Wohnungsmarkt in Nürnberg
Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.03.2025

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Der Wohnungsmarkt in Nürnberg ist weiterhin angespannt und die Herausforderungen haben sich mit dem Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine im Jahr 2022 spürbar verschärft. Die Baukosten sind stark gestiegen, Material und Energie sind teurer geworden, gestiegene Zinsen erschweren die Baufinanzierung und es fehlt an Fachkräften. Das erschwert den Neubau von dringend benötigten Wohnungen und zeigt sich auch in den stark gesunkenen Baugenehmigungszahlen, die 2024 mit 1.561 Genehmigungen erstmals nach sieben Jahren wieder unter 2.000 Genehmigungen pro Jahr gefallen sind. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung Nürnbergs nunmehr seit Jahren und auch in den nächsten 10 Jahren wird nach den Zahlen von StA ein Zuwachs um mehr als 10.000 Personen erwartet. Angesichts des Bevölkerungswachstums und des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum ergibt sich bis 2035 ein jährlicher Neubaubedarf von rund 2.000 Wohneinheiten. Tatsächlich lagen die Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren deutlich darunter – im Schnitt der Jahre 2020 bis 2024 wurden lediglich 1.673 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Das heißt: Die große Nachfrage nach Wohnungen, die sich auch an den steigenden Mieten zeigt, wird weiter hoch bleiben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Bestandswohnungen liegt derzeit bei 9,65 Euro/m² nach Mietenspiegel. Für eine neu errichtete Wohnung lag die Nettokaltmiete (Angebotsmiete) im Jahresdurchschnitt zwischen August 2024 und August 2025 bei 15,90 €/m², nachdem sie im Jahresdurchschnitt 2022 noch bei 14 €/m² gelegen hatte. Besonders für Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen wird es immer schwieriger, eine passende bezahlbare Wohnung zu finden.

Mit dem Leitziel bezahlbares Wohnen der Nürnberger Wohnungspolitik liegt der Fokus neben dem Erhalt und der Sicherung des Wohnungsbestandes auf der verstärkten Förderung des Wohnungsneubaus und dem Erhalt bzw. der Förderung der sozialen Mischung im Quartier. Eine ausgewogene soziale Durchmischung ist dabei von zentraler Bedeutung für ein gelingendes Zusammenleben sowie die nachhaltige Entwicklung von Nachbarschaften und der Stadtgesellschaft.

2. Geförderter Wohnungsbau in Nürnberg

2.1 Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands

Der Bestand an geförderten Wohnungen in Nürnberg hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verringert. Während im Jahr 1980 noch 65.500 Wohnungen gefördert waren, reduzierte sich diese Zahl bis 2000 durch massive Bindungsausläufe auf 35.178 Wohnungen und bis 2010 auf 18.933 Wohnungen. Zum 31.12.2024 lag der Bestand bei 17.650 Wohnungen (2023: 17.307 Wohnungen). Die Entwicklung des Bestandes ist sowohl durch den Auslauf von Belegungsbindungen als auch die Neubautätigkeit bestimmt. Bis zum Jahr 2040 werden weitere mindestens rund 4.000 Wohnungen aus der Bindung fallen.

2.2 Kommunale Wohnungsbauinstrumente

Das Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg ist das zentrale wohnungspolitische Steuerungsinstrument zur Sicherung, Entwicklung und Steuerung des Wohnungsmarkts. Es wurde 2016 auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts „Wohnen im Jahr 2025“ beschlossen und bündelt über 30 Maßnahmen und Instrumente zur Bewältigung der Wohnraumknappheit und zur Förderung sozial ausgewogener Quartiere. Das Sonderprogramm Wohnen und der Baulandbeschluss, in den die seit 1994 bestehende Quote für den geförderten Wohnungsbau integriert wurde, sind

dabei zwei zentrale Instrumente, die den Wohnungsmarkt nachhaltig stärken und den Rückgang der geförderten Wohnungen abschwächen konnten.

Die Quotenregelung im Rahmen des Baulandbeschlusses legt fest, welcher Anteil an gefördertem Wohnungsbau bei Bauvorhaben mit städtebaulichem Vertrag zu errichten ist. Seit 2017 konnten infolge der Quotenregelung 1.009 Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert werden.

