



75 Jahre  
Demokratie  
lebendig



Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung,  
Bauwesen und Kommunen

---

## Ausschussdrucksache 20(24)215-C

Datum: 08.12.2023

---

---

Stellungnahme des SV Marcus König (Oberbürgermeister Stadt Nürnberg)  
zur  
Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe

---

# **Stellungnahme: Fachgespräch zum Thema „Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe“**

## **1. Ausgangslage: Bestehende Angebote der Wohnungslosenhilfe in Nürnberg**

Im Bereich der Wohnungslosenhilfe gibt es in der Stadt Nürnberg ein breites Spektrum an Angeboten und Maßnahmen. Neben der Unterbringung ist es vorrangiges Ziel, auch vorbeugende Hilfen anzubieten, denn die effektivste Hilfe besteht darin, Obdachlosigkeit gar nicht erst entstehen zu lassen – also vorbeugend tätig zu werden. Darunter ist die Beratung von Haushalten zu verstehen, die Probleme mit ihrem Mietverhältnis haben, d.h. die die Mietzahlung nicht pünktlich leisten oder aus anderen Gründen von Kündigung bedroht sind. Daneben wird in der Stadt Nürnberg seit vielen Jahren die Übernahme von bereits entstandenen Mietrückständen als „sekundärpräventive“ Maßnahme erfolgreich angewandt. Mietrückstände werden der Fachstelle für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit des Sozialamtes gemeldet und dort in Zusammenarbeit mit dem Sozialpädagogischen Fachdienst bearbeitet. Räumungsklagen und Zwangsräumungstermine werden dem Sozialamt vom Gericht mitgeteilt, und es wird in jedem Fall mit dem betroffenen Haushalt Kontakt aufgenommen und die Übernahme der Mietrückstände geprüft.

Wenn der Wohnungsverlust nicht mehr abzuwenden ist (Räumungstermin steht fest) oder bereits eingetreten ist, wird die Fachstelle im Sozialamt als Unterbringungsbehörde tätig. Dabei stehen der Fachstelle verschiedene Varianten zur Unterbringung zur Verfügung:

**Obdachlosenwohnungen:** Die Fachstelle verfügt über insgesamt 183 Wohnungen, in die obdachlose Haushalte eingewiesen werden können. Die Wohnungen stehen unter Satzungsrecht, die Bewohner und Bewohnerinnen müssen Wohngebühren an die Stadt entrichten. Familien mit Kindern werden bevorzugt in die städtischen Wohnungen eingewiesen, weil diese Unterbringungsform dem „normalen“ Wohnen am nächsten kommt. Darüber hinaus können Mütter mit Kindern auch in Mutter-Kind-Einrichtungen vermittelt werden.

**Obdachlosenpensionen:** Nachdem die städtischen Obdachlosenwohnungen für die Zahl der unterzubringenden Menschen nicht ausreichen, werden vorrangig Einzelpersonen auch an private Pensionen vermittelt. Die Einweisung der Betroffenen erfolgt von Amts wegen, die Unterbringung ist aber ein privatrechtlicher Vorgang, d.h. der Bewohner/die Bewohnerin schuldet die monatliche Miete direkt dem Betreiber und ist für die Zahlung (bzw. Abtretung an das Jobcenter) selbst verantwortlich.

