

Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2019



Herausgeberin:

Stadt Nürnberg – Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstraße 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:

Britta Walther
Dieter Frank
Volker Wolfrum
Werner Reißer

Gestaltung und Satz:

Stadtgrafik Nürnberg

Titelseite: Geförderter Wohnungsbau der Joseph-Stiftung,
Bamberg, an der Friedenstraße

Druck:**Bildnachweis:**

Titelseite: Matthias Jakob, Joseph-Stiftung, Bamberg
Vorwort: Axel Eisele, Wirtschaftsreferat, Stadt Nürnberg

Norisdruck - Hobner & Herdl GdbR
September 2020
Auflage: 300
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2019

2019



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem jährlichen Wohnungsbericht gibt der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat einen Überblick über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Ich freue mich, Ihnen heute die Ausgabe für das Berichtsjahr 2019 mit den Daten zu den wichtigsten kommunalen Aktivitäten in den verschiedenen wohnungspolitischen Handlungsfeldern vorlegen zu können.

Nürnberg ist eine Stadt mit Dynamik, Attraktivität und hoher Lebensqualität. Dies spiegelt sich auch im Jahr 2019 durch einen leichten Zuwachs der Bevölkerung auf knapp 536.000 Einwohnerinnen und Einwohner in über 285.000 Haushalten wider.

Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach preiswerten Mietwohnungen ist hoch geblieben. Um der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken, die sich an den weiter steigenden Miet- und Immobilienpreisen deutlich zeigt, haben der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg im Jahr 2016 den Wohnungsneubau und -umbau, die Modernisierung und den Erwerb von Wohneigentum mit 51,4 Millionen Euro gefördert. Das Gesamtinvestitionsvolumen für die insgesamt 650 geförderten Wohnungen liegt bei 106,4 Mio. Euro.

Neben der Förderung des Wohnungsneubaus hat die Stadt Nürnberg ihre wohnungspolitischen Aktivitäten im Berichtsjahr auf den Wohnungsbestand ausgeweitet und daher im Mai eine Zweckentfremdungsverbotsatzung erlassen, um bestehenden, ohne Genehmigung ungenutzten Wohnraum in den Wohnungsmarkt wieder zurückzuführen. Den Wohnungsneubau auf hohem Niveau zu verstetigen sowie den Wohnungsbestand als Potential zu nutzen und zu fördern, sind die zwei wesentlichen Aktionsfelder der Nürnberger Wohnungspolitik, um dem prognostizierten quantitativen und qualitativen Bedarf der nächsten Jahre gerecht zu werden.

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

Ihr



Dr. Michael Fraas

Berufsmäßiger Stadtrat
und Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhalt

KAPITEL 1	Auf einen Blick	9
KAPITEL 2	Wohnen in Nürnberg	10
	Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung	10
	Bautätigkeit	11
	Immobilienmarkt	13
	Zweckentfremdung und Leerstand	15
KAPITEL 3	Wohnungsbauförderung	16
	Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen	18
	Modernisierung	19
	Wohneigentum	20
	Verwaltung geförderter Wohnungen	23
	Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau	23
	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	24
KAPITEL 4	Wohnungsvermittlung	25
	Grundlagen	25
	Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes	25
	Wohnungsvermittlung	27
KAPITEL 5	Wohngeld	31
	Grundlagen	31
	Ergebnis	33
KAPITEL 6	Wohnen für Transferleistungsbezieher und benachteiligte Gruppen	36
	Grundlagen	36
	Kosten der Unterkunft	36
	Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt	37

Auf einen Blick: 2017–2019

Daten zum 31.12.	2017	2018	2019	Trend Vorjahr
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	532.194	535.746	535.886	↗
Zahl der Haushalte	282.589	284.640	285.245	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	54.443	49.413	46.593	↘
Wohnungsangebot				
Wohnungen (WE) ¹⁾	296.102	296.059	297.196	↗
davon belegungsgebundene Wohnungen	18.030	18.196	18.133	↗
Anteil in %	6,0	6,1	6,1	↗
davon Wohnungen 1.Förderweg	11.219	10.998	10.585	↘
davon Wohnungen 3. Förderweg	208	208	207	↗
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	2.256	2.482	2.718	↗
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.172	3.221	3.263	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	634	757	846	↗
davon Sonstige Belegungsrechte	541	530	514	↘
Bautätigkeit				
Baufertigstellungen ²⁾	1.802	1.161	961	↘
davon geförderte Wohnungen	264	71	90	↗
Baugenehmigungen ²⁾	1.807	1.550	2.343	↑
Wohnungsbauförderung				
Geförderte Mietwohnungen	345	377	327	↘
Geförderte Eigentumswohnungen	17	18	38	↗
Geförderte Familienheime	44	59	61	↗
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	233	167	315	↑
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	49,4	71,9	51,4	↘
Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	964	253	419	↘
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	30.420	81.594	0	↘
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.658	1.201	888	↘
Wohnungsvermittlung				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.502	8.181	7.727	↘
Vermittelte Haushalte	1.106	1.086	1.047	↗
Subjektförderung				
Wohngeld (Mio. Euro)	12,3	11,2	10,7	↘
Wohngeldanträge	11.564	11.660	11.280	↘
Wohngeldempfängerhaushalte	4.845	4.636	4.362	↘
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	2,9	3,0	3,4	↗
SGB II-Aufwendungen für Unterkunft (Mio. Euro)	135,9	122,9	101,8	↘

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

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

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

Wohnen in Nürnberg

Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung

Das starke Wachstum Nürnbergs in den vergangenen Jahren setzte sich 2019 in diesem Ausmaß nicht fort. Am 31.12.2019 lebten laut Einwohnermelderegister 535.886 Personen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg. Das entspricht einem leichten Anstieg von 140 Personen (plus 0,03 %) im Vergleich zu 2018.

Der leichte Einwohneranstieg ist erneut auf die Zunahme der ausländischen Bevölkerung zurückzuführen: Während die Zahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Deutschen auch im Vorjahr zurückging und nun bei 405.728 liegt (-2.958 Personen bzw. - 0,7 %), wuchs die ausländische Bevölkerung im Jahr 2019 um 3.098 Personen auf 130.158 bzw. 2,4 % an. Zu dem Stichtag lebten somit Menschen aus mehr als 170 Ländern in der Stadt, die

eine nichtdeutsche Staatsbürgerschaft haben – dies spricht für die Diversität der Nürnberger Stadtgesellschaft. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung macht dies einen Anteil von 24,91 Prozent. Im Vergleich zu den Jahren zuvor fallen dabei zwei Entwicklungen ins Auge: Zum einen verringerte sich die deutsche Bevölkerung im Jahr 2019 etwas stärker. Zugleich wuchs die ausländische Bevölkerung etwas weniger stark im Vergleich zu den Jahren 2011–2018.

In Nürnberg lebten Ende 2019 nach einer Mitteilung des Sozialreferates noch 5.154 Geflüchtete. Von diesen waren noch 2.523 in städtischen und 1.366 in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Zudem lebten 569 Schutzsuchende in der 2017 eingerichteten Nürnberger Außenstelle der Zentralen Erstaufnahmeeinrichtung Nordbayern (ZAE Zirndorf). Weitere 681 leben in einer sonstigen Wohnsituation, z.B. einem privaten Mietverhältnis.

Abb. 2.1 Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz

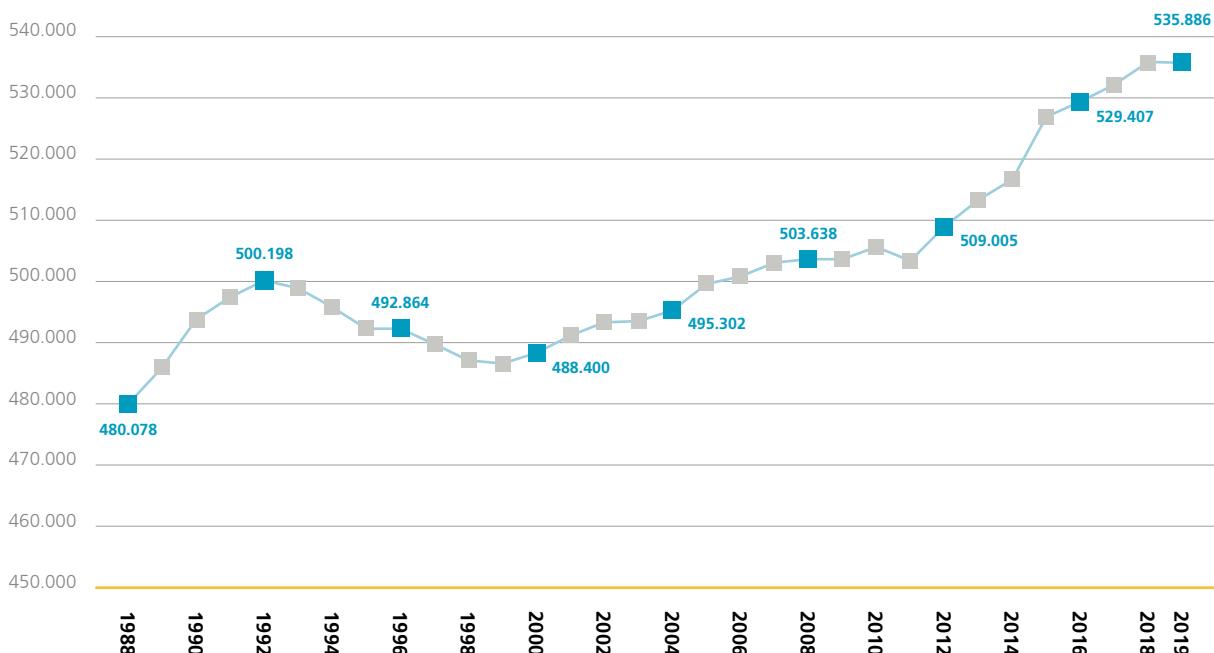
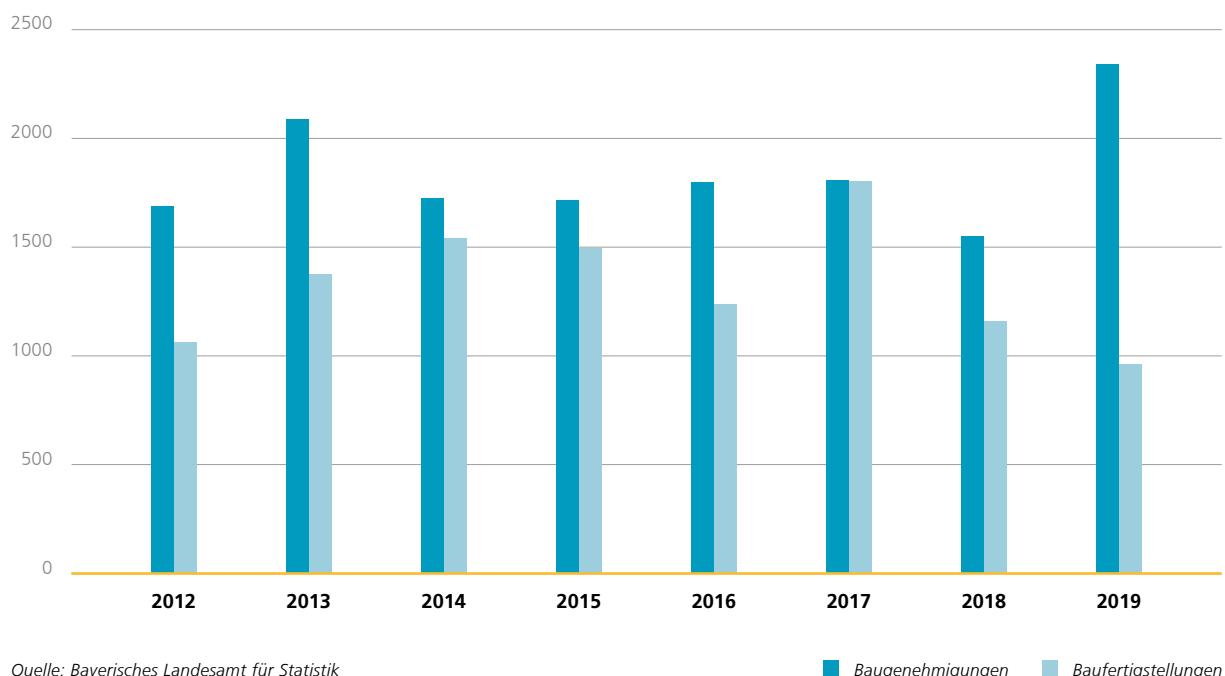


