NÜRNBERG

Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters
Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und die Feuerwehr
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2025



Herausgeber:

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

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

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

Redaktion und Gestaltung:

Stab Wohnen:
Britta Walther
Stefan Borst
Lisa Bergmann

Amt für Existenzsicherung und soziale Integration:
Volker Wolfrum
Thomas Kretschmer

Titelseite: Serielle Sanierung Reinerzer Straße 52-54
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Bildnachweis:

Titelseite: wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Vorwort: Stadt Nürnberg/Christine Dierenbach

Layout und Satz:

Alexandra Kuhn, Studio Plan X

Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters
Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und die Feuerwehr
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2025

2025



Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen ist ein Thema, das uns alle betrifft. Bezahlbarer und attraktiver Wohnraum ist eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Nürnberg lebenswert ist. Der jährliche Wohnungsbericht des Stab Wohnens in meinem Geschäftsbereich Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und Feuerwehr zeigt, welche Herausforderungen uns beschäftigen und was die Stadt unternimmt, um das Wohnen in unserer Stadt zukunftssicher zu gestalten. Ich freue mich, Ihnen die Ausgabe für das Jahr 2025 vorlegen zu können.

Bezahlbarer Wohnraum bleibt eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Das hat auch das Jahr 2025 gezeigt. Im geförderten Wohnungsbau standen bayernweit Fördermittel auf hohem Niveau zur Verfügung. Dennoch übersteigt die Nachfrage nach Förderungen angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten die verfügbaren Möglichkeiten. Für die Wohnungspolitik bedeutet das: Wir müssen weiterhin neue Wohnungen schaffen – aber zugleich stärker darauf achten, den Wohnungsbestand zu erhalten und bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu sichern.

Bei der Bautätigkeit gab es sowohl bei den Baugenehmigungen als auch bei den Fertigstellungen erfreuliche Zuwächse. Das deutet darauf hin, dass nach einem schwächeren Jahr 2024 wieder eine Belebung erfolgt. Von den insgesamt 1.831 fertiggestellten Wohnungen waren jedoch nur 168 geförderte Mietwohnungen. Das ist der niedrigste Wert der vergangenen Jahre. Angesichts des weiterhin rückläufigen Bestands an sozial gebundenen Wohnungen zeigt sich damit, wie wichtig es ist, den geförderten Wohnungsneubau auch künftig bestmöglich zu unterstützen.

Mit der Zweckentfremdungsverbotssatzung setzt die Stadt ein wichtiges Zeichen für den Erhalt von Wohnraum. Sie geht unter anderem gegen illegale Ferien- und Kurzzeitvermietungen sowie gegen längerfristigen Leerstand vor. Damit ergänzt sie die Wohnraumförderung als wichtiges Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die Bilanz für das Jahr 2025 finden Sie im vorliegenden Bericht.

Mein besonderer Dank gilt dem Amt für Existenzsicherung und soziale Integration. Mit seinen Beiträgen ab Kapitel 4 ergänzt es die Ausführungen des Stabs Wohnen zum Fördergeschäft in wertvoller Weise. Im Wohnungsbericht wird deutlich, wie eng Wohnungs- und Sozialpolitik miteinander verknüpft sind.

Damit bezahlbarer Wohnraum auch künftig gesichert und geschaffen werden kann, braucht es gute Rahmenbedingungen, vorausschauende Planung, eine verlässliche und transparente Förderung – und vor allem das Zusammenspiel aller Beteiligten.

Ich setze deshalb auch künftig auf die enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt Nürnberg, dem Freistaat Bayern und der Wohnungswirtschaft, um gemeinsam gute Lösungen für unsere Stadt zu entwickeln.

Ihr



Dr. Nasser Ahmed
Bürgermeister

Inhalt

KAPITEL 1 **Auf einen Blick 2023 – 2025** **9**

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

Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung 10
Bautätigkeit (Neubau) 11
Immobilienmarkt 14

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

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen 18
Modernisierung 19
Wohneigentum 21
Verwaltung geförderter Wohnungen 22
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 24
Zweckentfremdungsverbot 24

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

Grundlagen 26
Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes 26
Wohnungsvermittlung 28

KAPITEL 5 **Wohngeld** **33**

Grundlagen 33
Ergebnis 35

KAPITEL 6 **Wohnen bei Bezug von Transferleistungen und benachteiligte Gruppen** **40**

Grundlagen 40
Kosten der Unterkunft 40
Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt 41

Auf einen Blick: 2023 – 2025

Daten zum 31.12.2025	2023	2024	2025	Trend Vorjahr
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	544.414	546.397	547.913	↗
Zahl der Haushalte	289.994	291.392	293.039	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	54.607	55.885	55.416	→
Wohnungsangebot				
Wohnungen (WE) [1)]	299.365	296.430	298.563	↗
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.307	17.650	17.441	↘
Anteil in %	5,8	6,0	5,8	↘
davon Wohnungen 1.Förderweg	8.563	8.251	7.903	↘
davon Wohnungen 3. Förderweg	206	197	175	↘
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	4.407	5.081	5.238	↗
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.404	3.466	3.515	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	416	362	316	↘
davon Sonstige Belegungsrechte	311	293	294	→
Bautätigkeit				
Baufertigstellungen (Neubau) [1)]	2.023	1.497	1.831	↑
davon geförderte Wohnungen	389	630	347	↘
Baugenehmigungen (Neubau) [1)]	2.084	1.561	2.755	↑
Wohnungsbauförderung				
Geförderte Mietwohnungen	366	317	122	↓
Geförderte Eigentumswohnungen	33	35	11	↓
Geförderte Familienheime	64	92	51	↓
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	91	95	230	↑
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	130,5	125,9	78,6	↓
Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	2	4	3	↘
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	0	0	0	→
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	1.428	1.791	2.411	↑
Wohnungsvermittlung				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	7.436	7.265	7.346	↗
Vermittelte Haushalte	1.182	1.185	1.359	↘
Subjektförderung				
Wohngeld (Mio. Euro)	29,3	46,6	48	→
Wohngeldanträge	24.160	22.045	24.461	↑
Wohngeldempfängerhaushalte	4.380	6.391	6.820	↗
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	6,9	8,2	10,3	↑

