

# Wohnungsbericht 2022



**Herausgeber:**

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 und Gestaltung:**

Stab Wohnen:  
Britta Walther  
Stefan Borst  
Andra Kärgel

Amt für Existenzsicherung und soziale Integration:  
Dieter Frank  
Volker Wolfrum

Titelseite: Geförderter Wohnungsbau  
in Lichtenreuth der BayernHeim GmbH, Brunecker Straße

**Bildnachweis:**

Titelseite: Architekturbüro Schellenberg + Bäumler, Dresden  
Vorwort: Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg (Dr. Fraas)  
Peter Spängler (Dr. Heilmaier)

**Herstellung:**

SAFNER Druck und Verlags GmbH  
September 2023  
Auflage: 250  
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat  
Stab Wohnen

# Wohnungsbericht 2022

---

2022



# Sehr geehrte

# Damen und Herren,

mit dem jährlichen Wohnungsbericht gibt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat einen Überblick über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Wir freuen uns, Ihnen hiermit die Ausgabe für das Jahr 2022 mit den Daten zu den wichtigsten kommunalen Aktivitäten in den verschiedenen wohnungspolitischen Handlungsfeldern vorlegen zu können.

Der Wohnungsmarkt war im Jahr 2022 deutlich geprägt von den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen infolge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine. Über 7.600 Schutzsuchende kamen aus den Kriegsgebieten nach Nürnberg und trugen maßgeblich zum diesjährigen Bevölkerungswachstum bei. Mit 541.103 lag die Einwohnerzahl im Jahr 2022 um mehr als 10.000 Personen über dem Vorjahr. Die Herausforderungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums waren angesichts der weiter wachsenden Nachfrage und vor dem Hintergrund von Inflation, Lieferengpässen und Energiekrise groß. Umso erfreulicher ist, dass der Stab Wohnen im Jahr 2022 eine Rekordsumme von über 125 Mio. Euro zur Förderung von Wohnraum im Stadtgebiet bewilligen konnte.

Ihr



Dr. Michael Fraas

Berufsmäßiger Stadtrat  
und Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent  
der Stadt Nürnberg - bis 14.09.2023

Die Zweckentfremdungsverbotssatzung, die sich unter anderem gegen unzulässige Ferienvermietung sowie Leerstand von Wohnungen richtet, ist neben dem Neubau ein weiteres wichtiges und mittlerweile bewährtes Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Seit Inkrafttreten der Satzung im Jahr 2019 konnten 221 Wohnungen nach Zweckentfremdung wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Für die Beiträge zu den sozialpolitischen Unterstützungsaktivitäten auf dem Wohnungsmarkt mit den Kapiteln Wohnungsvermittlung, Wohngeld und Wohnen für Transferleistungsbeziehende und benachteiligte Gruppen danken wir dem Amt für Existenzsicherung und soziale Integration.

Um weiter erfolgreich agieren zu können, bauen wir darauf, auch künftig die bewährte enge Kooperation zwischen Stadt Nürnberg, Freistaat Bayern und der Wohnungswirtschaft in bewährter Weise fortzusetzen. Denn nur Hand in Hand ist eine erfolgreiche und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes möglich.

Ihre



Dr. Andrea Heilmaier

Berufsmäßige Stadträtin und  
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin  
der Stadt Nürnberg - ab 15.09.2023



## Inhalt

KAPITEL 1	<b>Auf einen Blick 2020 – 2022</b>	<b>9</b>
KAPITEL 2	<b>Wohnen in Nürnberg</b>	<b>10</b>
	Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung	10
	Bautätigkeit (Neubau)	11
	Immobilienmarkt	13
KAPITEL 3	<b>Wohnungsbauförderung</b>	<b>16</b>
	Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen	18
	Modernisierung	20
	Wohneigentum	21
	Verwaltung geförderter Wohnungen	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	36
KAPITEL 6	<b>Wohnen für Transferleistungsbeziehende und benachteiligte Gruppen</b>	<b>40</b>
	Grundlagen	40
	Kosten der Unterkunft	40
	Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt	41





# Auf einen Blick: 2020–2022

Daten zum 31.12.	2020	2021	2022	Trend Vorjahr
<b>Wohnungsnachfrage</b>				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	532.331	530.222	541.103	↑
Zahl der Haushalte	284.364	282.892	288.413	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	49.939	48.270	52.903	↗
<b>Wohnungsangebot</b>				
Wohnungen (WE) <sup>1)</sup>	295.075	295.852	296.895	↗
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.921	17.306	17.194	↘
Anteil in %	6,1	5,8	5,8	→
davon Wohnungen 1.Förderweg	10.035	9.128	8.934	↘
davon Wohnungen 3. Förderweg	207	207	206	→
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	3.062	3.485	3.825	↗
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.308	3.300	3.374	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	819	719	541	↘
davon Sonstige Belegungsrechte	490	467	314	↘
<b>Bautätigkeit</b>				
Baufertigstellungen (Neubau) <sup>1)</sup>	1.502	1.752	1.594	↘
davon geförderte Wohnungen	454	395	352	↘
Baugenehmigungen (Neubau) <sup>1)</sup>	2.579	2.032	3.072	↑
<b>Wohnungsbauförderung</b>				
Geförderte Mietwohnungen	251	376	544	↑
Geförderte Eigentumswohnungen	33	23	18	↘
Geförderte Familienheime	64	29	27	→
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	119	128	60	↘
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	84,3	99,9	125,7	↑
<b>Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen</b>				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	346	520	352	↘
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	0	57.678	0	↘
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.581	2.006	1.529	↘
<b>Wohnungsvermittlung</b>				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	6.543	6.316	6.855	↗
Vermittelte Haushalte	1.091	1.247	1.416	↗
<b>Subjektförderung</b>				
Wohngeld (Mio. Euro)	16,3	18,0	18,8	→
Wohngeldanträge	14.886	13.563	14.877	↗
Wohngeldempfängerhaushalte	5.716	5.880	4.889	↘
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	3,9	4,6	5,4	↗

Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth (z.T. vorläufige Angaben) und eigene Erhebungen  
 1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden

# Wohnen in Nürnberg

## Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung

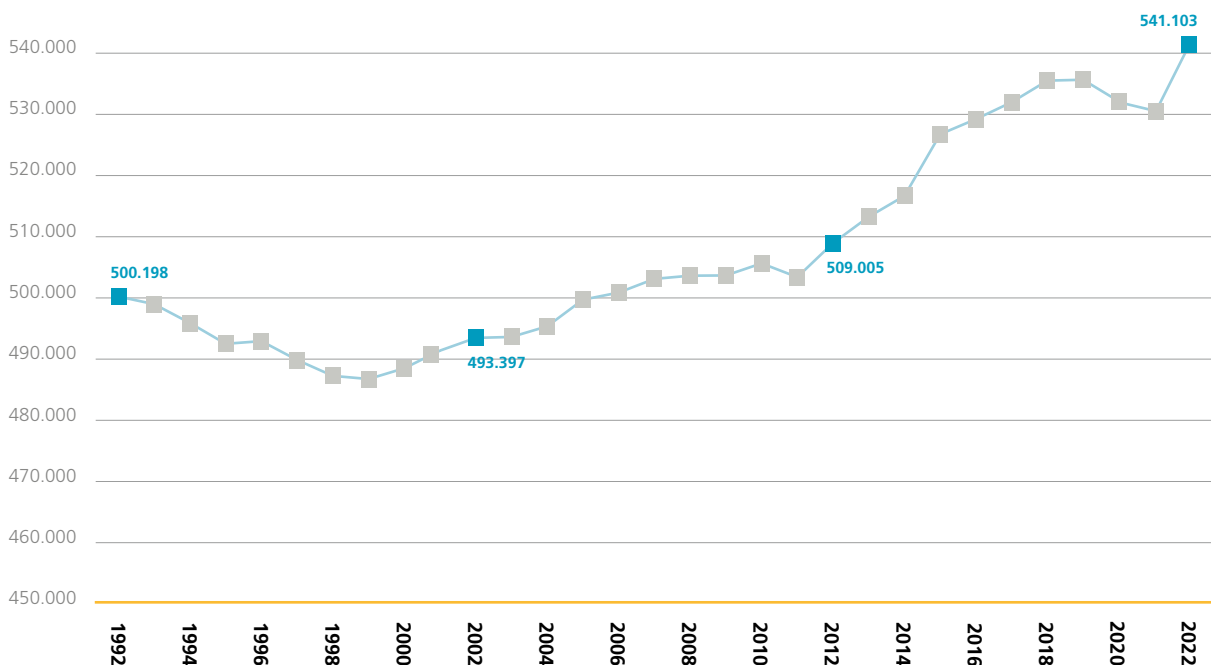
Von Herbst 2019 bis Herbst 2021 ging die Einwohnerzahl von über 535.886 auf zwischenzeitlich unter 530.000 Personen zurück. Im Jahr 2022 wurde durch den neuerlichen Bevölkerungszuwachs von über 11.000 Einwohnern nicht nur das Niveau von der Zeit vor Corona wieder erreicht, sondern mit 541.103 auch deutlich übertroffen. Die Zahl der Haushalte ist um 5.521 Haushalte gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.

Der starke Einwohnerzuwachs im Berichtsjahr resultiert hauptsächlich aus dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und den von dort geflüchteten Personen. Im

Oktober 2022 waren 7.656 Ukrainerinnen und Ukrainer gemeldet, die im Vorjahr noch nicht in Nürnberg gelebt hatten. Von den übrigen Zugezogenen kam die Hälfte aus Bayern (ohne Region Nürnberg) und dem Bundesgebiet, die andere Hälfte aus dem Ausland. Darunter waren Personen aus Rumänien, Syrien, Indien und Bulgarien am stärksten vertreten.

Insgesamt zogen im Jahr 2022 rund 47.000 Personen über die Stadtgrenzen zu, während gleichzeitig knapp 35.700 Personen fortzogen. Der Wanderungssaldo ist damit im Vergleich zu den Jahren 2020 und 2021 wieder deutlich positiv.

Abb. 2.1 Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



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

2022 wurden in Nürnberg 5.031 Lebendgeborene vermeldet, 6.629 Personen verstarben. Der natürliche Saldo ist damit wie in den vergangenen Jahren negativ. 2022 wurden 421 Kinder weniger geboren als 2021. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Sterbefälle um 260 Personen bzw. vier Prozent an.

