Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

18.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Tagesordnung -öffentlich- 3
Vorlagendokumente
TOP Ö 1 Runder Tisch Wohnen für Auszubildende Azubi-Werk Nürnberg
Sitzungsvorlage Ref.VII/016/2025 5
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.04.2024 Ref.VII/016/2025 8
Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024 Ref.VII/016/2025 10
Entscheidungsvorlage Ref.VII/016/2025 12
TOP Ö 2 Wohnraumförderung
Sitzungsvorlage Ref.VII/020/2025 15
Entscheidungsvorlage Ref.VII/020/2025 18
* TOP Ö 3 Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2024
Berichtvorlage Ref.VII/017/2025 21
Wohnungsbericht_2024 Ref.VII/017/2025 24
TOP Ö 4 Umgestaltung Königstraße, Beschluss der Entwurfsplanung (1. Stufe)
Sitzungsvorlage Stpl/031/2025 68
Antrag B90/Die Grünen: "Aufenthaltsqualität weiter steigern - Farbe für die Fußgängerzone" vom 16.03.2023 Stpl/031/2025 72
Antrag CSU: "Königstraße wird Allee - Aufwertung vom Königstor bis zur Lorenzkirche" vom 18.09.2023 Stpl/031/2025 74
Entscheidungsvorlage Stpl/031/2025 76
Gestaltungsplan, M 1:250 Stpl/031/2025 79
Visualisierungen Stpl/031/2025 80
TOP Ö 5 Brettergartenstraße – Bau eines Seniorenzentrums, Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)
Berichtvorlage Stpl/032/2025 82
Bericht Stpl/032/2025 85
TOP Ö 6 Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung - BegrS)
Sitzungsvorlage BoB/007/2025 87
Entscheidungsvorlage BoB/007/2025 91
Satzungsentwurf BoB/007/2025 93
TOP Ö 7 Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)
Sitzungsvorlage BoB/008/2025 96
Entscheidungsvorlage BoB/008/2025 100
Satzungsentwurf BoB/008/2025 102

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 18.09.2025, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Runder Tisch Wohnen für Auszubildende Azubi-Werk Nürnberg hier: Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.04.2024 und der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024** — Beschluss Ref.VII/016/2025

Heilmaier, Andrea, Dr., Referentin Wirtschaft und Wissenschaft

2. **Wohnraumförderung Förderung im Programmjahr 2025** — Beschluss Ref.VII/020/2025

Heilmaier, Andrea, Dr., Referentin Wirtschaft und Wissenschaft

3. **Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2024** — Bericht Ref.VII/017/2025

Heilmaier, Andrea, Dr., Referentin Wirtschaft und Wissenschaft

4. **Umgestaltung Königstraße, Beschluss der Entwurfsplanung (1. Stufe)** — Beschluss Stpl/031/2025

Antrag B90/Die Grünen: "Aufenthaltsqualität weiter steigern - Farbe für die Fußgängerzone" vom 16.03.2023
Antrag CSU: "Königstraße wird Allee - Aufwertung vom Königstor bis zur Lorenzkirche" vom 18.09.2023

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

5. **Brettergartenstraße – Bau eines Seniorenzentrums Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)** — Bericht Stpl/032/2025

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

6. **Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung - BegrS)** Gutachten BoB/007/2025

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

7. **Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)** Gutachten BoB/008/2025

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

8. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.07.2025, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
Ref.VII/016/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Runder Tisch Wohnen für Auszubildende Azubi-Werk Nürnberg
hier: Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.04.2024 und der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024

Anlagen:
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.04.2024
Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Ref. VII/SW hat im AfS vom 27.02.2025 die o.g. Anträge mit einem Bericht zur Wohn- und Lebenssituation von Auszubildenden beantwortet. Der geforderte Runde Tisch zum Thema „Wohnen für Auszubildende“ wurde am 26.06.2025 durchgeführt. Über die Ergebnisse des Runden Tisches und mögliche nächste Schritte wird berichtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Ref VII /SW wird beauftragt, auf seiner Homepage ein zentrales Online-Angebot mit gebündelten Informationen zum Thema Wohnen für Azubis, Förderprogrammen und Unterstützungsangeboten für Auszubildende einzurichten.

2. Im Schuljahr 2026/2027 führt der Berufsbereich der Fachangestellten für Markt- und Sozialforschung an der B4 eine Umfrage unter den städtischen Berufsschulen in Nürnberg durch, um eine Einschätzung des tatsächlichen Wohnraumbedarfs der Auszubildenden an den städtischen Berufsschulen zu ermitteln.

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
15. APR. 2024
/.....Nr. .....

VII	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
		4	Antwort vor Absendung vorlegen
WBG/I/II	2 X z.w.V.	5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Nürnberg, 15. April 2024
Antragsteller: Meissner

"Azubi-Werk Nürnberg"

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Ziel bezahlbaren Wohnraum in Nürnberg zu schaffen und zu erhalten eint fast alle Akteure der Kommunalpolitik in unserer Stadt.

Besonders für benachteiligte oder finanziell schlecht ausgestattete Zielgruppen, bedarf es immer wieder besonderer Initiativen. Mit diesem Antrag soll der Fokus auf den Bereich des Wohnens für Auszubildende in unserer Stadt gelegt werden. Attraktive und bezahlbare Wohnmöglichkeiten für Azubis, sind in Zeiten des Fachkräftemangels ein absolut wichtiger Standortfaktor für Nürnberg.

Mit dem Förderprogramm „Junges Wohnen" hat die Bundesregierung dankenswerterweise Mittel für den Bereich bereitgestellt und auch der Freistaat Bayern hat Anfang des Jahres Richtlinien für die Förderung von Wohnungen für Auszubildende erlassen. Andere finanziell gut ausgestattete Kommunen wie München sind auf diesem Feld bereits seit einigen Jahren unterwegs und haben bereits vor dem Förderprogramm Initiativen wie das Azubiwerk München auf den Weg gebracht. Ziel dieses Antrags ist es eine für Nürnberg handhabbare und gleichzeitig für die Zielgruppe hilfreiche Möglichkeit der Schaffung von bezahlbaren Wohnmöglichkeiten für Auszubildende auf den Weg zu bringen.

Daher stellt die SPD-Stadtratsfraktion folgenden

Antrag:

Die Verwaltung

1. stellt die Situation für Auszubildende auf dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen dar, sowohl wenn Auszubildende individuell Wohnraum anmieten, als auch die institutionalisierte Situation durch Anbieter wie das Kolpinghaus etc. und geht in diesem Zusammenhang auch auf subjektorientierte Förderansätze für Auszubildende ein,

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

2. berichtet über Projekte, die bereits durch das Förderprogramm und die genannten Richtlinien umgesetzt oder in Planung sind,

3. stellt Möglichkeiten dar weitere Projekte mit oder ohne genannte Förderung auf den Weg zu bringen,

4. initiiert einen runden Tisch von aktuellen Akteuren (Kolpinghaus Nürnberg e.V. IN VIA Nürnberg e.V., Verein für Internationale Jugendarbeit Ortsverein Nürnberg e.V. ,Deutscher Gewerkschaftsbund, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Kreisjugendring, etc.), der sich mit der Situation und möglichen Lösungsansätzen beschäftigt,

5. stellt mögliche Synergie-Effekte mit dem Haus der Athleten dar.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Fabian Meissner
Stadtrat

AfS

gez. Marcus König

OBERBÜRGERMEISTER
20. Feb. 2024
/.....Nr. .....

VII	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
IV/V	2 X z.w.V.	4	Antwort vor Absendung vorlegen
		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Kopie: Ref. VI, WBG

Die Linke
im Stadtrat Nürnberg

An den
Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Herrn Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

20.02.2024

Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke

Azubi-Werk Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg unterstützt Studierende wirtschaftlich und sozial, um die Grundlagen für ein erfolgreiches Studium zu schaffen.
Für Auszubildende gibt es in Nürnberg keine vergleichbare Institution. Auszubildende stehen in Nürnberg besonders durch den angespannten Wohnungsmarkt vor hohen Hürden bei der Aufnahme einer Ausbildung.
Im Jahr 2023 hat der Bund das Förderprogramm "Junges Wohnen" aufgelegt, mit dem die Länder Wohnraum für Studierende und Auszubildende schaffen können. Dafür stellte er den Ländern 500 Millionen Euro Finanzhilfen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung. Diese Mittel sollen für 2024 und 2025 verstetigt werden (1).

Am 15.02.2024 traten die "Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Kraft, die sich u.a. aus Mitteln des Förderprogramms "Junges Wohnen" zusammensetzen (2).

Die Stadt München verwirklichte beispielhaft gemeinsam mit der DGB-Jugend ein Azubi-Werk mit über 300 Apartments, in der die Mitbestimmung der Bewohner:innen eine entscheidende Rolle spielt; das Motto lautet: "Wir gestalten dieses Projekt mit jungen Menschen für junge Menschen".

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Stadt Nürnberg beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Gründung eines Azubi-Werks, um die Wohn- und Ausbildungssituation von Auszubildenden in Nürnberg zu verbessern.
Zur Finanzierung werden u.a. Mittel aus den Förderprogramm "Junges Wohnen" bzw. der "Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende" beantragt.

Die Umsetzung wird gegebenenfalls in Kooperation mit der WBG geplant.

Nutznießer:innen sollen Auszubildende in der beruflichen Ausbildung, Berufsfachschüler:innen und Schüler:innen an Fachakademien in der Stadt Nürnberg sein.

Stadtratsgruppe Die Linke

Titus Schüller, *Stadtrat*
Özlem Demir, *Stadträtin*
Kathrin Flach Gomez, *Stadträtin*

Rathausplatz 2 | Zi. 113
90403 Nürnberg
0911 231 74441

stadtrat@die-linke-nuernberg.de
www.die-linke-nuernberg.de

Das Azubi-Werk geht über die Einrichtung eines Wohnheims hinaus. Entsprechend des Azubi-Werks der Stadt München umfasst es ein breitgefächertes Wohn- und Beratungsangebot (3).

Wichtige Säulen des Angebots werden sein:
1. Bezahlbarer Wohnraum
2. Finanzielle Beratung
3. Vernetzungsangebot
4. Mitbestimmung der Auszubildenden inclusive der Wahl von Bewohner:innenräten und der Einbindung der DGB-Jugend Nürnberg.

(1)
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiVvNP9l8GCAxUAhv0HHW2NC6wQFnoECBIQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.bmwsb.bund.de%2FSharedDocs%2Fdownloads%2FWebs%2FBMWSB%2FDE%2Fveroeffentlichungen%2Fwohnen%2Fvv-junges-wohnen.pdf%3F__blob%3DpublicationFile%26v%3D2&usg=AOvVaw0yzgR6-v9Bx82HRc0i1Ku2&opi=89978449
Zugriff 19.02.2024 und
https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/04/junges-wohnen.html
Zugriff 19.02.2024

(2)
https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/wohnraum_fuer_auszubildende/index.php
Zugriff 19.02.2024

(3)
https://www.azubiwerk-muenchen.de
Zugriff 19.02.2024

Mit freundlichen Grüßen

Özlem Demir | Kathrin Flach Gomez | Titus Schüller

Stadtratsgruppe Die Linke

Titus Schüller, *Stadtrat*
Özlem Demir, *Stadträtin*
Kathrin Flach Gomez, *Stadträtin*

Rathausplatz 2 | Zi. 113
90403 Nürnberg
0911 231 74441

stadtrat@die-linke-nuernberg.de
www.die-linke-nuernberg.de

Runder Tisch „Wohnen für Auszubildende“ am 26.06.2025
Ergebnis

Entscheidungsvorlage

1. Anlass und Zielsetzung

Ref. VII/SW hat auf Grundlage zweier Anträge (SPD-Stadtratsfraktion vom 15.04.2024 sowie der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024) im AfS vom 27.02.2025 einen Bericht zur Wohn- und Lebenssituation von Auszubildenden vorgestellt. Der in den Anträgen gewünschte Runde Tisch zum Thema „Wohnen für Auszubildende“ wurde am 26.06.2025 durchgeführt.

Ziele des Runden Tisches waren die Vernetzung relevanter Akteurinnen und Akteure, die gemeinsame Analyse und Konkretisierung des Bedarfs, der Austausch über bestehende Angebote sowie die Entwicklung erster konkreter Lösungsvorschläge. Es wurde auch diskutiert, wie die Zielsetzungen eines Azubi-Werks wie bezahlbarer Wohnraum, finanzielle Beratung, Vernetzungsangebote und Mitbestimmung auf alternativem Weg erreicht werden können. Denn, wie am 27.02.2025 berichtet, wird der Aufbau eines Azubiswerks aufgrund der finanziellen städtischen Situation derzeit für nicht umsetzbar gehalten.

Der Teilnehmerkreis setzte sich aus Fachleuten unterschiedlicher Organisationen zusammen, die sich mit der Lebens- und Wohnsituation von Auszubildenden befassen. Dazu zählen:

- Vertreterinnen und Vertreter von Verbänden: DGB Jugend, Kreisjugendring Nürnberg-Stadt und Humanistische Vereinigung,
- Vertreterinnen und Vertreter von Jugendwohnheimen in Nürnberg: IN VIA, Kolpinghaus, Verein Internationale Jugend (vij), HWK Internat,
- die wbg
- sowie städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bereichen Stab Wohnen (Ref VII/SW), Jugendberufshilfe (J/B2), Ausbildung (PA/1), Regionales Übergangsmanagement (BgA/Bildungsbüro) sowie Berufliche Schulen (Sch/B).

2. Bestehende Wohnangebote für Auszubildende in Nürnberg

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Runden Tischs haben sich wie folgt geäußert:

In Nürnberg bestehen gut funktionierende **Jugendwohnheime**, die unterschiedliche Zielgruppen adressieren – darunter Blockschülerinnen und Blockschüler (die in Nürnberg für einige Wochen eine Berufsschule besuchen, aber nicht hier gemeldet sind), Auszubildende Nürnberger Betriebe sowie Teilnehmende mehrtägiger Lehrgänge der Kammern. Die bestehenden Jugendwohnheime verzeichnen bereits heute eine hohe Auslastung und stoßen zum Teil an ihre Kapazitätsgrenzen. Gleichzeitig zeigt sich, dass viele der bestehenden Einrichtungen in die Jahre gekommen sind und nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen junger Menschen in Ausbildung entsprechen (Wunsch nach Einzelzimmern).