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

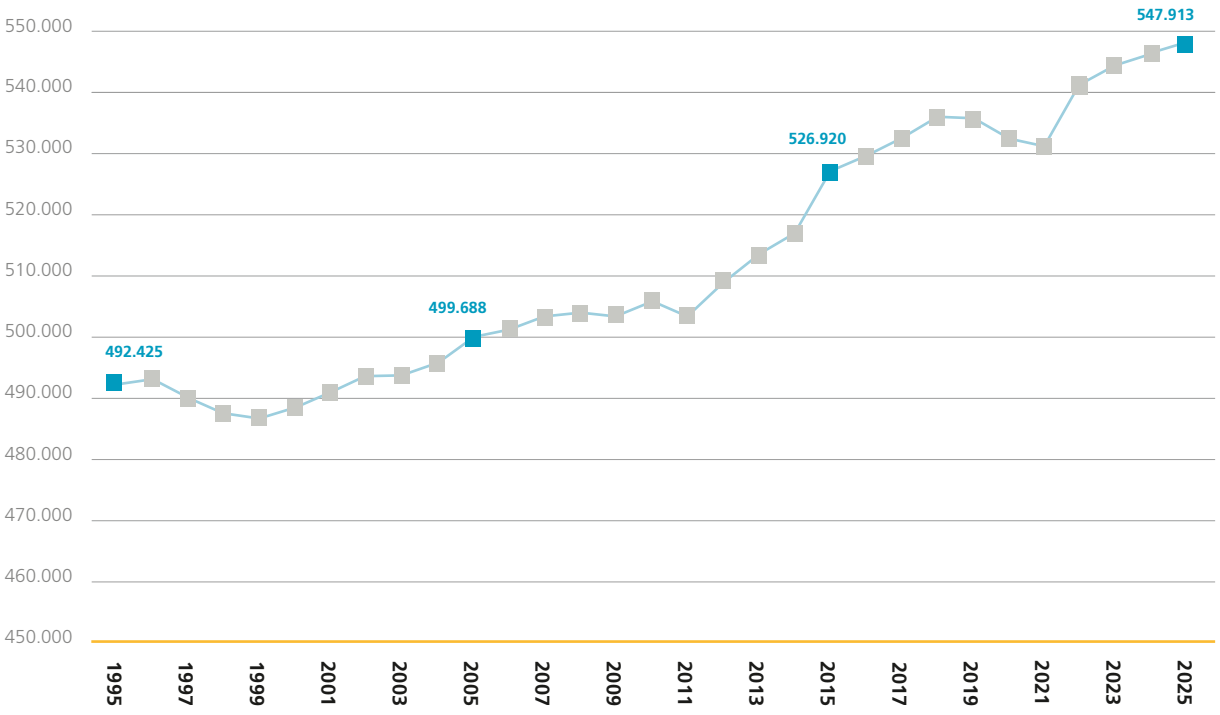
Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 lebten nach Angaben des Einwohnermelderegisters 547.913 Menschen mit Hauptwohnung in Nürnberg. Dies bedeutet im Vergleich zum Jahr 2024 einen Zuwachs von 1.516 Personen (plus 0,28 %). Auch die Zahl der Haushalte nahm um 1.647 im Vergleich zum Vorjahr zu. Seit dem Jahr 2000 ist in Nürnberg grundsätzlich ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen (siehe Abb. 2.1). Lediglich in den Jahren der Corona-Pandemie 2020 und 2021 war die Entwicklung leicht rückläufig.

Wie bereits in den Jahren zuvor resultiert die ansteigende Bevölkerungszahl im Jahr 2025 aus einer positiven Wanderungsbilanz. Diese lag im Jahr 2025 bei 3.417 mehr Zu- als Wegzügen. Ursächlich ist die Zahl auf den positiven Wanderungssaldo von Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft zurückzuführen: 23.336 Zuzügen standen hier im Jahr 2025 19.023 Wegzüge entgegen (Saldo: + 4.313). Bei Menschen mit deutscher Staatsbürgerschaft war der Wanderungssaldo (- 896) hingegen negativ.

Im Berichtsjahr wurden in Nürnberg 4.607 Lebendgeborene verzeichnet, während 6.093 Personen verstarben. Der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen bleibt somit deutlich negativ, d.h. die Geburten gleichen die Sterbefälle nicht aus. Der Saldo fällt negativer aus als zuletzt, denn während bei den Geburten ein Rückgang um 132 gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war (- 2,8 %), sind 283 Personen mehr verstorben (+ 4,9 %).

Abb. 2.1 Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



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

Die Zahlen machen deutlich, dass angesichts der Entwicklung des natürlichen Saldos der positive Wanderungssaldo umso relevanter wird, um als Stadt weiterhin eine wachsende Bevölkerung verzeichnen zu können.

Bautätigkeit (Neubau)

Im Jahr 2025 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 2.755 Wohnungen erteilt. Das entspricht einem Zuwachs von 76 % und somit 1.194 Genehmigungen mehr als 2024 (siehe Abb. 2.2). Die deutliche Steigerung nach den niedrigen Vergleichszahlen infolge des massiven Einbruchs im Vorjahr bringt die Zahl der Genehmigungen 2025 auf das zweithöchste Niveau (nach 2022) der letzten zehn Jahre.

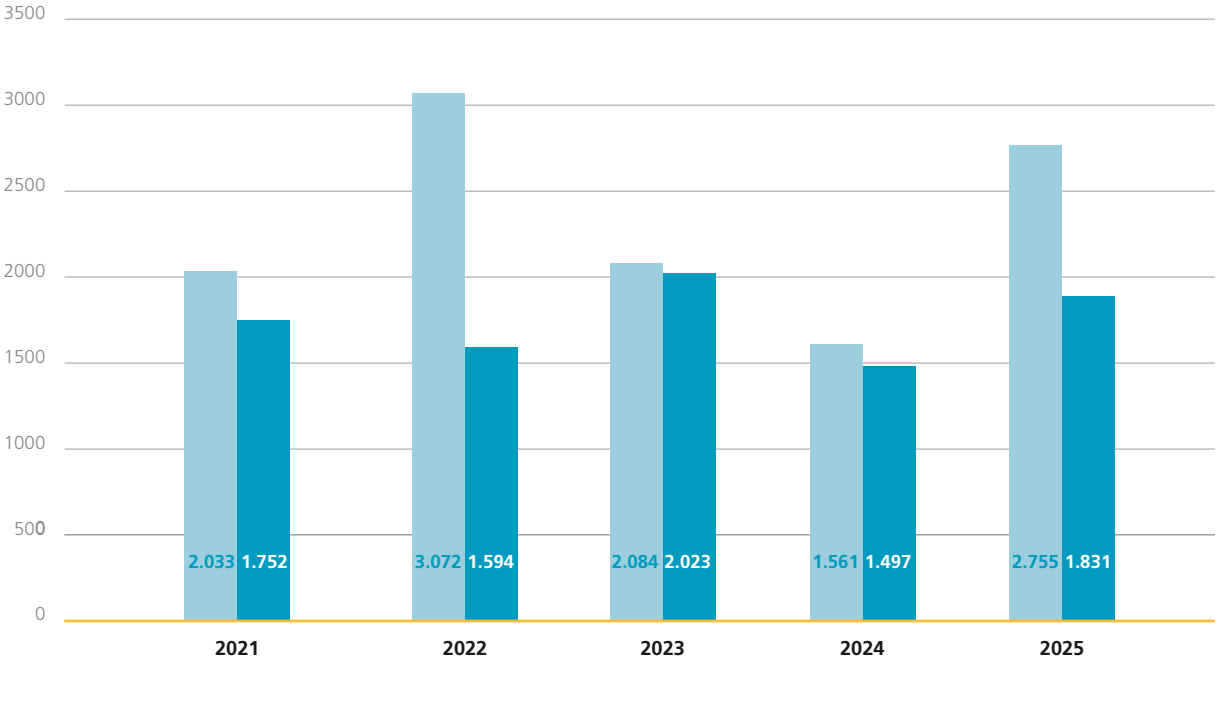
Die Entwicklung der Baugenehmigungen ist ein erstes positives Signal für den Wohnungsmarkt. Sie lassen auf eine mögliche Ausweitung des Wohnungsangebots in den kommenden Jahren schließen. Allerdings führen Baugenehmigungen nicht automatisch zu entsprechenden Fertigstellungen. In Nürnberg wächst der Bauüberhang – also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen – aufgrund der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen derzeit weiter an.

