnahme aus dem städtischen Lärmaktionsplan darstellt, 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% bei gleichzeitiger Begrenzung durch Höchstsätze.

Im Berichtsjahr konnten 50 (2020: 67) Wohneinheiten, davon 34 Mietwohnungen und 16 Eigentumswohnungen mit einem Gesamtbetrag von 48.440 Euro (2020: 59.905 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen rund 0,2 Mio. Euro.

Die obestehende Tabelle weist den gesamten Mittelausatz für die unter Ziffer 3.2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus.

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 hohe Zahl von 4.035 durchgeführten Informationsgesprächen (2020: 4.094) in der beim Stab Wohnen angesiedelten Bewilligungsstelle.

Mit 52 geförderten Objekten (2020: 97) war der Rückgang gegenüber dem Vorjahresniveau deutlich.

Die Fördermittel wurden ausgereicht an 49 Ehepaare, zwei alleinerziehende Frauen und einen alleinerziehenden Mann (2020: 90 Ehepaare, sechs alleinerziehende Frauen und ein alleinerziehender Mann).

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 von 5.000 Euro je Kind ausgereicht.

Für den Zweiterwerb bereits bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 30.000 Euro gewährt. 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 5,5 Mio. Euro (2020: 10,2 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 46 Eigentumsmaßnahmen (2020: 86) gefördert, davon 29 Familienheime (2020: 56) und 17 Eigentumswohnungen (2020: 30).

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2021 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 0,30 % bis 0,70 % (2020: 0,50 % bis 0,95 %) 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 0,5 %. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wird ein „Volltilgendarlehen“ mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 0,99 % p.a. und einer Tilgung von 2,98 % 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 44 Förderzusagen (2020: 60) erteilt, davon 27 für Familienheime (2020: 42) und 17 für Eigentumswohnungen (2020: 18).

Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum 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 2021 konnten insgesamt 0,56 Mio. Euro (2020: 0,74 Mio. Euro) für 43 Familienheime und -wohnungen (2020: 58) bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge ergeben das in Abb. 3.5 dargestellte Bild.

Abb. 3.5 Städtisches Eigentumsprogramm 2021

Bewilligte Anträge		Zahl	in Prozent
davon	mit staatlicher Förderung	38	88
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55	1	2
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 40 bzw. Passivhaus	0	0
	mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	35	81
Bewilligte Anträge insgesamt		43	100

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Die Abb. 3.6 veranschaulicht die Entwicklung des "100 Häuser für 100 Familien"- Programm seit dem Start im Jahr 1999.

Abb. 3.6 Städtisches Eigentumsprogramm 1999–2021

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl geförd. Objekte	Anzahl 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
2019	1.146	87	178	5
2020	744	58	116	3
2021	557	43	85	1
Summe	17.175	1.621	3.099	195

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Verwaltung geförderter Wohnungen

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 6 Zustimmungen für 481 Wohnungen erteilt (2020: 11 Zustimmungen für 501 Wohnungen).

Bindungsende

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

Solche Bestätigungen wurden in 161 Fällen (2020: 161) für 396 Wohnungen (2020: 333) ausgestellt.

Umwandlung

Bei der Umwandlung öffentlich geförderter Wohnungen in Eigentumswohnungen wird die vermietende Person über ihre besonderen Pflichten informiert und dahingehend überprüft, dass sie 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 2021 wurde keine Sozialwohnung in Einzel Eigentum umgewandelt.

Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im geförderten Wohnungsbau

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von geförderten Wohnungen wird die Einhaltung der zulässigen Miete überwacht.

Sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter erhalten auf Anfrage Informationen zur Berechnung der Miete und zur Umlage der Betriebskosten.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 63 Beratungen (2020: 72) durchgeführt.

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

Die betroffenen vermietenden Personen sehen sich durch die Einleitung dieser Verfahren vielfach veranlasst, zu viel erhobene Beträge an die Mieterinnen und Mieter freiwillig zurückzuerstatten. Ihnen wird dadurch erspart, ihre Rückforderungsansprüche auf sich alleine gestellt, schlimmstenfalls in langwierigen Zivilprozessen, durchzusetzen.

2021 wurde die Miete von 520 (2020: 346) Wohneinheiten geprüft. Bei 30 Wohnungen war die Miete zu hoch. Die Rückerstattungen beliefen sich auf 57.678 Euro.

Recht Wohnungswesen

Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau

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

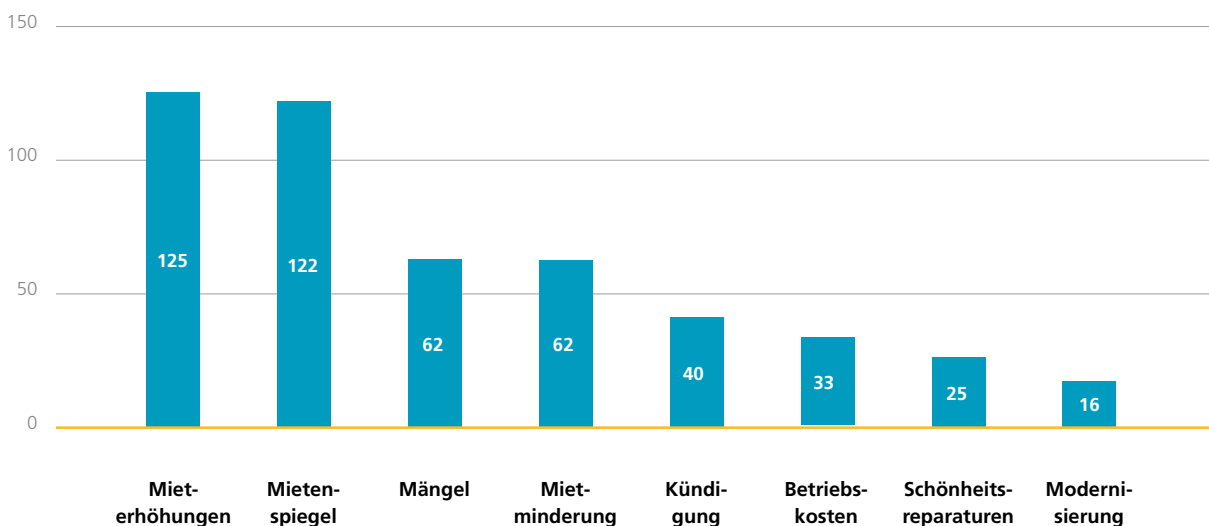
Mietberatung

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

Insgesamt hat der Stab Wohnen im Berichtszeitraum in 485 (2020: 430) Fällen beraten. Die nachfolgende Grafik zeigt Themenschwerpunkte der Beratung auf, gereiht nach der Häufigkeit der Auskünfte.

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 zu dem Thema Mieterhöhungen gestellt wurden. An zweiter Stelle stand der Bereich Mietenspiegel, gefolgt vom Themenfeld Mängel. Verhältnismäßig wenig Fragen gab es zum Stichwort Modernisierung. In 137 (2020: 106) Auskünften zu „Sonstigen Themen“ spiegelt sich die Themenvielfalt und Komplexität des Mietrechts wider.

