NÜRNBERG

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2023



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
Stefan Borst
Roman Rosenfeld

Amt für Existenzsicherung und soziale Integration:
Thomas Kretschmer
Volker Wolfrum

Titelseite: Lumos Lichtenreuth, geförderter Wohnungsbau des ESW – Evangelisches Siedlungswerk, Brunecker Straße

Bildnachweis:

Titelseite: AllesWirdGut Architektur, Wien/ München
Vorwort: Peter Spängler

Herstellung:

SAFNER Druck und Verlags GmbH
Oktober 2024
Auflage: 250
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2023

2023



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem jährlichen Wohnungsbericht gibt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat einen Überblick über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Ich freue mich, Ihnen hiermit die Ausgabe für das Jahr 2023 mit den Daten zu den wichtigsten kommunalen Aktivitäten in den verschiedenen wohnungspolitischen Handlungsfeldern vorlegen zu können.

Das seit 2016 bestehende Neubauziel von 2.000 Wohnungen wurde im Jahr 2023 erstmals erreicht. Trotz dieses erfreulichen Ergebnisses wurde der Nürnberger Wohnungsmarkt im Jahr 2023 von gravierenden Entwicklungen eingeholt: Inflation sowie deutliche Zins- und Baukostensteigerungen haben den Wohnungsneubau bundesweit ausgebremst und zu einem spürbaren Rückgang bei Baugenehmigungen und begonnenen Bauvorhaben geführt. Durch den Rückgang an Bauvorhaben bei gleichzeitig wachsender Bevölkerung bleibt die Wohnungssituation angespannt.

Im Jahr 2023 wurden 130,5 Mio. Euro zur Förderung von Wohnraum im Stadtgebiet bewilligt. Das ist ein erneuter Rekordbetrag, der neben zahlreichen Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Zeiten von Auftragseinbrüchen einen wertvollen Beitrag zur Stützung der lokalen Baukonjunktur leistet.

Neben dem Neubau ist die Zweckentfremdungsverbotssatzung, die sich unter anderem gegen unzulässige gewerbliche Vermietung von Wohnungen richtet, ein weiteres wichtiges und mittlerweile bewährtes Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Im Jahr 2023 konnten 52 Wohnungen nach Zweckentfremdung wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt werden. Seit Inkrafttreten der Satzung im Jahr 2019 war das für insgesamt 273 Wohnungen der Fall.

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.

Um weiter erfolgreich agieren zu können, baue ich auch künftig auf die bewährte enge Kooperation zwischen Stadt Nürnberg, Freistaat Bayern und der Wohnungswirtschaft. Denn nur Hand in Hand ist eine erfolgreiche und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes möglich.

Ihre



Dr. Andrea Heilmaier

Berufsmäßige Stadträtin
und Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin
der Stadt Nürnberg

Inhalt

KAPITEL 1 **Auf einen Blick 2021 – 2023** **9**

KAPITEL 2 **Wohnen in Nürnberg** **10**

Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung 10
Bautätigkeit (Neubau) 11
Immobilienmarkt 13

KAPITEL 3 **Wohnungsbauförderung** **16**

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen 18
Modernisierung 19
Wohneigentum 20
Verwaltung geförderter Wohnungen 23
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 24
Zweckentfremdungsverbot 24

KAPITEL 4 **Wohnungsvermittlung** **27**

Grundlagen 27
Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes 27
Wohnungsvermittlung 29

KAPITEL 5 **Wohngeld** **33**

Grundlagen 33
Ergebnis 35

KAPITEL 6 **Wohnen bei Bezug von Transferleistungen und benachteiligte Gruppen** **40**

Grundlagen 40
Kosten der Unterkunft 40
Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt 41

Auf einen Blick: 2021 – 2023

Daten zum 31.12.	2021	2022	2023	Trend Vorjahr
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	530.222	541.103	544.414	↑
Zahl der Haushalte	282.892	288.413	289.994	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	48.270	52.903	54.607	↗
Wohnungsangebot				
Wohnungen (WE) [1)]	295.852	296.895	299.365	↑
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.306	17.194	17.307	↗
Anteil in %	5,8	5,8	5,8	→
davon Wohnungen 1.Förderweg	9.128	8.934	8.563	↘
davon Wohnungen 3. Förderweg	207	206	206	→
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	3.485	3.825	4.407	↑
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.300	3.374	3.404	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	719	541	416	↘
davon Sonstige Belegungsrechte	467	314	311	→
Bautätigkeit				
Baufertigstellungen (Neubau) [1)]	1.752	1.594	2.023	↑
davon geförderte Wohnungen	400	379	389	↗
Baugenehmigungen (Neubau) [1)]	2.033	3.072	2.084	↓
Wohnungsbauförderung				
Geförderte Mietwohnungen	376	544	366	↓
Geförderte Eigentumswohnungen	23	18	33	↑
Geförderte Familienheime	29	27	64	↑
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	128	60	91	↑
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	99,9	125,7	130,5	↗
Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	520	352	2	↓
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	57.678	0	0	→
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	2.006	1.529	1.428	↘
Wohnungsvermittlung				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	6.316	6.855	7.436	↗
Vermittelte Haushalte	1.247	1.416	1.182	↘
Subjektförderung				
Wohngeld (Mio. Euro)	18,0	18,8	29,3	↑
Wohngeldanträge	13.563	14.877	24.160	↑
Wohngeldempfängerhaushalte	5.880	4.889	4.380	↘
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	4,6	5,4	6,9	↑

Datenquelle: 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.

Wohnen in Nürnberg

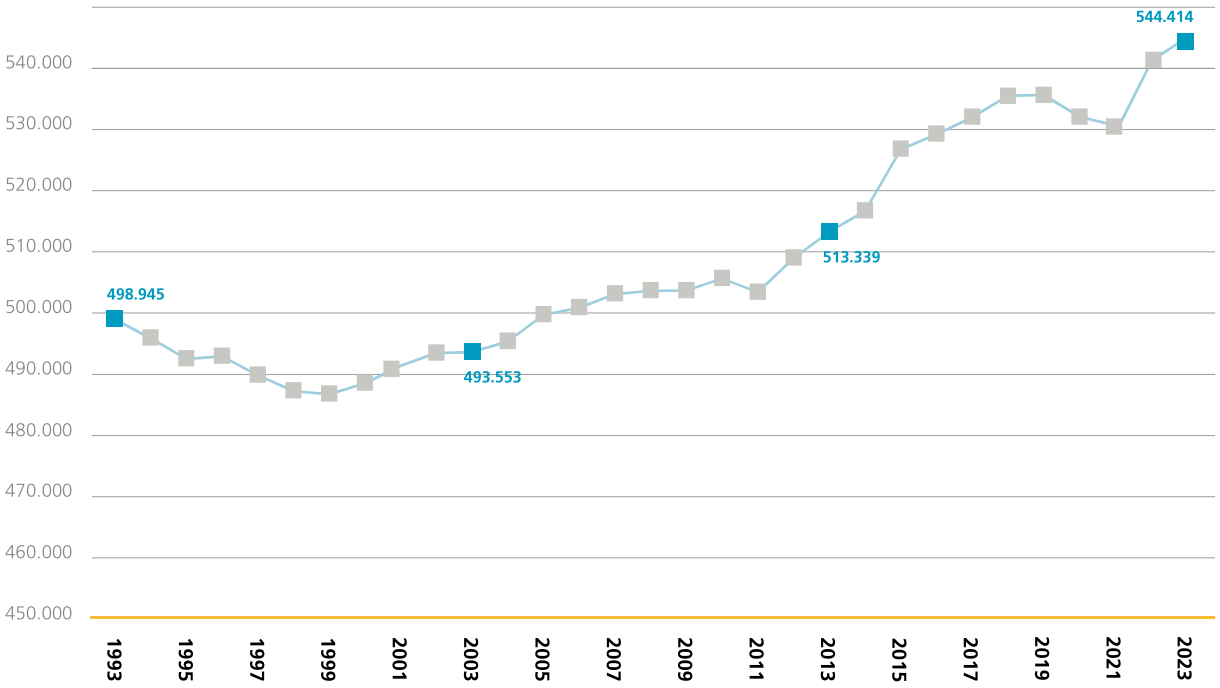
Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung

Am 31.12.2023 lebten laut Einwohnermelderegister 544.414 Personen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg. Das entspricht einem Anstieg von 3.311 Personen (plus 0,6 %) im Vergleich zu 2022. Die Zahl der Haushalte ist um 1.581 Haushalte gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Grundsätzlich ist die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 von stetigem Wachstum geprägt, unterbrochen lediglich durch einen pandemiebedingten Rückgang der Einwohnerzahlen in den Jahren 2020 und 2021.

Der Bevölkerungszuwachs im Berichtsjahr lässt sich größtenteils nicht mehr auf den Zuzug von Menschen aus der Ukraine zurückführen, wie es im Jahr 2022 fast ausschließlich der Fall war. Im Jahr 2023 flüchteten 948 Menschen aus der Ukraine nach Nürnberg, während es im Jahr 2022 noch rund 9.000 Zuzüge aus der Ukraine gab. Insgesamt kamen im Jahr 2023 rund 60 % der Zugezogenen aus Bayern (ohne Region Nürnberg) und dem Bundesgebiet, der Rest aus dem Ausland. Darunter waren Personen aus Rumänien, der Ukraine, Bulgarien und der Türkei am stärksten vertreten.

Insgesamt zogen im Jahr 2023 38.600 (2022: 47.000) Personen über die Stadtgrenzen zu, während gleichzeitig knapp 34.200 Personen (2022: 35.700) fortzogen. Der Wanderungssaldo ist mit plus 4.400 Personen erneut positiv, wenn er auch geringer als im Jahr 2022 (plus 10.300) ausfällt.

Abb. 2.1 Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



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

2023 wurden in Nürnberg 4.626 Lebendgeborene vermeldet, 6.027 Personen verstarben. Der natürliche Saldo ist damit wie in den vergangenen Jahren negativ. 2023 wurden erneut rund 400 Kinder weniger geboren als im Vorjahr. Die Zahl der Sterbefälle ging im Berichtsjahr um 603 auf 6.027 (minus neun Prozent) zurück und liegt damit ungefähr wieder auf dem Niveau von 2020.

Bautätigkeit (Neubau)

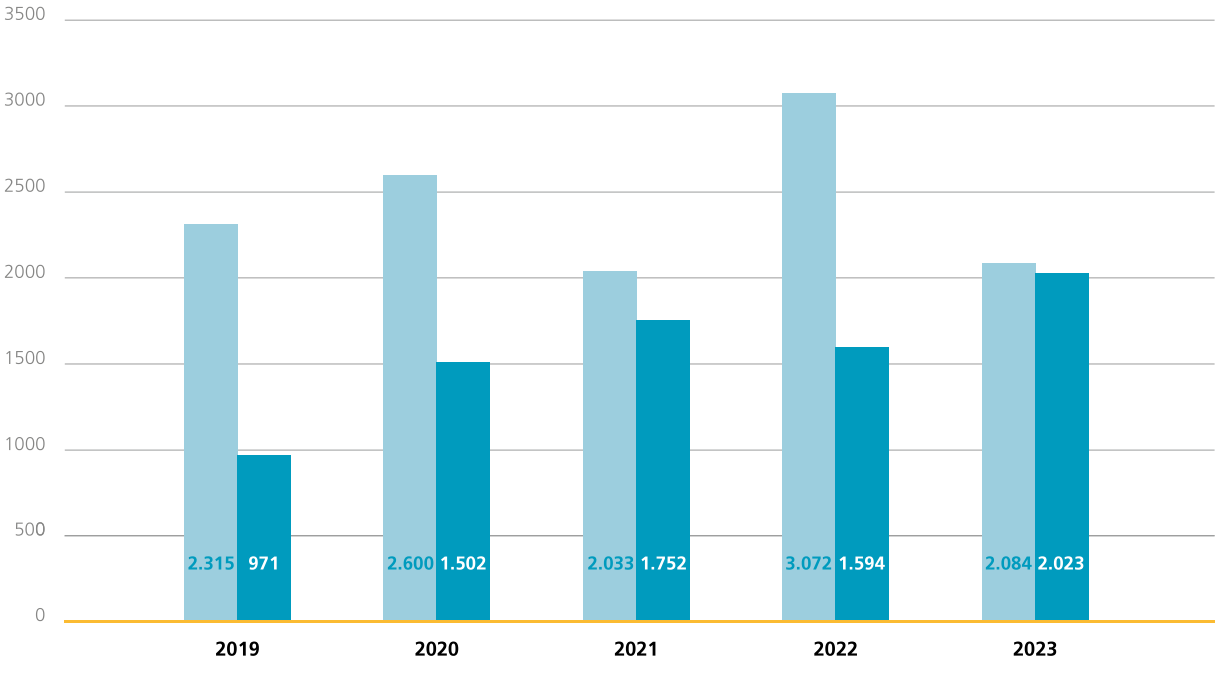
Im Jahr 2023 wurden nach Angaben des Amts für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth Baugenehmigungen für 2.084 Wohnungen erteilt, was einem Rückgang von 32 % entspricht. Die Baufertigstellungen stiegen im gleichen Zeitraum um 27 % auf 2.023 Wohnungen.

