Azubi-Werk Nürnberg
Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 15.04.2024
Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024

Sachverhalt

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum stellt die Stadt vor große Herausforderungen. Bezahlbarer Wohnraum gewährleistet soziale Stabilität und wirtschaftliche Teilhabe für alle Bevölkerungsschichten und leistet einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts und zur regionalen Wertschöpfung. In jedem neuen Ausbildungsjahr bleiben Ausbildungsplätze unbesetzt, die Fachkräfte von morgen fehlen. Wenn kein attraktiver und bezahlbarer Wohnraum für junge Menschen verfügbar ist, ist es für diese weniger attraktiv, eine Ausbildung zu beginnen und abzuschließen. Wird die Wohnraumversorgung für Auszubildende verbessert, kann dies der Stadt Nürnberg in Zeiten des Fachkräftemangels einen Standortvorteil verschaffen.

1. Situation für Auszubildende auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Nürnberg ist deutlich angespannt. Die Mieten sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Haushalte geringer und zunehmend auch mittlerer Einkommen haben wachsende Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden (vgl. hierzu auch WMB 2023[1]). Besonders junge Menschen in Ausbildung oder Studium werden durch hohe Wohnkosten belastet, da sie finanziell eingeschränkt sind: Die Hälfte der Auszubildenden mit eigener Haushaltsführung verfügt lt. Statistischem Bundesamt über weniger als 1.240 Euro im Monat[2]. Im Jahr 2023 lag der durchschnittliche Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen für Auszubildende bei 42 % – und damit deutlich über der Wohnkostenbelastung der Gesamtbevölkerung von 25 %. 47 % der Auszubildenden gelten als überbelastet durch ihre Wohnkosten (Wohnkostenbelastung von mehr als 40 %) im Vergleich zu 13 % der Gesamtbevölkerung.

Je nach Ausbildungsgang können Auszubildende subjektorientierte Förderungen beantragen. Für Azubis im Dualen System gibt es beispielsweise die Berufsausbildungsbeihilfe (BAB). Der monatliche Höchstsatz liegt bei 781 Euro und muss nicht zurückgezahlt werden. Bei einer schulischen Ausbildung (z.B. Berufsfachschüler) kann BaföG beantragt werden. Der Höchstsatz des Schüler-BAföGs liegt bei 754 Euro im Monat und muss ebenfalls nicht zurückgezahlt werden. Volljährige Auszubildende, die nicht mehr bei den Eltern wohnen und die Miete für Ihre Wohnung selbst bestreiten müssen, können Wohngeld beantragen, sofern sie keinen Anspruch auf BAB haben (z.B. weil sie eine schulische Ausbildung machen). Für Auszubildende unter 25 Jahren werden 250 Euro Monat Kindergeld gewährt. Die KfW vergibt einen einkommensunabhängigen Bildungskredit für volljährige Azubis, die maximal 24 Monate vor Abschluss Ihrer Ausbildung stehen. Eine weitere Finanzierungshilfe sind Leistungen nach § 27 Sozialgesetzbuches II (Notfalldarlehen für besondere Umstände). Wenn kein Anrecht auf BAföG oder BAB besteht, können auch Leistungen des Bürgergeldes bezogen werden, darunter die Übernahme angemessener Unterkunftskosten.[3]

Im Vergleich zu Studentinnen und Studenten gibt es für Auszubildende nur wenige spezielle Wohnangebote oder subventionierte Wohnmöglichkeiten. Den rund 26.470 Studentinnen und Studenten in Nürnberg (WS 2022/2023) stehen 13 Studentenwohnheime mit 1.850 Plätzen zur Verfügung, darunter rund 1.150 Studierendenwohnheimplätze des Studierendenwerks[4].