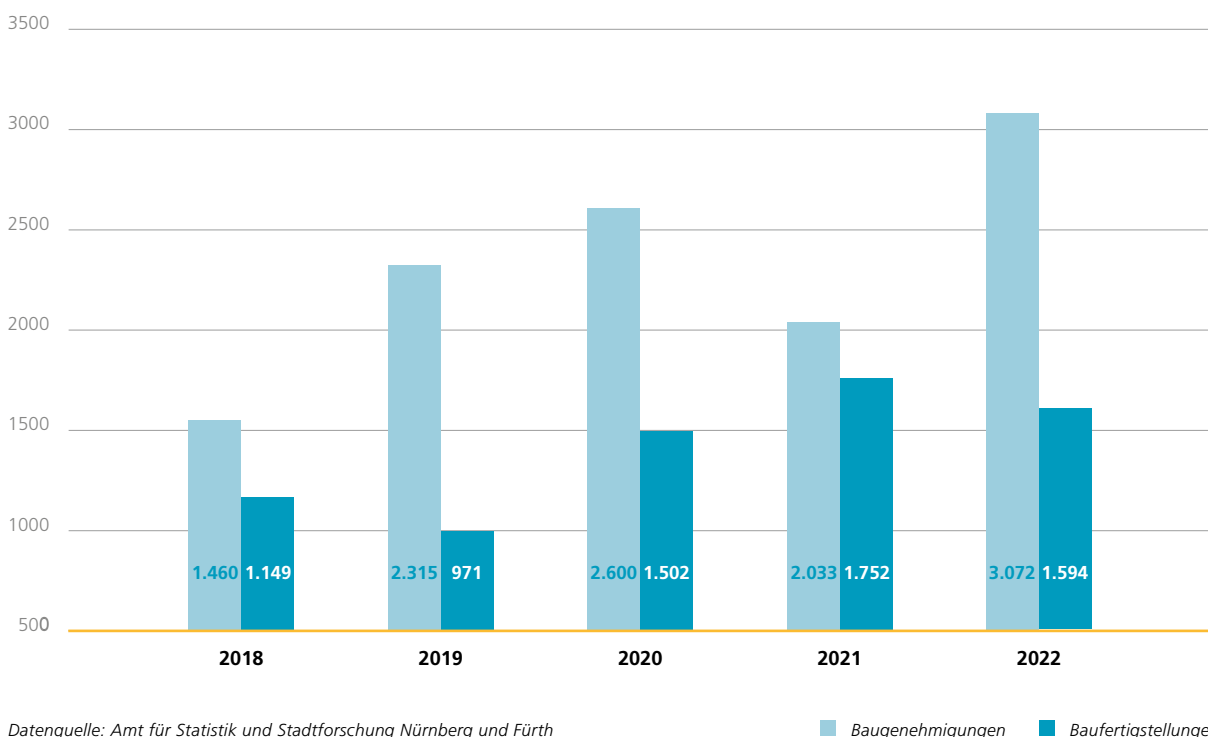
### Bautätigkeit (Neubau)

Im Jahr 2022 wurden nach Angaben des Amts für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth Baugenehmigungen für 3.072 Wohnungen erteilt. Im gleichen Zeitraum wurden 1.594 Wohnungen fertiggestellt.

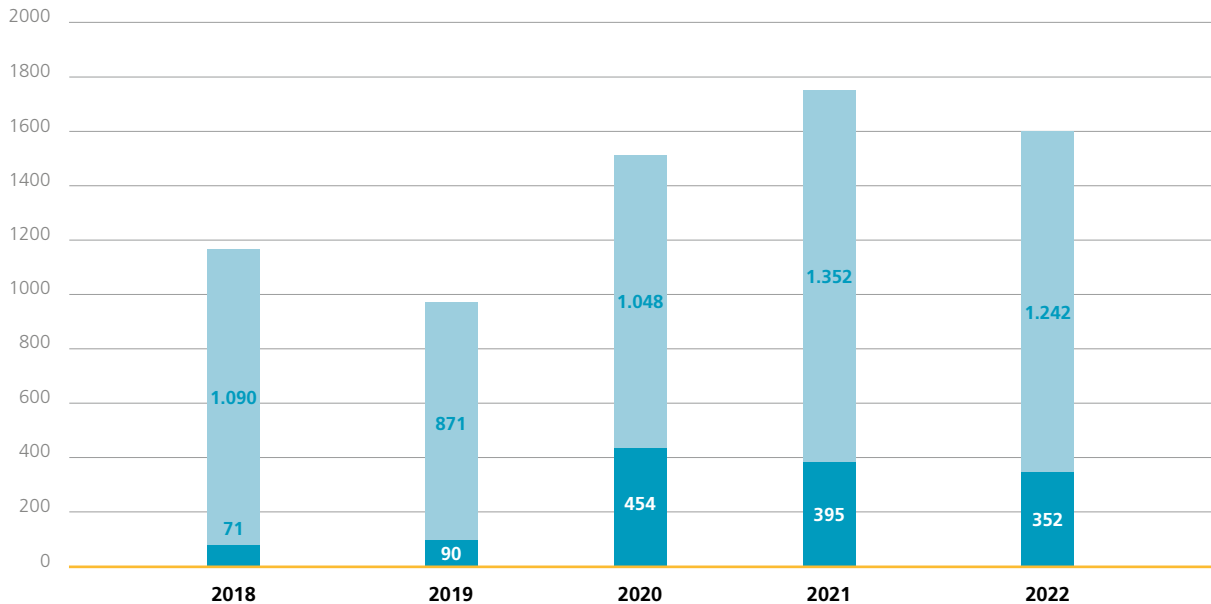
Bayernweit fiel die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 4,6%, die der Baufertigstellungen um 3,9 %.

Im Berichtsjahr wurden fast 1.480 Wohnungen mehr genehmigt als fertiggestellt. Dieser als Bauüberhang bezeichnete Effekt ist in den letzten Jahren deutschlandweit zu beobachten und kann mehrere, oft miteinander verknüpfte Ursachen haben. So vollzieht sich der Baufortschritt teils schleppend, was u.a. an Lieferengpässen für die zu verbauenden Rohstoffe in Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine liegt. Auch steigende Baupreise, die fortschreitende Inflation sowie steigende Zinsen verzögern oder verhindern gar etwaige Baufertigstellungen und erhöhen demnach den Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt<sup>1</sup>.

**Abb. 2.2** Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2018 – 2022 / Wohnungen



<sup>1</sup> BBSR Online-Publikation 07/2023: Struktur und Gründe für den Bauüberhang

**Abb. 2.3** Baufertigstellungen 2018–2022, Wohnungen insgesamt (freifinanziert und gefördert)\*

Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth und Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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

■ gefördert ■ freifinanziert

Die Zahl der fertiggestellten, geförderten Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 352 und damit bei einem Viertel der insgesamt fertiggestellten 1.594 Wohnungen. Gleichzeitig sind im Jahr 2022 rund 310 Mietpreis- und Belegungsbindungen geförderter Wohnungen ausgelaufen.

In den vergangenen fünf Jahren wurden 1.362 geförderte Wohnungen realisiert, während die Sozialbindung bei 1.315 Wohneinheiten ausgelaufen ist. Damit wird deutlich, dass, obwohl der Anteil geförderter Wohnungen an den Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren durch zahlreiche Maßnahmen erhöht werden konnte, dies kaum ausreicht, die aus der Bindung fallenden Wohnungen auszugleichen, geschweige denn einen zusätzlichen Bestand aufzubauen. Es gilt daher, die Wohnraumförderung wie nach Kräften weiter zu stärken und auszubauen, um in den kommenden Jahren ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

**Abb. 2.4** Baufertigstellungen nach Gebäude- und Finanzierungsart 2018–2022, Wohnungen

Gebäudeart	Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)									
	2018		2019		2020		2021		2022	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>898</b>	<b>78</b>	<b>748</b>	<b>77</b>	<b>1.225</b>	<b>82</b>	<b>1.264</b>	<b>72</b>	<b>1.327</b>	<b>27</b>
davon gefördert	61	7	81	11	437	36	395	31	352	73
freifinanziert	837	93	667	89	788	64	869	69	975	13
<b>Familienheime</b>	<b>177</b>	<b>15</b>	<b>207</b>	<b>22</b>	<b>126</b>	<b>8</b>	<b>278</b>	<b>16</b>	<b>201</b>	<b>13</b>
davon gefördert	10	6	9	4	17	13	5	2	27	87
freifinanziert	167	94	198	96	109	87	273	98	174	4
<b>Wohnheime und Nichtwohngebäude *</b>	<b>74</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>151</b>	<b>10</b>	<b>210</b>	<b>12</b>	<b>66</b>	<b>0</b>
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
freifinanziert	74	100	16	100	151	100	210	100	66	100
<b>Insgesamt</b>	<b>1.149</b>	<b>100</b>	<b>971</b>	<b>100</b>	<b>1.502</b>	<b>100</b>	<b>1.752</b>	<b>100</b>	<b>1.594</b>	<b>100</b>
davon gefördert	71	6	90	9	454	30	400	23	379	24
freifinanziert	1.078	94	881	91	1.048	70	1.352	77	1.215	76

Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth und Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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

## Immobilienmarkt

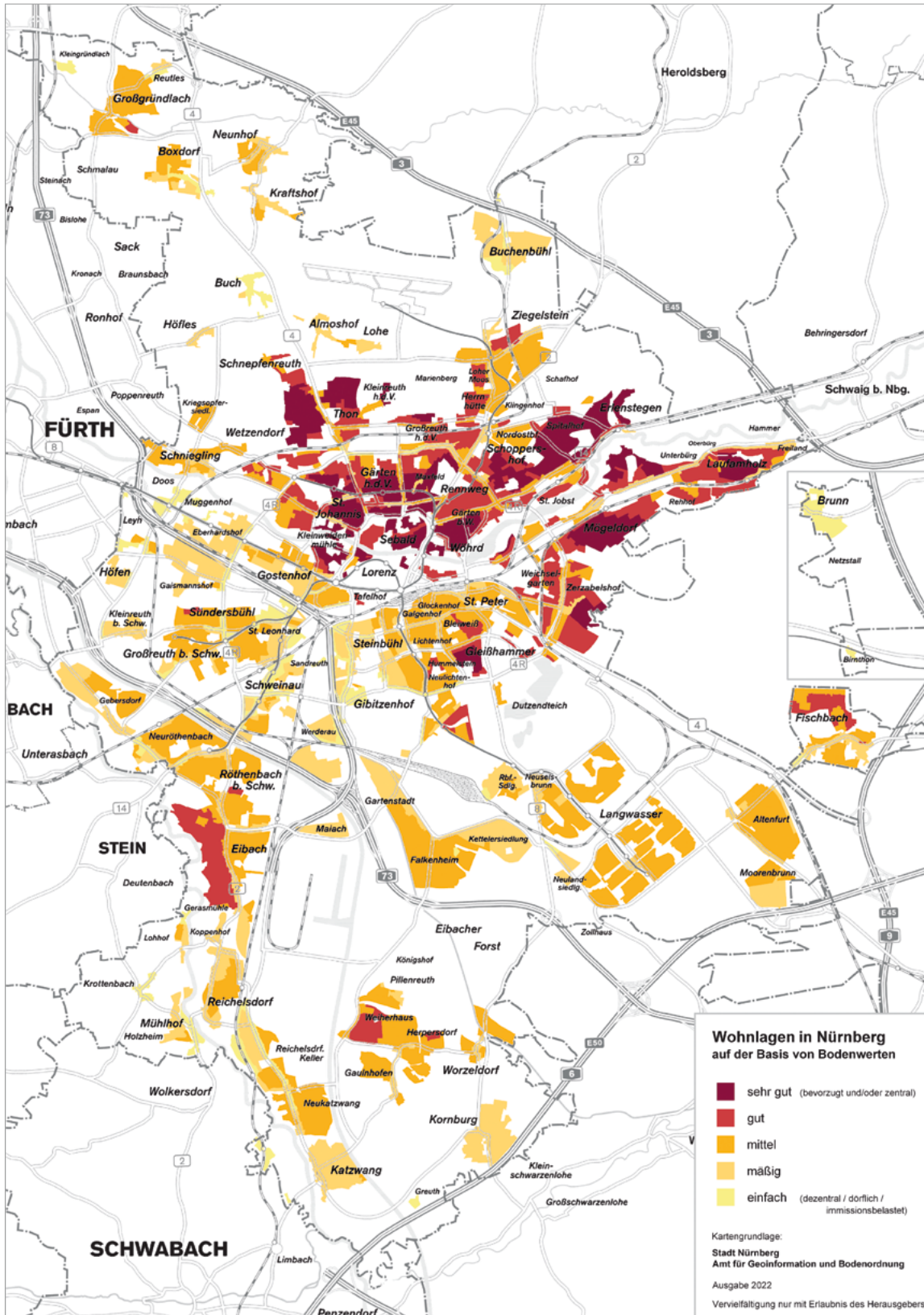
Im Jahr 2022 sind die Immobilienpreise in Nürnberg wie auch im vorhergehenden Jahr in beinahe allen Teilmärkten gestiegen, wenngleich erste Anzeichen auf eine Trendwende hindeuten. In den Zahlen zu 2022 spiegeln sich bereits erste Auswirkungen des sich grundlegend verändernden Marktes wider. Insbesondere bei den Bestandsimmobilien zeichnete sich zum Jahresende 2022 ein Rückgang bei den Verkaufspreisen ab.

