

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat  
Stab Wohnen

# Wohnungsbericht 2020



**Herausgeberin:**

Stadt Nürnberg  
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat  
Stab Wohnen  
Marienstr. 6  
90402 Nürnberg

e-mail: [stab.wohnen@stadt.nuernberg.de](mailto:stab.wohnen@stadt.nuernberg.de)

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet abrufbar unter:  
[www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html](http://www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html)

**Redaktion:**

Stab Wohnen:  
Britta Walther  
Lisa Bergmann  
Andrea Patla  
Werner Reißer

Amt für Existenzsicherung und soziale Integration:  
Volker Wolfrum  
Dieter Frank

Titelseite: Geförderter Wohnungsbau des Siedlungswerks  
Nürnberg, Regensburger Straße

**Bildnachweis:**

Titelseite: BEHLES & JOCHIMSEN, Gesellschaft von  
Architekten mbH BDA, Berlin  
Vorwort: Axel Eisele, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat,  
Stadt Nürnberg

**Herstellung:**

Gutenberg Druck & Medien GmbH  
Oktober 2021  
Auflage: 250  
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

# Wohnungsbericht 2020

---

2020



# Sehr geehrte

# Damen und Herren,

mit dem jährlichen Wohnungsbericht gibt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat einen Überblick über die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt. Ich freue mich, Ihnen die Ausgabe für das Berichtsjahr 2020 mit den Daten zu den wichtigsten kommunalen Aktivitäten in den verschiedenen wohnungspolitischen Handlungsfeldern vorlegen zu können.

Das Thema Wohnen hat im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen weiter an Bedeutung gewonnen. Wenngleich die Bevölkerung in Nürnberg im Zusammenhang mit der Pandemie erstmals seit Jahren leicht zurückging, bleibt Wohnraum in Nürnberg weiter knapp. Wie angespannt der Wohnungsmarkt ist, zeigt sich unter anderem an den Immobilienpreisen, die wie auch im Vorjahr in beinahe allen Teilmärkten deutlich gestiegen sind.

Was die Bautätigkeit angeht, so waren im Jahr 2020 sowohl bei den Baugenehmigungen als insbesondere auch bei den Fertigstellungen von Wohnungen erfreuliche Zuwächse zu verzeichnen. Von den fertiggestellten Wohnungen wurden 454 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet - ein Höchststand, der das Ergebnis des gemeinsamen Engagements von Stadt und Wohnungswirtschaft der letzten Jahre für mehr bezahlbaren Wohnraum ist.

Im Jahr 2020 wurden 84,3 Mio. Euro zur Förderung von Wohnraum im Stadtgebiet bewilligt. Das ist ein Rekordbetrag, der neben zahlreichen Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen auch zu einer stabilen Auftragslage für die lokale Bauwirtschaft beiträgt.

Die Zweckentfremdungsverbotssatzung, die sich unter anderem gegen die illegale Ferienvermietung und gegen den Leerstand von Wohnungen richtet, ist neben der Wohnraumförderung ein wichtiges Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Im vorliegenden Bericht finden Sie hierzu eine erste Jahresbilanz.

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.

Die Herausforderungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums bleiben weiterhin groß - umso wichtiger ist die gute Zusammenarbeit zwischen Stadt Nürnberg, Freistaat Bayern und der Wohnungswirtschaft.

Ihr



Dr. Michael Fraas

Berufsmäßiger Stadtrat  
und Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg



## Inhalt

KAPITEL 1	<b>Auf einen Blick 2018 – 2020</b>	<b>9</b>
KAPITEL 2	<b>Wohnen in Nürnberg</b>	<b>10</b>
	Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung	10
	Bautätigkeit	11
	Immobilienmarkt	12
	Mietenniveau	15
KAPITEL 3	<b>Wohnungsbauförderung</b>	<b>16</b>
	Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen	18
	Modernisierung	19
	Wohneigentum	20
	Verwaltung geförderter Wohnungen	23
	Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau	23
	Abgeschlossenheitsbescheinigungen	25
	Zweckentfremdungsverbot	25
KAPITEL 4	<b>Wohnungsvermittlung</b>	<b>27</b>
	Grundlagen	27
	Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes	27
	Wohnungsvermittlung	29
KAPITEL 5	<b>Wohngeld</b>	<b>33</b>
	Grundlagen	33
	Ergebnis	35
KAPITEL 6	<b>Wohnen für Transferleistungsbeziehende und benachteiligte Gruppen</b>	<b>38</b>
	Grundlagen	38
	Kosten der Unterkunft	38
	Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt	39





# Auf einen Blick: 2018–2020

Daten zum 31.12.	2018	2019	2020	Trend Vorjahr
<b>Wohnungsnachfrage</b>				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	535.746	535.886	532.331	↘
Zahl der Haushalte	284.640	285.245	284.364	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	49.413	46.593	49.939	↗
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungen (WE) <sup>1)</sup>	296.059	297.196	295.075	↘
davon belegungsgebundene Wohnungen	18.196	18.133	17.921	↘
Anteil in %	6,1	6,1	6,1	→
davon Wohnungen 1.Förderweg	10.998	10.585	10.035	↓
davon Wohnungen 3. Förderweg	208	207	207	→
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	2.482	2.718	3.062	↑
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.221	3.263	3.308	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	757	846	819	↘
davon Sonstige Belegungsrechte	530	514	490	↘
<b>Bautätigkeit</b>				
Baufertigstellungen <sup>2)</sup>	1.161	961	1.502	↑
davon geförderte Wohnungen	71	90	454	↑
Baugenehmigungen <sup>2)</sup>	1.550	2.343	2.579	↗
<b>Wohnungsbauförderung</b>				
Geförderte Mietwohnungen	377	327	251	↘
Geförderte Eigentumswohnungen	18	38	33	↘
Geförderte Familienheime	59	61	64	↗
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	167	315	119	↓
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	71,9	51,4	84,3	↑
<b>Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen</b>				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	253	419	346	↘
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	81.594	0	0	→
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.201	888	1.581	↑
<b>Wohnungsvermittlung</b>				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.181	7.727	6.543	↓
Vermittelte Haushalte	1.086	1.047	1.091	↗
<b>Subjektförderung</b>				
Wohngeld (Mio. Euro)	11,2	10,7	16,3	↑
Wohngeldanträge	11.660	11.280	14.886	↑
Wohngeldempfängerhaushalte	4.636	4.362	5.716	↑
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	3,0	3,4	3,9	↗

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

Erstmals seit Jahren nahm die Bevölkerungszahl Nürnbergs im Jahr 2020 ab. Am 31.12.2020 lebten laut Einwohnermelderegister 532.331 Personen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg. Das entspricht einem Rückgang von 3.555 Personen (minus 0,7 %) im Vergleich zu 2019.

Die Corona-Pandemie wirkte sich spürbar auf das Wanderungsgeschehen aus. Auffällig ist insbesondere, dass das Wanderungsvolumen, d.h. die Summe der Zu- und Fortzüge 2020 deutlich geringer war als im Vorjahr. Inwiefern es sich um eine vorübergehende Unterbrechung des Bevölkerungswachstums oder gar eine Trendumkehr handelt, werden die nächsten Jahre zeigen. Maßgeblich wird hierbei die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Nürnberg sein.

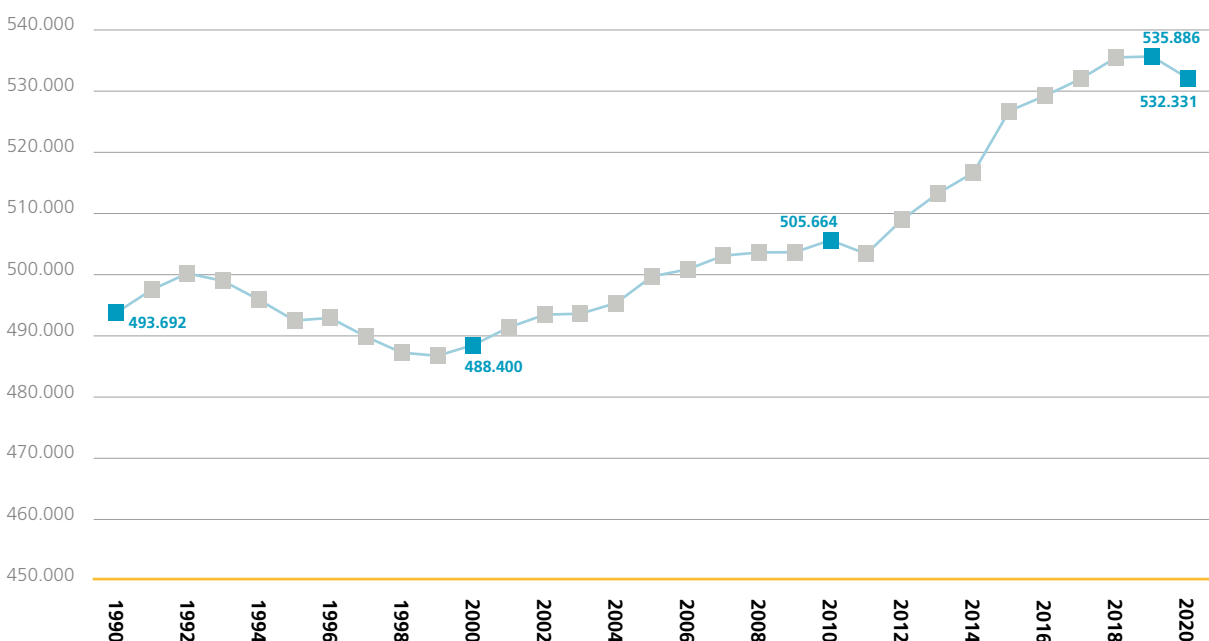
In den letzten Jahren hatte vorrangig die starke Zuwanderung aus dem Ausland zum Bevölkerungswachstum

Nürnbergs beigetragen. Im Jahr 2020 war der Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland weiter positiv, allerdings deutlich niedriger als in den Vorjahren.