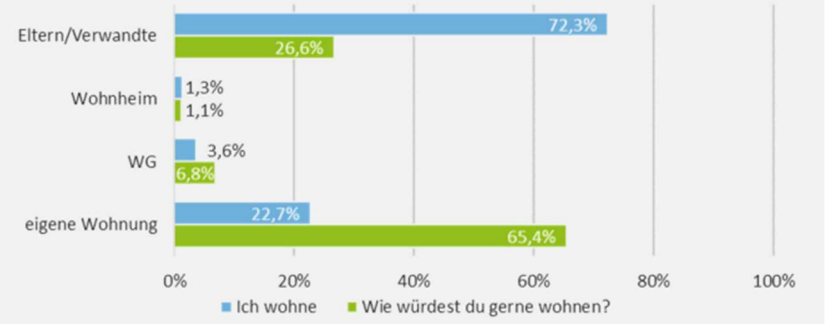
---

[1] Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Stab Wohnen: https://www.nuernberg.de/imperia/md/wohnen/dokumente/wmb_2023.pdf
[2] Statistisches Bundesamt, Die Hälfte der Studierenden mit eigener Haushaltsführung hat weniger als 867 Euro im Monat zur Verfügung - Statistisches Bundesamt (destatis.de), zuletzt aufgerufen: 29.08.2024.
[3] https://www.azubi.de/beruf/tipps/ueberblick-finanzielle-hilfen, zuletzt aufgerufen: 11.09.2024
[4] Deutsches Studierendenwerk: Wohnraum für Studierende Statistische Übersicht 2023: 231218_DSW_Wohnen23_web.pdf (studierendenwerke.de) zuletzt aufgerufen: 10.10.2024;

Im Jahr 2022 gab es rund 11.540 sozialversicherungspflichtigte Auszubildende mit Arbeitsort in Nürnberg und rund 26.000 Schülerinnen und Schüler in den beruflichen Schulen[5]. Gemäß Internetrecherche stehen den rund 37.500 Nürnberger Auszubildenden etwa 900 Plätze in Azubiwohnheimen und Internaten zur Verfügung: fünf Wohnheime befinden sich in der Hand von sozialen Trägern, richten sich auch an minderjährige Personen und sind mit einer sozialpädagogischen Begleitung verknüpft[6]. Anbieter sind z. B. das Don Bosco Jugendwerk (rd. 146 Plätze), der Caritasverband (In Via „Marienheim“ mit 126 Plätzen für junge Frauen), das Kolpinghaus (mit 192 Plätzen) und das Jugendwohnheim Glockenhof vom Verein für internationale Jugendarbeit (47 Plätze). Auch die Handwerkskammer bietet in einem Internat ca. 320 Wohnplätze für Auszubildende an. Im Stadtteil Langwasser gibt es das Sport-Internat „Haus der Athleten“ mit 37 Plätzen für Schüler, dieses wird bis Mitte 2027 um 120 Plätze erweitert. Das Haus „Wohnen am Leonhardspark“ bietet 68 geförderte Apartments für Auszubildende und Fachschüler mit Wohnberechtigungsschein zu moderaten Mieten (ab ca. 297 Euro warm) ohne sozialpädagogische Begleitung an. Auf dem freifinanzierten Mietwohnungsmarkt gibt es für zahlungskräftige junge Bevölkerungsgruppen möblierte Apartments ohne begleitende sozialpädagogische Betreuung (z.B. „i Live“ oder „Smarts Apartments“). Das Angebot an Kleinstwohnungen und Apartments wurde in den letzten Jahren ausgeweitet. Die Miete bei privaten Anbietern liegt mit 17 bis 21 €/m² (Gesamtmiete bis zu 685 €/m²) über den durchschnittlichen Angebotsmieten und deutlich über den Mieten in Wohnheimen. Mikroapartmentanlagen können als Preistreiber auf die Umgebung wirken, der vermehrte Bau solcher Anlagen wird u.a. deswegen von der Stadtverwaltung kritisch verfolgt[7].

Plätze in Wohnheimen und Zimmer in Wohngemeinschaften spielen bei Auszubildenden im Gegensatz zu den Studentinnen und Studenten eine stark untergeordnete Rolle, dies könnte auch am geringen Angebot liegen.

