NÜRNBERG

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2024



Herausgeber:

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

e-mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet abrufbar unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html

Redaktion und Gestaltung:

Stab Wohnen:
Britta Walther
Stefan Borst
Lisa Bergmann
Roman Rosenfeld

Amt für Existenzsicherung und soziale Integration:
Volker Wolfrum
Thomas Kretschmer

Titelseite: „4Living", geförderter Wohnungsbau der Instone Real Estate, Eslarner Straße

Bildnachweis:

Titelseite: Instone Real Estate
Vorwort: Peter Spängler

Herstellung:

SAFNER Druck und Verlags GmbH
September 2025
Auflage: 150
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2024

2024



Sehr geehrte Damen und Herren,

willkommen zum Wohnungsbericht 2024! Der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat präsentiert Ihnen hiermit einen umfassenden Überblick über die Entwicklungen und Maßnahmen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Die aktuelle Ausgabe liefert Daten für das Jahr 2024 und informiert über zentrale Handlungsfelder der kommunalen Wohnungspolitik, dabei insbesondere das bezahlbare Wohnen.

Der Wohnungsbericht 2024 zeigt, dass die Bedingungen für den Wohnungsbau weiterhin schwierig bleiben. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen sorgen seit 2022 dafür, dass viele Vorhaben nur verzögert oder gar nicht umgesetzt werden können. Die Zahl der Baugenehmigungen ist in Nürnberg im Berichtsjahr erneut stark zurückgegangen, sodass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter angespannt darstellt.

Gleichzeitig gibt es auch positive Entwicklungen. Besonders hervorzuheben ist der hohe Anteil geförderter Wohnungen an den Neubaufertigstellungen: 42 Prozent der fertiggestellten Wohnungen wurden gefördert – so viele wie seit Jahren nicht mehr. Erstmals seit Jahrzehnten war damit das Verhältnis von fertiggestellten geförderten Wohnungen zu denen, die aus der Bindung fallen, positiv und der Rückgang an geförderten Wohnungen wurde nicht nur ausgeglichen, sondern der Bestand konnte sogar ausgebaut werden. Mit einer Summe von 125,9 Mio. Euro an Wohnraumfördermitteln wurde erneut ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum geleistet und damit die Bauwirtschaft gestützt.

Mein besonderer Dank gilt dem Amt für Existenzsicherung und soziale Integration für die Beiträge zu den Themen Wohnungsvermittlung, Wohngeld sowie Unterstützung von Transferleistungsbeziehenden und benachteiligten Bevölkerungsgruppen im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung.

Für die Zukunft des Nürnberger Wohnungsmarktes sehe ich die bewährte vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der Stadt Nürnberg, dem Freistaat Bayern und der Wohnungswirtschaft als zentrale Grundlage für nachhaltigen Erfolg. Nur durch das partnerschaftliche Zusammenwirken aller Beteiligten lässt sich eine ausgewogene und sozial verträgliche Entwicklung des Wohnungsmarktes sicherstellen.

Ihre



Dr. Andrea Heilmaier

Berufsmäßige Stadträtin
und Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin
der Stadt Nürnberg

Inhalt

KAPITEL 1 **Auf einen Blick 2022 – 2024** **9**

KAPITEL 2 **Wohnen in Nürnberg** **10**

Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung 10
Bautätigkeit (Neubau) 11
Immobilienmarkt 15

KAPITEL 3 **Wohnungsbauförderung** **16**

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen 18
Modernisierung 19
Wohneigentum 20
Verwaltung geförderter Wohnungen 22
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 23
Zweckentfremdungsverbot 24

KAPITEL 4 **Wohnungsvermittlung** **26**

Grundlagen 26
Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes 26
Wohnungsvermittlung 28

KAPITEL 5 **Wohngeld** **32**

Grundlagen 32
Ergebnis 34

KAPITEL 6 **Wohnen bei Bezug von Transferleistungen und benachteiligte Gruppen** **39**

Grundlagen 39
Kosten der Unterkunft 39
Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt 40

Auf einen Blick: 2022 – 2024

Daten zum 31.12.	2022	2023	2024	Trend Vorjahr
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	541.103	544.414	546.397	↗
Zahl der Haushalte	288.413	289.994	291.392	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	52.768	54.607	55.885	↗
Wohnungsangebot				
Wohnungen (WE) [1)]	296.895	299.365	296.430	↘
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.194	17.307	17.650	↑
Anteil in %	5,8	5,8	6,0	↗
davon Wohnungen 1.Förderweg	8.934	8.563	8.251	↘
davon Wohnungen 3. Förderweg	206	206	197	↘
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	3.825	4.407	5.081	↑
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.374	3.404	3.466	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	541	416	362	↘
davon Sonstige Belegungsrechte	314	311	293	↘
Bautätigkeit				
Baufertigstellungen (Neubau) [1)]	1.594	2.023	1.497	↓
davon geförderte Wohnungen	379	389	630	↑
Baugenehmigungen (Neubau) [1)]	3.072	2.084	1.561	↓
Wohnungsbauförderung				
Geförderte Mietwohnungen	544	366	317	↘
Geförderte Eigentumswohnungen	18	33	35	↗
Geförderte Familienheime	27	64	92	↑
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	60	91	95	↗
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	125,7	130,5	125,9	↘
Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	352	2	4	↗
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	0	0	0	→
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.529	1.428	1.791	↑
Wohnungsvermittlung				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	6.855	7.436	7.265	↘
Vermittelte Haushalte	1.416	1.182	1.185	→
Subjektförderung				
Wohngeld (Mio. Euro)	18,8	29,3	46,6	↑
Wohngeldanträge	14.877	24.160	22.045	↓
Wohngeldempfängerhaushalte	4.889	4.380	6.391	↑
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	5,4	6,9	8,2	↑

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

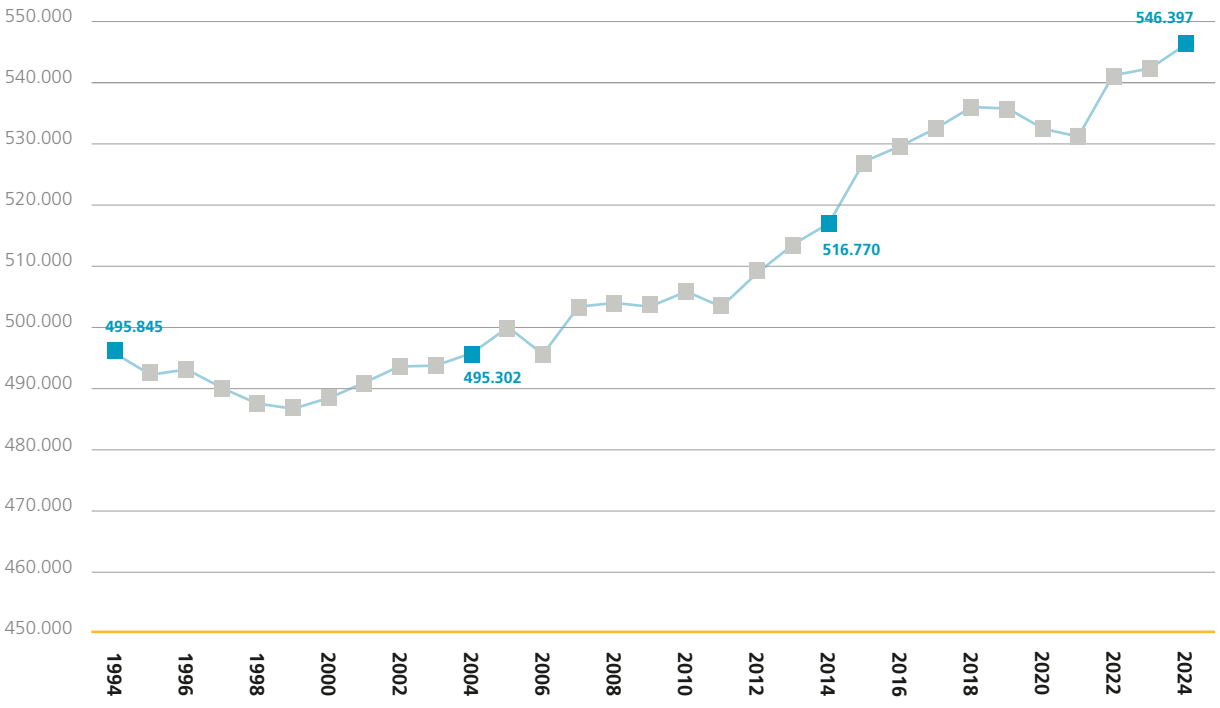
Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 lebten nach Angaben des Einwohnermelderegisters 546.397 Menschen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg. Dies bedeutet im Vergleich zum Jahr 2023 einen Zuwachs von 1.983 Personen (plus 0,4 %). Auch die Zahl der Haushalte nahm um 1.398 im Vergleich zum Vorjahr zu. Seit 2011 verzeichnet die Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg grundsätzlich ein kontinuierliches Wachstum, das lediglich durch einen pandemiebedingten Rückgang in den Jahren 2020 und 2021 kurzzeitig unterbrochen wurde.

Im Jahr 2024 zogen insgesamt 37.666 Personen nach Nürnberg, während 35.155 Personen die Stadt verließen. Daraus ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo von +2.511 Personen. Die Wanderungsbilanz unterscheidet sich deutlich nach Staatsangehörigkeit: Während der Wanderungssaldo bei Menschen mit deutscher Staatsbürgerschaft negativ ausfiel (-1.616), war er bei Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft mit +4.127 deutlich positiv. Somit ist das Bevölkerungswachstum in Nürnberg maßgeblich auf den Zuzug von Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurden in Nürnberg insgesamt 4.739 Lebendgeborene verzeichnet, während 5.810 Personen verstarben. Der natürliche Saldo bleibt somit deutlich negativ, d.h. die Geburten glichen die Sterbefälle nicht aus. Er fällt jedoch geringer aus als in den letzten

Abb. 2.1 Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



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

beiden Jahren, denn erstmals seit 2021 ist die Zahl der Geburten mit einem Zuwachs von 113 Neugeborenen im Vergleich zum Vorjahr (plus 2,4 Prozent) wieder gestiegen, während gleichzeitig ein Rückgang der Zahl der Verstorbenen um 217 Fälle (minus 3,6 Prozent) zu verzeichnen war.

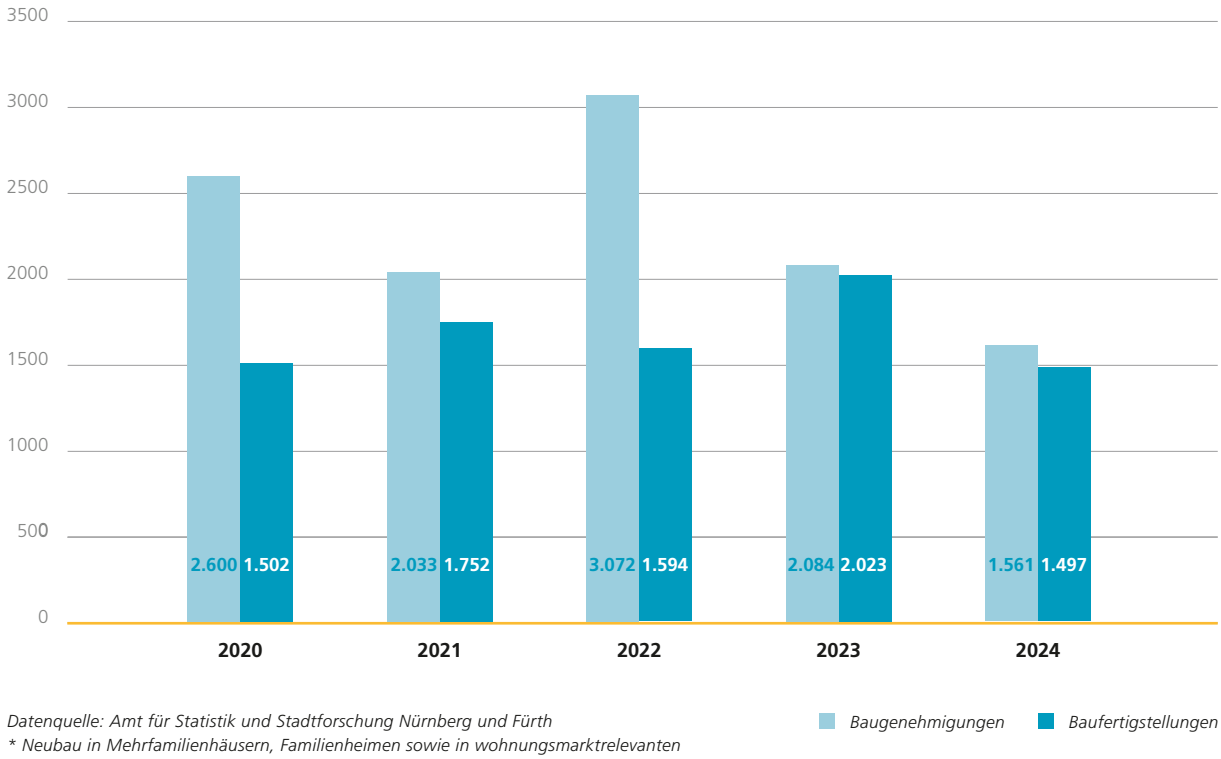
Bautätigkeit (Neubau)

Im Jahr 2024 wurden nach Angaben des Amts für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth Baugenehmigungen für insgesamt 1.561 Wohnungen erteilt. Das entspricht einem Rückgang von 25 % gegenüber dem Vorjahr, wodurch sich der deutliche Rückgang der Baugenehmigungen aus dem Vorjahr (32 %) fortsetzte, wenn auch in etwas abgeschwächter Form. Damit erreichen die Baugenehmigungen einen neuen 5-Jahres-Tiefwert und die angespannte wirtschaftliche Lage im Bausektor bleibt weiterhin bestehen.