Abb. 2.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2012–2019 / Wohnungen

Erstmals seit 1997 war der Wanderungssaldo in Nürnberg negativ, was auf die geringeren Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland zurückzuführen ist. Während der Saldo gegenüber dem Ausland 2018 noch bei +2.582 Personen lag, betrug er im vergangenen Jahr nur +430 Personen. Weitere Wanderungsgewinne verbucht Nürnberg gegenüber Bayern (+854) und den anderen Bundesländern (+209). Gegenüber dem Umland weist Nürnberg einen Wanderungsverlust auf (-2.522).

Im Jahr 2019 konnten die hohen Geburtenzahlen der letzten drei Jahre nicht mehr erreicht werden. Mit 5.359 Geburten wurden 194 Kinder weniger geboren als im „Spitzenjahr“ 2018 und immerhin 123 weniger als im etwas schwächeren Jahr 2017. Bei 5.923 Sterbefällen fiel auch das Geburtendefizit mit -564 deutlich höher aus als noch 2018 (-125).

Die Zahl der Haushalte stieg im vergangenen Jahr leicht an und liegt nun bei 285.245.

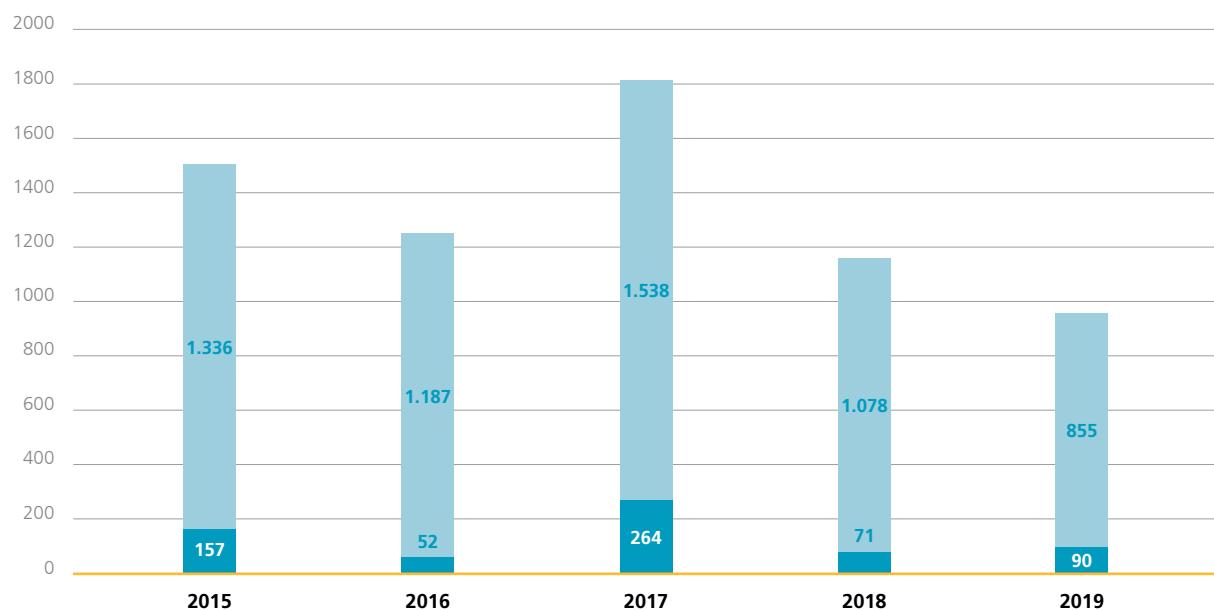
Bautätigkeit

Im Jahr 2019 wurden nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Statistik 961 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden sowie wohnungsmarktrelevanten Nichtwohngebäuden und Wohnheimen fertiggestellt (2018: 1.161) und für 2.343 Wohnungen Baugenehmigungen (2018: 1.550) erteilt.

Während die Fertigstellungen im Berichtsjahr erstmals seit dem Jahr 2000 wieder unter die 1.000er- Marke sanken, wurde 2019 bei den Baugenehmigungen das beste Ergebnis der vergangenen 13 Jahren erreicht. Der seit Jahren bestehende Bauüberhang von genehmigten, noch nicht fertig gestellten Wohnungen nahm damit noch einmal deutlich zu.

Bayernweit ging die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 3,2 % zurück. Auf Bundesebene wurden 2019 rd. 4,0 Prozent mehr Genehmigungen als im Vorjahr erteilt.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen, gefördert und freifinanziert, erreichte im Jahr 2019 mit 961 einen Tiefstand bezogen auf die letzten fünf Jahre. Der Anteil der geförderten an den fertiggestellten

Abb. 2.3 Baufertigstellungen 2015–2019, Wohnungen insgesamt (freifinanziert und gefördert) *

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen
 * in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden

█ gefördert █ freifinanziert

Wohnungen schwankte in den vergangenen Jahren zwischen vier und 15 Prozent und liegt im Berichtsjahr mit zehn Prozent auf einem mittleren Niveau. Rund drei Viertel bzw. 737 der im Jahr 2019 fertiggestellten Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Das ist der nach 2018 zweithöchste Anteil der vergangenen fünf Jahre. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung bei weiter steigenden Immobilienpreisen in den nächsten Jahren verstetigen wird.

Abb. 2.4 Baufertigstellungen nach Gebäude- und Finanzierungsart 2015–2019, Wohnungen

Gebäudeart	Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)									
	2015		2016		2017		20187		2019	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Mehrfamilienhäuser	810	54	827	67	1.088	60	908	78	737	76
davon gefördert	123	15	37	4	236	22	61	7	81	11
freifinanziert	687	85	790	96	852	78	847	93	656	89
Familienheime	355	24	251	20	313	18	179	15	208	22
davon gefördert	34	9	15	6	28	9	10	6	9	4
freifinanziert	321	81	236	94	285	91	169	94	199	96
Wohnheime und Nichtwohngebäude*	328	2	161	13	401	22	74	7	16	2
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
freifinanziert	328	100	161	100	401	100	74	100	16	100
Insgesamt	1.493	100	1.239	100	1.802	100	1.161	100	961	100
davon gefördert	157	10	52	4	264	15	71	6	90	9
freifinanziert	1.336	90	1.187	96	1.538	85	1.090	94	871	91

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

* wohnungsmarktrelevant

Immobilienmarkt

Im Jahr 2019 sind die Immobilienpreise in Nürnberg in beinahe allen Teilmärkten deutlich gestiegen. Lediglich bei unbebauten Grundstücken für mehrgeschossige Wohn- oder Mischnutzung kam es zu einem geringen Preirückgang.

Ausweislich des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden bei allen Verkäufen im Stadtgebiet im Jahr 2019 rund 3,1 Milliarden Euro (2018: 2,4 Milliarden Euro) umgesetzt. Damit lag der Geldumsatz um rund 27 Prozent höher als im Vorjahr und stieg auf den höchsten Wert in den letzten 30 Jahren für Nürnberg. Um dieses Ergebnis zu erreichen, wurden 4.872 Verträge über Grundstücke, Häuser, Wohnungen und Gewerbeobjekte notariell beurkundet. Im Vergleich zum Vorjahr gab es somit nur einem minimalen Rückgang (2018: 4.898).

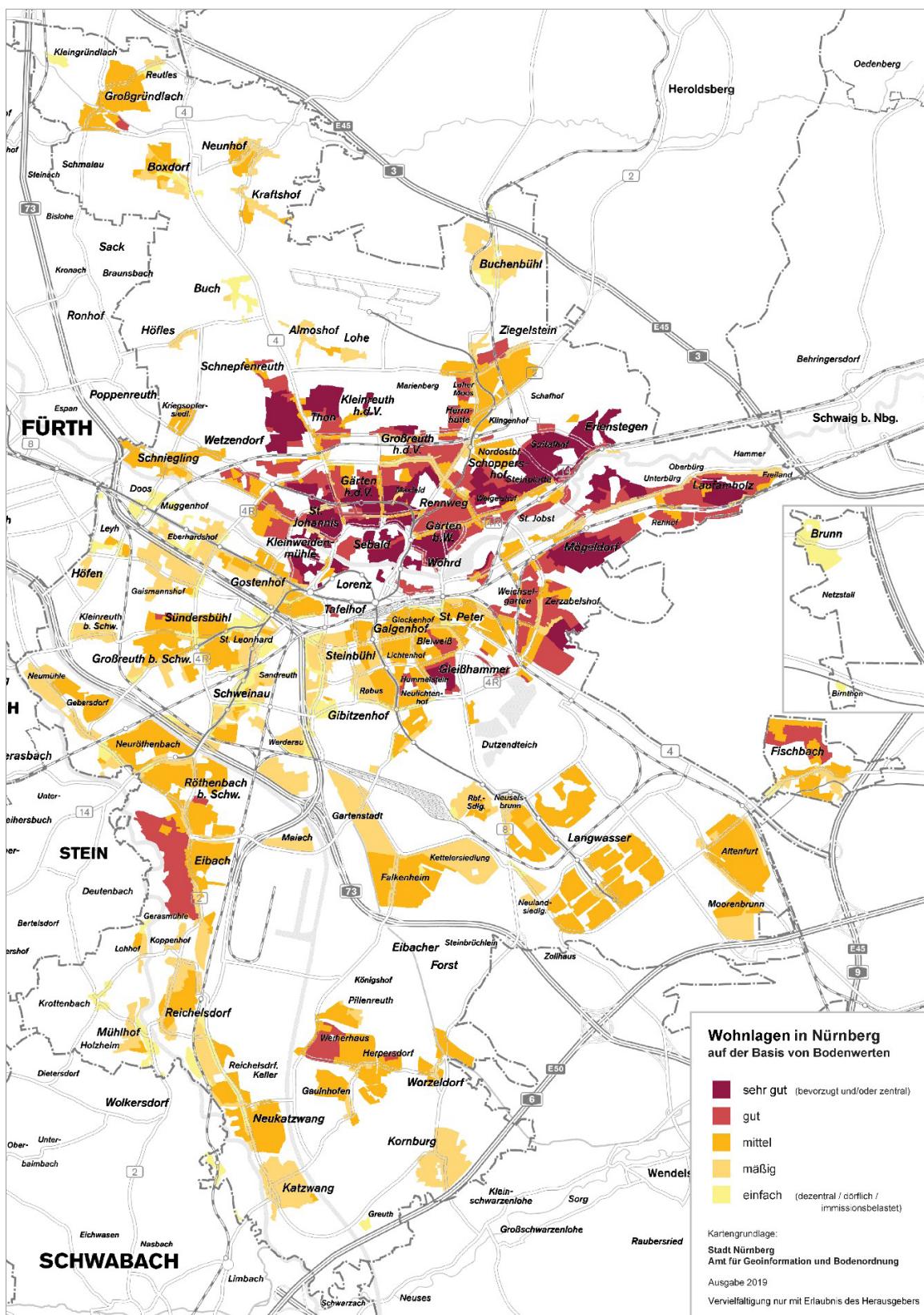
Ein geringer Rückgang des Preisniveaus um 5 Prozent wurde bei unbewohnten Grundstücken für mehrgeschossige Bebauung vermerkt. In diesem Teilsegment bewegen sich die Bodenrichtwerte (bezogen auf den 31. Dezember 2018) zwischen 710 Euro/m² und