Die Vernetzung der Einrichtungen erfolgt über eine bereits bestehende Arbeitsgruppe „Azubiwohnheime“ und wird von den Beteiligten als konstruktiv und hilfreich bewertet.

Auszubildende in Wohnheimen profitieren von einer höheren Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) als bei der eigenen Wohnung sowie unterstützenden Strukturen. Die BAB muss nicht zurückgezahlt werden und trägt wesentlich zur finanziellen Entlastung bei. Darüber hinaus bestehen Möglichkeiten zur Mitbestimmung, etwa bei der Gestaltung von Freizeitangeboten. Ein regelmäßiger Austausch mit Arbeitgebern, Trägern und Berufsschulen ist bereits gelebte Praxis.

Bei der Suche nach einer passenden Wohnung oder Wohnmöglichkeit für Auszubildende stehen folgende Webseiten zur Verfügung: Die Plattform „**auswärts zuhause**“ (https://auswaerts-zuhause.de/) bietet eine bundesweite Übersicht zu Jugendwohnheimen und Wohnmöglichkeiten für Auszubildende, ist aber bisher nach Einschätzung der Anwesenden zu wenig bekannt. Die **Homepage der Metropolregion Nürnberg** (https://www.metropolregionnuernberg.de/leben/wohnen-suchen) bietet Informationen zu Wohnmöglichkeiten, Beratungsangeboten und weiteren Hilfen für Fachkräfte (auch auf englisch), allerdings nicht speziell für Auszubildende.

3. Herausforderungen, Handlungsbedarfe und Lösungsansätze

Im Rahmen des Runden Tisches wurden die Wohn- und Lebenssituation von Auszubildenden in Nürnberg sowie bestehende Probleme und Herausforderungen erörtert, wobei Handlungsbedarfe identifiziert und mögliche Lösungsansätze zur zukünftigen Verbesserung diskutiert wurden.

3.1 Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende

Der Runde Tisch hat die **Schaffung von zusätzlichem, bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende** in Nürnberg als langfristiges und relevantes Ziel definiert. Dies wird als **wichtiger Standortfaktor** im Wettbewerb um Nachwuchskräfte erachtet. Dabei ist neben dem Wohnbedarf dauerhaft in der Stadt gemeldeter Auszubildender zugleich der absehbar steigende Bedarf durch **ausländische Auszubildende** umfassend zu berücksichtigen. Aufgrund des Mangels an einheimischen Fach- und Nachwuchskräften gewinnt die Zuwanderung in bestimmten Fachbereichen – insbesondere Gastronomie und Gesundheitswesen – zunehmend an Bedeutung, wodurch sich der Bedarf weiter verschärfen dürfte. Denn ein Wohnnachweis ist Voraussetzung für die Visumserteilung. Daher ist die Bereitstellung geeigneter Unterkünfte ergänzt durch Beratungs- und Integrationsangebote notwendig, um ein gutes Ankommen, soziale Teilhabe und beruflichen Erfolg zu ermöglichen.

Einen Beitrag könnte die Stadt leisten, indem sie städtische Flächen für den Bau neuer Azubiwohnheime zur Verfügung stellen würde. Die wbg prüft derzeit die Möglichkeit, auf einem städtischen Grundstück ein neues Azubi-Wohnheim zu errichten, um das Wohnraumangebot für Auszubildende weiter auszubauen.

3.2 Bedarfsermittlung

Eine **valide Einschätzung des Wohnraumbedarfs** der Auszubildenden ist schwierig. Die Kenntnis über den tatsächlichen Bedarf ist eingeschränkt, weil auch das vorhandene Wohnungsangebot die Nachfrage mitbestimmt: Wer mangels Alternativen bei den Eltern wohnt, wird in offiziellen Statistiken bislang oft nicht als wohnungssuchend erfasst.

Ein wichtiger nächster Schritt besteht daher in der **konkreten Bedarfsermittlung** unter Einbezug des Bildungsbüros und der IHK Nürnberg für Mittelfranken. Die Schulverwaltung (Sch/B) stellt für das Schuljahr 2026/2027 eine Umfrage unter den städtischen Berufsschulen in Nürnberg durch den Berufsbereich der Fachangestellten für Markt- und Sozialforschung in Aussicht. Ergänzend dazu plant die DGB-Jugend eine bayernweite Befragung unter Auszubildenden, deren Ergebnisse auch für Nürnberg ausgewertet werden sollen.

3.3 Informations- und Orientierungsbedarf

Auszubildende, Betriebe und Eltern sind mit bestehenden Unterstützungsangeboten – etwa der pädagogischen Begleitung in Heimen – kaum vertraut. Zwar gibt es einzelne Informationsquellen, doch fehlt bislang eine zentrale, leicht zugängliche Plattform, die umfassend über Wohnmöglichkeiten, Förderprogramme und weitere Unterstützungsangebote für Auszubildende informiert. Besonders gewünscht wird die Einrichtung eines solchen Online-Angebots, um die Angebote gebündelt und transparent darzustellen.

Der Stab Wohnen prüft die Möglichkeit, auf seiner städtischen Website eine **digitale Informationsstelle in Form einer Landingpage** einzurichten.

Ein weiteres Ziel ist es, **bestehende Wohn- und Unterstützungsangebote besser bekannt zu machen und frühzeitig** an Auszubildende sowie deren Ausbildungsstätten weiterzugeben. So soll die Sichtbarkeit der Angebote erhöht und eine frühzeitige Orientierung ermöglicht werden.

Dies kann beispielsweise im Rahmen der Berufsorientierung an Schulen, bei Berufswahlveranstaltungen oder durch gezielte Ansprache von Ausbildungsbetrieben erfolgen. Berufsschulen, Lehrkräfte und die Jugendsozialarbeit sollen dabei verstärkt in die Informationsweitergabe eingebunden werden.

3.4 Bedarf an sozialpädagogischer Begleitung

Der Übergang von der Schule in den Beruf stellt für viele junge Menschen eine zunehmende Herausforderung dar. Besonders betroffen sind Zielgruppen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf, etwa sogenannte „Entkoppelte“ – Auszubildende ohne familiären Rückhalt oder stabile soziale Strukturen. Bei der Konzeption und dem Betrieb von Wohnheimen für Auszubildende sollte eine **sozialpädagogische Begleitung** vorgesehen werden, um nicht nur das Ankommen in Nürnberg zu erleichtern, sondern langfristig auch Ausbildungsabbrüchen und kostenintensiven Kriseninterventionen vorzubeugen. Langfristig können dadurch Kosten eingespart werden.

3.5 Attraktivere Ausgestaltung der Förderprogramme

Ref VII/SW stellte in der Veranstaltung die Programme „Junges Wohnen“ und das Bayerische Wohnungsbauprogramm (AzubiR 2024) als **Möglichkeiten der Wohnraumförderung** vor. Dabei wurde deutlich, dass diese Förderangebote bislang wenig bekannt und in ihrer aktuellen Form wenig attraktiv sind. Eine gezieltere und attraktivere Ausgestaltung – etwa durch zusätzliche Zuschüsse für Bau und Betrieb – könnte einen wichtigen Beitrag zur Entlastung junger Menschen mit geringem Einkommen leisten.

Der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau wird den geäußerten Wunsch nach einer **attraktiveren Ausgestaltung der Förderprogramme** an das zuständige Ministerium weitergeben.

3.6 Wertschätzung von Auszubildenden

Im Rahmen des Runden Tisches wurde als weitere Herausforderung die im Vergleich zu Studentinnen und Studenten oft geringere **gesellschaftliche Wertschätzung** von Auszubildenden thematisiert. Es wurde der Wunsch geäußert, die Anerkennung von Auszubildenden sowohl gesellschaftlich als auch finanziell zu verbessern. Dabei wurde angeregt, bestehende Vergünstigungen, die bislang überwiegend für Studentinnen und Studenten gelten, auch für Auszubildende zugänglich zu machen. Dies könnte dazu beitragen, unterschiedliche Bildungswege gleichwertiger zu behandeln und die **berufliche Ausbildung insgesamt zu stärken**. Im Anschluss an den Runden Tisch wies die IHK auf den Azubi-Ausweis hin, der Auszubildenden bereits verschiedene Vergünstigungen bietet.

3.7 Teilhabe und Mitbestimmung

In der **städtischen Jugendpolitik** sollten digitale Angebote und Social-Media-Kampagnen ausgebaut werden, um Auszubildenden mehr Sichtbarkeit und Mitbestimmung zu ermöglichen. Programme wie ‚Nürnberger Young City‘ oder Jugendbeteiligungsformate wie ‚laut!‘ bieten hierfür bereits eine gute Basis. Dies fördert sowohl nach Einschätzung der Fachleute so wichtige Grundlagen des Zusammenlebens wie soziale Integration und das Demokratieverständnis junger Menschen.

4. Zusammenfassung

Die anwesenden Institutionen und Organisationen haben das Thema Azubi-Wohnen als äußerst relevant und dringend eingeschätzt. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs um Fachkräfte wurde beim Runden Tisch auch deutlich, wie wichtig es ist, nicht nur die Wohnraumversorgung, sondern auch die gesamte Lebenswelt der Auszubildenden zu stärken – etwa durch eine adäquate sozialpädagogische Begleitung junger Menschen, Mitbestimmungsmöglichkeiten und generell mehr Wertschätzung für Ausbildungsberufe. Auch wenn der Aufbau eines Azubi-Werks in Nürnberg aus finanziellen Gründen nicht realisierbar ist, hat die Veranstaltung eine gute Grundlage für Maßnahmen und gemeinsame Projekte geschaffen, wesentliche Zielsetzungen eines Azubi-Werks auf alternativem Wege zu verfolgen und damit die Wohn- und Lebenssituation von Auszubildenden in Nürnberg zu verbessern.

Beschlussvorlage
Ref.VII/020/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Wohnraumförderung
Förderung im Programmjahr 2025

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Einzelheiten zum Wohnungsbauprogramm 2025 mitgeteilt und die Fördermittel für das Jahr 2025 zugewiesen.

Über die in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Mittel und die aktuelle Fördersituation wird berichtet.

Für Nürnberg handelt es sich um einen Betrag von insgesamt 54,12 Mio. Euro (Vorjahr 53,44 Mio. Euro) an Fördermitteln des Freistaats Bayern und der Stadt Nürnberg.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Durchführung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms im Jahr 2025 nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 wird mit Einsatz von städtischen Wohnungsbaudarlehen und -zuschüssen zur Komplementärfinanzierung zugestimmt.

Entscheidungsvorlage

1. Grundlagen

Für die Förderung des Wohnungsbaus mit Mitteln des Bundes, des Freistaates Bayern und der Stadt Nürnberg gelten das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2023 und die einschlägigen Bekanntmachungen und Richtlinien.

Schwerpunkte der Förderung sind:

- die Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)
- die Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus
- die Förderung „besonderer Wohnformen“ für bestimmte Personengruppen
- die Förderung von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen.

Hinzu kommen der Landesplan für Behinderte, die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung, die Darlehen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms, die Förderung des Baus von Studentenwohnraum und der Instandsetzung von Studentenwohnheimen sowie das städtische Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“, städtische Wohnungsbaudarlehen und das Schallschutzfensterprogramm.

Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung sind in Bayern die Bezirksregierungen sowie die Städte München, Nürnberg und Augsburg. In Nürnberg nimmt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat diese Aufgabe wahr.

2. Neuerungen

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) gelten unverändert fort. Ergänzend dazu gab es folgende Änderungen:

a) Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern- EOF

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude zum 01.02.2025 auf 3.150 EUR je m² Wohnfläche (2024: 3.100 EUR/m²) angehoben.

3. Verplanungsrahmen für das Jahr 2025

Im bayerischen Doppelhaushalt stehen 2024/ 2025 je 1,1 Mrd.EUR zur Verfügung, davon ein Anteil von rd. 490 Mio. EUR an Bundesmitteln. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat dem Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat am 02.01.2025 Mittel für das Bayerische Wohnungsbauprogramm zugewie-

sen. Ende Februar wurden die Bewilligungsstellen angewiesen, keine Bewilligung oder vorzeitigen Massnahmenbeginn mehr zu erteilen. Ende Juni hat die Bayerische Staatsregierung dann ein Sommer- und ein Herbstpaket mit 100 bzw. 300 Mio. EUR angekündigt.

Für Nürnberg steht damit folgendes Förderbudget im Jahr 2025 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:	
- Landesmittel	41.421.650 EUR
- Bundesmittel	11.029.600 EUR
- Eigenmittel der BayernLabo	0 EUR
Insgesamt	52.451.250.EUR

Die Stadt Nürnberg stellt folgende Fördermittel bereit:	
- Städtische Wohnungsbaudarlehen	500.000 EUR
- Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau	300.000 EUR
- Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“	750.000 EUR
- Schallschutzfensterprogramm	120.000 EUR
Insgesamt	1.670.000 EUR

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2025

54,12 Mio. EUR

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit (Vorjahr: 53,44 Mio. EUR).

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo ist nicht enthalten, weil hierfür ausreichend Mittel vorhanden sind und es deshalb keine fixen Zuteilungen für die Bewilligungsstellen gibt. Zum Vergleich: im Jahr 2024 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm rund 16,7 Mio. EUR bereitgestellt. Die Mittel für das Bayerische Modernisierungsprogramm werden bedarfsweise zugewiesen.

4. Entwicklungen im Programmjahr 2025

Dem Stab Wohnen lagen zu Jahresbeginn Anträge für 12 Vorhaben mit 1.008 Wohnungen und einem Förderbedarf von knapp 310 Mio. Euro vor. Bedingt durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die verbesserten Konditionen der Förderprogramme ist die Nachfrage nach Mitteln der Wohnraumförderung seit 2023 auf Rekordniveau.