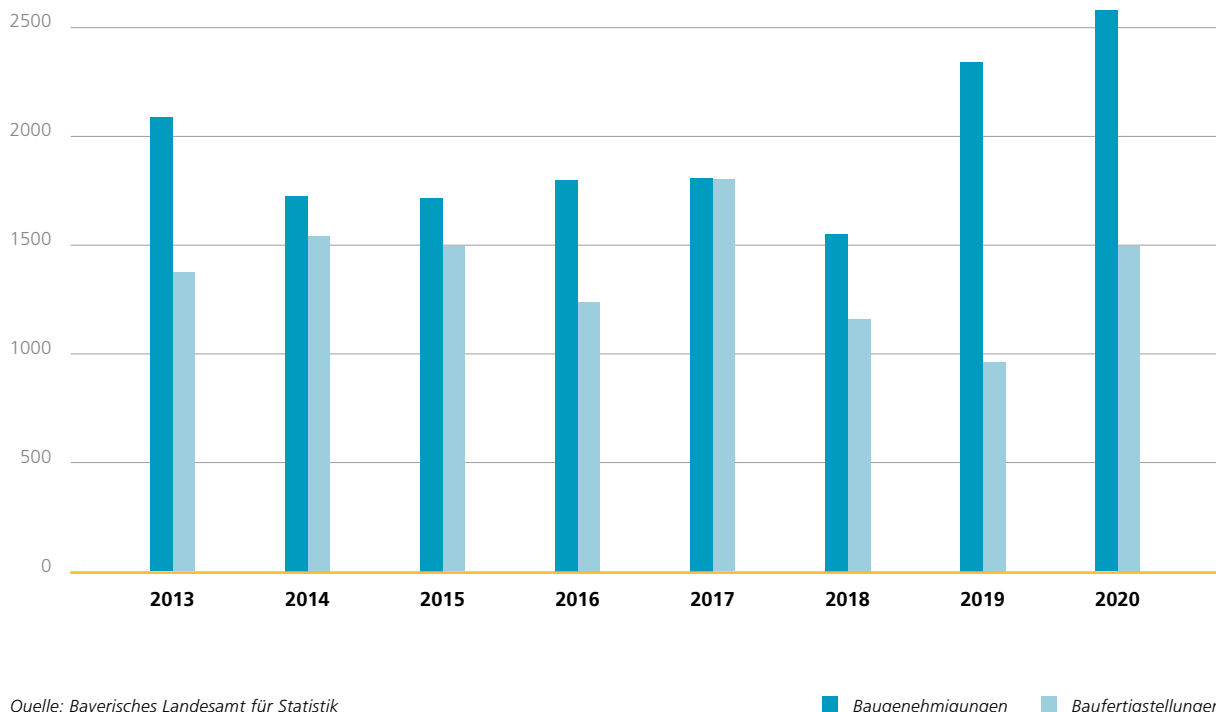
Seit 2010 hatten die Wanderungsverluste Nürnbergs gegenüber dem Umland kontinuierlich zugenommen. Die Umlandwanderung vor allem von Familien war im Jahr 2020 weiter hoch. Eine durch die Pandemie bedingte, außergewöhnliche Zahl an Fortzügen ins Umland („Stadtflucht“) ist allerdings nicht zu beobachten. Vielmehr setzte sich der Trend der letzten Jahre fort.

2020 wurden in Nürnberg 5.248 Lebendgeborene vermeldet, 6.103 Personen verstarben. Der natürliche Saldo ist damit wie in den vergangenen Jahren negativ. 2020 wurden 111 Kinder weniger geboren als 2019 und 304 weniger als im „Spitzenjahr“ 2018. Gegen Jahresende 2020 war eine leichte Übersterblichkeit erkennbar. Dies betrifft besonders die Altersgruppe ab 80 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Sterbefälle um 181 Personen bzw. 3 % an.

**Abb. 2.1** Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



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

**Abb. 2.2** Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2013–2020 / Wohnungen

## Bautätigkeit

Im Jahr 2020 wurden nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Statistik in neu errichteten Wohngebäuden sowie wohnungsmarktrelevanten Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 1.502 Wohnungen (2019: 961 Wohnungen) fertiggestellt. Für 2.579 Wohnungen (2019: 2.343) wurden Baugenehmigungen erteilt.

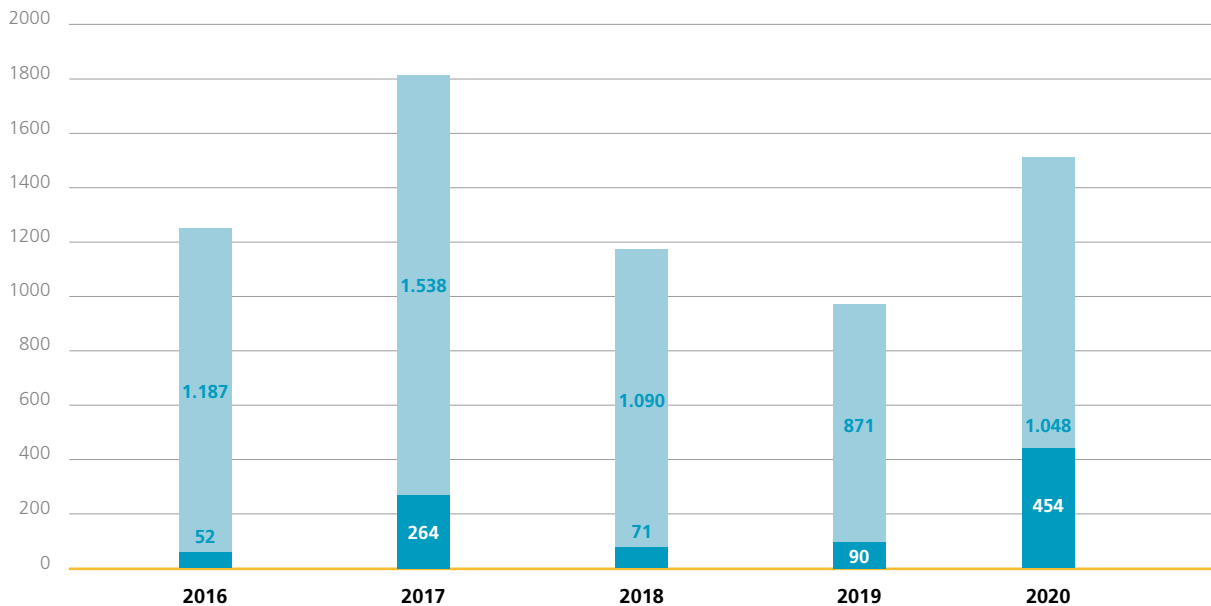
Im Berichtsjahr wurden damit um 56 % mehr Wohnungen als 2019 fertiggestellt, während die Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 10% zugelegt haben.

Der seit Jahren bestehende Bauüberhang, bei dem die Baugenehmigungen den Baufertigstellungen gegenübergestellt werden, hat 2020 mit einem Saldo von 1.077 Wohnungen (2019: 1.382) erfreulicherweise abgenommen.

Bayernweit stieg die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 2,9 %, die der Baufertigstellungen um 7,1 %. Auf Bundesebene wurden 2020 um 2,2 % mehr Genehmigungen als im Vorjahr erteilt, bei den Fertigstellungen lag der Zuwachs bei 4,6 %.

Die Zahl der fertiggestellten geförderten und freifinanzierten Wohnungen lag im Jahr 2020 mit 1.502 deutlich höher als im Vorjahr (961 Wohnungen) und damit, wie in den Vorjahren mit Ausnahme von 2019, über der 1.000er-Marke. Der Anteil der geförderten an den fertiggestellten Wohnungen hat in den vergangenen Jahren zwischen vier und 15 % betragen.

Im Berichtsjahr erreichten die geförderten Wohnungen sowohl anteilig (30 %) als auch absolut (454 Wohnungen) einen Höchststand, der den Erfolg der zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung des bezahlbaren Wohnungsbaus belegt.

**Abb. 2.3** Baufertigstellungen 2016–2020, Wohnungen insgesamt (freifinanziert und gefördert) \*

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

\* in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden

■ gefördert ■ freifinanziert

Gleichzeitig sind alleine im Jahr 2020 rund 600 Mietpreis- und Belegungsbindungen bislang geförderter Wohnungen ausgelaufen. Damit nimmt der Gesamtbestand belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen 2020 weiter ab. Selbst das Rekordergebnis an fertiggestellten, geförderten Wohnungen kann Verluste dieser Größe weder ganz ausgleichen, geschweige denn den zusätzlichen Bedarf decken helfen.

82 % der im Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Dies ist der höchste Anteil der vergangenen Jahre, der die Marktsituation passend abbildet und aus der begrenzten Verfügbarkeit von Baugrundstücken und steigenden Immobilienpreisen resultiert.

**Abb. 2.4** Baufertigstellungen nach Gebäude- und Finanzierungsart 2016–2020, Wohnungen

Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)										
Gebäudeart	2016		2017		2018		2019		2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>827</b>	<b>67</b>	<b>1.088</b>	<b>60</b>	<b>908</b>	<b>78</b>	<b>737</b>	<b>76</b>	<b>1.225</b>	<b>82</b>
davon gefördert	37	4	236	22	61	7	81	11	437	36
freifinanziert	790	96	852	78	847	93	656	89	788	64
<b>Familienheime</b>	<b>251</b>	<b>20</b>	<b>313</b>	<b>18</b>	<b>179</b>	<b>15</b>	<b>208</b>	<b>22</b>	<b>126</b>	<b>8</b>
davon gefördert	15	6	28	9	10	6	9	4	17	13
freifinanziert	236	94	285	91	169	94	199	96	109	87
<b>Wohnheime und Nichtwohngebäude*</b>	<b>161</b>	<b>13</b>	<b>401</b>	<b>22</b>	<b>74</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>151</b>	<b>10</b>
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
freifinanziert	161	100	401	100	74	100	16	100	151	100
<b>Insgesamt</b>	<b>1.239</b>	<b>100</b>	<b>1.802</b>	<b>100</b>	<b>1.161</b>	<b>100</b>	<b>961</b>	<b>100</b>	<b>1.502</b>	<b>100</b>
davon gefördert	52	4	264	15	71	6	90	9	454	30
freifinanziert	1.187	96	1.538	85	1.090	94	871	91	1.048	70

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

\* wohnungsmarktrelevant

## Immobilienmarkt

Im Jahr 2020 sind die Immobilienpreise in Nürnberg wie auch im vergangenen Jahr in beinahe allen Teilmärkten deutlich gestiegen. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen mit bis zweigeschossiger Bauweise erreichten mit plus 25 % in zwei Jahren den größten Zuwachs. Beim Geschosswohnungsbau gab es auf hohem Niveau kaum noch Steigerungen.

Laut des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden bei Grundstückskaufverträgen im Stadtgebiet im Jahr 2020 rund 2,9 Milliarden Euro (2019: 3,1 Milliarden Euro) umgesetzt. Das ist der zweithöchste Wert. Insgesamt wurden im Jahr 2020 4.722 Urkunden (2019: 4.984) von Grundstücken, Häusern und Wohnungen vom Gutachterausschuss ausgewertet.