3.400 Euro/m². Für Grundstücke zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern stiegen die Preise um elf Prozent und damit etwas stärker als im Vorjahr (damals 7 Prozent). Die Bodenrichtwerte liegen hier in einer Spanne von 180 Euro/m² bis 1.300 Euro/m².

Beim Verkauf von Reihenhäusern oder Doppelhaus-hälften lag die Preissteigerung bei elf Prozent. Für Neubauten wurden typische mittlere Preise (Orientierungswerte) von 540.000 Euro bis 660.000 Euro festgestellt. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 330.000 Euro und 710.000 Euro – je nach Lage, Alter, Größe und Ausstattung. Die Preise für freistehende Häuser im Bestand streuen wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark. Bei einer Preissteigerung von sieben Prozent liegen diese Werte zwischen 430.000 Euro und 1,2 Millionen Euro. Kleinere oder schlechter gelegene Häuser waren aber auch günstiger zu haben.

Mehrfamilienhäuser werden fast nur im gebrauchten Zustand veräußert. Im langjährigen Vergleich legten in diesem Marktsegment die Preise am deutlichsten zu. Zuletzt stiegen sie wiederum um 14 Prozent (nach „nur“ sieben Prozent im Vorjahr).

Abb. 2.5 Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Der Markt für Eigentumswohnungen ist der größte Teilmarkt in Nürnberg. Beim Neubau stiegen die Preise im letzten Jahr um neun Prozent (nach sieben Prozent im Vorjahr). Die typischen mittleren Preise (Vergleichsfaktoren) für neu errichtete Eigentumswohnungen betragen je nach Lage und Objekteigenschaften etwa 4.460 bis 6.260 Euro/m² Wohnfläche. Im Bestand betrug die Steigerung zwischen 10 und 15 Prozent (Baujahr ab 1946, Baujahr bis 1946). Für große, etwa 20 Jahre alte Wohnungen wurden um 3.400 Euro/m² bezahlt, für ältere, etwa 50 bis 60 Jahre alte Wohnungen, lagen die mittleren Preise zwischen 2.500 und 2.800 Euro/m². Zum Vergleich: Zehn Jahre zuvor lagen sogar die Werte für Neubauwohnungen mit ca. 2.050 bis 2.700 Euro/m² darunter. Weniger als 2.000 Euro/m² wurden im letzten Jahr nur noch bei 12 % der Bestandswohnungen erzielt, während es im Jahr zuvor noch ca. 20 % waren.

Der Markt für Eigentumswohnungen ist der größte Teilmarkt in Nürnberg. Beim Neubau stiegen die Preise im letzten Jahr um neun Prozent (nach sieben Prozent im Vorjahr). Die typischen mittleren Preise (Vergleichsfaktoren) für neu errichtete Eigentumswohnungen betragen je nach Lage und Objekteigenschaften etwa 4.460 bis 6.260 Euro/m² Wohnfläche. Im Bestand betrug die Steigerung zwischen 10 und 15 Prozent (Baujahr ab 1946, Baujahr bis 1946). Für große, etwa 20 Jahre alte Wohnungen wurden um 3.400 Euro/m² bezahlt, für ältere, etwa 50 bis 60 Jahre alte Wohnungen, lagen die mittleren Preise zwischen 2.500 und 2.800 Euro/m². Zum Vergleich: Zehn Jahre zuvor lagen sogar die Werte für Neubauwohnungen mit ca. 2.050 bis 2.700 Euro/m² darunter. Weniger als 2.000 Euro/m² wurden im letzten Jahr nur noch bei 12 % der Bestandswohnungen erzielt, während es im Jahr zuvor noch ca. 20 % waren.

Zweckentfremdung und Leerstand

Die Stadt Nürnberg hat in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum umgesetzt. Aufgrund weiter steigender Einwohnerzahlen ist absehbar, dass die Wohnungssituation in Nürnberg trotz erheblicher Anstrengungen beim Wohnungsneubau angespannt bleibt. Daher ist es erforderlich, neben der bisherigen Schwerpunktsetzung auf den Wohnungsneubau auch den Wohnungsbestand zu erhalten, der durch Zweckentfremdung oder Leerstand verlorenzugehen droht.

Es ist nachgewiesen, dass immer mehr Wohnungen für längere Zeiträume oder dauerhaft kurzfristig wechselnde Ferienvermietungen über Internetplattformen der gewerblichen Fremdenbeherbergung dienen. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung 2017 war bei der Auswertung der Inserate von Airbnb sowie ähnlicher Vermietungsportale zur Erfassung der Ferienwohnungen ein Wert von 600 Wohnungen (Stichtag 09.07.2018) ermittelt worden, die dauerhaft als Ferienwohnung genutzt werden. Der Stadtrat hat u.a. auf Grundlage dieser Datengrundlage zum 30.05.2019 eine Zweckentfremdungsverbotsatzung beschlossen, die Vorgänge unter Genehmigungsvorbehalt stellt, bei denen Wohnraum dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen wird. Im Vordergrund steht dabei, zweckfremd genutzten Wohnraum wieder dem freien Wohnungsmarkt zuzuführen.

Die Daten zum längerfristigen Wohnungsleerstand (Stichtag 31.12.2017) wurden in Kooperation mit der N-ERGIE nach der sogenannten Stromzählermethode ermittelt. Nach dieser Methode beträgt der Leerstand 2,5 % und liegt damit deutlich unter dem Wert für einen funktionierenden Wohnungsmarkt von 3–5 %. Leerstand von Häusern oder Wohnungen resultiert häufig aus größeren Renovierungen, Modernisierungen und energetischen Sanierungen, oft in Zusammenhang mit Mieterwechsel. Diese Wohnungen werden nach dem Abschluss der Maßnahmen dem Wohnungsmarkt wieder zeitnah zugeführt. Auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie dem Nürnberger können nahezu alle Wohnungen zu guten Preisen vermietet werden, die längerfristige Leerstandsquote ist entsprechend gering und ergibt daher einen nachrangigen Handlungsbedarf.

Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Berichtsjahr 2019 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 650 Wohneinheiten (2018: 621) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 51,4 Mio. Euro (2018: 71,6 Mio. Euro) sind 327 Mietwohnungen (2018: 396), 35 Eigentumswoh-

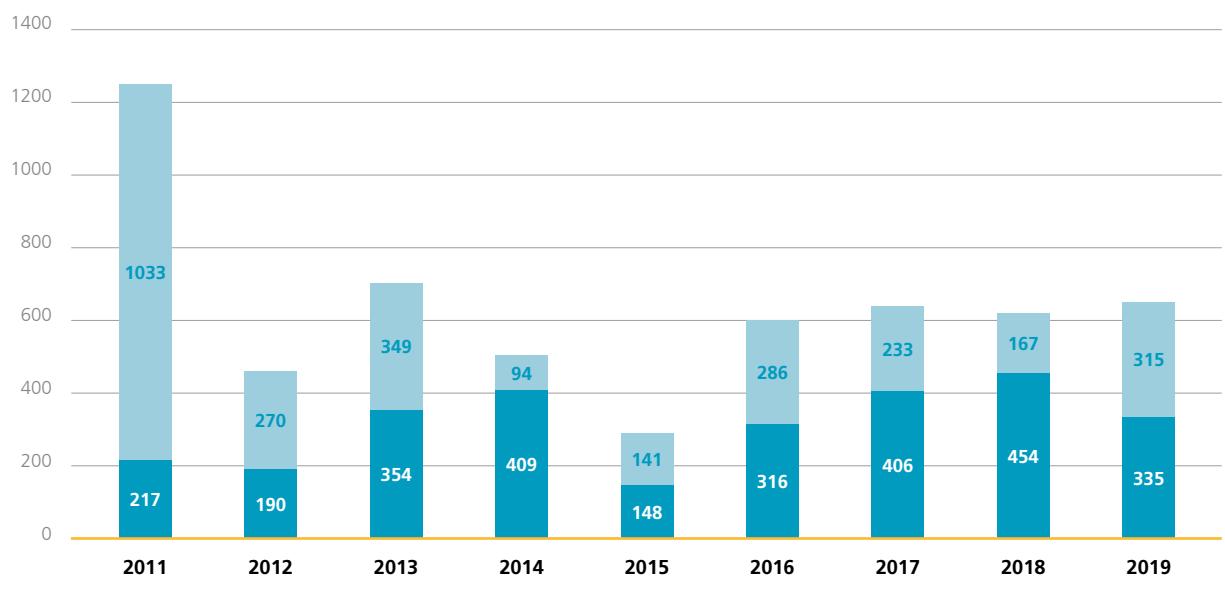
nungen (2018: 18), 61 Familienheime (2018: 59), 53 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung (2018: 32) sowie 147 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2018: 116) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Bau Nebengewerbe Bauvorhaben mit rund 106,4 Mio. Euro (2018: 117,2 Mio. Euro) Gesamtbaukosten generiert.