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen entstanden seit 2015 auf elf städtischen sowie einer staatlichen Fläche insgesamt rund 1.620 Wohneinheiten, davon mehr als die Hälfte im geförderten Wohnungsbau. Bis auf das Bauvorhaben an der Hugo-Distler-Straße wurden alle Projekte bereits realisiert und bezogen.

2.3 Wohnraumförderung im Jahr 2024

Im Jahr 2024 wurden mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung der Neubau, Umbau, Erwerb sowie die Modernisierung von insgesamt 893 Wohneinheiten unterstützt. Das Fördervolumen belief sich auf insgesamt 125,9 Mio. Euro. Mit diesen Mitteln wurden 317 Mietwohnungen, 35 Eigentumswohnungen, 92 Familienheime, 52 Maßnahmen zur Anpassung von Wohnungen an die Belange von Menschen mit Behinderung, 24 Heimplätze in Wohnheimen für Menschen mit Behinderung sowie 43 Sanierungen im Rahmen des Schallschutzfensterprogramms gefördert.

3. Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

3.1 Vergabekriterien für die Mittel der Wohnraumförderung

Nachdem die Fördermittel viele Jahre lang für die geplanten Projekte ausreichten, übersteigen seit zwei bis drei Jahren die Förderanträge die zugewiesenen Mittel des Freistaats deutlich. Ref VII/ SW hat daher im Jahr 2023 eine Priorisierung der zu fördernden Projekte eingeführt. Dabei werden diese anhand von Kriterien wie bestehende Vereinbarungen (u.a. Quotenregelung in städtebaulichen Verträgen), bereits erteilte vorzeitige Vorhabenbeginne, Dauer der Sozialbindung, Bauzeitplanung, Qualität der Planung, etc. in eine Reihenfolge gebracht.

Seit dem Stopp der Förderung des Programmjahrs 2025 im Februar 2025 bis voraussichtlich Ende 2026 weist das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (STMB) den Bewilligungsstellen nurmehr projektbezogen Mittel für Vorhaben mit erteilter Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn zu. „Pakete“ wie das diesjährige Sommer- und Herbstpaket mit begrenzter Mittelausstattung erlauben eine ergänzende Förderung neuer, bedeutsamer Projekte. Ab 2027 werden jährliche Förderprogramme aufgelegt, für die sich Projektträger bei den Bewilligungsstellen bewerben können. Das detaillierte Bewerbungsprozedere wird 2026 bekanntgegeben.

3.2 Belegungsbindungen bei öffentlich geförderten Wohnungen

3.2.1 Verlängerung von Belegungsbindungen

Zur Sicherung dauerhaft bezahlbaren Wohnraums hat der Freistaat im Jahr 2023 neben den bisherigen Bindungsdauern von 25 und 40 Jahren die Möglichkeit einer Bindung von 55 Jahren mit verbesserten finanziellen Konditionen eingeführt. Diese wird insbesondere von gemeinwohlorientierten Unternehmen wie kommunalen, staatlichen und kirchlichen Bestandshaltern genutzt. Sieben Vorhaben mit insgesamt 101 geförderten Wohnungen wurde bereits mit 55 Jahren realisiert, drei weitere Vorhaben mit 460 geförderten Wohnungen befinden sich in Bau.

Wenn der Auslauf der Bindung bei öffentlich geförderten Wohnungen im früheren 3. Förderweg ansteht, bei EOF-Wohnungen sowie Wohnungen, die im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert wurden, ist eine Verlängerung der Bindung zu attraktiven Konditionen möglich. In den Jahren 2023 bis 2025 wurde diese Möglichkeit bei sechs Vorhaben mit 441 Mietwohnungen genutzt.

Dieses Angebot stößt bei Bestandshaltern auf große Resonanz und trägt zu stabilen Mietverhältnissen bei.

3.2.2 Ankauf von Belegungsbindungen

Der Ankauf von Belegungsbindungen wie in Hamburg oder Nordrhein-Westfalen ist in Bayern aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen nicht möglich. Mit den gegebenen Instrumenten (EOF-Förderung mit bis zu 55 Jahren Bindungsdauer sowie Verlängerung von Bindungen s.o.) besteht aber eine geeignete Möglichkeit, für Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen.