Auch die Zahl der Baufertigstellungen sank im gleichen Zeitraum um 26 % und lag bei 1.497 Wohnungen. Im Berichtsjahr wurde das seit 2016 bestehende Neubauziel von 2.000 Wohnungen pro Jahr nicht erreicht. Die stark gesunkenen Baugenehmigungszahlen seit dem Jahr 2023 lassen erwarten, dass auch in den kommenden Jahren deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt werden und das Neubauziel nicht erreicht werden kann. Damit droht sich die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter zu verschärfen.

Bayernweit zeigt sich ein ähnliches Bild: Die Zahl der Baugenehmigungen ging im Vergleich zum Vorjahr um 12,3 % deutlich zurück, während die Baufertigstellungen um 16,4 % sanken. Die Entwicklung in Nürnberg entspricht somit dem landesweiten Trend, ist jedoch weitaus ausgeprägter als im bayerischen Durchschnitt.

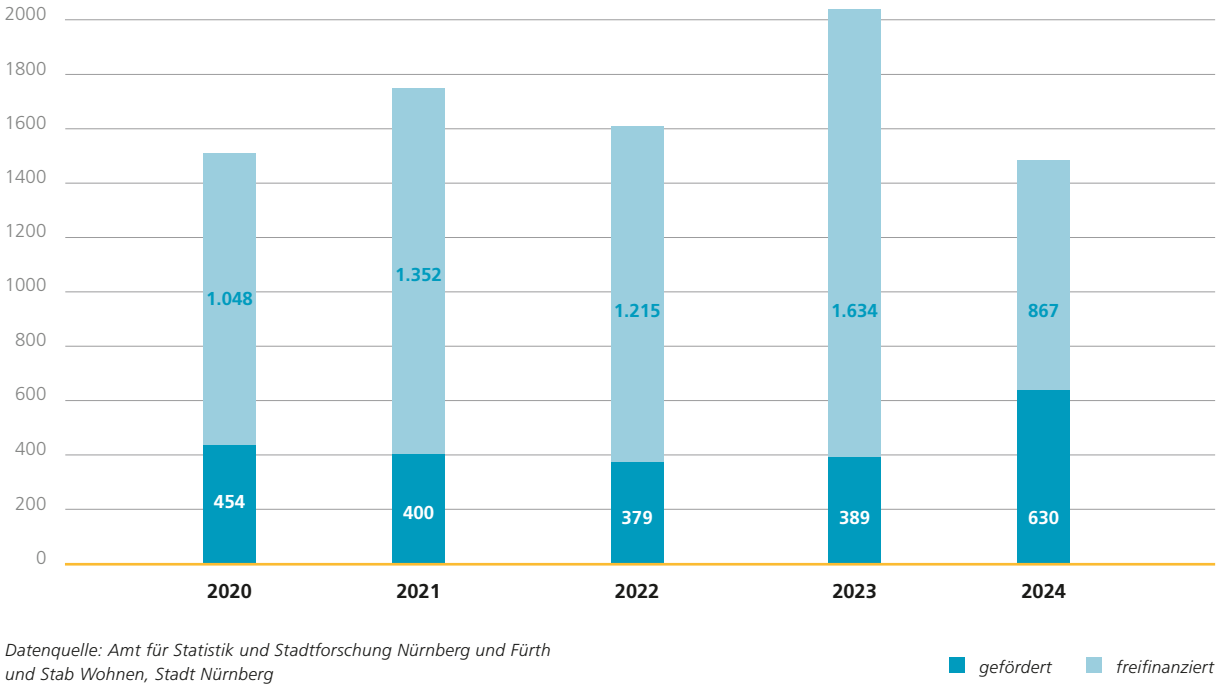
Abb. 2.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2020 – 2024 / Wohnungen*



Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth
** Neubau in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

Als Hauptursachen für den Einbruch der Baugenehmigungen im Jahr 2023 sowie deren weiteren Rückgang im Jahr 2024 gelten die stark gestiegenen Baukosten, insbesondere aufgrund der hohen Zinsen für Baufinanzierungen. Dieser Faktor macht Investitionen in Neubauprojekte zunehmend unattraktiv, sodass viele Vorhaben entweder verzögert oder vollständig aufgegeben werden. Zwar hat sich das Zinsniveau zuletzt etwas entspannt, bleibt jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau. Dadurch konnte die Baubranche zwar eine leichte Erholung verzeichnen, doch die Finanzierung neuer Projekte gestaltet sich nach wie vor schwierig. Somit ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter angespannt.

Abb. 2.3 Baufertigstellungen 2020–2024, 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*

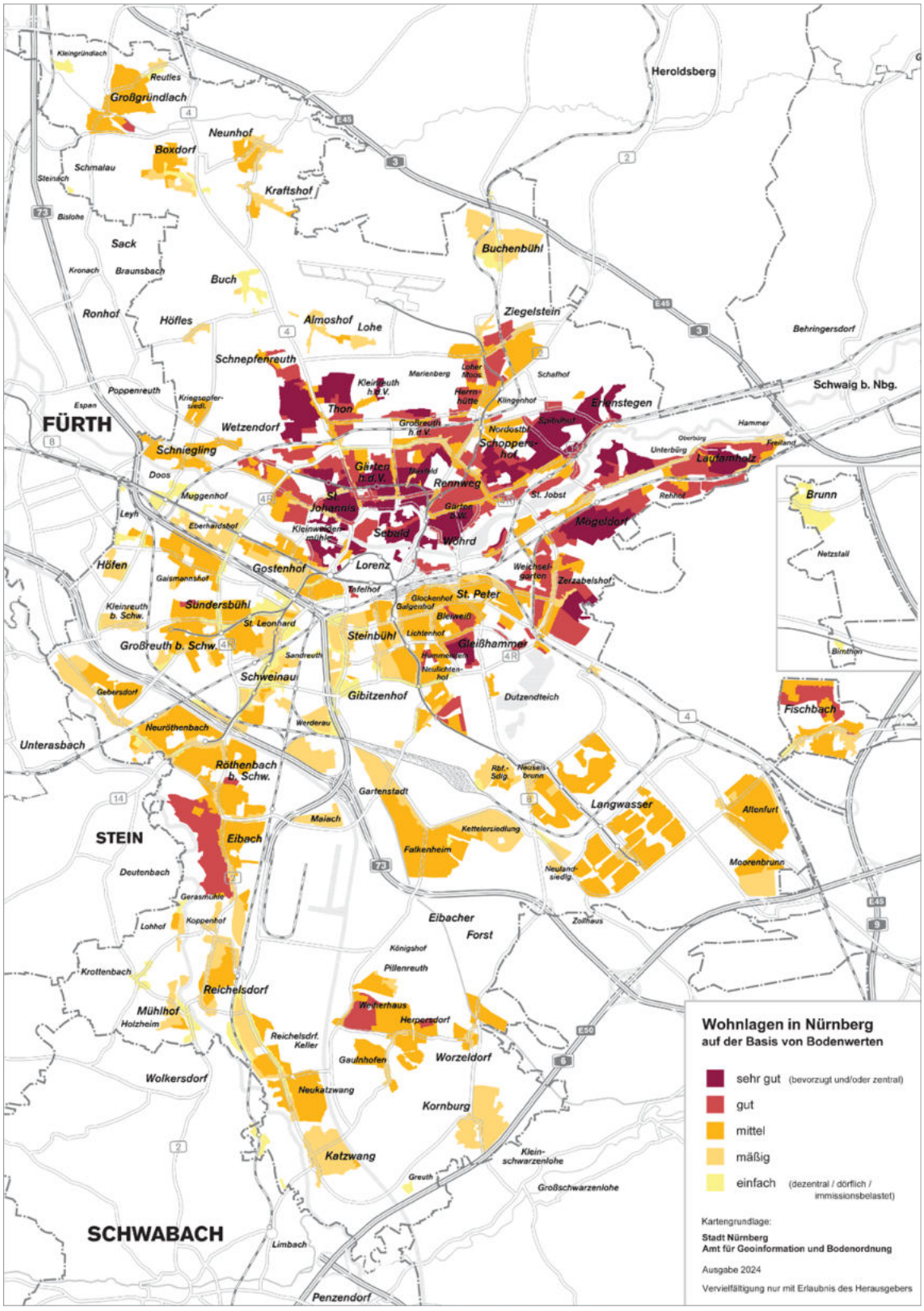
Die Zahl der fertiggestellten, geförderten Wohnungen machte im Berichtsjahr mit 630 rd. 42 % der Fertigstellungen insgesamt aus und war damit anteilig so hoch wie in den vergangenen fünf Jahren nicht. Gleichzeitig sind im Jahr 2024 Mietpreis- und Belegungsbindungen für 243 geförderte Wohnungen ausgelaufen. Durch das positive Saldo von 387 Wohnungen konnte zum ersten Mal seit mehr als 20 Jahren der Rückgang des geförderten Wohnungsbestands nicht nur ausgeglichen, sondern sogar zusätzlicher Bestand aufgebaut werden. Bis 2040 ist mit rund 4.000 weiteren Bindungsausläufen zu rechnen. Es gilt daher, die Wohnraumförderung 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 2020–2024, Wohnungen

Gebäudeart	Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)									
	2020		2021		2022		2023		2024	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Mehrfamilienhäuser	**1.225**	**82**	**1.264**	**72**	**1.327**	**83**	**1.210**	**60**	**1.278**	**85**
davon gefördert	437	36	395	31	352	27	382	29	630	49
freifinanziert	788	64	869	69	975	73	828	68	648	51
Familienheime	**126**	**8**	**278**	**16**	**201**	**13**	**112**	**6**	**164**	**11**
davon gefördert	17	13	5	2	27	13	7	6	0	0
freifinanziert	109	87	273	98	174	87	105	94	164	100
Wohnheime und Nichtwohngebäude *	**151**	**10**	**210**	**12**	**66**	**4**	**701**	**35**	**52**	**3**
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
freifinanziert	151	100	210	100	66	100	701	100	52	100
Insgesamt	**1.502**	**100**	**1.752**	**100**	**1.594**	**100**	**2.023**	**100**	**1.497**	**100**
davon gefördert	454	30	400	23	379	24	389	19	630	42
freifinanziert	1048	70	1.352	77	1.215	76	1.634	81	867	58

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen
** Neubau in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

Abb. 2.5 Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

Immobilienmarkt

In den letzten Jahren waren die Immobilienpreise in Nürnberg in allen Teilmärkten von deutlichen Preisschwankungen geprägt. Nach der Trendwende hin zu sinkenden Preisen im Jahr 2023 zeigt sich für das Jahr 2024 eine Erholung und Belebung des Marktes. Die aktuellen Zahlen spiegeln die veränderten Marktbedingungen wider, die weiterhin maßgeblich von den gestiegenen Zinsen sowie hohen Bau- und Grundstückskosten beeinflusst werden.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden im Jahr 2024 rund 2,3 Milliarden Euro umgesetzt (2023: 1,7 Milliarden Euro). Insgesamt wurden 4.610 Transaktionen für Grundstücke, Häuser und Wohnungen registriert, was einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2023: 3.575) darstellt. Trotz dieser Belebung liegt das Transaktions- und Umsatzniveau weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt.