Abb. 3.1 Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

Bezeichnung	Miet- wohnungen		Eigentums- wohnungen		Familien- heime		Heim- plätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
Land Bayern													
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	377	212	16	35	48	39	■	■	441	286	61,93	39,69	
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	■	■	11	18	48	37	■	■	59	55	6,63	5,68	
Bayerisches Modernisierungsprogramm	19	115	■	■	■	■	■	0	19	115	1,02	0,41	
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung	■	■	■	■	■	■	■	■	32	53	0,26	0,44	
Staatliche Förderung von Heimen	■	■	■	■	■	■	■	0	24	0	24	0	3,17
Stadt Nürnberg													
Eigentumsprogramm der Stadt	■	■	13	27	58	60	■	■	71	87	0,90	1,15	
Städtische Wohnungsbaudarlehen	121	99	■	■	■	■	■	■	121	99	0,80	0,80	
Städtisches Schallschutzfensterprogramm	■	■	■	■	■	■	■	■	116	147	0,09	0,10	
Förderergebnis	396	327	18¹⁾	38¹⁾	59¹⁾	61¹⁾	0	24	621	650	71,63	51,44	
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	83,74	57,80	5,83	13,15	27,61	29,77	0	0	117,18	106,42	0	0	

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 einzelner Förderobjekte möglich. Im Förderergebnis sind die Mehrfachnennungen bereinigt.

Abb. 3.2 Geförderte Wohnungen und Heimplätze 2012–2019 nach Neu- / Umbau und Modernisierung

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
1 Zimmer-Wohnungen	23	10,8
2 Zimmer-Wohnungen	85	40,1
3 Zimmer-Wohnungen	61	28,8
4 Zimmer-Wohnungen	37	17,5
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	6	2,8
geförderte Wohnungen insgesamt	212	100
Heimplätze	24	--

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Im Berichtsjahr hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ein ergänzendes Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum aufgelegt. In Kombination mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm werden Bauvorhaben gefördert, die nach den Bedingungen des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen“ mindestens den Standard KFW-Effizienzhaus 55 erreichen. Die BayernLabo reicht Darlehen bis zu 120.000 Euro je Wohneinheit mit 30-jähriger Laufzeit aus und verbessert die ohnehin schon günstigen Konditionen der KfW noch zusätzlich.

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 Zuschuss von 300 Euro je m² Wohnfläche und zwei Baudarlehen: ein Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenobergrenze der Bauwerkskosten richtet sowie ein weiteres Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Investor der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Die Höhe des objektabhängigen Baudarlehens betrug 2019 bei einer 25- bzw. 40-jährigen Belegungsbindung bis zu 1.050 Euro (2018: 1.000 Euro) (50 % der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk– Baukonstruktion und 400 Bauwerk – Technische Anlagen nach DIN 276) je m² geförderter Wohnfläche.

Die Konditionen des Darlehens sind:

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

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

Bei EOF-Wohnungen, deren Belegungsbindung in den nächsten fünf Jahren ausläuft, ist seit 2018 eine Verlängerung bestehender Bindungen möglich. Bei einer Verlängerung der Belegungsbindung um weitere 15 Jahre wird die bestehende Restvaluta des belegungsabhängigen Darlehens mit 1,75 % verzinst.

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 212 Wohnungen (2018: 377) mit einer Belegungsbindung von 25 bzw. 40 Jahren gefördert. Der Fördermittel Einsatz belief sich auf rund 31,3 Mio. Euro (2018: 55,7 Mio. Euro) an staatlichen und städtischen Geldern. Der Betrag pro Wohnung blieb mit 147.585 Euro im Vergleich zum Vorjahr (147.745 Euro) nahezu gleich. Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2019 57,40 Mio. Euro (2018: 82,72 Mio. Euro).

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

Es handelt sich um folgende Objekte:

- › An der Züricher Straße wird ein Vorhaben mit 40 geförderten Mietwohnungen umgesetzt, in dem die Stadtmission ein besonderes Wohnkonzept für Menschen in schwierigen Lebenssituationen realisiert. Die Förderung für umgerechnet 29 dieser Wohnungen erfolgte mit Mitteln aus dem Berichtsjahr. Die übrigen Wohnungen waren mit Geldern des Vorjahres gefördert worden.
- › Im Rahmen der Bebauung der ehemaligen Quelle-Parkplätze hat die Joseph-Stiftung Bamberg an der Adam-Klein-Straße ein Gebäude mit 14 Mietwohnungen schlüsselfertig von einem Bauträger gekauft. Dieser sogenannte Ersterwerb wurde im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und mit einem städtischen Wohnungsbaudarlehen gefördert. Mit diesem dritten Bauabschnitt, in dem der Bauträger auch Eigentumswohnungen errichtet, sind die ehemaligen Quelle-Parkplätze zwischen Augsburger Straße und Adam-Klein-Straße abschließend mit Wohnungen bebaut. In den Jahren 2017 bis 2019 wurden, neben Eigentumswohnungen, insgesamt 109 geförderte Mietwohnungen auf den Quelle-Parkplätzen errichtet.
- › Eine weitere Ersterwerbsförderung wurde für ein Bauvorhaben der im Jahr 2018 neu gegründete staatliche Wohnungsgesellschaft BayernHeim GmbH mit 97 Wohnungen an der Donaustraße/Innstraße bewilligt. Es handelt sich um das erste geförderte Projekt, das die BayernHeim GmbH in Nürnberg errichtet. Neben der Förderung des Freistaats wurde ein städtisches Wohnungsbudarlehen gewährt.

- › Das Siedlungswerk Nürnberg errichtet an der Neu-markter Straße 36 geförderte Mietwohnungen. Diese Nachverdichtung in einer bestehenden Siedlung ergänzt die vorhandenen Wohnungen um ein zeitgemäßes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot und ist flächensparend.
- › An der Stelle von 48 nicht mehr sanierungsfähigen Altbauwohnungen errichtet die Joseph-Stiftung Bamberg in der Friedenstraße eine Wohnanlage mit 66 Wohneinheiten, von denen 36 einkommensorientiert gefördert werden. Alle Wohnungen sind nach KWF-Effizienzhaus Standard geplant.

Heime, Förderstätten

Förderprogramme stehen zur Verfügung für

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

Im Jahr 2019 konnte ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung mit 24 Plätzen in der Braillestraße gefördert werden. Bauherrin und Trägerin der Einrichtung ist dienoris inklusion gGmbH.

Modernisierung

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Mietwohnungen

Die Fördermittel aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen tragen dazu bei, die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern und die Mieten nach der Modernisierung in sozialverträglichen Grenzen zu halten.

Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden können die Förderung beantragen. Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Ergänzend dazu wird ein Zuschuss von bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche ausgereicht. In den Programmteilen

„Energieeffizient sanieren – Effizienzhaus“ und „Energieeffizient sanieren – Einzelmaßnahmen“, die auf den entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW basieren, werden Maßnahmen nach den Voraussetzungen dieser Programme gefördert. Die Höhe des Zinssatzes orientiert sich an dem von der KfW für diese Programme festgelegten Zinssatz für Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit und einer 10-jährigen Zinsfestschreibung; die BayernLabo verbilligt diesen Zinssatz zusätzlich.

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

Zum 31.12.2019 galten folgende Konditionen:

› Energieeffizient sanieren Effizienzhaus	0,00 % p.a.
› Energieeffizient sanieren Einzelmaßnahmen	0,00 % p.a.
› Modernisieren wohnen 10-jährige Zinsfestschreibung	0,25 % p.a.
› Modernisieren Wohnen 20-jährige Zinsfestschreibung	1,25 % p.a.

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

Gefördert wurde die energetische Sanierung in 115 (2018: 19) Wohnungen.

Es wurden Darlehen und Zuschüsse in Höhe von 0,4 Mio. Euro (2018: 1,02 Mio. Euro) bewilligt. Durchschnittlich sind damit 3.583 Euro (2018: 53.779 Euro) pro Wohnung aufgewendet worden. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme liegen bei rund 0,4 Mio. Euro. Die mögliche 100% Förderung wurde voll in Anspruch genommen.

Gefördert wurde der Fensteraustausch an einem Gebäude des Siedlungswerks Nürnberg GmbH mit 115 Wohneinheiten in der Insinger Straße.

Heime

Im Jahr 2019 wurden für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm keine Mittel für Heime oder Altenpflegeheime beantragt bzw. bewilligt.

Abb. 3.4 Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2012*	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnungen / Heimplätze	270	349	94	141	254	233	167	315
Förderung in Mio. Euro	8,8	8,1	1,4	1,5	9,0	2,1	1,4	1,0
Baukosten in Mio. Euro	15,8	12,3	1,6	1,96	9,1	2,62	1,86	1,6

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

* Schallschutzfensterprogramm in 2012 ausgesetzt

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 436.300 Euro (2018: 261.850 Euro) für 53 Maßnahmen (2018: 32) bewilligt, davon 14 in Mietwohnungen (2018: 8), 18 in Eigentumswohnungen (2018: 9) sowie 21 in Familienheimen (2018: 15).

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

Schallschutzfensterprogramm

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

Im Berichtsjahr konnten 147 (2018: 116) Wohneinheiten, davon 127 Mietwohnungen und 19 Eigentumswohnungen sowie ein Familienheim mit einem Gesamtbetrag von 95.689 Euro (2018: 94.385 Euro) gefördert werden.

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

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

Wohneigentum

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

Das Interesse an Fördermitteln ist weiterhin groß. Dies zeigt nicht nur die erhebliche Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die stetig steigende Zahl von 4.209 durchgeführten Informationsgesprächen (2018: 3.057) in der beim Stab Wohnen angesiedelten Bezugspunktsstelle.

Mit 99 geförderten Objekten (2018: 77) konnte das Vorjahresergebnis erneut erheblich gesteigert werden.

Die Fördermittel wurden ausgereicht an 93 Ehepaare, fünf alleinerziehende Frauen und einem alleinerziehenden Mann (2018: 74 Ehepaare und drei alleinerziehende Frauen).

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten. Für ein Ehepaar mit einem Kind beispielsweise liegt diese bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 66.000 Euro. Die Darlehensbeträge bemessen sich nach den Gesamtkosten und der sozialen Dringlichkeit und betragen für Neubaumaßnahmen bis zu 30 %, bei Gebrauchtmobilien bis zu 40 % der förderfähigen Kosten, maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit. Zusätzlich wird ein Kinderzuschuss von 5.000 Euro je Kind ausgereicht.

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

Die Konditionen des Baudarlehens sind:

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

Mit rund 8,7 Mio. Euro (2018: 6,21 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 74 Eigentumsmaßnahmen (2018: 64) gefördert, davon 39 Familienheime (2018: 48) und 35 Eigentumswohnungen (2018: 16).