3.2.3 Mietpreisentwicklung nach Bindungsauslauf

Nach Ablauf der Bindungsdauern unterliegen die Wohnungen nicht mehr dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG), sondern den mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 558 BGB). Damit orientieren sich die Mieten an der ortsüblichen Vergleichsmiete und unterliegen den jeweiligen örtlichen Bestimmungen wie der Kappungsgrenze sowie Mietpreisbremse.

Eine Besonderheit gilt aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt für die wbg Nürnberg: Dort sind nach Bindungsauslauf 30% dieser Wohnungen für Berechtigte mit einem Wohnberechtigungsschein der Einkommensstufe 1 vorgesehen (2024: 3.466 Wohnungen), die übrigen 70% werden frei vermietet. Ziel ist eine ausgewogene Belegung und die Vermeidung sozialer Brennpunkte.

Um die soziale Durchmischung zu sichern und die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten, sind daher sowohl der Neubau geförderten Wohnraums als auch die Verlängerung von Bindungen zentral. Nur so lässt sich die Zahl von für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen in Nürnberg langfristig stabilisieren.

4. Auswirkung der jüngst realisierten EOF-Neubauvorhaben auf die Zahl der vorgemerkten Haushalte und Möglichkeit der sozialverträglichen Belegungssteuerung

Die in den vergangenen Jahren umgesetzten Neubauprojekte haben sich insgesamt positiv auf die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes in Nürnberg ausgewirkt. Sie trugen entscheidend dazu bei, den Rückgang an geförderten Wohnungen durch die anhaltenden Bindungsausläufe zumindest zu bremsen. Eine Steigerung des geförderten Wohnungsbestands erfolgte jedoch nicht. Auch auf der Seite der vorgemerkten Haushalte gab es in den letzten Jahren keine Entspannung. Hintergrund hierfür sind insbesondere das Fluchtgeschehen infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, das zu einem zusätzlichen Nachfrageanstieg geführt hat und die allgemeine wirtschaftlich angespannte Situation, die zu Mietpreissteigerungen und dadurch mehr Nachfragern nach gefördertem Wohnungsbau geführt hat. Die Zahl der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte ist somit seit 2020 angestiegen auf 7.462 im Jahr 2024.

Daten jeweils zum Stichtag 31.12.	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungssuchende Haushalte*	6.543	6.316	6.855	7.436	7.265
• davon Einkommensstufe I	6.103	5.880	6.329	6.882	6.764
• davon Einkommensstufe II	303	294	349	367	365
• davon Einkommensstufe III	135	139	171	184	134
Transferleistungsempfänger	4.051	3.979	4.660	4.836	4.792
Obdachlose	485	488	477	540	588
Schwerbehinderte	1.682	1.613	1.460	1.612	1.469
Kinderreiche	743	786	773	929	918
Junge Familien	417	342	318	354	334
Ältere Menschen	1.373	1.356	1.575	1.691	1.529
Alleinerziehende	992	1.026	1.278	1.295	1.210
Ausländer	2.701	2.546	3.403	3.566	3.548