Die Förderung aller Programmbereiche des Bayerischen Wohnungsbauprogramms von Mietwohnungsbau (EOF), Wohneigentum über das Bayerische Modernisierungsprogramm, Anpassungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung bis zu Studierenden- und Azubiwohnen wurde seit Ende Februar bayernweit für das Programmjahr 2025 gestoppt. Diese bislang noch nicht dagewesene Situation ergibt sich aus der großen Vielzahl von Verbindlichkeiten aus den Vorjahren, die in 2025 ff zur Auszahlung kommen. Sommer- und Herbstpaket wurden im Juni aufgelegt, um trotz der Mittelsituation die Förderung ausgewählter, wohnungspolitisch dringlicher Vorhaben zu ermöglichen. Die Pakete werden im Vorgriff auf das kommende Jahr und mit Restmitteln aus Vorjahren finanziert. Bei dem Sommerpaket wurde Nürnberg nicht berücksichtigt. Die Entscheidung des Bauministeriums für das Herbstpaket steht noch aus.

Mietwohnungsbauvorhaben (EOF und Bayerisches Modernisierungsprogramm) mit bereits erteilter Zustimmung zum vorzeitigen Massnahmenbeginn, die in 2025 bezugsfertig werden, können abweichend dazu weiter bewilligt werden. Neue vorzeitige Massnahmenbeginne dürfen nicht erteilt werden. Für die Eigentumsförderung steht das Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo sowie das städtische „100 Häuser für 100 Familien“- Programm zur Verfügung. Raten aus Bewilligungen der Vorjahre werden weiter ausbezahlt.

Die Förderkonditionen wurden aufgrund der Haushaltssituation abgeändert und gelten seit dem Sommerpaket. Die Auszahlung der Darlehensraten wurde gestreckt und erfolgt neu nicht mehr nur nach Baufortschritt, sondern auch in zeitlicher Abfolge zur Bewilligung: So wird die vierte und letzte Rate (20% der Darlehenssumme) künftig fünf Jahre nach Bewilligungsbescheid und nach restloser Fertigstellung und bestimmungsgemäßer Belegung ausgezahlt. Die Auszahlung der Zuschüsse wurde ebenfalls gestreckt. Für Vorhaben mit bereits erteiltem vorzeitigen Maßnahmenbeginn gelten nach aktuellem Stand die bislang gültigen Auszahlungskonditionen nach Baufortschritt, d.h. spätestens mit der Bezugsfertigkeit wird bewilligt und ausgezahlt.

Dass seit Februar 2025 keine Bewilligung neuer Vorhaben oder VZM möglich ist, hat u.a. Konsequenzen für Vorhaben, die nach Quotenregelung/ Baulandbeschluss i.V. mit städtebaulichen Verträgen anteilig gefördert werden. Denn deren Förderung muss generell vor Baubeginn/ Auftragsvergabe bewilligt sein bzw. vorab muss ein vorzeitiger Massnahmenbeginn erteilt sein. Um für den Fall, dass keine Fördermittel zur Verfügung stehen, dennoch nicht mit der Auftragsvergabe bzw. dem Baubeginn warten zu müssen, hat Ref VII/SW den „Preisgedämpften Wohnungsbau“ entwickelt. Um frühzeitig aus der Verpflichtung nach städtebaulichem Vertrag für den anteiligen geförderten Wohnungsbau entlassen werden zu können, bevor diese fristgemäß erlischt, wird im Gegenzug anteilig preisgedämpfter Wohnungsbau für mittlere Einkommen vereinbart. Dieser ist mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren für Mieter der Einkommensstufen 2 und 3 vorgesehen, wobei die Mieten oberhalb der EOF- Erstvermietungsmiete, aber unter den Marktmieten liegen.

Berichtsvorlage
Ref.VII/017/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Bericht

Betreff:

Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2024

Anlagen:
Wohnungsbericht_2024

Bericht:

Das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat legt den Nürnberger Wohnungsbericht 2024 mit wesentlichen Informationen über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt und zur Arbeit des Stabs Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat vor.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

NÜRNBERG

Ö 3

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

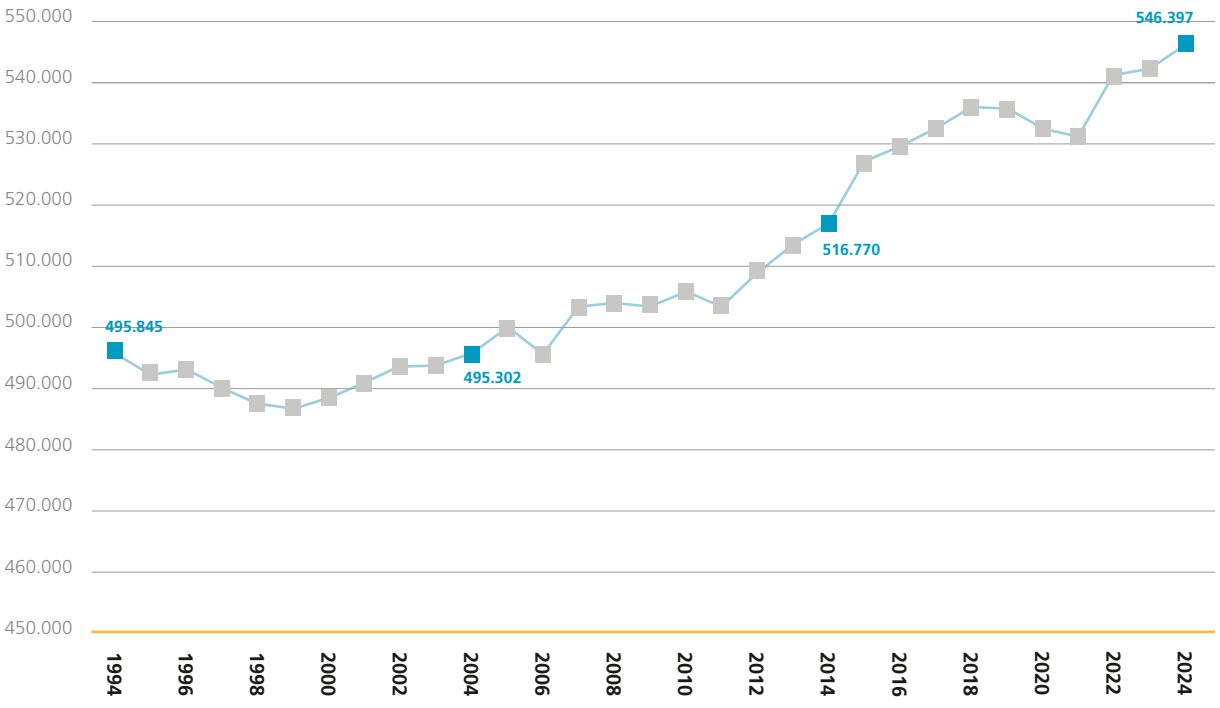
Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung

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.

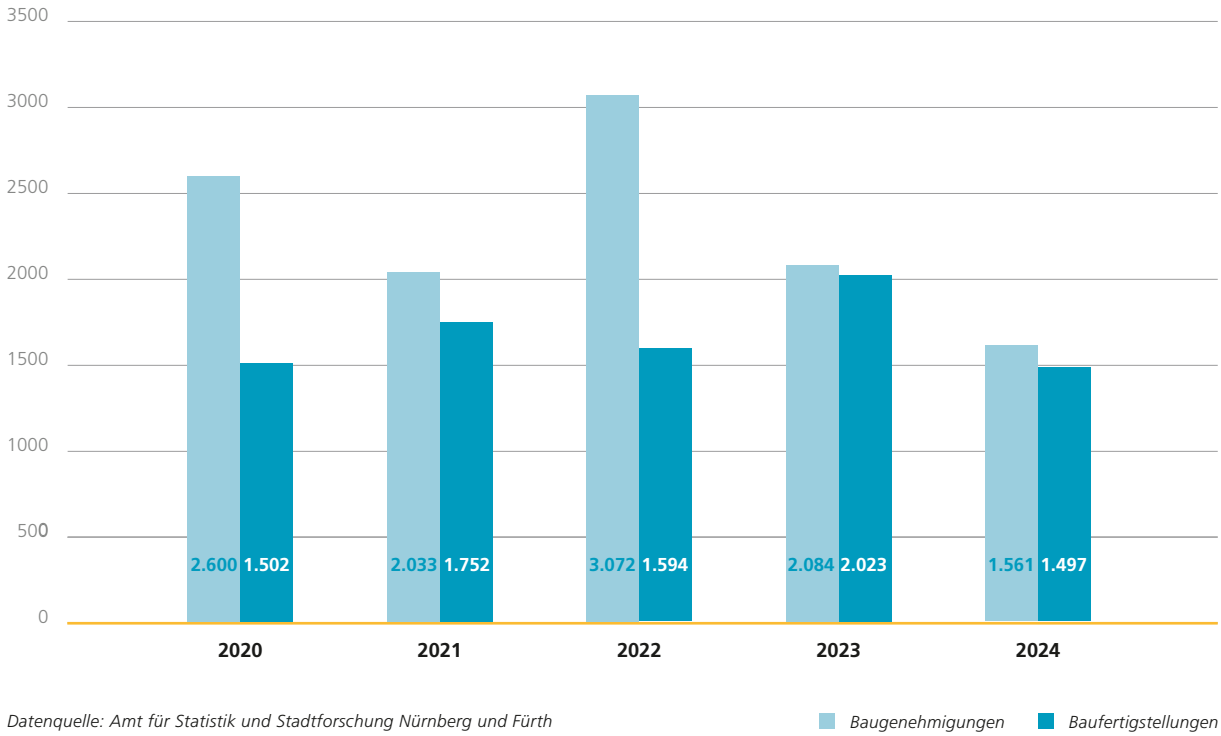
Bautätigkeit (Neubau)

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.

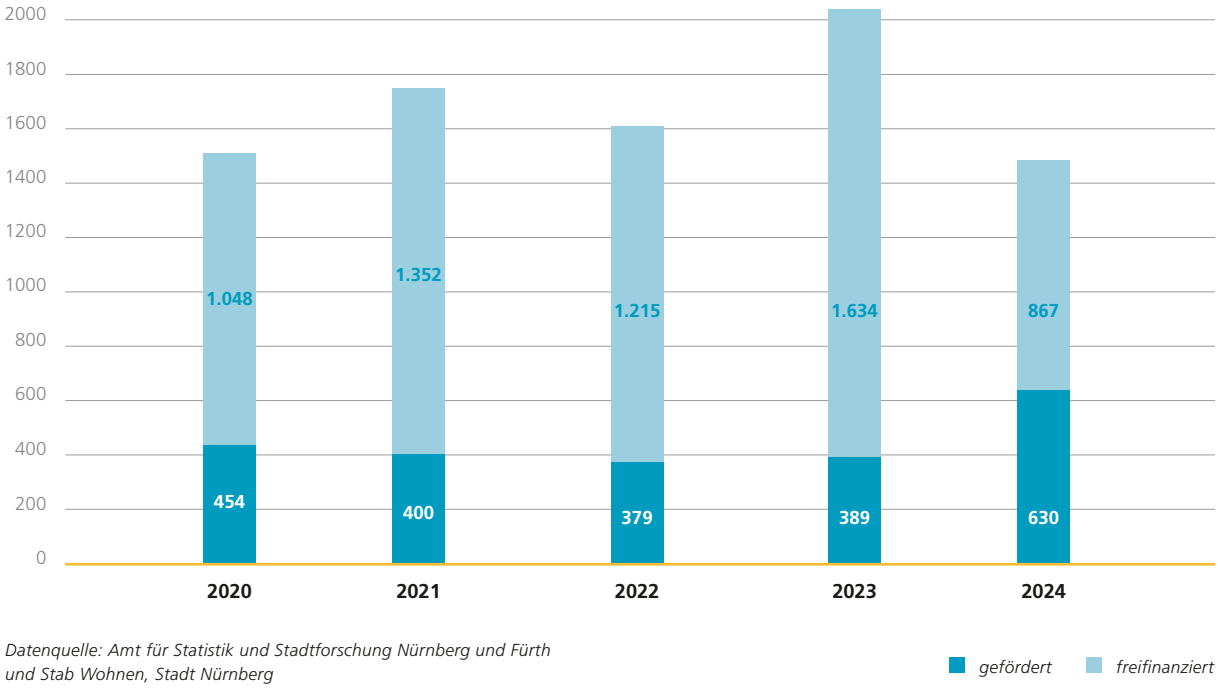
Abb. 2.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2020 – 2024 / Wohnungen*