Für Grundstücke zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern wurden Bodenrichtwerte mit einem Preisrückgang um elf Prozent verzeichnet, nachdem die Preise in diesem Segment im Vorjahr schon um 13 Prozent gesunken waren. Die Baulandpreise für Wohnbebauung mit mehreren Geschossen gingen im Vergleich zum Vorjahr mit fünf Prozent nur noch leicht zurück. Da diese Baulandpreise im Jahr 2023 noch um 30 Prozent zurückgegangen sind, kann eine Stabilisierung der Marktsituation festgestellt werden.

Reihenhäuser oder Doppelhaushälften im Bestand wiesen im Berichtsjahr einen leichten Preisrückgang von vier Prozent auf. Je nach Lage, Größe, Alter und Ausstattung wurden zwischen 350.000 und 730.000 Euro bezahlt. Die Preise für freistehende Häuser waren mit einer Preissenkung von zwei Prozent nahezu stabil. Bei Bestandsimmobilien streuten die Preise wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark. Hier lagen die Preise im Regelfall zwischen 400.000 und 1.200.000 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 stiegen die Preise in diesem Segment wieder um fünf Prozent und lagen für typische Objekte zwischen 780.000 und 2.100.000 Euro.

Im Bereich der Wohnimmobilien machen Eigentumswohnungen den größten Anteil aus. Während die Anzahl der Verkäufe neu errichteter Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist, bleibt sie im längerfristigen Vergleich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Neubauwohnungen tragen lediglich etwa zehn Prozent zum gesamten Transaktionsvolumen im Bereich Wohnungseigentum bei, da auf dem Markt hauptsächlich Bestandsimmobilien eine Rolle spielen.

Die Preise für Neubauwohnungen bleiben stabil, während Bestandsimmobilien moderate Preissteigerungen verzeichneten: Wohnungen ab Baujahr 1946 verteuerten sich um zwei Prozent, ältere Objekte um ein Prozent. Neue Eigentumswohnungen kosteten zwischen 4.500 und 8.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Gegensatz dazu zeigen Bestandswohnungen eine größere Preisspanne von 1.400 bis 6.500 Euro pro Quadratmeter, abhängig von Lage, Zustand und Modernisierungsgrad.

Die Entwicklung der Zinsen und Baukosten bleibt auch für das Jahr 2024 ein zentraler Faktor für den Grundstücksmarkt. Trotz der Marktbelebung bleibt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum weiterhin eine der größten Herausforderungen. Die Wohnraumförderung stellt somit nach wie vor eine wichtige Rolle insbesondere bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums dar.

Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Jahr 2024 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 563 Wohneinheiten (2023: 725) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 125,9 Mio. Euro (2023: 130,5 Mio. Euro) sind 317 Mietwohnungen (2023: 366), 35 Eigentumswohnungen (2022: 33), 92 Familienheime (2023: 64), 52 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung (2023: 38), 24 Heimplätze in Wohnheimen für Menschen mit Behinderung (2023:171 Heimplätze in Wohnheimen für Studierende) sowie 43 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2023: 53) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe Bauvorhaben mit rund 189,0 Mio. Euro (2023: 248,9 Mio. Euro)

Abb. 3.1 Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

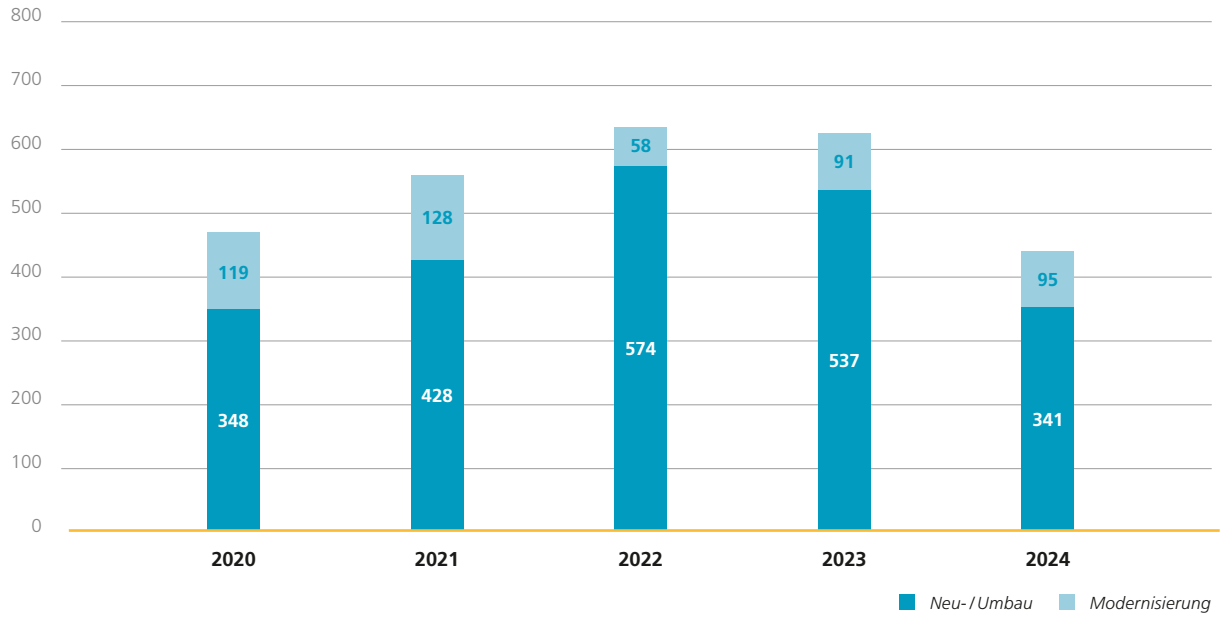
Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	366	317	28	29	58	85			452	431	106,10	105,60
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			28	33	59	92			87	125	8,80	16,70
Bayerisches Modernisierungsprogramm	0	0					0	0	0	0	0	0
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									38	52	0,30	0,47
Staatliche Förderung von Heimen							171	24	171	24	13,90	1,43
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			9	0	38	65			47	65	0,64	0,64
Städtische Wohnungsbaudarlehen	47	153							47	153	0,68	0,98
Städtisches Schallschutzfensterprogramm									53	43	0,10	0,07
Förderergebnis	**366**	**317**	**33**[1)]	**35**[1)]	**64**[1)]	**92**[1)]	**171**	**24**	**725**	**563**	**130,52**	**125,89**
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	174,43	154,90	9,68	10,58	33,64	43,78	25,50	2,70	248,92	189,06		

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

1) Die Objekte wurden teilweise in mehreren Förderprogrammen in Kombination gefördert. Sie sind daher ggf. mehrfach jeweils bei den entsprechenden Förderprogrammen aufgeführt. Im Förderergebnis zählen sie dagegen einfach.

Gesamtbaukosten generiert. Infolge der gestiegenen Zinsen auf dem Kapitalmarkt und der verbesserten Förderkonditionen hat die Nachfrage nach Programmen der Wohnraumförderung im Berichtsjahr deutlich zugenommen. Aufgrund des begrenzten Mittelbudgets und des erhöhten Förderansatzes pro Wohnung ging die Zahl der geförderten Mietwohnungen zurück. In der Eigentumsförderung war das attraktive, bis Ende August aufgelegte „Bayerndarlehen" verantwortlich für die deutlich gestiegene Anzahl der geförderten Familienheime.

Abb. 3.2 Geförderte Wohneinheiten und Heimplätze 2020–2024 nach Neu- / Umbau und Modernisierung



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Abb. 3.3 Geförderte Mietwohnungen (Neu-/ Umbau) nach Zahl der Zimmer sowie Heimplätze

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
1 Zimmer-Wohnungen	6	1,9%
2 Zimmer-Wohnungen	145	45,7%
3 Zimmer-Wohnungen	50	15,8%
4 Zimmer-Wohnungen	92	29,0%
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	24	7,6%
geförderte Wohnungen insgesamt	**317**	**100%**
Heimplätze	24	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.

Im Berichtsjahr blieben die Förderkonditionen unverändert. Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023), Stand 13.04.2023, gelten fort.

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude auf 3.100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (2023: 3.000 Euro/m²) angehoben.

Das objektabhängige Baudarlehen ist entsprechend der Laufzeit der Förderung gestaffelt. Bei einer Laufzeit von 55 Jahren beträgt das objektabhängige Darlehen bis zu 60 % (1.860 Euro je m² Wohnfläche) der reinen Baukosten (Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276). Bei 25 Jahren Laufzeit beträgt das Darlehen bis zu 40 % (1.240 Euro je m² Wohnfläche), bei 40 Jahren bis zu 50 % (51.550 Euro je m²).

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 4,75 %) aus den Zinserträgen der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet. Der Zinssatz beträgt für die gesamte Bindungsdauer 2,75 %. Die Differenz zwischen der errechneten (Zinssatz: 4,75 %) und der tatsächlich zu leistenden Zinslast (Zinssatz: 2,75 %) ergibt eine Deckungslücke, die der Freistaat ausgleicht. Die Tilgung wird neu in den ersten 15 Jahren (bislang 10 Jahre) ausgesetzt und beträgt 1,0 % ab dem 16. Jahr.

Zu den Förderdarlehen wird ein „allgemeiner Zuschuss" bis zu 600 Euro je m² Wohnfläche gewährt. Das Bauen in städtebaulich integrierten Lagen wird mit einem „Ortskernzuschuss" von bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche gefördert. Besonders nachhaltige Vorhaben erhalten einen „Nachhaltigkeitszuschuss" von bis zu 200 je m² Wohnfläche. Mit dem Förderbaustein „drauf und dran- nachhaltig erneuern und erweitern" von bis zu 150 Euro/m² Wohnfläche wird die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden gefördert, wenn sie mit einer Modernisierung verbunden ist, die insbesondere der nachhaltigen energetischen Verbesserung (Effizienzhausstandard nach BEG) dient.

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.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 317 Wohnungen (2023: 366) mit einer Belegungsbindung von 25, 40 bzw. 55 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 92,6 Mio. Euro (2023: 92,8 Mio. Euro) an staatlichen und städtischen Geldern. Die Förderung pro Wohnung betrug durchschnittlich 292.199 Euro (2023: 253.617 Euro). Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2024 rd. 154,9 Mio. Euro (2023: 174,4 Mio. Euro). Dass weniger Mietwohnungen als im Vorjahr gefördert wurden, liegt an der reduzierten Mittelzuweisung und dem höheren Förderbetrag pro Wohnung, der neben der aktualisierten Kostenobergrenze aus den möglichen längeren Bindungsdauern resultiert. Aufgrund der hohen Nachfrage wurden zahlreiche vorgemerkte Vorhaben im Mietwohnungsbau zur Förderung in die Folgejahre verschoben.

Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Eine Wohnung ist 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 Vorhaben:

Auf dem rund 90 Hektar großen neuen Stadtquartier Lichtenreuth errichtet das Evangelische Siedlungswerk auf dem Baufeld WA 18 eines von insgesamt drei Gebäuden der „Lichtenreuther Zeile“ mit insgesamt 101 Wohneinheiten. Im Berichtsjahr erfolgte die zweite Teilbewilligung für 76 Wohneinheiten. Im Objekt befinden sich zusätzlich zu den Wohnungen im Erdgeschoss Flächen für soziale Einrichtungen sowie ein Büro für das städtische Quartiersmanagment.

In der Wandererstraße hinter dem Quelle-Gebäude realisiert das Evangelische Siedlungswerk den ersten von drei Bauabschnitten mit 54 geförderten Wohneinheiten.

Die Sontowski S&P CD Objekt GmbH & Co.KG errichtet in der Gebersdorfer Straße ein Gebäude mit 24 Wohneinheiten und einem Nahversorger im Erdgeschoss.

In der Rauhäcker Straße erstellt die Firma Eckpfeiler ein Areal mit fünf Wohngebäuden. Drei der Häuser mit 65 Wohneinheiten sind gefördert und werden von der Bayernheim im Ersterwerb übernommen.