Abb. 4.1 Themenschwerpunkte der Mietberatung 2021



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

■ Auskünfte

Mietenspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt unter Federführung des Stabs Wohnen gemeinsam mit den Interessenverbänden in zweijährigem Abstand einen qualifizierten Mietenspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Der im Berichtsjahr gültige Mietenspiegel wurde am 01.08.2020 neu erstellt. Die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau liegt derzeit bei 8,54 Euro (2018: 7,98 Euro) je qm Wohnfläche.

Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstraf-gesetz (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.

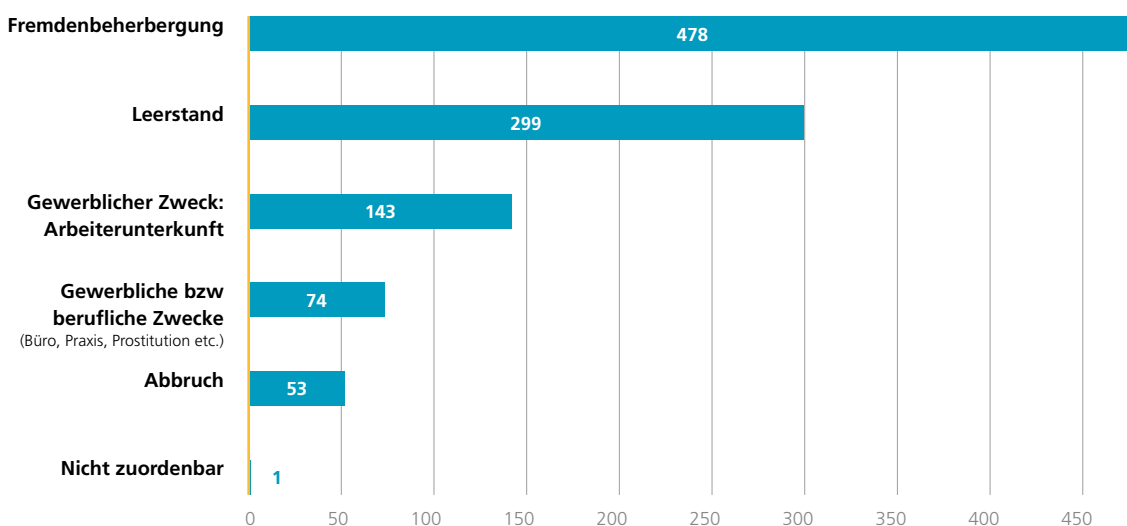
2021 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Eine Bescheinigung nach § 7 Wohnungseigentums-gesetz (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 2021 wurden 288 (2020: 166) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 2.006 (2020: 1.581) Wohneinheiten erteilt. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

Abb. 4.2 Thematische Zuordnung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

■ Anzahl Wohneinheiten

Zweckentfremdungsverbot

Die Sicherung von bestehendem Wohnraum ist neben dem Neubau bezahlbaren Wohnraums ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Nürnberger Wohnungspolitik. Seit dem Jahr 2019 vollzieht der Stab Wohnen mit der Zweckentfremdungsverbotssatzung ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung. Grundlage für die städtische Satzung ist das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

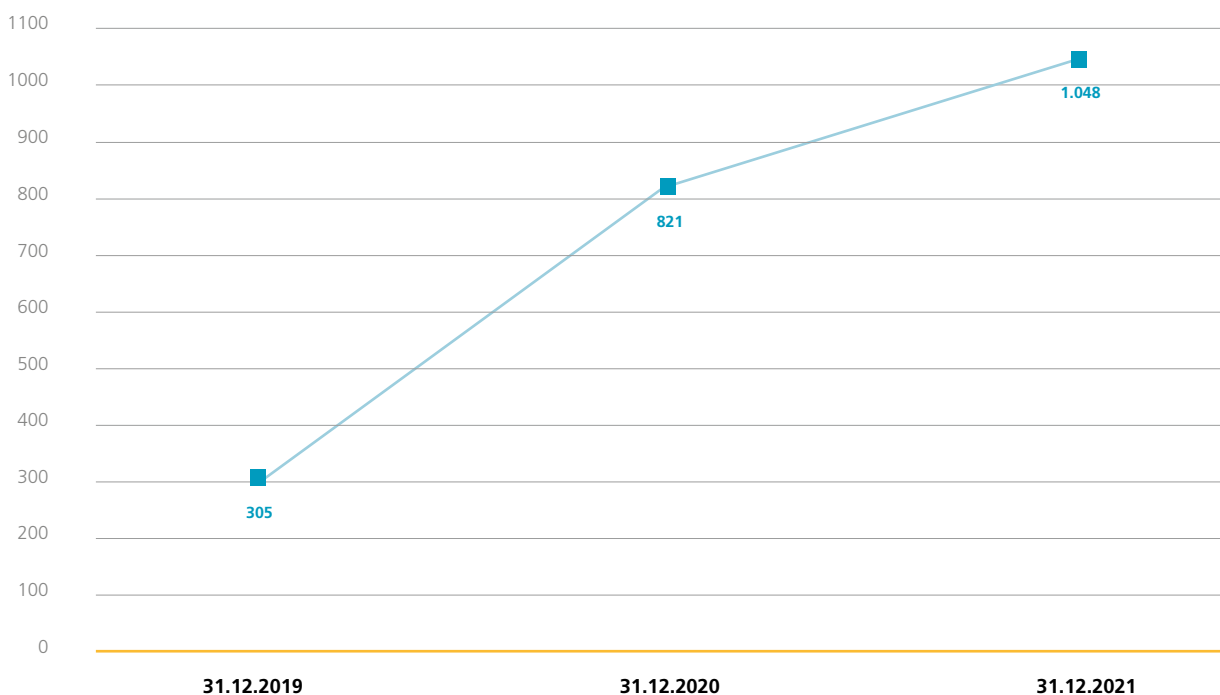
Für 172 Wohneinheiten wurde die zweckfremde Nutzung seit Erlass der Satzung unterbunden, verhindert bzw. die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Die 172 Wohneinheiten entsprechen einer Gesamtwohnfläche von 9.450 m². Die Herstellungskosten für geförderte Mietwohnungen mit dieser Fläche betragen im Vergleich dazu rund 39,3 Mio. Euro.

Für weitere 36 Wohneinheiten wurden Negativatteste erteilt, d.h. zweckentfremdungsrechtliche Bestimmungen fanden für diese Wohnungen keine Anwendung. In weiteren 16 Fällen wurden Nutzungsänderungen, z.T. befristet, und in 33 Fällen Abbruch gegen Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt. 160 Verdachtsfälle erwiesen sich als unbegründet.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit verlagerte sich seit Erlass der Satzung von der Bearbeitung gestellter Anträge zur Genehmigung von Zweckentfremdung auf die Ermittlung gemeldeter Fälle möglicher Zweckentfremdung, sogenannter Verdachtsfälle.