Laut des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden bei Grundstückskaufverträgen im Stadtgebiet im Jahr 2022 wie auch im Vorjahr rund 2,8 Milliarden Euro umgesetzt. Insgesamt wurden 4.182 Urkunden (2021: 5.287) von Grundstücken, Häusern und Wohnungen vom Gutachterausschuss ausgewertet. Für das Jahr 2022 war aufgrund der geänderten Zinspolitik bereits ein Rückgang an Käufen zu erkennen.

Die Bodenrichtwerte für mehrgeschossige Wohnbebauung (Stand: 01. Januar 2022) bewegten sich zwischen 770 Euro/m<sup>2</sup> und 4.500 Euro/m<sup>2</sup>. Für Grundstücke zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern wurden Bodenrichtwerte mit einem Preisanstieg um vier Prozent verzeichnet. Die Baulandpreise für Wohnbebauung mit mehreren Geschossen stiegen nur gering, nämlich um drei Prozent, an. In den zehn Jahren zuvor wurden bei Grundstücken zur Wohnbebauung noch durchschnittliche Preissteigerungen von 10 bis 15 Prozent ermittelt.

Reihenhäuser oder Doppelhaushälften im Bestand wiesen eine Preissteigerung von neun Prozent auf. Je nach Lage, Größe, Alter und Ausstattung wurden hierfür zwischen 430.000 und 870.000 Euro bezahlt. Bestandsimmobilien kosteten etwa 560.000 Euro, Neubauten rund 730.000 Euro im Median. Freistehende Häuser wiesen einen Preisanstieg von sechs Prozent auf. Bei Bestandsimmobilien streuten die Preise wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark.

Abb. 2.5 Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

Hier lagen die Preise im Regelfall zwischen 410.000 und 1.300.000 Euro. Kleinere oder nicht so gut gelegene Häuser konnten jedoch auch günstiger erworben werden, Villenanwesen waren hingegen vereinzelt auch deutlich teurer.

Mehrfamilienhäuser wurden fast ausschließlich im gebrauchten Zustand veräußert. Im vergangenen Jahr stagnierten die Preise in diesem Segment und lagen zwischen 980.000 und 2.700.000 Euro. Das durchschnittliche Alter der Häuser betrug 94 Jahre.

Der Markt für Eigentumswohnungen war nach Anzahl der ausgewerteten Kaufurkunden der größte Teilmarkt in Nürnberg. Die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau stiegen im Jahr 2022 um weitere vier Prozent. Im Bestand wurde ein Plus an Verkäufen von fünf Prozent ermittelt. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen lagen, je nach Lage und Objekteigenschaften zwischen etwa 4.700 und 8.500 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei Bestandswohnungen war die Spanne um einiges größer: 1.500 bis 6.800 Euro pro Quadratmeter wurden je nach Renovierungsstand gezahlt. In mittleren Wohnlagen wurden für gebrauchte Wohnungen im Durchschnitt 3.580 bis 4.460 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Trotz vorgenannter Preissteigerungen sank der Durchschnittspreis aller verkauften Wohnungen leicht von 4.300 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2021 auf 4.240 Euro/m<sup>2</sup> in 2022.

Der Gesamtumsatz bei Wohnungseigentum sank auf 791 Mio. Euro, während es im Vorjahr noch 1.018 Mio. Euro waren.

338 Neubauwohnungen wurden 2022 verkauft und damit deutlich weniger als noch in 2021 mit 1.006 verkauften Einheiten. Dies lag jedoch an dem Sondereffekt, dass im Gegensatz zum Vorjahr eine erhebliche Menge an neuen Ein-Zimmer-Wohnungen verkauft worden war. Bei Bestandswohnungen lag die Zahl bei 2.071 und somit nur leicht unter dem Durchschnitt vergangener Jahre.

Die Zahlen aus dem Jahr 2022 zeigen, dass die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zwar weiterhin hoch ist, sich jedoch bereits eine leichte Trendwende hin zu zurückgehenden Preisen zeigt. Da aber das Zinsniveau weiterhin erhöht ist, bleibt die Finanzierbarkeit von Wohneigentum schwierig und insbesondere bezahlbarer Wohnraum muss weiterhin im Rahmen der Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt werden.

# Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Jahr 2022 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 679 Wohneinheiten (2021: 556) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 125,7 Mio. Euro (2021: 99,9 Mio. Euro) sind 544 Mietwohnungen (2021: 411), 18 Eigentumswohnungen (2021: 23), 27 Familienheime (2021: 29), 41 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung (2021: 43) sowie 19

Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2021: 50) und 30 Heimplätze (2021: 0) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe Bauvorhaben mit rund 294,3 Mio. Euro (2021: 229,0 Mio. Euro) Gesamtbaukosten generiert. Der deutliche Anstieg des Förderergebnisses ist insbesondere auf die erneute Zunahme geförderter Mietwohnungen bei gleichzeitiger Erhöhung der Förderbeträge für den Bau von Mietwohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm zurückzuführen.

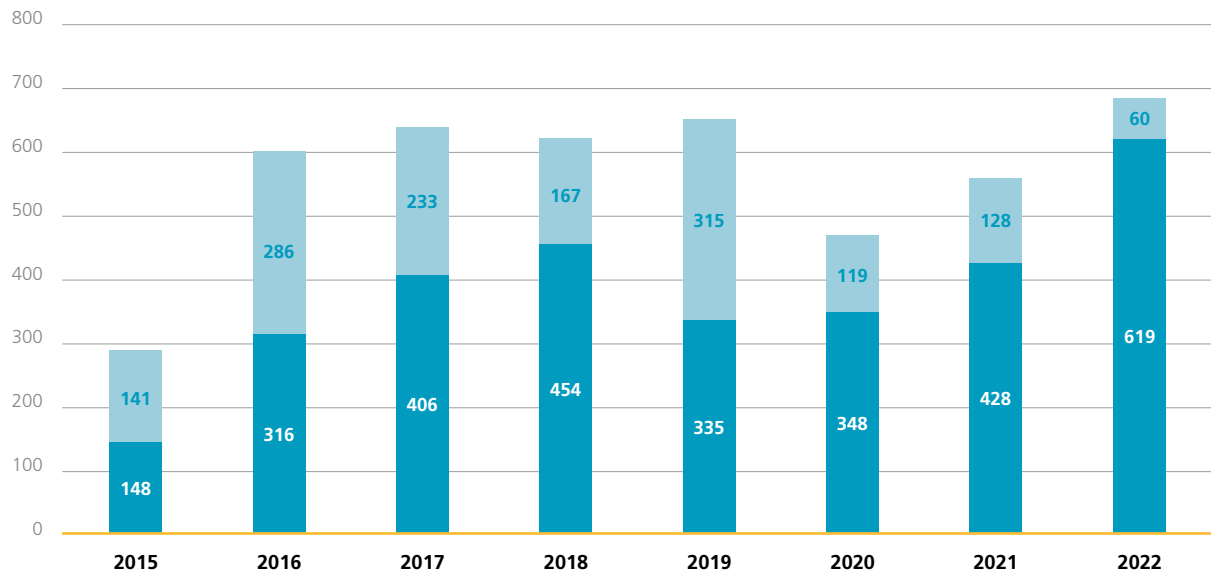
**Abb. 3.1** Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

Bezeichnung	Miet- wohnungen		Eigentums- wohnungen		Familien- heime		Heim- plätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
<b>Land Bayern</b>												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	376	544	23	17	29	19	■	■	422	580	62,94	113,3
Energieeffizienter Mietwohnraum <sup>2)</sup>	262	0	■	■	■	■	■	■	262	0	28,69	0
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	■	■	17	12	27	21	■	■	44	33	5,49	3,59
Bayerisches Modernisierungsprogramm	35	0	■	■	■	■	0	0	35	0	1,00	0
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung	■	■	■	■	■	■	■	■	43	41	0,35	0,29
Staatliche Förderung von Heimen	■	■	■	■	■	■	0	30	0	30	0	7,4
<b>Stadt Nürnberg</b>												
Eigentumsprogramm der Stadt	■	■	14	11	29	24	■	■	43	35	0,56	0,48
Städtische Wohnungsbaudarlehen	49	61	■	■	■	■	■	■	60	61	0,8	0,6
Städtisches Schallschutzfensterprogramm	■	■	■	■	■	■	■	■	50	19	0,05	0,02
<b>Förderergebnis</b>	<b>411</b>	<b>544</b>	<b>23<sup>1)</sup></b>	<b>18<sup>1)</sup></b>	<b>29<sup>1)</sup></b>	<b>27<sup>1)</sup></b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>556</b>	<b>679</b>	<b>99,88</b>	<b>125,68</b>
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	204,8	260,7	8,82	6,22	15,39	14,03	–	12,73	229,0	294,3	–	–

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

- 1) Die städtische Förderung und die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm werden allein oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist in der Tabelle mehrfache Nennung möglich, die im Förderergebnis einfach erscheint
- 2) Nur in Kombination mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm



**Abb. 3.2** Geförderte Wohneinheiten und Heimplätze 2015–2022 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	37	6,8 %
2 Zimmer-Wohnungen	143	26,3 %
3 Zimmer-Wohnungen	129	23,7 %
4 Zimmer-Wohnungen	211	38,8 %
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	24	4,4 %
<b>geförderte Wohnungen insgesamt</b>	<b>544</b>	<b>100 %</b>
Heimplätze	30	100 %

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

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

## Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen

### Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Der Bauherr erhält einen allgemeinen Zuschuss und zwei Baudarlehen: ein Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenobergrenze der Bauwerkskosten richtet sowie ein weiteres Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Bauherr der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Das objektabhängige Baudarlehen wurde 2022 bei einer 25- bzw. 40-jährigen Belegungsbindung neu festgelegt auf bis zu 25% der reinen Baukosten (Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276). Damit wurde es gegenüber den Vorjahren um die Hälfte reduziert auf 650 Euro je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

Konditionen des Darlehens:

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

Das belegungsabhängige Darlehen wird so bemessen, dass sich (bei einem rechnerischen Ansatz von 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.

Das Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum ist in Ergänzung zum Bayerischen Wohnungsprogramm für Bauvorhaben vorgesehen, die mindestens die Effizienzhausstufe 55 (BEG WG) erfüllen. Die BayernLabo hat hier Darlehen bis zu 2.600 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mit max. 35-jähriger Laufzeit ausgereicht. Im Jahr 2022 wurden aus diesem Programm keine Mittel beantragt und bewilligt (2021: 28,7 Mio. Euro für 262 Wohnungen).