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*

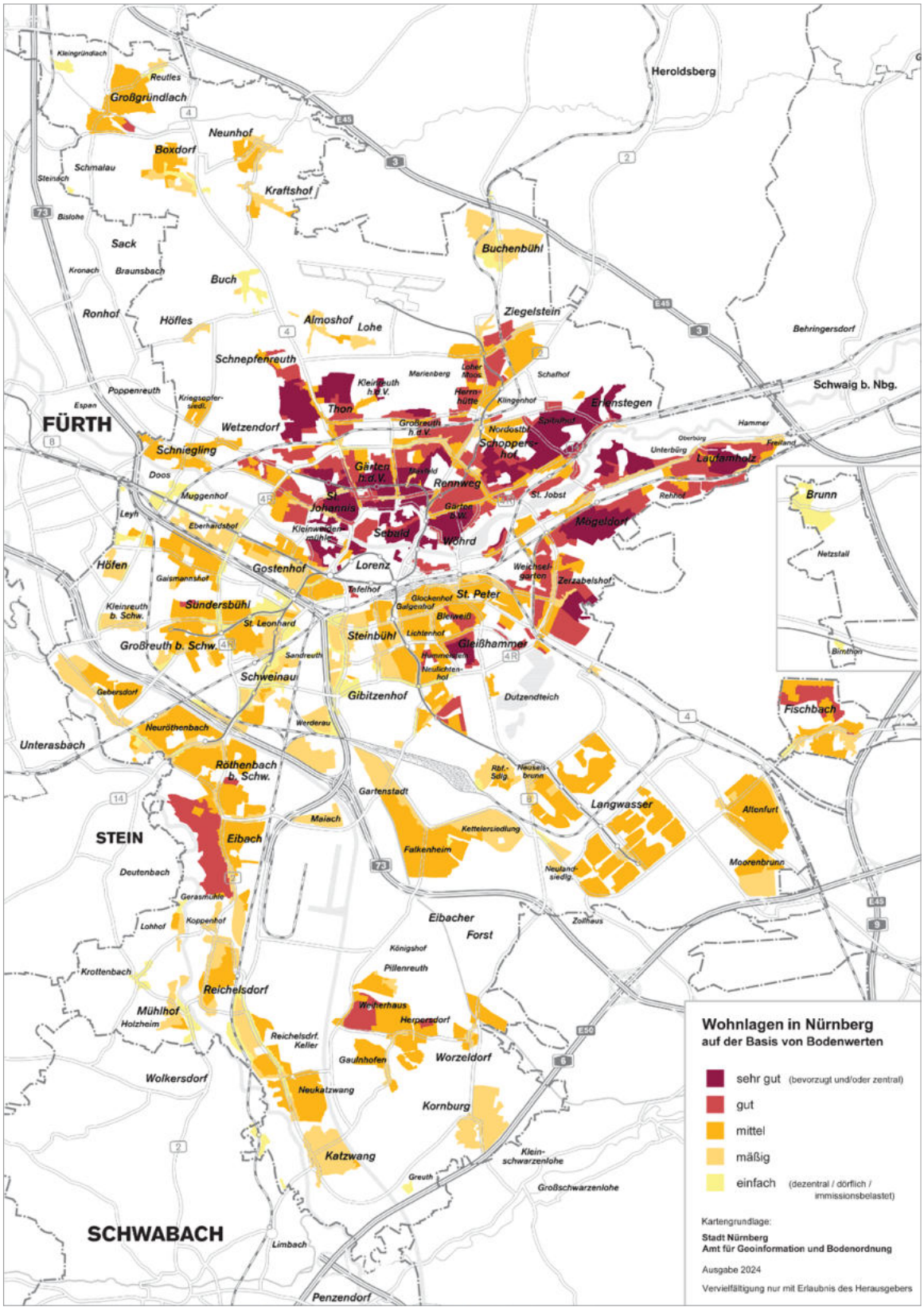
Die Zahl der fertiggestellten, geförderten Wohnungen machte im Berichtsjahr mit 630 rd. 42 % der Fertigstellungen insgesamt aus und war damit anteilig so hoch wie in den vergangenen fünf Jahren nicht. Gleichzeitig sind im Jahr 2024 Mietpreis- und Belegungsbindungen für 243 geförderte Wohnungen ausgelaufen. 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

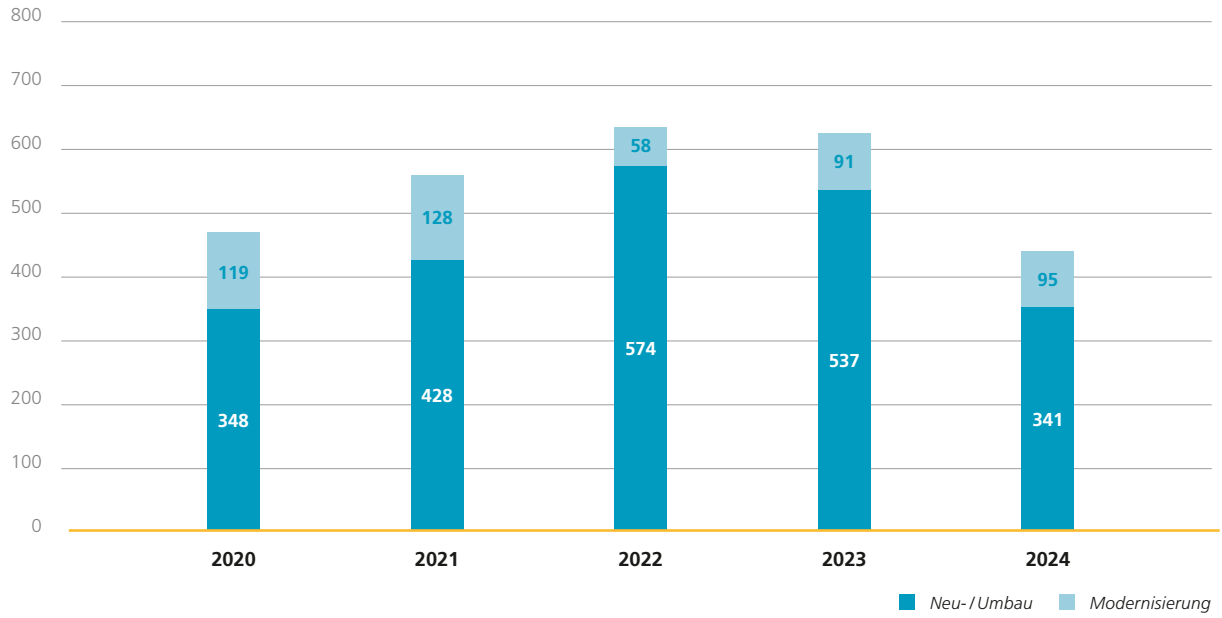
Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	366	317	28	29	58	85			452	431	106,10	105,60
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			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.

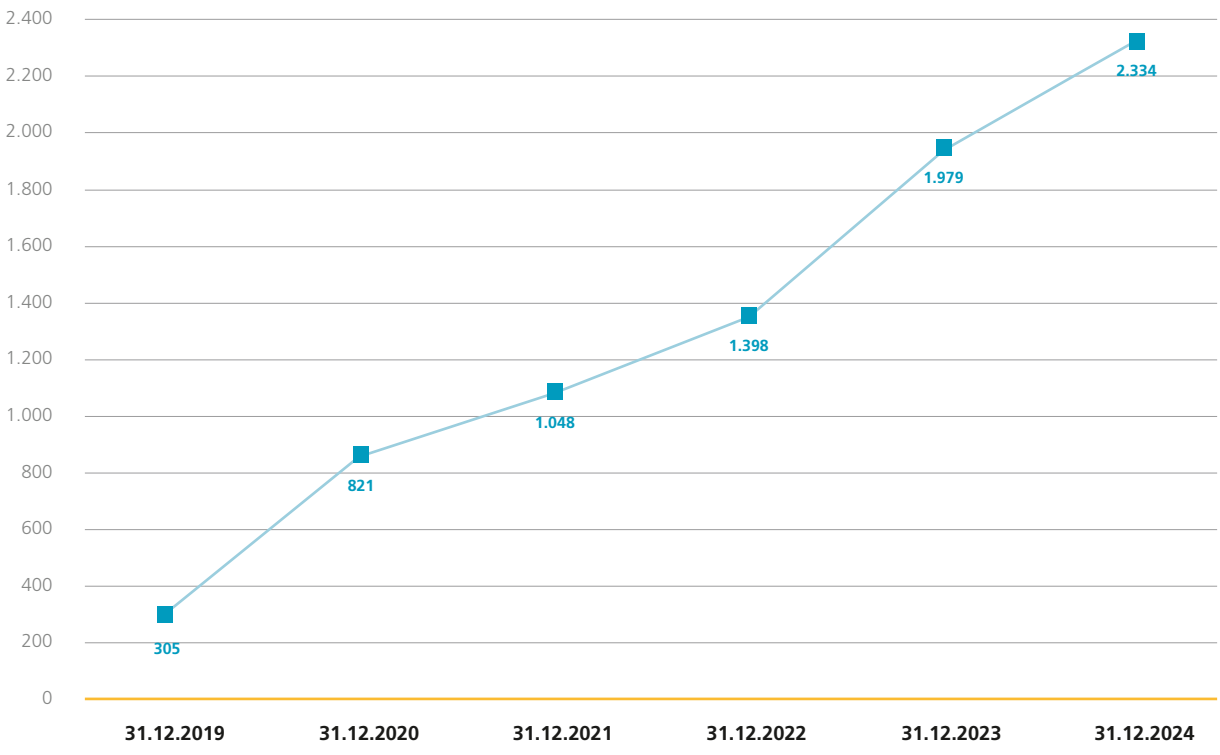
Zweckentfremdungsverbot

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.

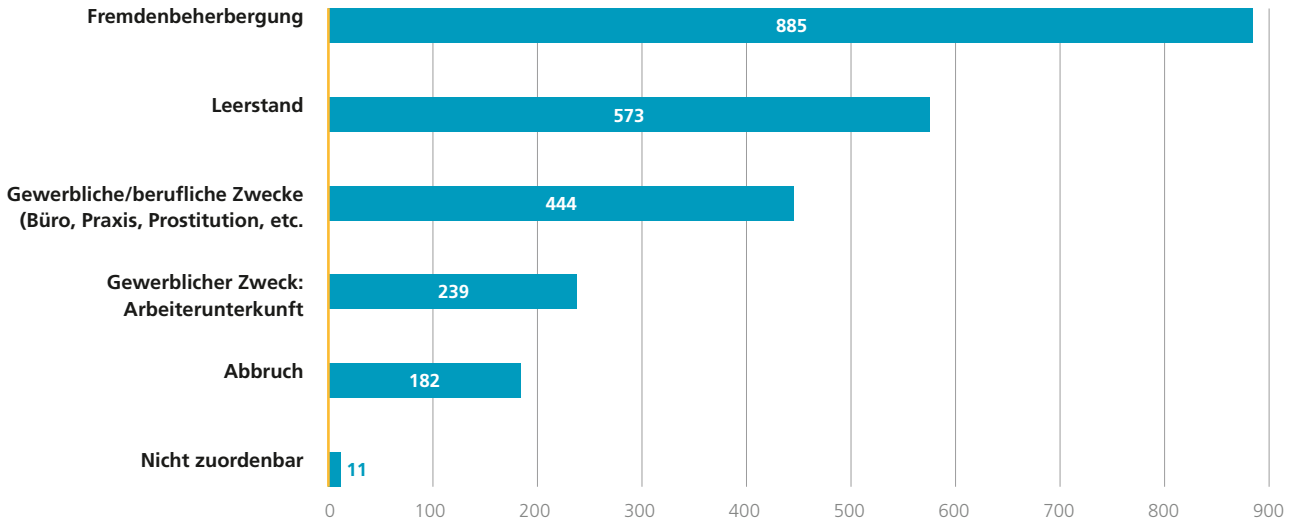
Zum Stichtag 31.12.2024 waren seit Inkrafttreten der Satzung 2.334 Fälle erfasst, bei denen eine Zweckentfremdung vermutet wurde.

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.

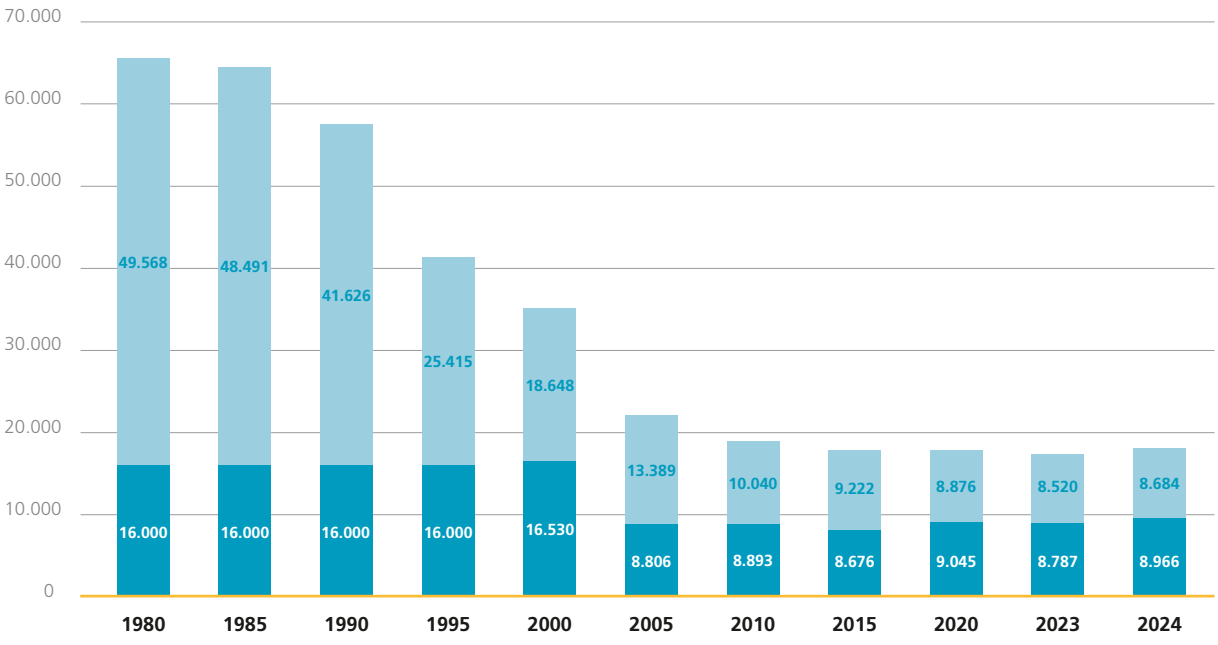
Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 5.081 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