Auch die Zahl der Baufertigstellungen ist wieder gestiegen. Mit 1.831 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2025 näherte sie sich der von der Stadt Nürnberg formulierten Zielmarke von 2.000 fertigzustellenden Wohnungen pro Jahr an, die benötigt wird, um den Wohnraumbedarf in Nürnberg längerfristig bedarfsgerecht bedienen zu können. Im Jahr 2024 lag dieser Wert lediglich bei 1.497 Wohnungen. Damit beträgt der Zuwachs im Jahr 2025 rund 22 %.

Trotz der erfreulichen Zahl der Fertigstellungen bleibt die Stimmung auf dem Wohnungsmarkt angespannt. Hohe Baukosten und die unsichere wirtschaftliche Lage belasten das Investitionsklima deutlich.

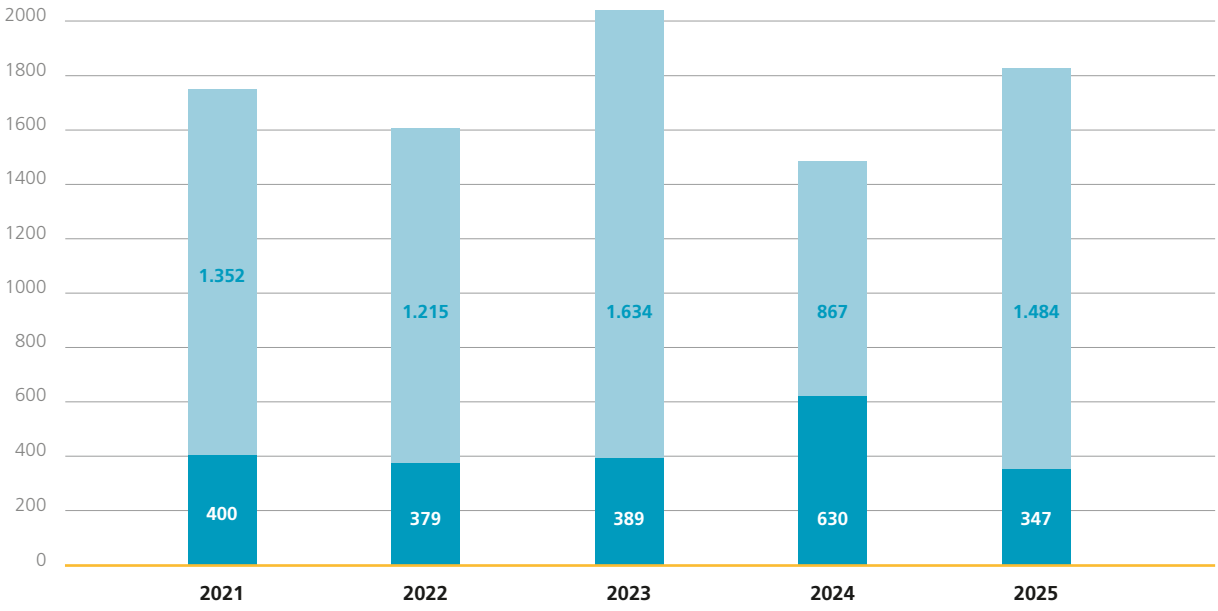
Die Zahl der fertiggestellten, geförderten Wohnungen ist 2025 nach dem Rekordergebnis von 630 Wohnungen

Abb. 2.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2021 – 2025 / Wohnungen*



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

Abb. 2.3 Baufertigstellungen 2021 – 2025, 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*

im Jahr 2024 auf 347 Wohneinheiten zurückgegangen (siehe Abb. 2.3). Darin enthalten sind 171 Heimplätze ausschließlich für Studierende, die vom Betreiber direkt vergeben werden (siehe Abb. 2.4). Die 168 fertig gestellten geförderten Mietwohnungen dagegen stehen für alle übrigen Haushalte zur Verfügung. Sie werden größtenteils durch das Sozialamt an berechtigte Haushalte vermittelt.

Dieses Ergebnis ist mit Sorge zu betrachten, denn den 168 Fertigstellungen stehen 255 Bindungsausläufe geförderter Mietwohnungen im Berichtsjahr gegenüber, die künftig nicht mehr als geförderte Wohnung zur Verfügung stehen. Da bis 2044 mit mindestens weiteren 4.900 Bindungsausläufen zu rechnen ist, sind bereits jetzt erhebliche Anstrengungen erforderlich, um den geförderten Wohnungsbestand von 17.441 Wohnungen (2025) auf dem heutigen Niveau zu halten. Um den Bestand darüber hinaus wieder zu erhöhen, bedarf es einer nochmals deutlich stärkeren Ausweitung des geförderten Wohnungsbaus.

Bei den Baufertigstellungen nach Gebäudeart dominieren weiterhin die Mehrfamilienhäuser. Im Berichtsjahr 2025 entfielen auf sie 1.308 der insgesamt 1.831 fertiggestellten Wohnungen bzw. 71 Prozent.

Abb. 2.4 Baufertigstellungen nach Gebäude- und Finanzierungsart 2021–2025, Wohnungen

Gebäudeart	Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)									
	2021		2022		2023		2024		2025	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Mehrfamilienhäuser	**1.264**	**72**	**1.327**	**83**	**1.210**	**60**	**1.278**	**85**	**1.308**	**71**
davon gefördert	395	31	352	27	382	29	630	49	168	13
freifinanziert	869	69	975	73	828	68	648	51	1.140	87
Familienheime	**278**	**16**	**201**	**13**	**112**	**6**	**164**	**11**	**141**	**8**
davon gefördert	5	2	27	13	7	6	0	0	8	6
freifinanziert	273	98	174	87	105	94	164	100	133	94
Wohnheime und Nichtwohngebäude *	**210**	**12**	**66**	**4**	**701**	**35**	**52**	**3**	**382**	**21**
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	171	45
freifinanziert	210	100	66	100	701	100	52	100	211	55
Insgesamt	**1.752**	**100**	**1.594**	**100**	**2.023**	**100**	**1.497**	**100**	**1.831**	**100**
davon gefördert	400	23	379	24	389	19	630	42	347	19
freifinanziert	1.352	77	1.215	76	1.634	81	867	58	1.484	81

Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth und Stab Wohnen, Stadt Nürnberg
** Neubau in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

Immobilienmarkt

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden im Jahr 2025 rund 2,4 Milliarden Euro umgesetzt (2024: 2,3 Milliarden Euro). Insgesamt wurden 5.621 Transaktionen für Grundstücke, Häuser und Wohnungen registriert, was einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr darstellt (2024: 4.666). Der deutliche Anstieg der Transaktionszahlen, der maßgeblich auf den Wohnimmobilienmarkt zurückzuführen ist, deutet auf eine zunehmende Marktaktivität und eine Stabilisierung des Immobilienmarktes nach dem Einbruch im Jahr 2023 hin.

