

# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung -öffentlich-	3
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Übergangswohnen für Flüchtlinge	
Sitzungsvorlage LA/046/2022	5
Entscheidungsvorlage LA/046/2022	9



# TAGESORDNUNG

---

## Sitzung

Sitzung des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit

---



## Sitzungszeit

Freitag, 02.12.2022, 09:00 Uhr

---

## Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. **Weiterentwicklung der Innenstadt: Zukunft durch Multifunktionalität – Sachstand Projekte**  
  
- Unterlagen werden nachgereicht -  
  
Fraas, Michael, Dr.
  
2. **Übergangswohnen für Flüchtlinge**  
  
Fraas, Michael, Dr.
  
3. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.10.2022, öffentlicher Teil**

Gutachten  
LA/046/2022





Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
<b>Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit</b>	02.12.2022	öffentlich	Gutachten
<b>Stadtrat</b>	14.12.2022	öffentlich	Beschluss

**Betreff:**  
**Übergangswohnen für Flüchtlinge**

**Anlagen:**  
Entscheidungsvorlage

**Sachverhalt (kurz):**

Zur Umsetzung des Projekts "Übergangswohnen für Flüchtlinge" hat der Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit mit Beschluss vom 26.07.2017 und zuletzt der Stadtrat mit Beschluss vom 23.02.2022 die Verwaltung ermächtigt, Anmietungen ohne vorherigen Beschluss des nach LVVR zuständigen Entscheidungsgremiums (d.h. RWA oder Stadtrat) zu tätigen. Diese Ermächtigung soll bis Ende des Jahres 2024 verlängert werden.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

Nein (→ weiter bei 2.)

Ja

Kosten noch nicht bekannt

Kosten bekannt

**Gesamtkosten**

€ **Folgekosten** € pro Jahr

dauerhaft  nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv € davon Sachkosten € pro Jahr

davon konsumtiv € davon Personalkosten € pro Jahr

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)  
 Ja  
 Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans  
 Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)  
 Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

**2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt** (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein  
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Es geht um die Unterstützung eines benachteiligten Personenkreises bei der Erlangung von adäquatem Wohnraum.

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

- RA (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)  
 SHA

**Gutachtenvorschlag (RWA am 02.12.2022):**

Der Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

Die Verwaltung wird über den 31.12.2022 hinaus bis 31.12.2024 - in Abweichung von den Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und deren Verwaltung (LVVR) - ermächtigt, ohne weitere Beschlussfassung des nach den LVVR zuständigen Entscheidungsgremiums für das Projekt "Übergangswohnen für Flüchtlinge" unter strikter Einhaltung der folgenden Vorgaben Anmietverträge abzuschließen:

- Die Miete muss sich in der vom Nürnberger Mietenspiegel in der jeweils gültigen Fassung vorgegebenen Preisspanne bewegen;
- die Übernahme von zusätzlichen Kosten (z.B. Zuschläge für Umbauten etc.) oder unüblichen Nebenkosten ist nicht zulässig;
- als Vertragslaufzeit dürfen maximal 10 Jahre vereinbart werden.

**Beschlussvorschlag (Stadtrat am 14.12.2022):**

Entsprechend dem Gutachten des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit vom 02.12.2022 wird die Verwaltung weiterhin - zeitlich befristet bis zum 31.12.2024 - ermächtigt, unter Einhaltung der im Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 genannten Kriterien Anmietverträge abzuschließen.





## Übergangswohnen für anerkannte Flüchtlinge

### Entscheidungsvorlage:

#### 1. Rückblick und aktueller Stand im Projekt

Für Geflüchtete mit Bleibeperspektive ist der Auszug aus einer Gemeinschaftsunterkunft in eine eigene Wohnung ein ganz entscheidender Schritt. Eine eigene Wohnung, Privatsphäre und das Führen eines eigenen Haushaltes sind maßgebliche Voraussetzung für eine gelingende Integration.

Um den Auszug in eine eigene Wohnung zu erleichtern wurde daher im Jahr 2017 durch den Stadtrat das Projekt „Übergangswohnen für anerkannte Flüchtlinge“ in der Fachstelle für Flüchtlinge des Sozialamtes ins Leben gerufen. Gegenstand des Projektes ist die Akquise und Anmietung von Wohnraum durch die Stadt und deren Untervermietung an anerkannte Flüchtlinge. Dadurch sollen zusätzliche Kapazitäten für diese auf günstigen Wohnraum angewiesene Bevölkerungsgruppe zur Verfügung gestellt werden.