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2019 wurde das Programm fortgeführt, das den Neubau und den Bestandserwerb gleichermaßen berücksichtigt. Die Konditionen für Erst- und Zweiterwerb sind gleich. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW Förderbank im Berichtsjahr ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 0,50 % bis 1,25 % (2018: 0,75 % bis 1,45 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins angeboten, der um ca. 1 % unter dem marktüblichen Wert lag. Soweit gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Anspruch

genommen wird, erhöht sich der jeweilige Zinssatz um 0,50 %-Punkte. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wird ein „Volltilgerdarlehen“ mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 1,50 % bis 2,05 % p.a. und einer Tilgung von 2,53 % bis 2,76 % angeboten.

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

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten. Es wurden insgesamt 55 Förderzusagen (2018: 59) erteilt, davon 37 für Familienheime (2018: 48) und 18 für Eigentumswohnungen (2018: 11).

Städtisches Eigentumsprogramm

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

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

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

Im Jahr 2019 konnten insgesamt 1,15 Mio. Euro (2018: 0,9 Mio. Euro) für 87 Familienheime und -wohnungen (2018: 71) bewilligt werden.

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

Die Tab. 3.6 veranschaulicht die Entwicklung des „100 Häuser für 100 Familien“-Programms seit dem Start im Jahr 1999.

Abb. 3.5 Städtisches Eigentumsprogramm 2018

Bewilligte Anträge		Zahl	in Prozent
davon	mit staatlicher Förderung	72	83
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55	3	3
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 40 bzw. Passivhaus	1	1
	mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	68	78
Bewilligte Anträge insgesamt		87	100

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Abb. 3.6 Städtisches Eigentumsprogramm 1999–2019

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl geförd. Objekte	Anzahl Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
1999	1.227	111	222	--
2000	1.022	83	163	--
2001	1.636	162	306	--
2002	1.500	156	314	--
2003	900	90	168	--
2004	500	43	94	--
2005	400	52	90	--
2006	400	48	84	2
2007	390	48	84	13
2008	701	79	141	13
2009	661	78	124	30
2010	402	44	82	21
2011	510	57	108	12
2012	446	50	96	14
2013	421	41	76	23
2014	552	49	91	29
2015	433	34	66	10
2016	1.104	91	164	12
2017	600	46	97	5
2018	923	71	150	2
2019	1.146	87	178	5
Summe	15.874	1.520	2.898	191

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Verwaltung geförderter Wohnungen

Modernisierung

Werden bei geförderten Wohneinheiten bauliche Änderungen oder Modernisierungen durchgeführt, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden sollen, ist eine Zustimmung des Stabs Wohnen erforderlich.

Es wurden 8 Zustimmungen für 384 Wohnungen erteilt (2018: 7 Zustimmungen für 383 Wohnungen).

Bindungsende

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

Solche Bestätigungen wurden in 162 Fällen (201: 123) für 548 Wohnungen (2018: 190) ausgestellt.

Umwandlung

Bei der Umwandlung öffentlich geförderter Wohnungen in Eigentumswohnungen wird der Vermieter über seine besonderen Pflichten informiert und dahingehend überprüft, dass er sie einhält.

Die Begründung von Wohnungseigentum und die Veräußerung von solchen Wohnungen muss der Vermieter dem Stab Wohnen mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die Mieten müssen genehmigt werden.

Im Jahr 2019 wurde keine Sozialwohnung in Einzel-eigentum umgewandelt.

Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im geförderten Wohnungsbau

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

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

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 70 Beratungen (2018: 68) durchgeführt.

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

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

2019 wurde die Miete von 178 (2018: 253) Wohneinheiten geprüft. Es wurden keine Überschreitungen der zulässigen Mieten festgestellt.

Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau

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

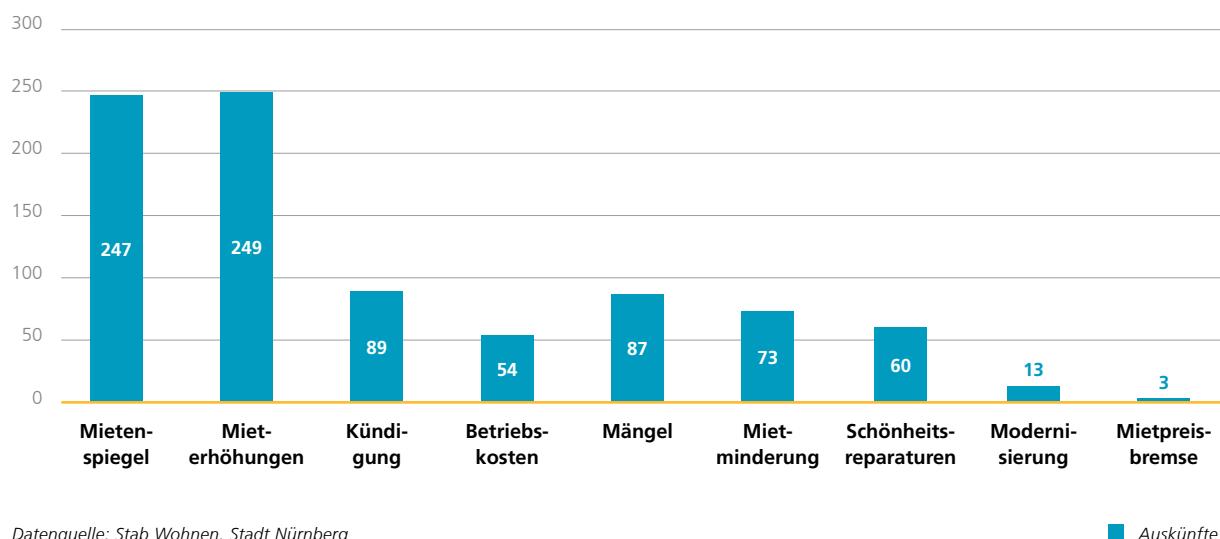
Mietberatung

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

Für das Jahr 2019 wurde eine Statistik erstellt, aus der zu entnehmen ist, welche Bereiche des Mietrechts besonders nachgefragt wurden.

Insgesamt hat der Stab Wohnen im Berichtszeitraum in 822 (2018: 627) Fällen beraten. Die nachfolgende Tabelle zeigt Themenschwerpunkte der Beratung auf, gereiht nach der Häufigkeit der Auskünfte.

Nachdem bei einer Beratung oft zu mehreren Bereichen Auskunft erteilt wurde, liegt deren Summe weit über der Zahl der Beratungen. Die Auswertung der Statistik ergibt, dass die meisten Fragen zum Thema Mieterhöhungen gestellt wurden. Ganz knapp dahinter liegt der Themenbereich Mietenspiegel. Im Mittelfeld des Interesses lagen Fragen zu Kündigung und zu Mängeln, mit einem Abstand gefolgt von den Themenbereichen Mietminderung

Abb. 3.7 Themenschwerpunkte der Mietberatung

und Schönheitsreparaturen. Verhältnismäßig wenig Fragen gab es zu dem allgemeinem Stichwort Modernisierung. Lediglich drei (2018: fünf) Auskünfte zur Mietpreisbremse deuten darauf hin, dass dieses Instrument für den Nürnberger Wohnungsmarkt im Berichtsjahr erneut kaum relevant war. In 190 (2018: 133) Auskünften zu „Sonstigen Themen“ spiegelt sich die Themenvielfalt und Komplexität des Mietrechts wider.

Mieten-spiegel

Die Stadt Nürnberg gibt unter Federführung des Stabs Wohnen gemeinsam mit den Interessenverbänden in zweijährigem Abstand einen qualifizierten Mieten-spiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Die Neuerstellung des Mieten-spiegels erfolgt turnusgemäß zum 01.08.2020. Nach derzeit gültigem Mietspiegel 2018 liegt die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau bei 7,98 Euro je qm Wohnfläche.

Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) und des § 291 Strafgesetzbuch (StGB). Bei einer Überschreitung der orts-

üblichen 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.

2019 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Eine Bescheinigung nach § 7 Wohnungseigentums-gesetz (WoEigG) ist die formale Voraussetzung für die Aufteilung eines Wohngebäudes und die anschließende Umwandlung von Miet- in Einzeleigentumswohnun-gen. Die Bauordnungsbehörde muss die Genehmigung erteilen, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

Im Jahr 2019 wurden 161 (2018: 153) Abgeschlossen-heitsbescheinigungen für insgesamt 888 (2018: 1.201) Wohneinheiten erteilt. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

Wohnungsvermittlung

Grundlagen

Die Bayerische Staatsregierung hat die Stadt Nürnberg nach Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft. Nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts vom 08.05.2007 werden für jede frei werdende Wohnung des 1. Förderwegs und für Wohnungen der Stufe 1 der Einkommensorientierten Förderung (EOF) mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen. Für alle anderen gebundenen Wohnungen wählen die vermietenden Personen bzw. Wohnungsgesellschaften die Mieterinnen und Mieter mit Zustimmung der Stadt im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenzen aus.

Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen hat sich 2019 gegenüber 2018 von 18.196 Wohneinheiten (WE) auf 18.133 WE (- 0,35 %) leicht verringert.

Die 18.133 WE setzen sich zusammen aus:

- › 10.585 Wohnungen des 1. Förderwegs
- › 207 Wohnungen des 3. Förderwegs
- › 2.718 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
- › 3.263 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe
- › 846 Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
- › 514 sonstige Belegungsrechte.

Abb. 4.1 Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980–2019

Belegungs-gebundene Mietwohnung		Wohnungs-suchende Haushalte		Zugänge		Vermittlungen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Wohnungssuchende am 31.12.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		% seit 1980			% seit 1980			in % von Sp.4			in % von Sp.4
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
2018	18.196	27,8	13.785	95,7	5.283	1.086	7,9	4.518	32,8	8.181	59,3
2019	18.133	27,7	12.986	90,2	4.805	1.047	8,1	4.212	32,4	7.727	59,5

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

2019 kamen weitere 236 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen zur Vermittlung hinzu. Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Darlehen und einem ergänzenden Zuschuss für die den Bau in Auftrag gebenden Personen, sowie einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte. Diese Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts und seine Zuordnung in die Einkommensstufen.

Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 2.718 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

- › 1.895 WE für Mieterinnen und Mieter der Einkommensstufe I
- › 736 WE für Mieterinnen und Mieter der Einkommensstufe II
- › 87 WE für Mieterinnen und Mieter der Einkommensstufe III

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 3.419.320,00 Euro (2018: 3.017.632,00 Euro).