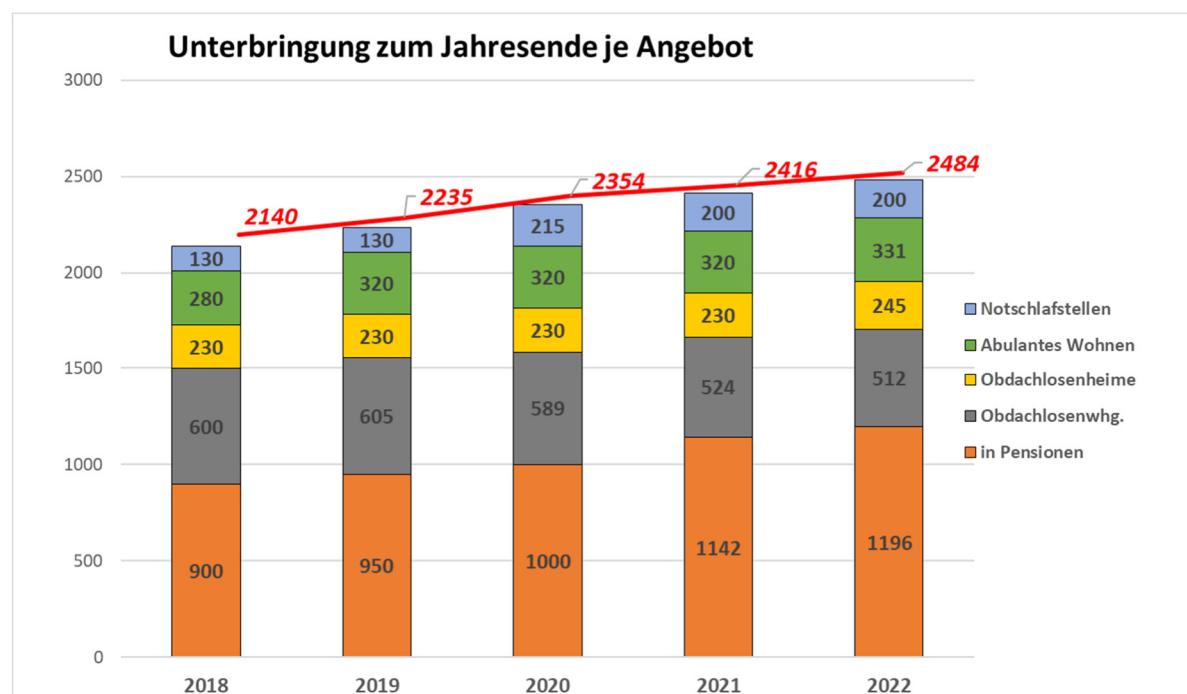
**Heime der Obdachlosenhilfe:** Die Heime der Obdachlosenhilfe stellen die Unterbringungsform der Wahl für die Menschen dar, die ohne Unterstützung ihr Leben nicht mehr (oder vorübergehend nicht mehr) alleine bewältigen können. In der Art der Unterbringung unterscheidet man stationäre und ambulant begleitete Fälle. Die Finanzierung der Heimunterbringung erfolgt über Tagessätze durch den Bezirk Mittelfranken oder über § 67 SGB XII.

Eine Entlastungsmöglichkeit ergibt sich durch die sogenannten Sozialimmobilien (13 Objekte) und durch eine stadteigene Wohnanlage in Gebersdorf. In den Sozialimmobilien stehen

insgesamt 123 Wohnungen, in Gebersdorf 54 Wohnungen zur Verfügung. Die Einmietung in diese Wohnungen erfolgt qua Belegungsrecht. Mit den Mieterinnen und Mietern werden reguläre Mietverträge abgeschlossen, mit dem Bezug ist die Wohnungslosigkeit beendet. Das Angebot versteht sich als eine städtische Art des Housing First-Ansatzes. Zum Teil wurden städtische Grundstücke bebaut, zum Teil entsprechende Objekte erworben.

Darüber hinaus stehen weitere Angebote der Unterbringung von Trägern der Wohlfahrtspflege auf Grundlage einer kommunalen Förderung zur Verfügung. Neben der Unterbringung werden auch Angebote der Beratung, Verpflegung sowie medizinischer Versorgung unterhalten, wie bspw. die Ökumenische Wärmestube oder die Caritas Straßenambulanz Franz von Assisi.

## 2. Zahlen:



In Nürnberg gelten zum Stand 30.11.2023 2.435 Personen als obdachlos bzw. wohnungslos. Im Vergleich zu den Vorjahren ist dies eine Stabilisierung auf hohem Niveau. Die Personen waren hierbei in Pensionen, Obdachlosenwohnungen, Obdachlosenheimen, ambulanten Wohnformen oder in Notschlafstellen untergebracht. Dazu kommen noch geschätzt weitere 50-100 Personen, die im öffentlichen Raum (Straße, U-Bahn, Abbruchhäuser) nächtigen.