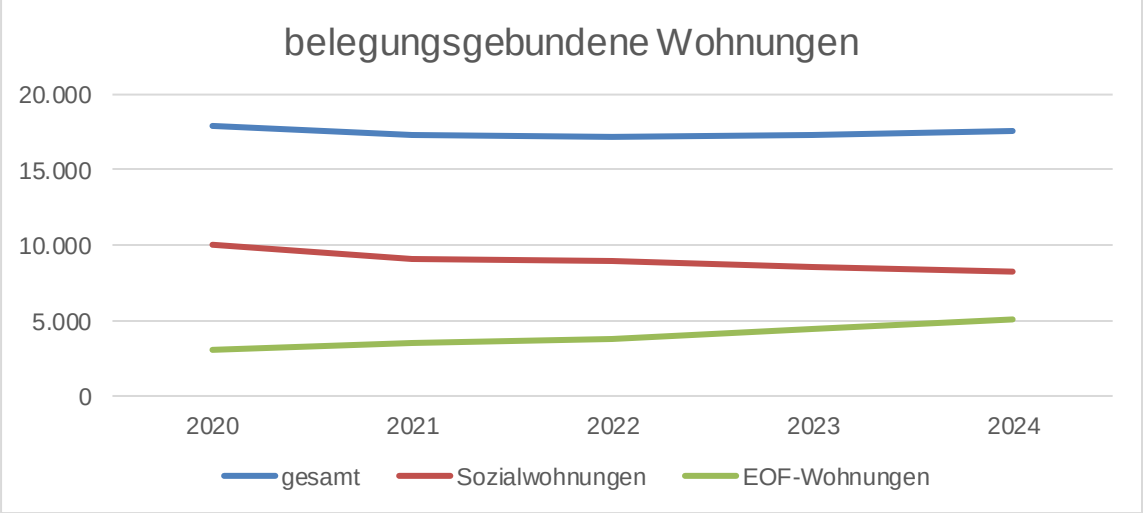
Geflüchtete	477	404	1.562	1.311	1.265
Rollstuhlfahrer	102	87	81	109	100
Vermittlungen im Gesamtjahr**	1.091	1.247	1.416	1.182	1.185
• davon in öffentl. geförderte WE	332	396	434	377	262
• davon in EOF EK I	374	464	496	409	509
• davon in EOF EK II	59	62	83	68	94
• davon in EOF EK III	5	9	21	30	9
gebundene Mietwohnungen**	17.921	17.306	17.194	17.307	17.650
• davon öffentl. geförderte WE	10.035	9.128	8.934	8.563	8.251
• davon EOF-Wohnungen	3.062	3.485	3.825	4.407	5.081

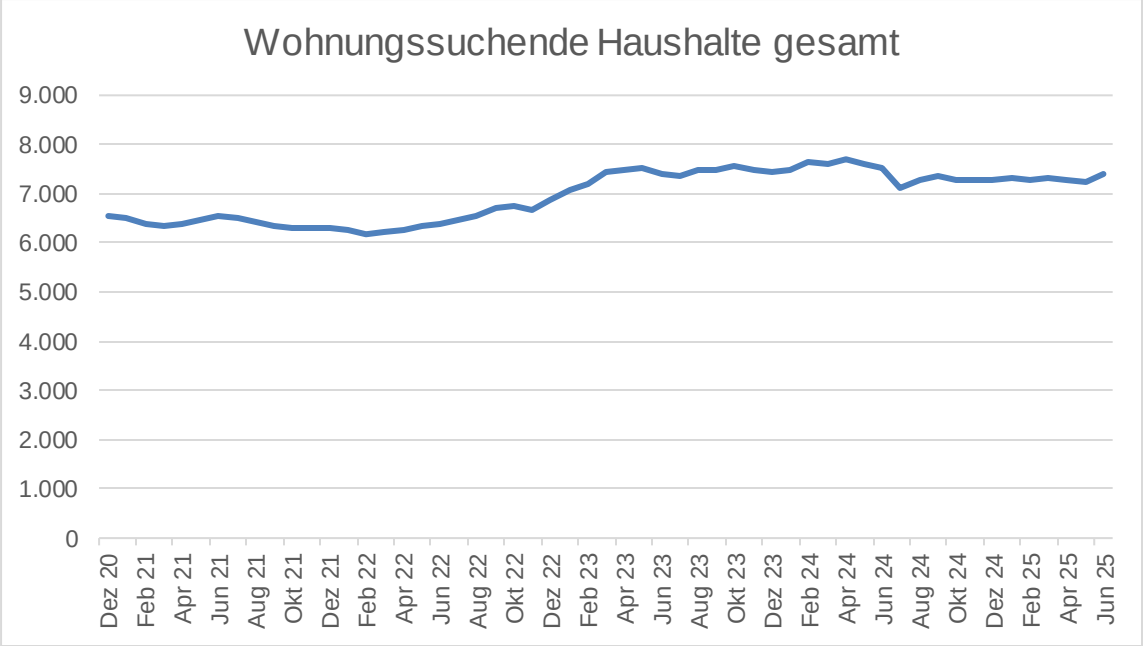
* Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt

**nicht alle Förderprogramme aufgeführt

Die Zahlen in der Stufe EK II und EK III spiegeln nicht den tatsächlichen Bedarf wieder, da für diese keine Vormerkungspflicht besteht.