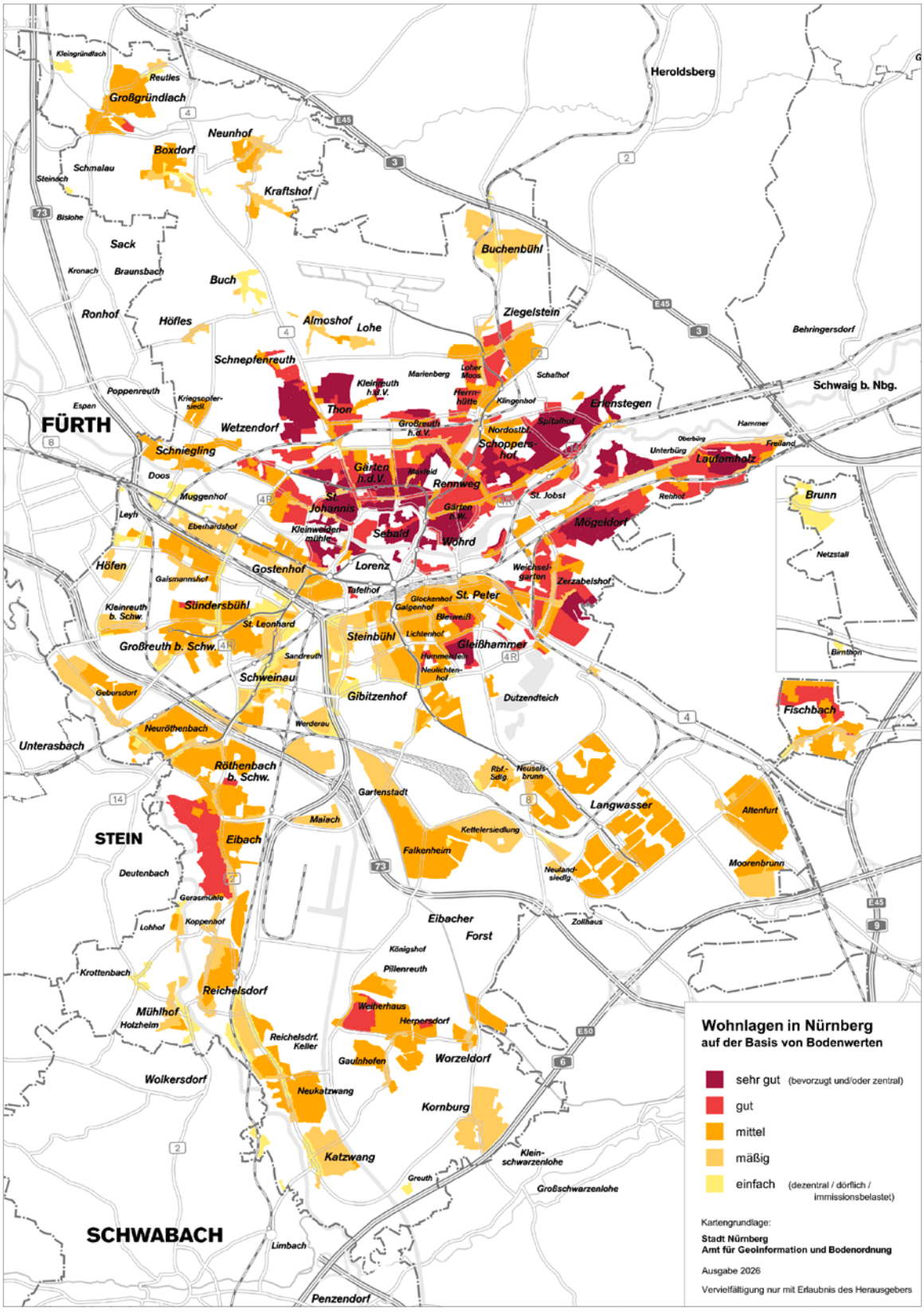
Einen wesentlichen Anteil der Transaktionen machen Eigentumswohnungen in Bestandsimmobilien aus. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Verkäufe neu errichteter Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Auffällig ist dabei der hohe Anteil von 1-Zimmer-Appartements: Sie machten rund die Hälfte der veräußerten Neubauwohnungen aus. Dies kann sowohl auf eine entsprechende Nachfrage von Käuferinnen und Käufern als auch auf das vergleichsweise hohe Angebot dieses Wohnungstyps zurückzuführen sein.

Bestandswohnungen verteuerten sich dabei um rund vier Prozent und Neubauwohnungen um zwei Prozent. Die Preise bei Bestandswohnungen lagen zwischen 1.800 und 6.800 Euro je Quadratmeter – abhängig von Lage, Zustand und Modernisierungsgrad – und bei neuen Wohnungen zwischen 4.600 und 9.500 Euro je Quadratmeter.

Auch bei den unbebauten Grundstücken war 2025 ein Preisanstieg zu verzeichnen: Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerte sich um vier Prozent, Bauland für den mehrgeschossigen Wohnungsbau um neun Prozent. Bei den bebauten Grundstücken entwickelten sich die Preise je nach Gebäudeart unterschiedlich: Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser gingen um drei Prozent zurück, während die Preise für Doppel- und Reihenhäuser um zwei Prozent und für Mehrfamilienhäuser um sechs Prozent stiegen.

Der Immobilienmarkt hat sich insgesamt wieder stabilisiert, zeigt aber gewisse Abweichungen in den einzelnen Segmenten. Die größte Dynamik, sowohl beim Bauland als auch den bebauten Grundstücken ist bei den Mehrfamilienhäusern zu sehen. Freistehende Einfamilienhäuser verzeichnen einen moderaten Preisrückgang, Reihen- und Doppelhäuser hingegen einen leichten Preisanstieg. Auch Eigentumswohnungen, insbesondere im Bestand, verzeichneten einen Preisanstieg.

Abb. 2.5 Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Jahr 2025 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 485 Wohneinheiten finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 78,6 Mio. Euro sind 310 Mietwohnungen, elf Eigentumswohnungen, 51 Familienheime, sechs Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung, 71 Heimplätze in Wohnheimen für Studierende sowie 36 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe Bauvorhaben mit rund 82,3 Mio. Euro Gesamtbaukosten generiert (siehe Abb. 3.1 – 3.3).

Nachdem die Förderung neuer Projekte der Programmbereiche des Bayerischen Wohnungsbauprogramms

Abb. 3.1 Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

Bezeichnung	Mietwohnungen		Eigentumswohnungen		Familienheime		Heimplätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	317	122	29	2	85	16			431	140	105,60	53,30
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			33	11	92	51			125	62	16,70	9,80
Bayerisches Modernisierungsprogramm	0	188							0	188	0	9,30
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									52	6	0,47	0,06
Staatliche Förderung von Heimen							24	71	24	71	1,43	4,50
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			0	6	65	46			65	52	0,64	0,75
Städtische Wohnungsbaudarlehen	153	122							153	122	0,98	0,80
Städtisches Schallschutzfensterprogramm									43	36	0,07	0,04
Förderergebnis	**317**	**310**	**35**[1)]	**11**	**92**[1)]	**51**	**24**	**71**	**563**	**485**	**125,89**	**78,60**
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	154,90	61,18	10,58	2,81	43,78	10,52	2,70	7,80	211,96	82,30		