Trotz des breiten Angebots und der Schaffung neuer Angebote wie z.B. „QuarTier“ (gilt als Vorzeigemodell einer Pension, in der obdachlose Personen zusammen mit ihrem Hund untergebracht werden) oder neuer Kapazitäten bei den Notschlafstellen, gibt es auch Handlungsbedarfe, die angegangen werden müssen.

Bestehende Privatpensionen sind für die Unterbringung bisher nicht abkömmlich, erreichen aber zum Teil nicht den angestrebten Unterbringungsstandard. Insbesondere die verdichtete Belegung (Mehrbettzimmer sind nicht mehr zeitgemäß und aufgrund der differenzierten, besonderen sozialen Schwierigkeiten i.S.d. § 67 SGB XII der Pensionsbewohner/innen keine

geeignete Unterbringungsform), aber auch die Beschaffenheit der Objekte sind hier zu nennen. Die Zielsetzung des Sozialamts ist es, den Unterbringungsstandard zu heben. Angestrebt werden zukünftig eine Einzelzimmerunterbringung und eine weitere Verbesserung der Infrastruktur. Die Neuakquise ist aufgrund der Situation auf dem Immobilienmarkt aber weiterhin erschwert, auch weil die Zielgruppe der unterzubringenden Personen auf Vorbehalte stößt.

Der dauerhafte Verbleib in der ordnungsrechtlichen Unterbringung läuft dem Gedanken der Reintegration in den regulären Wohnungsmarkt eigentlich zuwider. Betroffene Haushalte verbleiben in der ordnungsrechtlichen Unterbringung, da sie zumeist einkommensschwach sind oder sich im Transferleistungsbezug befinden. Folglich benötigen sie bezahlbaren Wohnraum – der Anteil des geförderten Wohnraums ist aber seit Jahren rückläufig, trotz jüngst intensiver Bautätigkeit auch im geförderten Bereich. Darüber hinaus bestehen bei den Haushalten auch verschiedene Vermittlungshemmnisse, die eine Einmietung durch die Vermietungsträger erschweren – z.B. Mietschulden, Schufa - Einträge, Privatinsolvenzen, Stigmatisierung etc. Somit bedarf es neben dem bezahlbaren Wohnraum auch eines Belegungsrechtes, um der Zielgruppe eine reelle Chance auf dem Wohnungsmarkt zu bieten. Das städtische Programm der sogenannten Sozialimmobilie hat diesen Gedanken bereits Ende der 90er Jahre aufgegriffen. Mit dem städtisch unterstützen Housing Fist Projekt wird der Gedanke nun fortgeführt, wobei hier der Fokus stärker auf dem privaten Wohnungsmarkt liegt, d.h. Vermittlung von betroffenen Haushalte an reguläre Vermieter und Vermieterinnen.

### **3. Erfahrungen mit Housing First in Nürnberg**

Housing First Nürnberg nahm am 01.08.2022 die Arbeit mit einer Halbtagsstelle für Wohnungsakquise und Öffentlichkeitsarbeit auf. Träger ist eine Projektpartnerschaft von Hängematte e.V., Lilith e.V., mudra e.V. und Straßenkreuzer e.V. Letzterer fungiert als Anstellungsträger und stellt Räumlichkeiten sowie Infrastruktur zur Verfügung.

Nachdem die ersten Mietverhältnisse vermittelt werden konnten, folgte am 01.11.2022 eine Stelle für die Betreuung der Mieterinnen und Mieter mit 30 Wochenstunden, im Herbst 2023 wurden wegen der steigenden Vermittlungszahlen weitere 20 Wochenstunden geschaffen.

Mittlerweile konnten 14 Mietverhältnisse vermittelt werden. Bisher scheiterte ein Mietverhältnis, nachdem die Bewohnerin in eine psychische Krise geriet, den Kontakt abbrach und die Wohnung verließ. Alle anderen Mietverhältnisse bestehen fort. Bei zwei Personen konnte die Betreuung beendet werden, da eine deutliche Stabilisierung eintrat und Kontakt zu anderen Hilfsangeboten besteht, wobei es zu den Prinzipien von Housing First gehört, dass der Kontakt bei Bedarf jederzeit wiederaufgenommen werden kann. Bis Ende 2024 sollen mindestens 24 – idealerweise bis zu 30 – Vermittlungen erreicht werden.