Ebenso trägt der Wegfall der Sozialbindung bei vielen Wohnungen dazu bei, dass nach wie vor viele Menschen nach günstigem Wohnraum suchen. Der rückläufige Trend bei den Sozialwohnungen wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Ob ein „Ausgleich“ durch zunehmenden EOF-Neubau, wie er in den beiden vergangenen Jahren festzustellen war, weiterhin erfolgt, ist ungewiss. Die Förderung vieler Wohnungen in der Einkommensstufe I in der Vergangenheit hat dazu beigetragen, dass viele Berechtigte angemessenen Wohnraum gefunden haben.

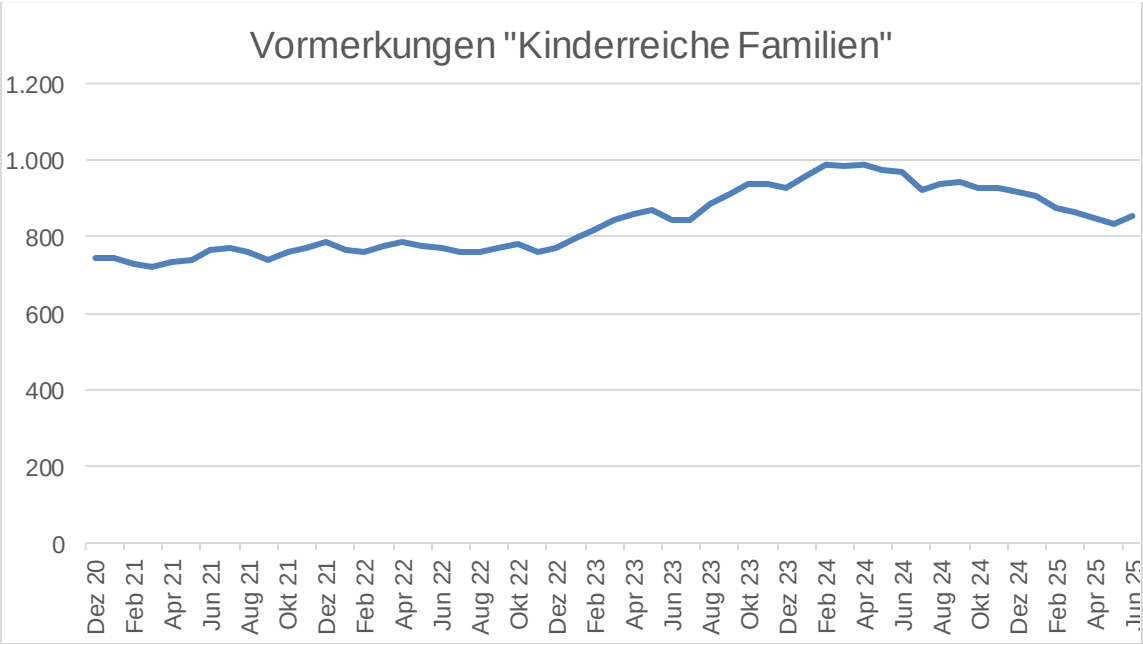




Auch am Beispiel des Personenkreises der „kinderreichen“ Haushalte (mind. 3 Kinder) wird das deutlich:

In den letzten Jahren bezogene bzw. aktuell in der Belegung befindliche EOF-Neubauvorhaben mit einem bedeutenden Anteil an Wohnungen für kinderreiche Familien:

Straße	**WE „KR“**	**WE gesamt**	**Bezug seit ca.**
Wörnitzstr.	36	116	06/2022; bezogen
Zweigstr., Kollwitzstr., Fuggerstr.	92	146	03/2023; bezogen
Regensburger Str.	45	170	10/2023; bezogen
Dollnsteiner Str.	24	60	11/2024; bezogen
Lichtenreuth BayernHeim	97	249	11/2024, Belegung läuft