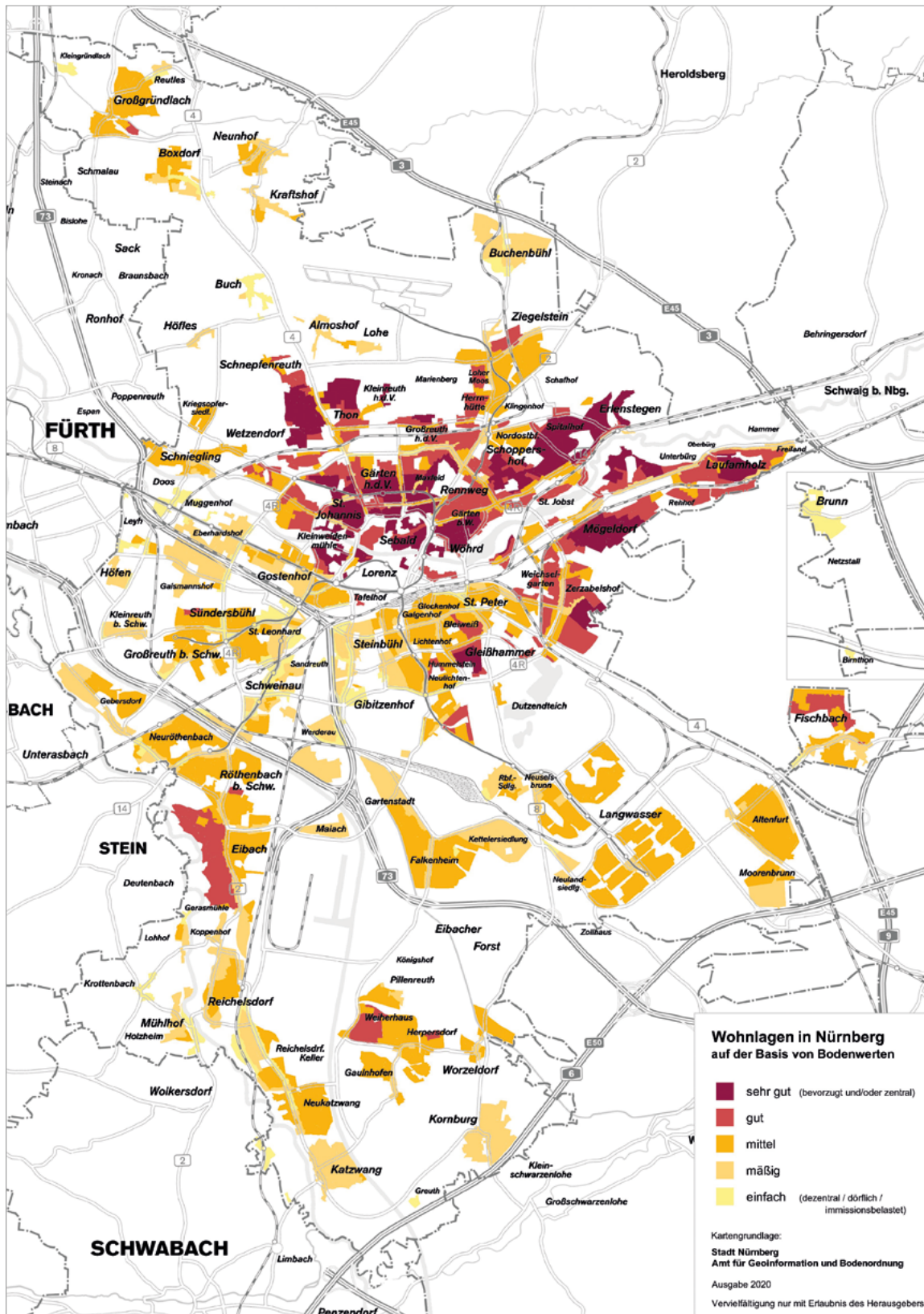
Die Baulandpreise für mehrgeschossige Wohnbebauung auf unbebauten Grundstücken stiegen nach dem leichten Rückgang im Jahr 2019 wieder um 7 %. In diesem Teilsegment bewegen sich die Bodenrichtwerte

(Stand: 31. Dezember 2020) zwischen 610 Euro/m<sup>2</sup> und 3.600 Euro/m<sup>2</sup>. Für Grundstücke zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern stiegen die Preise um 12 % (2019: 11 %). Die Bodenrichtwerte liegen hier in einer Spanne von 220 Euro/m<sup>2</sup> bis 1.600 Euro/m<sup>2</sup>.

Beim Verkauf von Reihenhäusern oder Doppelhäusen lag die Preissteigerung bei 9 %. Bei Neubauten lagen die typischen mittleren Preise (Orientierungswerte) zwischen 410.000 Euro und 880.000 Euro. Für gebrauchte Objekte lag die Spanne zwischen 360.000 Euro und 750.000 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 11 % liegen diese Werte zwischen 450.000 Euro und 1,5 Millionen Euro. Kleinere oder nicht so gut gelegene Häuser waren aber auch günstiger zu haben.

Mehrfamilienhäuser werden fast nur im gebrauchten Zustand veräußert. Im langjährigen Vergleich legten die Preise in diesem Marktsegment am deutlichsten zu. Im vergangenen Jahr waren es „nur“ 7 % auf etwa 850.000 Euro bis 2.700.000 Euro (nach 14 % im Vorjahr).

Abb. 2.5 Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

Der Markt für Eigentumswohnungen ist nach Anzahl der ausgewerteten Kaufurkunden der größte Teilmarkt in Nürnberg. Die Preise für Eigentumswohnungen (Neubau bzw. im Bestand ab Baujahr 1946) stiegen im Jahr 2020 um 7 bzw. 11 %. Bei den Vorkriegsbauten waren es plus 9 %. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen lagen je nach Lage und Objekteigenschaften zwischen etwa 4.300 und 7.200 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für große, etwa 20 Jahre alte Wohnungen wurden um 3.600 Euro/m<sup>2</sup> bezahlt, für ältere, etwa 50 bis 60 Jahre alte Wohnungen, lagen die mittleren Preise zwischen 2.400 und 4.000 Euro/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Zehn Jahre zuvor kosteten bei Preisen um 2.000 bis 3.200 Euro/m<sup>2</sup> sogar Neubauwohnungen weniger. Weniger als 2.000 Euro/m<sup>2</sup> wurden nur noch bei 7,5 % der Bestandswohnungen erzielt, während es 2019 noch ca. 12 % waren.

Die Zahlen aus dem Jahr 2020 zeigen, dass die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt trotz leicht gesunkener Einwohnerzahl weiterhin hoch ist.

## Mietenniveau

Die Stadt Nürnberg gibt gemeinsam mit den Interessenverbänden im zweijährigen Turnus einen Mietenspiegel heraus, der auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt wird. Damit erfüllt der Nürnberger Mietenspiegel die Voraussetzungen, die an einen „qualifizierten Mietenspiegel“ gestellt werden.

Die 24. Ausgabe des Nürnberger Mietenspiegels, die seit August 2020 gilt, wurde neu erstellt. Sie weist im Vergleich zum Jahr 2018 eine durchschnittliche Steigerung aller neuvereinbarten Mieten um 7,0 % bzw. um 3,5 % jährlich aus. Die Durchschnittsmiete beträgt 8,54 Euro/m<sup>2</sup>, nachdem sie zwei Jahre zuvor noch bei 7,98 Euro/m<sup>2</sup> lag. Alle Werte sind Nettokaltmieten, also ohne Neben- und Heizkosten.

Seit 2000 liegen die Steigerungsraten der Wohnungsmieten in Nürnberg meist oberhalb der Kurve für den allgemeinen Verbraucherpreisindex. Seit 2012 ist die Schere zwischen einer flacher verlaufenden allgemeinen Preissteigerung und stärker anziehender Miethöhe weiter aufgegangen.

Im Zeitraum von 2018 bis 2020 sind Mietpreissteigerungen in allen Wohnungsgrößen festzustellen. Die höchsten Mieten bis 19,61 Euro/m<sup>2</sup> sind bei kleinen, gut ausgestatteten, seit 1996 neu gebauten Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. In Wohnungen von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> der Baujahre ab 1996 sind bei guter Wohnungsausstattung durchschnittlich 11,21 Euro/m<sup>2</sup> Miete zu zahlen.

Weit überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen von mehr als 13 % sind bei sehr kleinen Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> in allen Baualtersklassen und Ausstattungsstufen festzustellen. Weit unter dem Gesamtdurchschnitt liegen die Mietpreissteigerungen von 2 % bis 5 % für Wohnungen mit 60 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Unter den durchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen sind 60 bis 80 m<sup>2</sup> große, vor 1977 gebaute Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 7,80 Euro/m<sup>2</sup> insgesamt am günstigsten. Einfach ausgestattete, vor 1977 gebaute Wohnungen ab 40 m<sup>2</sup> sind noch für ca. 6,70 Euro/m<sup>2</sup> bis 7,20 Euro/m<sup>2</sup> vermietet.



# Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Berichtsjahr 2020 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 467 Wohneinheiten (2019: 650) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 84,3 Mio. Euro (2019: 51,4 Mio. Euro) sind 321 Mietwohnungen (2019: 327), 33 Eigentumswohnungen (2019: 35), 64 Familienheime (2019: 61), 52 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen

mit Behinderung (2019: 53) sowie 67 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2019: 147) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe Bauvorhaben mit rund 122,3 Mio. Euro (2019: 106,4 Mio. Euro) Gesamtbaukosten generiert.

Die Steigerung beim Mitteleinsatz ist insbesondere auf das im Jahr 2019 neu eingeführte Darlehensprogramm Energieeffizienter Mietwohnraum zurückzuführen.

**Abb. 3.1** Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

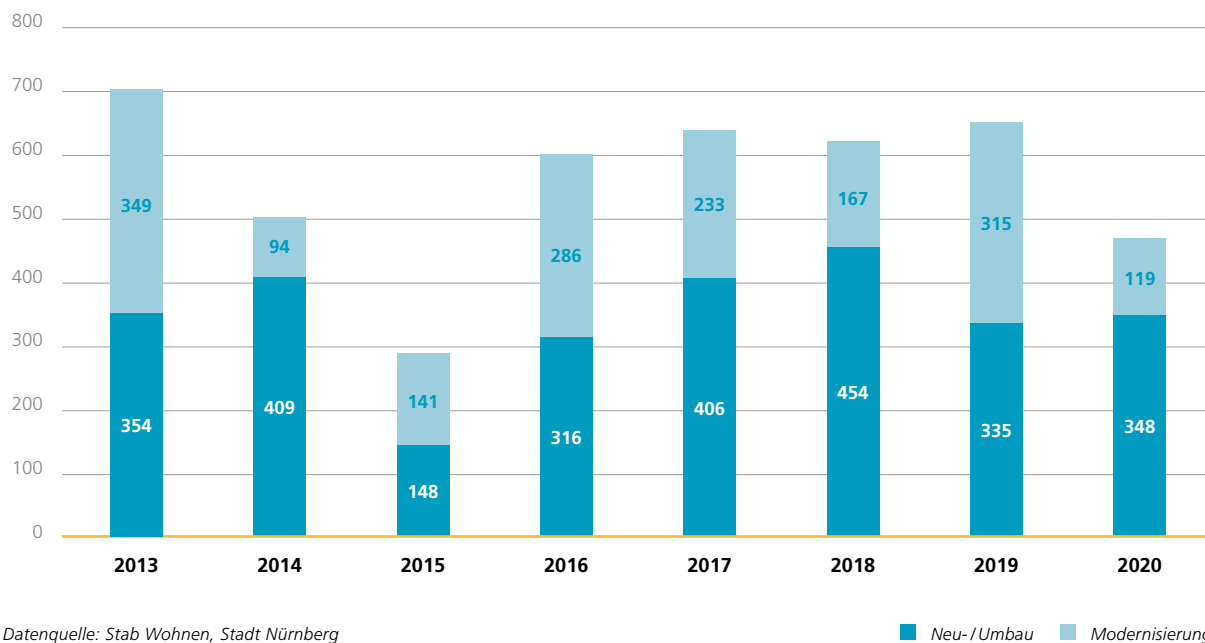
Bezeichnung	Miet- wohnungen		Eigentums- wohnungen		Familien- heime		Heim- plätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
<b>Land Bayern</b>												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	212	251	35	30	39	56	■	■	286	337	39,69	49,87
Energieeffizienter Mietwohnraum <sup>2)</sup>	0	216	■	■	■	■	■	■	0	216	0	25,8
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	■	■	18	18	37	42	■	■	55	60	5,68	6,63
Bayerisches Modernisierungsprogramm	115	0	■	■	■	■	0	0	115	0	0,41	0
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung	■	■	■	■	■	■	■	■	53	52	0,44	0,42
Staatliche Förderung von Heimen	■	■	■	■	■	■	24	0	24	0	3,17	0
<b>Stadt Nürnberg</b>												
Eigentumsprogramm der Stadt	■	■	27	12	60	46	■	■	87	58	1,15	0,76
Städtische Wohnungs- baudarlehen	99	170	■	■	■	■	■	■	99	170	0,80	0,80
Städtisches Schallschutz- fensterprogramm	■	■	■	■	■	■	■	■	147	67	0,10	0,06
<b>Förderergebnis</b>	<b>327</b>	<b>251</b>	<b>38<sup>1)</sup></b>	<b>33<sup>1)</sup></b>	<b>61<sup>1)</sup></b>	<b>59<sup>1)</sup></b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>650</b>	<b>467</b>	<b>51,44</b>	<b>84,34</b>
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	57,8	77,96	13,15	11,53	29,77	32,01	–	–	106,42	122,25	–	–