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 2022 wurden die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2022) zum 01.04.2022 neu gefasst. Die Förderung über Zuschüsse wurde deutlich ausgeweitet und um folgende neue Förderbausteine ergänzt, während der bestehende allgemeine Zuschuss von bislang 300 Euro auf 500 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht wurde:

- › „Nachhaltigkeitszuschuss“: für besonders nachhaltige Vorhaben von max. 200 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche
- › „Energieeffizienz“: Zuschuss von max. 100 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei zusätzlichen Kosten aufgrund von erhöhter energieeffizienter Ausstattung, die über den geforderten gesetzlichen Mindeststandard nach GEG hinausgeht.
- › „drauf und dran- nachhaltig erneuern und erweitern“: bei Erweiterung eines Gebäudes um mind. 25% und gleichzeitiger energetischer Sanierung wird der allgemeine Zuschuss von 500 Euro auf max. 625 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht. Für den modernisierten Gebäudeteil beträgt der allgemeine Zuschuss bis zu 375 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 544 Wohnungen (2021: 376) mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren bzw. 40 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 109,0 Mio. Euro (2021: 92,4 Mio. Euro) an staatlichen und städtischen Geldern. Die Förderung pro Wohnung betrug durchschnittlich 199.921 Euro (2021: 245.836 Euro). Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betragen im Jahr 2022 260,7 Mio. Euro (2021: 204,8 Mio. Euro).

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

Es handelt sich um folgende Objekte:

- › Die Firma Schultheiß Projektentwicklung AG realisierte als Bauträger drei Projekte mit hohem Förderanteil:

In der Wörnitzstraße entstanden 116 geförderte Mietwohnungen, die im Jahr 2022 bezogen wurden. 46 Wohnungen wurden im Berichtsjahr gefördert, nachdem eine erste Teilbewilligung für 70 Wohnungen im Vorjahr erfolgt war.

In der Zweigstraße/ Kollwitzstraße werden 146 geförderte und 30 freifinanzierte Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen mit ca. 900 m<sup>2</sup> errichtet. 145 Wohnungen wurden im Berichtsjahr bewilligt, nach einer Teilbewilligung für eine Wohnung im Jahr 2021.

Eine Tochtergesellschaft des Allianz-Versicherungskonzerns hat beide Projekte schlüsselfertig erworben und erhält die Förderung als sogenannte Ersterwerbsförderung.

Im rund 90 Hektar großen Baugebiet Lichtenreuth an der Brunecker Straße realisiert die Fa. Schultheiß Projektentwicklung AG den ersten Bauabschnitt der sogenannten Lichtenreuther Zeile: auf dem Baufeld WA 19 entstehen in einem ersten Bauabschnitt 249 geförderte Wohnungen, die von der Bayernheim als Ersterwerber übernommen werden. Die Fertigstellung ist für 2025 vorgesehen. Im Berichtsjahr erfolgte eine erste Teilbewilligung für acht Wohneinheiten.

- › Auf dem ehemaligen Auto-Krauss-Gelände an der Scharrerstraße/Hainstraße mit einer Fläche von 28,3 Hektar errichtet die KIB-Gruppe mit dem „Luitpoldviertel“ ein neues Stadtquartier mit rund 450 freifinanzierten und geförderten Wohnungen sowie Räumen für Büros, Handel sowie eine Kindertagesstätte. Die Quotenregelung des Baulandbeschlusses kommt hier zur Anwendung, wonach bei der Schaffung von Baurecht in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen anteilig 30% der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen ist. Im Berichtsjahr wurden dort 86 Mietwohnungen gefördert.
- › An der Hinteren Marktstraße errichtet das Evangelische Siedlungswerk (ESW) auf einem ehemals städti-

schen Grundstück aus dem Sonderprogramm Wohnen 45 Mietwohnungen, die im Berichtsjahr gefördert wurden.

- › Das 25 Hektar große, ehemalige „Branntweinareal“ in der Sulzbacher Straße wird von der wbg Nürnberg Immobilien GmbH als neues Quartier mit insgesamt rund 500 Wohnungen entwickelt. Hier werden in einem ersten Schritt im Projekt „monopol 941“ 180 Wohneinheiten als Typenhäuser realisiert, die im Jahr 2022 gefördert wurden.
- › Die wbg errichtet auf einem ehemaligen Garagengrundstück an der Grünwaldstraße ein Mehrfamilienhaus mit 34 Mietwohnungen, davon wurden im Jahr 2022 12 Wohnungen gefördert. Drei der geförderten Wohnungen sind für Rollstuhlfahrer geplant.
- › Die Firma EcoLoft Wohnbau GmbH realisiert als Bauträger in der Gabelsberger Straße ein Wohnhaus mit 31 Wohneinheiten, 21 davon gefördert. Deren Ersterwerb durch die International Real Estate wurde im Jahr 2022 gefördert.
- › Die Joseph-Stiftung Bamberg realisiert in der Friedensstraße ein Bauvorhaben mit 66 geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen. Im Berichtsjahr ist die Förderung einer sogenannten Clusterwohnung für eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung bewilligt worden, nachdem im Vorjahr 36 Wohnungen gefördert worden waren.

### 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 2022 konnten zwei Vorhaben mit insgesamt 30 Wohnplätzen für Menschen mit Behinderung gefördert werden: 10 Wohnheimplätze werden durch die Regens Wagner Stiftungen, Dillingen als dezentrales, inklusives Wohnprojekt in der Gunzenhausener Straße errichtet. Ein Vorhaben der Diakoneo KdöR aus Neuendettelsau mit 20 Wohnheimplätzen entsteht in der Vorjurastraße. Dieses Wohnkonzept bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern in fünf Wohnungen bzw. Wohngemeinschaften Möglichkeiten zum Rückzug wie auch zur Begegnung und für gemeinschaftliche Aktivitäten.

## Modernisierung

### Bayerisches Modernisierungsprogramm

#### Mietwohnungen

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

Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden können die Förderung beantragen. Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Ergänzend dazu wird ein Basis-Zuschuss von bis zu 200 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Nachhaltigkeitszuschuss von 200 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgereicht.

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

Zum 31.12.2022 galten folgende Konditionen:

› Modernisieren Wohnen	
10-jährige Zinsbindung	3,25 % p.a.
› Modernisieren Effizienzhaus	
10-jährige Zinsbindung	3,20 % p.a.
› Modernisieren Wohnen	
20-jährige Zinsbindung	3,85 % p.a.
› Modernisieren Effizienzhaus	
20-jährige Zinsbindung	3,80 % p.a.

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

Im Jahr 2022 wurden keine Mittel aus diesem Programm ausgegeben.

### Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

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

Im Berichtsjahr wurden 298.710 Euro (2021: 351.450 Euro) für 41 Maßnahmen (2021: 43) bewilligt, davon 13 in Mietwohnungen (2021: 9), sechs in Eigentumswohnungen (2021: 13) sowie 22 in Familienheimen (2021: 21).

Die Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen betragen 0,56 Mio. Euro.

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

### Schallschutzfensterprogramm

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

Im Berichtsjahr konnten 19 (2021: 50) Wohneinheiten, davon 15 Mietwohnungen und vier Eigentumswohnungen mit einem Gesamtbetrag von 17.237 Euro (2021: 48.440 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betragen rund 0,08 Mio. Euro.

Die nachstehende Tabelle weist den gesamten Mittelaufwand für die unter Ziffer 3.4 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus.

**Abb. 3.4** Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungen / Heimplätze	141	254	233	167	315	119	128	60
Förderung in Mio. Euro	1,5	9,0	2,1	1,4	1,0	0,5	1,4	0,31
Baukosten in Mio. Euro	1,96	9,1	2,62	1,86	1,6	0,6	1,8	0,64

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

## 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 2901 durchgeführten Informationsgesprächen (2021: 4.035) in der beim Stab Wohnen angesiedelten Bewilligungsstelle.

Mit 45 geförderten Objekten (2021: 52) war der Rückgang gegenüber dem Vorjahresniveau deutlich.

Die Fördermittel wurden ausgereicht an 41 Ehepaare und vier alleinerziehende Frauen (2021: 49 Ehepaare, zwei 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 Gebrauchtimmobilen 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 bei Neubau, 2 % Tilgung bei gebrauchten Immobilien
- › einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 2 %

Mit rund 4,5 Mio. Euro (2021: 5,5 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 36 Eigentumsmaßnahmen (2021: 46) gefördert, davon 19 Familienheime (2021: 29) und 17 Eigentumswohnungen (2021: 17).

### Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Das Förderprogramm bietet gleiche Konditionen für Erst- und Zweiterwerb und macht damit keinen Unterschied zwischen Neubau und Bestandserwerb. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hat die BayernLabo mit Unterstützung des Freistaats Bayern im Berichtsjahr ein zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 1 % bis 3,45 % (2021: 0,30 % bis 0,70 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins angeboten, der um ca. 0,5 % unter dem marktüblichen Wert lag. Soweit gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Anspruch genommen wird, erhöht sich der jeweilige Zinssatz um 0,2 %. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wird ein „Volltilgendarlehen“ mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 2,4 % p.a. und einer Tilgung von 2,39 % angeboten.

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

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten.

Es wurden insgesamt 33 Förderzusagen (2021: 44) erteilt, davon 21 für Familienheime (2021: 27) und 12 für Eigentumswohnungen (2021: 17).

### Städtisches Eigentumsprogramm

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

Der Zuschuss beträgt 10.000 Euro für Familienheime, ergänzt wird er durch eine "Kinderzulage" für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von 3.000 Euro sowie

eine Öko-Zulage für energetische Maßnahmen. Die Öko-Zulage beträgt 1.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 55 bzw. 2.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 40. Sie wird laufend an Änderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angepasst.

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

Im Jahr 2022 konnten insgesamt 0,48 Mio. Euro (2021: 0,56 Mio. Euro) für 35 Familienheime und -wohnungen (2021: 43) bewilligt werden.

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

**Abb. 3.5** Städtisches Eigentumsprogramm 2000–2022

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl geförd. Objekte	Anzahl Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
2000	1.022	83	163	–
2001	1.636	162	306	–
2002	1.500	156	314	–
2003	900	90	168	–
2004	500	43	94	–
2005	400	52	90	–
2006	400	48	84	2
2007	390	48	84	13
2008	701	79	141	13
2009	661	78	124	30
2010	402	44	82	21
2011	510	57	108	12
2012	446	50	96	14
2013	421	41	76	23
2014	552	49	91	29
2015	433	34	66	10
2016	1.104	91	164	12
2017	600	46	97	5
2018	923	71	150	2
2019	1.146	87	178	5
2020	744	58	116	3
2021	557	43	85	1
2022	476	35	77	0
<b>Summe</b>	<b>16.424</b>	<b>1.545</b>	<b>2.954</b>	<b>195</b>

## 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 vier Zustimmungen für 238 Wohnungen erteilt (2021: sechs Zustimmungen für 481 Wohnungen).

### Bindungsende

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

Solche Bestätigungen wurden in 131 Fällen (2021: 161) für 310 Wohnungen (2021: 396) ausgestellt.

### Umwandlung

Bei der Umwandlung öffentlich geförderter Wohnungen in Eigentumswohnungen wird die vermietende Person über ihre besonderen Pflichten informiert und dahingehend überprüft, dass sie sie einhält.

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

Im Jahr 2022 wurde keine Sozialwohnung in Einzeleigentum umgewandelt.

## Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im geförderten Wohnungsbau

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

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

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 71 Beratungen (2021: 64) durchgeführt.

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

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

2022 wurde die Miete von 352 Wohneinheiten (2021: 520) geprüft. Bei keiner Wohnung war die Miete zu hoch.

## Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau

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

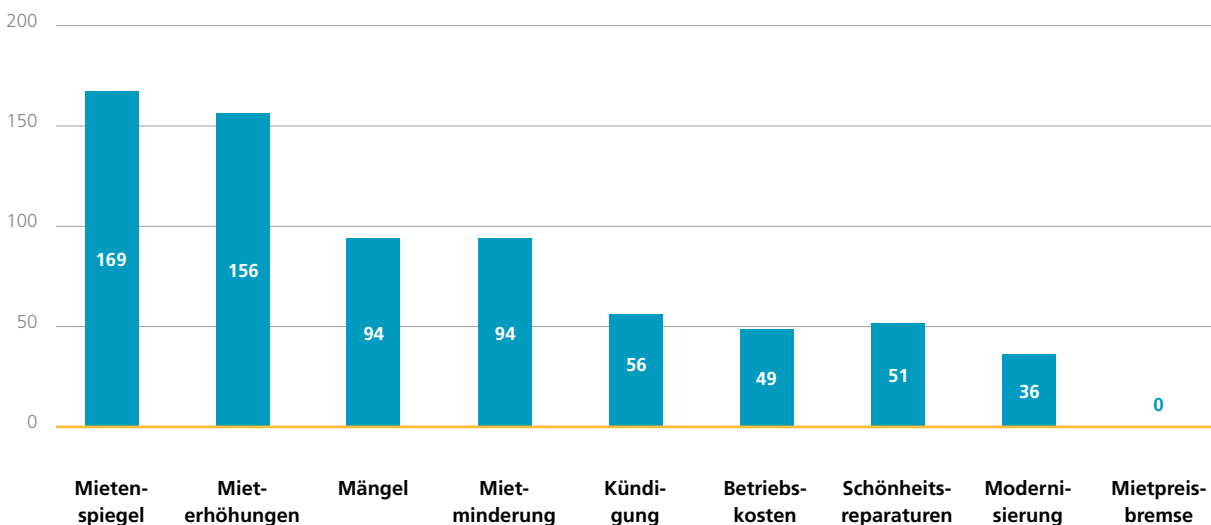
### Mietberatung

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

Insgesamt hat der Stab Wohnen im Berichtszeitraum in 705 (2021: 485) Fällen beraten. Die nachfolgende Grafik 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 zu dem Thema „Mietenspiegel“ gestellt wurden. An zweiter Stelle stand der Bereich „Mieterhöhungen“, gefolgt von den Themenfeldern „Mängel“ und „Mietminderung“. Verhältnismäßig wenig Fragen gab es zum Stichwort „Modernisierung“, keine zur „Mietpreisbremse“.

**Abb. 3.7** Themenschwerpunkte der Mietberatung



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 im Berichtsjahr gültige Mietenspiegel wurde am 01.08.2022 neu erstellt. Die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau liegt derzeit bei 9,18 Euro (2020: 8,54 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 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.

2022 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.

## Abgeschlossenheitsbescheinigungen

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

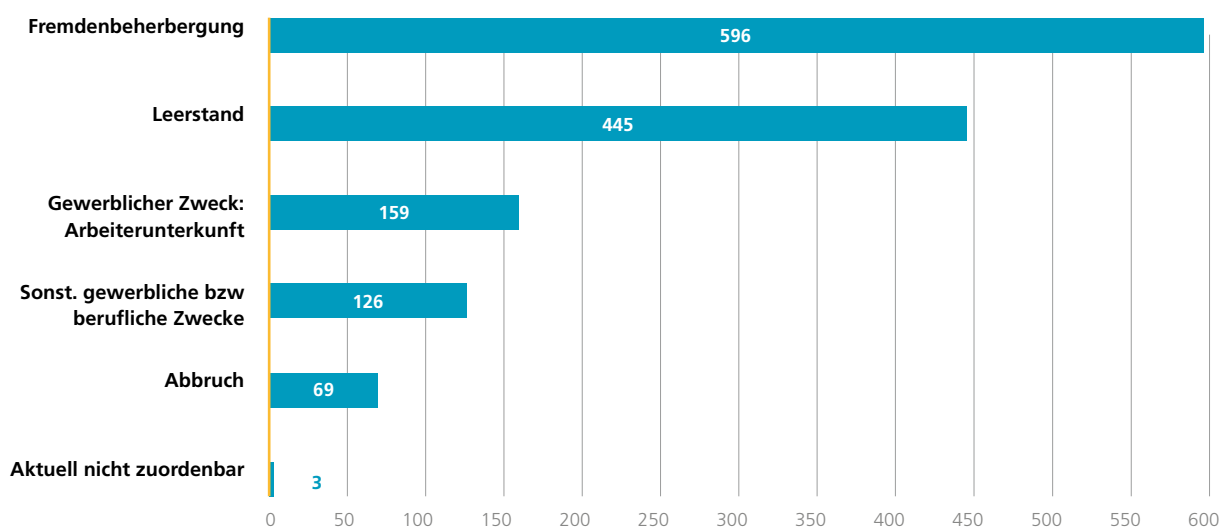
Im Jahr 2022 wurden 202 (2021: 288) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.525 Wohneinheiten (2021: 2.006) erteilt. Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

## Zweckentfremdungsverbot

Die Sicherung von bestehendem Wohnraum ist neben dem Neubau bezahlbaren Wohnraums ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Nürnberger Wohnungspolitik. Seit dem Jahr 2019 vollzieht der Stab Wohnen mit der Zweckentfremdungsverbotssatzung ein wichtiges Instrument der Wohnungsbestandssicherung. Grundlage für die städtische Satzung ist das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Zum Stichtag 31.12.2022 waren seit Inkrafttreten der Satzung 1.398 Wohneinheiten erfasst, die vermutlich anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.

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



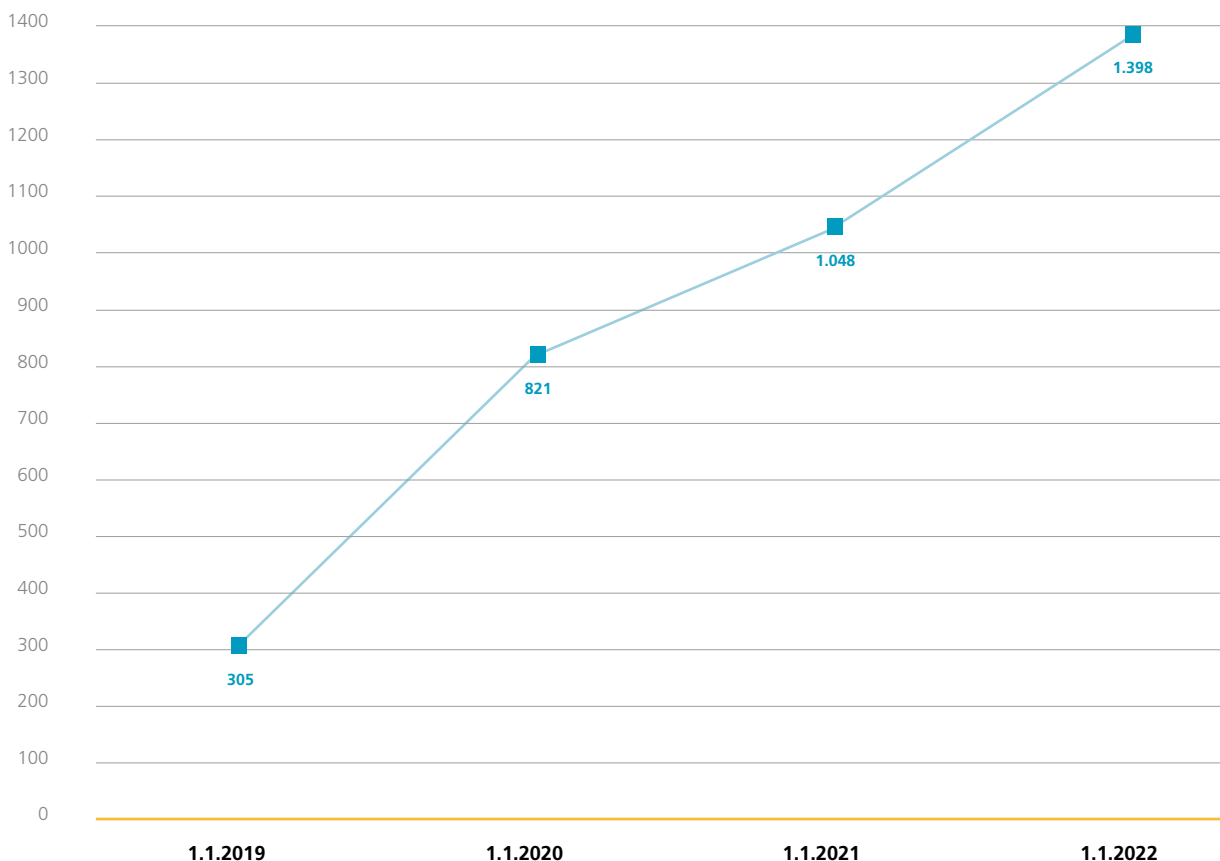
Für 221 (2021: 172) Wohneinheiten wurde die zweckfremde Nutzung seit Erlass der Satzung unterbunden, verhindert bzw. die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Die 221 Wohneinheiten entsprechen einer Gesamtwohnfläche von 11.863 m<sup>2</sup>. Die Herstellungskosten für geförderte Mietwohnungen mit dieser Fläche betragen im Vergleich dazu rund 53,3 Mio. EUR.

Für weitere 54 Wohneinheiten wurden Negativatteste erteilt, d.h. zweckentfremdungsrechtliche Bestimmungen fanden für diese Wohnungen keine Anwendung. In weiteren 38 Fällen wurden Nutzungsänderungen,

z.T. befristet, und in 44 Fällen Abbruch gegen Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt. 182 Verdachtsfälle erwiesen sich als unbegründet.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit konzentrierte sich im Jahr 2022 vor allem auf die Bearbeitung gestellter Anträge zur Genehmigung von Zweckentfremdung und auf die Ermittlung gemeldeter Fälle möglicher Zweckentfremdung, sogenannter Verdachtsfälle. Die Anzahl erfasster vermuteter zweckentfremdeter Wohnungen ist dabei im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen.

**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 2022 gegenüber 2021 von 17.306 Wohneinheiten (WE) auf 17.194 WE (- 0,6 %) leicht verringert. Trotz der stetigen Zunahme von Wohnungen der einkommensorientierten Förderung ergibt sich überwiegend wegen des Ablaufs der Belegungsbindung von Wohnungen des 1. Förderwegs per Saldo dieser Rückgang. Die 17.194 WE setzen sich zusammen aus:

- › 8.934 Wohnungen des 1. Förderwegs
- › 206 Wohnungen des 3. Förderwegs
- › 3.825 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
- › 3.374 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe
- › 541 Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
- › 314 sonstige Belegungsrechte.

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

	Belegungsgebundene Mietwohnung		Wohnungssuchende Haushalte		Zugänge	Vermittlungen	Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Wohnungssuchende am 31.12.			
	1	2	3	4			5	6	7	8	9	10
		% seit 1980		% seit 1980			in % von Sp.4		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	
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	
2021	17.306	26,4	10.878	75,5	4.335	1.247	11,5	3.315	30,5	6.316	58,1	
2022	17.194	26,2	11.525	80,0	5.209	1.416	12,3	3.254	28,2	6.855	59,5	

2022 kamen weitere 340 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen zur Vermittlung hinzu. Die Förderung besteht aus einer Objektförderung (Grundförderung mit einem Darlehen und einem ergänzenden Zuschuss) für die Bauträger, sowie einer Subjektförderung (Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte). Diese Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts und seiner Zuordnung in die Einkommensstufen.