Bayernweit ging die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr deutlich um 23,3 % zurück, während die Baufertigstellungen um 4,6 % zunahmen.

Die Entwicklung Nürnbergs entspricht somit dem bayernweiten Trend von sinkenden Baugenehmigungen bei gleichzeitig steigenden Fertigstellungen. Allerdings ist diese Entwicklung in Nürnberg deutlich stärker ausgeprägt als im bayerischen Durchschnitt.

Im Berichtsjahr wurde erstmals das seit 2016 für Nürnberg bestehende Neubauziel von 2.000 Wohnungen erreicht. Es ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass dieses Ergebnis auch in den kommenden Jahren gehalten werden kann. Aufgrund des gleichzeitig starken Einbruchs der Baugenehmigungen ist vielmehr davon auszugehen, dass die Baufertigstellungen in den nächsten Jahren ebenfalls wieder zurückgehen werden. Steigende Zinsen und Baupreise und verzögern oder verhindern nach wie vor die Realisierung von Bauvorhaben und erhöhen demnach den Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt[1].

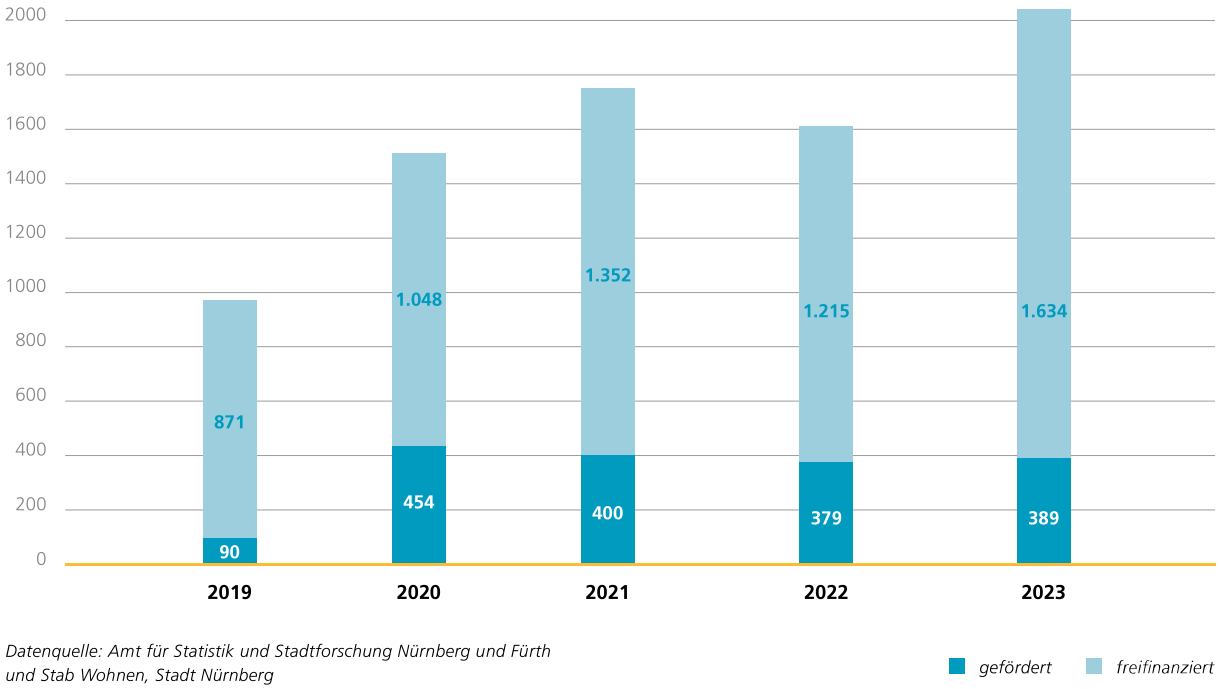
Abb. 2.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2019 – 2023 / Wohnungen*



Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth
** Neubau in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

[1] *BBSR Online-Publikation 07/2023: Struktur und Gründe für den Bauüberhang*

Abb. 2.3 Baufertigstellungen 2019–2023, Wohnungen insgesamt (freifinanziert und gefördert)*



Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth und Stab Wohnen, Stadt Nürnberg
** Neubau in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

Die Zahl der fertiggestellten, geförderten Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 389 und damit bei einem Fünftel der insgesamt fertiggestellten 2.023 Wohnungen. Gleichzeitig sind im Jahr 2023 rund 353 Mietpreis- und Belegungsbindungen geförderter Wohnungen ausgelaufen.

Obwohl der Anteil geförderter Wohnungen an den Fertigstellungen in den letzten Jahren durch zahlreiche Maßnahmen erhöht werden konnte, reicht dies kaum aus, die aus der Bindung fallenden Wohnungen auszugleichen, geschweige denn einen zusätzlichen Bestand aufzubauen. Bis 2040 ist mit rund 4.300 weiteren Bindungsausläufen zu rechnen. Es gilt daher, die Wohnraumförderung wie nach Kräften weiter zu stärken und auszubauen, um in den kommenden Jahren ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Abb. 2.4 Baufertigstellungen nach Gebäude- und Finanzierungsart 2019–2023, Wohnungen

Gebäudeart	Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)									
	2019		2020		2021		2022		2023	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Mehrfamilienhäuser	**737**	**76**	**1.225**	**82**	**1.264**	**72**	**1.327**	**83**	**1.210**	**60**
davon gefördert	81	11	437	36	395	31	352	27	382	29
freifinanziert	656	89	788	64	869	69	975	73	828	68
Familienheime	**208**	**22**	**126**	**8**	**278**	**16**	**201**	**13**	**112**	**6**
davon gefördert	9	4	17	13	5	2	27	13	7	6
freifinanziert	199	96	109	87	273	98	174	87	105	94
Wohnheime und Nichtwohngebäude *	**16**	**2**	**151**	**10**	**210**	**12**	**66**	**4**	**701**	**35**
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
freifinanziert	16	100	151	100	210	100	66	100	701	100
Insgesamt	**961**	**100**	**1.502**	**100**	**1.752**	**100**	**1.594**	**100**	**2.023**	**100**
davon gefördert	90	9	454	30	400	23	379	24	389	19
freifinanziert	871	91	1.048	70	1.352	77	1.215	76	1.634	81

Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth und Stab Wohnen, Stadt Nürnberg
** Neubau in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

Immobilienmarkt

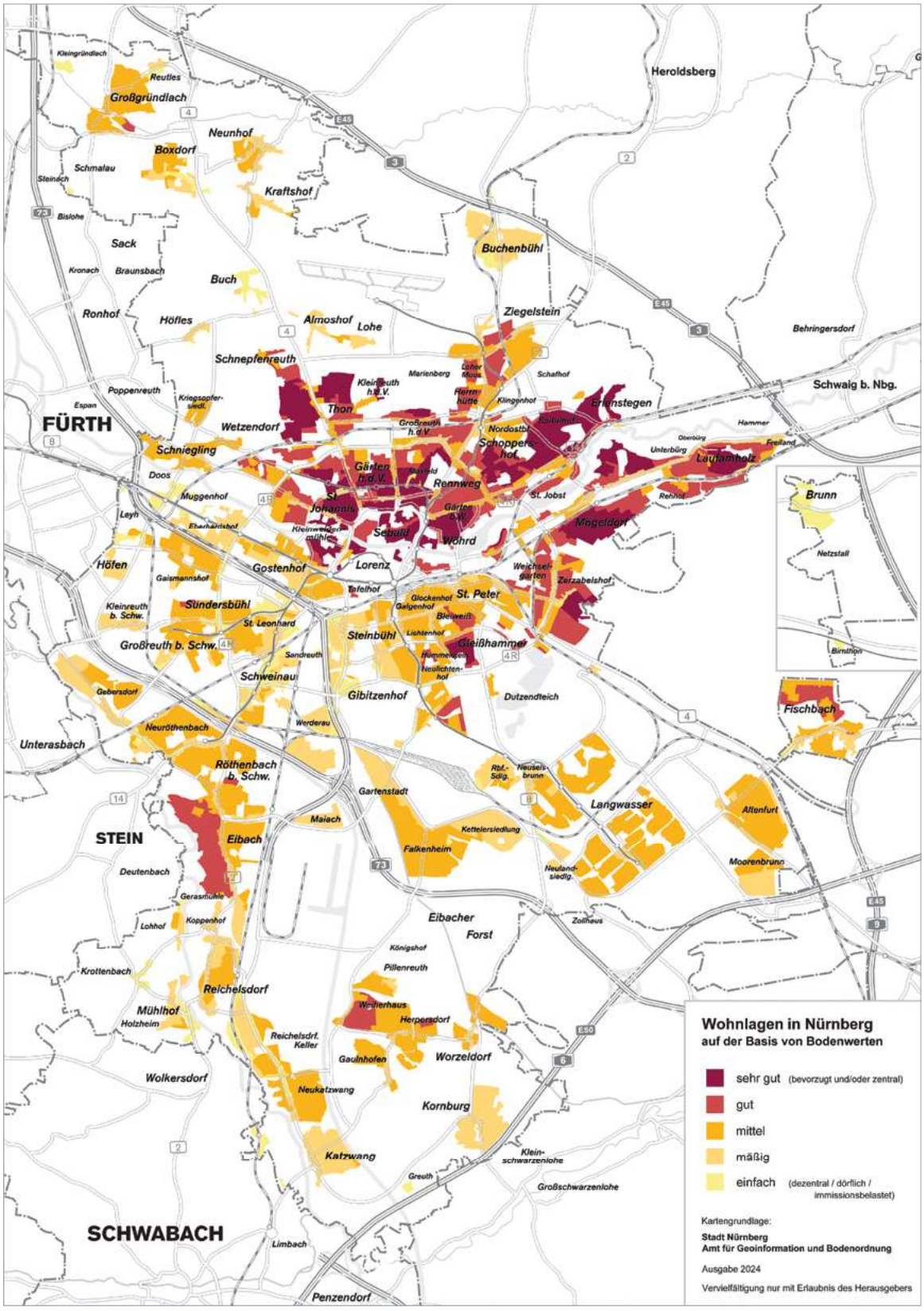
In den letzten Jahren waren die Immobilienpreise in Nürnberg in allen Teilmärkten stets von deutlichen Preissteigerungen geprägt. Im Jahr 2022 konnten allerdings erste Anzeichen einer Trendwende festgestellt werden, welche sich im Jahr 2023 fortsetzte. Die Zahlen zu 2023 spiegeln deutlich die Auswirkungen des sich grundlegend verändernden Marktes wider. In allen Teilsegmenten des Immobilienmarktes gab es im Jahr 2023 einen Rückgang bei den Verkaufspreisen.