Die Anzahl erfasster vermuteter zweckentfremdeter Wohnungen ist im Berichtsjahr weiter angestiegen, wenn auch, infolge der Sondersituation bedingt durch Corona, auf abgeschwächtem Niveau.

Abb. 4.3 Entwicklung der Anträge und Meldungen



Wohnungsvermittlung

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 wählen die vermietenden Personen bzw. Wohnungsgesellschaften die Mieterinnen und Mieter mit Zustimmung der Stadt im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenzen aus.

Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen hat sich 2021 gegenüber 2020 von 17.921 Wohneinheiten (WE) auf 17.306 WE (- 3,4 %) weiter verringert.

Die 17.306 WE setzen sich zusammen aus:

- › 9.128 Wohnungen des 1. Förderwegs
- › 207 Wohnungen des 3. Förderwegs
- › 3.485 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
- › 3.300 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe
- › 719 Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
- › 467 sonstige Belegungsrechte.

Abb. 5.1 Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980–2021

Belegungs- gebundene Mietwohnung			Wohnungs- suchende Haushalte		Zugänge	Vermittlungen		Anderweitige Erledigungen	Unversorgte Wohnungssuchende am 31.12.		
		% seit 1980		% seit 1980			in % von Sp.4		in % von Sp.4		in % von 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
2020	17.921	27,3	12.008	83,4	4.281	1.091	9,1	5.147	40,3	6.543	49,9
2021	17.306	26,4	10.878	75,5	4.335	1.247	11,5	3.315	30,5	6.316	58,1

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

2021 kamen weitere 423 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen zur Vermittlung hinzu. Die Förderung besteht aus einer Objektförderung (Grundförderung mit einem Darlehen und einem ergänzenden Zuschuss) für die Bauträger, sowie einer Subjektförderung (Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte). Diese Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts und seiner Zuordnung in die Einkommensstufen.

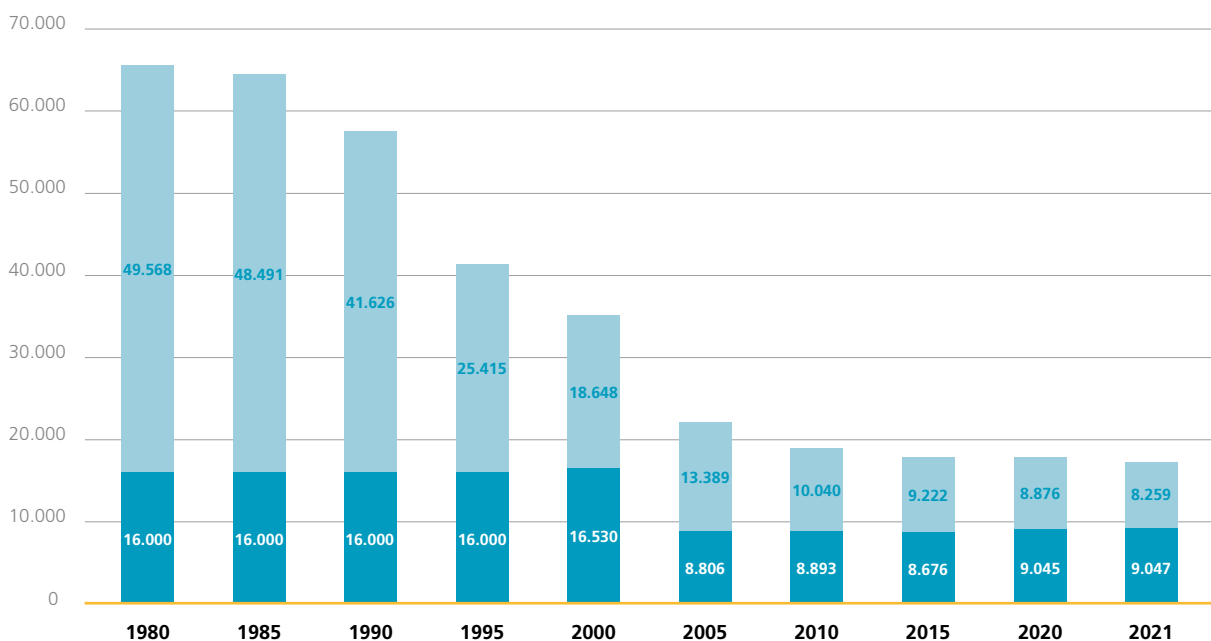
Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 3.485 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

- › 2.603 WE für Mieter der Einkommensstufe I
- › 787 WE für Mieter der Einkommensstufe II
- › 95 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 4.585.584,00 Euro (2020: 3.865.513,00 Euro).

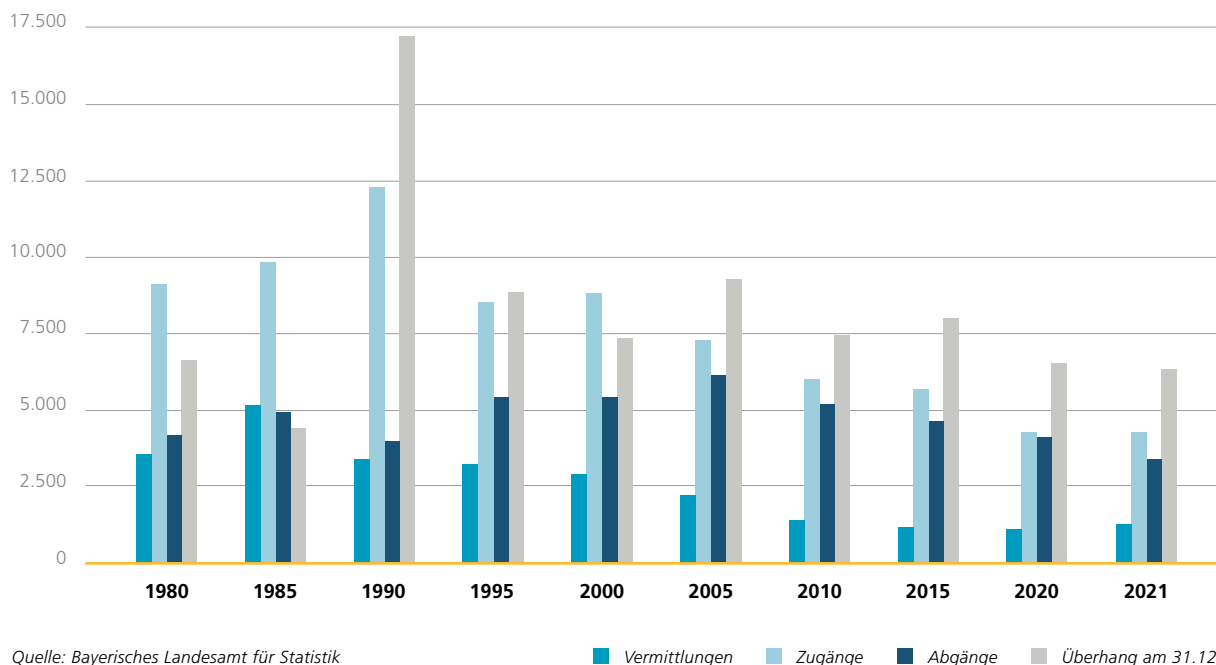
Außerdem standen 2021 noch 719 Wohnungen (Vorjahr: 819), die im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert wurden, zur Verfügung. Für diese Wohnungen hat die Stadt Nürnberg kein Vorschlagsrecht. Der Vermieter darf diese Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Abb. 5.2 Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