Außerdem wurden 2019 noch 89 Wohnungen im Bayrischen Modernisierungsprogramm gefördert. Für diese Wohnungen hat die Stadt Nürnberg kein Vorschlagsrecht. Die Vermietenden dürfen diese Wohnungen nach ihrem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Abb. 4.2 Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg

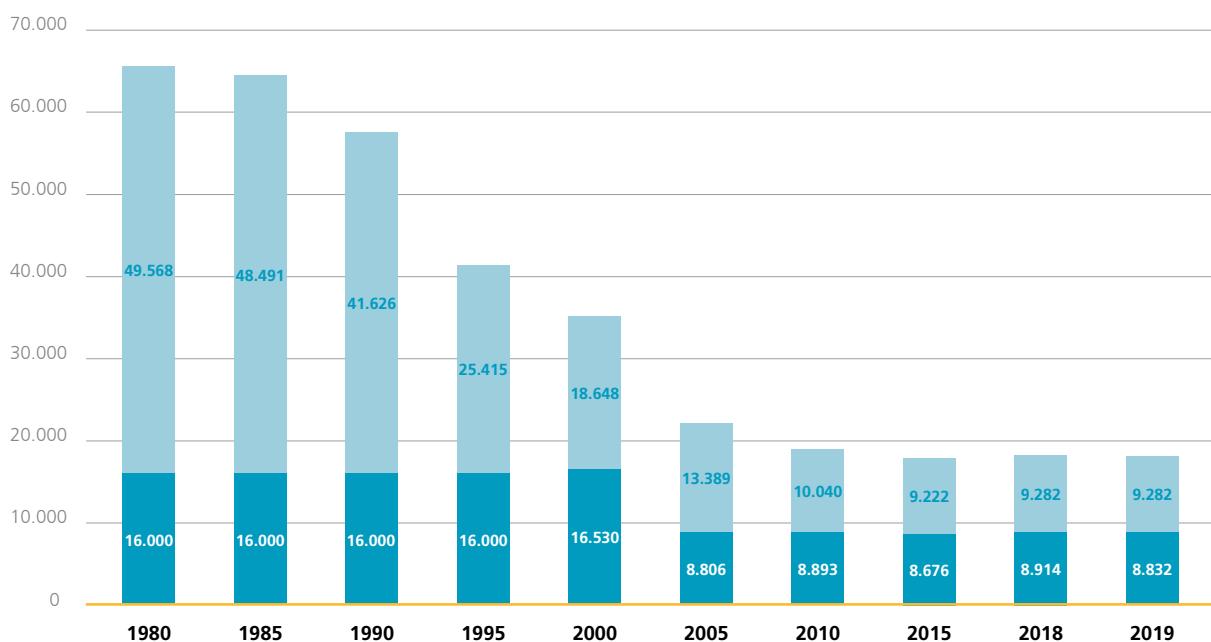
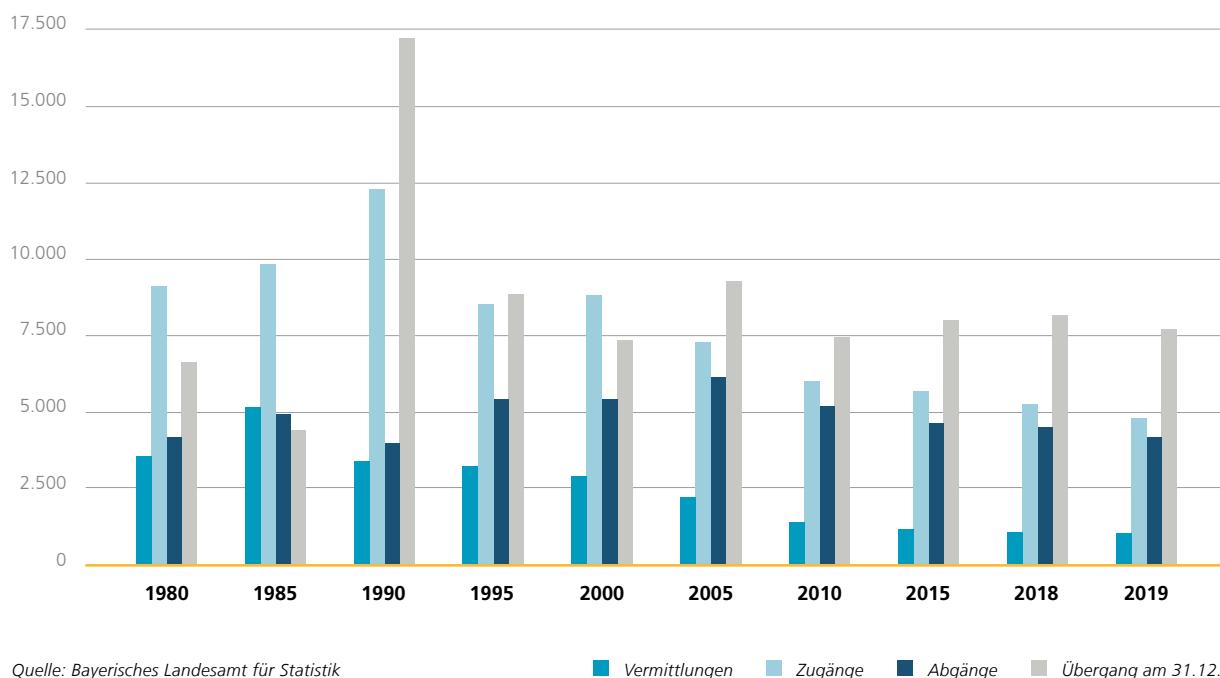


Abb. 4.3 Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980–2019

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 Strukturen der Bewohnenden oder zur Linderung sozialer Hilfsbedürftigkeit abgewichen werden.

Aus dem Jahr 2018 sind 8.181 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 4.805 Neuanträgen – also insgesamt 12.986 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 vom Vermieter ausgewählt werden.

Die Vermittlung von 1.047 Haushalten (8,1 % der Anträge) bewegt sich nahezu auf dem Niveau des Vorjahrs (2018: 1.086 Haushalte – 7,9% der Anträge).

2019 ist die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte – trotz der weiterhin angespannten Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt – mit 7.727 laufenden Anträgen am Jahresende gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig (2018: 8.181).

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 geförderten Wohnung noch vorliegen. Wohnungssuchende mit zu hohem Einkommen werden dabei aus der Vermittlung genommen.

Auch Personen, die der Aufforderung, ihr Einkommen darzulegen, nicht nachkommen, werden nicht weiter vorgemerkt. Hierbei handelt es sich immerhin um rund ein Drittel der wohnungssuchenden Haushalte, wobei nicht bekannt ist, aus welchen Gründen im Einzelfall tatsächlich keine weitere Vormerkung mehr gewünscht wird. Stichproben zeigten, dass ein Teil dieser Personen selbst eine Wohnung gefunden hat, sich das Einkommen signifikant erhöht hat oder sie einfach keine Chance mehr

sehen, z.B. aufgrund ihrer nur „normalen“ Dringlichkeit eine geförderte Wohnung zu bekommen. Auch melden sich Personen nur deshalb wohnungssuchend, um in ein bestimmtes gefördertes Neubauobjekt zu ziehen. Wenn sie dabei nicht berücksichtigt werden können, hat sich die Wohnungssuche für sie erledigt.

Von den vorgemerktten Haushalten sind 57,3 % als "sehr dringlich", 20,1 % "dringlich" und 22,6 % als "normal" eingestuft.

Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Die Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden ist auf 5.449 Haushalte zurückgegangen (2018: 5.844). Seit September 2015 wird der Personenkreis „anerkannte Geflüchtete“ statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 1.376 Haushalte wohnungssuchend vormerkten.

Geflüchtete können nur dann wohnungssuchend vormerkten 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.

Von den insgesamt im Jahr 2019 vormerkten 6.252 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 56,2 % auf Männer, 43,8 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.086 Müttern (91,7 %) und 188 Vätern (8,3 %) zusammen.

Die ausländischen Wohnungssuchenden aus den Ländern der EU stellen mit 32,7 % erstmals seit zwei Jahren wieder den größten Anteil, dicht gefolgt von den Ländern aus dem Vorderen Orient mit zusammen 30,6 % (hiervon rund 90 % aus Syrien und dem Irak) und den Haushalten aus Osteuropa mit 15,2 % (hiervon rund 70 % aus der Ukraine und der Russischen Föderation).

Abb. 4.4 Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen *

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2018	2019	+/-	2018	2019	+ / -	2018	2019	+ / -
Obdachlose	1.050	1.084	+34	45	68	+23	4,3	6,3	+2,0
Schwerbehinderte	2.749	2.784	+35	193	153	-40	7,0	5,5	-1,5
Kinderreiche	1.397	1.328	-69	58	75	+17	4,2	5,6	+1,4
Junge Familien	882	883	+1	110	114	+4	12,5	12,9	+0,4
Ältere Menschen	2.107	2.282	+175	165	152	-13	7,8	6,7	-1,1
Alleinerziehende	2.412	2.274	-138	232	271	+39	9,6	11,9	+2,3
Ausländische Personen	5.844	5.449	-395	396	383	-13	6,8	7,0	+0,2
Geflüchtete	1.580	1.376	-204	163	124	-39	10,3	9,0	-1,3
Rollstuhlfahrende Personen	178	179	+1	29	17	-12	16,3	9,5	-6,8

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

* Mehrfachnennung möglich / nicht alle Personenkreise aufgeführt. durchschnittl. Vermittlungserfolg: 8,1 % (2018: 7,9 %)

Abb. 4.5 Nationalitäten der ausländischen Wohnungssuchenden

	2015		2016		2017		2018		2019	
	abs.	%								
Europäische Union	1.892	43,0	1.950	37,8	1.902	32,7	1.844	31,6	1.782	32,7
Osteuropa	880	20,0	845	16,4	821	14,1	831	14,2	828	15,2
Türkei	498	11,3	471	9,1	420	7,2	388	6,6	364	6,7
Vorderer Orient	485	11,0	1.231	23,9	1.920	33,0	1.968	33,6	1.668	30,6
Sonst. Asien	299	6,8	302	5,8	323	5,5	337	5,8	330	6,1
Afrika	282	6,4	277	5,4	326	5,6	366	6,3	383	7,0
Sonstige	69	1,5	81	1,6	111	1,9	110	1,9	94	1,7
Ausland insgesamt	4.405	100,0	5.157	100,0	5.823	100,0	5.844	100,0	5.449	100,0

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

Abb. 4.6 Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe *

	2015		2016		2017		2018		2019	
	abs.	%								
1 Raum	670	3,7	657	3,7	655	3,6	753	4,1	795	4,4
2 Räume	6.065	33,9	6.067	33,8	6.105	33,9	6.180	34,0	6.214	34,3
3 Räume	8.444	47,2	8.468	47,2	8.522	47,3	8.494	46,7	8.360	46,1
4 Räume	2.549	14,2	2.566	14,3	2.577	14,3	2.600	14,3	2.595	14,3
5 und mehr Räume	170	1,0	172	1,0	171	0,9	169	0,9	169	0,9
Insgesamt	17.898	100,0	17.930	100,0	18.030	100,0	18.196	100,0	18.133	100,0

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

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung. 2.371 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.764 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2019 lediglich 102 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

57,6 % der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte beziehen Transferleistungen, d.h. Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII (2018: 60,6 %).