Laut des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden bei Grundstückskaufverträgen im Stadtgebiet im Jahr 2023 rund 1,7 Milliarden Euro (2022: 2,8 Milliarden Euro) umgesetzt. Insgesamt wurden 3.513 Urkunden (2022: 4.232) von Grundstücken, Häusern und Wohnungen vom Gutachterausschuss ausgewertet. Der durch die geänderte Zinspolitik bereits in 2022 eingetretene Rückgang an Käufen setzte sich somit auch im Jahr 2023 fort.

Die Bodenrichtwerte für mehrgeschossige Wohnbebauung (Stand: 01. Januar 2023) bewegten sich zwischen 550 Euro/m² und 3.200 Euro/m². Für Grundstücke zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern wurden Bodenrichtwerte mit einem Preisrückgang um 13 Prozent verzeichnet. Die Baulandpreise für Wohnbebauung mit mehreren Geschossen gingen im Vergleich zum Vorjahr mit 30 Prozent stark zurück. 2022 lag die Preissteigerung noch bei drei Prozent und in den zehn Jahren zuvor durchschnittlich zwischen 10 und 15 Prozent.

Reihenhäuser oder Doppelhaushälften im Bestand wiesen im Berichtsjahr einen Preisrückgang von zwölf Prozent auf. Je nach Lage, Größe, Alter und Ausstattung wurden zwischen 370.000 und 720.000 Euro bezahlt. Bestandsimmobilien kosteten etwa 480.000 Euro im Median. Neubauten wurden nur noch vereinzelt und auch zu höheren Preisen verkauft. Freistehende Häuser wiesen ebenfalls eine Preissenkung von zwölf Prozent auf. Bei Bestandsimmobilien streuten die Preise wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark.

Abb. 2.5 Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

Hier lagen die Preise im Regelfall zwischen 440.000 und 1.200.000 Euro. Kleinere oder nicht so gut gelegene Häuser konnten jedoch auch günstiger erworben werden, Villenanwesen waren hingegen vereinzelt auch deutlich teurer.

Mehrfamilienhäuser wurden fast ausschließlich im gebrauchten Zustand veräußert. Im vergangenen Jahr sanken die Preise in diesem Segment um 26 Prozent und lagen für typische Objekte zwischen 770.000 und 1.900.000 Euro. Das durchschnittliche Alter der Häuser betrug 96 Jahre.

Der Markt für Eigentumswohnungen war nach Anzahl der ausgewerteten Kaufurkunden der größte Teilmarkt in Nürnberg. Die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau sanken im Jahr 2023 mit einem Preisrückgang um zwei Prozent nur leicht. Dabei waren allerdings die Umsatzrückgänge bei neu gebauten Eigentumswohnungen mit 125 Fällen gegenüber 392 Fällen im bereits schwachen Vorjahr erheblich. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen lagen, je nach Lage und Objekteigenschaften zwischen etwa 4.100 und 8.800 Euro/m² Wohnfläche. Bei Bestandswohnungen war die Spanne um einiges größer: 1.500 bis 6.300 Euro pro Quadratmeter wurden je nach Renovierungsstand gezahlt. In mittleren Wohnlagen wurden für gebrauchte Wohnungen im Durchschnitt 3.140 bis 4.190 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Der durchschnittliche Preis aller verkauften Wohnungen sank gegenüber 2022 von 4.240 Euro/m² auf 3.600 Euro/m².

Die Zahlen aus dem Jahr 2023 zeigen, dass eine Trendwende hin zu sinkenden Preisen stattfindet. Auf der anderen Seite erschwert das weiterhin erhöhte Zinsniveau die Finanzierbarkeit von Wohneigentum. Die Wohnraumförderung stellt somit nach wie vor eine wichtige Rolle insbesondere bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums dar.

Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Jahr 2023 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 725 Wohneinheiten (2022: 679) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 130,5 Mio. Euro (2022: 125,7 Mio. Euro) sind 366 Mietwohnungen (2022: 544), 33 Eigentumswohnungen (2022: 18), 64 Familienheime (2022: 27), 38 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung (2022: 41), 171 Heimplätze in Wohnheimen für Studierende sowie 53 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2022: 19) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe Bauvorhaben mit rund 248,9 Mio. Euro (2022: 293,7 Mio. Euro) Gesamtbaukosten generiert. Infolge der gestiegenen Zinsen auf dem Kapitalmarkt

Abb. 3.1 Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

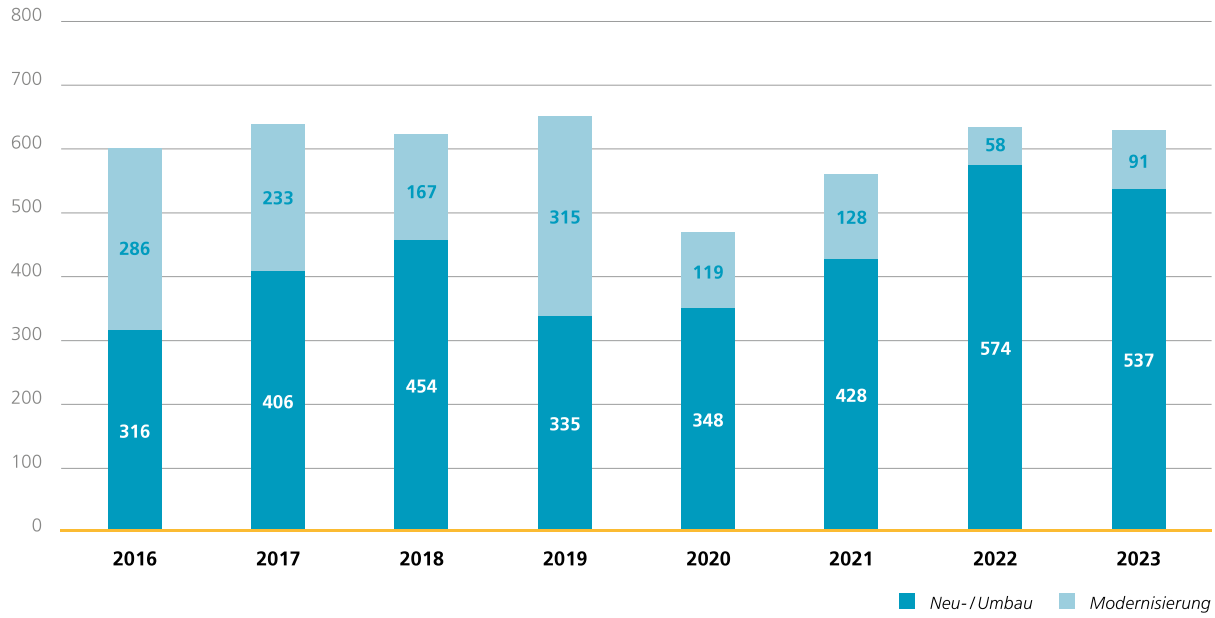
Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	544	366	17	28	19	58			580	452	113,3	106,1
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			12	28	21	59			33	87	3,59	8,8
Bayerisches Modernisierungsprogramm	0	0					0	0	0	0	0	0
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									41	38	0,29	0,30
Staatliche Förderung von Heimen[3)]							30	171	30	171	7,4	13,9
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			11	9	24	38			35	47	0,48	0,64
Städtische Wohnungsbaudarlehen	61	47							61	47	0,6	0,68
Städtisches Schallschutzfensterprogramm									19	53	0,02	0,10
Förderergebnis	**544**	**366**	**18[1)]**	**33[1)]**	**27[1)]**	**64[1)]**	**30**	**171**	**679**	**725**	**125,7**	**130,5**
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	260,7	180,1	6,22	9,68	14,03	33,64	12,73	25,5	293,7	248,9	–	–

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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

und die verbesserten Förderkonditionen hat die Nachfrage nach Programmen der Wohnraumförderung im Berichtsjahr deutlich zugenommen. Die Zahl der geförderten Mietwohnungen ging aufgrund des begrenzten Mittelbudgets und des erhöhten Förderansatzes pro Wohnung gleichwohl deutlich zurück.

Abb. 3.2 Geförderte Wohneinheiten und Heimplätze 2016–2023 nach Neu- / Umbau und Modernisierung



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Abb. 3.3 Geförderte Mietwohnungen (Neu-/ Umbau) nach Zahl der Zimmer sowie Heimplätze

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
1 Zimmer-Wohnungen	366	100%
2 Zimmer-Wohnungen	10	2,7%
3 Zimmer-Wohnungen	134	36,6%
4 Zimmer-Wohnungen	81	22,1%
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	114	31,1%
geförderte Wohnungen insgesamt	**27**	**7,4%**
Heimplätze	171	100,0%

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. Der Bauherr erhält einen allgemeinen Zuschuss 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 erhält der Bauherr der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) wurden zum 13.04.2023 neu gefasst. Dabei wurden u.a. die Einkommensgrenzen für bezugsberechtigte Haushalte um rd. 25 % erhöht. Das zulässige Bruttojahreseinkommen für eine Familie mit zwei Kindern beträgt damit beispielsweise 102.700 Euro (bislang 81.700 Euro).

Das objektabhängige Baudarlehen wurde neu entsprechend der Laufzeit der Förderung gestaffelt, nachdem eine dritte Bindungsdauer mit 55 Jahren zusätzlich zu den bisher angebotenen 25 oder 40 Jahren eingeführt wurde. Durch die Verlängerung der Laufzeit auf 55 Jahre wurde das objektabhängige Darlehen auf bis zu 60 % (bislang einheitlich 25 %) der reinen Baukosten (Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276) erhöht. Bei 25 Jahren Laufzeit beträgt das Darlehen nun 1.200 Euro je m² Wohnfläche, bei 40 Jahren 1.500 Euro je m². Im Vorjahr lag das Darlehen für 25 oder 40 Jahre bei 650 Euro je m² Wohnfläche

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude auf 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (2022: 2.600 Euro/m²) angehoben.

Konditionen des Darlehens:

- 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 4,75 % (bislang 5,75 %)) aus den Zinserträgen der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet. Der Zinssatz beträgt für die gesamte Bindungsdauer 2,75 % (bislang 1,75%). Die Differenz zwischen der errechneten (Zinssatz: 4,75 %) und der tatsächlich zu leistenden Zinslast (Zinssatz: 2,75 %) ergibt eine Deckungslücke, die der Freistaat ausgleicht. Die Tilgung wird neu in den ersten 15 Jahren (bislang 10 Jahre) ausgesetzt und beträgt 1,0 % ab dem 16. Jahr.

Die Förderung über Zuschüsse wurde beibehalten, wobei der „allgemeine Zuschuss“ auf bis zu 600 Euro (bislang 500 Euro) je m² Wohnfläche erhöht wurde. Im Gegenzug wurde der „Energieeffizienzzuschuss“ (100 Euro je m² Wohnfläche) gestrichen. Für das Bauen in städtebaulich integrierten Lagen wurde ein „Ortskernzuschuss“ von bis zu 100 Euro je m² eingeführt. Mit dem Förderbaustein „drauf und dran- nachhaltig erneuern und erweitern“, der bei Erweiterung und gleichzeitiger energetischer Sanierung bestehender Gebäude um mindestens 20 % (2022: 25 %) möglich ist, wurde der allgemeine Zuschuss von 600 auf bis zu 750 Euro je m² der erweiterten Wohnfläche erhöht. Für den modernisierten Gebäudeteil beträgt der allgemeine Zuschuss bis zu 600 Euro (2022: 375 Euro) je m² Wohnfläche.