Abbildung 44: Aktuelle und gewünschte Wohnsituation von Auszubildenden in Deutschland



Quelle: DGB Jugend (2020): Ausbildungsreport 2020. Online abrufbar unter: https://jugend.dgb.de/meldungen/ausbildung/++co++3570dfea-bf89-11ea-bfca-001a4a16011a (letzter Aufruf: 16.02.2022).

1.1 Situation der Auszubildenden bei der Stadt Nürnberg

Jährlich starten bei der Stadt Nürnberg über 250 Auszubildende in bis zu 30 verschiedenen Ausbildungsberufen bzw. Dualen Studiengängen. Nach Aussage von Ref I/II wurden in den letzten Jahren nur von wenigen Bewerbenden auf städtische Ausbildungsstellen Nachfragen zur Unterstützung bei der Beschaffung von Wohnraum gestellt. Ein nennenswerter Bedarf ist aktuell nicht feststellbar.

1.2 Vorhandener Wohnraum: Beispiel wbg Nürnberg

Die wbg Nürnberg GmbH ist seit jeher der Schaffung von Wohnraum für breite Massen der Bevölkerung verpflichtet, was grundsätzlich auch immer Auszubildenden und Studierenden zugutekommt. Die wbg unterstützt auch das Wohnen in Gemeinschaften. Bei Vermietungen werden mehrere Vertragspartnerinnen und Vertragspartner – auch als Folgeverträge - akzeptiert. Bei der Vermarktung entsprechender Wohnungen wird direkt auf Eigenschaften wie „WG-geeignet“, „keine

[5] Nürnberg in Zahlen 2023: https://www.nuernberg.de/imperia/md/statistik/dokumente/veroeffentlichungen/berichte/niz/nuernberg_in_zahlen_2023.pdf
[6] vgl. Schwerpunktkapitel „Junges Wohnen“ in: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Stab Wohnen
[7] ebd.

Durchgangszimmer“ oder „gleich große Zimmer“ hingewiesen. Auch hat das wbg-Vermietungsteam in der Vergangenheit bereits immer wieder Vermietungsaktionen speziell für Studierende gestartet. Für ca. 950 der von der wbg verwalteten Wohnungen haben das Klinikum Nürnberg, die N-ERGIE und die StWN jeweils ein Vorschlagsrecht, von dem sie auch für ihre jeweiligen Auszubildenden Gebrauch machen können.

2. Ansätze zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende in Nürnberg

Die Verwaltung zeigt Ansätze auf, bezahlbare Wohnmöglichkeiten für Auszubildende auf den Weg zu bringen.

2.1 Förderprogramme

Die Bundesregierung hat seit 2023 mit dem **Förderprogramm „Junges Wohnen“** den bezahlbaren Wohnraum für Studierende und Auszubildende in den Fokus gestellt. Für die Jahre 2023 und 2024 stehen jeweils 500 Mio. Euro Bundesmittel für den Aus-, Neu- oder Umbau neuer bzw. der Modernisierung bestehender Wohnheimplätze für Auszubildende und Studierende zur Verfügung. Für 2024 hat der Bund dem Freistaat Bayern daraus 78 Mio. Euro für ein eigenes Programm bereitgestellt, der dieses um 38 Mio. Euro ergänzt hat.[8] Die Bundesmittel sollen in den kommenden Jahren verstetigt werden.

Neben der bereits existierenden Förderung von Wohnraum für Studierende wird im Rahmen des **Bayerischen Wohnungsbauprogramms** (**AzubiR 2024**) seit 15.02.2024 der Bau von Wohnraum für Auszubildende gefördert. Gefördert wird

- der Bau, die Erweiterung sowie der Ersterwerb von Wohnraum für Auszubildende,
- der Umbau von Wohnraum für Auszubildende sowie Maßnahmen der umfassenden energetischen Modernisierung,
- sowie der Erwerb und die Änderung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, zu Wohnraum für Auszubildende.