Positiv überrascht hat die große Bereitschaft von privaten Wohnungsbesitzerinnen und Besitzern zu unterstützen. Von den derzeit 14 schon vermittelten oder unmittelbar bevorstehenden Mietverhältnissen sind nur fünf von Wohnungsbaugesellschaften (wbg und Vonovia). Hier trug wohl die intensive Öffentlichkeitsarbeit der Träger Früchte.

Die betreuten Menschen (Frauenanteil ca. 70%) waren in Pensionen oder völlig unzumutbaren Wohnungen untergebracht, teilweise übernachteten sie auch bei Bekannten und immer wieder

auch auf der Straße. Einer lebte monatelang im Wald, da er die Zustände in den Pensionen nicht ertrug.

Für den weiteren Projektverlauf ist vorgesehen, dass pro Jahr mindestens 10 – perspektivisch 15 – Wohnungen pro Jahr neu akquiriert werden beziehungsweise eine Einmietung von betroffenen Personen beziehungsweise Haushalten erfolgt.

Die Personalausgaben für Housing First sollen mit einer steigenden Zahl von Vermittlungen nicht einfach analog steigen, da in vielen Fällen die Betreuungsintensität abnimmt oder keine Kontakte mehr erforderlich sind bzw. auch an Regelangebote wie den Sozialpädagogischen Fachdienst der Stadt bei Bedarf übergeben werden kann.

Das Ziel ist es, dass nach einer Erstbetreuung (Einzug, Vertragssachen, Kostenträger, Kaution, Erstausstattung, Möblierung etc.), die in der Regel deutlich beratungsintensiver ist, eine Phase der Nachbetreuung (Stabilisierung, sonstige Probleme, Vermittlung an weitere Beratungsangebote wie zum Beispiel Schuldnerberatung etc.) folgt, die dann wiederum in eine Verselbständigung mündet. Unter Umständen kann es auch Klientinnen und Klienten geben, bei denen der Übergang nach Einmietung auch unmittelbar in die Selbständigkeit erfolgen kann.

Übersicht: geplanter Betreuungsdurchsatz pro Jahr

	2023	2024	2025	2026	2027
Neuakquise mit Einzugsbetreuung	14	10	15	15	15
Nachbetreuung (aus Vorjahr)	0	12	14	19	20
Verselbständigung	2	8	10	14	14

Übersicht: geplanter Zuwachs summiert (ab Projektbeginn)

	2023	2024	2025	2026	2027
Verselbständigung (gesamt)	2	10	20	34	48
Vermittlungen bzw. Wohnungen* (gesamt)	14	24	39	54	69

\*Gegebenenfalls kann die Anzahl der Vermittlungen leicht über dem Wohnungsbestand liegen, wenn ein Mietverhältnis beendet werden muss und die Wohnung neuvermietet wird.

#### 4. Finanzierung:

Ermöglicht wurde der Start von Housing First Nürnberg durch eine Förderung des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales als Anteilsfinanzierung im Rahmen der Projektförderung, zunächst für ein Jahr, mittlerweile um ein weiteres Jahr verlängert. Gefördert wurden die Bruttoarbeitgeberkosten und 20% Sachkosten, der geforderte Eigenanteil betrug 10%. Da eine weitere Förderung nicht möglich ist und somit die Finanzierung der Stellen am 31.07. bzw. am 31.10.2024 endet, obliegt es der Stadt die weitere finanzielle Unterstützung zu übernehmen.

Die Gesamtkosten beliefen sich beim letzten Förderzeitraum auf 45.478,00 € für die psychosoziale Betreuung (01.11.2022-31.10.2023, 30 Wochenstunden) und 43.156,76 € für Wohnungsakquise und Öffentlichkeitsarbeit (19,5 Wochenstunden vom 01.08.2023-31.07.2024). Hinzu kommt ab dem 01.11.2023 eine weitere 19,5-Stunden-Stelle für die psychosoziale Betreuung, die Kosten werden sich je nach Einstufung voraussichtlich auf ca. 30.000,- € per Jahr belaufen. Hierbei sind Sachmittel in Höhe von 20% inbegriffen, ein Eigenanteil von 10% kann getragen werden, so dass sich der jährliche Finanzbedarf auf ca. 119.000,- € (1,75 VZ) belaufen würde.