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.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 366 Wohnungen (2022: 544) mit einer Belegungsbindung von 25, 40 bzw. 55 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 92,8 Mio. Euro (2022: 109,0 Mio. Euro) an staatlichen und städtischen

Geldern. Die Förderung pro Wohnung betrug durchschnittlich 253.617 Euro (2022: 199.921 Euro). Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2023 180,08 Mio. Euro (2022: 260,7 Mio. Euro). Dass deutlich weniger Mietwohnungen als im Vorjahr gefördert wurden, liegt an dem erhöhten Förderbetrag pro Wohnung bei reduzierter Mittelzuweisung.

Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. 26 Wohnungen sind rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2R geplant, bei allen anderen Wohnungen entsprechen die Grundrisse der DIN 18040 Teil 2 "Barrierefreies Bauen".

Es handelt sich um folgende Objekte:

Im rund 90 Hektar großen Baugebiet Lichtenreuth auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs Nürnberg Süd errichtet die Fa. Schultheiß Projektentwicklung AG einen von insgesamt drei Abschnitten der sogenannten Lichtenreuther Zeile: auf dem Baufeld WA 19 entstehen 249 geförderte Wohnungen, die von der Bayernheim als Ersterwerber übernommen werden. Die Fertigstellung ist für 2025 vorgesehen. Im Berichtsjahr erfolgte die zweite Teilbewilligung für 241 der insgesamt 249 Wohneinheiten.

Das Evangelische Siedlungswerk realisiert auf dem Baufeld WA 18 ein weiteres Gebäude der Lichtenreuther Zeile mit insgesamt 101 Wohneinheiten. Im Berichtsjahr wurden 25 Wohneinheiten in einer ersten Teilbewilligung gefördert.

In beiden Objekten befinden sich zusätzlich zu den Wohnungen im Erdgeschoss Flächen für soziale Einrichtungen sowie ein Mobilitätsbüro der Stadt.

Die wbg errichtet im Stadtteil Langwasser Süd-Ost im Zuge eines Nachverdichtungskonzeptes zwei Punkthäuser in Holz-Hybridbauweise in der Reinerzer Straße mit je 11 Wohneinheiten.

Ein weiteres Projekt der wbg ist der Neubau eines Pflegeheims mit einem angegliederten Gebäudeteil mit 35 Seniorenwohnungen an der Großweidenmühlstraße. Neben kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen sind dort acht Wohngruppen für je drei Seniorinnen und Senioren geplant.

Im Zuge einer Nachverdichtung errichtet das Siedlungswerk Nürnberg in der Kunigundenstraße ein Gebäude mit 31 Mietwohnungen sowie einer Stellplatzanlage.

An der Kilianstraße hat die Firma Eckpfeiler ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 12 Wohneinheiten realisiert.

Der erhöhte energetische Standard aller bewilligter Projekte des Jahres 2023 erreicht im Betrieb gegenüber dem gesetzlich vorgegebenen Standard eine CO^2-Einsparung von 401 t/a, die zu einer Einsparung von 564 MWh/a führt.

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 Berichtjahr wurde der Neubau eines Wohnheims des Studierendenwerks Erlangen-Nürnberg in der Maximilianstraße mit 171 Appartements mit rd. 13,9 Mio. Euro gefördert.

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 Basis-Zuschuss von bis zu 300 Euro je m² Wohnfläche und ein Nachhaltigkeitszuschuss von bis zu 200 EUR je m² Wohnfläche ausgereicht.

Es kann zwischen einer 10-, 15- und 20-jährigen Zinsfestschreibung gewählt werden.

Zum 31.12.2023 galten folgende Konditionen:

- Modernisieren Wohnen 10-jährige Zinsbindung 1,75 % p.a.
- Modernisieren Wohnen 15-jährige Zinsbindung 1,90 % p.a.
- Modernisieren Wohnen 20-jährige Zinsbindung 2,05 % p.a.

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

Im Jahr 2023 wurden keine Mittel aus diesem Programm ausgegeben.

Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Menschen mit Behinderung können für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum ein staatliches, leistungsfreies Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro erhalten. Dazu zählen z.B. der Umbau einer Wohnung, der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulichen Anlagen, welche die Folgen einer Behinderung mildern, wie etwa ein Treppenlift oder eine Rollstuhlrampe. Die Förderung kommt für Miet- und Eigentumsmaßnahmen in Betracht. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten.

Im Berichtsjahr wurden 297.980 Euro (2022: 298.710 Euro) für 38 Maßnahmen (2022: 39) bewilligt, davon neun in Mietwohnungen (2022: 11), vier in Eigentumswohnungen (2022: 6) sowie 23 in Familienheimen (2022: 22).

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 53 (2022: 19) Wohneinheiten, davon 48 Mietwohnungen und fünf Eigentumswohnungen mit einem Gesamtbetrag von 96.100 Euro (2022: 17.237 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen rund 0,07 Mio. Euro.

Die nebenstehende Tabelle weist den gesamten Mitteleinsatz für die unter Ziffer 3.4 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 hat durch die verbesserten Fördervoraussetzungen deutlich zugenommen. Aufgrund der Erhöhung der Einkommensgrenzen zum 01.09.2023 haben wesentlich mehr Haushalte Anspruch auf Förderung. Dies zeigt die stark gestiegene Zahl von 5.652 (2022: 2.901) durchgeführten Informationsgesprächen in der beim Stab Wohnen angesiedelten Bewilligungsstelle.

Mit 97 geförderten Objekten (2022: 45) wurde das Vorjahresergebnis weit übertroffen.

Die Fördermittel wurden an 91 Ehepaare und fünf alleinerziehende Frauen sowie einen alleinerziehenden Mann (2022: 41 Ehepaare, vier alleinerziehende Frauen) ausgereicht.

Abb. 3.4 Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen / Heimplätze	254	233	167	315	119	128	60	91
Förderung in Mio. Euro	9,0	2,1	1,4	1,0	0,5	1,4	0,31	0,39
Baukosten in Mio. Euro	9,1	2,62	1,86	1,6	0,6	1,8	0,64	1,2

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes sind einzuhalten. Sie wurden zum 01.09.2022 um rd. 25 % angehoben. Für ein Ehepaar mit einem Kind beispielsweise liegt diese bei einem Bruttojahreseinkommen von nun rund 82.800 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 7.500 Euro (2021: 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 50.000 Euro (2021: 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 bei Neubau, 2 % Tilgung bei gebrauchten Immobilien,
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 2 %.

Mit rund 14,1 Mio. Euro (2022: 4,5 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 86 Eigentumsmaßnahmen (2022: 36) gefördert, davon 58 Familienheime (2022: 19) und 28 Eigentumswohnungen (2022: 17).

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Das Förderprogramm bietet gleiche Konditionen für Erst- und Zweiterwerb und macht damit keinen Unterschied zwischen Neubau und Bestandserwerb. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hat die BayernLabo mit Unterstützung des Freistaats Bayern im Berichtsjahr ein zinsverbilligtes Darlehen zu einem deutlich attraktiveren Zinssatz von 0,4 % bis 0,9 % (2022: 1,0 % bis 3,45 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins angeboten, der um ca. 3,0 % (2022: rd. 0,5 %) unter dem marktüblichen Wert lag. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wird ein „Volltilgerdarlehen“ mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 1,2 % p.a. und einer Tilgung von 2,89 % angeboten.

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

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten.

Es wurden insgesamt 87 Förderzusagen (2022: 42) erteilt, davon 59 für Familienheime (2022: 29) und 28 für Eigentumswohnungen (2022: 13).

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 2023 konnten insgesamt 0,64 Mio. Euro (2022: 0,48 Mio. Euro) für 47 Familienheime und -wohnungen (2022: 35) bewilligt werden.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Entwicklung des „100 Häuser für 100 Familien"- Programms seit dem Start im Jahr 1999:

Abb. 3.5 Städtisches Eigentumsprogramm 2000 – 2023

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl geförd. Objekte	Anzahl Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
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
2022	476	35	77	1000
2023	644	47	105	0
Summe	**17.068**	**1.592**	**3.059**	**1.195**

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 wurde eine Zustimmung für 71 Wohnungen erteilt (2022: 4 Zustimmungen für 238 Wohnungen).

Bindungsverlängerung

Bei EOF-Wohnungen, deren Belegungsbindung in den nächsten fünf Jahren ausläuft, ist eine Verlängerung bestehender Bindungen zu den aktuellen Förderkonditionen der EOF möglich. Bei einer Verlängerung der Belegungsbindung um weitere 15 Jahre wird die bestehende Restvaluta des belegungsabhängigen Darlehens mit 1,75 % verzinst.

Im Jahr 2023 wurde für das Bauvorhaben Allerberger Str./ Köhnstraße/ Heideloffstraße die Bindung für 211 WE bis 2043 verlängert.

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 90 Fällen (2022: 131) für 353 Wohnungen (2022: 310) 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 2023 wurde keine Sozialwohnung in Einzeleigentum 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 2023 wurden keine Beratungen (2022: 71) Beratungen durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhafte Mietpreisüberschreitungen 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.

2023 wurde die Miete von 2 Wohneinheiten (2022: 352 Wohneinheiten) geprüft. Bei keiner Wohnung war die Miete zu hoch.

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

Im Jahr 2023 konnte aufgrund der aktuellen Haushaltskonsolidierung keine Beratung zu Fragen des Mietrechts stattfinden.

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 01.08.2022 erstellt. Die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau liegt bei 9,18 Euro (2020: 8,54 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.

2023 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Eine Bescheinigung nach § 7 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) ist die formale Voraussetzung für die Aufteilung eines Wohngebäudes und die anschließende Um-wandlung von Miet- in Einzeleigentumswohnungen. Die Bauordnungsbehörde muss die Genehmigung erteilen, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

Im Jahr 2023 wurden 158 (2022: 202) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.428 Wohneinheiten (2022: 1.525) beantragt.

Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

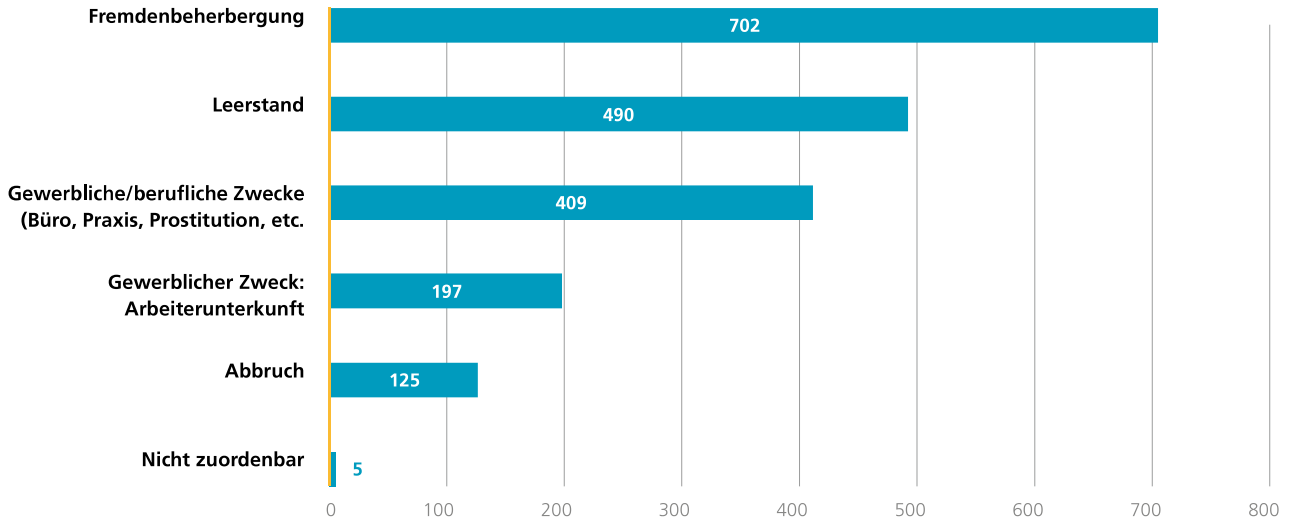
Zweckentfremdungsverbot

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 dieses Instrument der Wohnungsbestandssicherung. Grundlage für die städtische Satzung ist das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Der Nürnberger Wohnungsmarkt weist trotz aller Maßnahmen zur Behebung der Wohnraummangellage im Neubau weiter ein erhebliches Defizit an bezahlbarem Wohnraum auf. Damit ist ein konsequenter Erhalt bestehenden Wohnraums unverzichtbar. ist. Am 19.07.2023 hat der Stadtrat deshalb den Neuerlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung ab dem 30.05.2024 beschlossen und damit der Fortsetzung des laufenden Vollzugs für weitere fünf Jahre bis 2029 zugestimmt.