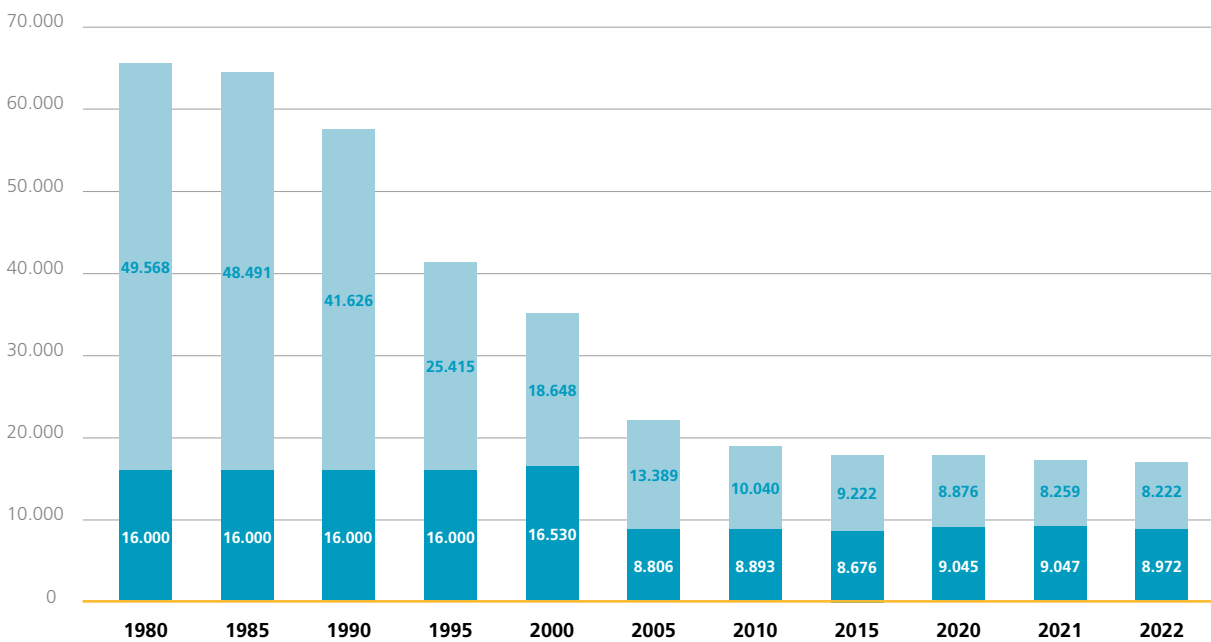
Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 5.415.199,00 Euro (2021: 4.585.584,00 Euro).

Außerdem standen 2022 noch 541 Wohnungen (Vorjahr: 719), 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.

Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 3.825 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

- › 2.857 WE für Mieter der Einkommensstufe I
- › 830 WE für Mieter der Einkommensstufe II
- › 138 WE für Mieter der Einkommensstufe III

**Abb. 4.2** Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



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

■ davon WBG ■ Sonstige

## Wohnungsvermittlung

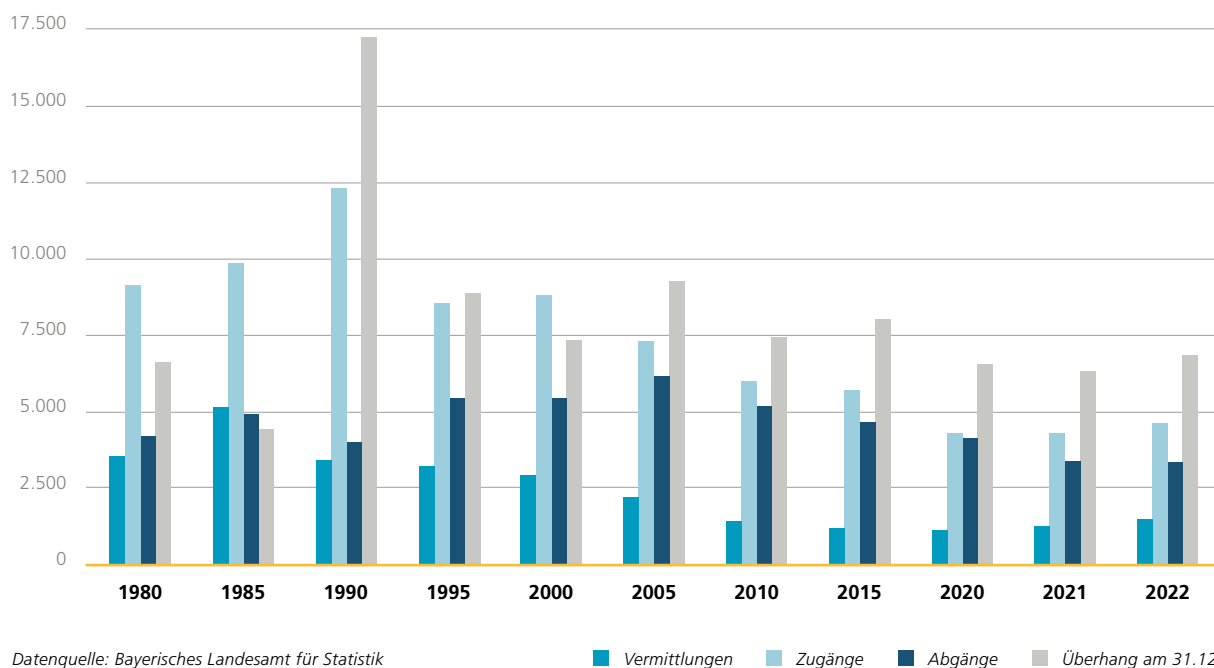
### Vormerkungen und Vermittlungen

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 2021 sind 6.316 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 5.209 Neuansträgen – also insgesamt 11.525 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 1.416 Haushalten (12,3 % der Anträge) stellt eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr dar (2021: 1.247 Haushalte – 11,5 % der Anträge).

**Abb. 4.3** Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980–2022



Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen auf 6.855 Haushalte gegenüber dem Vorjahr (2021: 6.316) erhöht. Dieser Anstieg der zum Jahresende unversorgten Wohnungssuchenden verdeutlicht die nach wie vor angespannte Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt.

Da der Wohnberechtigungsschein in der Regel eine Gültigkeit von einem Jahr hat, werden die vorgemerkten Haushalte laufend daraufhin überprüft, ob die Voraus-

setzungen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung noch vorliegen. Wohnungssuchende mit zu hohem Einkommen werden dabei ebenso aus der Vermittlung genommen wie Personen, die der Aufforderung, ihr Einkommen darzulegen, nicht nachkommen.

Von den vorgemerkten Haushalten sind 50,6 % als "sehr dringlich", 23,5 % "dringlich" und 25,9 % als "normal" eingestuft.

## Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Von den insgesamt im Jahr 2022 vorgemerkten 5.475 alleinstehenden Wohnungssuchenden sind knapp über die Hälfte Frauen (50,2 %). Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.089 Müttern (94,2 %) und 128 Vätern (5,8 %) zusammen.

Bei der Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden ist im Vergleich zum Vorjahr (2021: 4.317 Haushalte) ein starker Anstieg auf jetzt 5.384 Haushalte zu verzeichnen. Seit September 2015 wird der Personenkreis „anerkannte Geflüchtete“ statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 2.087 Haushalte aus diesem Personenkreis wohnungssuchend vorgemerkt, was nahezu eine Verdreifachung der Vormerkungen darstellt. Dies ist auf den Angriff Russlands auf die Ukraine und das daraus resultierende - laut UN-Flüchtlingshilfswerk UNHCR - größte Fluchtgeschehen in Europa nach dem Zweiten Weltkrieg zurückzuführen.

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

Dies sind in der Regel:

- › anerkannte Asylberechtigte nach Art. 16 a Abs. 1 GG
- › anerkannte Geflüchtete nach der Genfer Flüchtlingskonvention (§ 3 Abs. 1 AsylG)
- › Personen denen nach Art. 4 Abs. 1 AsylG der subsidiäre Schutz gewährt wurde oder für die ein Abschiebungsverbot nach § 60 Abs. 5 und 7 AufenthG festgestellt wurde
- › Personen, die im Rahmen von sonstigen humanitären Programmen aufgenommen wurden.
- › Personen denen nach § 24 AufenthG die Aufenthaltsgewährung zum vorübergehenden Schutz erteilt wurde (wie z. B. aktuell Ukrainerinnen und Ukrainer).

Durch das Fluchtgeschehen, das durch den Angriff Russlands auf die Ukraine ausgelöst wurde ist für das Jahr 2022 ein bedeutsamer Anteil an Vormerkungen ausländischer Wohnungssuchender aus der Ukraine zu verzeichnen (19,9 %). Den größten Anteil stellten im Berichtsjahr Wohnungssuchende aus Ländern der Europäischen Union mit 22,8 %. Zurückgegangen dagegen ist die Quote bei den Vormerkungen von Wohnungssuchenden aus dem Vorderen Orient von 26,0 % im Vorjahr auf 19,6 % im Jahr 2022.

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

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2021	2022	+/-	2021	2022	+ / -	2021	2022	+ / -
Obdachlose	845	860	+15	77	98	+21	9,1	11,4	+2,3
Schwerbehinderte	2.508	2.353	-155	255	206	-49	10,2	8,8	-1,4
Kinderreiche	1.233	1.295	+62	101	139	+38	8,2	10,7	+2,5
Junge Familien	694	610	-84	116	95	-21	16,7	15,6	-1,1
Ältere Menschen	2.107	2.385	+278	184	212	+28	8,7	8,9	+0,2
Alleinerziehende	1.867	2.217	+350	285	327	+42	15,3	14,7	-0,6
Ausländische Personen	4.317	5.384	+1.067	448	623	+175	10,4	11,6	+1,2
Geflüchtete	717	2.087	+1.370	105	254	+149	14,6	12,2	-2,4
Rollstuhlfahrende Personen	157	142	-15	25	20	-5	15,9	14,1	-1,8

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

\* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt.  
durchschnittl. Vermittlungserfolg: 12,3 % (2021: 11,5 %)

**Abb. 4.5** Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2018		2019		2020		2021		2022	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	1.844	31,6	1.782	32,7	1.611	33,3	1.365	31,6	1.227	22,8
Ukraine									1.071	19,9
Sonst. Osteuropa	831	14,2	828	15,2	766	15,8	678	15,7	844	15,7
Türkei	388	6,6	364	6,7	330	6,8	295	6,8	290	5,4
Vorderer Orient	1.968	33,6	1.668	30,6	1.346	27,8	1.122	26,0	1.057	19,6
Sonst. Asien	337	5,8	330	6,1	312	6,4	299	6,9	326	6,1
Afrika	366	6,3	383	7,0	375	7,7	452	10,5	487	9,0
Sonstige	110	1,9	94	1,7	104	2,2	106	2,5	82	1,5
<b>Ausland insgesamt</b>	<b>5.844</b>	<b>100</b>	<b>5.449</b>	<b>100</b>	<b>4.844</b>	<b>100</b>	<b>4.317</b>	<b>100</b>	<b>5.384</b>	<b>100</b>

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

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	753	4,1	795	4,4	811	4,5	854	4,9	838	4,9
2 Räume	6.180	34	6.214	34,3	6.189	34,5	5.936	34,3	5.863	34,1
3 Räume	8.494	46,7	8.360	46,1	8.155	45,5	7.774	44,9	7.617	44,3
4 Räume	2.600	14,3	2.595	14,3	2.592	14,5	2.572	14,9	2.705	15,7
5 und mehr Räume	169	0,9	169	0,9	174	1	170	1	171	1
<b>Insgesamt</b>	<b>18.196</b>	<b>100</b>	<b>18.133</b>	<b>100</b>	<b>17.921</b>	<b>100</b>	<b>17.306</b>	<b>100</b>	<b>17.194</b>	<b>100</b>

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

\* inkl. Räume < 10 m<sup>2</sup>

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung. 2.229 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 2.876 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2022 lediglich 187 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

63,5 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2021: 58,6 %).