Fünf Wohngebäude mit insgesamt 167 Wohneinheiten werden von der Instone Real Estate Development GmbH in der Eslarner Straße errichtet. 95 Wohneinheiten davon sind dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten.

Der Rummelsberger Diakonie e.V. realisiert in der Tiroler Straße ein Gebäude mit drei Wohngruppen für insgesamt 14 Personen mit Autismus sowie einer Werkstatt. Das Projekt wird in der sogenannten Aufwendungsorientierten Förderung- AOF gefördert.

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 Berichtjahr wurde der Neubau einer T-ENE mit 24 Plätzen für erwachsene Menschen mit Behinderung nach dem Erwerbsleben sowie zwei Wohnungen mit 1,43 Mio. Euro gefördert.

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 300 Euro je m² Wohnfläche und ein Nachhaltigkeitszuschuss von bis zu 200 EUR je m² Wohnfläche ausgereicht.

Es kann zwischen einer 10-, 15- und 20-jährigen Zinsfestschreibung gewählt werden.

Zum 31.12.2024 galten folgende Konditionen:

- Modernisieren Wohnen 10-jährige Zinsbindung 1,75 % p.a.
- Modernisieren Wohnen 15-jährige Zinsbindung 1,90 % p.a.
- Modernisieren Wohnen 20-jährige Zinsbindung 2,05 % p.a.

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

Im Jahr 2024 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 469.880 Euro (2023: 297.980 Euro) für 52 Maßnahmen (2023: 38) bewilligt, davon 15 in Mietwohnungen (2023: 9), sechs in Eigentumswohnungen (2023: 4) sowie 31 in Familienheimen (2023: 23).

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 43 (2023: 53) Wohneinheiten, davon 40 Mietwohnungen und drei Eigentumswohnungen mit einem Gesamtbetrag von 73.565 Euro (2023: 96.100 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen rund 0,47 Mio. Euro.

Die nachstehende Abbildung zeigt den gesamten Mitteleinsatz der Modernisierungsmaßnahmen.

Abb. 3.4 Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungen / Heimplätze	119	128	60	91	95
Förderung in Mio. Euro	0,5	1,4	0,31	0,39	0,54
Baukosten in Mio. Euro	0,6	1,8	0,64	1,2	1,3

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, das im Berichtsjahr bis zum 31.08. zusätzlich zinsvergünstigt als „Bayern-Darlehen“ angeboten wurde und das „100 Häuser für 100 Familien“-Programm der Stadt Nürnberg.

Das Interesse an Fördermitteln hat durch die verbesserten Fördervoraussetzungen deutlich zugenommen. Seit der Erhöhung der Einkommensgrenzen im September 2023 haben wesentlich mehr Haushalte Anspruch auf Förderung. Dies zeigt die nochmals gestiegene Zahl von 6.144 (2023: 5.652) durchgeführten Informationsgesprächen in der beim Stab Wohnen angesiedelten Bewilligungsstelle.

Mit 127 geförderten Objekten (2023: 97) wurde das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen.

Die Fördermittel wurden an 131 Ehepaare und vier alleinerziehende Frauen sowie zwei alleinerziehendende Männer (2023: 91 Ehepaare, fünf alleinerziehende Frauen und ein alleinerziehender Mann) ausgereicht.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes sind einzuhalten. Für ein Ehepaar mit einem Kind beispielsweise liegt diese bei einem Bruttojahreseinkommen von nun rund 82.800 Euro. Die Darlehensbeträge bemessen sich nach den Gesamtkosten und der sozialen Dringlichkeit und

betragen für Neubaumaßnahmen bis zu 30 %, bei Gebrauchtimmobilien bis zu 40 % der förderfähigen Kosten, maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit. Zusätzlich wird ein Kinderzuschuss von 7.500 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 50.000 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 13 Mio. Euro (2023: 14,1 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 114 Eigentumsmaßnahmen (2023: 86) gefördert, davon 85 Familienheime (2023: 58) und 29 Eigentumswohnungen (2023: 28).

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 zu einem Zinssatz von 3,05 % bis 3,4 % (2023: 0,4 % bis 0,9 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins angeboten. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wurde ein „Volltilgerdarlehen“ mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 3,7 % p.a. und einer Tilgung von 1,93 % angeboten.

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

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten.

Im Berichtsjahr konnten, zeitlich befristet und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, Anträge für das „Bayern-Darlehen“ gestellt werden. Das „Bayern-Darlehen“ senkte den marktüblichen Zins um bis zu drei Prozentpunkte. Auf diese Weise unterstützte der Freistaat Antragsteller bis zum 31.08.2024 mit einem zinsgünstigen Darlehen zu einem deutlich attraktiveren Zinssatz von 1,00 % für eine Festschreibung für 10 oder 15 Jahre und im „Volltilgerdarlehen“ zu einem Zinssatz von 1,2 % und einer Tilgung von 2,89 %. Ab dem 01.09.2024 galt für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm wieder die übliche Zinsvergünstigung.

Es wurden insgesamt 125 Förderzusagen (2023: 87) erteilt, davon 92 für Familienheime (2023: 59) und 33 für Eigentumswohnungen (2023: 28).

Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum günstigeren Umland auszugleichen, erhalten junge Familien und Alleinerziehende im Rahmen des „100 Häuser für 100 Familien- Programms“ 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.

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 2024 konnten insgesamt 0,64 Mio. Euro (2023: 0,64 Mio. Euro) für 65 Familienheime und -wohnungen (2023: 47) bewilligt werden.

Das städtische Förderprogramm hatte im Berichtsjahr 25- jähriges Jubiläum und weist eine beeindruckende Bilanz auf: seit dem Programmstart im Jahr 1999 wurde der Bau oder Erwerb von 1.657 Objekten mit insgesamt 17,7 Mio. Euro gefördert. Haushalte mit 3.182 Kindern konnten mit Unterstützung des 100 Häuser für 100 Familien- Programms ihren Wunsch nach Wohneigentum im Nürnberger Stadtgebiet verwirklichen.

Abb. 3.5 Städtisches Eigentumsprogramm 2000-2024

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl geförderten Objekte	Anzahl Kinder i.d. geförderten Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
2000 – 2019	14.647	1.409	2.676	191
2020	744	58	116	3
2021	557	43	85	1
2022	476	35	77	0
2023	644	47	105	0
2024	636	65	123	0
Summe	**17.704**	**1.657**	**3.182**	**195**

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Verwaltung geförderter Wohnungen

Modernisierung

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

Es wurden 14 Zustimmungen für 14 Wohnungen erteilt (2023: 1 Zustimmung für 71 Wohnungen).

Bindungsverlängerung

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

Dritter Förderungsweg: Bei Auslauf der Zinssenkung kann der Zinssatz um weitere 10 Jahre auf 0 % gesenkt und die Bindungsdauer entsprechend verlängert werden

Bayerisches Modernisierungsprogramm: nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibung ist eine Bindungsverlängerung um den gleichen Zeitraum (in der Regel 10 Jahre) zu den aktuellen Förderkonditionen möglich.

Im Jahr 2024 wurde für die Bauvorhaben Rothenburger Straße 183 (BayMod, 18 WE), Dr.-Linnert-Ring 17-23, 25-31, 33-39 (Dritter Förderungsweg, 72 WE) und Marie-Beeg-Straße 2-16 (EOF, 74 WE) die Bindung für 164 WE bis 2034 bzw. 2043 verlängert.

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 111 Fällen (2023: 90) für 243 Wohnungen (2023: 353) 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 solcher 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 2023 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 2024 wurden keine Beratungen durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhafte Mietpreisüberschreitungen 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.

Im Jahr 2024 wurde die Miete von 4 Wohnungen (2023: 2) überprüft.

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

Im Jahr 2024 konnte infolge der aktuellen Haushaltskonsolidierung und dem damit einhergehenden Personalmangel keine Beratung zu Fragen des Mietrechts stattfinden.

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 01.08.2024 neu erstellt. Die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau liegt bei 9,65 Euro (2022: 9,18 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.

2024 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 2024 wurden 261 (2023: 158) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.791 Wohneinheiten (2023: 1.428) beantragt.

Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

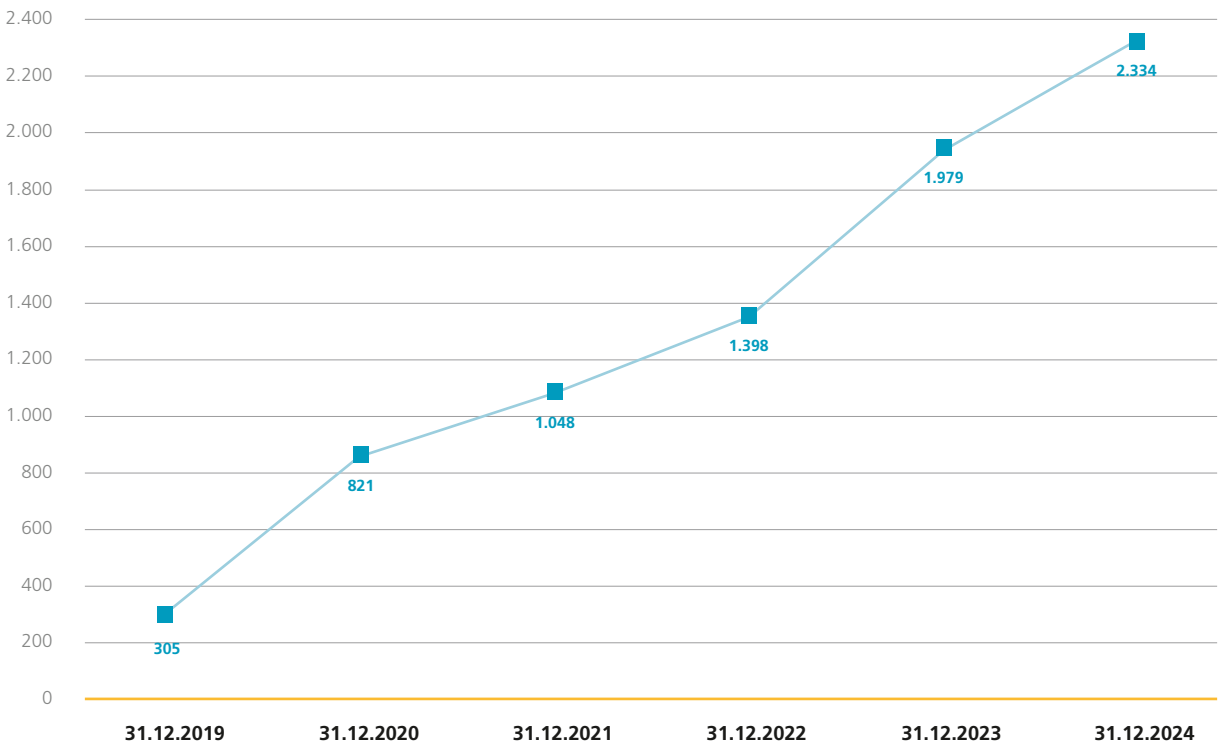
Zweckentfremdungsverbot

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

Der Nürnberger Wohnungsmarkt weist trotz der gezielten Förderung des Wohnungsneubaus weiterhin ein erhebliches Defizit an bezahlbarem Wohnraum auf. Damit ist ein konsequenter Erhalt bestehenden Wohnraums unverzichtbar. Im Jahr 2023 hatte der Stadtrat deshalb den Neuerlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung ab dem 30.05.2024 beschlossen. Er hat damit der Verlängerung des Vollzugs für weitere fünf Jahre bis 2029 zugestimmt.