Zurzeit stehen 1.163 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 zur Verfügung, die besonders für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören. Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.198 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Abb. 4.7 Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2015	2016	2017	2018	2019					
	abs.	%								
1 Person	6.599	47,5	6.769	49,0	6.829	48,6	6.586	47,8	6.252	48,1
2 Personen	3.194	23,0	2.908	21,0	2.847	20,3	2.857	20,7	2.703	20,8
3 Personen	1.897	13,6	1.849	13,4	1.819	12,9	1.773	12,9	1.660	12,8
4 Personen	1.353	9,7	1.350	9,7	1.437	10,2	1.390	10,1	1.257	9,7
5 u. m. Personen	856	6,2	949	6,9	1.118	8,0	1.179	8,5	1.114	8,6
Insgesamt	13.899	100,0	13.825	100,0	14.050	100,0	13.785	100,0	12.986	100,0

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

Abb. 4.8 Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2015	2016	2017	2018	2019					
	abs.	%								
0 bis 6 Monate	2.445	30,4	2.545	30,7	2.263	26,6	2.272	27,8	2.036	26,3
7 bis 12 Monate	2.345	29,2	2.475	29,9	2.684	31,6	2.178	26,6	1.995	25,8
13 bis 18 Monate	726	9,0	761	9,2	877	10,3	775	9,5	767	10,0
19 u. m. Monate	2.519	31,4	2.507	30,2	2.678	31,5	2.956	36,1	2.929	37,9
Insgesamt	8.035	100,0	8.288	100,0	8.502	100,0	8.181	100,0	7.727	100,0

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

Betrachtet man die Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte, so stellt man fest, dass die Zahl der Haushalte, die länger als 19 Monate vorgemerkt sind im Verhältnis nahezu gleichgeblieben ist. Überwiegend handelt es sich dabei um Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen (z.B. Haushalte mit Schufa-Eintrag, Haushalte mit besonderen Wohnungsbedarfen, größere Familien), die nach wie vor große Probleme bei der Vermittlung haben.

Überwachung der Belegung

Die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnungen ist nach den Vorschriften des BayWoBindG sicherzustellen. Die Wohnungsdatei wird deshalb laufend mit den Anmeldungen beim Einwohneramt abgeglichen. Im Jahr 2019 wurden 1.276 An- bzw. Ummeldungen überprüft. Bei fast allen dieser Überprüfungen wurde festgestellt, dass es sich dabei um keine neuen Mietverträge, sondern um die Anmeldung von Familienangehörigen, Lebenspartnern oder Bekannten handelt. In den anderen Fällen konnte durch eine nachträgliche Genehmigung eine ordnungsgemäße Belegung der Wohnungen erreicht werden.

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

Wohngeld

Grundlagen

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

Insbesondere für Familien lohnt es sich zu prüfen, ob sie die Voraussetzungen für Wohngeld erfüllen, denn dann stehen ihnen zusätzlich Leistungen für Bildung und Teilhabe zu. Mit den Leistungen für Bildung und Teilhabe können Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene aus Familien mit geringem Einkommen gleichberechtigt bei Angeboten der Schule, Kindertageseinrichtung und in

der Freizeit mitmachen. Der Stadt Nürnberg ist es ein Anliegen, dass alle die Möglichkeit nutzen und davon profitieren.

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

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

Die Einkommensgrenzen sind seit 2016 unverändert geblieben, ab 2020 erhöhen sich die Einkommensgrenzen deutlich.

Abb. 5.1 Einkommensgrenzen bis 31.12.2019 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro			
	(ggf. sind Werbungskosten (mtl. 83,33 Euro) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen) vor pauschalem Abzug von *			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	955	1.062	1.194	1.364
2 Personen	1.307	1.452	1.633	1.867
3 Personen	1.585	1.761	1.981	2.264
4 Personen	2.075	2.306	2.596	2.965
5 Personen	2.362	2.624	2.953	3.374

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

Abb. 5.2 Einkommensgrenzen ab 01.01.2020 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro			
	(ggf. sind Werbungskosten (mtl. 83,33 Euro) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzurechnen) vor pauschalem Abzug von *			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	1.092	1.222	1.448	1.643
2 Personen	1.498	1.672	1.955	2.222
3 Personen	1.812	2.021	2.348	2.671
4 Personen	2.348	2.617	3.018	3.437
5 Personen	2.674	2.979	3.425	3.903

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

* jeweils 10 % Abzug für die Leistung von
 1. Steuern vom Einkommen
 2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- u. Pflegeversicherung
 3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

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

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

Um Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den Wohnkosten stärker zu entlasten, haben Bund und Länder auf dem Wohngipfel am 21.09.2018 eine Verbesserung des Wohngeldes zum 01.01.2020 vereinbart. Mit dem zum 01.01.2020 in Kraft getretenen Wohngeldstärkungsgesetzes (WoGStärkG) erhalten mehr wohngeldberechtigte – erstmalig bzw. wieder antragsberechtigte – Haushalte Wohngeld und bisher bereits wohngeldberechtigte Haushalte ein höheres Wohngeld. Neben dieser generellen Anhebung der Leistungen und der Miethöchstbeträge wurde auch der Freibetrag für schwerbehinderte Haushaltmitglieder erhöht.

Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz (WoGStärkG) wurde u. a. eine zusätzliche Mietenstufe VII eingeführt; für Nürnberg gilt ab 01.01.2020 die Mietenstufe V (bisher IV).

Wie schon bei der Wohngeldreform 2016 hat nach dem WoGStärkG von Amts wegen eine Neuberechnung ab 01.01.2020 zu erfolgen, wenn der bisherige Wohngeldbescheid in das Jahr 2020 reicht. Somit erhalten Personen, die bisher schon Wohngeld beziehen, ab 01.01.2020 ohne Antrag in der Regel ein höheres Wohngeld.

Die seit Jahren geplante Einführung einer Klimakomponente soll nun zum 01.01.2021 mit dem Wohngeld-CO2-Bepreisungsentlastungsgesetz (WoGCO2BeprEntlG) in Kraft treten. Einkommensschwache Haushalte sollen durch die im Klimapaket beschlossene CO2-Bepreisung nicht belastet werden. Daher sollen die zu erwartenden Mehrkosten beim Heizen durch einen gestaffelten Zuschlag je nach Haushaltsgröße ausgeglichen werden.

Ab Januar 2021 ist von der Bundesregierung die Einführung der Grundrente geplant. Nach dem Gesetzesentwurf erhalten Personen, die Grundrente bekommen, beim Wohngeld einen erhöhten Freibetrag. Bei laufenden Wohngeldbeziehern, die ab Januar 2021 eine Grundrente erhalten sollen, ist eine Prüfung und ggf. Neuberechnung von Amts wegen zu Gunsten der wohngeldbeziehenden Personen vorgesehen.

Zudem wurde eine Dynamisierung des Wohngeldes eingeführt. Alle zwei Jahre wird das Wohngeld damit an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst, erstmals ist dies zum 01.01.2022 vorgesehen. Diese regelmäßige Fortschreibung sichert die Leistungsfähigkeit der Wohngeldzahlungen.

Ergebnis

Die Zahl der Anträge ist im Jahr 2019 mit 11.280 gegenüber dem Vorjahr (2018: 11.660) leicht gesunken. Nach der Wohngeldnovelle 2016 mit deutlich gestiegenen Antragszahlen, ist damit wieder ein leichter Rückgang feststellbar.

Weiterhin ist auffällig, dass sich vor allem die Einkommensverhältnisse der Wohngeldempfängerhaushalte teilweise sehr schnell verändern, sei es durch Aufnahme befristeter Arbeitsverhältnisse, Minijobs oder einer vorübergehenden Inanspruchnahme von anderen Sozialleistungen, zum überwiegenden Teil Arbeitslosengeld II. Dies macht die Bearbeitung insbesondere aufgrund von Klärungsbedarf mit Jobcentern immer aufwändiger. Leider führen diese Änderungen häufig zu Ablehnungen und dadurch bedingt zu verstärkten Rückfragen der Bürgerinnen und Bürger.

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

Des Weiteren erschweren zunehmend Sprachbarrieren, insbesondere bei Antragsteller und Antragstellerinnen aus den Staaten der EU-Osterweiterung sowie von anerkannten Geflüchteten, die Sachbearbeitung erheblich. Dies betrifft hauptsächlich die Klärung von Sachverhalten bei der Wohngeldantragstellung, bei Anhörungen und bei der Einleitung von Ordnungswidrigkeitenverfahren.

Auffällig ist ebenfalls eine steigende Zahl von Ratenzahlungsanträgen bei Rückforderungen von Wohngeld. Insgesamt ist festzustellen, dass die Bearbeitung der Wohngeldfälle durch die sehr speziellen Lebenssituationen der Antragstellerinnen und Antragsteller immer schwieriger und komplexer wird.

Abb. 5.3 Anträge auf Wohngeld

	2015	2016	2017	2018	2019
Anträge Mietzuschuss	8.663	12.096	11.095	11.235	10.865
Anträge Lastenzuschuss	391	511	469	425	415
Anträge gesamt	9.054	12.607	11.564	11.660	11.280

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

Abb. 5.4 Entscheidungen über Wohngeld

	2015	2016	2017	2018	2019
Bewilligungen Mietzuschuss	6.174	11.844	8.232	8.271	7.920
Bewilligungen Lastenzuschuss	262	480	344	283	277
Bewilligungen gesamt	6.436	12.324*	8.576	8.554	8.197
Ablehnungen Mietzuschuss	3.142	4.110	3.564	3.740	3.909
Ablehnungen Lastenzuschuss	139	131	93	118	122
Ablehnungen gesamt	3.281	4.241	3.657	3.858	4.031

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

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

Die Zahl der Empfängerhaushalte ist bis zum Ende des Berichtsjahres erneut gesunken und zwar von 4.636 auf 4.362 (- 5,9 %). Das Wohngeldaufkommen hat sich um 5,0 % auf knapp 10,7 Mio. Euro (2018: 11,2 Mio) verringert.

Von den 415 Antragstellerinnen und Antragsteller auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 167 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind rund 3,8 % aller Bezieher von Wohngeld. Auch hier ist weiterhin auffällig, dass in vielen Fällen durch Einkommensänderungen (z.B. Minijobs oder Ausbildung der Kinder) der monatliche Lastenzuschuss sich verringerte oder der Haushalt komplett aus dem Bezug von Lastenzuschuss gefallen ist.

Mit einem Anteil von 45,9 % stellten die Erwerbstätigen (2018: 43,8 %) die größte Empfängergruppe, dicht gefolgt von den Rentnern mit 39,0 % (2018: 40,7 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, ist auf 3,8 % leicht gestiegen (2018: 3,6 %).

Zur Vermeidung eines rechtswidrigen Bezugs von Wohngeld und damit auch zur Einsparung von Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder wurde bundesweit der automatisierte Datenabgleich im Wohngeldverfahren eingeführt. Die rechtliche Umsetzung erfolgte in Bayern zum 01. Februar 2013.