Zum Stichtag 31.12.2023 waren seit Inkrafttreten der Satzung 1.928 Wohneinheitengemeldet, die vermutlich anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.

Abb. 3.7 Thematische Zuordnung der Anträge und Meldungen



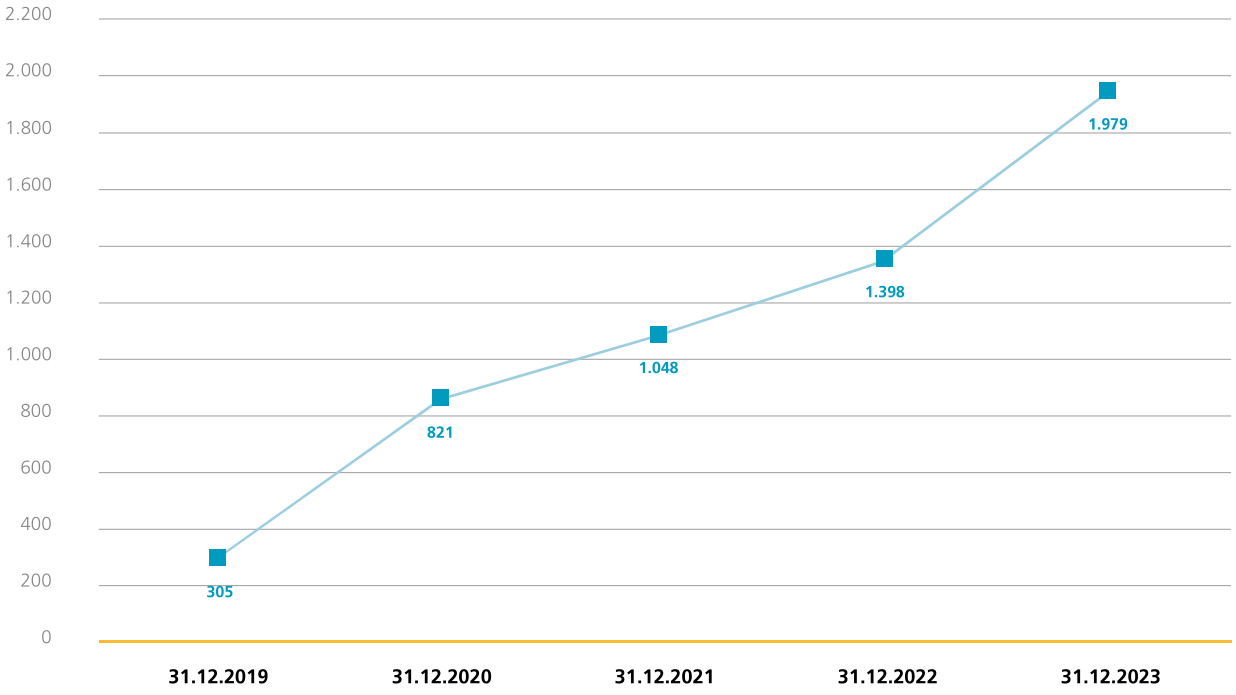
Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Seit 2019 wurde für 273 (2022: 221) Wohneinheiten wurde die zweckfremde Nutzung seit Erlass der Satzung unterbunden, verhindert bzw. die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Dies entspricht einer Gesamtwohnfläche von 14.296 m².

Für weitere 64 Wohneinheiten, die keiner Genehmigung bedürfen, weil kein Wohnraum im Sinn der Satzung gegeben ist, keine Zweckentfremdung vorliegt oder Genehmigungsfreiheit besteht, wurde auf Antrag ein Negativattest ausgestellt, d.h. zweckentfremdungsrechtliche Bestimmungen fanden für diese Wohnungen keine Anwendung. In weiteren 55 Fällen wurden Nutzungsänderungen zum Teil befristet, in 44 Fällen Abbruch gegen Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt. Von den 693 seit Einführung der Satzung bearbeiteten und abgeschlossenen Verdachtsfällen haben sich 260 als unbegründet erwiesen.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit konzentrierte sich im Jahr 2023 vor allem auf die Bearbeitung von Anträgen auf Genehmigung von Zweckentfremdung und auf die Ermittlung gemeldeter Fälle möglicher Zweckentfremdung, sogenannter Verdachtsfälle.

Abb. 3.8 Entwicklung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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 Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 8. Mai 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.

Mit Wirkung zum 1. September 2023 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr von der Verordnungsermächtigung nach Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) Gebrauch gemacht und die Einkommenshöchstgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 BayWoFG angepasst.

Diese waren letztmalig zum 1. Mai 2018 erhöht worden. Auf Basis der aus dem Mikrozensus 2022 gewonnenen Daten bezüglich der Einkommensentwicklung der bayerischen Haushalte ist eine erneute Anpassung erforderlich geworden. Damit wurde der Zielgruppenbestimmung des Gesetzgebers Rechnung getragen und entsprechend der Förderziele des Art. 2 Abs. 1 und 2 BayWoFG wieder mehr Haushalten der Zugang zu gefördertem Wohnraum ermöglicht.

Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen um rund 25 Prozent steigt beispielsweise die gesetzliche Einkommenshöchstgrenze für eine Familie mit einem Kind von bisher 45.500 Euro auf 57.100 Euro. Letzteres entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von rund 82.800 Euro.[2]

Zusätzlich gibt es unter bestimmten Voraussetzungen weitere Frei- und Abzugsbeträge für schwerbehinderte Personen, junge Ehepaare und für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen.

Der Landtag des Freistaats Bayern hat zudem eine Änderung des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) beschlossen, die zum 01.08.2024 in Kraft getreten ist. Demnach werden die Einkommensgrenzen für den Ersten Förderungsweg („Sozialwohnungen“) denen der Einkommensorientierten Förderung – Einkommensstufe I ab dem 01.09.2023 angeglichen. Die Einkommensgrenze für Wohnungen des Ersten Förderungswegs beträgt nun für einen Einpersonenhaushalt 17.500 Euro, für einen Zweipersonenhaushalt 27.500 Euro, zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person 5.000 Euro, zuzüglich für jedes Kind bzw. bestehende Schwangerschaft 1.300 Euro.

Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen hat sich 2023 gegenüber 2022 von 17.194 Wohneinheiten (WE) auf 17.307 WE (+ 0,66 %) leicht erhöht.

Die 17.307 WE setzen sich zusammen aus:

- 8.563 Wohnungen des 1. Förderwegs
- 206 Wohnungen des 3. Förderwegs
- 4.407 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
- 3.404 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe
- 416 Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
- 311 sonstige Belegungsrechte.

[2] *Annahmen: Arbeitnehmerhaushalt mit einem Einkommen, bei einem Pauschalabzug von 1.230 Euro für Werbungskosten sowie von 30 % für die Entrichtung von Steuern, laufenden Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zur Altersversorgung*

Abb. 4.1 Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980–2023

	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	51,2
2022	17.194	26,2	11.525	80,0	5.209	1.416	12,3	3.254	28,2	6.855	59,5
2023	17.307	26,4	12.473	86,6	5.618	1.182	9,5	3.855	30,9	7.436	59,6

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

2023 kamen weitere 582 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.

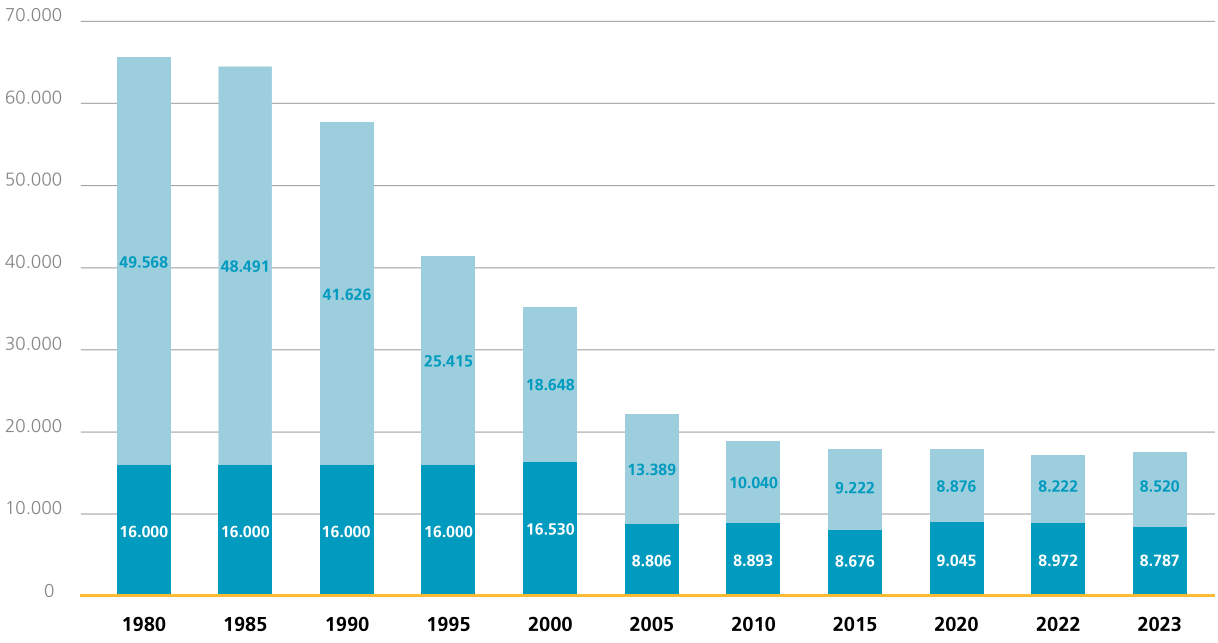
Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 4.407 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

› 3.349 WE für Mieter der Einkommensstufe I
› 919 WE für Mieter der Einkommensstufe II
› 139 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 6.882.415,00 Euro (2022: 5.415.199,00 Euro).

Außerdem standen 2023 noch 416 Wohnungen (Vorjahr: 541), 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. 4.2 Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



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

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 2022 sind 6.855 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 5.618 Neuanträgen – also insgesamt 12.473 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.