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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

2) Nur in Kombination mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm



**Abb. 3.2** Geförderte Wohnungen und Heimplätze 2013–2020 nach Neu- / Umbau und Modernisierung**Abb. 3.3** Die im Neu- bzw. Umbau geförderten Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer sowie Heimplätze

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
1 Zimmer-Wohnungen	1	0,4%
2 Zimmer-Wohnungen	47	18,7%
3 Zimmer-Wohnungen	112	44,6%
4 Zimmer-Wohnungen	82	32,7%
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	9	3,6%
<b>geförderte Wohnungen insgesamt</b>	<b>251</b>	<b>100%</b>
Heimplätze	0	–

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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

## Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen

### Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Der Bauherr erhält einen Zuschuss von 300 Euro je m<sup>2</sup> 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 2020 bei einer 25- bzw. 40-jährigen Belegungsbindung bis zu 1.100 Euro (2019: 1.050 Euro) (50 % der Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276) je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

Die Konditionen des Darlehens sind:

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

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

Bei EOF-Wohnungen, deren Belegungsbindung in den nächsten fünf Jahren ausläuft, ist eine Verlängerung bestehender Bindungen möglich. Bei einer Verlängerung

der Belegungsbindung um weitere 15 Jahre wird die bestehende Restvaluta des belegungsabhängigen Darlehens mit 1,75 % verzinst.

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

Im Jahr 2019 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.

Im Jahr 2020 wurden aus diesem Programm 25,8 Mio. Euro für 216 Wohnungen in drei Vorhaben bewilligt.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 251 Wohnungen (2019: 212) mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 67,1 Mio. Euro (2019: 31,3 Mio. Euro) an staatlichen und städtischen Geldern. Der Betrag pro Wohnung erhöhte sich mit 267.421 Euro deutlich im Vergleich zum Vorjahr (147.585 Euro), was vor allem auf das ergänzende Darlehensprogramm Energieeffizienter Mietwohnraum zurückzuführen ist. Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2020 77,96 Mio. Euro (2019: 57,40 Mio. Euro).

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

Es handelt sich um folgende Objekte:

- › An der Regensburger Straße/ Hans-Kalb-Straße errichtet das Siedlungswerk Nürnberg 318 Mietwohnungen, von denen 170 gefördert sind. Das Vorhaben wird im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen der Stadt Nürnberg realisiert, bei dem auf 11 städtischen und einer staatlichen Fläche rd. 1.620 Wohnungen zeitnah und zu bezahlbaren Mieten errichtet werden.
- › Ein weiteres Projekt realisiert das Siedlungswerk Nürnberg an der Neumarkter/ Parsberger Straße. Es handelt sich um eine Nachverdichtung in einer bestehenden

Siedlung. Die Förderung wurde für die Bauabschnitte 2 und 3 mit insgesamt 35 Wohnungen bewilligt.

- › In der Fuggerstraße 31 entstehen 39 geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte. Eine Tochtergesellschaft des Allianz- Versicherungskonzerns hat das Vorhaben schlüsselfertig von einem Bauträger erworben. Dieser sogenannte Ersterwerb wurde im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.
- › Das bereits im Bau befindliche geförderte Vorhaben der Katholischen Kirchenstiftung St. Karl-Borromäus an der Ostendstraße wird durch einen zweiten Bauabschnitt mit sieben Wohnungen komplettiert, die im Berichtsjahr gefördert wurden.

### 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 2020 konnte kein Heimprojekt für Menschen mit Behinderung gefördert werden.

## Modernisierung

### Bayerisches Modernisierungsprogramm

#### Mietwohnungen

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

Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden können die Förderung beantragen. Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Ergänzend dazu wird ein Zuschuss von bis zu 100 Euro je m<sup>2</sup> 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 geför-

dert. 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 31.12.2020 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.

Im Jahr 2020 wurde diese Fördermöglichkeit nicht (2019: 115 Wohnungen) in Anspruch genommen.

### Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

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

Im Berichtsjahr wurden 423.170 Euro (2019: 436.300 Euro) für 52 Maßnahmen (2019: 53) bewilligt, davon 12 in Mietwohnungen (2019: 14), 14 in Eigentumswohnungen (2018: 18) sowie 26 in Familienheimen (2019: 21).

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

**Abb. 3.4** Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungen / Heimplätze	349	94	141	254	233	167	315	119
Förderung in Mio. Euro	8,1	1,4	1,5	9,0	2,1	1,4	1,0	0,5
Baukosten in Mio. Euro	12,3	1,6	1,96	9,1	2,62	1,86	1,6	0,6

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

### 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% bei gleichzeitiger Begrenzung durch Höchstsätze.

Im Berichtsjahr konnten 67 (2019: 147) Wohneinheiten, davon 58 Mietwohnungen und sechs Eigentumswohnungen sowie drei Familienheime mit einem Gesamtbetrag von 59.905 Euro (2019: 95.689 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen rund 0,1 Mio. Euro.

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

### Wohneigentum

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

Das Interesse an Fördermitteln ist weiterhin groß. Dies zeigt nicht nur die erhebliche Nachfrage nach Informationsbroschüren, sondern auch die hohe Zahl von 4.094 durchgeführten Informationsgesprächen (2019: 4.209) in der beim Stab Wohnen angesiedelten Bewilligungsstelle.

Mit 97 geförderten Objekten (2019: 99) wurde das Vorjahresniveau gehalten.

Die Fördermittel wurden ausgereicht an 90 Ehepaare, sechs alleinerziehende Frauen und einen alleinerziehenden Mann (2019: 93 Ehepaare, fünf alleinerziehende Frauen und ein alleinerziehender Mann).

### Bayerisches Wohnungsbauprogramm

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

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

Die Konditionen des Baudarlehens sind:

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

Mit rund 10,2 Mio. Euro (2019: 8,7 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 86 Eigentumsmaßnahmen (2019: 74) gefördert, davon 56 Familienheime (2019: 39) und 30 Eigentumswohnungen (2019: 35).

### Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Im Jahr 2020 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 0,95 % (2019: 0,50 % bis 1,25 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins angeboten, der um ca. 1 % unter dem marktüblichen Wert lag. Soweit gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Anspruch genommen wird, erhöht sich der jeweilige Zinssatz um 0,5 %. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach

erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wird ein „Volltilgerdarlehen“ mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 1,25 % bis 1,50 % p.a. und einer Tilgung von 2,76 % bis 2,87 % 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 60 Förderzusagen (2019: 55) erteilt, davon 42 für Familienheime (2019: 37) und 18 für Eigentumswohnungen (2019: 18).

### 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 2020 konnten insgesamt 0,74 Mio. Euro (2019: 1,2 Mio. Euro) für 58 Familienheime und -wohnungen (2019: 87) bewilligt werden.

Die bewilligten Anträge ergeben das in Abb 3.5 dargestellte Bild.

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

**Abb. 3.5** Städtisches Eigentumsprogramm 2020

Bewilligte Anträge		Zahl	in Prozent
davon	mit staatlicher Förderung	49	84
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 55	3	5
	mit Ökozulage für KfW-Effizienzhaus 40 bzw. Passivhaus	0	0
	mit Kinderzulage (2 und mehr Kinder)	41	71
<b>Bewilligte Anträge insgesamt</b>		<b>58</b>	<b>100</b>

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

**Abb. 3.6** Städtisches Eigentumsprogramm 1999–2020

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl geförd. Objekte	Anzahl Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
1999	1.227	111	222	--
2000	1.022	83	163	--
2001	1.636	162	306	--
2002	1.500	156	314	--
2003	900	90	168	--
2004	500	43	94	--
2005	400	52	90	--
2006	400	48	84	2
2007	390	48	84	13
2008	701	79	141	13
2009	661	78	124	30
2010	402	44	82	21
2011	510	57	108	12
2012	446	50	96	14
2013	421	41	76	23
2014	552	49	91	29
2015	433	34	66	10
2016	1.104	91	164	12
2017	600	46	97	5
2018	923	71	150	2
2019	1.146	87	178	5
2020	744	58	116	3
<b>Summe</b>	<b>16.618</b>	<b>1.578</b>	<b>3.014</b>	<b>194</b>

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 11 Zustimmungen für 501 Wohnungen erteilt (2019: 8 Zustimmungen für 384 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 161 Fällen (2019: 162) für 333 Wohnungen (2019: 548) 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 2020 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 2020 wurden insgesamt 72 Beratungen (2019: 70) durchgeführt.

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

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

2020 wurde die Miete von 346 (2019: 419) 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 Vermietern zu regeln, für geordnete Wohnverhältnisse zu sorgen und überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu verhindern.

