Stadtplanungsausschuss am 26.03.2026

TOP 1: Wohnungsmarkt in Nürnberg

TOP 2: Wohnungsbelegung im geförderten Wohnungsbau

hier: Stellungnahme des Referats für Jugend, Familie und Soziales

Ref. V vertritt bzgl. einiger Aspekte der in der Ausschussvorlage behandelten Themen andere Einschätzungen. Diese betreffen primär

- die Möglichkeiten zur Herstellung sozialer Durchmischung,
- die Schwerpunkte der EOF-Förderung und
- stadtinterne Abstimmungsprozesse in diesen Fragen.

Ref. V teilt uneingeschränkt die Zielsetzung sozial gut gemischter, stabiler Quartiere und Stadtteile. Die Möglichkeiten, wie man zu einer sozialverträglichen Belegungssteuerung kommt, werden aber anders eingeschätzt. Ref. V begrüßt ebenfalls die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Familien mit mittleren Einkommen. Die Realisierung einer nennenswerten Zahl von EOF-geförderten Wohnungen für die Einkommensstufen 2 und 3 kann Haushalte in mittleren Einkommenslagen bei der Wohnungssuche unterstützen, ist aber allein kein geeignetes Mittel, um eine ausgewogenere soziale Durchmischung zu erzielen. Bei einer verstärkten Förderung von Wohneinheiten dieser Einkommensklassen – Ref. VII plant, die Hälfte aller neu zu schaffenden EOF-Wohnungen in den EK 2 und 3 zu fördern – **besteht u.E. das Risiko eines suboptimalen Einsatzes der knappen öffentlichen Mittel und droht ein steigender Versorgungsengpass für besonders benachteiligte Einkommensgruppen**. Hinzu kommt, dass, sollte die Nachfrage nach Wohnungen der EK 2 und 3 sich weniger hoch erweisen als angenommen, eine auf Antrag des Investors mögliche nachträgliche Umwidmung in die EK 1 die vorherige Überlegung zur sozialen Durchmischung innerhalb des geförderten Bestandes konterkariert. Dies kann bei einer Mischung zwischen freifinanzierten und in EK1 geförderten Wohnungen nicht passieren.

Zudem teilt Ref. V auf Grundlage der geäußerten Bedarfe und der Erfahrungen der Vergangenheit die Einschätzung von Ref. VII nicht, dass erhebliche unbefriedigte Nachfrage nach Wohnungen der EK 2 und 3 besteht. Selbst wenn diese durch aktives Marketing erzeugt werden könnte (mögliche „Mitnahmeeffekte“), ist angesichts knapper Fördermittel und eines erheblichen manifesten Bedarfs an Wohnungen der EK 1 eine Konzentration der Fördermittel auf die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Einkommensgruppen aus sozialpolitischen Gründen sowie aufgrund des effektiven Einsatzes öffentlicher Gelder geboten. Diese sind sozialverträglich abgewogen im gesamten Stadtgebiet zu fördern.

Zu den Ausführungen in den Vorlagen zu beiden TOP, es bestehe „keine Vormerkpflicht“ für Wohnungen der EK 2 und 3, ist folgendes zu ergänzen: Es besteht keine Vermittlungspflicht, d.h. die Wohnungssuchenden können sich bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen direkt beim Vermieter bewerben. Dennoch muss jede/-r Bürger/-in, der bzw. die eine geförderte Wohnung beziehen möchte, unabhängig von der Einkommensstufe beim Sozialamt einen Wohnberechtigungsschein beantragen. Deshalb sind die konkret an Wohnungen der EK 2 und 3 interessierten Haushalte zahlenmäßig durchaus erfasst. Die Praxis zeigt hier aber, dass oft erst mit einem konkreten Wohnungsangebot der Berechtigungsschein angefordert wird. Die in der Vorlage abgebildeten Zahlen zu den wohnungssuchenden Haushalten verdeutlichen demgegenüber, dass die **Nachfrage nach Stufe 1 sehr hoch ist und bei weitem nicht befriedigt werden kann.** Die Antragszahlen für Wohnberechtigungsscheine in den Einkommensklassen 2 und 3 sind dagegen um ein Vielfaches geringer. Ein tatsächlicher Bedarf für Wohnungen in den EK 2 und 3 lässt sich nicht sicher prognostizieren.