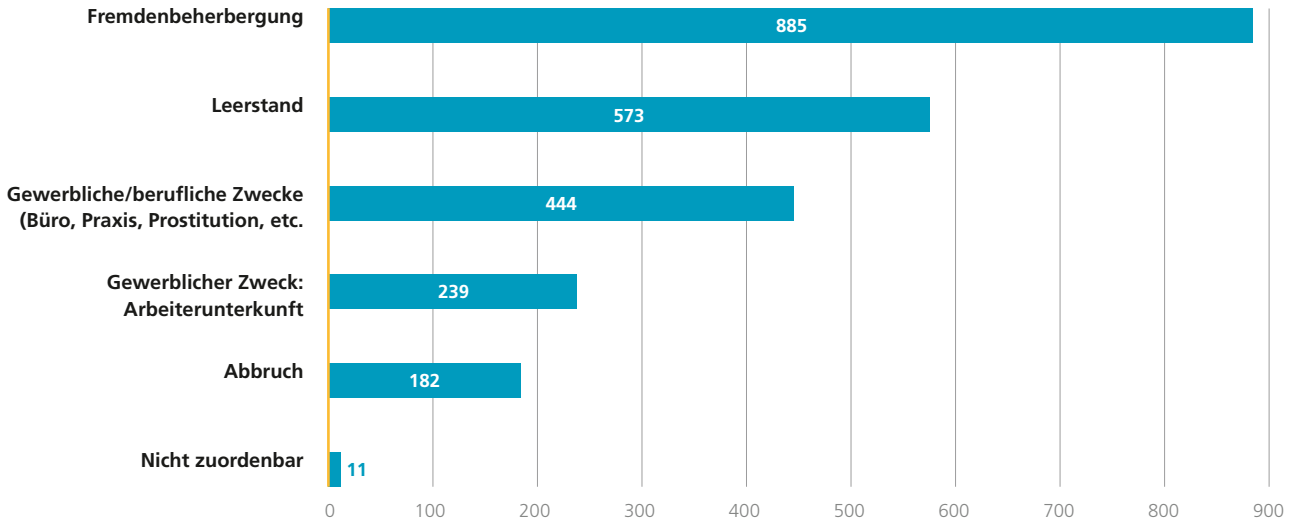
Zum Stichtag 31.12.2024 waren seit Inkrafttreten der Satzung 2.334 Fälle erfasst, bei denen eine Zweckentfremdung vermutet wurde.

Abb. 3.6 Entwicklung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Abb. 3.7 Thematische Zuordnung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Seit 2019 wurde für 382 (2023: 273) Wohneinheiten die zweckfremde Nutzung unterbunden, verhindert bzw. die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fläche von rund 54 m² pro Wohnung.

Für 79 Wohneinheiten, die keiner Genehmigung bedürfen, weil kein Wohnraum im Sinn der Satzung gegeben ist, keine Zweckentfremdung vorliegt oder Genehmigungsfreiheit besteht, wurde auf Antrag ein Negativattest ausgestellt, d.h. zweckentfremdungsrechtliche Bestimmungen fanden für diese Wohnungen keine Anwendung. In 78 Fällen wurden Nutzungsänderungen zum Teil befristet, in 104 Fällen Abbruch gegen Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt. Seit Einführung der Satzung wurden 965 Verdachtsfälle bearbeitet und abgeschlossen.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit konzentrierte sich auch im Jahr 2024 vor allem auf die Bearbeitung von Anträgen auf Genehmigung von Zweckentfremdung und auf die Ermittlung gemeldeter Fälle möglicher Zweckentfremdung, sogenannter Verdachtsfälle.

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 Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 8.Mai 2007 werden für jede freiwerdende 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 2024 gegenüber 2023 von 17.307 Wohneinheiten (WE) auf 17.650 WE (+ 1,98 %) erhöht.

Die 17.650 WE setzen sich zusammen aus:

- 8.251 Wohnungen des 1. Förderwegs
- 197 Wohnungen des 3. Förderwegs
- 5.081 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
- 3.466 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe
- 362 Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
- 293 sonstige Belegungsrechte.

Abb. 4.1 Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980–2024

	Belegungsgebundene Mietwohnung		Wohnungssuchende Haushalte		Zugänge	Vermittlungen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Wohnungssuchende am 31.12.	
		% seit 1980		% seit 1980			in % von Sp.4		in % von Sp.4		in % von Sp.4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1980	65.568	100	14.404	100	9.147	3.559	24,7	4.200	29,2	6.645	46,1
1985	64.491	98,4	14.541	101,0	9.855	5.174	35,6	4.937	34,0	4.430	30,5
1990	57.626	87,9	24.661	171,2	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9
1995	41.415	63,2	17.563	121,9	8.556	3.236	18,4	5.442	31,0	8.885	50,6
2000	35.178	53,7	15.634	108,5	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4
2005	22.195	33,9	17.673	122,7	7.309	2.229	12,6	6.161	34,9	9.283	52,5
2010	18.933	28,9	14.089	97,8	6.010	1.419	10,1	5.208	37,0	7.462	53,0
2015	17.898	27,3	13.899	96,5	5.692	1.198	8,6	4.666	33,6	8.035	57,8
2020	17.921	27,3	12.008	83,4	4.281	1.091	9,1	5.147	41,0	6.543	49,9
2023	17.307	26,4	12.473	86,6	5.618	1.182	9,5	3.855	30,9	7.436	59,6
2024	17.650	26,9	12.468	86,6	5.032	1.185	9,5	4.018	32,2	7.265	58,3

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

2024 kamen weitere 674 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.

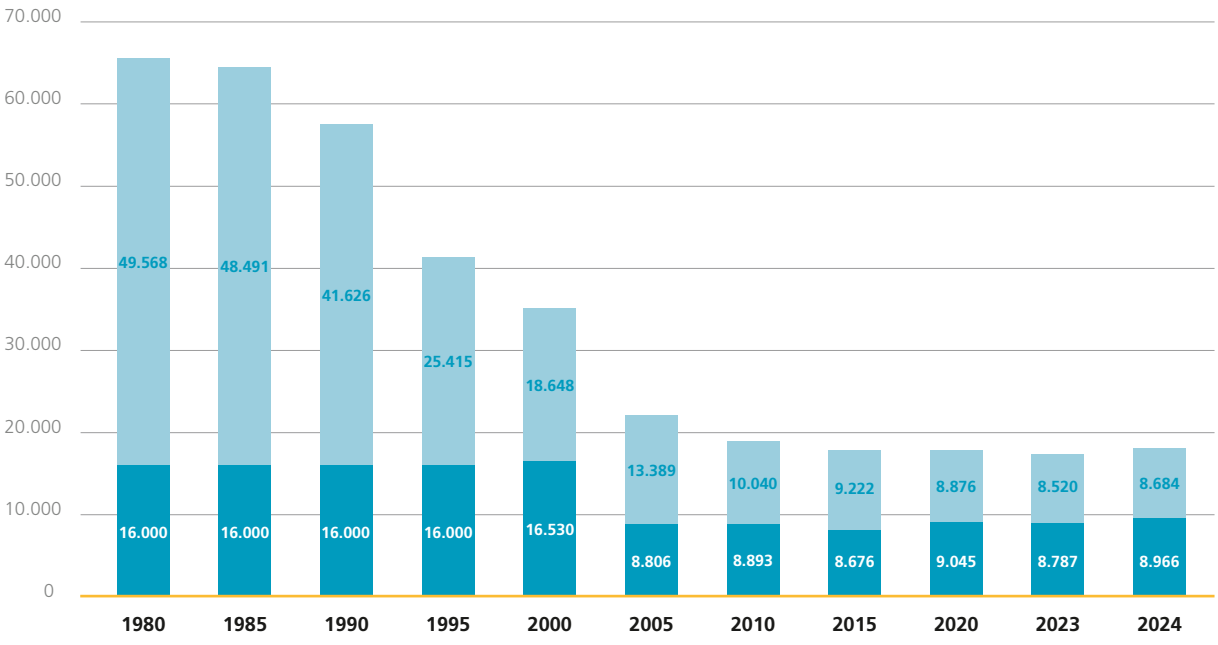
Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 5.081 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

› 3.954 WE für Mieter der Einkommensstufe I
› 988 WE für Mieter der Einkommensstufe II
› 139 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 8.180.134,00 Euro (2023: 6.882.415,00 Euro).

Außerdem standen 2024 noch 362 Wohnungen (Vorjahr: 416), die im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert wurden, zur Verfügung. Für diese Wohnungen hat die Stadt Nürnberg kein Vorschlagsrecht. Der Vermieter darf diese Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Abb. 4.2 Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



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

Wohnungsvermittlung

Vormerkungen und Vermittlungen

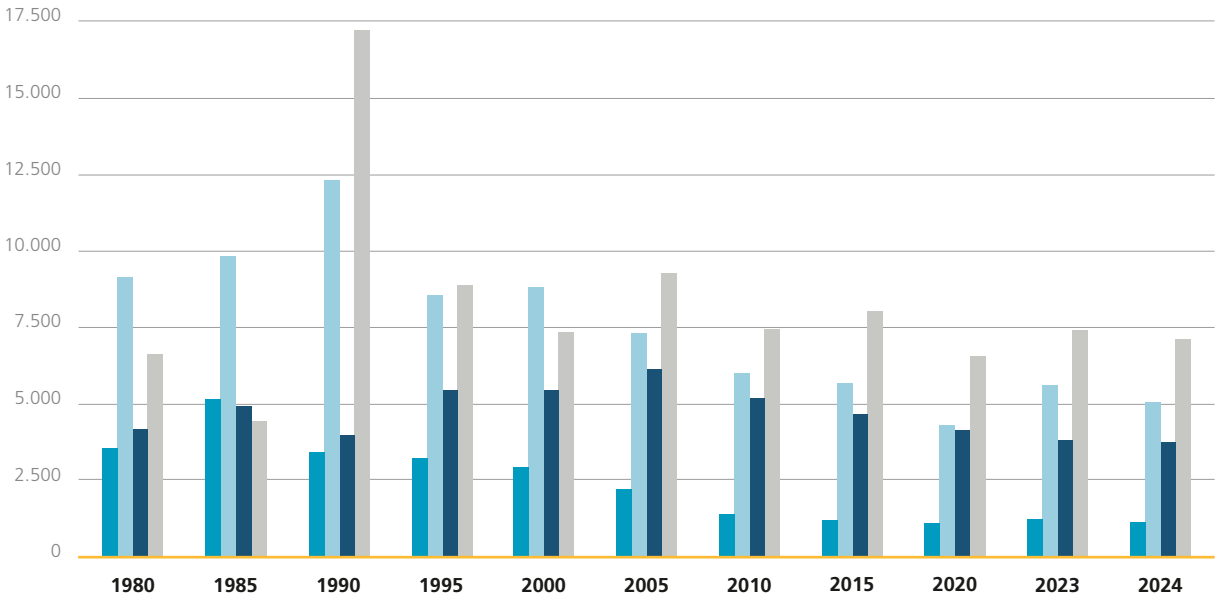
Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse oder gesundheitliche Probleme sind maßgebliche Gründe bei der Einstufung. Bei Wohnungsvorschlägen ist neben der Dringlichkeit auch die Strukturkomponente zu berücksichtigen, nach der möglichst nur Wohnungssuchende benannt werden sollen, deren Zuzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt. Von der Rangfolge der Dringlichkeit kann zur Linderung sozialer Hilfebedürftigkeit in dringenden Fällen abgewichen werden.

Aus dem Jahr 2023 sind 7.436 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 5.032 Neuanträgen – also insgesamt 12.468 Anträgen – zu bearbeiten waren.

Die Vermittlung von 1.185 Haushalten (9,5 % der Anträge) bedeutet eine Wiederholung des Vorjahresergebnisses (2023: 1.182 Haushalte – 9,5 % der Anträge).

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen auf 7.265 Haushalte gegenüber dem Vorjahr (2023: 7.436) verringert, ist aber auf nahezu unverändert hohem Niveau und zeigt die nach wie vor angespannte Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt.

Abb. 4.3 Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 – 2024



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Da der Wohnberechtigungsschein in der Regel eine Gültigkeit von einem Jahr hat, werden die vorgemerkten Haushalte laufend daraufhin überprüft, ob die Voraussetzungen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung noch vorliegen. Wohnungssuchende mit zu hohem Einkommen werden dabei ebenso aus der Vermittlung genommen wie Personen, die der Aufforderung, ihr Einkommen darzulegen, nicht nachkommen.

Von den vorgemerkten Haushalten sind 51,4 % als "sehr dringlich", 22,2 % "dringlich" und 26,4 % als "normal" eingestuft.

Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Von den insgesamt im Jahr 2024 vorgemerkten 6.137 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 48,9 % auf Frauen, 51,1 % sind Männer. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.064 Müttern (92,8 %) und 159 Vätern (7,2 %) zusammen.

Seit September 2015 wird der Personenkreis „anerkannte Geflüchtete" statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 2.266 Haushalte aus diesem Personenkreis wohnungssuchend vorgemerkt.

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 § 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).