› 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

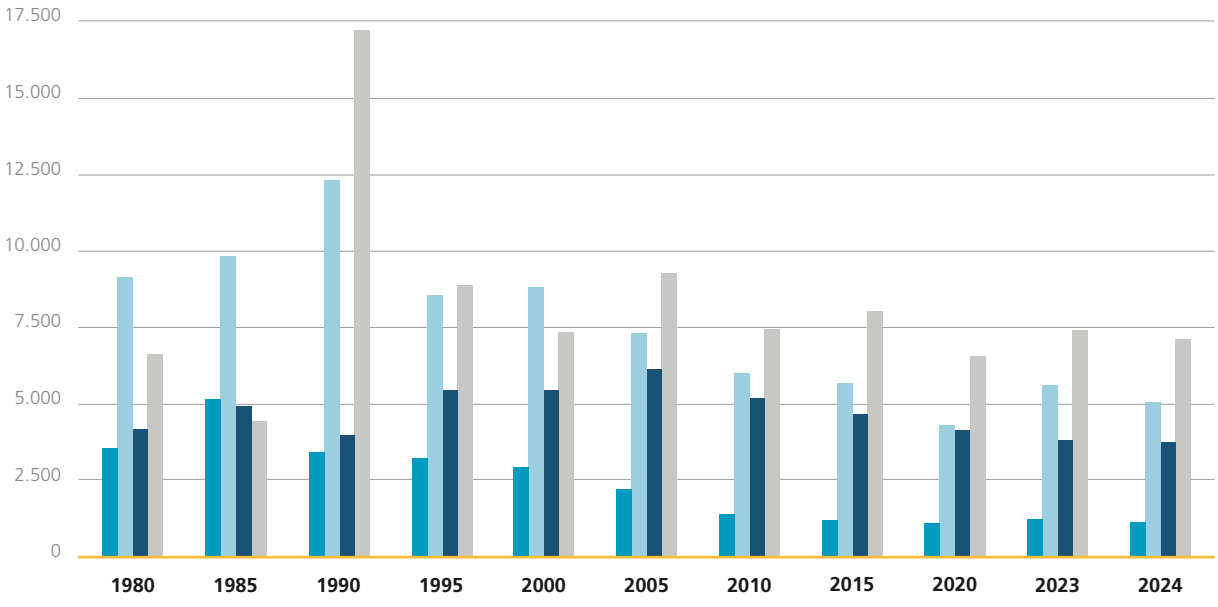
Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse oder gesundheitliche Probleme sind maßgebliche Gründe bei der Einstufung. Bei Wohnungsvorschlägen ist neben der Dringlichkeit 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

Beschlussvorlage
Stpl/031/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Umgestaltung Königstraße, Beschluss der Entwurfsplanung (1. Stufe)

Antrag B90/Die Grünen: "Aufenthaltsqualität weiter steigern - Farbe für die Fußgängerzone" vom 16.03.2023
Antrag CSU: "Königstraße wird Allee - Aufwertung vom Königstor bis zur Lorenzkirche" vom 18.09.2023

Anlagen:
Antrag B90/Die Grünen: "Aufenthaltsqualität weiter steigern - Farbe für die Fußgängerzone" vom 16.03.2023
Antrag CSU: "Königstraße wird Allee - Aufwertung vom Königstor bis zur Lorenzkirche" vom 18.09.2023
Entscheidungsvorlage
Gestaltungsplan, M 1:250
Visualisierungen

Sachverhalt (kurz):

2021 wurde in der südlichen Königstraße eine Fußgängerzone eingerichtet, zunächst probeweise, nd seit 2023 durch Beschluss des Verkehrsplanungsausschusses dauerhaft. Daraufhin erfolgte im September 2023 der AfS-Beschluss, dass eine Umgestaltung des Straßenabschnitts in zwei Stufen vollzogen werden soll. Der Entwurf für die erste Stufe der Umgestaltung wird nun zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Königstraße soll den nächsten Schritt in Richtung einer attraktiven Fußgängerzone gehen. Dafür sollen 15 neue Bäume gepflanzt, Beetflächen erweitert und mehrere bepflanzte Sitzmodule aufgestellt werden. Die Umgestaltung soll einen Ort zum Verweilen und Flanieren schaffen. Dabei soll weiterhin eine vielfältige Nutzung ermöglicht werden. Begrünung und Entsiegelung sollen dazu beitragen, der Überhitzung der Altstadt entgegenzuwirken.

Das Planungsgebiet der südlichen Königstraße liegt im Sanierungsgebiet Altstadt-Süd. Die Umgestaltungsmaßnahmen entsprechen den Zielen des Sanierungsgebietes (Aufwertung öffentlicher Raum, Schaffung Klimaresilienz, Stärkung der Wirtschaft durch gestalterische Maßnahmen).

Die Entwurfsplanung wurde mit einer Informationsveranstaltung am 29.07.2025 der Öffentlichkeit vorgestellt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒

☒

☒

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Umsetzung einer 1. Stufe des Gestaltungsplanes "Königstraße" (mit geringen baulichen Eingriffe) als Teil einer stufenweisen Umgestaltung.

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

AfV

OBERBÜRGERMEISTER
16. MRZ. 2023
/..... Nr. .....

VI

	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme	
	2 X z.w.V.	4 Antwort vor Absendung vorlegen	
		5 Antwort zur Unterschrift vorlegen	

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 16. März 2023

Aufenthaltsqualität weiter steigern – Farbe für die Fußgängerzone

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

vor etwa einem Jahr wurde die Nürnberger Fußgängerzone mit der Ausweitung auf die Königstraße, die Brunnengasse und einen Teil der Färberstraße deutlich erweitert und somit die Aufenthaltsqualität um ein Vielfaches erhöht.

Die Ausweitung zeigt jedoch auch, dass das reine Aufstellen von Schildern und wenigen Straßenmöbeln allein – ohne bauliche Umgestaltung – keine richtige Fußgängerzone darstellt. So wird die Fahrbahn in der Königstraße von den meisten Fußgänger:innen auch nach vielen Monaten noch nicht als „ihr" Bereich wahrgenommen, vielmehr drängen sich die Menschen weiterhin auf die Gehsteige. Gleichzeitig lädt die somit recht leere Fahrbahn immer noch zu viele Autofahrende zum Durchfahren mit teils hohen Geschwindigkeiten ein – trotz Verbots und zunehmender Kontrollen. Fußgänger:innen werden immer wieder abgedrängt oder angehupt. Die unzähligen Schilder verwirren zudem einige Autofahrende, die sich regelrecht in den Fußgängerzonen verirren. Die Maßnahmen haben somit ihr Ziel leider noch nicht umfänglich erreicht.

Ein kompletter Straßenumbau in eine „richtige" Fußgängerzone ist aktuell wohl nicht finanzierbar. Jedoch kann auch mit günstigeren Mitteln eine deutliche Verbesserung erzielt werden. Eine Möglichkeit stellt hierbei der Einsatz von Farbe dar, wie sie auch auf Radwegen zum Einsatz kommt. Städte wie Wien haben damit gute Erfahrungen gemacht: Bunte Bemalung kann den Verkehr beruhigen und Menschen auf die Fahrbahn einladen sowie Orientierung in Kreuzungsbereichen bieten.[1] Auch die *Asphalt Art Safety Study* von Bloomberg Philanthropies kommt zu dem Ergebnis, dass bemalte Straßen zu mehr Rücksichtnahme auf Passant:innen führt.

In Nürnberg könnte ein breites buntes Band von der Königstorpassage auf die Fahrbahn übergehend – aber auch an den anderen Eingangs- und Kreuzungsbereichen der neuen Fußgängerzone zum Gehen auf der

[1] https://www.basicthinking.de/blog/2022/05/01/strassen-bemalung-sicherheit/

Fahrbahn motivieren und zugleich ein interessantes Fotomotiv für Tourist:innen darstellen. Auch eine andere Anordnung der Fahrradbügel könnte zu einer besseren Zugänglichkeit der Fahrbahn und für mehr Querungsmöglichkeiten sorgen.

Eine Möglichkeit der Umsetzung wäre beispielsweise die Zusammenarbeit von örtlichen Unternehmer:innen und hiesigen Künstler:innen. So kann die Stadtgesellschaft ihren öffentlichen Raum gemeinsam gestalten und verschönern.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden Antrag:

Die Verwaltung prüft und plant

- die Bemalung von geeigneten Straßenabschnitten in der Königstraße, Theatergasse, Färberstraße und Brunnengasse zur Reduktion von Auto- und schnellem Radverkehr und zur Verdeutlichung der Zugehörigkeit der Flächen zur Fußgängerzone. Dazu werden alle zuständigen Referate, wie Kultur, Wirtschafts-, Planungs- und Baureferat sowie Vertreter:innen von örtlichen Unternehmen und Künstler:innen einbezogen.
- die Gestaltung der Motive gemeinsam mit Künstler:innen aus der Region.
- eine Anpassung der Straßenmöbel zur Verringerung der Trennwirkung (Fahrradbügel) und zur weiteren Steigerung der Aufenthaltsqualität.
- ein einfacheres, begreifbareres Beschilderungskonzept, das gemeinsam mit den Fahrbahnmotiven mehr Orientierung und Klarheit schafft.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Kahl	Mike Bock	Natalie Keller	Marc Schüller
Stadtrat	Stadtrat	Stadträtin	stv. Fraktionsvorsitzender

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS am 21.09.23

OBERBÜRGERMEISTER
20. SEP. 2023
...Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme	
2-BM	2 X z.w.V.	4 Antwort vor Absendung vorlegen	
		5 Antwort zur Unterschrift vorlegen	

Kgnü: Rgt/SE, GF UGS Winkler, Rgt. VII

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

18.09.2023
Antragsteller: Krieglstein, Dr. Heimbucher

Königstraße wird Allee – Aufwertung vom Königstor bis zur Lorenzkirche

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit großem Erfolg wurden im letzten Jahr die Fußgängerzonen in der Altstadt ausgeweitet. In der Königstraße, in der Brunnengasse, in der Burgstraße sowie in der Bergstraße und am Sebalder Platz wurde die Aufenthaltsqualität damit deutlich gesteigert. Mit dem Lückenschluss vom Bahnhof bis zur Burg wurde die größte Fußgängerzone Europas noch attraktiver.

Während der Gestaltungsspielraum der neuen Bereiche zwischen Rathaus und Burg durch bauliche Gegebenheiten bzw. vielfältige Nutzungen weitgehend eingeschränkt ist, bietet die Königstraße noch deutlich Potential für eine weitere Aufwertung zum „grünen Eingangsportal" für die Nürnberger Altstadt.

Insbesondere im Hinblick auf die Ausrichtung der Urbanen Gartenschau im Jahr 2030 bietet sich die Chance, durch eine Weiterentwicklung der Königstraße zu einer grünen Allee eine optisch wie ökologisch attraktive Eingangssituation zur Altstadt zu erschaffen.

Dazu sollte der Straßenquerschnitt weitegehend entsiegelt und mit Baumpflanzungen wie auch mit mobilen Bäumen (wo es z.B. die Spartensituation erfordert) ein Alleecharakter hergestellt werden. Dabei sollen eine Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungskräfte, die Erreichbarkeit der Hotelzufahrt sowie der Parkmöglichkeiten der Anwohnerinnen und Anwohner wie auch von Behindertenparkplätzen erhalten bleiben. Dies könnte z.B. über eine Verkehrsführung unter Einbeziehung von Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse sichergestellt werden, ohne die Königstraße an sich zu nutzen.

Mit Beteiligungsprojekten, wie beim „Boulevard Babel" erfolgreich praktiziert, könnte eine breite Öffentlichkeit an der Gestaltung des künftigen Erscheinungsbildes der Königstraße teilhaben und analog des Konzepts des „Stifterhains der Bäume" könnte eine Möglichkeit zum Engagement für Firmen, Institutionen aber auch Privatpersonen geschaffen werden.

Die Aufwertung soll dabei nicht an Hallplatz / Theatergasse enden, sondern den Bereich bis zur Lorenzkirche abdecken. So könnten mit einfachen Mitteln auf ver- wie auch entsiegelten Flächen Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen werden. So z.B. mit aufgemalten Labyrinthen, Hüpfspielen oder einfachen Sandflächen. Mit mobilen Bäumen, Hochbeeten mit Blühbepflanzung oder auch vertikalen Grünelementen könnte auch dort eine

deutliche Aufwertung erfolgen, wo Spartensituation und temporäre Veranstaltungsnutzung bauliche Maßnahmen oder feste Bepflanzungen einschränken. Um in den heißer werdenden Sommern für die Menschen eine Möglichkeit zur Erfrischung zu bieten, regen wir zudem an, im Verlauf der Königstraße zwei bis drei öffentliche Trinkbrunnen zu installieren.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im **Ausschuss für Stadtplanung am 21.09.2023 zu TOP Ö9** folgenden

Antrag:

Die Verwaltung stellt Möglichkeiten dar, wie die neue Fußgängerzone in der Königstraße durch Entsiegelung und Baumpflanzungen im Charakter einer Allee weiterentwickelt werden kann. Dazu wird ein Gesamtkonzept zur stufenweisen Umsetzung entwickelt.

Für den weiteren Verlauf der Königstraße bis zur Lorenzkirche werden Möglichkeiten zur Begrünung (auch mobil), Entsiegelung und Aufwertung der Aufenthaltsqualität aufgezeigt. Ebenso wird eine Modernisierung der Möblierung in diesem Bereich geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:

Umgestaltung Königstraße, Beschluss der Entwurfsplanung (1. Stufe)

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Im Jahr 2021 wurden in der südlichen Königstraße und deren Umfeld neue Fußgängerzonen sowie veränderte Verkehrsregelungen eingeführt. Nach einer Erprobungsphase von zwei Jahren wurden die Fußgängerzonen in der Sitzung des Verkehrsausschuss vom 20.07.2023 evaluiert und dauerhaft bestätigt. Die neue Fußgängerzone Königstraße wurde für die Probephase mit Sofortmaßnahmen in Form von Sitzgelegenheiten und temporären Baumstandorten gestaltet. Am 21.09.2023 wurde im AfS ein mehrstufiges Vorgehen für die südliche Königstraße beschlossen, das in der ersten Stufe eine Umgestaltung mit geringen baulichen Eingriffen und in der zweiten Stufe einen vollständigen Umbau mit Oberflächenerneuerung und einheitlichem Höhenniveau vorsieht.

Mittlerweile steht die Innenstadt Nürnbergs, wie alle klassischen Einkaufsinnenstädte, als Folge der Corona-Pandemie und der Konkurrenz des Onlinehandels unter Druck. Neben der klassischen Ausrichtung auf den Einzelhandel, werden zukünftig weitere Nutzungsformen wie Gastronomie, Tourismus, Kunst, Kultur und Veranstaltungen eine zunehmende Rolle für die Innenstadt spielen. Zusätzlich wird die dicht bebaute Innenstadt durch die Folgen des Klimawandels wie Hitzeperioden, Tropennächte oder Starkregenereignisse belastet.