■ davon WBG ■ Sonstige

Abb. 5.3 Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980–2021

Wohnungsvermittlung

Vormerkungen und Vermittlungen

Wohnungssuchende werden 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 2020 sind 6.543 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 4.335 Neuansuchen – also insgesamt 10.878 Anträgen – zu bearbeiten waren. Hierbei handelt es sich gewissermaßen um die Personen, die wissen, dass sie für eine geförderte Wohnung berechtigt sind, mit der Hoffnung, dass sie bei einem evtl. Wohnungsvorschlag von der vermietenden Person bzw. Wohnungsgesellschaft ausgewählt werden.

Die Vermittlung von 1.247 Haushalten (11,5 % der Anträge) stellt eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr dar (2020: 1.091 Haushalte – 9,1 % der Anträge).

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen mit 6.316 Haushalten gegenüber dem Vorjahr (2020: 6.543) vermindert. Dieser erneute Rückgang ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass weiterhin aufgrund der Corona-Pandemie bei vielen Menschen andere Problemstellungen als die Wohnungssuche im Vordergrund stehen. Auch ist zum wiederholten Mal ein deutlicher Rückgang bei den Vormerkungen von wohnungssuchenden Haushalten aus den östlichen EU-Mitgliedsstaaten sowie aus dem Vorderen Orient zu verzeichnen.

Da der Wohnberechtigungsschein in der Regel eine Gültigkeit von einem Jahr hat, werden die vorgemerkten Haushalte laufend daraufhin überprüft, ob die Voraussetzungen zum Bezug einer öffentlich 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. Hierbei handelt es sich immerhin um etwas mehr als ein Viertel der wohnungssuchenden Haushalte.

Von den vorgemerkten Haushalten sind 45,9 % als "sehr dringlich", 25,7 % "dringlich" und 28,4 % als "normal" eingestuft.

Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Von den insgesamt im Jahr 2021 vorgemerkten 5.296 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 53,5 % auf Männer, 46,5 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 1.726 Müttern (92,4 %) und 141 Vätern (7,6 %) zusammen.

Die Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden ist weiter zurückgegangen auf jetzt 4.317 Haushalte (2020: 4.844). Seit September 2015 wird der Personenkreis „anerkannte Geflüchtete“ statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 717 Haushalte aus diesem Personenkreis wohnungssuchend vorgemerkt.

Bis auf einige Ausnahmen können Geflüchtete 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 Geflüchtete 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.
- › Personen denen nach § 24 AufenthG die Aufenthaltsgewährung zum vorübergehenden Schutz erteilt wurde (wie z. B. aktuell Ukrainerinnen und Ukrainer)

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden stellten im Jahr 2021 die Wohnungssuchenden aus den Ländern der EU mit 31,6 % weiterhin den größten Anteil, gefolgt von den Ländern aus dem Vorderen Orient mit zusammen 26,0 % (hiervon rund 92 % aus Syrien und dem Irak) und den Haushalten aus Nicht-EU-Staaten in Osteuropa mit 15,7 % (hiervon rund 43 % aus der Ukraine und 26 % aus der Russischen Föderation).

Durch den Angriff Russlands auf die Ukraine wurde nach Einschätzung des UN-Flüchtlingshilfswerks UNHCR das größte Fluchtgeschehen in Europa seit dem Zweiten Weltkrieg ausgelöst. Zahlreiche ukrainische Bürgerinnen und Bürger suchen auch in Deutschland für sich und ihre Familien Schutz. Die Flucht nach Deutschland, und besonders in die deutschen Großstädte, dürfte auch auf die dort vergleichsweise starken ukrainischen Communities zurückzuführen sein.

Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) hat hierzu im März 2022 den Bericht „Regionalstruktur ukrainischer Communities in Deutschland“ veröffentlicht. Hier wird auch die herausgehobene Stellung der Stadt Nürnberg sichtbar:

Abb. 5.4 Anzahl der ukrainischen Staatsangehörigen

Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl der Personen
Berlin, kreisfreie Stadt	12.965
München, kreisfreie Stadt	7.270
Region Hannover, Landkreis	4.325
Nürnberg, kreisfreie Stadt	4.260
Hamburg, kreisfreie Stadt	4.185

Ein anderes Bild ergibt sich, wenn der Anteil der ukrainischen Staatsangehörigen an der Gesamtbevölkerung in Relation gesetzt wird. Am höchsten ist der relative Anteil in der Stadt Baden-Baden (0,9 Prozent) gefolgt von der Stadt Nürnberg (0,8 Prozent).

Die Stadt Nürnberg dürfte deshalb verstärkt Ziel von Geflüchteten aus der Ukraine sein, die bei Verwandten und Bekannten Zuflucht finden können. Es ist daher davon auszugehen, dass die Anzahl wohnungssuchender Haushalte aus Nicht-EU-Staaten in Osteuropa, und hier speziell aus dem Herkunftsland Ukraine, im kommenden Berichtsjahr spürbar ansteigen wird.

Abb. 5.5 Anteil der ukrainischen Staatsangehörigen an der Wohnbevölkerung

Landkreis/kreisfreie Stadt	Anteil in Prozent
Baden-Baden, kreisfreie Stadt	0,87
Nürnberg, kreisfreie Stadt	0,83
Schwerin, kreisfreie Stadt	0,72
Frankfurt (Oder), kreisfreie Stadt	0,64
Hof, kreisfreie Stadt	0,62

in Prozent, dargestellt sind die Landkreise/kreisfreie Städte mit den höchsten Werten im Jahr 2020

Abb. 5.6 Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen*

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2020	2021	+/-	2020	2021	+ / -	2020	2021	+ / -
Obdachlose	928	845	-83	57	77	+20	6,1	9,1	+3,0
Schwerbehinderte	2.691	2.508	-183	201	255	+54	7,5	10,2	+2,7
Kinderreiche	1.262	1.233	-29	76	101	+25	6	8,2	+2,2
Junge Familien	834	694	-140	121	116	-5	14,5	16,7	+2,2
Ältere Menschen	2.214	2.107	-107	190	184	-6	8,6	8,7	+0,1
Alleinerziehende	2.042	1.867	-175	227	285	+58	11,1	15,3	+4,2
Ausländische Personen	4.844	4.317	-527	407	448	+41	8,4	10,4	+2,0
Geflüchtete	969	717	-252	109	105	-4	11,2	14,6	+3,4
Rollstuhlfahrende Personen	174	157	-17	20	25	+5	11,5	15,9	+4,4

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

* Mehrfachnennung möglich / nicht alle Personenkreise aufgeführt. durchschnittl. Vermittlungserfolg: 11,5 % (2020: 9,1 %)

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung. 2.164 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.742 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2021 lediglich 155 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

58,6 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2020: 57,0 %).