Wenn seitens Ref. VII an der derzeitigen Verwaltungspraxis – d.h. die Hälfte aller Fördermittel gehen in die EK 2 und 3 - festgehalten werden, regt Ref. V dringend an, ein **Monitoring** der verschiedenen Einkommensklassen in der EOF-Förderung vorzunehmen und die Wirkung des geförderten Wohnungsbaus im Sinne der Ziele einer verbesserten Wohnraumversorgung, der sozialen Ausgewogenheit und des effizienten Fördermitteleinsatzes regelmäßig zu evaluieren. Um die Datenbasis zu verbreitern, könnte bspw. rückwirkend ein Monitoring erfolgen, das simuliert, wie sich die Anzahl der Vormerkungen für EK-1-Wohnungen verändert hätte, hätte man bei bereits fertig gestellten Neubauvorhaben der letzten Jahre 50% der EOF-Wohnungen in EK 2 und 3 hergestellt. Zudem sind neue Planungen evaluierend zu begleiten.

Zusammengefasst sieht Ref. V als Mittel zur Herstellung der sozialen Durchmischung innerhalb eines Quartiers einen langfristig zielführenderen Ansatz darin, freifinanzierte Wohneinheiten mit EOF-Wohnungen der Einkommensklasse 1 zu kombinieren. Die bisherige Quote von 30 bzw. 40% EOF-Wohneinheiten im Baulandbeschluss hat sich hierbei bewährt und sollte nicht ohne sorgfältige sozialraumbezogene Prüfung im Einzelfall überschritten werden. Sollten die Fördermittel weiterhin knapp bleiben, wäre u.E. eine Absenkung der Quote je Standort zugunsten einer Verteilung auf mehr Standorte zu prüfen. So könnte einerseits eine sozialverträgliche Bewohnerstruktur geschaffen, die soziale Infrastruktur gleichmäßig ausgelastet und die sehr knappen Fördermittel mit größtmöglicher Hebelwirkung eingesetzt werden.

Ebenso sind **Planungsfragen elementar für die soziale Kohäsion** bzw. Segregation von Quartieren, insb. die Dimension und bauliche Dichte des Vorhabens, aber auch Wohnungsgrößen und evtl. Belegungsvorbehalte der geförderten Wohnungen. Bei größeren Bauvorhaben mit vielen EOF-Wohnungen der Einkommensstufe 1 ist eine Beachtung der sog.

Strukturkomponente (Art. 5 Satz 5 BayWoBindG) nur schwer umsetzbar. Die Strukturkomponente soll sicherstellen, dass bei der Vermittlung von Wohnungen der EK 1 nur solche Wohnungssuchende benannt werden, deren Einzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt. Bei Bauprojekten mit vielen Wohneinheiten der EK 1 werden die sozialen Herausforderungen, denen einige der Haushalte neben einer schlechten Einkommenssituation zusätzlich begegnen, aufgrund der Ballung in Verbindung mit einem zeitgleichen Bezug sehr vieler Haushalte sichtbarer. Eine Sicherstellung des sozialen Gleichgewichts und die damit einhergehende Heterogenität der Bewohnergruppen in den jeweiligen Gebäuden gestaltet sich daher gerade bei Neubauvorhaben mit einer großen Anzahl geförderter Wohnungen schwierig. Deshalb plädiert Ref. V dafür, die Fördermittel für Wohnungen der EK 1 innerhalb eines Bauvorhabens auf mehrere, örtlich voneinander getrennte, Objekte zu verteilen und insb. in bereits sozial angespannten Quartieren Nachverdichtungen mit EK-1-Wohnungen sorgfältig zu prüfen und deren Umsetzung eng zu begleiten. Größere Bauvorhaben, die nahezu oder ausschließlich aus EK-1-Wohnungen bestehen, dürfen künftig nicht mehr gefördert werden.

Gefordert wird aus Sicht des Sozialreferats in jedem Fall eine **ressortübergreifende Abstimmung** (Planung – Wohnraumförderung – Wohnungsvermittlung – Bedarfsträger sozialer Infrastruktur, d.h. Kita, Jugend, Schule, öffentliche Einrichtungen) des konkreten Vollzugs der Förderung, da es immer gilt, die Folgen im Voraus aus der gesamtstädtischen sozialen und finanziellen Perspektive abzuwägen. Wir regen dazu ein strukturierte Abstimmung zwischen den beteiligten Geschäftsbereichen und Abteilungen an, der den bereits bestehenden sehr guten Austausch auf Arbeitsebene zwischen dem Stab Wohnen und der Wohnungsvermittlung im Sozialamt ergänzt. Ebenso ist eine enge Evaluierung der derzeitigen Förderpraxis unter den Aspekten der Quartiersverträglichkeit, der Nachfrageentwicklung und der (auch sozialen) Folgekosten unabdingbar.

13.03.2026

Ref. V
gez. Ries (23 80)