5. Baulandbeschluss

5.1 Bisherige Quotenregelung im Baulandbeschluss

Die Quotenregelung wurde zuletzt am 19.07.2023 angepasst. Als Antwort auf die sehr angespannte Lage am Markt für bezahlbares Wohnen wurde damals die Quote für geförderten Wohnungsbau von 30 % auf 40 % erhöht. Von diesen 40 % können bis zu einem Drittel durch genossenschaftliche Wohnungen erfüllt werden, wenn mit dem geförderten Wohnungsbau vergleichbare Mietbedingungen garantiert werden, also die Einhaltung und Kontrolle der Mietobergrenzen analog den Kriterien im geförderten Wohnungsbau gesichert ist.

Seit 2023 wurde noch kein Vertrag geschlossen, bei dem die aktuelle 40-%-Quote angewendet worden ist. Somit beziehen sich die elf aktuell im Vollzug befindlichen Verträge noch auf die 30%-Quote für den geförderten Wohnungsbau. Von diesen Verträgen erfüllen bis auf zwei (hier ist die Vorhabengröße unterschritten, ab der die Quotenregelung anzuwenden ist) alle die 30 %-Quote. Fünf dieser Vorhaben setzen auf Wunsch der Bauherren mehr EOF-geförderten Wohnungsbau um, als rechnerisch durch die Quote gefordert wäre.

Aus dem Austausch mit anderen großen Kommunen im Rahmen der jährlichen DIFU-Veranstaltung „städtebauliche Verträge bei kommunalen Wohnbaulandmodellen“ ist bekannt, dass in anderen Kommunen bereits Quoten von bis zu 50 % in den Wohnbaulandmodellen gefordert werden. Auf welchem Weg dabei eine ausgewogene Mischung der Bewohner erreicht wird, ist nicht bekannt. Eine solche Quote von 50 % wird für Nürnberg kritisch gesehen. Denn angesichts der gravierenden Knappheit der staatlichen Fördermittel steht eine höhere Förderquote derzeit außer Frage und wäre den Vertragspartnern auch nicht zu vermitteln. Für die Beteiligung der Grundstückseigentümer an den sozialen und sonstigen Folgekosten einer bauplanungsrechtlichen Entwicklung gilt außerdem der Grundsatz der Angemessenheit, d.h. der Eigentümer darf finanziell nicht überfordert werden. Daher wäre es unerlässlich, vorab rechnerisch zu prüfen, inwieweit eine höhere Anforderung im Bereich des geförderten/ bezahlbaren Wohnungsbaus und ggf. eine reduzierte Beteiligung an Folgekosten aus anderen Bereichen mit sich bringt. In dem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass die dann geltenden Förderkonditionen zu berücksichtigen sind, deren Anpassung in diesem Jahr beispielsweise eine spürbar verminderte Rentabilität der Fördervorhaben und damit erhöhte Belastung durch die Quotenregelung zur Folge hat.

5.2 Weiterentwicklung des Baulandbeschlusses - Preisgedämpfter Wohnungsbau

Der Stopp der Wohnraumförderung durch den Freistaat Bayern hat aufgezeigt, dass es für diesen bislang nicht denkbaren Fall im Rahmen der Quotenregelung im Baulandbeschluss eine Alternative zum geförderten Wohnungsbau braucht, um für den Bau von bezahlbaren Wohnungen zu sorgen. Daher wurde der Preisgedämpfte Wohnungsbau als neues Angebotssegment für mittlere Einkommen (Haushalte der EK-Stufen 2 und 3) für den Fall entwickelt, dass die erforderlichen EOF-Mittel fehlen. Der Preisgedämpfte Wohnungsbau wurde in einer separaten Vorlage in der AfS-Sitzung am 18.12.2025 vorgestellt.

5.3 Genossenschaftlicher Wohnungsbau im Rahmen des Baulandbeschlusses

Der Baulandbeschluss sieht seit 2023 vor, dass von den 40 % der zur Förderung vorgesehenen Wohnungen bis zu einem Drittel durch genossenschaftliche Wohnungen eingebracht werden können, wenn bei diesen die Einhaltung und Kontrolle der Mietobergrenzen analog den Kriterien im geförderten Wohnungsbau gesichert ist.