Die Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden hat sich im Vergleich zum Vorjahr (2023: 6.120 Haushalte) auf 6.010 Haushalte im Berichtsjahr leicht verringert. Weiterhin stellen Wohnungssuchende aus der Ukraine mit 27,8 % den größten Anteil dieser Personengruppe, gefolgt von Wohnungssuchenden aus dem Vorderen Orient (21,0 %) und von EU-Ausländern (19,9 %).

Abb. 4.4 Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen*

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2023	2024	+/-	2023	2024	+ / -	2023	2024	+ / -
Obdachlose	918	979	+61	95	77	-18	10,3	7,9	-2,4
Schwerbehinderte	2.417	2.421	+4	171	215	+44	7,1	8,9	+1,8
Kinderreiche	1.449	1.489	+40	175	112	-63	12,1	7,5	-4,6
Junge Familien	659	640	-19	83	78	-5	12,6	12,2	-0,4
Ältere Menschen	2.590	2.540	-40	197	247	+50	7,6	9,7	+2,1
Alleinerziehende	2.371	2.223	-148	277	227	-50	11,7	10,2	-1,5
Ausländer	6.120	6.010	-110	603	538	-65	9,9	9,0	-0,9
Geflüchtete	2.578	2.266	-312	299	233	-66	11,6	10,3	-1,3
Rollstuhlfahrer	164	180	+16	21	32	+11	12,8	10,8	-2,0

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt. durchschnittl. Vermittlungserfolg: 9,5 % (2022: 12,3 %)*

Abb. 4.5 Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2020		2021		2022		2023		2024	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	1.611	33,3	1.365	31,6	1.227	22,8	1.211	19,8	1.196	19,9
Ukraine					1.071	19,9	1.982	32,4	1.671	27,8
Sonst. Osteuropa	766	15,8	678	15,7	844	15,7	357	5,8	368	6,1
Türkei	330	6,8	295	6,8	290	5,4	313	5,1	316	5,3
Vorderer Orient	1.346	27,8	1.122	26,0	1.057	19,6	1.218	19,9	1.264	21,0
Sonst. Asien	312	6,4	299	6,9	326	6,1	427	7,0	485	8,1
Afrika	375	7,7	452	10,5	487	9,0	540	8,8	626	10,4
Sonstige	104	2,2	106	2,5	82	1,5	72	1,2	84	1,4
Ausland insgesamt	**4.844**	**100**	**4.317**	**100**	**5.384**	**100**	**6.120**	**100**	**6.010**	**100**

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

Abb. 4.6 Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe*

	2020		2021		2022		2023		2024	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	811	4,5	854	4,9	838	4,9	833	4,8	900	5,1
2 Räume	6.189	34,5	5.936	34,3	5.863	34,1	5.779	33,4	5.897	33,4
3 Räume	8.155	45,5	7.774	44,9	7.617	44,3	7.596	43,9	7.551	42,8
4 Räume	2.592	14,5	2.572	14,9	2.705	15,7	2.879	16,6	3.059	17,3
5 und mehr Räume	174	1,0	170	1,0	171	1,0	220	1,3	243	1,4
Insgesamt	**17.921**	**100**	**17.306**	**100**	**17.194**	**100**	**17.307**	**100**	**17.650**	**100**

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

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung. 2.489 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 3.302 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2024 lediglich 147 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

62,8 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Bürgergeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2023: 63,4 %).

Zurzeit stehen 3.242 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 (davon 164 Wohnungen mit einem Belegungsvorbehalt für Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind) zur Verfügung, die besonders für ältere Menschen und Behinderte geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören. Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.002 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Abb. 4.7 Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2020		2021		2022		2023		2024	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	5.856	48,8	5.296	48,7	5.475	47,5	6.020	48,3	6.137	49,2
2 Personen	2.442	20,3	2.122	19,5	2.356	20,5	2.503	20,1	2.339	18,8
3 Personen	1.480	12,3	1.296	11,9	1.465	12,7	1.529	12,3	1.503	12,0
4 Personen	1.161	9,7	1.140	10,5	1.165	10,1	1.229	9,8	1.233	9,9
5 u. m. Personen	1.069	8,9	1.024	9,4	1.064	9,2	1.192	9,5	1.256	10,1
Insgesamt	**12.008**	**100**	**10.878**	**100**	**11.525**	**100**	**12.473**	**100**	**12.468**	**100**

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

Abb. 4.8 Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2020		2021		2022		2023		2024	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	1.778	27,2	1.754	27,8	2.312	33,7	1.989	26,7	1.670	23,0
7 bis 12 Monate	1.434	21,9	1.728	27,3	1.968	28,7	2.302	31,0	2.354	32,4
13 bis 18 Monate	709	10,8	586	9,3	603	8,8	972	13,1	810	11,1
19 u. m. Monate	2.622	40,1	2.248	35,6	1.972	28,8	2.173	29,2	2.431	33,5
Insgesamt	**6.543**	**100**	**6.316**	**100**	**6.855**	**100**	**7.436**	**100**	**7.265**	**100**

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 mehr als 18 Monaten hinnehmen müssen wiederum angestiegen ist. Mittlerweile muss wieder ein Drittel aller vorgemerkten Haushalte eine Wartezeit von mehr als 1 ½ Jahren in Kauf nehmen. Dabei handelt es sich oft 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.

Wohngeld

Grundlagen

Das Wohngeld unterstützt einkommensschwache Haushalte bei der Bewältigung der Wohnkostenbelastung. Durch diese finanzielle Unterstützung können sich die anspruchsberechtigten Haushalte besser mit angemessenem und familiengerechtem Wohnraum versorgen und sind nicht auf ein besonders preisgünstiges und damit begrenztes Segment des Wohnungsmarktes beschränkt. Das Wohngeld wirkt sozialpolitisch sehr zielgenau, da es die Leistungshöhe nach den individuellen Lebensumständen der Haushalte und den regional unterschiedlichen Mietniveaus differenziert.

Nach den Bestimmungen des Wohngeldgesetzes wird das Wohngeld nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen berechnet. Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mieter und als Lastenzuschuss für selbst genutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährt. Es wird je zur Hälfte vom Bund und vom Land getragen. Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch, es wird jedoch nur auf Antrag gewährt. Das Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt.

Wie bereits im Wohnungsbericht 2023 dargestellt trat im Jahr 2023 die laut der damaligen Bundesregierung „größte Wohngeldreform in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland“ in Kraft (Wohngeld-Plus Gesetz). Darüber hinaus wurde in 2023 als kurzfristig wirkende Maßnahme ein neuerlicher einmaliger Heizkostenzuschuss für Wohngeldhaushalte vorgesehen.

Ähnlich umfassende Rechtsänderungen waren im Jahr 2024 nicht zu verzeichnen. Das Wohngeld-Plus-Gesetz ist aber selbstverständlich weiterhin maßgeblich. Den seit 2021/2022 gestiegenen Heizkosten, wird im Wohngeld nunmehr durch die im Rahmen des Wohngeld-Plus Gesetzes eingeführte dauerhafte Heizkostenkomponente Rechnung getragen. Diese wird als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung einbezogen.

Ebenso bleibt die Klimakomponente bestehen, die ebenfalls als Zuschlag auf die Höchstbeträge der zu berücksichtigende Miete oder Belastung wirkt. Durch die Anpassung der Parameter in der Wohngeldformel wird die Wohnkostenbelastung der Haushalte im oberen Einkommensbereich weiterhin überproportional gesenkt. Von dieser Leistungsverbesserung profitieren alle Wohngeldempfänger, auch die in Heimen lebenden, in unterschiedlichen Haushaltskonstellationen. Für das Jahr 2024 war keine Erhöhung des Wohngeldes vorgesehen, allerdings wurde das Wohngeld zum 1. Januar 2025 erneut deutlich um rund 15 Prozent angehoben, um die Entlastung durch die Wohngeld-Plus-Reform aufrechtzuerhalten.

Auch hier erfolgt analog dem Wohngeld-Plus Gesetz wieder eine Neuberechnung des Wohngeldes von Amts wegen ab dem 01.01.2025, wenn der bisherige Wohngeldbescheid bis in das Jahr 2025 reicht. Ab dem 01.01.2025 erhalten Personen, die bereits Wohngeld bezogen haben, automatisch die höhere Leistung, ohne Notwendigkeit einer Antragstellung.

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung im Wohngeld hängen von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und der Mietenstufe ab. Diese Höchstbeträge sind gesetzlich festgelegt und dürfen nicht überschritten werden. Sie stellen eine Art Kappungsgrenze dar, bis zu der die Miete oder Belastung bei der Wohngeldberechnung maximal berücksichtigt wird. Mit dem Gesetz zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz) wurden zum 1. Januar 2023 auch die Mietenstufen für die Kreise und Gemeinden angepasst. Für die Stadt Nürnberg haben sich keine Änderungen ergeben.

Personen, die Transferleistungen wie Bürgergeld, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen, sind vom Wohngeld ausgeschlossen. Dies gilt in der Regel auch für die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft. Die angemessenen Unterkunftskosten werden hier im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

Abb. 5.1 Miet-/Belastungshöchstbeträge 2024 in Nürnberg inklusive aller Komponenten

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Miethöchstbetrag § 12 Abs. 1 WoGG	Miethöchstbetrag inkl. Klimakomponente	Miethöchstbetrag inkl. CO2 Komponente	Miethöchstbetrag inkl. Heizkostenentlastung
1	540,00 €	559,20 €	573,60 €	669,60 €
2	654,00 €	678,80 €	697,40 €	821,40 €
3	778,00 €	807,60 €	829,80 €	977,80 €
4	909,00 €	943,40 €	969,20 €	1.141,20 €
5	1.038,00 €	1.077,20 €	1.106,60 €	1.302,60 €
Betrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	124,00 €	4,80 €	3,60 €	24,00 €

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

Abb. 5.2 Einkommensgrenzen ab 01.01.2024 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 102,50 Euro) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen) vor pauschalem Abzug von *			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	1.492	1.658	1.865	2.131
2 Personen	2.009	2.233	2.512	2.871
3 Personen	2.508	2.787	3.135	3.583
4 Personen	3.385	3.762	4.232	4.837
5 Personen	3.874	4.304	4.842	5.534

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

Insbesondere für Familien lohnt es sich zu prüfen, ob sie die Voraussetzungen für den Bezug von Wohngeld erfüllen. Ist dies der Fall, haben sie unter anderem Anspruch auf das gesamte Paket der Leistungen für Bildung und Teilhabe. Diese Leistungen ermöglichen Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen aus einkommensschwachen Familien eine gleichberechtigte Teilhabe an Angeboten in Schule, Kindertageseinrichtungen und Freizeit. Auch wenn Familien nur einen geringen Wohngeldanspruch haben, kann es sich also lohnen, einen Antrag zu stellen und so von den ergänzenden Leistungen zu profitieren.

Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger haben zudem die Möglichkeit, den Nürnberg-Pass zu erhalten. Mit diesem können zahlreiche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zu ermäßigten Preisen genutzt werden. Der Nürnberg-Pass berechtigt Menschen mit geringem Einkommen seit August 2023 bspw. das Deutschlandticket Nürnberg-Pass für den ermäßigten Preis von aktuell 25,00 Euro monatlich zu erwerben und damit deutschlandweit mobil zu sein.

Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld haben unter bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf Übernahme oder Erlass der Beiträge für die Betreuung von Kindern ab dem vollendeten ersten Lebensjahr in Kindertageseinrichtungen oder in Kindertagespflege durch das Jugendamt der Stadt Nürnberg. Auch für Kinder unter einem Jahr können die Kosten unter bestimmten Voraussetzungen übernommen werden.

Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz, denen im Zeitraum vom 01.10.2021 bis 31.03.2022 für mindestens einen Monat bzw. im Zeitraum vom 01.09.2022 bis 31.12.2022 für mindestens einen Monat Wohngeld zustand, erhielten von Amts wegen einen ersten bzw. zweiten einmaligen Heizkostenzuschuss. Im Kalenderjahr 2024 erfolgten nur noch Restzahlungen des ersten Heizkostenzuschusses an 61 Haushalte in Höhe von insgesamt rund 17.220,00 Euro und des zweiten Heizkostenzuschusses an 1.064 Haushalte in Höhe von insgesamt rund 587.460,00 Euro.