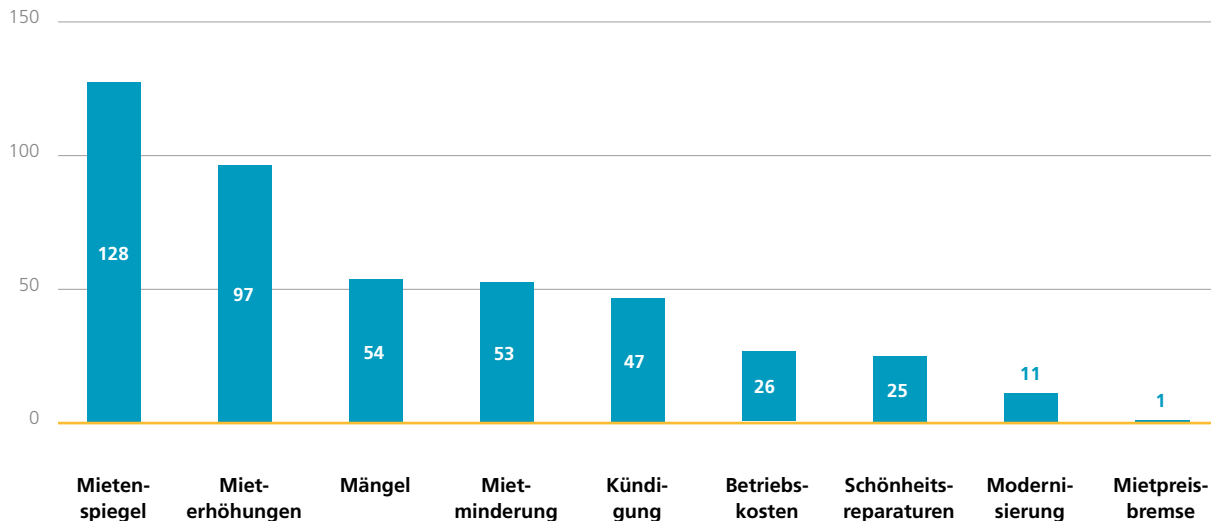
### Mietberatung

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

Für das Jahr 2020 wurde eine Statistik erstellt, aus der zu entnehmen ist, welche Bereiche des Mietrechts besonders nachgefragt wurden.

Insgesamt hat der Stab Wohnen im Berichtszeitraum in 430 (2019: 822) 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 wie im Vorjahr zu dem Thema Mietenspiegel gestellt wurden. An zweiter Stelle stand der Bereich Mieterhöhungen, gefolgt vom Themenfeld Mängel. Verhältnismäßig wenig Fragen gab es zum Stichwort Modernisierung. Lediglich eine (2019: drei) Auskunft zur Mietpreisbremse deutet darauf hin, dass dieses Instrument für den Nürnberger Wohnungsmarkt auch im Berichtsjahr erneut kaum relevant war. In 106 (2019: 190) Auskünften zu „sonstigen Themen“ spiegelt sich die Themenvielfalt und Komplexität des Mietrechts wider.

**Abb. 3.7** Themenschwerpunkte der Mietberatung 2020

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

■ Auskünfte

### Mietenspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt unter Federführung des Stabs Wohnen gemeinsam mit den Interessenverbänden in zweijährigem Abstand einen qualifizierten Mietenspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Der Mietenspiegel ist turnusgemäß zum 01.08.2020 neu erstellt worden. Derzeit liegt die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau bei 8,54 Euro (2018: 7,98 Euro<sup>2</sup>) je qm Wohnfläche.

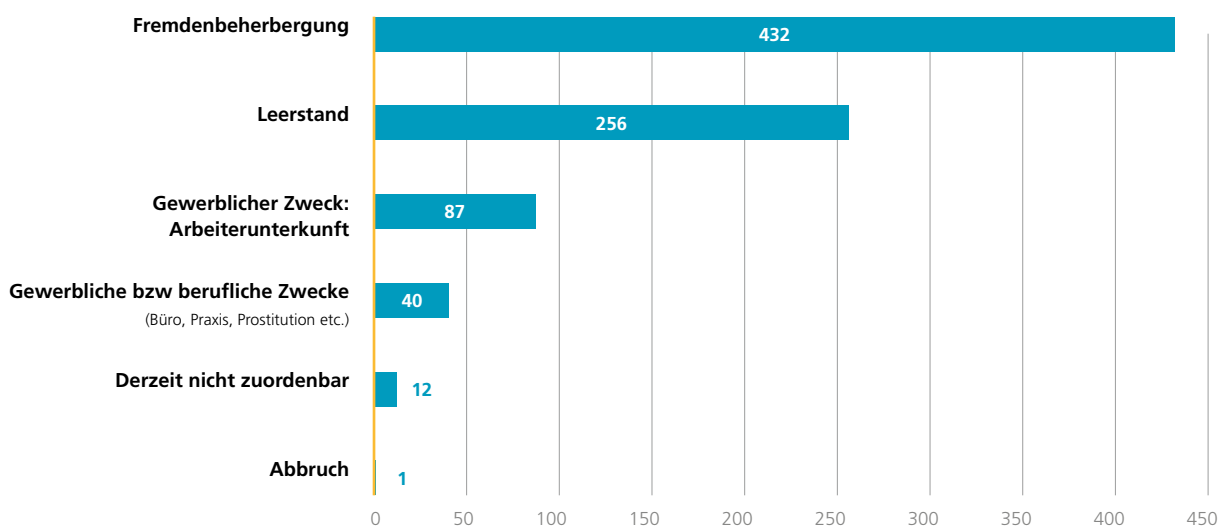
### Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) und des § 291 Strafgesetzbuch (StGB). Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20 % handelt es sich um eine „Mietpreisüberhöhung“ nach dem WiStrG, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Es können Geldbußen von bis zu 50.000 Euro verhängt werden.

Überschreitet die verlangte Miete den ortsüblichen Vergleichswert um mehr als 50 %, so besteht Verdacht auf Mietwucher. Diese Fälle werden an die Staatsanwaltschaft zur Verfolgung weitergeleitet. Dort wird geprüft, ob auch die übrigen Voraussetzungen des § 291 StGB vorliegen.

2020 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.



**Abb. 3.8** Thematische Zuordnung der Anträge und Meldungen

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

■ Anzahl Wohneinheiten

## Abgeschlossenheitsbescheinigungen

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

Im Jahr 2020 wurden 166 (2019: 161) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.581 (2019: 888) Wohneinheiten erteilt. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

## Zweckentfremdungsverbot

Die Sicherung von bestehendem Wohnraum ist neben dem Neubau bezahlbaren Wohnraums ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Nürnberger Wohnungspolitik.

Mit dem Erlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung am 30.05.2019 hat Nürnberg ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung eingeführt. Grundlage für die städtische Satzung ist das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

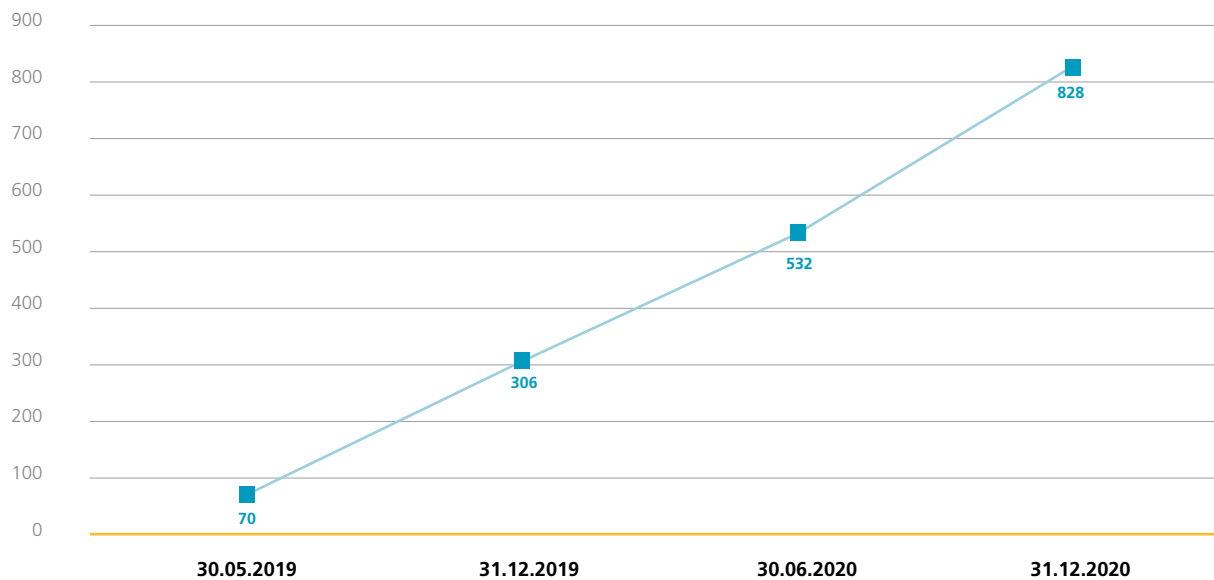
Zum Stichtag 31.12.2020 waren seit Inkrafttreten der Satzung 828 Wohneinheiten erfasst, die vermutlich anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.

Für 144 Wohneinheiten wurde die zweckfremde Nutzung unterbunden, verhindert bzw. die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Die 144 Wohneinheiten entsprechen einer Gesamtwohnfläche von 8.543 m². Die Herstellungskosten für geförderte Mietwohnungen mit dieser Fläche betragen im Vergleich dazu rund 38,55 Mio. Euro.

Für weitere 27 Wohneinheiten wurden Negativatteste erteilt, d.h. zweckentfremdungsrechtliche Bestimmungen fanden für diese Wohnungen keine Anwendung. In weiteren 10 Fällen wurden Nutzungsänderungen genehmigt. 61 Verdachtsfälle erwiesen sich als unbegründet.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag zunächst auf der Bearbeitung der Anträge zur Genehmigung von Zweckentfremdungen. Inzwischen liegt er auf der Ermittlung der gemeldeten Verdachtsfälle.

Die Anzahl erfasster vermuteter zweckentfremdeter Wohnungen steigt seit Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotssatzung kontinuierlich an.

**Abb. 3.9** Entwicklung der Anträge und Meldungen

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

■ Anzahl Wohneinheiten

# 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 2020 gegenüber 2019 von 18.133 Wohneinheiten (WE) auf 17.921 WE (- 1,17 %) im zweiten Jahr in Folge verringert.

Die 17.921 WE setzen sich zusammen aus:

- › 10.035 Wohnungen des 1. Förderwegs
- › 207 Wohnungen des 3. Förderwegs
- › 3.062 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
- › 3.308 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe
- › 819 Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
- › 490 sonstige Belegungsrechte.

**Abb. 4.1** Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980–2020

	Belegungs- gebundene Mietwohnung		Wohnungs- suchende Haushalte		Zugänge		Vermittlungen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Wohnungssuchende am 31.12.
		% seit 1980		% seit 1980			in % von Sp.4		in % von Sp.4		in % von Sp.4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1980	65.568	100	14.404	100	9.147	3.559	24,7	4.200	29,2	6.645	46,1
1985	64.491	98,4	14.541	101,0	9.855	5.174	35,6	4.937	34,0	4.430	30,5
1990	57.626	87,9	24.661	171,2	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9
1995	41.415	63,2	17.563	121,9	8.556	3.236	18,4	5.442	31,0	8.885	50,6
2000	35.178	53,7	15.634	108,5	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4
2005	22.195	33,9	17.673	122,7	7.309	2.229	12,6	6.161	34,9	9.283	52,5
2010	18.933	28,9	14.089	97,8	6.010	1.419	10,1	5.208	37,0	7.462	53,0
2015	17.898	27,3	13.899	96,5	5.692	1.198	8,6	4.666	33,6	8.035	57,8
2019	18.133	27,7	12.986	90,2	4.805	1.047	8,1	4.212	32,4	7.727	59,5
2020	17.921	27,3	12.008	83,4	4.281	1.091	9,1	5.147	40,3	6.543	51,2

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

2020 kamen weitere 344 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.