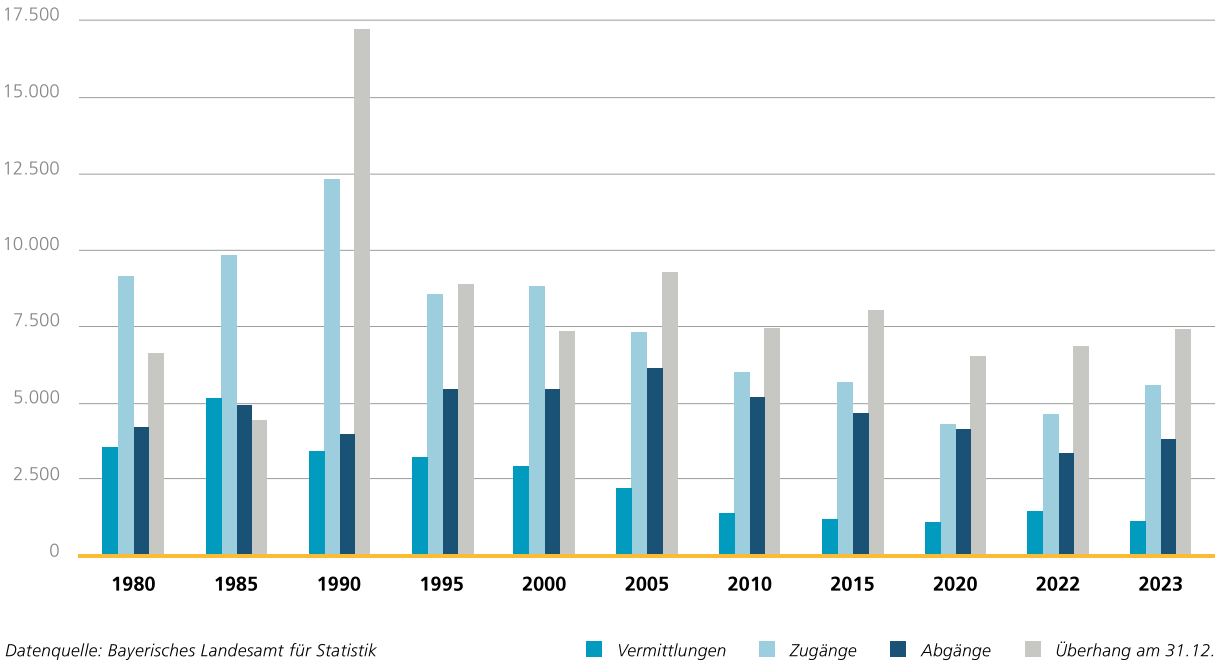
Die Vermittlung von 1.182 Haushalten (9,5 % der Anträge) liegt unter dem Ergebnis des Vorjahres (2022: 1.416 Haushalte – 12,3 % der Anträge). Dies beruht auf der geringeren Zahl der zur Vermittlung gemeldeten Wohnungen, da bei der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt weniger Haushalte umziehen.

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen auf 7.436 Haushalte gegenüber dem Vorjahr (2022: 6.855) erhöht. Dieser erneute Anstieg der zum Jahresende unversorgten Wohnungssuchenden verdeutlicht die weiterhin angespannte Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt.

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.

Von den vorgemerkten Haushalten sind 51,4 % als „sehr dringlich“, 22,2 % „dringlich“ und 26,4 % als „normal“ eingestuft.

Abb. 4.3 Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 – 2023



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Von den insgesamt im Jahr 2023 vorgemerkten 6.020 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 51,0 % auf Frauen, 49,0 % sind Männer. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.219 Müttern (93,6 %) und 152 Vätern (6,4 %) zusammen.

Seit September 2015 wird der Personenkreis „anerkannte Geflüchtete" statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 2.578 Haushalte aus diesem Personenkreis wohnungssuchend vorgemerkt. Dieser nochmalige Anstieg der Vormerkungen um fast 500 Haushalte ist hauptsächlich auf den Angriff Russlands auf die Ukraine und das daraus resultierende Fluchtgeschehen zurückzuführen.

Geflüchtete können bis auf wenige Ausnahmen 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 (Geflüchtete aus der Ukraine).

Die Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden ist im Vergleich zum Vorjahr (2022: 5.384 Haushalte) auf 6.120 Haushalte im Berichtsjahr angestiegen. Bedingt durch das Fluchtgeschehen, das durch den Angriff Russlands auf die Ukraine ausgelöst wurde, ist eine sehr hohe Anzahl von Vormerkungen Wohnungssuchender aus der Ukraine zu verzeichnen (32,4 %). Diese stellen damit im Berichtsjahr den größten Anteil ausländischer Wohnungssuchender, gefolgt von Wohnungssuchenden aus dem Vorderen Orient (19,9 %) und von EU-Ausländern (19,8 %).

Abb. 4.4 Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen*

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2022	2023	+/-	2022	2023	+ / -	2022	2023	+ / -
Obdachlose	860	918	+58	98	95	-3	11,4	10,3	-1,1
Schwerbehinderte	2.353	2.417	+64	206	171	-35	8,8	7,1	-1,7
Kinderreiche	1.295	1.449	+154	139	175	+36	10,7	12,1	+1,4
Junge Familien	610	659	+49	95	83	-12	15,6	12,6	-3,0
Ältere Menschen	2.385	2.590	+205	212	197	-15	8,9	7,6	-1,3
Alleinerziehende	2.217	2.371	+154	327	277	-50	14,7	11,7	-3,0
Ausländische Personen	5.384	6.120	+736	623	603	-20	11,6	9,9	-1,7
Geflüchtete	2.087	2.578	+491	254	299	+45	12,2	11,6	-0,6
Rollstuhlfahrende Personen	142	164	+22	20	21	+1	14,1	12,8	-1,3

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt. durchschnittl. Vermittlungserfolg: 9,5 % (2022: 12,3 %)*

Abb. 4.5 Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2019		2020		2021		2022		2023	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	1.782	32,7	1.611	33,3	1.365	31,6	1.227	22,8	1.211	19,8
Ukraine							1.071	19,9	1.982	32,4
Sonst. Osteuropa	828	15,2	766	15,8	678	15,7	844	15,7	357	5,8
Türkei	364	6,7	330	6,8	295	6,8	290	5,4	313	5,1
Vorderer Orient	1.668	30,6	1.346	27,8	1.122	26,0	1.057	19,6	1.218	19,9
Sonst. Asien	330	6,1	312	6,4	299	6,9	326	6,1	427	7,0
Afrika	383	7,0	375	7,7	452	10,5	487	9,0	540	8,8
Sonstige	94	1,7	104	2,2	106	2,5	82	1,5	72	1,2
Ausland insgesamt	**5.449**	**100**	**4.844**	**100**	**4.317**	**100**	**5.384**	**100**	**6.120**	**100**

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

Abb. 4.6 Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe*

	2019		2020		2021		2022		2023	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	795	4,4	811	4,5	854	4,9	838	4,9	833	4,8
2 Räume	6.214	34,3	6.189	34,5	5.936	34,3	5.863	34,1	5.779	33,4
3 Räume	8.360	46,1	8.155	45,5	7.774	44,9	7.617	44,3	7.596	43,9
4 Räume	2.595	14,3	2.592	14,5	2.572	14,9	2.705	15,7	2.879	16,6
5 und mehr Räume	169	0,9	174	1,0	170	1,0	171	1,0	220	1,3
Insgesamt	**18.133**	**100**	**17.921**	**100**	**17.306**	**100**	**17.194**	**100**	**17.307**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** inkl. Räume < 10 m²*

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung. 2.421 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 3.099 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2023 lediglich 220 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

63,4 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Bürgergeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2022: 63,5 %).

Zurzeit stehen 2.515 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 (davon 151 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 1.002 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Abb. 4.7 Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2019		2020		2021		2022		2023	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	6.252	48,1	5.856	48,8	5.296	48,7	5.475	47,5	6.020	48,3
2 Personen	2.703	20,8	2.442	20,3	2.122	19,5	2.356	20,5	2.503	20,1
3 Personen	1.660	12,8	1.480	12,3	1.296	11,9	1.465	12,7	1.529	12,3
4 Personen	1.257	9,7	1.161	9,7	1.140	10,5	1.165	10,1	1.229	9,8
5 u. m. Personen	1.114	8,6	1.069	8,9	1.024	9,4	1.064	9,2	1.192	9,5
Insgesamt	**12.986**	**100**	**12.008**	**100**	**10.878**	**100**	**11.525**	**100**	**12.473**	**100**

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

Abb. 4.8 Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2019		2020		2021		2022		2023	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	2.036	26,3	1.778	27,2	1.754	27,8	2.312	33,7	1.989	26,7
7 bis 12 Monate	1.995	25,8	1.434	21,9	1.728	27,3	1.968	28,7	2.302	31,0
13 bis 18 Monate	767	10,0	709	10,8	586	9,3	603	8,8	972	13,1
19 u. m. Monate	2.929	37,9	2.622	40,1	2.248	35,6	1.972	28,8	2.173	29,2
Insgesamt	**7.727**	**100**	**6.543**	**100**	**6.316**	**100**	**6.855**	**100**	**7.436**	**100**

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

Betrachtet man die Vormerkdauer, so stellt man fest, dass der Anteil derjenigen Wohnungssuchenden, die eine Vormerkdauer von mehr als 18 Monaten aufweisen erstmals seit drei Jahren wieder angestiegen ist. Über 40 % der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte müssen Wartezeiten von über einem Jahr in Kauf nehmen. 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.

Wohngeld

Grundlagen

Das Wohngeld unterstützt Haushalte mit niedrigeren Einkommen bei der Bewältigung der Wohnkostenbelastung. Durch diese finanzielle Unterstützungsleistung können sich die berechtigten Haushalte besser mit angemessenem und familiengerechtem Wohnraum versorgen und sind nicht auf ein besonders günstiges und deshalb eingeschränktes Marktsegment auf dem Wohnungsmarkt begrenzt. Das Wohngeld wirkt sozialpolitisch sehr zielgenau, da es die Leistungshöhe nach den individuellen Lebensumständen der Haushalte und den regional unterschiedlichen Miethöhen differenziert.

Nach den wohngeldrechtlichen Bestimmungen errechnet sich das Wohngeld nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen. Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mieter und als Lastenzuschuss für selbstgenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährt. Die Finanzierung erfolgt je zur Hälfte durch den Bund und das Land. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Wohngeld, welches jedoch nur auf Antrag gewährt wird. Das Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate festgesetzt.

Mit Wirkung zum 01.01.2023 hat der Bundestag im Kontext des sog. dritten Entlastungspaketes „die größte Wohngeldreform in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland“ beschlossen (Wohngeld-Plus Gesetz). Darüber hinaus wurde als kurzfristige Vorabmaßnahme ein neuerlicher einmaliger Heizkostenzuschuss für Wohngeldhaushalte vorgesehen.

Von der Wohngelderhöhung sollen laut den Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) im Auftrag der Bundesregierung bundesweit rund 2 Mio. Haushalte profitieren. Darunter sind rund 1,4 Mio. Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten. Im Jahr 2020 waren lt. dem Statistischen Bundesamt 618.165 Haushalte im Wohngeldbezug.

Um die erheblichen Mehrbelastungen durch die seit 2021/2022 stark gestiegenen Heizkosten zu berücksichtigen, wurde im Zuge der Wohngeld-Plus Reform eine dauerhafte Heizkostenkomponente eingeführt, die als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung einfließt. Durch die ebenfalls eingeführte Klimakomponente im Wohngeld erfolgt weiterhin ein Zuschlag auf die Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung in der Wohngeldberechnung. Mit der ergänzenden Anpassung der Parameter in der Wohngeldformel erfolgt eine zusätzliche Entlastung, mit der die Wohnkostenbelastung der Haushalte am oberen Einkommensrand des Wohngeldes überproportional gesenkt wird. Im Ergebnis profitieren alle Wohngeldberechtigten, einschließlich den im Heim lebenden Personen, von der Leistungsverbesserung in verschiedenen Haushaltszusammensetzungen.

Personen, die Transferleistungen wie z. B. Bürgergeld, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen, sind vom Wohngeld ausgeschlossen. Dies betrifft in der Regel auch die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft. Die angemessenen Unterkunftskosten werden hier im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung im Wohngeld hängen von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und der Mietenstufe ab. Diese Höchstbeträge sind gesetzlich festgelegt und können nicht überschritten werden. Sie stellen eine Art Kappungsgrenze dar, bis zu welchem Betrag maximal die Miete oder Belastung bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird. Durch das Gesetz zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz) wurden zum 1. Januar 2023 auch die Mietenstufen für Kreise und Gemeinden angepasst. Für die Stadt Nürnberg gab es keine Änderung.

Durch eine ähnliche Übergangsregelung wie bei der Wohngeldreform im Jahr 2020 sowie beim Wohngeld-CO2-Bepreisungsentlastungsgesetz 2021 wird sichergestellt, dass die Entlastung unmittelbar nach Inkrafttreten des Wohngeld-Plus-Gesetzes wirksam wird und alle Wohngeldempfängerinnen und -empfänger von den verbesserten Leistungen profitieren können.