Ergebnis

Mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz ist zum 01.01.2023 wie unter Ziffer 5.1 dargestellt die größte und umfangreichste Wohngeldreform seit der Einführung dieser Sozialleistung in Kraft getreten. Durch die Reform wurde der Kreis der wohngeldberechtigten Haushalte massiv ausgeweitet und das Wohngeld deutlich erhöht.

Die (Aus-)Wirkungen der Reform waren in Nürnberg auch im Jahr 2024 noch spürbar und stellten das Sozialamt als zuständige Wohngeldstelle weiterhin vor große Herausforderungen.

Bereits in den Monaten September 2022 bis Dezember 2022 wurden mit insgesamt 5.197 Anträgen durchschnittlich rund 19 % mehr Anträge gestellt als im Vorjahreszeitraum. Damit wurde ein seit längerem bestehender Trend noch einmal deutlich verstärkt (schon in 2020 stieg die Anzahl der Wohngeldanträge um mehr als 30 % an und blieb in den Folgejahren auf ähnlichem Niveau). Im Jahr 2023 hat sich die Antragszahl dann mit 24.160 Anträgen im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt. Im Berichtsjahr hat sich dieser Trend verstetigt und die Antragszahl verharrt auf sehr hohem Niveau.

Aufgrund des erheblichen Aufgabenzuwachses durch das Wohngeld-Plus-Gesetz wurde die Abteilung umstrukturiert und erweitert. Insgesamt wurden 20,5 zusätzliche Stellen geschaffen, davon 6,5 für die Wohngeldsachbearbeitung, 10 für Fachassistenten und 4 für Verwaltungskräfte. Mit diesen Stellen sollten die Kapazitäten der Behörde erweitert werden, um den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden.

Trotz aller Bemühungen sind die insgesamt 45 Vollzeitstellen nach wie vor nicht vollständig besetzt, was die Leistungsfähigkeit der Behörde beeinträchtigt. Die kontinuierliche Suche nach qualifiziertem Personal bleibt eine zentrale Aufgabe, um den gestiegenen Anforderungen im Bereich der Wohngeldbehörde gerecht zu werden. Die Schwierigkeit, qualifiziertes Personal zu finden, auszubilden und zu halten, führt zu einer sehr angespannten Personalsituation. Auch die demographische Entwicklung und der damit verbundene Generationswechsel führt nicht nur zu einem Verlust an Fachwissen und Erfahrung, sondern verstärken die Problematik.

Wie bereits im Wohnungsbericht 2023 dargestellt wurden in der Wohngeldstelle seit 2023 zentrale Prozesse optimiert und konsequent digitalisiert.

Zum 1. Januar 2023 wurden die elektronische Akte (eAkte) und ein auf RPA-Software (Robotic Process Automation) basierender Wohngeldroboter eingeführt[1]. Der Wohngeldroboter arbeitet auf der Ebene der grafischen Benutzeroberfläche und führt bei Onlineanträgen einige Arbeitsschritte aus, die ansonsten durch eine Sachbearbeiterin / einen Sachbearbeiter durchgeführt werden müssten (bspw. Auslesen von Daten und Übertragung in die Fachsoftware, Anlegen der eAkte usw.). Im Durchschnitt ist durch den Einsatz der RPA-Software von einer Zeitersparnis von rund 10 % pro Wohngeldantrag auszugehen.

Diese Bemühungen wurden auch im aktuellen Berichtszeitraum fortgesetzt und intensiviert, mit dem Ziel die eingesetzten Systeme weiter zu optimieren.

[1] *Die Abteilung Wohngeld vom Sozialamt und die Projektbeteiligen vom Amt für Digitalisierung und Prozessorganisation und dem Amt für Informationstechnologie erhielten dafür auf der größten deutschen Verwaltungsfachmesse KOMMUNALE in Nürnberg den DIGITAL-Award 2023 in der Kategorie „Städte und Gemeinden über 20.000 Einwohner".*

Die vorhandenen System - Komponenten wurden zwischenzeitlich durch eine auf sog. Künstlicher Intelligenz („KI") basierten Software - Komponente ergänzt[2]. Ziel ist es, die Vollständigkeitsprüfung durch die Kombination von RPA und KI weitgehend zu automatisieren. Die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter werden so von Routineaufgaben entlastet und greifen erst dann in den Prozess ein, wenn dieser vollständig und bearbeitungsreif ist. Die Antragsbearbeitung und Verbescheidung mit Rechtswirkung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern bleibt aber selbstverständlich weiterhin in der Verantwortung der Sachbearbeitung.

Die entwickelte und erprobte KI-Software hat im Kern die Funktion einer Assistenz für die Sachbearbeitung. Die KI erkennt und liest eingereichte Nachweise wie den Antrag, Einkommensbescheinigungen, Mietverträge oder Rentenbescheide automatisiert aus. Sie prüft, ob die Angaben vollständig und widerspruchsfrei sind, und ermittelt, welche Unterlagen eventuell noch fehlen. Alle analysierten Daten und Dokumente werden in einem Bearbeitungscockpit strukturiert und übersichtlich dargestellt. Weiterhin werden Bearbeitungshinweise und Empfehlungen für die Sachbearbeitung erstellt und auf Anforderung die entsprechenden Schreiben zur Korrespondenz mit den Antragstellenden erzeugt. In Kombination mit dem bereits seit 2023 eingesetzten auf RPA – Technologie basierten „Wohngeldroboter" entstehen so teilautomatisierte Verwaltungsprozesse.

Aktuell befindet sich die KI-Software noch in einer fortgeschrittenen Testphase. Die ersten Erfahrungen mit der KI-Software sind sehr vielversprechend, vor allem hinsichtlich Bearbeitungszeit und -qualität. Der Einsatz im Echtbetrieb ist nach Abschluss der Testphase für das Jahr 2025 vorgesehen.

Im 4. Quartal 2023 wurde die Digitalisierung der Briefpost im Rahmen eines Pilotprojekts an einen externen Dienstleister vergeben. Diese Maßnahme wurde in den Regelbetrieb überführt. Die Prozesse wurden dahingehend optimiert, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohngeldbehörde die eingehende Post vorsortieren und mit relevanten Parametern versehen. Anschließend wird die Post durch den externen Dienstleister digitalisiert. Im Rücklauf kann die digitalisierte Post automatisch den zuständigen Sachbearbeitern anhand der zuvor definierten Parameter zugeordnet werden. Diese Automatisierung beschleunigt den Bearbeitungsprozess erheblich.

Bereits seit Oktober 2020 ist es in Nürnberg möglich, Wohngeldanträge digital einzureichen. Inzwischen können auch Nachreichungen auf diesem digitalen Weg übermittelt werden. Der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Verfügung gestellte Online-Antrag wurde entsprechend beworben, so dass aktuell rund 40 Prozent der Antragstellenden diesen digitalen Weg nutzen, um Wohngeld zu beantragen. Diese digitale Option hat sich als praktikable und effiziente Möglichkeit zur Erleichterung und Beschleunigung des Antragsverfahrens etabliert.

Durch die beschriebenen Maßnahmen ist es gelungen die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte in Nürnberg im Jahr 2024 deutlich auf 6.391 zu steigern (Vorjahr: 4.380) und auch das ausgezahlte Wohngeld um rd. 59 % auf rd. 46,6 Mio. EUR zu erhöhen (Vorjahr: rd. 29,3 Mio. EUR). Einschließlich den ebenso in 2024 ausgezahlten Heizkostenzuschüssen I und II sind Nürnberger Haushalten in 2024 rund 47,2 Mio. EUR zugeflossen und haben dazu beigetragen die gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten zumindest teilweise zu kompensieren.

Dennoch besteht auch in 2024 der seit Inkrafttreten des Wohngeld-Plus Gesetztes in 2023 bestehende Bearbeitungsrückstand weiter fort, wenn auch nicht in gleichem Maße wie im Berichtsjahr 2023.

Der Bearbeitungsrückstand führt zwar zu keiner Leistungsverkürzung – das Wohngeld wird ab Antragstellung rückwirkend gezahlt – stellt aber viele betroffene Haushalte dennoch vor große Probleme die Zeit bis zum tatsächlichen Zufluss der Leistung zu überbrücken. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit hat zum 31.12.2024 je nach Fallkomplexität und Dringlichkeit zwischen 6 und bis zu 12 Monate betragen. Um sicherzustellen, dass die finanzielle Unterstützung für Wohngeldempfängerinnen und -empfänger auch in Zukunft gewährleistet ist, macht die Wohngeldbehörde von der gesetzlichen Möglichkeit, den Bewilligungszeitraum von 12 auf bis zu 24 Monate zu verlängern, regen Gebrauch.

[2] *In einem zeitlich kurzfristig umgesetzten und fachlich anspruchsvollen Projekt haben die zuständige Dienststellen (Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Amt für Digitalisierung und Prozessorganisation, Amt für Informationstechnologie) mit dem Start-Up Unternehmen Forml GmbH („Forml") seit Anfang 2024 die Grundlage für den Einsatz von sog. Künstlicher Intelligenz („KI") geschaffen. Das erprobte KI – Tool befindet sich aktuell in einem erweiterten Testbetrieb.*

Abb. 5.3 Anträge auf Wohngeld

	2020	2021	2022	2023	2024
Anträge Mietzuschuss	14.434	13.159	14.485	18.263	16195*
Anträge Lastenzuschuss	452	404	392	497	400
Hochgerechnete Anträge				5.400	5.450
Anträge gesamt	**14.886**	**13.563**	**14.877**	**24.160**	**22.045**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** Die Antragszahlen können nicht als Indikator für die reale Arbeitslast dienen, da sie durch die langen Bearbeitungszeiten und Bewilligungszeiträume verzerrt sind und eine Untererfassung vorliegt.*

Abb. 5.4 Entscheidungen über Wohngeld

	2020	2021	2022	2023	2024
Entscheidungen gesamt	**21.838 ***	**22.786****	**22.227*****	**28.222******	**22.802**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** inklusive rund 3.400 Neuberechnungen gemäß § 42 b WoGG aufgrund des Wohngeldstärkungsgesetzes 2020.*
*** inklusive rund 4.000 Neuberechnungen gemäß § 42 c WoGG aufgrund des WoGCO2BeprEntlG 2021*
**** inklusive rund 5.000 Neuberechnungen gemäß § 43 WoGG aufgrund der Dynamisierung 2022*
***** inklusive rund 4.600 Neuberechnungen gemäß § 42 d WoGG aufgrund des Wohngeld-Plus-Gesetz 2023*

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Mietzuschuss	15.260	17.373	18.228	28.492	45.419
Lastenzuschuss	601	630	579	838	1.155
Gesamt	**15.861**	**18.003**	**18.807**	**29.330**	**46.574**
zum Vorjahr in %	+48,5	+13,5	+4,5	+55,98	+58,79

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** unter Berücksichtigung von Einnahmen aus Rückforderungen*

Abb. 5.6 Empfangsberechtigte von Wohngeld (Haushalte)

Daten zum 31.12.	2020	2021	2022	2023	2024
Mietzuschuss	5.524	5.693	4.732	4223	6229
Lastenzuschuss	192	187	157	157	162
Gesamt	**5.716**	**5.880**	**4.889**	**4.380**	**6.391**
zum Vorjahr in %	+32,1	+2,9	-16,8	-10,4	+45,91

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

Die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte ist im Jahr 2024 deutlich angestiegen. Die durchschnittliche Personenzahl liegt bei 2,3 pro Haushalt.

Im Jahr 2024 erhielten 162 von 400 Antragstellenden einen monatlichen Lastenzuschuss, was einem Anteil von rund 2,5 % aller Beziehenden von Wohngeld entspricht.

Rentnerinnen und Rentner stellen mit 84 % den größten Anteil der alleinstehenden Wohngeldempfänger dar. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten überwiegen die Erwerbstätigen. Insgesamt stellen die Erwerbstätigen mit einem Anteil von 60,4 % die größte Empfängergruppe dar. Es folgen die Rentnerinnen und Rentner mit 26,8 % aller Wohngeldhaushalte.