Umso wichtiger wird es daher, den Strukturwandel der Innenstadt mit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und gleichzeitig einer Erhöhung der Klimaresilienz durch Entsiegelung, zusätzlichen Baumstandorten und weiteren Begrünungsmaßnahmen, zu begleiten.

Die gesamte Umgestaltung umfasst den Bereich zwischen Königstor bis zum Hallplatz, der stufenweise aufgewertet werden soll. Im Rahmen der ersten Stufe soll eine Umgestaltung mit einer Orientierung am Bestand erfolgen, die sowohl Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität als auch zur Klimaanpassung in Form von Neupflanzungen, Entsiegelung und Versickerung beinhaltet. Der südliche Bereich der Königstraße lädt zurzeit nur bedingt dazu ein, sich den Straßenraum als Fußgängerraum anzueignen, da immer noch ein Höhenunterschied zwischen Straßenraum und Gehweg besteht. Mit der neuen Planung soll durch punktuelle Eingriffe und Interventionen eine optische und funktionale Verbindung beider Teilbereiche geschaffen werden.

Der jetzige Stand der Planung wurde mit den Spartenträgern und zuständigen Fachdienststellen vorabgestimmt.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wird der Behindertenrat der Stadt Nürnberg miteinbezogen. Es wird geprüft, inwieweit eine Verbesserung des status quo für Menschen mit Beeinträchtigung im Rahmen der Umgestaltung am Bestand umsetzbar ist. Eine umfassende, barrierefreie Gestaltung wird erst im Rahmen eines Komplettumbaus (Stufe zwei) der Königstraße inkl. Oberflächensanierung möglich sein.

Der Gestaltungsplan wurde am 29.07.2025 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt.

2. Entwurfsplanung / Beschreibung

Mit der Umgestaltung soll die Königstraße als eines der wichtigsten Eingangstore in die Nürnberger Altstadt einen nächsten Schritt in Richtung attraktive Fußgängerzone gehen. Durch die Schaffung neuer Beetflächen und dauerhafter Baumstandorte sowie temporärer Sitzmodule soll ein Ort zum Verweilen und Flanieren entstehen, der weiterhin eine vielfältige Nutzung ermöglicht. Begrünung und Entsiegelung werden dazu beitragen der Überhitzung der Altstadt entgegenzuwirken. Durch gestalterische Interventionen soll der ehemalige Straßenraum vielmehr als Raum für Fußgängerinnen und Fußgänger wahrgenommen werden.

Herzstück der Umgestaltung ist eine durchgängige, dauerhafte Baumreihe von der Königstormauer bis zur Theatergasse auf der Nordseite der Straße. Ergänzt werden diese grünen Baumquartiere durch vereinzelte Baumstandorte auf der Südseite der Straße. Großzügige Sitzgelegenheiten mit Bepflanzung auf der Südseite schaffen neue Bereiche für Aufenthalt und Erholung.

Bäume

Für eine Stärkung der Klimaresilienz und eine Verbesserung des Stadtklimas innerhalb der dicht bebauten Altstadt, sollen insgesamt 15 neue Baumstandorte (davon fünf Ersatzpflanzungen) sorgen. Davon sind zwölf Baumpflanzungen in offenen Baumscheiben mit Blühstauden vorgesehen, die als Baumreihe die Nordseite der Straße flankieren. Die offenen Baumscheiben werden analog der bereits bestehenden Baumscheiben ausgeführt, in ihrer Dimensionierung erweitert und verbessern dadurch die Standortbedingungen der Bestandsbäume. Auf der stark frequentierten Südseite kommen begehbare Baumscheiben zum Einsatz, die durch ihre großzügigen unterirdischen Baumquartiere, ausreichend Schutz für den Wurzelraum bieten. Alle 15 Baumstandorte sind als dauerhaft anzusehen und können im Zuge eines niveaugleichen Komplettumbaus (Stufe zwei) erhalten bleiben. Die sechs mobilen Pflanzgefäße am Eingang der Königstraße bleiben in ihrer Anzahl und Lage bestehen.

Sitzmodule

Neben dem Einkaufserlebnis und einem vielfältigen Gastronomieangebot sollen in der südlichen Königstraße auch konsumfreie Orte zum Verweilen, Treffen und Entspannen entstehen. Auf der Südseite der Königstraße sind hierzu Sitzmodule geplant, die sich durch eine abwechslungsreiche und vielseitige Gestaltung auszeichnen. Ihre unterschiedlichen Ebenen und Einbauten ermöglichen verschiedene Arten der Nutzung und bieten zugleich als Aktivpunkt einen spielerischen Anreiz für Kinder. Die Module bestehen aus langlebigem Eichenholz und sind auf der oberen Ebene mit Bepflanzung versehen. Diese übernimmt nicht nur eine gestalterische Funktion, sondern fungiert zugleich als Schattenspender und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Zusätzlich sind als beschattende Elemente auch Sonnensegel oder ähnliches denkbar.

Die Anregung einer Bepflanzung der Sitzpodeste entstammt der Bürgerinformationsveranstaltung vom 29.07.2025. Die in den beiden Visualisierungen dargestellten Sitzpodeste sind als erster Entwurf zu verstehen. Die Sitzpodeste sind in einem nächsten Schritt im Detail zu entwerfen und zu beauftragen.

Die Module sind in ihrer Lage so positioniert, dass sie sowohl Flächen des Gehwegs als auch der ehemaligen Fahrbahn bespielen und so einen fließenden Übergang beider Höhenniveaus herstellen. Hierdurch entsteht nicht nur eine optische, sondern auch eine funktionale Verbindung beider Räume, die die Fußgängerzone auch ohne bauliche Angleichung besser ablesbar machen soll.

Auf der Nordseite, entlang der Baumreihe, sind in Ergänzung Einzelbänke vorgesehen.

Trinkwasserbrunnen

Im Bereich der Sitzpodeste ist an zentraler Stelle die Errichtung eines Trinkwasserbrunnens geplant. Insbesondere an heißen Tagen trägt der Brunnen in Kombination mit den durch Bäume verschatteten Sitzgelegenheiten zur Erhöhung der Klimaresilienz in der Altstadt bei.

Punktuelle Interventionen

Zur Lenkung des zugelassenen Kfz-Verkehrs werden an markanten Stellen gezielt gestalterische Elemente eingesetzt. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die jetzige Funktion des Raumes als Fußgängerzone klar zu definieren und diese sichtbar als Aufenthalts- und Bewegungsraum für Zufußgehende auszuweisen. Am Eingang zur Königstraße ist eine niveaugleiche Aufpflasterung der Fahrbahn geplant, die bereits im Kreuzungsbereich Königstor/ Königstorgraben deutlich macht, dass es sich nicht mehr um eine herkömmliche Erschließungsstraße handelt. So soll die Einfahrt der Kraftfahrzeuge auf wenige, klar definierte Ausnahmen beschränkt bleiben; beispielsweise für Lieferdienste, Taxis oder das kurzzeitige Abholen von Personen mit eingeschränkter Mobilität. Durch die ergänzende Verengung der ehemaligen Fahrbahn mittels mobiler Pflanzgefäße soll die Geschwindigkeit des berechtigten Fahrzeugverkehrs gezielt reduziert werden. Ergänzend ist im Bereich der Querung von Klara- und Peuntgasse eine weitere Interventionsfläche in Form von farblicher Gestaltung auf dem Boden vorgesehen. Diese soll die Aufmerksamkeit für alle Nutzergruppen erhöhen und auf die besondere Verkehrssituation hinweisen. Bzgl. der beschriebenen Interventionen ist Stpl im Austausch mit den betroffenen Dienststellen.

Fahrrad-Infrastruktur

Die bestehenden Fahrradständer werden in ihrer Anzahl größtenteils erhalten und nur in ihrer Lage und Aufteilung verändert. Aus Sicht von Stpl ist es notwendig, die bestehende Farbmarkierung des ehemaligen Fahrradstreifens zu entfernen.

Sondernutzungsflächen

Im Rahmen der Umgestaltung müssen bereits bestehende Sondernutzungsflächen eventuell angepasst oder verschoben werden. Eine Reduzierung der genehmigten jeweiligen Sondernutzung ist zu vermeiden. Änderungen sind in Absprache mit den Betroffenen festzulegen.

3. Finanzierung und Zeitplan

Die genauen Kosten werden derzeit noch ermittelt. Eine entsprechende Finanzierung der Maßnahme ist mit Stk zu erarbeiten. Die Maßnahme liegt im Stadterneuerungsgebiet Altstadt-Süd. Eine anteilige Bezuschussung durch Städtebauförderungsmittel für Bereiche mit dauerhafter Umgestaltung wird derzeit in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken geprüft.

Nach dem Stadtratsbeschluss soll 2026 die Detailplanung der Holzpodeste und punktuellen Interventionen erfolgen. Anschließend wird die Entwurfsplanung an SÖR übergeben. Die bauliche Umsetzung ist noch nicht abschließend geklärt, es wird von einem Umsetzungszeitraum von 2027/2028 und mit einem Abschluss der Maßnahme vor Beginn der Landesgartenschau 2030 ausgegangen.

Ö 4

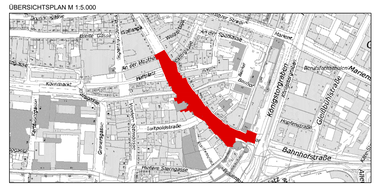
Zeichenerklärung

- Baum Bestand
- Baum Planung (Arten gemäß Bestand)
- Baum Ersatzpflanzung (bereits erfolgt, ggf. Versetzung notwendig)
- offene Baumscheibe, mit Stauden begrünt
- geschlossene Baumscheibe (Humberg Unterflursystem, 3 x 3m, Überpflasterung mit Bestandspflaster in ungebundener Bauweise)
- Sitzpodest mit Begrünung
- Sitzbank (Modell Binga der Fa. Runge)
- Trinkwasserbrunnen (modell TBg eckig der Fa. Kalkmann-Kontakt-Kunst)
- Intervention Farbmarkierung im Bereich Klaragasse - Peuntgasse
- Intervention Aufpflasterung an Einmündung Königstor/Königstorgraben
- Außengastronomie
- Sonstige Sondernutzungen
- Fahrrad-Anlehnbügel
- Straßenlaterne

Entwurf

Königstraße

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
ABTEILUNG		NÜRNBERG, 22.07.2025			
SACHGEBIET					
BEARBEITUNG	vw, stf				
AFS BESCHLUSS					
M = 1:250	**PLAN-NR. Stp//4-1/07/2023**	DENGLER AMTSLEITER			
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

QUELLE Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.



Bild: © Alexander Tschopoff



Bild: © Alexander Tschopoff

Berichtsvorlage
Stpl/032/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Bericht

Betreff:

Brettergartenstraße – Bau eines Seniorenzentrums
Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)

Anlagen:
Bericht

Bericht:

In der Brettergartenstraße 10 soll eine Seniorenwohnanlage errichtet werden. Ein vorliegender Bauantrag sieht darin auch die Bereitstellung von 24 betreuten Wohneinheiten vor. In dem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet soll von Art und Maß der Nutzung durch Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

Bei Anwendung dieser Befreiungsgrundlage hat sich die Verwaltung verpflichtet, dem Rat der Stadt zu berichten.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒

☐

☐

Beilage

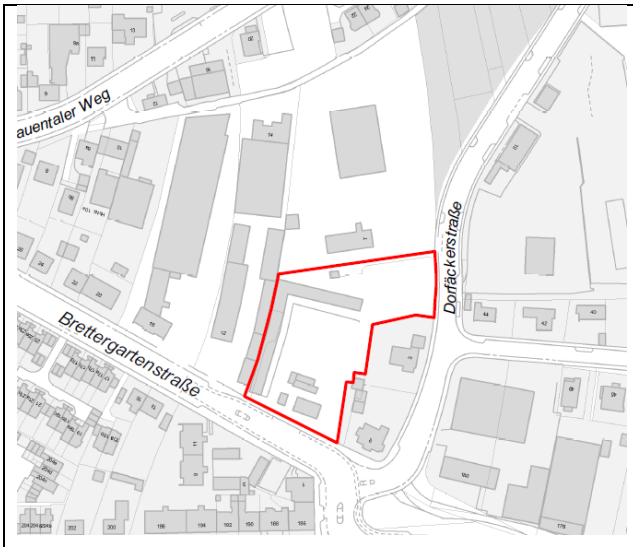
Betreff:
Brettergartenstraße – Bau eines Seniorenzentrums
Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)

Bericht
Ausgangssituation
Im Rahmen der 2021 eingeführten Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde mit § 31 Abs. 3 die Möglichkeit geschaffen, unter konkreten Voraussetzungen (Wahrung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange) im Einzelfall von den Festsetzungen von Bebauungsplänen zugunsten von Wohnungsbau zu befreien. Mit der Gesetzesänderung sollte eine „Wohnbaulandmobilisierung“ für Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt ermöglicht werden. Die notwendige Ermächtigungsgrundlage nach § 201 a BauGB trat in Bayern am 16.09.2022 in Kraft, der angespannte Wohnungsmarkt in Nürnberg wurde somit attestiert.

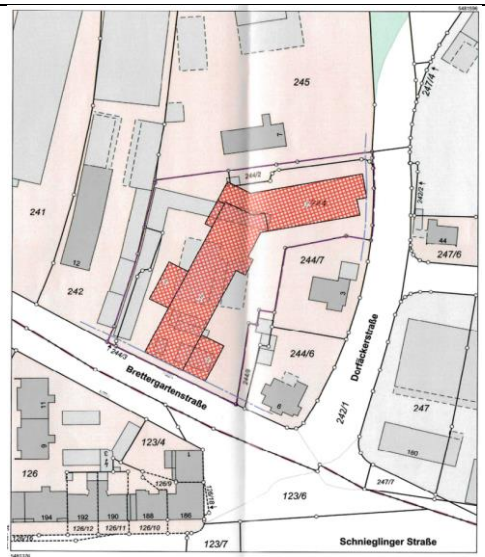
Praxis in Nürnberg ist es, bei der Anwendung dieser Befreiungsgrundlage den Stadtrat (hier: Stadtplanungsausschuss) durch einen Bericht zu informieren.