Eine Neuberechnung des Wohngeldes ist daher von Amts wegen ab dem 01.01.2023 erfolgt, wenn der bisherige Wohngeldbescheid bis in das Jahr 2023 reicht. Ab dem 01.01.2023 erhalten Personen, die bereits Wohngeld bezogen haben, automatisch die höhere Leistung, ohne Notwendigkeit einer Antragstellung.

Abb. 5.1 Miet-/Belastungshöchstbeträge 2023 in Nürnberg inklusive aller Komponenten

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Miethöchstbetrag § 12 Abs. 1 WoGG	Miethöchstbetrag inkl. Klimakomponente	Miethöchstbetrag inkl. CO2 Komponente	Miethöchstbetrag inkl. Heizkostenentlastung
1	540,00 €	559,20 €	573,60 €	669,60 €
2	654,00 €	678,80 €	697,40 €	821,40 €
3	778,00 €	807,60 €	829,80 €	977,80 €
4	909,00 €	943,40 €	969,20 €	1.141,20 €
5	1.038,00 €	1.077,20 €	1.106,60 €	1.302,60 €
Betrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	124,00 €	4,80 €	3,60 €	24,00 €

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

Abb. 5.2 Einkommensgrenzen ab 01.01.2023 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 102,50 Euro) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen) vor pauschalem Abzug von *			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	1.492	1.658	1.865	2.131
2 Personen	2.009	2.233	2.512	2.871
3 Personen	2.508	2.787	3.135	3.583
4 Personen	3.385	3.762	4.232	4.837
5 Personen	3.874	4.304	4.842	5.534

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

Insbesondere für Familien lohnt es sich zu prüfen, ob sie die Voraussetzungen für Wohngeld erfüllen. Wenn ja, steht ihnen unter anderem das vollständige Leistungspaket für Bildung und Teilhabe zu. Mit diesen Leistungen können Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene aus Familien mit geringem Einkommen gleichberechtigt an Angeboten der Schule, Kindertageseinrichtung und in der Freizeit teilnehmen. Selbst wenn Familien nur einen Wohngeldanspruch in geringer Höhe haben, kann es sich also lohnen einen Antrag zu stellen und so von ergänzenden Leistungen zu profitieren.

Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger haben zudem die Möglichkeit, den Nürnberg-Pass zu erhalten. Mit diesem können zahlreiche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zu ermäßigten Preisen genutzt werden. Der Nürnberg-Pass berechtigt Menschen mit geringem Einkommen seit August 2023 bspw. das Deutschlandticket Nürnberg-Pass für den ermäßigten Preis von 19,00 Euro monatlich zu erwerben und damit deutschlandweit mobil zu sein.

Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld haben unter bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf Übernahme oder Erlass der Beiträge für die Betreuung von Kindern ab einem Jahr in Kindertageseinrichtungen oder in der Tagespflege durch das Jugendamt der Stadt Nürnberg. Auch für Kinder, die jünger als ein Jahr sind, können die Kosten unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls übernommen werden.

Die Energiekosten sind seit dem Angriffskrieg Russlands in der Ukraine stark gestiegen. Dies trifft insbesondere einkommensschwächere Haushalte, da ihre Wohnkosten gemessen am Einkommen höher sind als bei Haushalten mit mittleren oder hohen Einkommen. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat am 31.05.2022 Hinweise zum Vollzug des Heizkostenzuschussgesetzes vom 29.04.2022 (BGBl. I S. 698) erlassen und am 09.11.2022 nochmals geändert. Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz, denen Wohngeld für mindestens einen Monat im Zeitraum vom 01.10.2021 bis zum 31.03.2022 beziehungsweise für mindestens einen Monat im Zeitraum vom 01.09.2022 bis zum 31.12.2022 zustand, erhielten von Amts wegen einen ersten beziehungsweise einen zweiten einmaligen Heizkostenzuschuss. Ein Großteil der Leistungen des ersten Heizkostenzuschusses wurde bereits 2022 ausgezahlt (rund 2,9 Mio. EUR). Im Kalenderjahr 2023 erfolgten nur noch Restauszahlungen des ersten Heizkostenzuschusses an 125 Haushalte mit einem Gesamtbetrag von rund 37.000,00 Euro. Die Auszahlung des zweiten Heizkostenzuschusses erfolgte dann vollständig in 2023 an 7.467 Haushalte mit einem Gesamtbetrag von rund 4,3 Mio. Euro.

Abb. 5.3 Erster und zweiter einmaliger Heizkostenzuschuss

Haushaltsgröße	Erster Heizkostenzuschuss	Zweiter Heizkostenzuschuss
1 Person	270,00 €	415,00 €
2 Personen	350,00 €	540,00 €
3 Personen	420,00 €	640,00 €
jede weitere Person	70,00 €	100,00 €

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

Ergebnis

Mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz ist zum 01.01.2023 wie unter Ziffer 5.1 dargestellt die größte und umfangreichste Wohngeldreform seit der Einführung dieser Sozialleistung in Kraft getreten. Durch die Reform wurde der Kreis der wohngeldberechtigten Haushalte massiv ausgeweitet und das Wohngeld deutlich erhöht.

Die (Aus-)Wirkungen der Reform waren 2023 auch in Nürnberg spürbar und stellen nach wie vor eine große Herausforderung für das Sozialamt als zuständige Wohngeldbehörde dar. Bereits in den Monaten September 2022 bis Dezember 2022 wurden mit insgesamt 5.197 Anträgen durchschnittlich rund 19 % mehr Anträge gestellt als im Vorjahreszeitraum. Damit wurde ein seit längerem bestehender Trend noch einmal deutlich verstärkt (schon in 2020 stieg die Anzahl der Wohngeldanträge um mehr als 30% an und blieb in den Folgejahren auf ähnlichem Niveau). Im Jahr 2023 hat sich die Antragszahl dann mit 24.160 Anträgen im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt.

Aufgrund des absehbaren Aufgabenwachstums durch das Wohngeld-Plus-Gesetz entstand ein erheblicher zusätzlicher Personalbedarf im primären Leistungsbereich der Wohngeldbehörde, weshalb die Abteilung umstrukturiert und erweitert wurde. Es wurden 6,5 Stellen für die Wohngeldsachbearbeitung, 10 Stellen für Fachassistenten im Bereich Wohngeld und 4 Stellen

für Verwaltungskräfte geschaffen. Die Suche nach ausreichend qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gestaltete sich schwierig. Ein großer Teil der neuen Stellen konnte erst zum zweiten Quartal 2023 und später besetzt werden. Die Einarbeitung und Schulung des neuen Personals ist aufgrund der Komplexität des Wohngeldrechts ein sehr zeitaufwendiger Prozess, der alle Beteiligten stark in Anspruch nimmt.

Weiterhin wurden zentrale Prozesse optimiert und konsequent digitalisiert. Zum 01.01.2023 wurden die eAkte sowie ein auf RPA-Software basierender Wohngeldroboter eingeführt. Der Wohngeldroboter arbeitet auf der Ebene der grafischen Benutzeroberfläche und führt bei Onlineanträgen einige Arbeitsschritte aus, die ansonsten durch eine Sachbearbeiterin / einen Sachbearbeiter durchgeführt werden müssten (bspw. Auslesen von Daten und Übertragung in die Fachsoftware, Anlegen der eAkte usw.). Im Durchschnitt ist durch den Einsatz der RPA-Software von einer Zeitersparnis von rund 10 % pro Wohngeldantrag auszugehen.

Die Abteilung Wohngeld vom Sozialamt und die Projektbeteiligen vom Amt für Digitalisierung und Prozessorganisation und dem Amt für Informationstechnologie erhielten dafür auf der größten deutschen Verwaltungsfachmesse KOMMUNALE in Nürnberg den DIGITAL-Award 2023 in der Kategorie „Städte und Gemeinden über 20.000 Einwohner:innen“.

Im 4. Quartal 2023 wurde die Briefpostdigitalisierung im Rahmen eines Pilotprojekts an einen externen Dienstleister vergeben. Der Effizienzgewinn solcher Maßnahmen ist häufig nicht sofort spürbar, mittelfristig sind jedoch deutliche Effizienzvorteile zu erwarten.

Bereits seit Oktober 2020 können Wohngeldanträge in Nürnberg digital eingereicht werden. Zwischenzeitlich nutzen rund 30 % der Antragstellerinnen und Antragsteller diesen Weg, um Wohngeld zu beantragen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen ist es gelungen die Anzahl der Entscheidungen im Jahr 2023 deutlich auf 28.222 [3] zu steigern (Vorjahr: 22.227) und auch beim ausgezahlten Wohngeld um rd. 56 % auf rd. 29,3 Mio. EUR zuzulegen (Vorjahr: rd. 18,8 Mio. EUR). Einschließlich den ebenso in 2023 ausgezahlten Heizkostenzuschüssen I und II sind Nürnberger Haushalten in 2023 rund 33,6 Mio. EUR zugeflossen und haben dazu beigetragen die gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten zumindest teilweise zu kompensieren.

Dies erscheint umso bemerkenswerter, wenn man den zurückliegenden 5-Jahres-Zeitraum in die Betrachtung mit einbezieht. Noch 2019 wurden lediglich 10,7 Mio. EUR an Wohngeld jährlich ausgezahlt (2020: 15,9 Mio. EUR; 2021: 18,1 Mio. EUR) und hierfür 13.688 Entscheidungen getroffen. Dies zeigt die Transformationsleistung, die administrativ zu leisten war und ist.

Der Personalmangel, die deutliche Steigerung der Antragszahlen, die Hilfspakete der Bundesregierung (Heizkostenzuschüsse I und II) sowie das rechtlich komplexe Verfahren führten in 2023 trotz aller Anstrengungen aber dennoch zu einem deutlichen Anstieg der Rückstände.

Der Bearbeitungsrückstand führt zwar zu keiner Leistungsverkürzung - das Wohngeld wird ab Antragstellung rückwirkend gezahlt – stellt aber viele betroffene Haushalte dennoch vor große Probleme die Zeit bis zum tatsächlichen Zufluss der Leistung zu überbrücken. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit hat zum 31.12.2023 je nach Fallkomplexität und Dringlichkeit zwischen 6 und bis zu 12 Monate betragen. Um sicherzustellen, dass die finanzielle Unterstützung für Wohngeldempfängerinnen und -empfänger auch in Zukunft gewährleistet ist, macht die Wohngeldbehörde von der gesetzlichen Möglichkeit, den Bewilligungszeitraum von 12 auf bis zu 24 Monate zu verlängern, regen Gebrauch.

[3] *Hochrechnung aufgrd. Untererfassung einschl. Neuberechnungen von Amts wegen. Unter Berücksichtigung der ebenfalls zu administrierenden Heizkostenzuschüsse I und II wurden 35.35.814 Entscheidungen getroffen.*

Abb. 5.4 Anträge auf Wohngeld

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anträge Mietzuschuss	11.235	10.865	14.434	13.159	14.485	18.263
Anträge Lastenzuschuss	425	415	452	404	392	497
Hochgerechnete Anträge						5.400
Anträge gesamt	**11.660**	**11.280**	**14.886**	**13.563**	**14.877**	**24.160**

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

Abb. 5.5 Entscheidungen über Wohngeld

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Entscheidungen gesamt	**14.029**	**13.688**	**21.838***	**22.786****	**22.227*****	**28.222******

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 WoGCO2BeprEntlG 2021*
**** inklusive rund 5.000 Neuberechnungen gemäß § 43 WoGG aufgrund der Dynamisierung 2022*
***** inklusive rund 4.600 Neuberechnungen gemäß § 42 d WoGG aufgrund des Wohngeld-Plus-Gesetz 2023*

Abb. 5.6 Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. Euro)*

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mietzuschuss	10.723	10.267	15.260	17.373	18.228	28.492
Lastenzuschuss	517	415	601	630	579	838
Gesamt	**11.240**	**10.682**	**15.861**	**18.003**	**18.807**	**29.330**
zum Vorjahr in %	-8,4	-5,0	+48,5	+13,5	+4,5	+55,98

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** unter Berücksichtigung von Einnahmen aus Rückforderungen*

Abb. 5.7 Empfangsberechtigte von Wohngeld (Haushalte)

Daten zum 31.12.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mietzuschuss	4.465	4.159	5.524	5.693	4.732	4223
Lastenzuschuss	171	167	192	187	157	157
Gesamt	**4.636**	**4.326**	**5.716**	**5.880**	**4.889**	**4.380**
zum Vorjahr in %	-4,3	-5,9	+32,1	+2,9	-16,8	-10,4

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

Durchschnittlich leben 2,4 Personen in den Wohngeldhaushalten.