Die Regelung wurde bislang nicht nachgefragt. Daher hat Ref VII/SW im Frühjahr 2025 eine Befragung der 17 Nürnberger Genossenschaften durchgeführt mit dem Ziel, den Dialog mit den Genossenschaften zu intensivieren, um auf dieser Grundlage wohnungspolitische Maßnahmen zur Stärkung der Genossenschaften unter deren Mitwirkung und damit nachfragegerecht weiterzuentwickeln. An der Befragung haben sich sechs Genossenschaften beteiligt. Angesprochen auf die bestehende Formulierung der Quotenregelung können sich zwei Genossenschaften vorstellen,

Grundstücke zu erwerben und in den Ausbau des genossenschaftlichen Wohnungsbaus einzusteigen. Drei weitere Genossenschaften sehen hingegen von einem Grundstückserwerb ab, da entweder kein Bedarf oder kein Kapital vorhanden ist oder auch aufgrund der hohen Grundstückspreise. Die Befragung hat außerdem gezeigt, dass aktuell nur eine Genossenschaft konkrete Pläne zum Grundstückserwerb für Neubauten in Nürnberg verfolgt. Die übrigen teilnehmenden Genossenschaften sehen davon ab, hauptsächlich aufgrund ungünstiger Konditionen, mangelnder Kenntnisse über Förderprogramme, unzuverlässiger Rahmenbedingungen und fehlender Neubaupläne. Die Genossenschaften wünschen sich von der Stadt Nürnberg insbesondere eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, weniger Auflagen, bessere Förderbedingungen und mehr Fördermittel, günstiges Bauland, pragmatische Lösungen - insbesondere bei Nachverdichtung - sowie verbindliche Zusagen und verlässliche Förder- und Zuschussbedingungen.

Ergänzend zur obigen Regelung für Genossenschaften im Rahmen der Quotenregelung plant Ref VII, deren Wunsch nach günstigem Bauland insofern aufzugreifen, als bei der Bereitstellung von städtischen Grundstücksflächen für Neubauvorhaben künftig mindestens 20-30 % priorisiert an Genossenschaften vergeben werden können. Die Vergabe soll vorzugsweise im Erbbaurecht oder zu vergünstigten Konditionen erfolgen, sofern die Genossenschaft preisgedämpfte Mieten zusichert.

6. Wohnungsbaudarlehen der Stadt Nürnberg zur Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Das städtische Wohnbaudarlehen wird komplementär zur staatlichen Förderung für den Bau von Mietwohnraum ausgereicht. Voraussetzung ist, dass eine ausgeglichene Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ohne Gewährung eines städtischen Wohnungsbaudarlehens nicht erreicht werden kann, die Durchführung des Vorhabens im Interesse der Stadt Nürnberg liegt oder das Vorhaben der Erprobung innovativer Wohnformen dient. Die Zielsetzung der städtischen Förderung sowie die Anwendung des Kriterienkatalogs für die Priorisierung von EOF-Vorhaben gewährleisten bereits jetzt die gewünschte künftige Ausrichtung städtischer Wohnraumförderung. Eine finanzielle Aufstockung des bestehenden Darlehens wäre daher ausreichend.

7. Intensivierung des Flächenerwerbs durch die Kommune

7.1 Zuständigkeit und Strategie des Liegenschaftsamts

Der gezielte Erwerb von Grundstücken zur strategischen Sicherung kommunaler Handlungsspielräume ist eine zentrale Aufgabe des Liegenschaftsamts. Vor dem Hintergrund zunehmender Flächenknappheit und konkurrierender Nutzungsinteressen verfolgt LA daher eine aktive Ankaufstrategie, insbesondere in stadtentwicklungspolitisch relevanten Bereichen.

Ein strategischer Flächenerwerb ist dabei immer abhängig von marktseitigen Rahmenbedingungen – insbesondere der Verfügbarkeit geeigneter Flächen und den Preisvorstellungen der Eigentümer. Auch wenn Spielräume oberhalb des Verkehrswertes bestehen, sind diese haushaltsrechtlich begrenzt und gelten unabhängig davon, ob der Erwerb durch das Liegenschaftsamt oder durch eine städtische Tochtergesellschaft erfolgt. Zudem darf eine Kommune auch nicht preistreibend auf dem überwiegend privatwirtschaftlichen geprägten Grundstücksmarkt auftreten, kann aber analog zum Konzeptauswahlverfahren im Sinne städtischer Bedarfe steuernd tätig werden.