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

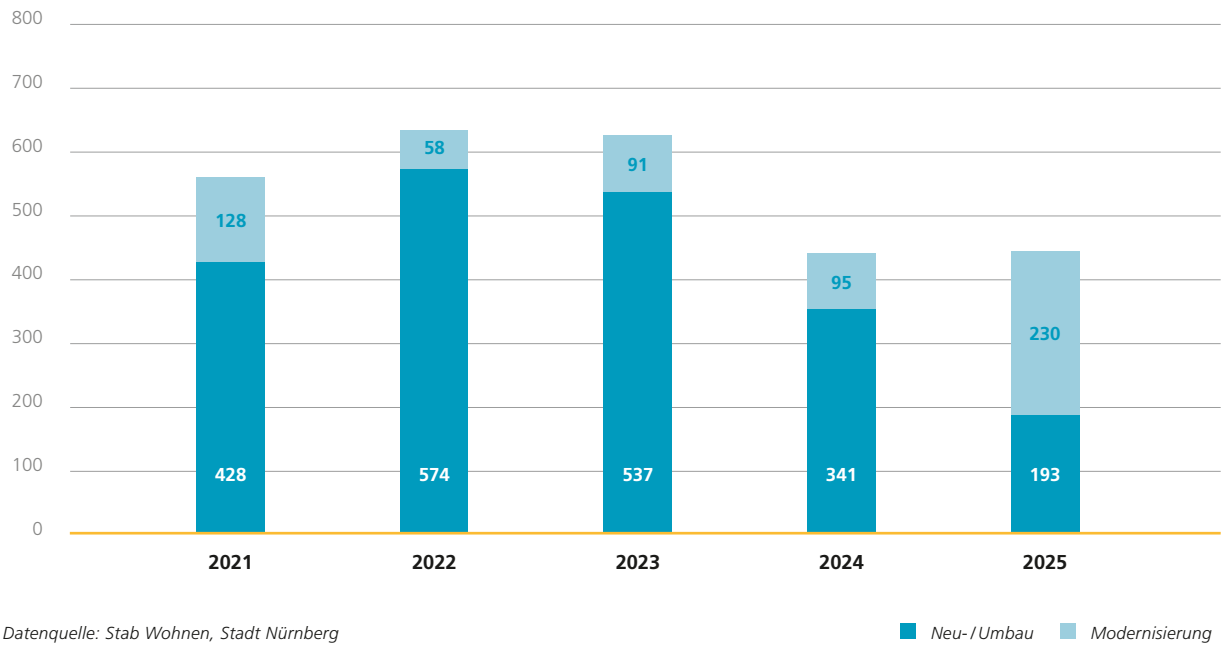
1) Die städtische Förderung und die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden allein oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist mehrfache Nennung möglich.

2) 2025 wurde der Kinderzuschuss im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung aus den an die Stadt Nürnberg zugewiesenen Mittel der Wohnraumförderung bewilligt.

3) Graue Markierungen: Förderprogramm richtet sich nicht an angegebene Wohnungskategorien

(Mietwohnraumförderung - Neubau und Modernisierung, Förderung von Wohneigentum, Anpassungsmaßnahmen) sowie des Bund-Länder- Programms „Junges Wohnen“ ab Februar bayernweit ausgesetzt worden war, wurde zur Jahresmitte ein sogenanntes „Sommerpaket“ und ein „Herbstpaket“ zur Förderung neuer Vorhaben zur Schaffung bzw. Modernisierung von Mietwohnraum und Wohnraum für Studierende und Auszubildende aufgelegt. Diese Situation ergab sich u.a. aus der großen Vielzahl von Verbindlichkeiten aus den Vorjahren, die ab 2025 zur Auszahlung kamen. Gleichzeitig wurde die Zuweisung der Mittel umgestellt. Seit März werden die Mittel der Mietwohnraumförderung den Bewilligungsstellen projektbezogen zugewiesen, nachdem sie bislang als jährliche Globalzuteilung erfolgten. Zuvor erhielten die Bewilligungsstellen ein Budget, dessen Höhe sich an der erwarteten Nachfrage nach Fördermitteln orientierte. Mit der Umstellung werden die Fördermittel nun gezielt einzelnen Förderprojekten zugewiesen.

Abb. 3.2 Geförderte Wohneinheiten und Heimplätze 2021 – 2025 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	0	0,0%
2 Zimmer-Wohnungen	49	40,2%
3 Zimmer-Wohnungen	18	14,8%
4 Zimmer-Wohnungen	44	36,1%
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	11	9,0%
geförderte Wohnungen insgesamt	**122**	**100%**
Heimplätze	71	100%

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen

Die Entwicklung in den einzelnen Förderbereichen im Berichtsjahr wird in den folgenden Abschnitten im Detail vorgestellt.

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 Einkommensstufen; insgesamt gibt es drei Einkommensstufen (siehe Abb. 3.4).

Abb. 3.4 Einkommensgrenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG)

	Stufe 1		Stufe 2		Stufe 3	
Haushaltstyp	**Einkommensgrenze**	**entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa**	**Einkommensgrenze**	**entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa**	**Einkommensgrenze**	**entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa**
Alleinstehend	17.500 EUR	26.200 EUR	22.900 EUR	33.900 EUR	28.300 EUR	41.700 EUR
Ehepaar	27.500 EUR	40.500 EUR	35.350 EUR	51.700 EUR	43.200 EUR	62.900 EUR
Ehepaar mit 1 Kind	37.400 EUR	54.700 EUR	47.250 EUR	68.700 EUR	57.100 EUR	82.800 EUR
Ehepaar mit 2 Kindern	47.300 EUR	68.800 EUR	59.150 EUR	85.700 EUR	71.000 EUR	102.700 EUR
Ehepaar mit 3 Kindern	57.200 EUR	82.900 EUR	71.050 EUR	102.700 EUR	84.900 EUR	122.500 EUR

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Im Berichtsjahr blieben die Förderkonditionen unverändert. Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023, Stand 13.04.2023), galten fort. Für das Sommer- und das Herbstpaket gelten neue Förderkonditionen wie z.B. längere Auszahlungsfristen der Darlehen und Zuschüsse.

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude auf 3.150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (2024: 3.100 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 % (1.890 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 % (1.260 Euro je m² Wohnfläche), bei 40 Jahren bis zu 50 % (1.575 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 in den ersten 15 Jahren 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 der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)) dient.

Bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen beträgt bei den Belegungsbindungen die Nachwirkungsfrist zehn Jahre. In einem solchen Fall ist auch die anteilige Rückforderung des Zuschusses zu prüfen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 122 Wohnungen (2024: 317) mit einer Belegungsbindung von 55 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 51,8 Mio. Euro (2024: 92,6 Mio. Euro) an staatlichen und städtischen Geldern. Die Förderung pro Wohnung betrug durchschnittlich 408.205 Euro (2024: 292.199 Euro). Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2025 rund 71,4 Mio. Euro (2024: 132 Mio. Euro).

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".

Das Bauvorhaben mit den 122 Wohneinheiten konnte im Berichtsjahr gefördert werden, da eine Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn vorlag.

Es handelt sich um folgendes Projekt:

Die Firma Schultheiß Projektentwicklung AG hat für die BayernHeim GmbH das Bauvorhaben in der Lorenz-Hagen-Straße und Brunecker Straße als städtebaulichen Schlussstein der sogenannten Lichtenreuther Zeile errichtet. 124 Wohneinheiten wurden realisiert, davon 122 im geförderten Wohnungsbau. Im Objekt befinden sich zusätzlich zu den Wohnungen Flächen für soziale Einrichtungen im Erdgeschoss.