Bauvorhaben
Das Grundstück Brettergartenstraße 10 liegt im Umgriff des qualifizierten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3812. Dieser setzt an dieser Stelle ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest.
Die unmittelbare Umgebung des Vorhabens ist im Westen, Norden und Nordosten von Gewerbenutzungen geprägt. Neben der Wohnnutzung auf den direkt östlich benachbarten Grundstücken bestehen entlang der Dorfäckerstraße weitere Gewerbenutzungen. Südlich der Brettergartenstraße sind Wohnnutzungen – u.a. in siebengeschossiger Bauweise – vorzufinden.

Vorliegend ist ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Seniorenzentrums mit 147 Pflegeplätze, 25 Tagespflegeplätzen, 42 betreuten Wohnungen mit Service-Einheit sowie eines teilweise öffentlichen Cafés.
Der Bauherr ist auch Betreiber einer Pflegeimmobilie in Nürnberg-Reichelsdorf.



Lage des Planbereiches im städtischen Kontext
Geodatenbasis@Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug B1-2025-83;
Planung SH Invest GmbH&Co. KG, Objekt Nürnberg West

Während sich die Nutzungen für Pflegeplätze, die Tagespflege und das integrierte Café mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbaren lassen bzw. davon unter Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden kann, besteht diese Befreiungsgrundlage nicht für die Nutzung „betreute Wohnungen“ sowie auch nicht für die GFZ von 1,99. Auf Grund der 5-bis 6-geschossigen Bauweise ergibt sich für das beantragte Vorhaben diese hohe Ausnutzung.

Bezogen auf das beantragte betreute Wohnen handelt es sich planungsrechtlich um eine herkömmliche Wohnform, welche im vorliegenden Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist. Hinsichtlich der Dichte der Bebauung sind durch die erhöhte Grundflächenzahl ebenso die Grundzüge der Planung betroffen.

Geplantes Vorgehen
Unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB könnte jedoch von den betreffenden Festsetzungen befreit werden.
Um die Voraussetzung zur Anwendung dieser Genehmigungsgrundlage zu schaffen, wurde das städtische Rechtsamt um Stellungnahme gebeten. Eine einzelfallbezogene Zustimmung unter der Maßgabe des Gebietserhaltungsanspruches für die umgebende rechtlich zulässige gewerbliche Nutzung wurde übermittelt.
In der Stellungnahme der Wirtschaftsförderung (WiF) wurde geäußert, dass bei dem geplanten Vorhaben u.a. durch die Lage und Ausrichtung des Wohnbauprojekts Auswirkungen auf das gewerbliche Umfeld und die Ausübung der dort regelmäßig zulässigen Nutzungen befürchtet werden. Durch die Ausrichtung Nord/Süd wird erkannt, dass das Vorhaben ins Gewerbegebiet hineinragt und von mehreren Seiten von gewerblicher Bebauung umschlossen ist. Das Vorhaben wird nach Ansicht WiF aufgrund seines Standorts Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebiets haben. Die Folge wird ein deutlich steigender Umnutzungsdruck vor allem auf den westlich der Dorfäckerstraße liegenden Teilbereich des Gewerbegebiets „Dorfäckerstraße“ sein. Vor diesem Hintergrund lehnt WiF das Vorhaben an diesem Standort ab.

Um auf diese rechtlichen und fachlichen Anmerkungen zu reagieren, wird vom Bauherrn im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Lärmschutzgutachten gefordert. In diesem soll dargelegt werden, wie bei dem beantragten Vorhaben mit den maximal in den Gewerbegebieten zulässigen Tag- und Nachtwerten umgegangen werden muss. Mit der dadurch erfolgten Analyse und daraus ableitbaren, notwendigen Maßnahmen in der Realisierung des Bauvorhabens kann sowohl der Gebietserhaltungsanspruch der bestehenden und zukünftig möglichen Gewerbenutzungen erhalten bleiben als auch auf die Ansprüche des Seniorenzentrums (insbesondere der 42 betreuten Wohnungen) reagiert werden.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Der Bauherr wünscht eine zügige Erteilung einer Baugenehmigung und beabsichtigt eine zügige Umsetzung der Planung.

Fazit
Durch ein externes Bedarfsgutachten ist für Nürnberg ein beachtlicher Bedarf an stationären Pflegeplätzen sowie Plätzen für Kurzzeitpflege festgestellt worden. Für die älteren Bewohner Nürnbergs stehen mittelfristig nicht ausreichend Pflege- und Betreuungsplätze zur Verfügung. Auch wenn Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren mit geringem Einkommen kaum in Betracht kommt, dürfte generell ein Bedarf bestehen.
Die Entwicklung des Plangebietes mit einem Seniorenzentrum mit räumlich untergeordneter Wohnnutzung entspricht den Zielen der Stadt Nürnberg. Die Bereitstellung von Pflege- und Wohnangeboten für Senioren sowie ein integrierter Treffpunkt in Form eines Cafés trägt damit zur erforderlichen Bedarfsdeckung bei.

Die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die der zukünftigen Nutzer und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen wird über ein detailliertes Lärmgutachten im Genehmigungsprozess erfolgen. Erst mit entsprechendem Nachweis würden Befreiungen erteilt werden.

Beschlussvorlage
BoB/007/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	24.09.2025	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung - BegrS)

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Satzungsentwurf

Sachverhalt (kurz):

Zum 1. Oktober 2025 werden die Änderungen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht sowie hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts in Kraft treten.

Die Begrünungssatzung muss aufgehoben werden, da die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wesentlich geändert wird. Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht mehr getroffen werden. Geregelt werden kann nur noch ein Verbot von Bodenversiegelungen.

Die neue Begrünungssatzung sieht ein solches Verbot von Bodenversiegelungen vor. Basierend auf den Erfahrungswerten der Verwaltung mit der noch geltenden Begrünungssatzung werden darüber hinaus auch Anforderungen an die Dachbegrünung von Gebäuden gestellt.

Die Satzung wurde weitgehend inhaltsgleich bereits am 23.07.2025 im Stadtrat beschlossen und in dieser Form ausgefertigt und bekanntgemacht. Nach der bisherigen Regelung sollte die Satzung am 01.10.2025 in Kraft treten.
Über den bayerischen Städtetag wurde die Verwaltung am 31.07.2025 informiert, dass es nach Einschätzung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr nicht möglich sei, die Satzung vor dem Inkrafttreten ihrer Ermächtigungsgrundlage auszufertigen und bekanntzumachen.
In der Konsequenz muss die Satzung am 01.10.2025 erneut zuerst ausgefertigt und anschließend bekanntgemacht werden.

Aufgrund der Regelung in Art. 26 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz GO kann die Satzung frühestens einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft treten.
Hieraus ergibt sich auch die Notwendigkeit einer erneuten Beschlussfassung, da im am 23.07.2025 beschlossenen Satzungstext als Zeitpunkt des Inkrafttretens der 01.10.2025 geregelt war.
Die Begrünungssatzung kann dann (frühestens) zum 02.10.2025 in Kraft treten.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 18.09.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

Beschlussvorschlag (StR 24.09.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 18.09.2025 wird der Erlass der beiliegenden Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS) beschlossen.

Beilage

Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS)

Entscheidungsvorlage

Mit Beschluss des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes hat der Bayerische Landtag zum 1. Januar 2025 das gemeindliche Satzungsrecht grundlegend geändert. Das Spielplatz- und Stellplatzrecht werden mit Inkrafttreten der Änderungen zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert, Begrünungssatzungen können nur noch mit eingeschränktem Regelungsinhalt erlassen werden.

Die geltende Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS) vom 5. Mai 2022 (Amtsblatt S. 194) tritt, auf Grund der ab 1.Oktober 2025 geltenden Übergangsvorschriften des Art. 83 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.

Positiv gestaltende Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht mehr durch örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden. Der Erlass eines Verbots von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten und ähnlich eintönigen Flächennutzungen ist jedoch noch möglich.

Im Zuge der Anpassung des Satzungsentwurfes wurden, beruhend auf den Erfahrungswerten der Verwaltung im Vollzug der bisherigen Begrünungssatzung sowie dem übergeordneten Ziel der Deregulierung folgend, bezüglich der Begrünung von Gebäuden zudem verzichtbare materielle Standards und Regelungen gestrichen.

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich:
Die Satzung soll im gesamten Stadtgebiet, außer im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB), gelten. Sie gilt damit auch für Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, es sei denn, diese setzen abweichende Regelungen zu den §§ 3 und 4 BegrS fest.

Klargestellt wird, dass die Satzung nur auf Vorhaben anzuwenden ist, die nach Art. 58 bis 60 BayBO genehmigungsfreigestellt oder baugenehmigungspflichtig sind.
Lediglich die Verbote von Bodenversiegelungen und nicht begrünten Steingärten sowie ähnlichen Flächennutzungen sollen auch für die verfahrensfreien Änderungen der Freiflächen gelten. Damit wird eine gesetzliche Grundlage geschaffen, bauaufsichtlich gegen nachträgliche Veränderungen der Grundstücksfreiflächen bereits bebauter Grundstücke einschreiten zu können.

§ 2 Ziel der Satzung:
Ziel der Satzung ist, aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels, die Sicherstellung und Förderung entsiegelter Grundstücksflächen und einer verbesserten Gestaltung der baulichen Anlagen.

§ 3 Verbot von Bodenversiegelungen:
Kommunen dürfen durch die Änderungen der BayBO keine grüngestalterischen Festsetzungen für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mehr treffen. Es verbleibt ein Verbot von Bodenversiegelungen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die auf Grund ihres Zweckes zulässigerweise versiegelt werden (z. B. Stellplatzanlagen, Zuwegungen).

Trotz des Entfalls von Gestaltungsvorgaben, wie Baumpflanzungen, kann durch das Verbot

von Bodenversiegelungen und nicht begrünten Steingärten den Grundzügen einer durchgrünten und qualitätsvollen Stadtgestaltung sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung getragen werden. Dabei bleibt es den Grundstückseigentümern und -nutzern überlassen, in welcher Art die Grüngestaltung der Grundstücke erfolgt.

§ 4 Begrünung von Flachdächern:
Extensive oder intensive Dachbegrünung ist bei allen Dächern mit einer Neigung bis zu 20° und ab einer Gesamtfläche von 50 m² vorzusehen. Sie findet damit keine Anwendung auf verfahrensfreie Bauvorhaben.
Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen (z. B. Dachterrassen) sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern. Es ist folglich immer eine Kombilösung vorzusehen.

Dachbegrünung ist ein wesentlicher Aspekt bei der Verbesserung der Gestaltung des Ortsbildes. Ausgehend vom Luftbild trägt sie insbesondere in den hoch verdichteten Stadtgebieten, aber auch auf Gebäuden von Grundstücken, die nur geringfügig bepflanzt sind bzw. keinen Baumbestand aufweisen, zur Durchgrünung und Ortsgestaltung bei.
Das Nürnberger Luftbild weist in allen Stadtteilen stark versiegelte und wenig begrünte Grundstücke auf, ohne dass hierbei eine geordnete Differenzierung hergeleitet werden kann. Die Festsetzung ist daher auf das gesamte Stadtgebiet anzuwenden.

Nicht geregelt wird der konstruktive Dachaufbau, damit verbunden die Aufbaudicke der Vegetationstragschicht. Es bleibt, dem Ansinnen der Deregulierung folgend, künftig dem Antragsteller überlassen, auf welche Weise und in welcher Intensität er dem Begrünungserfordernis nachkommt. Grundsätzlich sind extensive Dachbegrünungen bereits ab Vegetationstragschichten von 6 bis 8 cm möglich.

§ 5 Abweichungen:
Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO sind möglich, wenn die Ziele der Satzung auf andere Weise erreicht werden können. Sie sind insbesondere zu erteilen, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder Denkmalschutzes erforderlich ist.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten:
Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Regelungen der Begrünungssatzung verstößt.

§ 7 Inkrafttreten, Übergangsvorschriften:
Die Satzung soll zum 02.10.2025 in Kraft treten. Mit Ablauf des 30.09.2025 tritt die bestehende Begrünungssatzung außer Kraft.
Für bestehende und bereits genehmigte Gebäude ist die Begrünungssatzung nicht anzuwenden.

Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS)

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

§ 2 Ziel der Satzung

§ 3 Verbot von Bodenversiegelungen

§ 4 Begrünung von Flachdächern

§ 5 Abweichungen

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

§ 7 Inkrafttreten, Übergangsvorschrift

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, außer im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB).

(2) Sie gilt für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, die nach Art. 58 bis 60 BayBO genehmigungsfreigestellt oder baugenehmigungspflichtig sind. § 3 dieser Satzung gilt auch für die nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Vorhaben.

(3) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhaben- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem BauGB, die abweichende Regelungen zu den §§ 3 und 4 treffen, gehen dieser Satzung vor.

(4) Ein dieser Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

§ 2

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung entsiegelter Grundstücksflächen und eine verbesserte Gestaltung der baulichen Anlagen. Dabei steht eine qualitätsvolle Begrünung im Sinne der

Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes sowie eines klimaangepassten, gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes im Vordergrund.

§ 3

Verbot von Bodenversiegelungen

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht deren zulässige Zweckbestimmung eine Versiegelung erfordert.

(2) Einer Versiegelung stehen nicht oder nur geringfügig bepflanzte Grundstücksflächen, wie nicht begrünte Steingärten oder ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert, gleich.

§ 4

Begrünung von Flachdächern

(1) Dächer von Gebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies gilt auch für Dächer von Tiefgaragenzufahrten, Carports, Garagen und sonstigen Nebengebäuden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern.

(2) Die Begrünung ist innerhalb von neun Monaten nach Fertigstellung des Gebäudes herzustellen.