Der Betrieb, die Betreuungskosten und der bauliche Unterhalt ist vom Wohnheimbetreiber zu tragen. Zuwendungsempfänger sind insbesondere gemeinnützige Träger und Organisationen, Träger und Organisationen der freien Wohlfahrtspflege und der Jugendhilfe, Träger der beruflichen Bildung, Zusammenschlüsse von Berufs- und Fachverbänden sowie kommunale Unternehmen und Kommunen. Die Förderung kann damit auch von der Stadt Nürnberg wie auch der wbg beantragt werden.

Die Leerraummiete darf bis zu 280 Euro pro Wohnplatz betragen, daneben darf ein Möblierungszuschlag von höchstens 16 Euro je Wohnplatz monatlich erhoben werden. Die Wohnplätze dürfen für die Dauer der Belegungsbindung nur bedürftigen Auszubildenden eines staatlich anerkannten Ausbildungsberufes sowie Schülerinnen und Schülern von Berufsfach-, Techniker-, Meisterschulen und Fachakademien überlassen werden. Die Förderung erfolgt in Form eines staatlichen Baudarlehens mit bis zu 45.000 Euro je Wohnplatz in einem Einzelzimmer, bei rollstuhlgerechter Ausführung ist eine Erhöhung um 15.000 Euro pro Wohnheimplatz möglich. Für bauliche Maßnahmen wie Hoch-/Tiefgaragen sowie für besonders nachhaltige ökologische Maßnahmen kann das Baudarlehen ebenfalls erhöht werden.

Der Stab Wohnen Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat als Bewilligungsstelle für das Stadtgebiet Nürnberg berät zum Förderprogramm und bewirbt dieses auf der Website unter dem Link https://www.nuernberg.de/internet/wohnen/wohnraum_auszubildende.html.

Stand Oktober 2024 gab es für die AzubiR bayernweit noch keinen bewilligten Förderantrag. Die wbg Fürth hat ein Azubiwohnheim-Projekt „Jugendwohnen“ in der Poppenreuther Straße 13 in

[8] https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2024-02-14_Startschuss-fuer-neues-Foerderangebot-Azubi-wohnen-in-Bayern.php, zuletzt aufgerufen am 10.10.2024

Fürth auf den Weg gebracht. Die Bauarbeiten laufen nach der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn seit September 2024 und sollen bis Mitte 2026 abgeschlossen sein. Insgesamt sind 87 Wohneinheiten und Gemeinschaftsräume für Auszubildende, Schülerinnen und Schüler sowie Studierende geplant. Das Grundstück wurde per Erbbaurecht durch den Lutherischen Verein für weibliche Diakonie an die Wohnungsbaugesellschaft übertragen. Aufgrund der gestiegenen Baukosten und Finanzierungskonditionen musste das Projekt im Jahr 2021 zurück gestellt. Durch das Förderprogramm „AzubiR 2024“ kann das Neubauvorhaben als eines der ersten Projekte in Bayern nun doch noch realisiert werden[9].

2.2 Azubi-Werk: Beispiel München

Analog eines Studierendenwerks soll ein Azubi-Werk Auszubildende wirtschaftlich und sozial unterstützen, um die Grundlagen für eine erfolgreiche Ausbildung zu schaffen und die Auszubildenden optimal auf ihre berufliche Zukunft vorzubereiten. Ein Azubi-Werk geht damit über die Einrichtung eines Wohnheims hinaus.

Die Stadt München hat ein Azubi-Werk gemeinsam mit dem Kreisjugendring München-Stadt und der DGB-Jugend München ins Leben gerufen. Die konzeptionellen Vorarbeiten für das Azubiwerk München begannen Ende 2020, der Grundsatz- und Gründungsbeschluss des Münchner Stadtrats folgte Ende 2021. Das Azubi-Werk nach Münchner Vorbild umfasst die vier Säulen bezahlbarer Wohnraum, finanzielle Beratung, Vernetzungsangebot und Mitbestimmung. Um die Wohnsituation von Auszubildenden zu verbessern wurde das Ziel gesetzt bis zum Jahr 2026 1.000 Wohnheimplätze für Auszubildende zu errichten und zu betreiben. Das Azubi-Werk München stellt den Kontakt zwischen Unternehmen, die Belegrechte für Wohnraum für die eigenen Auszubildenen erwerben möchten, und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft „Münchner Wohnen“ her.