Ein besonderer Schwerpunkt des Vorhabens liegt in der Nachhaltigkeit. Diese wurde insbesondere durch soziokulturelle Maßnahmen (z.B. Verbreiterung des Laubengangs für mehr Aufenthaltsqualität), ganzheitlichen Ressourceneinsatz (z.B. Einsatz von Mineralwolle in Wärmedämmung) sowie Klimaanpassungsmaßnahmen erreicht.

Heime, Förderstätten

Förderprogramme stehen zur Verfügung für:

- den Neubau von stationären Wohnplätzen und Förderstätten für Menschen mit Behinderung
- die Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende
- sowie den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Im Berichtjahr wurde der Erhalt von 71 Wohnplätzen durch den Umbau eines Studierendenwohnheims in der Walter-Meckauer-Straße als erster Bauabschnitt der Gesamtsanierung des Wohnheims St. Peter mit 4,47 Mio. Euro aus den Mitteln des Bund-Länder-Programms „Junges Wohnen" im Rahmen des sogenannten „Sommerpakets" gefördert.

Modernisierung

Bayerisches Modernisierungsprogramm zur Sanierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen

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. Einzugsberechtigt sind für die gewählte Bindungsdauer Mieterinnen und Mieter, die die Einkommensgrenzen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetztes einhalten (vgl. Abb. 3.4).

Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden können die Förderung beantra-

gen. 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 Euro je m² Wohnfläche ausgereicht.

Es kann zwischen einer 10-, 15- und 20 - jährigen Zinsfestschreibung gewählt werden. Für diese Zeitdauer gelten auch die Bindungen.

Zum 31.12.2025 galten folgende Konditionen:

- Modernisieren Wohnen 10-jährige Zinsbindung 2,80 % p.a.
- Modernisieren Wohnen 15-jährige Zinsbindung 3,40 % p.a.
- Modernisieren Wohnen 20-jährige Zinsbindung 3,70 % p.a.

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

Im Jahr 2025 wurden für fünf Vorhaben mit insgesamt 188 Wohnungen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen sowie der Wohnungsgenossenschaft Nürnberg Nord e.G. Darlehen in Höhe von 7.444.300 Euro und Zuschüsse in Höhe von 1.860.600 Euro bewilligt.

Da die bereits im Bau befindlichen Vorhaben über Zustimmungen zum vorzeitigen Vorhabenbeginn verfügten, konnten die Förderungen im Berichtsjahr bewilligt werden. Aufgrund der zu Beginn des Kapitels 3 beschriebenen Situation konnten hingegen keine neuen Bauvorhaben bewilligt werden.

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 (vgl. Abb. 3.4).

Im Berichtsjahr wurden bis Februar 56.650 Euro (2024: 469.880 Euro) für sechs Maßnahmen (2024: 52) bewilligt, davon alle sechs in Familienheimen und keine in Miet- und Eigentumswohnungen.

Ist die Antragstellung in den Räumen des Stabs Wohnen krankheitsbedingt nicht möglich, werden auch Hausbesuche durchgeführt.

Das Förderprogramm wurde im Februar 2025 ausgesetzt.

Schallschutzfensterprogramm

Das Schallschutzfensterprogramm ist eine Maßnahme aus dem städtischen Lärmaktionsplan. Die Stadt Nürnberg fördert mit diesem Programm den Einbau von Schallschutzfenstern, schallgedämmten Rollladenkästen sowie elektrisch betriebenen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in bestehenden Wohn- und Schlafräumen. Die Fenster müssen an besonders verkehrsreichen Straßen liegen, in denen Lärmwerte von mindestens 67 dB (A) tagsüber oder mindestens 57 dB (A) nachts gemessen werden. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses.

Im Berichtsjahr konnten 36 (2024: 43) Wohneinheiten, davon zwei Mietwohnungen und 34 Eigentumswohnungen mit einem Gesamtbetrag von 39.791 Euro (2024: 73.565 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen rund 90.000 Euro.

Die nachstehende Abbildung weist den gesamten Mitteleinsatz für die unter Ziffer 3.2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus.

Abb. 3.5 Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2021	2022	2023	2024	2025
Wohnungen / Heimplätze	128	60	91	95	230
Förderung in Mio. Euro	1,4	0,31	0,4	0,54	9,40
Baukosten in Mio. Euro	1,8	0,64	1,2	1,3	10,12

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 (bis Februar 2025), das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo und das „100 Häuser für 100 Familien"- Programm der Stadt Nürnberg.

Der Rückgang der durchgeführten Beratungen (2025: 4.568 ggü. 2024: 6.144) und der geförderten Objekte (2025: 63 ggü. 2024: 127) steht in engem Zusammenhang mit der Reduzierung der Förderprogramme im Berichtsjahr. Nach der Programmumstellung zu Jahresbeginn hat die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte wieder spürbar zugenommen.

Die Fördermittel wurden an 60 Paare und drei alleinerziehende Frauen (2024: 131 Paare, vier alleinerziehende Frauen und zwei alleinerziehende Männer) ausgereicht.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (vgl. Abb. 3.4) sind einzuhalten. Zusätzlich wird ein Kinderzuschuss von 7.500 Euro je Kind ausgereicht.

Für den Erwerb bereits bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 50.000 Euro gewährt. Damit wurde auch ein Beitrag zum Flächensparen geleistet.

Mit rund 0,62 Mio. Euro (gesamt 2024: 13 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden bis Februar 13 Eigentumsmaßnahmen (gesamt 2024: 114) gefördert, davon zwölf Familienheime gesamt (2024: 85) und eine Eigentumswohnung (gesamt 2024: 29).

Die Förderung wurde im Februar 2025 eingestellt.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm ist seit Februar 2025 die verbliebene staatliche Fördermöglichkeit für den Erwerb von Wohneigentum.

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 1,65 % bis 2,45 % (2024: 3,05 % bis 3,4 %) 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 3,45 % bis 3,75 % p.a. (2024: 3,7 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins und einer Tilgung von 1,92 % bis 2,02 % (2024: 1,93 %) angeboten.

Die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) ist Voraussetzung für eine Förderung. Für ein Ehepaar mit einem Kind beispielsweise liegt diese bei einem Bruttojahreseinkommen von rund 82.800 Euro (vgl. Abb. 3.4).

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten.

Es wurden insgesamt 62 Förderzusagen (2024: 125) erteilt, davon 54 für Familienheime (2024: 92) und acht für Eigentumswohnungen (2024: 33).

Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum günstigeren Umland auszugleichen, erhalten junge Familien und Alleinerziehende mit im Haushalt lebenden Kindern unter 18 Jahren 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. Nach Wegfall der staatlichen Eigentumsförderung wurde der Zuschuss vorübergehend auf 13.000 Euro erhöht.

Der städtische Zuschuss kann als Eigenkapital bei der für die staatliche Förderung erforderlichen Eigenkapitalquote angerechnet werden. Angesichts der hohen Immobilienpreise und der im Zinsverbilligungsprogramm erforderlichen Eigenkapitalquote von 20 % ermöglicht daher oft erst der städtische Zuschuss eine Förderung zahlreicher junger Familien und Alleinerziehender.

Im Jahr 2025 konnten insgesamt 0,75 Mio. Euro (2024: 0,64 Mio. Euro) für 51 Familienheime und -wohnungen (2024: 65) bewilligt werden (siehe Abb. 3.6).