Zurzeit stehen 1.872 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 (davon 147 Wohnungen mit einem Belegungsreserve 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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	6.586	47,8	6.252	48,1	5.856	48,8	5.296	48,7	5.475	47,5
2 Personen	2.857	20,7	2.703	20,8	2.442	20,3	2.122	19,5	2.356	20,5
3 Personen	1.773	12,9	1.660	12,8	1.480	12,3	1.296	11,9	1.465	12,7
4 Personen	1.390	10,1	1.257	9,7	1.161	9,7	1.140	10,5	1.165	10,1
5 u. m. Personen	1.179	8,5	1.114	8,6	1.069	8,9	1.024	9,4	1.064	9,2
<b>Insgesamt</b>	<b>13.875</b>	<b>100</b>	<b>12.986</b>	<b>100</b>	<b>12.008</b>	<b>100</b>	<b>10.878</b>	<b>100</b>	<b>11.525</b>	<b>100</b>

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

**Abb. 4.8** Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2018		2019		2020		2021		2021	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	2.272	27,8	2.036	26,3	1.778	27,2	1.754	27,8	2.312	33,7
7 bis 12 Monate	2.178	26,6	1.995	25,8	1.434	21,9	1.728	27,3	1.968	28,7
13 bis 18 Monate	775	9,5	767	10,0	709	10,8	586	9,3	603	8,8
19 u. m. Monate	2.956	36,1	2.929	37,9	2.622	40,1	2.248	35,6	1.972	28,8
<b>Insgesamt</b>	<b>8.181</b>	<b>100</b>	<b>7.727</b>	<b>100</b>	<b>6.543</b>	<b>100</b>	<b>6.316</b>	<b>100</b>	<b>6.855</b>	<b>100</b>

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

Betrachtet man die Vormerkdauer, so stellt man fest, dass der Anteil derjenigen Wohnungssuchenden, die eine Vormerkdauer von 19 oder mehr Monaten aufweisen zwar zurückgegangen ist, ein Anteil von 37,6 % der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte aber immer noch Wartezeiten von über einem Jahr in Kauf nehmen muss. 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 2022 wurden 2.155 An- bzw. Ummeldungen überprüft.

In knapp 8 % 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. Hier war im Berichtsjahr auch ein hoher Anteil geflüchteter Personen bzw. Familien aus der Ukraine festzustellen, die bei Verwandten oder Bekannten untergekommen sind.

Aufklärungsarbeit und die konsequente Überwachung der Belegung hatten zur Folge, dass 2022 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. Kostenübernahme für Klassenfahrten, gemeinschaftliches Mittagessen in der Schule und Kita, Zuschuss für eine Vereinsmitgliedschaft, Kostenerstattung für eine angemessene Lernförderung sowie 156,00 Euro (ab 01.01.2023: 174,00 Euro) pro Kind 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. Mit dem Nürnberg-Pass haben Menschen mit geringem Einkommen Anspruch auf das Sozialticket „Solo 31, um günstiger mit Bussen und Bahnen in Nürnberg und Fürth zu fahren. Durch einen städtischen Zuschuss gibt es das Sozialticket zum Preis von 15,00 Euro. Die Stadt Nürnberg unterstützt seit vielen Jahren einkommensschwächere Haushalte durch dieses Angebot.

Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld haben Anspruch auf Übernahme bzw. Erlass der Beiträge für die Betreuung von Kindern ab einem Jahr in Kindertageseinrichtungen oder in der Tagespflege durch das Jugendamt der Stadt Nürnberg. Für Kinder unter einem Jahr können die Kosten unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls übernommen werden. Dies ist eine weitere zusätzliche Entlastung für einkommensschwächere Familien.

Berechnet wird Wohngeld entsprechend den wohngeldrechtlichen Bestimmungen nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen sowie der Haushaltsgröße und wird 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.

Die Höchstbeträge im Wohngeld für Miete und Belastung sind abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und der Mietstufe. Sie sind eine Art Kappungsgrenze, bis zu welchem Betrag maximal die Miete oder Belastung der Wohngeldberechnung zu Grunde gelegt wird.

In Umsetzung des „Wohngeldstärkungsgesetz – WoGS-tärkG“ erfolgte erstmals die Dynamisierung des Wohngeldes zum 01.01.2022 wodurch das Wohngeld an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst wurde. Durch die regelmäßige Anpassung des Wohngeldes alle zwei Jahre können viele einkommensschwache Haushalte weiter Wohngeld beziehen, die sonst aufgrund von Einkommenssteigerungen möglicherweise keinen Anspruch mehr gehabt hätten. Durch die Dynamisierung des Wohngeldes ab 01.01.2022 wurden auch die Miethöchstbeträge nach oben angepasst.

Das zum 01.01.2021 in Kraft getretene CO<sup>2</sup>-Bepreisungsentlastungsgesetz (WoGCO<sub>2</sub>BepEntlG) findet auch in 2022 noch Anwendung.

**Abb. 5.1** Miet-/Belastungshöchstbeträge 2022 in Nürnberg inklusive CO<sub>2</sub>-Komponente**Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder**

	CO <sub>2</sub> -Komponente	Miethöchstbetrag inkl. CO <sub>2</sub> Komponente
1 Person	14,40 €	554,40 €
2 Personen	18,60 €	672,60 €
3 Personen	22,20 €	800,20 €
4 Personen	25,80 €	934,80 €
5 Personen	29,40 €	1.067,40 €
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	3,60 €	124,00 €

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

Durch die Dynamisierung wurden auch die Einkommensgrenzen ab 01.01.2022 angepasst.

**Abb. 5.2** Einkommensgrenzen ab 01.01.2022 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	1.129	1.255	1.495	1.687
2 Personen	1.549	1.721	2.020	2.296
3 Personen	1.874	2.084	2.428	2.761
4 Personen	2.426	2.696	3.116	3.550
5 Personen	2.763	3.070	3.537	4.030

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 Inkrafttreten des Wohngeld-Plus-Gesetzes wurden die Einkommensgrenzen ab 01.01.2023 nochmals deutlich erhöht.

**Abb. 5.3** Einkommensgrenzen ab 01.01.2023 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	1.492	1.658	1.865	2.131
2 Personen	2.009	2.233	2.512	2.870
3 Personen	2.497	2.774	3.121	3.567
4 Personen	3.370	3.745	4.213	4.815
5 Personen	3.857	4.286	4.822	5.510

(ggf. sind Werbungskosten (mtl. 102,50 Euro) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen) vor pauschalem Abzug von \*

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

Wie schon beim Wohngeld-CO<sup>2</sup>-Bepreisungsentlastungsgesetz im Jahr 2021 musste durch die Dynamisierung des Wohngeldes von Amts wegen eine Neuberechnung ab 01.01.2022 erfolgen, wenn der bisherige Wohngeldbescheid in das Jahr 2022 reichte. Somit erhielten Personen, die bisher schon Wohngeld bezogen haben, ab 01.01.2022 ohne Antrag ein höheres Wohngeld.

Mit dem Grundrentengesetz, das bereits am 01.01.2021 in Kraft trat, wurden neben dem Grundrentenzuschlag auch neue Freibeträge beim Wohngeld eingeführt. Die Grundrentenfreibeträge bewirken, dass ein Teil der Rente nicht bei der Wohngeldberechnung angerechnet wird und sich der Wohngeldbetrag dadurch erhöht.

Um über den Grundrentenfreibetrag entscheiden zu können, müssen die Wohngeldbehörden wissen, ob die dafür erforderlichen 33 Jahre an Grundrentenzeiten oder vergleichbare Zeiten erfüllt sind. Die Prüfung und Rückmeldung der anspruchsberechtigten Rentnerinnen und Rentner durch die Rentenversicherung an die Wohngeldbehörde konnte erst im Juli 2022 abgeschlossen werden. Wenn die Wohngeldbehörde von den Voraussetzungen für den Freibetrag und einen evtl. Grundrentenzuschlag Kenntnis erlangt, erfolgt eine Neuentscheidung von Amts wegen für den Zeitraum ab 1.1.2021 bzw. ggf. später über das Wohngeld unter Berücksichtigung alle Umstände die der Wohngeldbehörde objektiv bekannt sind.

Bei Rentnern, die erstmals einen Wohngeldantrag stellen hat die Wohngeldbehörde beim jeweils zuständigen Rentenversicherungsträger zu erfragen wie viele Jahre an Grundrentenzeiten vorliegen und ob bzw. wie sich die Rente ggf. verändert hat.

Als Reaktion auf die durch den Ukraine-Konflikt angestiegenen Energiepreise erhielten Empfänger von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz, denen Wohngeld mindestens ein Monat im Zeitraum vom 01.10.2021 bis zum 31.03.2022 zustand, von Amts wegen einen ersten einmaligen Heizkostenzuschuss. Die Auszahlung erfolgte im 3. Quartal 2022 an 7.521 Haushalte mit einem Gesamtbetrag von rund 2,9 Mio. Euro.

Um Wohngeldempfänger finanziell weiter zu entlasten, haben sie Anspruch auf den zweiten Heizkostenzuschuss, wenn sie im Zeitraum vom 01.09. bis 31.12.2022 mindestens für einen Monat Wohngeld erhalten haben. Die Auszahlung erfolgte im 1. Quartal 2023.

**Abb. 5.4** Erster und zweiter einmaliger Heizkostenzuschuss

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

Am 05.12.2022 hat der Bundestag im Kontext des sog. dritten Entlastungspaketes „die größte Wohngeldreform in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland“ beschlossen. Neben einer Dynamisierung mit der Anpassung des Wohngeldes an die allgemeine Mieten- und Verbraucherpreisentwicklung ist erstmals die Integration einer Klimakomponente sowie eine verstetigte Heizkostenkomponente im Gesetz verankert worden. Von der Wohngelderhöhung profitieren laut den Berechnungen der Bundesregierung im Jahr 2023 bundesweit rund 2 Mio. Haushalte. Darunter sind rund 1,4 Mio. Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten. Im Jahr 2020 waren lt. dem Statistischen Bundesamt 618.165 Haushalte im Wohngeldbezug. Im Vergleich zum Status Quo stellt dies (mehr als) eine Verdreifachung der Wohngeldhaushalte (plus 224 Prozent) dar.

Die von der Bundesregierung erwartete und mit der Wohngeldreform intendierte Verdreifachung der Wohngeldanträge führt dazu, dass künftig in Nürnberg statt derzeit rund 15.000 Anträge rund 50.000 Anträge zu bearbeiten wären. Zur Umsetzung der Reform ergibt sich rechnerisch ein zusätzlicher Personalbedarf von 50 Vollkräften in der Sachbearbeitung der Wohngeldstelle.

Das Wohngeld-Plus-Gesetz trat mit Wirkung zum 01.01.2023 in Kraft.

## Ergebnis

Die Zahl der Anträge ist im Jahr 2022 mit 14.877 gegenüber dem Vorjahr (2021: 13.563) wieder um 9,7 % angestiegen. Die Energiekrise und die hohe Inflation haben durch die dadurch steigenden Lebenshaltungskosten zu zusätzlichen Belastungen für Privathaushalte geführt. Dies betrifft nahezu jeden Bereich des täglichen Lebens. Die gestiegenen Lebenshaltungskosten führen in vielen Fällen dazu, dass ein steigender Anteil des verfügbaren Einkommens für grundlegende Bedürfnisse gebunden wird. Um Ihre Grundbedürfnisse zu befriedigen und Ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen, sind mehr Menschen als bislang auf Wohngeld angewiesen. Durch die verstärkte Presseberichterstattung über das Wohngeld-Plus-Gesetz und dem zweiten einmaligen Heizkostenzuschuss ist die Anzahl der Wohngeldanträge vor allem im letzten Quartal 2022 deutlich gestiegen.