Abb. 5.7 Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2017		2018		2019		2020		2021	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	1.902	32,7	1.844	31,6	1.782	32,7	1.611	33,3	1.365	31,6
Osteuropa	821	14,1	831	14,2	828	15,2	766	15,8	678	15,7
Türkei	420	7,2	388	6,6	364	6,7	330	6,8	295	6,8
Vorderer Orient	1.920	33	1.968	33,6	1.668	30,6	1.346	27,8	1.122	26
Sonst. Asien	323	5,5	337	5,8	330	6,1	312	6,4	299	6,9
Afrika	326	5,6	366	6,3	383	7	375	7,7	452	10,5
Sonstige	111	1,9	110	1,9	94	1,7	104	2,2	106	2,5
Ausland insgesamt	5.823	100	5.844	100	5.449	100	4.844	100	4.317	100

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 5.8 Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe *

	2017		2018		2019		2020		2021	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	655	3,6	753	4,1	795	4,4	811	4,5	854	4,9
2 Räume	6.105	33,9	6.180	34	6.214	34,3	6.189	34,5	5.936	34,3
3 Räume	8.522	47,3	8.494	46,7	8.360	46,1	8.155	45,5	7.774	44,9
4 Räume	2.577	14,3	2.600	14,3	2.595	14,3	2.592	14,5	2.572	14,9
5 und mehr Räume	171	0,9	169	0,9	169	0,9	174	1	170	1,0
Insgesamt	18.030	100	18.196	100	18.133	100	17.921	100	17.306	100

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

* inkl. Räume < 10 m²

Zurzeit stehen 1.471 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 (davon 144 Wohnungen mit einem Belegungsvorbehalt für Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind) 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 1.107 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Betrachtet man die Vormerkdauer, so stellt man fest, dass über ein Drittel der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte Wartezeiten von über 19 Monaten in Kauf nehmen müssen. 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.

Abb. 5.9 Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2017		2018		2019		2020		2021	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	6.829	48,6	6.586	47,8	6.252	48,1	5.856	48,8	5.296	48,7
2 Personen	2.847	20,3	2.857	20,7	2.703	20,8	2.442	20,3	2.122	19,5
3 Personen	1.819	12,9	1.773	12,9	1.660	12,8	1.480	12,3	1.296	11,9
4 Personen	1.437	10,2	1.390	10,1	1.257	9,7	1.161	9,7	1.140	10,5
5 u. m. Personen	1.118	8,0	1.179	8,5	1.114	8,6	1.069	8,9	1.024	9,4
Insgesamt	14.050	100	13.875	100	12.986	100	12.008	100	10.878	100

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 5.10 Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2017		2018		2019		2020		2021	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	2.263	26,6	2.272	27,8	2.036	26,3	1.778	27,2	1.754	27,8
7 bis 12 Monate	2.684	31,6	2.178	26,6	1.995	25,8	1.434	21,9	1.728	27,3
13 bis 18 Monate	877	10,3	775	9,5	767	10,0	709	10,8	586	9,3
19 u. m. Monate	2.678	31,5	2.956	36,1	2.929	37,9	2.622	40,1	2.248	35,6
Insgesamt	8.502	100	8.181	100	7.727	100	6.543	100	6.316	100

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

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 2021 wurden 1.755 An- bzw. Ummeldungen überprüft.

In rund 7 % dieser Anmeldungen waren weitere Prüfungshandlungen erforderlich, die aber ergaben, dass es sich um keine neuen Mietverträge, sondern um die Anmeldung von Familienangehörigen, Lebenspartnern oder Bekannten handelt. 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.

Wohngeld

Grundlagen

Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mieterinnen und 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 geringes Wohngeld bewilligt wird ist die Familie berechtigt alle Leistungen aus dem Bildungspaket zu erhalten z. B. Kostenübernahme für Klassenfahrten, gemeinschaftliches Mittagessen in der Schule und Kita, Zuschuss für eine Vereinsmitgliedschaft, Kostenerstattung für eine angemessene Lernförderung sowie 154,50 Euro pro Kind für Schulbedarf. Diese Beträge können das eigentliche Wohngeld weit übersteigen und in der Summe eine Familie zusätzlich entlasten.

Auch können Wohngeldempfangende den Nürnberg-Pass erhalten und damit zahlreiche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zu ermäßigten Preisen in Anspruch nehmen. Die Stadt Nürnberg unterstützt seit vielen Jahren Menschen mit geringem Einkommen durch dieses Angebot. Seit 01.01.2021 ist das neue Sozialticket „Solo 31 Nürnberg-Pass“ hinzugekommen, um günstiger mit Bussen und Bahnen in Nürnberg und Fürth zu fahren. Durch einen städtischen Zuschuss gibt es das neue Sozialticket zum Preis von 15,00 Euro.

Berechnet wird Wohngeld entsprechend den wohngeldrechtlichen Bestimmungen nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen sowie der Haushaltsgröße und wird in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten festgesetzt.

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

Die Miethöchstbeträge sind die mtl. zu berücksichtigenden Höchstbeträge für Miete und Belastung. Sie sind abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und der Mietstufe. Sie sind eine Art Kappungsgrenze, bis zu welchem Betrag maximal die Miete angerechnet werden kann. Die Miethöchstbeträge sind seit 2020 unverändert geblieben; ab 01.01.2022 wurden sie nach oben angepasst.

Abb. 6.1 Miethöchstbeträge in Nürnberg

Familien-Mitglieder (Anzahl)	Miet/Belastungshöchstbetrag § 12 Abs. 1 WoGG in Euro		
	bis 31.12.2021 Mietstufe V	ab 01.01.2022 Mietstufe V	Erhöhung um
1 Person	525,00	540,00	15,00
2 Personen	636,00	654,00	18,00
3 Personen	757,00	778,00	21,00
4 Personen	884,00	909,00	25,00
5 Personen	1010,00	1.038,00	28,00

Abb. 6.2 Einkommensgrenzen vom 01.01.2020 – 31.12.2021 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	1.092	1.222	1.448	1.643
2 Personen	1.498	1.672	1.955	2.222
3 Personen	1.812	2.021	2.348	2.671
4 Personen	2.348	2.617	3.018	3.437
5 Personen	2.674	2.979	3.425	3.903

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

* jeweils 10 % Abzug für die Leistung von

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

Die Einkommensgrenzen sind seit 2020 unverändert geblieben, ab 2022 erhöhen sich die Einkommensgrenzen.