Ein zusätzlicher Finanzierungsspielraum – beispielsweise über ein Sondervermögen – könnte helfen, künftige Entwicklungspotenziale frühzeitig zu sichern (z. B. FNP-Änderungsgebiete oder Teilbereiche in Wetzendorf bzw. Tiefes Feld). Auch könnte so auf Marktentwicklungen (z. B. Preisrückgänge) flexibel reagiert werden.

Die Einschätzung, dass der Flächenerwerb intensiviert werden sollte, ist aus Sicht des Liegenschaftsamts nachvollziehbar. Voraussetzung ist jedoch stets die Finanzierung und eine konkrete

städtische Nutzungsperspektive. Der systematische Ankauf von Flächen ohne jegliche Nutzungsabsicht ist weder haushaltsrechtlich zulässig noch strategisch sinnvoll.

7.2 Rolle der städtischen Projektentwicklungsgesellschaft (PEG)

Eine Einbindung der PEG kann unterstützend wirken, sollte jedoch nicht zu Doppelstrukturen führen. Der eigentliche An- und Verkauf städtischer Grundstücke sollte weiterhin zentral über das Liegenschaftsamt gesteuert werden, um ein abgestimmtes Auftreten gegenüber dem Markt sicherzustellen.

Die PEG kann den strategischen Flächenerwerb der Stadt Nürnberg in operativer Hinsicht sinnvoll ergänzen. Ein Beispiel hierfür ist die Entwicklung des Areals „Oberste Padtberg", das vor einigen Jahren durch das Liegenschaftsamt erworben wurde und nun im Rahmen des Projekts „Mühlweg" von der PEG zu Bauland entwickelt wird.

Um städtische Entwicklungsziele, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, wirkungsvoll umzusetzen, bietet sich eine städtisch gesteuerte Baulandentwicklung an. In konkreten Projekten kann die PEG hierbei bindende Zielvorgaben der Stadt übernehmen und die entsprechende Umsetzung vorbereiten.

Zusätzlich kann die PEG einen Beitrag zur Aktivierung von Bestandsflächen leisten. Die Konversion bestehender gewerblicher oder untergenutzter Flächen gewinnt angesichts der Flächenknappheit zunehmend an Bedeutung. Um solche Potenziale zu identifizieren und nutzbar zu machen, ist ein interdisziplinärer Bewertungs- und Entscheidungsprozess erforderlich, der gemeinsam mit dem Strategischen Immobilienmanagement etabliert werden kann. Die PEG agiert dabei stets im Schulterschluss mit dem Liegenschaftsamt und dem städtischen Konzernverbund, um Synergien zu nutzen und Zielkonflikte zu vermeiden.

8. Förderprogramm der Stadt Nürnberg zum Eigentumserwerb

Zur Förderung von Wohneigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) stehen Familien und Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen das „100 Häuser für 100 Familien"-Programm der Stadt Nürnberg zur Verfügung. 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.

9. Fazit

Der Nürnberger Wohnungsmarkt steht weiterhin unter erheblichem Druck. Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen handelt die Stadt Nürnberg entschlossen und vorausschauend. Mit einem breiten Instrumentarium – vom Handlungsprogramm Wohnen über den Baulandbeschluss, gezielte Wohnraumförderung, die Verlängerung von Bindungen, neue Modelle wie den preisgedämpften Wohnungsbau bis hin zum strategischen Flächenerwerb – wird kontinuierlich daran gearbeitet, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und eine stabile soziale Durchmischung zu gewährleisten. Es zeigt sich, zuletzt an der Einführung des Preisgedämpften Wohnungsbaus: die städti-

sche Wohnungspolitik greift aktuelle Entwicklungen zeitnah auf und nutzt ihre Handlungsspielräume konsequent. Sie stellt damit die Weichen für einen auch langfristig sozial ausgewogenen und zukunftsfähigen Wohnungsmarkt.