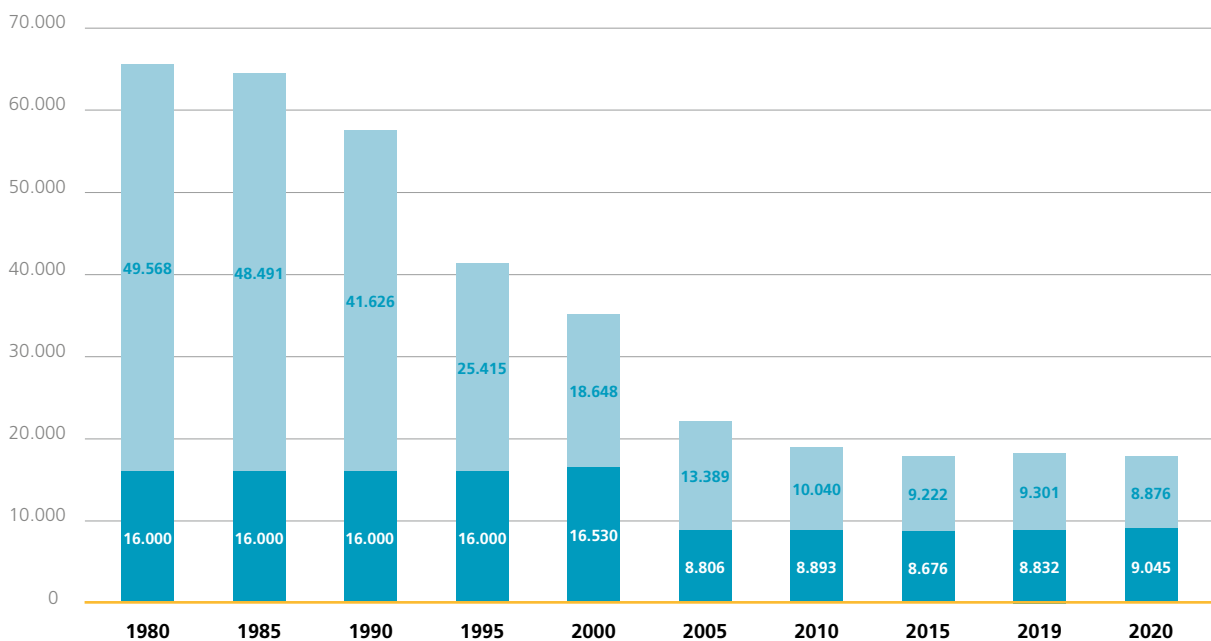
Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 3.062 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

- › 2.217 WE für Mieter der Einkommensstufe I
- › 753 WE für Mieter der Einkommensstufe II
- › 92 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 3.865.513,00 Euro (2019: 3.419.320,00 Euro).

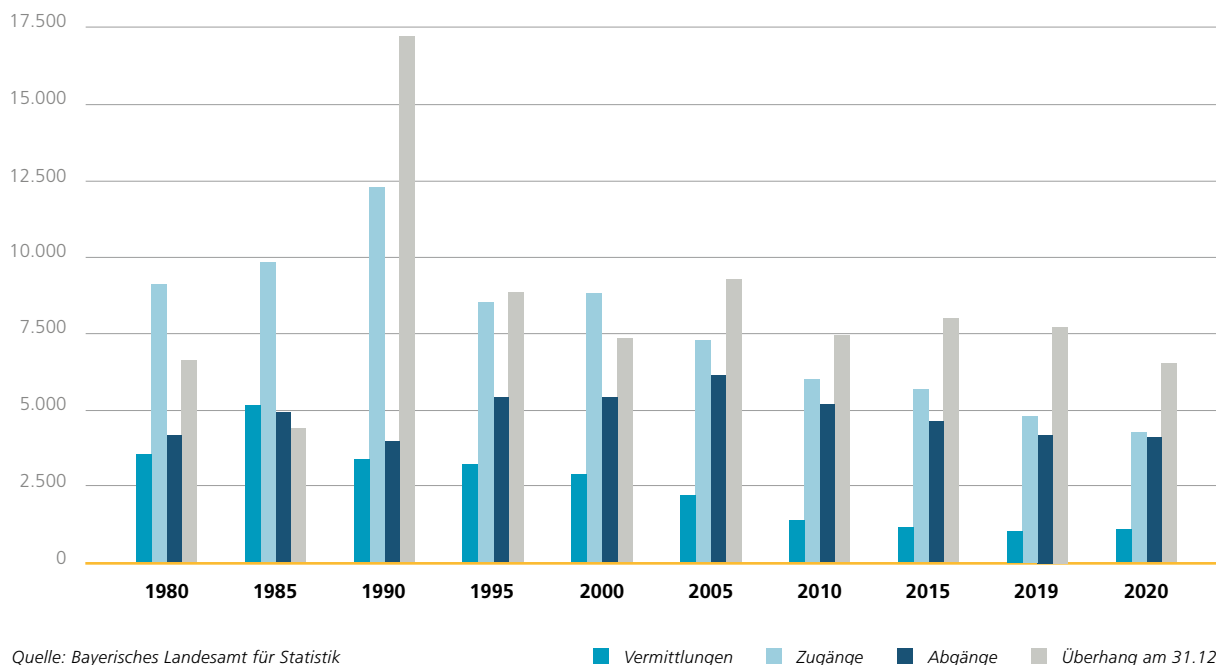
Außerdem standen 2020 noch 819 Wohnungen (Vorjahr: 846), die im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert wurden, zur Verfügung. Für diese Wohnungen hat die Stadt Nürnberg kein Vorschlagsrecht. Der Vermieter darf diese Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

**Abb. 4.2** Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



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

■ davon WBG ■ Sonstige

**Abb. 4.3** Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980–2020

## Wohnungsvermittlung

### Vormerkungen und Vermittlungen

Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse oder gesundheitliche Probleme sind maßgebliche Gründe bei der Einstufung. Bei Wohnungsvorschlägen kann von der Rangfolge der Dringlichkeit zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder zur Linderung sozialer Hilfsbedürftigkeit abgewichen werden.

Aus dem Jahr 2019 sind 7.727 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 4.281 Neuanträgen – also insgesamt 12.008 Anträgen – zu bearbeiten waren. Hierbei handelt es sich gewissermaßen um die Personen, die wissen, dass sie für eine geförderte Wohnung berechtigt sind, mit der Hoffnung, dass sie bei einem evtl. Wohnungsvorschlag von der vermietenden Person bzw. Wohnungsgesellschaft ausgewählt werden.

Die Vermittlung von 1.091 Haushalten (9,1 % der Anträge) stellt eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr dar (2019: 1.047 Haushalte – 8,1 % der Anträge).

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen mit 6.543 Haushalten gegenüber dem Vorjahr (2019: 7.727) vermindert. Dieser erneute Rückgang ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass aufgrund der Corona-Pandemie bei vielen Menschen andere Problemstellungen als die Wohnungssuche im Vordergrund stehen. Auch ist ein Rückgang bei den Vormerkungen von wohnungssuchenden Haushalten aus den östlichen EU-Mitgliedsstaaten sowie insbesondere aus dem Vorderen Orient festzustellen.

Da der Wohnberechtigungsschein in der Regel eine Gültigkeit von einem Jahr hat, werden die vorgemerkten Haushalte laufend daraufhin überprüft, ob die Voraussetzungen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung noch vorliegen. Wohnungssuchende mit zu hohem Einkommen werden dabei 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 haben gezeigt, 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 für sie interessantes Neubauobjekt ziehen zu können. Wenn sie dabei nicht berücksichtigt werden, hat sich die Wohnungssuche für sie erledigt.

Von den vorgemerkten Haushalten sind 52,3 % als „sehr dringlich“, 23,4 % „dringlich“ und 24,3 % als „normal“ eingestuft.

### Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Die Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden ist auf 4.844 Haushalte zurückgegangen (2019: 5.449). Seit September 2015 wird der Personenkreis „anerkannte Geflüchtete“ statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 969 Haushalte aus diesem Personenkreis wohnungssuchend vorgemerkt.

Geflüchtete können nur dann wohnungssuchend vorgemerkt werden, wenn sie vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) anerkannt wurden und über einen gesicherten Aufenthalt von mindestens einem Jahr verfügen.

Dies sind in der Regel:

- › anerkannte Asylberechtigte nach Art. 16 a Abs. 1 GG
- › anerkannte Geflüchtete nach der Genfer Flüchtlingskonvention (§ 3 Abs. 1 AsylG)
- › Personen denen nach Art. 4 Abs. 1 AsylG der subsidiäre Schutz gewährt wurde oder für die ein Abschiebungsverbot nach § 60 Abs. 5 und 7 AufenthG festgestellt wurde
- › Personen, die im Rahmen von sonstigen humanitären Programmen aufgenommen wurden.

Von den insgesamt im Jahr 2020 vorgemerkten 5.783 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 54,3 % auf Männer, 45,7 % sind Frauen. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 1.864 Müttern (91,3 %) und 178 Vätern (8,7 %) zusammen.

Bei den ausländischen Wohnungssuchenden stellen die Wohnungssuchenden aus den Ländern der EU mit 33,3 % weiterhin den größten Anteil, gefolgt von den Ländern aus dem Vorderen Orient mit zusammen 27,8 % (hiervon rund 91 % aus Syrien und dem Irak) und den Haushalten aus Osteuropa (Nicht-EU) mit 15,8 % (hier von rund 69 % aus der Ukraine und aus der Russischen Föderation).