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

Abb. 5.5 Auszahltes Wohngeld (in Tsd. Euro)

	2015	2016	2017	2018	2019
Mietzuschuss	5.702	10.529	11.715	10.723	10.267
Lastenzuschuss	286	498	560	517	415
Gesamt	5.988	11.027	12.275	11.240	10.682
zum Vorjahr in %	-14,3	+84,2	+11,3	-8,4	-5,0

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

Abb. 5.6 Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld

Daten zum 31.12.	2015	2016	2017	2018	2019
Mietzuschuss	3.466	4.877	4.639	4.465	4.159
Lastenzuschuss	147	191	206	171	167
Gesamt	3.613	5.068	4.845	4.636	4.362
zum Vorjahr in %	-14,2	+40,3	-4,4	-4,3	-5,9

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

Abb. 5.7 Erwerbstätigkeit und Größe der Wohngeldempfängerhaushalte

Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥ 5 Pers.	Gesamt
Selbständige	1,2	2,2	2,2	1,2	2,8	1,7
Abhängig Beschäftigte	10,1	61,5	69,2	74,2	74,9	44,2
Rentnerin / Rentner	79,6	22,4	5,8	2,1	3,0	39,0
Studierende	1,7	2,9	1,6	0,5	0,2	1,3
Sonstige Nichterwerbstätige	4,0	6,4	14,9	18,5	15,9	10,0
Arbeitslose	3,4	4,6	6,3	3,5	3,2	3,8
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

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

Aufgrund von unterlassenen Mitteilungen über Einkommensänderungen bzw. grob fahrlässigen oder vorsätzlich falschen Angaben der Antragstellenden, die im Rahmen des Datenabgleichs festgestellt worden sind, wurden im Jahr 2019 175.595 EUR zurückgef ordert.

Im Berichtsjahr wurden 203 Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten wegen Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohngelderheblichen Tatsachen eingeleitet, die durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes in den überwiegenden Fällen mit einem Bußgeld belegt wurden.

Des Weiteren wurden 15 Strafanzeigen bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth gestellt. Gründe waren u. a. wiederholte Verletzungen der Auskunfts- und Mitteilungspflicht im Hinblick auf das Einkommen. Zum Teil wurden die Strafanzeigen von der Staatsanwaltschaft wegen Geringfügigkeit eingestellt, zum Teil wurden die Wohngeldempfängerinnen bzw. Wohngeldempfänger zu einer Geldstrafe verurteilt.

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

Im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens steht es den Bürgerinnen und Bürgern in Bayern frei, wahlweise Widerspruch bei der Stadt Nürnberg einzulegen oder unmittelbar Klage beim Verwaltungsgericht zu erheben. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.04.2019 ist die Klageerhebung in Wohngeldangelegenheiten nun kostenfrei.

2019 gingen insgesamt 147 Widersprüche ein, hiervon wurde 43 Widersprüchen stattgegeben, überwiegend aufgrund Nachholung der fehlenden Mitwirkung. In 64 Fällen wurde – nach nochmaliger, ausführlicher Erläuterung der Entscheidung durch die Wohngeldstelle – der Rechtsbehelf zurückgenommen.

Der Regierung von Unterfranken wurden im Berichtsjahr 30 Widersprüche vorgelegt, 24 Widersprüche (zum Teil aus dem Vorjahr) wurden zurückgewiesen und drei Widersprüchen wurde zum Teil stattgegeben.

2019 wurden drei Klagen wegen Wohngeld gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben, die noch zur Entscheidung anhängig sind. Drei Klagen aus dem Vorjahr wurden von den klagenden Personen zurückgenommen.

Wohnen für Transferleistungsbezieher und benachteiligte Gruppen

Grundlagen

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

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

Kosten der Unterkunft

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

Die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Heizung werden von der Kommune, hier konkret vom Sozialamt, ermittelt und festgelegt. Dieser Ermittlung und Festlegung muss, damit sie vor den Sozialgerichten Bestand hat, ein „Schlüssiges Konzept“ zugrunde liegen. Das ist in Nürnberg der Fall. Die Richtwerte wurden bei der Einführung des SGB II in 2005 erstmals festgelegt und bisher drei Mal angepasst, zum 01.01.2009, zum 01.01.2013 und zum 01.01.2018. Im Berichtszeitraum liefen die Erhebungen zur erneuten Anpassung, die zum 01.04.2020 erfolgte.

Abb. 6.1 Richtwerte für angemessene Mietkosten inkl. Betriebskosten 2019 *

Haushaltsgroße	qm	Mietpreis (ohne Heizung) in Euro
1 Person	50	397
2 Personen	65	506
3 Personen	75	591
4 Personen	90	709
5 Personen	105	824
weitere Personen	10	78

Abb. 6.2 Transferleistungsbeziehende (außerhalb von Einrichtungen)

Daten zum 31.12.	2015	2016	2017	2018	2019
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)	46.720	45.481	44.691	40.521	37.619
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII)	998	958	920	848	754
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII)	8.575	8.623	8.832	8.044	8.220
Asylbewerberleistungsgesetz	8.152	5.501	4.097	3.836	3.444
Transferleistungsbeziehende – gesamt	64.445	60.563	58.540	53.249	50.037

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

Die Lage auf dem Markt für preiswerten Wohnraum in Nürnberg wird immer enger, die Mieten im preiswerten Sektor steigen. Es sind vor allem die ohnehin schon benachteiligten Gruppen der Bevölkerung, die es zunehmend schwerer haben, eine Wohnung zu finden und einen Mietvertrag zu erhalten (vgl. Kapitel "Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt").

Die Entwicklung der Leistungsempfängerzahlen verlief wie in Abb. 6.2 abgebildet.

Der sich abzeichnende Einbruch am Arbeitsmarkt aufgrund der Corona-Pandemie bildet sich hier naturgemäß noch nicht ab, wird aber zu steigenden Zahlen bei den Transferleistungsbeziehenden führen.

Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

Obdachlose

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

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

Dabei ergaben sich in 2019 die in Abb. 6.3 abgebildeten Fallzahlen.

Abb. 6.3 Obdachlose Personen

	Daten zum 31.12.2019
Personen in Obdachlosenwohnungen und Pensionen	1.555
Personen in Einrichtungen für Obdachlose	565
Personen ohne Obdach	70
Obdachlose Personen – gesamt	2.190

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

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

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

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

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

In Nürnberg existieren 12 Sozialimmobilien in denen 367 Personen in insgesamt 107 Wohneinheiten wohnen.

Geflüchtete

Eine weitere Gruppe, bei der die Zuständigkeit der Unterbringungsbehörde greift, sind Geflüchtete. In der Hochphase der Zuwanderung waren in Nürnberg bis zu ca. 8.350 Geflüchtete untergebracht. Seit November 2016 sind die Unterbringungszahlen mit leichten Schwankungen insgesamt rückläufig (Ende 2019: rund 5.100 Geflüchtete). Dadurch bedingt werden auch die Gemeinschaftsunterkünfte (GU) und die Plätze reduziert. Beherbergungsverträge werden nicht mehr verlängert bzw. gekündigt und aufgegeben.

Der Zugang von Geflüchteten in Nürnberg beschränkte sich auch 2019 weitgehend auf Familiennachzüge. Dieser Trend wird sich bei unveränderten Rahmenbedingungen fortsetzen, zudem ziehen vermehrt Geflüchtete aus den Gemeinschaftsunterkünften in privaten Wohnraum, sofern sie eine Anerkennung haben und geeigneten Wohnraum finden.

Für Geflüchtete mit Bleibeperspektive ist es ein ganz entscheidender Faktor für die Integration, dass es ihnen gelingt, die GU zu verlassen und eine eigene Wohnung zu beziehen. Mittelfristiges Ziel der städtischen Politik ist es, dass die betroffenen Personen und Haushalte eine eigene Wohnung finden oder zumindest eine Lösung für einen Auszug aus der GU. Das kann auch das Zusammenziehen in einer Wohnung von Verwandten oder Freunden sein oder ein Wegzug aus Nürnberg.

Die eigene Wohnung, die Privatsphäre und das Führen eines eigenen Haushaltes sind maßgebliche Voraussetzung für eine gelingende Integration.

Aus dem Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen wird sich der Bedarf der Auszugsberechtigten in den GU in Nürnberg nicht decken lassen. Die Gleichbehandlung aller Antragstellerinnen und Antragsteller konsequent einzuhalten, ist rechtlich unumstößlich und auch sozialpolitisch geboten.

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

Es werden gezielt Betreiberinnen und Betreiber von GU und anderen geeigneten Gebäuden (z.B. Monteursunterkünften) die von der Raumstruktur her als Wohnungen geeignet sind, angesprochen, ob sie bereit wären, nach

Auslaufen des Vertrags über die GU die Immobilie längerfristig an die Stadt zu vermieten, die dann die Wohnungen mittels Untermietverträgen an auszugsberechtigte Geflüchtete weitervermieten kann. Eine wichtige Rahmenbedingung dabei ist, dass die Miete den Richtwerten nach dem SGB II entspricht.

Zunehmend zeigen Vermieterinnen und Vermieter Interesse an der Umwandlung ihrer Gebäude in Wohnhäuser mit Übergangswohnen für Flüchtlinge, trotz möglicherweise geringerer Erlöse. Bis Ende 2019 sind 55 Wohnungen akquiriert, angemietet und belegt worden.

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

Weitere Gruppen

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

- › Menschen mit Behinderung mit ihren spezifischen Bedarfen je nach der Art der Behinderung;
- › Seniorinnen und Senioren, die zum Erhalt der eigenen, angestammten Wohnung bauliche Anpassung bzw. auch besondere Hilfsmittel benötigen oder für die eine Unterstützung bei der Suche nach und Umzug in geeigneten anderen Wohnraum erforderlich ist;
- › Haftentlassene, die auf dem Markt besondere Schwierigkeiten haben;
- › Jugendliche und junge Erwachsene nach der Entlassung aus stationären Einrichtungen der Jugendhilfe;
- › Kinderreiche Familien, für die es zu wenig kindgerechte und bezahlbare Wohnungen auf dem Markt gibt;
- › Alleinerziehende mit ihren Kindern, für die auch besondere Selbsthilfeprojekte denkbar sind.

Trotz der begrenzten Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten der Stadt in den Wohnungsmarkt für alle genannten Gruppen sowie insgesamt für die ausreichende Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, bleibt es Aufgabe der Wohnungs- und Sozialpolitik, vorhandene Instrumente zu nutzen und diese gemeinsam mit den Akteuren am Wohnungsmarkt weiterzuentwickeln.



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

WIR PLANEN, BAUEN UND VERWALTEN IMMOBILIEN IMMER MIT BLICK AUF DIE ZUKUNFT.

Wir wissen aber auch: Nur wer das Heute schätzt, kann die Dinge immer noch ein Stück besser machen. Rund 200 Mitarbeiter arbeiten bei uns Hand in Hand, um Menschen jeden Alters ein schönes Zuhause zu schenken. Ob Neubau oder Bestand – wir arbeiten an Ihrem Wohnglück!

Geschäftsstellen und Kundenzentren in Ansbach, Bamberg, Bayreuth,
Erlangen, Forchheim, Fürth und Nürnberg.