Abb. 6.3 Einkommensgrenzen ab 01.01.2022 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	1.129	1.255	1.495	1.687
2 Personen	1.549	1.721	2.020	2.296
3 Personen	1.874	2.084	2.428	2.761
4 Personen	2.426	2.696	3.116	3.550
5 Personen	2.763	3.070	3.537	4.030

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

* jeweils 10 % Abzug für die Leistung von

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

Zum 01.01.2021 ist das CO²-Bepreisungsentlastungsgesetz (WoGCO2BepEntlG) in Kraft getreten. Das Gesetz sieht eine nach der Haushaltsgröße gestaffelte CO²-Komponente vor. Der sich danach ergebende Betrag wird der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung

hinzugerechnet und führt so zu einem höheren Wohngeld. Mit dem Einstieg in die CO² Bepreisung werden Wohngeldempfängerinnen und -empfänger gezielt bei den Heizkosten entlastet.

Abb. 6.4 Zuschlag CO² Komponente ab 01.01.2021

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Betrag zur Entlastung bei den Heizkosten in Euro
1 Person	14,40
2 Personen	18,60
3 Personen	22,20
4 Personen	25,80
5 Personen	29,40
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	3,60

Wie schon beim Wohngeldstärkungsgesetz 2020 (WoGStärkG) musste nach dem WoGCO2BepEntlG von Amts wegen eine Neuberechnung ab 01.01.2021 erfolgen, wenn der bisherige Wohngeldbescheid in das Jahr 2021 reichte. Somit erhielten Personen, die bisher schon Wohngeld bezogen haben, ab 01.01.2021 ohne Antrag in der Regel ein höheres Wohngeld.

Mit dem Grundrentengesetz, das ebenfalls am 01.01.2021 in Kraft trat, wurden neben dem Grundrentenzuschlag auch neue Freibeträge beim Wohngeld eingeführt. Die Grundrentenfreibeträge bewirken, dass ein Teil der Rente nicht bei der Wohngeldberechnung angerechnet wird und sich der Wohngeldbetrag dadurch erhöht. Um über den Grundrentenfreibetrag entscheiden zu können, müssen die Wohngeldbehörden wissen, ob die dafür erforderlichen 33 Jahre an Grundrentenzeiten oder vergleichbare Zeiten erfüllt sind.

Durch eine als Einmalaktion durchgeführte automatisierte Abfrage erhielt die Wohngeldbehörde ab Mitte 2021 von allen Rentnerinnen und Rentnern, die sich im Jahr 2020 im Wohngeldbezug befanden und deren Bewilligungszeitraum über den 31.12.2020 hinausreicht, mögliche Grundrentenzeiten und mögliche Grundrentenzuschläge von der Datenstelle der Rentenversicherung (DSRV). Rentenempfangende, die erst ab dem 01.01.2021 Wohngeld beziehen, wurden von dem vorgezogenen zentralen Verfahren nicht erfasst. Die Wohngeldbehörde hat in diesen Fällen beim jeweils zuständigen Rentenversicherungsträger zu erfragen wie viele Jahre an Grundrentenzeiten vorliegen und ob bzw. wie sich die Rente ggf. verändert hat. Sobald die Wohngeldbehörde von den Voraussetzungen für den Freibetrag und einen evtl. Grundrentenzuschlag erstmals durch entsprechende Nachweise Kenntnis erlangt, erfolgt eine Neuentscheidung über das Wohngeld von Amts wegen für den Zeitraum ab 01.01.2021.

Um die Folgen der Corona-Pandemie für Kinder und Jugendliche abzumildern, hat der Deutsche Bundestag außerdem den Kinderfreizeitbonus beschlossen. Bedürftige Familien und Familien mit kleinen Einkommen erhielten einen einmaligen Bonus von 100 Euro je Kind. Familien, die nur Wohngeld und keinen Kinderzuschlag beziehen und Familien mit Sozialhilfe mussten einen formlosen Antrag bei der Familienkasse stellen mit entsprechenden Nachweisen darüber, dass das betreffende Kind im August 2021 leistungsberechtigt nach dem Dritten Kapitel des SGB XII war beziehungsweise beim Wohngeld als Haushaltsmitglied berücksichtigt wurde. Außerdem gibt es für Familien mit Wohngeldbezug die Möglichkeit eine geförderte Familienferienzeit in Anspruch zu nehmen. Familien können den Zuschuss bis zu zweimal in Anspruch nehmen: einmal für einen Aufenthalt im Jahr 2021 und einmal für einen Aufenthalt im Jahr 2022. Es besteht allerdings kein Rechtsanspruch auf diese Vergünstigung, da nur begrenzt Plätze zur Verfügung stehen.

Zum 01.01.2022 steht die bereits 2019 beschlossene Dynamisierung erstmals zur Umsetzung an. Alle zwei Jahre wird das Wohngeld damit an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Mit dieser Anpassung soll die reale Leistungsfähigkeit des Wohngeldes dauerhaft erhalten bleiben.

Seit Jahren wird eine zusätzliche Klimakomponente bei Wohngeld gefordert um Mietern in Wohngeldhaushalten die Anmietung von Wohnungen mit höherem Energiestandard zu ermöglichen bzw. ihre Wohnungen nach energetischer Sanierung weiterhin behalten zu können. Diese Komponente soll in näherer Zukunft endlich eingeführt werden. Außerdem ist für 2022 die Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses aufgrund stark gestiegener Energiekosten vorgesehen.

Ergebnis

Die Zahl der Anträge ist im Jahr 2021 mit 13.563 gegenüber dem Vorjahr (2020: 14.886) um 9,8 % zurückgegangen. Das Wohngeld nimmt aber auch im zweiten Jahr der weiterhin anhaltenden Corona-pandemie die wichtige Funktion ein, einem Teil der Einkommensrückgänge, beispielsweise durch Wegfall von Minijobs, Kurzarbeitergeld oder Arbeitslosigkeit entgegenwirken. Ein Wechsel in die Leistungssysteme der Grundsicherung nach dem Zweiten sowie Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII) kann hierdurch verhindert werden. Die Maßnahmen von Bund und Ländern zur Reduzierung der Ausbreitung des Coronavirus führten weiterhin bei Bürgerinnen und Bürgern zu Einkommenseinbußen. Insbesondere Beschäftigte in Kurzarbeit und selbstständig tätige Personen verbleiben langfristig im Wohngeld. Die Zahl der Antragstellungen bleibt daher auch im langjährigen Vergleich hoch.

Die Auswirkungen der Pandemie auf den Arbeitsmarkt und die oben genannten gesetzlichen Änderungen führen bei vielen Antragstellenden zu einem höheren Beratungsbedarf und zusätzlichem Verwaltungsaufwand.

Gleiches gilt für die Zahl der Ratenzahlungsanträge bei Rückforderungen von Wohngeld (z. B. nach Umzug). Dies begründet sich u. a. durch die besondere Einkommenssituation während der Corona-Pandemie im Jahr 2021 aufgrund von Kurzarbeit und Wegfall vieler Minijobs. Insgesamt ist festzustellen, dass die Beratung und die Bearbeitung der Wohngeldfälle durch die sehr speziellen Lebenssituationen der Antragstellenden und durch die Corona-Pandemie komplexer geworden sind.