**Abb. 4.4** Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen \*

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2019	2020	+/-	2019	2020	+ / -	2019	2020	+ / -
Obdachlose	1.084	928	-156	68	57	-11	6,3	6,1	-0,2
Schwerbehinderte	2.784	2.691	-93	153	201	+48	5,5	7,5	+2
Kinderreiche	1.328	1.262	-66	75	76	+1	5,6	6	+0,4
Junge Familien	883	834	-49	114	121	+7	12,9	14,5	+1,6
Ältere Menschen	2.282	2.214	-68	152	190	+38	6,7	8,6	+1,9
Alleinerziehende	2.274	2.042	-232	271	227	-44	11,9	11,1	-0,8
Ausländische Personen	5.449	4.844	-605	383	407	+24	7	8,4	+1,4
Geflüchtete	1.376	969	-407	124	109	-15	9	11,2	+2,2
Rollstuhlfahrende Personen	179	174	-5	17	20	+3	9,5	11,5	+2

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

\* Mehrfachnennung möglich / nicht alle Personenkreise aufgeführt. durchschnittl. Vermittlungserfolg: 9,1 % (2019: 8,1 %)

**Abb. 4.5** Nationalitäten der ausländischen Wohnungssuchenden

	2016		2017		2018		2019		2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	1.950	37,8	1.902	32,7	1.844	31,6	1.782	32,7	1.611	33,3
Osteuropa	845	16,4	821	14,1	831	14,2	828	15,2	766	15,8
Türkei	471	9,1	420	7,2	388	6,6	364	6,7	330	6,8
Vorderer Orient	1.231	23,9	1.920	33	1.968	33,6	1.668	30,6	1.346	27,8
Sonst. Asien	302	5,8	323	5,5	337	5,8	330	6,1	312	6,4
Afrika	277	5,4	326	5,6	366	6,3	383	7	375	7,7
Sonstige	81	1,6	111	1,9	110	1,9	94	1,7	104	2,2
<b>Ausland insgesamt</b>	<b>5.157</b>	<b>100</b>	<b>5.823</b>	<b>100</b>	<b>5.844</b>	<b>100</b>	<b>5.449</b>	<b>100</b>	<b>4.844</b>	<b>100</b>

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

**Abb. 4.6** Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe \*

	2016		2017		2018		2019		2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	657	3,7	655	3,6	753	4,1	795	4,4	811	4,5
2 Räume	6.067	33,8	6.105	33,9	6.180	34	6.214	34,3	6.189	34,5
3 Räume	8.468	47,2	8.522	47,3	8.494	46,7	8.360	46,1	8.155	45,5
4 Räume	2.566	14,3	2.577	14,3	2.600	14,3	2.595	14,3	2.592	14,5
5 und mehr Räume	172	1	171	0,9	169	0,9	169	0,9	174	1
<b>Insgesamt</b>	<b>17.930</b>	<b>100</b>	<b>18.030</b>	<b>100</b>	<b>18.196</b>	<b>100</b>	<b>18.133</b>	<b>100</b>	<b>17.921</b>	<b>100</b>

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

\* inkl. Räume < 10 m²

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung. 2.230 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.766 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2020 lediglich 103 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

57,0 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2019: 57,6 %).

Zurzeit stehen 1.187 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 (davon 149 Wohnungen mit einem Belegungsvorbehalt für Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind) zur Verfügung, die besonders für ältere Menschen und Behinderte geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören. Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.107 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

**Abb. 4.7** Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2016		2017		2018		2019		2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	6.769	49	6.829	48,6	6.586	47,8	6.252	48,1	5.856	48,8
2 Personen	2.908	21	2.847	20,3	2.857	20,7	2.703	20,8	2.442	20,3
3 Personen	1.849	13,4	1.819	12,9	1.773	12,9	1.660	12,8	1.480	12,3
4 Personen	1.350	9,7	1.437	10,2	1.390	10,1	1.257	9,7	1.161	9,7
5 u. m. Personen	949	6,9	1.118	8	1.179	8,5	1.114	8,6	1.069	8,9
<b>Insgesamt</b>	<b>13.825</b>	<b>100</b>	<b>14.050</b>	<b>100</b>	<b>13.875</b>	<b>100</b>	<b>12.986</b>	<b>100</b>	<b>12.008</b>	<b>100</b>

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

**Abb. 4.8** Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2016		2017		2018		2019		2020	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	2.545	30,7	2.263	26,6	2.272	27,8	2.036	26,3	1.778	27,2
7 bis 12 Monate	2.475	29,9	2.684	31,6	2.178	26,6	1.995	25,8	1.434	21,9
13 bis 18 Monate	761	9,2	877	10,3	775	9,5	767	10	709	10,8
19 u. m. Monate	2.507	30,2	2.678	31,5	2.956	36,1	2.929	37,9	2.622	40,1
<b>Insgesamt</b>	<b>8.288</b>	<b>100</b>	<b>8.502</b>	<b>100</b>	<b>8.181</b>	<b>100</b>	<b>7.727</b>	<b>100</b>	<b>6.543</b>	<b>100</b>

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

Betrachtet man die Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte, so stellt man fest, dass der Anteil der Haushalte, die länger als 19 Monate vorgemerkt sind in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen hat. Überwiegend handelt es sich dabei um Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen (z.B. Haushalte mit Schufa-Eintrag, Haushalte mit besonderen Wohnungswünschen, größere Familien), die nach wie vor große Probleme bei der Vermittlung bereiten.

### 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 2020 wurden 1.415 An- bzw. Ummeldungen überprüft.

In knapp 10 % dieser Anmeldungen waren weitere Prüfungshandlungen erforderlich, die aber ergaben, dass es sich um keine neuen Mietverträge, sondern um die Anmeldung von Familienangehörigen, Lebenspartnern oder Bekannten handelt. Aufklärungsarbeit und die konsequente Überwachung der Belegung hatten zur Folge, dass im Berichtszeitraum keine Maßnahmen wie Geldbußen oder Geldleistungen wegen unerlaubter Nutzung ergriffen werden mussten.



# Wohngeld

## Grundlagen

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

Insbesondere für Familien lohnt es sich zu prüfen, ob sie die Voraussetzungen für Wohngeld erfüllen, denn dann stehen ihnen zusätzlich Leistungen für Bildung und Teilhabe zu. Mit den Leistungen für Bildung und Teilhabe können Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene aus Familien mit geringem Einkommen gleichberechtigt bei Angeboten der Schule, Kindertageseinrichtung und in der Freizeit mitmachen. Der Stadt Nürnberg ist es ein Anliegen, dass alle die Möglichkeit nutzen und davon profitieren.

Selbst wenn nur ein geringes Wohngeld bewilligt wird, ist die Familie berechtigt, alle Leistungen aus dem Bildungspaket zu erhalten z. B. durch Kostenübernahme 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 Wohngeldempfangende den Nürnberg-Pass erhalten und damit zahlreiche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zu ermäßigten Preisen in Anspruch nehmen. Die Stadt Nürnberg unterstützt seit vielen Jahren Menschen mit geringem Einkommen durch dieses Angebot. Hinzugekommen ist das neue Sozialticket „Solo 31 Nürnberg-Pass“ um günstiger mit Bussen und Bahnen in Nürnberg und Fürth zu fahren. Durch einen städtischen Zuschuss gibt es das neue Sozialticket zum Preis von 15 Euro.

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, Hilfe zum Lebensunterhalt 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.

**Abb. 5.1** Miethöchstbeträge in Nürnberg

Familien-Mitglieder (Anzahl)	Miet/Belastungshöchstbetrag § 12 Abs. 1 WoGG in Euro		
	bis 31.12.2019 Mietstufe IV	ab 01.01.2020 Mietstufe V	Erhöhung um
1 Person	434,00	525,00	91,00 Euro
2 Personen	526,00	636,00	110,00 Euro
3 Personen	626,00	757,00	131,00 Euro
4 Personen	730,00	884,00	154,00 Euro
5 Personen	834,00	1010,00	176,00 Euro
jede weitere Person	101,00	121,00	20,00 Euro

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 hinzuzurechnen) vor pauschalem Abzug von *			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	1.092	1.222	1.448	1.643
2 Personen	1.498	1.672	1.955	2.222
3 Personen	1.812	2.021	2.348	2.671
4 Personen	2.348	2.617	3.018	3.437
5 Personen	2.674	2.979	3.425	3.903

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

\* jeweils 10 % Abzug für die Leistung von

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

Mit dem zum 01.01.2020 in Kraft getretenen Wohngeldstärkungsgesetz (WoGStärkG) erhalten mehr wohngeldberechtigte – erstmalig bzw. wieder antragsberechtigte - Haushalte Wohngeld und bisher bereits wohngeldempfangende Haushalte ein höheres Wohngeld. Neben dieser generellen Anhebung der Leistungen und der Miethöchstbeträge wurde auch der Freibetrag für schwerbehinderte Haushaltsmitglieder erhöht.

Weiterhin wurde eine zusätzliche Mietenstufe VII eingeführt; für Nürnberg gilt seit 01.01.2020 die Mietenstufe V (bisher IV).

Die Miethöchstbeträge sind die mtl. zu berücksichtigenden Höchstbeträge für Miete und Belastung. Sie ist abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und der Mietenstufe. Sie sind eine Art Kappungsgrenze bis zu welchem Betrag maximal die Miete angerechnet werden kann. Mit dem Wechsel in die Mietstufe V haben sich die Miethöchstbeträge um rund 21 % deutlich erhöht (vgl. Abb. 5.1).

Wie schon bei der Wohngeldreform 2016 musste nach dem WoGStärkG von Amts wegen eine Neuberechnung ab 01.01.2020 erfolgen, wenn der bisherige Wohngeldbescheid in das Jahr 2020 reichte. Somit erhielten Personen, die bisher schon Wohngeld bezogen haben, ab 01.01.2020 ohne Antrag in der Regel ein höheres Wohngeld.

Die seit Jahren geplante Einführung einer Klimakomponente ist zum 01.01.2021 mit dem Wohngeld-CO<sub>2</sub>-Bepreisungsentlastungsgesetz (WoGCO<sub>2</sub>BepEntlG) in Kraft getreten. Einkommensschwache Haushalte sollen durch die im Klimapaket beschlossene CO<sub>2</sub>-Bepreisung nicht belastet werden. Daher sollen die zu erwartenden Mehrkosten beim Heizen durch einen gestaffelten Zuschlag je nach Haushaltsgröße ausgeglichen werden.

Die Bundesregierung hat zum 01.01.2021 die Grundrente für langjährige Versicherung in der gesetzlichen Rentenversicherung eingeführt. Sofern die Voraussetzungen für den Grundrentenzuschlag eines Haushaltsmitgliedes erfüllt sind, ist bei der Wohngeldberechnung ein jährlicher Freibetrag zu berücksichtigen. Mit diesem Freibetrag soll verhindert werden, dass die Verbesserungen bei der Rente eine Kürzung des Miet- oder Lastenzuschusses zur Folge hätten.

Zudem steht erstmals zum 01.01.2022 die bereits 2019 beschlossene Dynamisierung zur Umsetzung an. Alle zwei Jahre wird das Wohngeld damit an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst. Mit dieser Anpassung soll die reale Leistungsfähigkeit des Wohngeldes dauerhaft erhalten bleiben (vgl. Abb. 5.2).

Sowohl bei der Einführung der Klimakomponente und der Grundrente zum 01.01.2021 als auch bei der ab 01.01.2022 umzusetzenden Dynamisierung hat jeweils eine Neuentscheidung von Amts wegen zu erfolgen, sofern der bisherige Wohngeldbescheid in das jeweils darauffolgende Jahr reicht.