Die Finanzierung des Azubi-Werks basiert auf einer Investitionsförderung von 30 Millionen Euro für den Bau neuer Azubi-Wohnheime, die im mehrjährigen Finanzplan bis zum Ende der kommunalen Legislaturperiode im ersten Quartal 2026 eingeplant ist. Mit der Investitionsförderung erwirbt die Stadt gezielt selbst Belegrechte für Wohnheimplätze für städtische Auszubildende und unterstützt den Neubau von Azubi-Wohnheimen mit dem städtischen Wohnungsbaudarlehen. So wurden zum Beispiel am Hanns-Seidel-Platz mit 4 Millionen Euro Belegrechte für 71 Plätze über einen Zeitraum von 30 Jahren gesichert. Ein Projekt in Freiham wird mit einem städtischen Darlehen von 24 Millionen Euro unterstützt, das bei Bedarf in einen Zuschuss umgewandelt werden kann. Zusätzlich stellt die Stadt München jährliche Projektmittel (2022: etwa 75.000 Euro) für Personal-, Miet- und Sachkosten zur Verfügung.

Das Beispiel München zeigt, dass ohne entsprechende Ausstattung mit Projektmitteln ein Azubi-Werk in Nürnberg nicht umsetzbar ist. Der Aufbau eines Azubi-Werks ist mit Mitteln der Wohnraumförderung nicht finanzierbar. Für den Bau und die Erstausstattung eines Wohnheims können die Fördermittel (Azubi-R) genutzt werden. Die Gründung eines Azubi-Werks ist hierbei nicht erforderlich. Inwieweit die übrigen Zielsetzungen eines Azubi-Werks finanzielle Beratung, Vernetzungsangebot und Mitbestimmung für Nürnberg sinnvoll und leistbar sind, sollte im Rahmen eines runden Tisches mit den relevanten Akteuren besprochen werden.

3. Ausblick

Für Mitte 2025 ist ein Runder Tisch geplant, der sich mit der Verbesserung des bezahlbaren Wohnungsangebots für Auszubildende befasst. Initiierung und Koordinierung der Veranstaltung erfolgen durch Ref VII/Stab Wohnen. Der Teilnehmerkreis wird sich aus verschiedenen Akteuren und Experten zusammensetzen, die sich mit der Lebens- und Wohnsituation von Auszubildenden befassen - wie die IHK Mittelfranken, die HWK Mittelfranken, der Deutsche Gewerkschaftsbund, der Kreisjugendring, die wbg, das Kolpinghaus Nürnberg e.V., der Verein IN VIA Nürnberg e.V., der Verein für internationale Jugendarbeit Ortsverein Nürnberg e.V. sowie Vertretern städtischer Dienststellen (WIF, LA, J/B2, Ref I/II). Bei ersten Vorgesprächen haben die angefragten Akteure

[9] WBG Fürth | Neues Bauprojekt „Jugendwohnen“ (wbg-fuerth.de), zuletzt aufgerufen 29.08.2024

großes Interesse an einem Runden Tisch signalisiert, um die Notwendigkeit des Ausbaus an Angeboten für Auszubildende im Expertenkreis zu erörtern und die Möglichkeiten eines weiteren gemeinsamen Vorgehens im Hinblick auf die Realisierung eines neuen Azubi-Wohnheims in Nürnberg oder Unterstützung anderer Art auszuloten. In die Diskussion miteinfliessen werden u.a. auch potentielle Synergieeffekte mit bestehenden Einrichtungen (z.B. mit dem Haus der Athleten/ wbg), Fördermöglichkeiten der bayerischen Wohnraumförderung sowie ggf. geeignete städtische Grundstücke.

Über das Ergebnis des Runden Tischs wird berichtet werden.