Finanzielle Existenzängste führen zu einem starken psychischen Druck bei den Antragstellenden, die dringend auf das Wohngeld angewiesen sind. Aufgrund der steigenden Antragszahlen und der damit verbundenen Bearbeitungsrückstände spüren diesen Druck auch die Beschäftigten in der Wohngeldstelle des Sozialamtes, da sie wissen, dass das Wohngeld zumeist auch existenzsichernd ist und Auswirkung auf Zusatzleistungen bei BuT-Leistungen, Nürnberg Pass und auch bei der Befreiung von Kita-/Kindergarten und Hortgebühren hat.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Beratung und die Bearbeitung der Wohngeldfälle durch die in der Krisensituation von der Bundesregierung aufgelegten Hilfspakete und der sehr speziellen Lebenssituationen der Antragstellenden deutlich komplexer und belastender geworden ist.

**Abb. 5.5** Anträge auf Wohngeld

	2018	2019	2020	2021	2022
Anträge Mietzuschuss	11.235	10.865	14.434	13.159	14.485
Anträge Lastenzuschuss	425	415	452	404	392
<b>Anträge gesamt</b>	<b>11.660</b>	<b>11.280</b>	<b>14.886</b>	<b>13.563</b>	<b>14.877</b>

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

**Abb. 5.6** Entscheidungen über Wohngeld

	2018	2019	2020	2021	2022
Bewilligungen Mietzuschuss	8.271	7.920	14.412	15.776	15.963
Bewilligungen Lastenzuschuss	283	277	472	500	448
<b>Bewilligungen gesamt</b>	<b>8.554</b>	<b>8.197</b>	<b>14.884*</b>	<b>16.276**</b>	<b>16.411***</b>
Ablehnungen Mietzuschuss	3.740	3.909	5.235	5.154	4.495
Ablehnungen Lastenzuschuss	118	122	134	131	111
<b>Ablehnungen gesamt</b>	<b>3.858</b>	<b>4.031</b>	<b>5.369</b>	<b>5.285</b>	<b>4.606</b>

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

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

\*\* inclusive rund 4.000 Neuberechnungen gemäß § 42 c WoGG aufgrund des WoGCO2BepfEntlG 2021

\*\*\* inclusive rund 5.000 Neuberechnungen gemäß § 43 WoGG aufgrund der Dynamisierung 2022

Der Mangel an qualifizierten Personal und die deutliche Steigerung der Antragszahlen aufgrund der Hilfspakete der Bundesregierung (Heizkostenzuschüsse, Wohngeld-Plus) führten bereits in 2022 zu einem deutlichen Anstieg der Rückstände (Unerledigte Anträge

am 31.12.2021: 2.191; am 31.12.2022: 5.662). Die eingearbeiteten Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter sind aufgrund der Menge nicht in der Lage, die Anträge zeitnah abzuarbeiten.

**Abb. 5.7** Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. Euro)\*

	2018	2019	2020	2021	2022
Mietzuschuss	10.723	10.267	15.260	17.373	18.228
Lastenzuschuss	517	415	601	630	579
<b>Gesamt</b>	<b>11.240</b>	<b>10.682</b>	<b>15.861</b>	<b>18.003</b>	<b>18.807</b>
zum Vorjahr in %	-8,4	-5,0	+48,5	+13,5	+4,5

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

\* unter Berücksichtigung von Einnahmen aus Rückforderungen

Von den 392 Antragstellenden auf Lastenzuschuss haben am Jahresende 157 einen monatlichen Zuschuss zur Belastung erhalten, das sind rund 3,2 % aller Bezieher von Wohngeld.

**Abb. 5.8** Empfangsberechtigte von Wohngeld

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

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

Auch bei der Zahl der Empfangsberechtigten spiegelt sich bereits in 2022 der erhebliche Personalmangel in der Wohngeldstelle des Sozialamtes wieder. Der stichtagsbezogene Rückgang der Empfangsberechtigten ist alleine auf die steigende Anzahl der unbearbeiteten Anträge –zurückzuführen.

Mit einem Anteil von 45,0 % stellten die Rentner (2021: 40,8 %) die größte Empfängergruppe, dicht gefolgt von den Erwerbstätigen mit 43,2 % (2021 45,9 %) aller Wohngeldhaushalte. Der Personenkreis der Arbeitslosen (mit Arbeitslosengeld I) ist auf 3,7 % gesunken (2021: 4,1 %).

**Abb. 5.9** Erwerbstätigkeit und Größe der Wohngeldempfängerhaushalte

Spalten in %	Haushaltsgröße					Gesamt
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥5 Pers.	
Selbständige	0,7	1,5	2,5	0,7	2,2	<b>1,2</b>
Abhängig Beschäftigte	9,1	53,4	75,7	77,2	79,0	<b>42,0</b>
Rentnerin / Rentner	83,4	33,6	6,4	2,5	1,3	<b>45,0</b>
Studierende	1,0	3,1	1,2	0,1	0,1	<b>0,9</b>
Sonstige Nichterwerbstätige	2,2	3,7	8,3	16,2	14,5	<b>7,1</b>
Arbeitslose	3,6	4,6	5,9	3,3	2,9	<b>3,7</b>
Insgesamt	100	100	100	100	100	<b>100</b>

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

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, Anträgen 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 190.136,00 Euro im Jahr 2022 zurückgefordert.

Mit 164 Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten waren dies, bedingt durch die hohen Bearbeitungsrückstände, gegenüber 2021 mit 212 deutlich weniger (-22,6 %). Der Rückgang ist ebenfalls auf die personelle Situation der Wohngeldbehörde zurückzuführen. 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.

In 2022 wurde keine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft Nürnberg/Fürth gestellt. Zwei Verfahren aus dem Jahr 2021 wurden eingestellt.

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 2022 gingen insgesamt 181 Widersprüche ein, denen in 61 Fällen stattgegeben wurde, allerdings überwiegend aufgrund Nachholung der fehlenden Mitwirkung. In 61 Fällen wurde, nach nochmaliger ausführlicher Erläuterung der Entscheidung durch die Wohngeldstelle, der Rechtsbehelf vom Widerspruchsführenden zurückgenommen.

Der Regierung von Unterfranken wurden im Berichtsjahr 35 Widersprüche vorgelegt. 37 Widersprüche (zum Teil aus dem Vorjahr) wurden zurückgewiesen oder vom Widerspruchsführenden zurückgenommen. Zwei Widersprüchen wurde mit Teilabhilfebescheid stattgegeben.

Im Jahr 2022 wurden sechs Klagen wegen Wohngeld gegen die Stadt Nürnberg beim Verwaltungsgericht erhoben. Eine Klage aus 2022 wurde zurückgezogen und eine Klage aus 2022 (auf einstweiligen Rechtsschutz) wurde abgelehnt. Eine Klage aus dem Jahr 2019 und zwei Klagen aus 2020 wurde in 2022 ebenfalls abgewiesen. Eine Klage aus 2020 und vier Klagen aus 2022 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 zu erleichtern, 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. An diesen Kosten beteiligt sich der Bund gemäß § 46 SGB II. 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 zum 01.01.2022 angepasst und aufgrund Inflation und Preissteigerungen (insb. Versorgung) wiederum zum

**Abb. 6.1** Richtwerte für angemessene Mietkosten inkl. Betriebskosten 2022

Haushaltsgröße	qm	Mietpreis (ohne Heizung) in Euro
1 Person	50	462
2 Personen	65	580
3 Personen	75	706
4 Personen	90	790
5 Personen	105	927
weitere Personen	10	88



**Abb. 6.2** Richtwerte für angemessene Mietkosten inkl. Betriebskosten ab 2023

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

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

Die Entwicklung der Leistungsempfängerzahlen verlief wie folgt:

**Abb. 6.3** Transferleistungsbeziehende (außerhalb von Einrichtungen)

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

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

\* nur Leistungsberechtigte in der Zuständigkeit der Stadt Nürnberg

## Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

### Obdachlose

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

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

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

Dabei ergaben sich in 2022 folgende Fallzahlen:

**Abb. 6.4** Obdachlose Personen

	<b>Daten zum 31.12.2022</b>
Personen in Obdachlosenwohnungen und Pensionen	1.703
Personen in Einrichtungen für Obdachlose	576
Personen ohne Obdach	190
<b>Obdachlose Personen – gesamt</b>	<b>2.469</b>

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

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

Es ist leicht nachvollziehbar, dass der Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft umso schwieriger wird, je enger der Wohnungsmarkt ist. 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.

Um auch das Angebot der ordnungsrechtlichen Unterbringung zu verbessern, wurde z.B. das Pensionsmodell „QuarTier“ (Johanniter e.V.) geschaffen, um auch obdachlosen Personen mit Hund eine Bleibe anbieten zu können.

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 406 Personen in insgesamt 123 Wohneinheiten wohnen.

Darüber hinaus unterstützt das Sozialamt die Initiative Housing First (getragen von Straßenkreuzer e.V., Lilith e.V., Mudra e.V., Hängematte e.V.) – hierbei werden obdachlose Haushalte direkt in private Mietverhältnisse vermittelt und bei der Eingewöhnung begleitet.

Für Personen ohne Obdach steht ein breites Angebot an Notschlafstellen, wie bspw. das Domus Misericordiae der Caritas, die Notschlafstelle G53 der Heilsarmee, die städtische Notschlafstelle in der Großweidenmühle oder die Diana-Herberge bereit. Darüber hinaus gibt es eine zusätzliche Notschlafstelle, die ausschließlich für Frauen vorgesehen ist.

## Geflüchtete

Eine weitere Gruppe, bei der die Zuständigkeit der Unterbringungsbehörde greift, sind Geflüchtete. Während die Zugangszahlen bis Anfang 2022 eher rückläufig waren, verbunden mit einem Rückbau der städtischen Kapazitäten an Asyl- bzw. Gemeinschaftsunterkünften (GU), änderte sich dies schlagartig mit dem Krieg in der Ukraine.

Zahlreiche ukrainische Bürgerinnen und Bürger suchten in Deutschland für sich und ihre Familien Schutz. Mit insgesamt rund 9.600 Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG wurde zwischenzeitlich (Ende Mai 2022) der höchste Stand an Leistungsberechtigten in den Jahren 2015/2016 deutlich überschritten. Der Großteil der Menschen konnte privat unterkommen, nichtdestotrotz wurden die städtischen Unterkünfte um 22 Einrichtungen auf 45 Objekte erweitert. Untergebracht waren dort Ende 2022 2.079 Personen.

Für Geflüchtete mit Bleibeperspektive ist es ein ganz entscheidender Faktor für die Integration, dass es ihnen gelingt, die Gemeinschaftsunterkunft zu verlassen und eine eigene Wohnung zu beziehen. Die eigene Wohnung, die Privatsphäre und das Führen eines eigenen Haushaltes sind maßgebliche Voraussetzung für eine gelingende Integration. Mittelfristiges Ziel der städtischen Politik ist es, die betroffenen Personen und Haushalte zu unterstützen eine eigene Wohnung zu finden.

Aus dem Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen wird sich der Bedarf der Auszugsberechtigten in den Gemeinschaftsunterkünften 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“ ins Leben gerufen. Es werden gezielt Eigentümer und Eigentümerinnen angesprochen, ob sie bereit wären, Immobilien 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.



## **Wir bauen für Sie in Nürnberg bezahlbar, wirtschaftlich und ökologisch**

---

Als Unternehmen des Freistaats Bayern sind wir in ganz Bayern aktiv.  
Wir schaffen nachhaltigen Wohnraum.  
Wohnen ist ein Grundbedürfnis.