## Ergebnis

Die Zahl der Anträge ist im Jahr 2020 mit 14.886 gegenüber dem Vorjahr (2019: 11.280) um 32 % gestiegen. Zurückzuführen ist dieser deutliche Anstieg zum einen auf die Erhöhung des Wohngeldes mit Inkrafttreten des Wohngeldstärkungsgesetzes und zum anderen auch auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Das höhere Wohngeld konnte in der Krise einen Teil der Einkommensrückgänge, beispielsweise durch Wegfall Minijobs, Kurzarbeitergeld, Arbeitslosigkeit, kompensieren und einen Wechsel in die Leistungssysteme der Grundsicherung nach dem Zweiten sowie Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII) verhindern. Die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Maßnahmen zur Eindämmung führten bei vielen Bürgerinnen und Bürgern zu Einkommenseinbußen. Insbesondere Beschäftigte in Kurzarbeit und selbstständig tätige Personen erwarben erstmalig einen Wohngeldanspruch oder haben Anspruch auf ein höheres Wohngeld. Die Antragszahlen aber auch die Bearbeitungsrückstände sind dadurch deutlich angestiegen.

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. Nachdem zu erwarten war, dass die Antragszahlen aufgrund der Corona-Pandemie steigen werden, hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat im April 2020 Verwaltungsvereinfachungen zur Antragstellung und Bearbeitung von Wohngeldanträgen (u. a. telefonische Antragsentgegennahme, teilweise Verzicht auf Unterlagen, verlängerte Rückzahlungsfristen) ermöglicht.

Die Zahl der Ratenzahlungsanträge bei Rückforderungen von Wohngeld (z. B. nach Umzug) bleiben weiterhin hoch, begründet u. a. durch die besondere Einkommenssituation der Corona-Pandemie im Jahr 2020 aufgrund von Kurzarbeit und Wegfall vieler Minijobs. Insgesamt ist festzustellen, dass der Beratungsbedarf und die Bearbeitung der Wohngeldfälle durch die sehr speziellen Lebenssituationen der Antragstellenden und durch die Corona-Pandemie schwieriger und komplexer geworden sind.

**Abb. 5.3** Anträge auf Wohngeld

	2016	2017	2018	2019	2020
Anträge Mietzuschuss	12.096	11.095	11.235	10.865	14.434
Anträge Lastenzuschuss	511	469	425	415	452
<b>Anträge gesamt</b>	<b>12.607</b>	<b>11.564</b>	<b>11.660</b>	<b>11.280</b>	<b>14.886</b>

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

**Abb. 5.4** Entscheidungen über Wohngeld

	2016	2017	2018	2019	2020
Bewilligungen Mietzuschuss	11.844	8.232	8.271	7.920	14.412
Bewilligungen Lastenzuschuss	480	344	283	277	472
<b>Bewilligungen gesamt</b>	<b>12.324*</b>	<b>8.576</b>	<b>8.554</b>	<b>8.197</b>	<b>14.884**</b>
Ablehnungen Mietzuschuss	4.110	3.564	3.740	3.909	5.235
Ablehnungen Lastenzuschuss	131	93	118	122	134
<b>Ablehnungen gesamt</b>	<b>4.241</b>	<b>3.657</b>	<b>3.858</b>	<b>4.031</b>	<b>5.369</b>

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

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

\*\* inclusive rund 3.400 Neuberechnungen gemäß § 42 b WoGG aufgrund des Wohngeldstärkungsgesetzes 2020

Von den 452 Antragstellenden auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 192 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind rund 3,4 % aller Bezieher von Wohngeld.

Seit 2018 fördert der Staat Familien mit Kindern beim Eigenheimkauf für selbstgenutzten Wohnraum mit Baukindergeld, Baukindergeld plus und einer Eigenheimzulage. Diese finanziellen Förderungen führten bei Lastenzuschussanträgen sowohl zu rechnerischen Ablehnungen - besonders bei Erstanträgen - als auch zur Verringerung des monatlichen Lastenzuschussanspruchs.

Mit einem Anteil von 43,5 % stellten die Erwerbstätigen (2019: 45,9 %) die größte Empfängergruppe, dicht gefolgt von den Rentnern mit 41,4% (2019 39,0 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen, die Arbeitslosengeld I erhalten, ist im Berichtsjahr auf 5,5 % gestiegen (2019: 3,8 %).

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

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

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

**Abb. 5.5** Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. Euro)

	2016	2017	2018	2019	2020
Mietzuschuss	10.529	11.715	10.723	10.267	15.260
Lastenzuschuss	498	560	517	415	601
<b>Gesamt</b>	<b>11.027</b>	<b>12.275</b>	<b>11.240</b>	<b>10.682</b>	<b>15.861</b>
zum Vorjahr in %	+84,2	+11,3	-8,4	-5,0	+48,5

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

**Abb. 5.6** Empfangsberechtigte von Wohngeld

Daten zum 31.12.	2016	2017	2018	2019	2020
Mietzuschuss	4.877	4.639	4.465	4.159	5.524
Lastenzuschuss	191	206	171	167	192
<b>Gesamt</b>	<b>5.068</b>	<b>4.845</b>	<b>4.636</b>	<b>4.326</b>	<b>5.716</b>
zum Vorjahr in %	+40,3	-4,4	-4,3	-5,9	+32,1

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

**Abb. 5.7** Erwerbstätigkeit und Größe der Wohngeldempfängerhaushalte

Spalten in %	Haushaltsgröße					Gesamt
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥5 Pers.	
Selbständige	0,9	1,8	1,5	1,1	2,4	1,3
Abhängig Beschäftigte	11,2	55,0	74,0	73,8	75,8	42,2
Rentnerin / Rentner	78,3	26,9	5,0	1,9	2,0	41,4
Studierende	1,5	2,6	0,6	0,5	0,4	1,2
Sonstige Nichterwerbstätige	2,8	5,3	12,0	17,5	15,7	8,4
Arbeitslose	5,3	8,4	6,9	5,2	3,7	5,5
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

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 2020 91.354 EUR zurückgefordert. Auf Weisung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat, konnte auf einen Teil der Bearbeitung des automatisierten Wohngelddatenabgleich sowie der Einleitung von Bußgeldverfahren im Jahr 2020 wegen der Corona-Pandemie vorübergehend verzichtet werden, was zu diesem deutlichen Rückgang der Rückforderungen gegenüber 2019 mit 175.595 EUR führte.

Diese vorübergehenden Einschränkungen spiegeln sich auch in den Zahlen der Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten wieder. Mit 96 Verfahren nach dem OWiG waren dies gegenüber 2019 mit 203 deutlich weniger. Die aufgrund von Verstößen gegen die Mitteilungspflicht von wohngelderheblichen Tatsachen eingeleiteten Verfahren wurden durch die zentrale Bußgeldstelle des Rechtsamtes in den überwiegenden Fällen mit einem Bußgeld belegt.

Des Weiteren wurden drei Strafanzeigen bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth gestellt. Gründe waren u. a. wiederholte Verletzungen der Auskunftspflicht im Hinblick auf das Einkommen. Die Wohngeldempfangenden wurden 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.

Im Jahr 2020 gingen insgesamt 199 Widersprüche ein, 68 Widersprüchen wurde stattgegeben, überwiegend aufgrund Nachholung der fehlenden Mitwirkung. In 75 Fällen wurde - nach nochmaliger, ausführlicher Erläuterung der Entscheidung durch die Wohngeldstelle - der Rechtsbehelf vom Widerspruchsführenden zurückgenommen.

Der Regierung von Unterfranken wurden im Berichtsjahr 40 Widersprüche vorgelegt, 31 Widersprüche (zum Teil aus dem Vorjahr) wurden zurückgewiesen oder vom Widerspruchsführenden zurückgenommen. Einem Widerspruch wurde zum Teil mit Abhilfebescheid stattgegeben.

Im Jahr 2020 wurden vier Klagen wegen Wohngeld gegen die Stadt Nürnberg zum Verwaltungsgericht erhoben, eine Klage aus dem Jahr 2018 wurde zurückgezogen, eine weitere Klage wurde mit Einstellungsbeschluss erledigt. Sechs Klagen – davon drei aus 2019 – sind noch zur Entscheidung anhängig.

# Wohnen für Transferleistungsbeziehende und benachteiligte Gruppen

## Grundlagen

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

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

## Kosten der Unterkunft

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

Die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Heizung werden von der Kommune, hier konkret vom Sozialamt, ermittelt und festgelegt. Dieser Ermittlung und Festlegung muss, damit sie vor den Sozialgerichten Bestand hat, ein „Schlüssiges Konzept“ zugrunde liegen. Das ist in Nürnberg der Fall. Die Richtwerte wurden zuletzt zum 01.04.2020 angepasst.

**Abb. 6.1** Richtwerte für angemessene Mietkosten inkl. Betriebskosten 2020 \*

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

**Abb. 6.2** Transferleistungsbeziehende (außerhalb von Einrichtungen)

Daten zum 31.12.	2016	2017	2018	2019	2020
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)	45.462	43.576	40.043	37.444	38.667
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII)	958	920	848	754	727
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII)	8.623	8.832	8.044	8.220	8.363
Asylbewerberleistungsgesetz	5.501	4.097	3.836	3.444	2.972
<b>Transferleistungsbeziehende – gesamt</b>	<b>60.544</b>	<b>57.425</b>	<b>52.771</b>	<b>49.862</b>	<b>50.729</b>

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 6.3).

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

## 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 2020 folgende Fallzahlen:

**Abb. 6.3** Obdachlose Personen

Daten zum 31.12.2020	
Personen in Obdachlosenwohnungen und Pensionen	1.603
Personen in Einrichtungen für Obdachlose	565
Personen ohne Obdach	185
<b>Obdachlose Personen – gesamt</b>	<b>2.353</b>

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

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

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

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

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

In Nürnberg existieren 13 Sozialimmobilien in denen 402 Personen in insgesamt 123 Wohneinheiten wohnen.

Für Personen ohne Obdach steht ein breites Angebot an Notschlafstellen, wie bspw. das Domus Misericordiae der Caritas, die Notschlafstelle G53 der Heilsarmee oder die städtische Notschlafstelle in der Großweidenmühle bereit. Im Berichtsjahr neu hinzugekommen ist die Diana-Herberge, die das Angebot erweitert und sicherstellen soll, dass ausreichend Übernachtungsplätze vorhanden sind.

## 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 2020: rund 4.400 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 2020 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 2020 sind 83 Wohnungen akquiriert, angemietet und belegt worden.

### 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.







SWN Mietwohnanlage in N.-Röthenbach, Am Röthenbacher Landgraben

## **SCHÖN UND GUT SICHER UND GÜNSTIG WOHNEN**

---

**Wir sind das „Werk“ für Mietwohnungen in der Metropolregion Nürnberg**

SW Nürnberg ist eine von drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften, mit denen der Freistaat selbst bezahlbaren Wohnraum schafft.

Seit der Gründung im Jahr 1919 hat SWN den Bau, die Verwaltung und die Betreuung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen im Raum Nürnberg zur Aufgabe.

Mittlerweile verfügt das Unternehmen über einen Wohnungsbestand von mehr als 8.000 Wohneinheiten. Seit 2015 setzt SW Nürnberg ein ambitioniertes Neubauprogramm um. Über 550 Wohnungen wurden in den letzten Jahren fertiggestellt, weitere rund 500 werden aktuell gebaut.