Um den geplanten Betreuungsdurchsatz pro Jahr sowie den Zuwachs an Wohnraum pro Jahr und damit die einhergehende Entlastung der ordnungsrechtlichen Unterbringung zu gewährleisten, wurde beschlossen, dass die bisherigen Stellenkontingente ab 2025 um 0,75 VZ auf insgesamt 2,5 VZ erhöht werden.

## 5. Ausblick:

Die Reintegration in den Wohnungsmarkt muss Ziel einer nachhaltigen Strategie gegen Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit sein. Auch wenn der Ansatz von Housing First für sich proklamiert, er würde das bisherige Vorgehen umdrehen – die neue Wohnung ist Anfang, nicht Ende der Reintegration – muss man doch festhalten, dass die ordnungsrechtliche Unterbringung nie die Zielsetzung hatte, dass sie eine dauerhafte Wohnalternative sein soll. Vielmehr wurde das ordnungsrechtliche System eine Sackgasse aufgrund der geschilderten Schwierigkeiten (Vermittlungshemmnisse, fehlender bezahlbarer Wohnraum) bei der Reintegration. Housing First greift das ursprüngliche Ziel wieder auf und macht da weiter wo ähnliche Ansätze (z.B. Modell Sozialimmobilie in Nürnberg) erfolgreich umgesetzt wurden, sich aber wiederum in ihren Möglichkeiten (z.B. fehlende Bauflächen) erschöpft haben. Unabhängig von den verwendeten Begrifflichkeiten scheinen vier Punkte für eine erfolgreiche Strategie – auch im Kontext des Nationalen Aktionsplans zur Überwindung der Wohnungslosigkeit – auschlaggebend zu sein.

1) Bezahlbarer bzw. geförderter Wohnraum muss weiter ausgebaut werden. Neben dem Neubau sollte hierbei auch über anderweitige Möglichkeiten nachgedacht werden – z.B. Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum ggfs. mit entsprechender Förderung.

Jedoch muss hier in Bezug auf den urbanen Raum folgendes bedacht werden:

Der Bau von einkommensorientiert-geförderten Wohnungen ist ein wichtiges Instrumentarium, um leistbaren bzw. preisgedeckelten Wohnraum zu schaffen. Der größte Bedarf besteht in Nürnberg an Wohnungen der Einkommensstufe 1. In dieser Stufe befinden sich Haushalte mit geringem Einkommen oder Transferleistungsbezug. Nach der sozialen Dinglichkeit werden dem jeweiligen Vermieter entsprechende Vermittlungsvorschläge für neu zu vermietende Wohnungen unterbreitet. Hierunter fallen unter anderem auch Haushalte aus Obdachlosen- bzw. Asylunterkünften. Neben fehlendem Wohnraum weisen die betroffenen Haushalte oftmals weitergehende soziale Schwierigkeiten auf. Zudem liegt der Anteil der Transferleistungsempfänger seit Jahren nahezu unverändert bei über 65 %. Eine einseitige Belegung kann zu einer Konzentration von sozialen Problemlagen führen.

Folglich sollte bei der Planung darauf geachtet werden, dass Quartiere durchmischt sind und geförderter Wohnungsbau nicht einseitig zentriert wird.

- 2) Um Betroffene trotz genannter Vermittlungshemmnisse in geförderte Wohnungen einzumieten, bedarf es eines Belegungsrechts.
- 3) Projekte wie Housing First erschließen bisher ungenutzte Potentiale auf dem privaten Wohnungsmarkt und begleiten sowohl Mietpartei als auch Vermieterpartei.
- 4) Die Finanzierung von Projekten wie Housing First sollte durch Bundesmittel gestützt werden. Auch wenn die Problemlagen ähnlich sind, können die jeweiligen Bedingungen von Kommune zu Kommune, von ländlicher Region bis hin zu verdichteten urbanen Räumen verschiedenen sein. Ein bundeseinheitliches Vorgehen in Form z.B. einer nationalen Housing First - Agentur ist hier vermutlich nicht zielführend, jedoch sollte es eine bundesweite Förderung (inkl. Monitoring) für lokale Strukturen geben.