Das Projekt wurde erstmals in der Sitzung vom 19.07.2017 durch den RWA begutachtet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung empfohlen. Der Stadtrat fasste in der Sitzung vom 26.07.2017 den Beschluss, dass die Verwaltung ermächtigt wird, ohne vorherige Beschlussfassung des RWA bzw. Stadtrats Anmietverträge abzuschließen, wobei über die Anmietungen dann im Nachgang berichtet wird. Das Projekt wurde durch den RWA am 24.10.2018 und den Stadtrat am 22.11.2018 bis einschließlich 31.12.2019, durch den RWA am 27.11.2019 und den Stadtrat am 18.12.2019 bis einschließlich 31.12.2020, durch den Stadtrat (Ferienausschuss) am 27.01.2021 bis einschließlich 31.12.2021 und zuletzt durch den RWA am 24.01.2022 und den Stadtrat am 23.02.2022 bis zum 31.12.2022 verlängert.

Anlass für das Projekt war neben den genannten Gründen auch die hohe Quote an sogenannten Fehlbelegern in städtischen Gemeinschaftsunterkünften, d. h. von anerkannten Geflüchteten, die zum Auszug berechtigt sind, aber aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes gezwungen sind, in den Unterkünften zu verbleiben.

Die Umsetzung dieser wichtigen sozialpolitischen Aufgabe erfolgt in bewährter Kooperation zwischen dem Liegenschaftsamt (LA) und dem Sozialamt (SHA).

Von Seiten des Sozialamtes wird die Wohnungsakquise im Rahmen des Projektes durchgeführt. Da die meisten Geflüchteten vor allem Familien im SGB II-Leistungsbezug sind, sind im Rahmen der Anmietungen die jeweils geltenden Mietrichtwerte einzuhalten.

Um die Kosten zu senken, wurde zum 30.06.2021 der seit Projektbeginn bestehende Verwaltervertrag mit der WBG Kommunal GmbH beendet und in eine vorhandene Planstelle umgewandelt, so dass die Verwaltung der Wohnungen nun ebenfalls durch SHA, Fachstelle für Flüchtlinge, erfolgt.

Als zentraler Dienstleister für das Sozialamt führt das Liegenschaftsamt die Verhandlungen mit den Vermietern, schließt die Verträge, wirkt bei der Übergabe der Wohnungen mit und übernimmt die Vertragsverwaltung.

Durch das Projekt sollten die Kosten für die Unterkünfte - die bei Bleibeberechtigten in der Regel als Kosten der Unterkunft (KdU) im SGB II auflaufen – gesenkt werden, aber vor allem auch die gesellschaftliche Integration durch den Auszug aus der Asylunterkunft gefördert werden. Der Kostendruck hat sich zwischenzeitlich durch die Einführung der Satzung über die Benutzung der Asylunterkünfte (Asylunterkünftebenutzungssatzung – AsylUBenS) und der Gebührensatzung für die Asylunterkünfte (AsylUGebS) zum 01.02.2019 verringert.

Die Aufwendungen im Jahr 2021 betragen 3.141.297,27 Euro. Zum 01.09.2021 wurden die Beträge der Gebührensatzung nach einer Entscheidung des VGH München weiter reduziert, die Ausgaben für „Fehlbeleger“ betragen im Zeitraum 01.01.2022 – 15.10.2022 dennoch 864.693.84 Euro. Die Kosten für die Unterbringung von Asylbewerbern werden durch den Freistaat Bayern getragen.

Bis Februar 2022 war davon auszugehen, dass der Rückbau der städtischen Asylunterkünfte wie in den Vorjahren weitergehen wird. Zudem gab es bis Ende 2021 kaum Neuzuweisungen von Geflüchteten durch die Regierung von Mittelfranken. Zum Stand 28.02.2022 lebten in den städtischen Asylunterkünften 1436 Personen, davon 722 „Fehlbeleger“ und 714 Personen, die sich noch im Rechtskreis der Asylgesetzgebung befanden. Somit waren zum 28.02.2022 rund 50 % der Bewohnerinnen und Bewohner auszugsberechtigt.

Seit Anfang März 2022 finden nun auch Geflüchtete aus der Ukraine Zuflucht in Deutschland. Seit 08.03.2022 hat die Fachstelle für Flüchtlinge über 1000 Geflüchtete aus der Ukraine in den städtischen Asylunterkünften aufgenommen. Seither werden wieder neue Unterkünfte aufgebaut.

Die Geflüchteten aus der Ukraine fielen zunächst ebenfalls unter die Asylgesetzgebung und haben Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Seit 01.06.2022 haben Geflüchtete aus der Ukraine mit entsprechendem Aufenthaltstitel grundsätzlich Zugang zu Leistungen nach dem SGB II oder dem SGB XII. Der sogenannte Rechtskreiswechsel in das SGB II und SGB XII findet jeweils zum ersten des Folgemonats nach Ausstellung der Fiktionsbescheinigung oder des Aufenthaltstitels statt. In der Regel wird der Aufenthaltstitel durch die Ausländerbehörden sehr zügig erteilt.