Auch die Zahl der empfangsberechtigten Haushalte spiegelt den erheblichen Bearbeitungsrückstand in der Wohngeldstelle wider. Der Rückgang der Zahl der Anspruchsberechtigten zum Stichtag ist ausschließlich hierauf zurückzuführen.

Im Jahr 2023 erhielten 157 von 497 Antragstellenden einen monatlichen Lastenzuschuss, was einem Anteil von rund 3,6 % aller Beziehenden von Wohngeld entspricht.

Rentnerinnen und Rentner stellen mit 86,5 % den größten Anteil der alleinstehenden Wohngeldempfänger dar. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten überwiegen die Erwerbstätigen. Insgesamt stellen die Erwerbstätigen mit einem Anteil von 56,4 % die größte Empfängergruppe dar. Es folgen die Rentnerinnen und Rentner mit 29,1 % aller Wohngeldhaushalte.

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.

Abb. 5.8 Erwerbstätigkeit und Größe der Wohngeldempfängerhaushalte

Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥5 Pers.	Gesamt
Selbständige	0,7	1,1	2,5	1	1,4	**1,2**
Abhängig Beschäftigte	8,3	40,4	75,9	80,8	78,2	**56,4**
Rentnerin / Rentner	86,5	47,9	5,3	2,1	1,8	**29,1**
Studierende	0,6	1,1	0,3	0	0,2	**0,4**
Sonstige Nichterwerbstätige	1,4	4,6	11,9	13,2	14,8	**9,5**
Arbeitslose	2,5	5	4,1	2,9	3,6	**3,4**
Insgesamt	100	100	100	100	100	**100**

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

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.

Die Klageerhebung ist aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.04.2019 in Wohngeldangelegenheiten kostenfrei.

Abb. 5.9 Widersprüche Wohngeld

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eingang	**133**	**147**	**199**	**195**	**181**	**154**

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

Abb. 5.10 Klagen Wohngeld

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eingang	4	3	4	2	6	23**
Zurückgezogen*	2	3	1	1	1	11
Abgewiesen*	0	0	1	3	4	9

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** zum Teil aus den Vorjahren*
*** hiervon 18 bezüglich Untätigkeit*

Wohnen bei Bezug von Transferleistungen und benachteiligte Gruppen

Grundlagen

Neben dem Wohngeld und der Wohnraumförderung, bei denen es sich um spezifische Instrument handelt um das Wohnen für bestimmte Bevölkerungsgruppen finanziell zu erleichtern, ist das Sozialamt für die Übernahme der Kosten der Unterkunft für Personen, die Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII beziehen, zuständig. Das Sozialamt ist zudem für die Unterbringung von obdachlosen Haushalten in Nürnberg verantwortlich. Die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II (Bürgergeld) erbringt das Jobcenter Nürnberg-Stadt.

Die genannten sozialen Leistungen im Zusammenhang mit Wohnen und Unterbringung haben wesentlichen Anteil an einer sozial verträglich gestalteten Wohnungspolitik im Sinne der öffentlichen Daseinsvorsorge. Ihre Beobachtung im Zeitverlauf ist von erheblicher Relevanz für die Quartiers- und Stadtentwicklung. Daher werden im Wohnungsbericht nachrichtlich auch Daten über die Leistungen für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII und über die Obdachlosenhilfe sowie sonstige besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt dargestellt.

Kosten der Unterkunft

Bei den Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II – „Bürgergeld" handelt es sich um eine sogenannte „kommunale Leistung", für die Kostenträgerschaft und damit auch die Regelungszuständigkeit bei der Stadt Nürnberg liegt. An diesen Kosten beteiligt sich der Bund allerdings gemäß § 46 SGB II. Dazu kommen die Personen, die Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII beziehen, wobei die Kosten für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im 4. Kapitel des SGB XII vollständig vom Bund übernommen werden.

Die sogenannten Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung, die bei Transferleistungsbezug als Maßstab für die Anerkennung der Mietkosten gelten, werden in Nürnberg vom Sozialamt im Rahmen eines Schlüssigen Konzeptes ermittelt und festgelegt. Die aktuellen Richtwerte für die Stadt Nürnberg wurden zum 01.01.2023 für zwei Jahre festgelegt.

Abb. 6.1 Richtwerte für angemessene Mietpreise inkl. Betriebskosten von 2023 bis 2024

Haushaltsgröße	qm	Mietpreis (ohne Heizung) in Euro
1 Person	50	515
2 Personen	65	639
3 Personen	75	706
4 Personen	90	863
5 Personen	105	1.065
weitere Personen	10	102

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

Entwicklung der Leistungsempfänger:

Abb. 6.2 Transferleistungsbeziehende (außerhalb von Einrichtungen)

Daten zum 31.12.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bürgergeld, Grundsicherung für Arbeitsuchende SGB II	40.043	37.444	38.667	36.784	39.859	41.582
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) *	848	754	727	657	783	786
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII) *	8.044	8.220	8.363	8.510	9.404	9.814
Asylbewerberleistungsgesetz	3.836	3.444	2.972	2.986	3.146	2.731
Transferleistungsbeziehende - gesamt	**52.771**	**49.862**	**50.729**	**48.937**	**53.192**	**54.913**

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.

Neben Obdachlosigkeit (leitet sich für die Kommune aus dem Ordnungsrecht ab) ist auch der Begriff Wohnungslosigkeit in Gebrauch. Wohnungslosigkeit wird oftmals als Überbegriff verwendet. Eine Abgrenzung erfolgt, indem obdachlose Personen als Personen beschrieben werden, die sich im öffentlichen Raum aufhalten oder in Notschlafstellen nächtigen – im Gegensatz zu Personen, die wohnungslos aber untergebracht sind. Für die Stadtverwaltung beschreiben beide Begriffe, unabhängig des Aufenthalts, die gleiche Problemstellung – die fehlende private Wohnung und dadurch ein Anspruch auf Unterbringung.

Die Unterbringung von obdachlosen Haushalten erfolgt in stadteigenen (oder angemieteten) Obdachlosenwohnungen unter Satzungsrecht, privaten Obdachlosenpensionen, Heimen der Obdachlosenhilfe oder sonstigen ambulanten Angeboten.

Dabei ergaben sich in 2023 folgende Fallzahlen:

Abb. 6.3 Obdachlose Personen

	Daten zum 31.12.2023
Personen in Obdachlosenwohnungen und Pensionen	1.692
Personen in Einrichtungen für Obdachlose	576
Personen ohne Obdach	190
Obdachlose Personen – gesamt	**2.458**

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

Auch wenn der Aufenthalt vorübergehend sein soll, verbleiben viele Haushalte auch längerfristig in ordnungsrechtlicher Unterbringung und die Zahl der obdachlosen Personen hat sich folglich auf hohem Niveau verfestigt. Die Reintegration in den Wohnungsmarkt ist aufgrund der Angebotsknappheit weiterhin schwierig.

Es ist leicht nachvollziehbar, dass der Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft umso schwieriger wird, je enger der Wohnungsmarkt ist. Bei der Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen werden obdachlose Haushalte in die höchste Dringlichkeitsstufe eingestuft und somit entsprechend berücksichtigt, jedoch kann aufgrund des beschränkten Angebots nur ein Teil dieser Gruppe eingemietet werden.

Um diesem Umstand entgegen zu wirken verfolgt das Sozialamt entsprechende Projekte. Eine besondere Form der Unterbringung stellen die Sozialimmobilien dar. Hier hat das Sozialamt ein Vorschlagsrecht für Personen, die wohnungs- bzw. obdachlos sind und dann einen regulären Mietvertrag erhalten. 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. Daneben wird auch die Initiative Housing First (getragen von Straßenkreuzer e.V., Lilith e.V., Mudra e.V., Hängematte e.V.) unterstützt. Hierbei werden obdachlose Haushalte direkt in private Mietverhältnisse vermittelt und bei der Eingewöhnung begleitet.

Im Jahr 2023 wohnten bis zu 400 Personen in 123 Wohneinheiten der Sozialimmobilien und 16 Personen konnten durch Housing First erstmalig wieder in eine eigene Wohnung vermittelt werden.

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.

Mit dem Refugium wurde eine neue Notschlafstelle nur für Frauen geschaffen. Diese Notschlafstelle ist ein niedrigschwelliges Basisangebot der Kommune um den Aufenthalt bzw. die Übernachtung Betroffener im öffentlichen Raum zu vermeiden. Darüber hinaus finden sich im Gebäude auch dauerhafte Wohnplätze.
Ziel ist es, Nutzerinnen der Notschlafstelle zu ermutigten in den Pensionsbereich des Refugiums umzuziehen. Dort haben sie dann ein dauerhaftes eigenes Zimmer mit Bad und Plätze in der Notschlafstelle wären wieder für neue Akutfälle belegbar.

Die Pensionsplätze dienen der Stabilisierung der Frauen, mittelfristig soll dann auch die Reintegration in den Wohnungsmarkt erfolgen. Um diese Unterfangen erfolgreich zu gestalten werden die Frauen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Johanniter Unfallhilfe e.V. begleitet.

Geflüchtete

Eine weitere Gruppe, bei der die Zuständigkeit der Unterbringungsbehörde greift, sind Geflüchtete. Im Jahr 2022 suchten zahlreiche ukrainische Bürgerinnen und Bürger in der Bundesrepublik Schutz für sich und ihre Familien. Der Großteil der Menschen konnte privat unterkommen, nichtdestotrotz wurden auch viele Geflüchtete in städtische Unterkünfte aufgenommen.

Auch 2023 war ein permanenter Zugang von Geflüchteten aus der Ukraine zu verzeichnen, ebenso wie ein verstärkter Zugang von Asylsuchenden aus anderen Herkunftsländern. Zum Jahresende 2023 gab es in Nürnberg 18 staatliche Gemeinschaftsunterkünfte mit 1697 Bewohnerinnen und Bewohnern sowie 31 städtische Gemeinschaftsunterkünfte mit 1693 Bewohnerinnen und Bewohnern.

Für Geflüchtete mit Bleibeperspektive ist eine eigene Wohnung ein entscheidender Faktor für die Integration. Daher ist es wichtig, die betroffenen Personen und Haushalte bei der Suche nach einer eigenen Wohnung zu unterstützen.

Allein aus dem Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen ist der Bedarf der Auszugsberechtigten in den Gemeinschaftsunterkünften in Nürnberg dabei nicht zu decken.

Umso wichtiger ist hier daher die Fortführung des Projektes „Übergangswohnen für Geflüchtete“. In dem im Jahr 2017 vom Sozialamt ins Leben gerufene Projekt werden Mietwohnungen, die Eigentümer und Eigentümerinnen längerfristig an die Stadt vermieten, an auszugsberechtigte Geflüchtete weitervermietet. Voraussetzung für eine Anmietung ist, dass die Miete den Richtwerten nach dem SGB II und SGB XII entspricht.



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