Abb. 3.6 Städtisches Eigentumsprogramm 2000–2025

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl geförderten Objekte	Anzahl Kinder i.d. geförderten Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
2000 – 2020	15.391	1.467	2.792	194
2021	557	43	85	1
2022	476	35	77	0
2023	644	47	105	0
2024	636	65	123	0
2025	750	53	102	0
Summe	**18.454**	**1.710**	**3.284**	**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 drei Zustimmungen für 139 Wohnungen erteilt (2024: 14 Zustimmungen für 14 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 2,75 % verzinst.

Beim Dritten Förderungsweg kann bei Auslauf der Zinssenkung der Zinssatz um weitere 10 Jahre auf 0 % ge-

senkt und die Bindungsdauer entsprechend verlängert werden.

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

Im Jahr 2025 wurde für die Bauvorhaben Rothenburger Straße 183b (BayMod, 18 WE), Dr.-Linnert-Ring 6-12 und Dr.-Linnert-Ring 5, 7, 92, 94 (Dritter Förderungsweg, je 24 WE) die Bindung für insgesamt 66 Wohnungen bis 2035 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 104 Fällen (2024: 111) für 255 Wohnungen (2024: 243) 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 2025 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 2025 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. Den Mieterinnen und Mietern wird dadurch erspart, ihre Rückforderungsansprüche auf sich allein gestellt, schlimmstenfalls in langwierigen Zivilprozessen, durchzusetzen.

Im Jahr 2025 wurde die Miete von 3 Wohnungen (2024: 4) 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 2025 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 erstellt. Die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau liegt bei 9,65 Euro (2022: 9,18 Euro) je m² Wohnfläche.

Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstraf-gesetz (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.

2025 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.

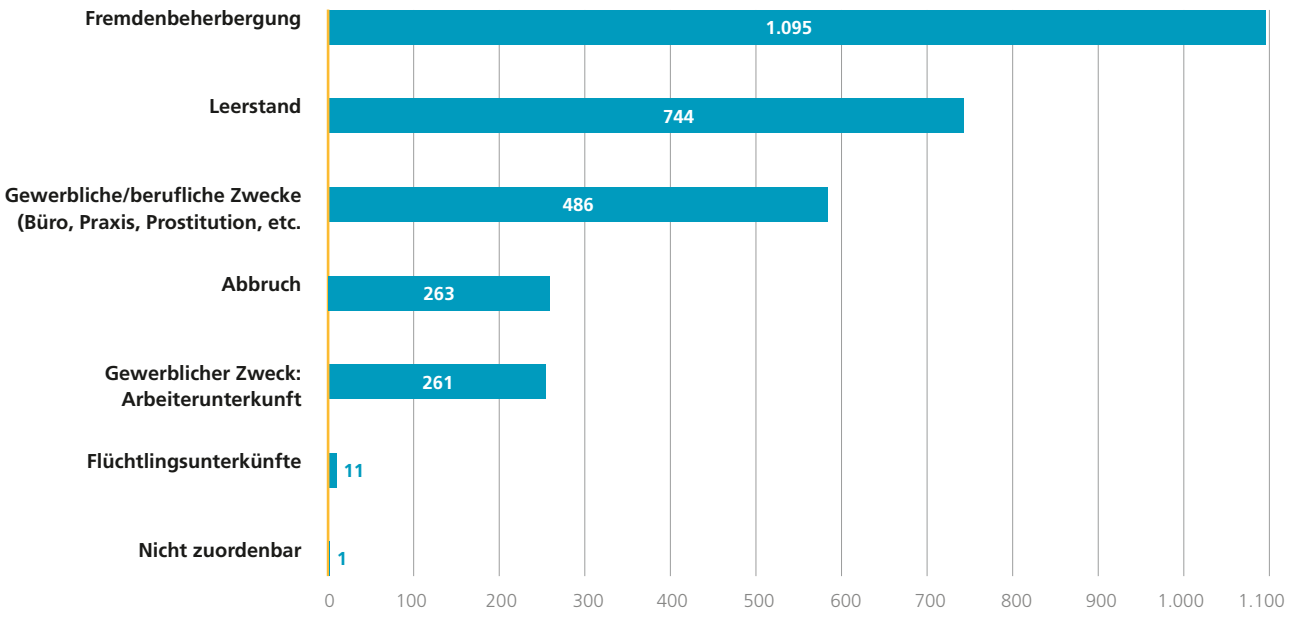
Im Jahr 2025 wurden 225 (2024: 261) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 2.411 Wohneinheiten (2024: 1.791) beantragt.

Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

Zweckentfremdungsverbot

Die Sicherung des bestehenden Wohnraums ist neben dem Neubau von bezahlbarem Wohnraum ein wesentlicher 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. Abbildung 3.7 zeigt die thematische Zuordnung der Anträge und Meldungen. Den größten Anteil machen dabei Fälle der Fremdenbeherbergung aus.

Abb. 3.7 Thematische Zuordnung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

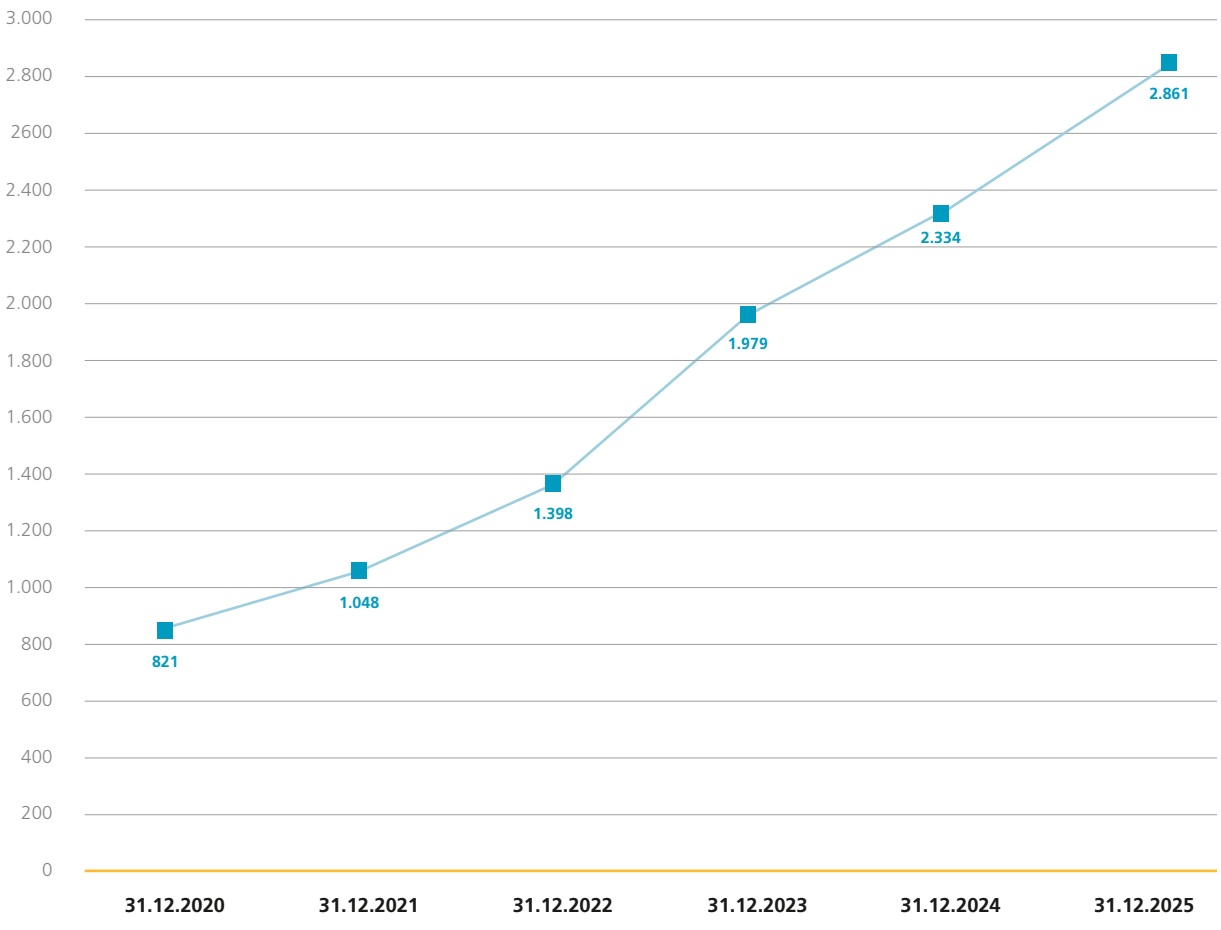
Zum Stichtag 31.12.2025 waren seit Inkrafttreten der Satzung 2.861 Wohneinheiten erfasst, die vermutlich anders als zu Wohnzwecken genutzt werden (siehe Abb. 3.8).