Abb. 6.5 Anträge auf Wohngeld

	2017	2018	2019	2020	2021
Anträge Mietzuschuss	11.095	11.235	10.865	14.434	13.159
Anträge Lastenzuschuss	469	425	415	452	404
Anträge gesamt	11.564	11.660	11.280	14.886	13.563

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 6.6 Entscheidungen über Wohngeld

	2017	2018	2019	2020	2021
Bewilligungen Mietzuschuss	8.232	8.271	7.920	14.412	15.776
Bewilligungen Lastenzuschuss	344	283	277	472	500
Bewilligungen gesamt	8.576	8.554	8.197	14.884*	16.276**
Ablehnungen Mietzuschuss	3.564	3.740	3.909	5.235	5.154
Ablehnungen Lastenzuschuss	93	118	122	134	131
Ablehnungen gesamt	3.657	3.858	4.031	5.369	5.285

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

* inklusive rund 3.400 Neuberechnungen gemäß § 42 b WoGG aufgrund des Wohngeldstärkungsgesetzes 2020.

** inklusive rund 4.000 Neuberechnungen gemäß § 42 c WoGG aufgrund des WoGG2BepEntlG 2021

Von den 404 Antragstellenden auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 187 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind rund 3,2 % aller Bezieher von Wohngeld.

Bis 31.03.2021 förderte der Staat Familien mit Kindern beim Eigenheimkauf für selbstgenutzten Wohnraum mit Baukindergeld, bis 31.12.2020 mit Baukindergeld plus und einer Eigenheimzulage. Diese finanziellen Förderungen führten bei Lastenzuschussanträgen sowohl zu

rechnerischen Ablehnungen - besonders bei Erstanträgen - als auch zur Verringerung des monatlichen Lastenzuschussanspruchs.

Mit einem Anteil von 45,9 % stellten die Erwerbstätigen (2020: 43,5 %) die größte Empfängergruppe, dicht gefolgt von den Rentnern mit 40,8 % (2020 41,4 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, der Arbeitslosengeld I erhält ist auf 4,1 % gesunken (2020: 5,5 %).

Abb. 6.7 Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. Euro)

	2017	2018	2019	2020	2021
Mietzuschuss	11.715	10.723	10.267	15.260	17.373
Lastenzuschuss	560	517	415	601	630
Gesamt	12.275	11.240	10.682	15.861	18.003
zum Vorjahr in %	+11,3	-8,4	-5,0	+48,5	+13,5

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 6.8 Empfangsberechtigte von Wohngeld

Daten zum 31.12.	2017	2018	2019	2020	2021
Mietzuschuss	4.639	4.465	4.159	5.524	5.693
Lastenzuschuss	206	171	167	192	187
Gesamt	4.845	4.636	4.326	5.716	5.880
zum Vorjahr in %	-4,4	-4,3	-5,9	+32,1	+2,9

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 6.9 Erwerbstätigkeit und Größe der Wohngeldempfängerhaushalte

Spalten in %	Haushaltsgröße					Gesamt
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	
Selbständige	0,8	1,6	2,1	1,1	2,4	1,3
Abhängig Beschäftigte	11,0	57,3	74,5	77,8	78,1	44,6
Rentnerin / Rentner	80,2	26,5	5,6	1,7	1,5	40,8
Studierende	1,0	3,0	0,7	0,3	0,2	1,0
Sonstige Nichterwerbstätige	2,9	5,0	11,5	16,2	15,1	8,2
Arbeitslose	4,1	6,6	5,6	2,9	2,7	4,1
Insgesamt	100	100	100	100	100	100

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Zur Vermeidung eines rechtswidrigen Bezugs von Wohngeld und damit auch zur Einsparung von Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder wurde 2013 bundesweit der automatisierte Datenabgleich im Wohngeldverfahren eingeführt.

Durch den automatisierten Datenabgleich können im Nachhinein Fälle eines rechtswidrigen Doppelbezuges von Unterkunftskosten (Wohngeld und Transferleistungen) bei Empfangenden 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.

Die Überprüfungen der Datensätze sind zum Teil zeitaufwendig und mit erheblichen Mehrbelastungen verbunden, wie z.B. Anhörungen, Neuberechnungen und Ermittlungen von Amts wegen bei Arbeitgebern, Banken oder Sozialleistungsträgern, Anträgen 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 Antragstellenden, die im Rahmen des Datenabgleichs festgestellt worden sind, wurden 223.821 EUR im Jahr 2021 zurückgefordert.

Mit 212 Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten waren dies gegenüber 2020 mit 96 deutlich mehr (+120,8 %). Die aufgrund von Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohngelderheblichen Tatsachen eingeleiteten Verfahren wurden durch die Zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes in den überwiegenden Fällen mit einem Bußgeld belegt.

Des Weiteren wurden drei Strafanzeigen bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth gestellt. Gründe waren u. a. wiederholte Verletzungen der Auskunft- und Mitteilungspflicht im Hinblick auf das Einkommen. Ein Verfahren wurde zurückgewiesen. Zwei Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

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. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.04.2019 ist die Klageerhebung in Wohngeldangelegenheiten nun kostenfrei.

Im Jahr 2021 gingen insgesamt 195 Widersprüche ein, denen in 81 Fällen stattgegeben wurde, allerdings überwiegend aufgrund Nachholung der fehlenden Mitwirkung. In 80 Fällen wurde, nach nochmaliger ausführlicher Erläuterung der Entscheidung durch die Wohngeldstelle, der Rechtsbehelf vom Widerspruchsführenden zurückgenommen.

Der Regierung von Unterfranken wurden im Berichtsjahr 30 Widersprüche vorgelegt. 23 Widersprüche (zum Teil aus dem Vorjahr) wurden zurückgewiesen oder vom Widerspruchsführenden zurückgenommen. Einem Widerspruch wurde mit Abhilfebescheid und einem mit Teilabhilfebescheid stattgegeben.

Im Jahr 2021 wurden zwei Klagen wegen Wohngeld gegen die Stadt Nürnberg beim Verwaltungsgericht erhoben. Eine Klage wurde zurückgezogen und eine Klage (auf einstweiligen Rechtsschutz) wurde abgelehnt. Zwei Klagen aus dem Jahr 2019 wurden in 2021 abgewiesen. Vier Klagen, davon eine aus 2019 und drei aus 2020, sind noch zur Entscheidung anhängig.

Wohnen für Transferleistungsbeziehende und benachteiligte Gruppen

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 sowie für die Unterbringung von obdachlosen Haushalten in Nürnberg zuständig. Das Sozialamt ist Unterbringungsbehörde.