Abb. 5.7 Erwerbstätigkeit und Größe der Wohngeldempfängerhaushalte

Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥5 Pers.	Gesamt
Selbständige	0,6	0,5	0,6	0,6	1	**0,7**
Abhängig Beschäftigte	10,4	49,7	79,9	81	80,9	**60,4**
Rentnerin / Rentner	84	42,4	5,7	1,3	1	**26,8**
Studierende	0,9	1,1	0,2	0	0,1	**0,5**
Sonstige Nichterwerbstätige	1,1	2,7	8,7	13,1	14,2	**7,9**
Arbeitslose	3	3,6	5	4	2,8	**3,7**
Insgesamt	100	100	100	100	100	**100**

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

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.

Abb. 5.8 Widersprüche Wohngeld

	2020	2021	2022	2023	2024
Eingang	**199**	**195**	**181**	**154**	**227**

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

Die Klageerhebung ist aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.04.2019 in Wohngeldangelegenheiten kostenfrei.

Abb. 5.9 Klagen Wohngeld

	2020	2021	2022	2023	2024
Eingang	4	2	6	23**	41**
Zurückgezogen*	1	1	1	11	9
Abgewiesen*	1	3	4	9	26

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** zum Teil aus den Vorjahren*
*** hiervon 35 bezüglich Untätigkeit oder sofortige Entscheidung*

Wohnen bei Bezug von Transferleistungen 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

Bei den Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II – „Bürgergeld" handelt es sich um eine sogenannte „kommunale Leistung", für die Kostenträgerschaft und damit auch die Regelungszuständigkeit bei der Stadt Nürnberg liegt. An diesen Kosten beteiligt sich der Bund gemäß § 46 SGB II. Dazu kommen die Personen, die Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII beziehen, wobei die Kosten für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im 4. Kapitel des SGB XII vollständig vom Bund übernommen werden.

Die sogenannten Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung, die bei Transferleistungsbezug den Maßstab für die Anerkennung der Mietkosten bilden, werden in Nürnberg vom Sozialamt im Rahmen eines Schlüssigen Konzeptes ermittelt und festgelegt. Die aktuellen Richtwerte für die Stadt Nürnberg gelten ab dem 01.01.2025 für zwei Jahre.

Abb. 6.1 Richtwerte für angemessene Mietpreise inkl. Betriebskosten von 2023 bis 2026

Haushaltsgröße	qm	Mietpreis 2023/24 (ohne Heizung) in Euro	Mietpreis 2025/26 (ohne Heizung) in Euro
1 Person	50	515	522
2 Personen	65	639	649
3 Personen	75	706	747
4 Personen	90	863	917
5 Personen	105	1.065	1.065
weitere Personen	10	102	102

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

Die Entwicklung der Leistungsempfängerzahlen verlief wie folgt:

Abb. 6.2 Transferleistungsbeziehende (außerhalb von Einrichtungen)

Daten zum 31.12.	2020	2021	2022	2023	2024
Grundsicherung für Arbeitsuchende SGB II	38.667	36.784	39.859	41.582	43.352
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) *	727	657	783	786	805
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII) *	8.363	8.510	9.404	9.814	10.011
Asylbewerberleistungsgesetz	2.972	2.986	3.146	2.731	2.860
Transferleistungsbeziehende – gesamt	**50.729**	**48.937**	**53.192**	**54.913**	**57.028**

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 bzw. Wohnungslose

Das Sozialamt übernimmt als zuständige Unterbringungsbehörde nicht nur die Aufgabe, Obdachlosigkeit zu verhindern, sondern ist auch für die Unterbringung von Menschen verantwortlich, die ihre Wohnung verloren haben und aus eigener Kraft keine neue Unterkunft auf dem regulären Wohnungsmarkt finden können.

In diesem Zusammenhang wird neben dem Begriff Obdachlosigkeit, der ordnungsrechtlich geprägt ist, auch der weiter gefasste Begriff Wohnungslosigkeit verwendet. Während obdachlos in der Regel Personen beschreibt, die im öffentlichen Raum leben oder in Notschlafstellen übernachten, gilt wohnungslos häufig als Oberbegriff, der auch Personen einschließt, die zwar keine eigene Wohnung, aber eine anderweitige Unterkunft haben. Für die Stadtverwaltung ist entscheidend, dass in beiden Fällen eine private Wohnung fehlt – unabhängig vom aktuellen Aufenthaltsort – und somit ein Anspruch auf Unterbringung besteht. Die Begriffe werden somit oft synonym verwendet.

Die Unterbringung obdachloser bzw. wohnungsloser Haushalte erfolgt in stadteigenen oder angemieteten Wohnungen, in privaten Pensionen, in Einrichtungen der Obdachlosenhilfe oder über weitere ambulante Angebote.

Dabei ergaben sich in 2024 folgende Fallzahlen:

Abb. 6.3 Obdachlose bzw. wohnungslose Personen

	Daten zum 31.12.2024
Personen in Obdachlosenwohnungen	420
Personen in Obdachlosenpensionen	1.189
Personen in Einrichtungen für Obdachlose bzw. Wohnungslose	633
Personen ohne Obdach	200
Obdachlose bzw. wohnungslose Personen – gesamt	**2.532**

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

Obwohl die Unterbringung in diesen Einrichtungen als Übergangslösung gedacht ist, bleiben viele Betroffene langfristig dort, da die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt eine Rückkehr in reguläre Mietverhältnisse erschwert.

Erweiterung der Unterstützungsangebote:

Um die Lebenssituation in den Unterkünften zu verbessern, wird das bestehende Hilfsangebot ausgebaut. Gemeinsam mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. startet das Sozialamt ein innovatives Projekt: Ein mobiles Beratungsteam besucht künftig bislang unbetreute Pensionen mit einem speziell ausgestatteten Beratungs- und Bürofahrzeug. Diese mobile Sozialarbeit ermöglicht eine gezielte Betreuung vor Ort und erreicht insbesondere Menschen in prekären oder dezentral gelegenen Unterkünften, die bisher keinen Zugang zu Hilfsangeboten hatten.

Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt:

Die angespannte Wohnraumsituation erschwert die Vermittlung obdachloser bzw. wohnungsloser Haushalte in dauerhafte Mietverhältnisse erheblich. Zwar werden sie bei öffentlich geförderten Wohnungen mit höchster Dringlichkeit berücksichtigt, doch reicht das verfügbare Angebot bei weitem nicht aus.

Lösungsansätze des Sozialamts:

Um dieser Situation entgegenzuwirken, initiiert das Sozialamt verschiedene Projekte, um die Wohnungslosigkeit zu beenden. Eine zentrale Rolle spielen dabei die sogenannten Sozialimmobilien, bei denen das Amt ein Vorschlagsrecht für wohnungs- oder obdachlose Personen hat. Die Mieterinnen und Mieter erhalten reguläre Mietverträge. Um Eigentümer für diese Kooperation zu gewinnen, stellt das Sozialamt Sicherheiten bereit – etwa die Übernahme möglicher Mietausfälle oder Renovierungskosten – und bietet sozialpädagogische Betreuung an.

Zusätzlich wird das Konzept Housing First unterstützt, das von mehreren Trägern (Straßenkreuzer e.V., Lilith e.V., Mudra e.V., Hängematte e.V.) getragen wird. Hierbei werden obdachlose Menschen direkt in privaten Wohnraum vermittelt und beim Einleben begleitet. Bislang konnten auf diese Weise 25 Mietverhältnisse abgeschlossen werden. Vier Haushalte mussten ihre Wohnung wieder aufgeben, zwei davon konnten jedoch erneut erfolgreich untergebracht werden.

Notschlafangebote und aufsuchende Sozialarbeit:

Für Personen ohne jede Unterkunft steht ein breites Spektrum an Notschlafstellen zur Verfügung, darunter das Domus Misericordiae der Caritas, die Notschlafstelle G53 der Heilsarmee, die städtische Einrichtung in der Großweidenmühle sowie die Diana-Herberge. Ergänzend bietet das Refugium seit zwei Jahren einen geschützten Raum speziell für Frauen.

Um obdachlose Menschen gezielter an bestehende Hilfsangebote heranzuführen, hat das Sozialamt gemeinsam mit der Stadtmission Nürnberg das Projekt „Bahnhofsläufer:innen“ ins Leben gerufen. Diese leisten aufsuchende Sozialarbeit im öffentlichen Raum, vor allem rund um den Nürnberger Hauptbahnhof. Mit einem niederschwelligen Beratungsansatz sollen obdachlose Menschen in ihrer aktuellen Lebenslage unterstützt und an geeignete Einrichtungen wie Notschlafstellen oder Tagesaufenthalte weitervermittelt werden.

Geflüchtete

Im Rahmen der Unterbringung ist die Stadt Nürnberg auch für geflüchtete Menschen zuständig. Hierzu zählen Personen mit Aufenthaltserlaubnis, aber auch asylsuchende Personen sowie geflüchtete Menschen aus der Ukraine, die seit 2022 in größerer Zahl in Nürnberg angekommen sind. Trotz vieler privater Wohnmöglichkeiten für diesen Personenkreis wurden ukrainische Bürgerinnen und Bürger auch in 2024 in städtischen Unterkünften aufgenommen.

Im Jahr 2024 war der Zustrom von Menschen aus der Ukraine wieder leicht rückläufig. Die Zahl der Asylsuchenden ist im Vergleich zu den Vorjahren ebenfalls etwas gesunken. Zum Jahresende 2024 gab es in Nürnberg 22 staatliche Unterkünfte für Geflüchtete mit 1.671 Bewohnerinnen und Bewohnern sowie 25 städtische Unterkünfte mit 1.433 Bewohnerinnen und Bewohnern.

Für Geflüchtete mit Bleibeperspektive ist die eigene Wohnung ein wichtiger Schritt für die Integration in die Gesellschaft und dem Weg in die Eigenständigkeit. Da viele Geflüchtete aus den Unterkünften oft vor Hindernissen stehen, um eine eigene Wohnung auf dem privaten Wohnungsmarkt zu finden und der Bedarf an Wohnraum aus dem Bestand an öffentlichen geförderten Wohnungen für die Nachfragenden nicht gedeckt werden kann helfen verschiedene Projekte diese auszugsberechtigten Personen bei der Wohnungssuche zu unterstützen.

Neben den bestehenden verschiedenen Projekten freier Träger zur Wohnraumsuche unterstützt die Stadt auszugsberechtigte Bewohner in Unterkünften auch im Projekt „Übergangswohnen für Geflüchtete". Das Projekt besteht seit 2017 für ca. 100 Wohnungen. Diese Wohnungen werden von der Stadt für einen befristeten Zeitraum angemietet und an auszugsberechtigte Geflüchtete weitervermietet. Dabei gelten die Mietrichtwerte, die auch für sozialen Wohnraum herangezogen werden. Im Rahmen des Projekts werden die Mieter und Mieterinnen zudem bei allen Fragen zur eigenen Wohnung beispielsweise Mietvertrag, Mieterrechte und Mieterpflichten, Mülltrennung usw. unterstützt. Die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit einem Flucht- und Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt soll dadurch gefördert werden.



WOHNRAUM SCHAFFEN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Der Mangel an Wohnraum ist eines der dringendsten Themen unserer Zeit. Nicht erst seit gestern, sondern seit über 30 Jahren entwickelt Instone attraktive Wohn- und Lebensräume in ganz Deutschland – mit dem Ziel, nachhaltige, sozial durchdachte und zukunftsfähige Lösungen zu schaffen.

Dabei stellen wir uns immer wieder dieselbe Frage: Wie wollen Menschen leben – heute und in Zukunft? Die Antworten darauf haben sich im Laufe der Zeit grundlegend geändert. Heute geht es um mehr als nur ein Dach über dem Kopf: Gefragt sind Wohnräume, die Gemeinschaft fördern und sich an den Bedürfnissen der Menschen orientieren. Denn wir alle sehnen uns immer mehr nach einem nachhaltig guten Zusammenleben.

Instone Real Estate setzt den Grundstein für ein gutes Leben.

Diesem Wandel kommen wir mit einer ressourcenschonenden Bauweise, erneuerbarer Energieversorgung und vorausschauendem Klima- und Umweltschutz nach. Begegnungsplätze, intelligente Mobilitätslösungen sowie Kinderbetreuungs-, Bildungs- und Nahversorgungsinfrastrukturen komplettieren unsere Quartiere und lassen sie zu Orten einer lebendigen Nachbarschaft aufblühen. So sorgen wir für attraktiven und nachhaltigen Wohnraum, in dem bereits mehr als 35.000 Menschen ihr Zuhause gefunden haben.

Jetzt mehr erfahren:
instone.de

Instone
Real Estate