Derzeit sind im Projekt Übergangswohnen 95 Wohnungen im Bestand. Da die Wohnungen von der Stadt nur zeitlich befristet angemietet werden, sind einzelne Verträge bereits ausgelaufen.

Ein Überblick über die Entwicklung des Projektes kann aus der Tabelle entnommen werden.

	<b>2018 (Stand 31.12)</b>	<b>2019 (Stand 31.12)</b>	<b>2020 (Stand 31.12)</b>	<b>2021 (Stand 31.12)</b>	<b>2022 (Stand 31.07.)</b>
<b>Wohnungen</b>	42	54	83	95	95
<b>Bewohner*innen</b>	168	219	266	282	273
<b>Durchschnittliche Leerstandsdauer</b>	164 Tage	35 Tage	116 Tage	81,59 Tage	70
<b>Kostendeckungsquote</b>	73,85 %	85,38 %	86,2 %	96,5 %	103,12 %

Nicht abgebildet ist in dieser Tabelle, wie hoch die Fluktuation seit Beginn des Projektes war. Insgesamt konnten 38 Haushalte mit insgesamt 149 Personen aus einer Übergangswohnung des Projekts in ein privates Mietverhältnis auf dem freien Wohnungsmarkt einmünden. Als besonderer Erfolg wird gesehen, dass manche Eigentümer nach Ablauf des Vertrages mit der Stadt Nürnberg eine unbefristetes Mietverhältnis mit Mietern aus dem Projekt abgeschlossen haben.

Durch die Beendigung des Verwaltervertrages mit der WBG Kommunal zum 30.06.2021 konnte die Dauer des Leerstands durch den Wegfall einer Schnittstelle bereits für 2021 verringert werden, für 2022 ist nochmals eine deutliche Verringerung der Leerstandsdauer erkennbar. Erfreulich ist natürlich auch die Kostendeckungsquote, die durch die 2021 bereits gestiegen ist und 2022 auf über 100% angehoben werden konnte.

## 2. Ausblick, Weiterführung

Das Projekt wurde aus Sicht der Verwaltung zwischenzeitlich optimiert und hat sich bewährt.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt hat sich durch die Fluchtbewegung aus der Ukraine deutlich verstärkt. Dies hat auch Auswirkungen auf die noch in den Unterkünften lebenden Geflüchteten aus den ursprünglichen Fluchtländern, für die es noch schwieriger wurde, Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt zu finden.

Zum 15.10.2022 leben wieder 2147 Personen in den städtischen Asylunterkünften, somit 711 Personen mehr als noch Ende Februar 2022. Davon sind

706 Personen mit Status „Asyl“,  
577 Personen mit dem Status „Fehlbeleger“,  
58 Personen aus der Ukraine ohne Fiktionsbescheinigung/Aufenthaltstitel,  
806 Personen aus der Ukraine mit Fiktionsbescheinigung/Aufenthaltstitel.

Von den knapp 2150 Personen, die aktuell in den städtischen Asylunterkünften leben, sind nur rund ein Drittel tatsächlich verpflichtet, in einer Unterkunft zu leben. Zwei Drittel<sup>1</sup> der Bewohnerinnen und Bewohner leben aufgrund des nicht ausreichend vorhandenen Wohnraums in einer städtischen Asylunterkunft.

Neben den Geflüchteten aus der Ukraine kommen auch vermehrt wieder Geflüchtete aus dem anderen Herkunftsländern nach Deutschland, wobei Flüchtlinge aus Syrien und nun auch Afghanistan gute Aussichten auf eine Bleibeberechtigung haben.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Projekt „Übergangswohnen“ nach wie vor ein wichtiger Baustein zur Integration von Flüchtlingen in Nürnberg.

Dabei sollte das Projekt vor allem Geflüchteten aus den arabischen und afrikanischen Ländern den Schritt in die erste private Wohnung ermöglichen, aber auch Geflüchteten aus der Ukraine und anderen Herkunftsländern kann dadurch ein Auszug aus städtischen Asylunterkünften ermöglicht werden.

Die Kooperation zwischen dem Liegenschaftsamt und dem Sozialamt soll in bewährter Form auch weiterhin gewährleistet bleiben. Um wie im bisherigen Projektverlauf schnell und flexibel auf Angebote reagieren zu können, schlägt die Verwaltung vor, die Ermächtigung zur Anmietung für zwei weitere Jahre zu verlängern und bittet um einen entsprechenden Beschluss.

### Diversity-Relevanz:

Die Diversity-Relevanz für die geplanten Maßnahmen ist gegeben, da die Versorgung benachteiligter Gruppen mit Wohnraum sichergestellt werden soll. Dies bedeutet einen Fördereffekt für diese Personen.

---

<sup>1</sup> Geflüchtete aus der Ukraine sind auch ohne Fiktionsbescheinigung oder Aufenthaltstitel auszugsberechtigt