Alle kommunal organisierten sozialen Leistungen im Zusammenhang mit Wohnen und Unterbringung für diejenigen Nürnbergerinnen und Nürnberger, die die Kosten nicht (vollständig) aus eigenen Mitteln bestreiten können, werden in der Zuständigkeit des Referats für Jugend, Familie und Soziales durch das Sozialamt erbracht. Diese haben wesentlichen Anteil an einer sozial verträglich gestalteten Wohnungspolitik im Sinne der öffentlichen Daseinsvorsorge und ihre Beobachtung im Zeitverlauf ist von erheblicher Relevanz für die Quartiers- und Stadtentwicklung insgesamt. Daher 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.

Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft (KdU) und der Heizung sind für alle Leistungsbeziehenden des Jobcenters nach dem SGB II eine kommunale Leistung, die auch von der Kommune getragen wird. Dazu kommen die Personen, die Leistungen nach dem SGB XII, 3. und 4. Kapitel (Grundsicherung) beziehen, 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 zum 01.04.2020 angepasst und aktuell zum 01.01.2022.

Abb. 7.1 Richtwerte für angemessene Mietkosten inkl. Betriebskosten 2021 *

Haushaltsgröße	qm	Mietpreis (ohne Heizung) in Euro
1 Person	50	441
2 Personen	65	546
3 Personen	75	635
4 Personen	90	786
5 Personen	105	927
weitere Personen	10	88

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

* Stand: 31.12.2021

Abb. 7.2 Richtwerte für angemessene Mietkosten inkl. Betriebskosten ab 2022

Haushaltsgröße	qm	Mietpreis (ohne Heizung) in Euro
1 Person	50	462
2 Personen	65	580
3 Personen	75	706
4 Personen	90	790
5 Personen	105	927
weitere Personen	10	88

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

* Stand: 31.12.2021

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 einen Mietvertrag zu erhalten (vgl. Kapitel 6.3).

Die Entwicklung der Leistungsempfängerzahlen verlief wie folgt:

Abb. 7.3 Transferleistungsbeziehende (außerhalb von Einrichtungen)

Daten zum 31.12.	2017	2018	2019	2020	2021
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)	43.576	40.043	37.444	38.667	36.784
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) *	920	848	754	727	657
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII) *	8.832	8.044	8.220	8.363	8.510
Asylbewerberleistungsgesetz	4.097	3.836	3.444	2.972	2.986
Transferleistungsbeziehende – gesamt	57.425	52.771	49.862	50.729	48.937

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

* nur Leistungsberechtigte in der Zuständigkeit der Stadt Nürnberg

Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

Obdachlose

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 2021 folgende Fallzahlen:

Abb. 7.4 Obdachlose Personen

Daten zum 31.12.2020	
Personen in Obdachlosenwohnungen und Pensionen	1.682
Personen in Einrichtungen für Obdachlose	565
Personen ohne Obdach	190
Obdachlose Personen – gesamt	2.437

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Die Zahl der obdachlosen Personen steigt seit 2012 kontinuierlich, so auch im Berichtsjahr. Dies ist unter anderem 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, entscheiden sich die Vermietenden innerhalb der von der Stadt vorgeschlagenen Wohnungssuchenden meistens für eine andere Person, da häufig Zweifel an der Mietfähigkeit oder der Zahlungsfähigkeit bestehen.

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

Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts ist, dass die Mieterinnen und Mieter und nicht das Sozialamt einen Mietvertrag abschließen und grundsätzlich die Möglichkeit haben, später in den übrigen Bestand des Wohnungsunternehmens umzuziehen. Ziel dabei ist es auch, diesen Personenkreis in einer alltäglichen Umgebung unterzubringen und den betroffenen Haushalten neue Lebensperspektiven zu eröffnen.

In Nürnberg existieren 13 Sozialimmobilien in denen 403 Personen in insgesamt 123 Wohneinheiten wohnen.

Für Personen ohne Obdach steht ein breites Angebot an Notschlafstellen, wie bspw. das Domus Misericordiae der Caritas, die Notschlafstelle G53 der Heilsarmee, die städtische Notschlafstelle in der Großweidenmühle oder die Diana-Herberge bereit. Darüber hinaus gibt es eine zusätzliche Notschlafstelle, die ausschließlich für Frauen vorgesehen ist.

Geflüchtete

Eine weitere Gruppe, bei der die Zuständigkeit der Unterbringungsbehörde greift, sind Geflüchtete. In der Hochphase der Zuwanderung waren in Nürnberg bis zu ca. 8.350 Geflüchtete untergebracht. Im Berichtsjahr waren die Unterbringungszahlen insgesamt weiter rückläufig (Ende 2021: rund 4.300 Geflüchtete). Dadurch bedingt wurden auch die Gemeinschaftsunterkünfte (GU) und die Plätze im Jahr 2021 weiter reduziert. Der Zugang von Geflüchteten in Nürnberg beschränkte sich im Berichtsjahr 2021 weitgehend auf Familiennachzüge, für das kommende Berichtsjahr wird sich diese Situation voraussichtlich grundlegend ändern.

Wie bereits unter Ziffer 4.3.2. dargestellt wurde durch den Angriff Russlands auf die Ukraine nach Einschätzung des UN-Flüchtlingshilfswerks UNHCR das größte Fluchtgeschehen in Europa seit dem Zweiten Weltkrieg ausgelöst. Zahlreiche ukrainische Bürgerinnen und Bürger suchen auch in Deutschland für sich und ihre Familien Schutz. Zum Betrachtungszeitpunkt Ende Mai 2022 haben in Nürnberg bereits über 7.600 Personen aus dem Herkunftsland Ukraine Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erhalten. Mit insgesamt rund 9.100 Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG wurde zwischenzeitlich (Ende Mai 2022) der höchste Stand an Leistungsberechtigten in den Jahren 2015/2016 deutlich überschritten.

Für Geflüchtete 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. Mittelfristiges Ziel der städtischen Politik ist es, dass die betroffenen Personen und Haushalte eine eigene Wohnung finden oder zumindest eine Lösung für einen Auszug aus der GU.

Die eigene Wohnung, 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 Auszugsberechtigten in den GU in Nürnberg nicht decken lassen. Die Gleichbehandlung aller Antragstellerinnen und 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“ ins Leben gerufen. Es werden gezielt Betreiberinnen und Betreiber von GU und anderen geeigneten Gebäuden (z.B. Monteursunterkünften) die von der Raumstruktur her als Wohnungen geeignet sind, angesprochen, ob sie bereit wären, die Immobilie längerfristig an die Stadt zu vermieten, die dann die Wohnungen mittels Untermietverträgen an auszugsberechtigte Geflüchtete weitervermieten kann. Eine wichtige Rahmenbedingung dabei ist, dass die Miete den Richtwerten nach dem SGB II entspricht.

Bis Ende 2021 konnten bisher insgesamt 95 Wohnungen akquiriert, angemietet und mit insgesamt 282 Personen belegt werden.

**Schorsch*
macht
Nürnberg
lebenswert.**

***52, LKW-Fahrer**

Erst durch die Menschen, die hier leben, wird unsere Stadt lebenswert. Für diese Menschen schaffen wir Raum zum Wohnen und Leben. Bezahlbar, sicher und sozial.

www.esw.de



raum für perspektive