§ 5

Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung sollen Abweichungen insbesondere von den Regelungen der §§ 3 und 4 ermöglicht werden, wenn das konkrete Vorhaben die Ziele aus § 2 auf andere geeignete Weise erreicht.

(2) Aus Gründen des Brandschutzes sowie für Baudenkmäler und in Ensembles ist auf Antrag eine Abweichung zu erteilen, wenn gewichtige Gründe einer Begrünung entgegenstehen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 1 Abs. 4 die Begrünung nicht auf Dauer fachgerecht unterhält oder sie bei Verlust oder Abgang nicht ersetzt,
2. entgegen § 3 Grundstücke gestaltet,
3. entgegen § 4 Dachflächen nicht oder nicht rechtzeitig begrünt.

2

§ 7

Inkrafttreten, Übergangsvorschrift

(1) Diese Satzung tritt am 02.10.2025 in Kraft. Mit Ablauf des 30.09.2025 tritt die Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS) vom 5. Mai 2022 (Amtsblatt S. 194) außer Kraft.

(2) Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern (§ 4) gilt nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bestehende oder genehmigte Gebäude.

Beschlussvorlage
BoB/008/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	24.09.2025	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Satzungsentwurf

Sachverhalt (kurz):

Zum 1. Oktober 2025 werden die Änderungen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht sowie hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts in Kraft treten.

Die Kinderspielplatzsatzung muss an diese Änderungen angepasst werden.

Künftig dürfen Kinderspielplätze erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen gefordert werden. Zudem müssen, entsprechend der sich ändernden Ermächtigungsgrundlage, Anforderungen an die Begrünung von Kinderspielplätzen entfallen.

Im Zuge der Anpassung werden, dem Ansinnen der Modernisierungsgesetze zur Deregulierung folgend, verzichtbare materielle Standards abgebaut und der Regelungsinhalt auf die wesentlichen Anforderungen qualitätsvoller Kinderspielplätze beschränkt.

Die Satzung wurde weitgehend inhaltsgleich bereits am 23.07.2025 im Stadtrat beschlossen und in dieser Form ausgefertigt und bekanntgemacht. Nach der bisherigen Regelung sollte die Satzung am 01.10.2025 in Kraft treten.
Über den bayerischen Städtetag wurde die Verwaltung am 31.07.2025 informiert, dass es nach Einschätzung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr nicht möglich sei, die Satzung vor dem Inkrafttreten ihrer Ermächtigungsgrundlage auszufertigen und bekanntzumachen.

In der Konsequenz muss die Satzung am 01.10.2025 erneut zuerst ausgefertigt und anschließend bekanntgemacht werden.
Aufgrund der Regelung in Art. 26 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz GO kann die Satzung dann frühestens einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft treten.
Hieraus ergibt sich auch die Notwendigkeit einer erneuten Beschlussfassung, da im am 23.07.2025 beschlossenen Satzungstext als Zeitpunkt des Inkrafttretens der 01.10.2025 geregelt war.
Die Kinderspielplatzsatzung kann dann (frühestens) zum 02.10.2025 in Kraft treten.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 18.09.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

Beschlussvorschlag (StR 24.09.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 18.09.2025 wird der Erlass der beiliegenden Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) beschlossen.

Beilage

Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)

Entscheidungsvorlage

Mit Beschluss des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes hat der Bayerische Landtag zum 1. Januar 2025 das gemeindliche Satzungsrecht grundlegend geändert. Das Spielplatz- und Stellplatzrecht werden mit Inkrafttreten der Änderungen zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert, Begrünungssatzungen können nur noch mit eingeschränktem Regelungsinhalt erlassen werden.

Durch die Abschaffung der staatlichen Grundverpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen, bisher geregelt in Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sind die Kommunen aufgefordert, anhand der gemeindlichen Interessen abzuwägen, ob es einer entsprechenden Satzung bedarf sowie bestehende Satzungen an die neue Rechtslage anzupassen.

Dem übergeordneten Ziel der Deregulierung folgend, wurden im Satzungsentwurf verzichtbare materielle Standards gestrichen und auf das aus Sicht der Stadt Nürnberg notwendige Mindestmaß beschränkt.
Dadurch entfällt insbesondere die Aufgliederung von Spielplatzbereichen nach Altersgruppen. Eine solche ist regelmäßig entbehrlich, da sich eine Gliederung der Spielplatzflächen bereits aus den in der Satzung festgeschriebenen Mindestausstattungsmerkmalen, wie Sandspielflächen und Spielgeräten, ergibt. Darüber hinaus entspricht es dem natürlichen Verhalten von Kindern, dass sie Spielflächen weniger nach definierten Altersgruppen, als vielmehr nach Können, Willen und Zugehörigkeit bespielen.
Verzichtet wird auch auf die bisher vorgeschriebene Anwendung der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“. Diese Norm, welche eine Hilfestellung für die Planung, den Bau und den Betrieb von Spielplätzen und Freiräumen zum Spielen bietet, ist in Bayern nicht als rechtsverbindliche Technische Baubestimmung eingeführt. Als allgemein anerkannte Regel der Technik und Baukunst kann sie zur Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen jedoch herangezogen werden.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

§ 1 Abs. 1:
Kinderspielplätze sind, so setzt es die zum 1. Oktober 2025 in Kraft tretende Ermächtigungsgrundlage fest, künftig erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen nachzuweisen.

§ 2:
Kinderspielplätze sollen für Kinder der Altersgruppe bis vierzehn Jahre geeignet und ausgestattet sein. Die Anhebung der Altersgrenze entspricht der Definition des Jugendschutzgesetzes, wonach Kinder Personen sind, die noch nicht vierzehn Jahre alt sind.

Die Begrünungsanforderungen, die in der bisherigen Kinderspielplatzsatzung im § 2 Abs. 2 bis 5 geregelt waren, müssen entfallen. Inhalte zur Beschaffenheit der Spielplatzflächen dürfen nach der aktualisierten Ermächtigungsgrundlage nicht mehr festgesetzt werden.

§ 5:
An die Ausstattung werden, in Abhängigkeit der Anzahl der Wohnungen, nur noch reduzierte Mindestanforderungen gestellt. Dies ermöglicht individuelle und an die Bewohner angepasste Gestaltungsspielräume.

§ 7:
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird, soweit die Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes für Gebäude entsteht, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, dem Antragsteller ein Recht auf Ablöse dieser Pflicht eingeräumt. Der Ablösebetrag beträgt nach den Vorgaben der BayBO maximal 5.000 Euro.

§ 8 Abs. 2:
Eine Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung soll zugelassen werden, soweit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein öffentlicher Spielplatz hergestellt und aufgrund öffentlich-rechtlichen Vertrags durch einen anderen als die Stadt Nürnberg errichtet oder finanziert wird.
Die Abweichung beschränkt sich somit auf Flächen, welche im Rahmen der Baurechtschaffung nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses durch Investoren entwickelt werden.
Die Möglichkeit der Erteilung einer Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung ist geboten, da ein „doppelter Nachweis“ (d. h. ein öffentlich herzustellender Spielplatz nach Baulandbeschluss im Rahmen der Baulandentwicklung und zusätzlich private Spielplatzflächen im Baugenehmigungsverfahren für dieselbe Nutzergruppe) dem Grundsatz der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit widerspricht.

Durch den Wortlaut „soweit“ wird klargestellt, dass die Abweichung von dem Maß abhängig gemacht wird, bis zu dem sich der Investor zur Herstellung öffentlicher Spielplatzflächen nach den vertraglichen Regelungen mit der Stadt Nürnberg verpflichtet hat. Im Einzelnen bedeutet dies: stellt der Investor die vollen Spielplatzflächen nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses her, bedürfte es keiner privaten Spielplatzflächen nach KSpS mehr. Können jedoch nicht alle Spielplatzflächen nach Baulandbeschluss als öffentliche Spielflächen hergestellt werden, ist mindestens der verbleibende prozentuale oder festgelegte Anteil durch private Spielplatzflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken (oder durch Ablöse) auszugleichen.
Die Diskrepanzen zwischen Baulandbeschluss und Kinderspielplatzsatzung (wie Berechnungsregeln der Spielflächen etc.) müssen zur Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren hingenommen werden. Eine vollständige Angleichung ist allein auf Grund des unterschiedlichen Detaillierungsgrades in den jeweiligen Planungen (Bebauungsplanverfahren auf Basis von Annahmen der Einwohnerzahlen; Baugenehmigungsverfahren nach geplanter Wohnfläche) nicht möglich.

Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)

Vom ……..

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Allgemeine Anforderungen
§ 3 Lage des Kinderspielplatzes
§ 4 Größe des Kinderspielplatzes
§ 5 Ausstattung des Kinderspielplatzes
§ 6 Betrieb und Unterhalt
§ 7 Ablösung
§ 8 Abweichungen
§ 9 Ordnungswidrigkeiten
§ 10 Inkrafttreten

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für private Kinderspielplätze. Sie sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen nachzuweisen.

(2) Notwendige Kinderspielplätze sind vorrangig vor ebenerdigen Kfz-Stellplätzen nach Art. 47 BayBO und der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) herzustellen.

(3) Regelungen in Satzungen nach dem Baugesetzbuch gehen den Bestimmungen nach dieser Satzung vor.

§ 2

Allgemeine Anforderungen

(1) Kinderspielplätze sollen von Bäumen beschattet, windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen wie Stellplätze, Lüftungsauslässe von Tiefgaragen oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Sie müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

(2) Kinderspielplätze müssen für Kinder bis vierzehn Jahren geeignet und ausgestattet sein.

§ 3

Lage des Kinderspielplatzes

(1) Der Kinderspielplatz soll vorrangig auf dem Baugrundstück errichtet werden.

(2) Auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks darf der Kinderspielplatz nur angelegt werden, wenn dieses geeignet und gefahrlos erreichbar ist. Die fußläufige Entfernung vom Baugrundstück soll 300 m nicht überschreiten.

(3) Können Kinderspielplätze nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, so sind Bestand und Nutzung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Eigentümerin bzw. Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist.

§ 4

Größe des Kinderspielplatzes

(1) Die Fläche des Kinderspielplatzes muss mindestens 7 m² je 100 m² Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 60 m² betragen.

(2) Bei der Ermittlung der Gesamtwohnfläche werden Wohnungen nicht angesetzt, für die ein Kinderspielplatz wegen der Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Hierzu zählen insbesondere Einzimmerwohnungen unter 30 m² Wohnfläche, Boardinghäuser, Lehrlings- oder Altenwohnheime oder geförderte Altenwohnungen. Darüber hinaus sind auch die Wohnungen nicht anzusetzen, denen Gartenflächen mit mindestens 30 m² unmittelbar und ausschließlich zugeordnet sind.

§ 5

Ausstattung des Kinderspielplatzes

(1) Kinderspielplätze sind mit einer abgegrenzten Sandspielfläche in einer Mindestgröße von 10 m² auszustatten.

(2) Kinderspielplätze sind außerdem mit einem Gerätespielplatz mit mindestens einer Spielfunktion, ab 10 Wohnungen mit mindestens drei Spielfunktionen und ab 15 Wohnungen mit mindestens sechs Spielfunktionen auszustatten. Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recks und Hangelgeräte in Betracht.

(3) Kinderspielplätze sind mit mindestens drei ortsfesten Sitzgelegenheiten auszustatten.

§ 6

Betrieb und Unterhalt

Kinderspielplätze sind auf Dauer und in einem verkehrssicheren Zustand zu unterhalten. Schadhafte Ausstattungen sind unverzüglich instand zu setzen oder zu erneuern.

2

§ 7

Ablösung

(1) Die Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes kann auch dadurch erfüllt werden, dass vor Erteilung der Baugenehmigung die Kosten für die Herstellung oder Unterhaltung von örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen gegenüber der Stadt Nürnberg übernommen werden. Soweit die Verpflichtung für Gebäude entsteht, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, wird dem Antragsteller ein Recht auf Ablöse dieser Pflicht eingeräumt.

(2) Die Kostenübernahme erfolgt durch einen pauschalierten Ablösebetrag.

(3) Der Ablösebetrag beträgt je m² Fläche des Kinderspielplatzes

in der Zone 1: 1.800 Euro,

in der Zone 2: 1.000 Euro,

jedoch maximal 5.000 Euro, soweit die Verpflichtung für Gebäude, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, entsteht.

(4) Die Zone 1 befindet sich innerhalb des Rings der Bundesstraße 4R, somit begrenzt durch: Nordring, Hintermayrstraße, Welserstraße, Dr.-Gustav-Heinemann-Straße, Cheruskerstraße, Passauer Straße, Marienbader Straße, Ben-Gurion-Ring, Jitzhak-Rabin-Straße, Bayernstraße, Frankenstraße, Ulmenstraße, Dianaplatz, Nopitschstraße, Gustav-Adolf-Straße, Von-der-Tann-Straße, Jansenbrücke, Maximilianstraße und Nordwestring. Die Zone 2 beinhaltet die Flächen außerhalb der Zone 1.

(5) Der Ablösevertrag ist zwischen dem Bauherrn und der Stadt Nürnberg (Bauordnungsbehörde) abzuschließen. Der Ablösebetrag ist vom Bauherrn in einer einmaligen Summe an die Stadt Nürnberg vor der Erteilung der Baugenehmigung zu zahlen.

§ 8

Abweichungen

(1) Die Stadt kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen.

(2) Eine Abweichung soll auf Antrag zugelassen werden, soweit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein öffentlicher Spielplatz hergestellt und auf Grund öffentlich-rechtlichen Vertrags durch einen anderen als die Stadt Nürnberg errichtet oder finanziert wird. Dies gilt auch für einen noch nicht hergestellten öffentlichen Spielplatz, wenn dessen Herstellung vertraglich gesichert ist.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 6 Satz 2 schadhafte Ausstattungen nicht umgehend instand setzt oder erneuert.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 02.10.2025 in Kraft. Mit Ablauf des 30.09.2025 tritt die Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) vom 29. Juni 2021 (Amtsblatt S. 362) außer Kraft.