Seit Erlass der Satzung im Jahr 2019 wurde für 484 (2019 - 2024: 382) Wohneinheiten die zweckfremde Nutzung unterbunden, verhindert bzw. die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Die 484 Wohneinheiten entsprechen einer Gesamtwohnfläche von 25.626 m². Die Herstellungskosten für geförderte Mietwohnungen dieser Fläche betragen im Vergleich dazu rund 152,4 Mio. Euro.

Für weitere 89 Wohneinheiten wurde auf Antrag ein Negativattest ausgestellt. Für diese Wohnungen waren die Bestimmungen der Zweckentfremdungssatzung nicht anzuwenden, da entweder kein Wohnraum im Sinne der Satzung vorlag, keine Zweckentfremdung gegeben war oder keine Genehmigung erforderlich war. In weiteren 100 Fällen wurden Nutzungsänderungen zum Teil befristet, in 183 Fällen Abbruch gegen Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt. Seit Einführung der Satzung wurden 1.164 Verdachtsfälle und 525 Anträge bearbeitet und abgeschlossen. Zum Stichtag 31.12.2025 waren noch 893 gemeldete Verdachtsfälle unbearbeitet.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag kapazitätsbedingt auch im Jahr 2025 vor allem auf der Bearbeitung von Anträgen auf Genehmigung von Zweckentfremdung und auf der Ermittlung gemeldeter Fälle möglicher Zweckentfremdung, sogenannter Verdachtsfälle, prioritär ab einer Anzahl von drei Wohneinheiten in einem Gebäude.

Abb. 3.8 Entwicklung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Wohnungsvermittlung

Grundlagen

Die Bayerische Staatsregierung hat die Stadt Nürnberg nach Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) als Gebiet mit erhöhtem Wohnungs¬bedarf eingestuft. Nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 8. Mai 2007 werden für jede frei werdende 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 2025 gegenüber 2024 von 17.650 Wohneinheiten (WE) auf 17.441 WE (- 1,18 %) leicht verringert (siehe Abb. 4.1 und 4.2).

Die 17.441 WE setzen sich zusammen aus:

- 7.903 Wohnungen des 1. Förderwegs
- 175 Wohnungen des 3. Förderwegs
- 5.238 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
- 3.515 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe
- 316 Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
- 294 sonstige Belegungsrechte.

Abb. 4.1 Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980 – 2025

	Belegungs-gebundene Mietwohnung		Wohnungs-suchende 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
1990	57.626	87,9	24.661	171,2	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9
2000	35.178	53,7	15.634	108,5	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4
2010	18.933	28,9	14.089	97,8	6.010	1.419	10,1	5.208	37	7.462	53
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	6.543	49,9
2025	17.441	26,6	12.739	88,4	5.393	1.359	10,7	4.034	31,7	7.346	57,7

Datenquelle: Wohnungsvermittlung, Stadt Nürnberg

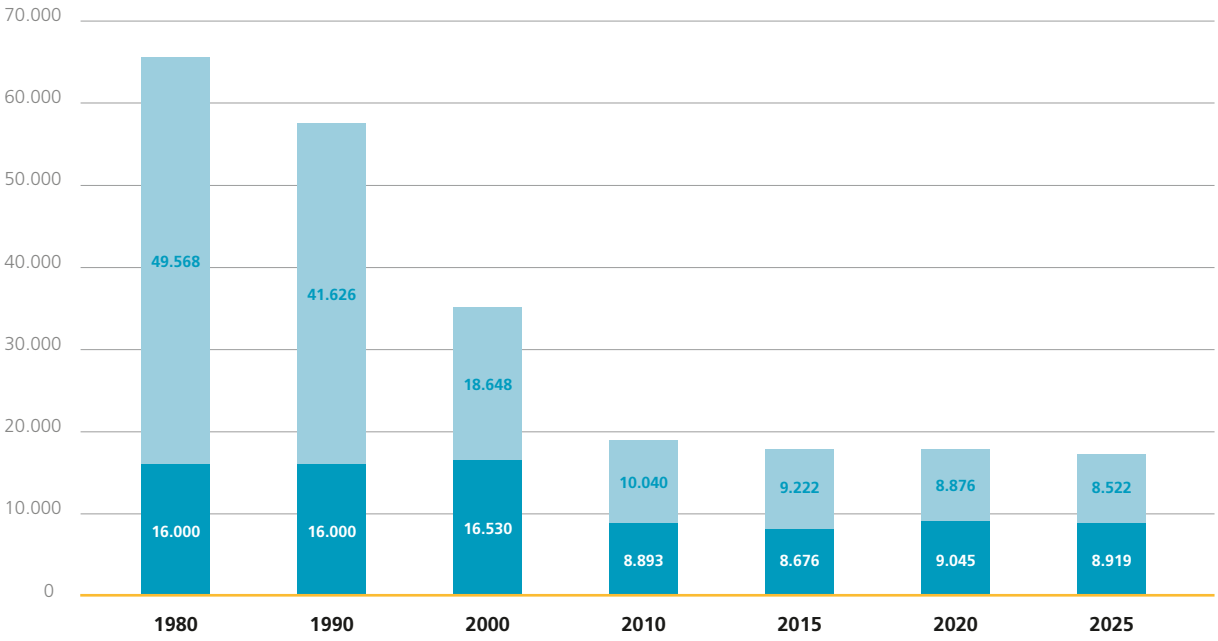
2025 kamen weitere 157 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen zur Vermittlung hinzu. Die Förderung besteht aus einer Objektförderung (Grundförderung mit einem Darlehen und einem ergänzenden Zuschuss) für die Bauträger, sowie einer Subjektförderung (Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss 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 5.238 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

› 4.079 WE für Mieter der Einkommensstufe I
› 1.013 WE für Mieter der Einkommensstufe II
› 146 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Außerdem standen 2025 noch 316 Wohnungen (2024: 362), 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: Wohnungsvermittlung, Stadt Nürnberg

Wohnungsvermittlung

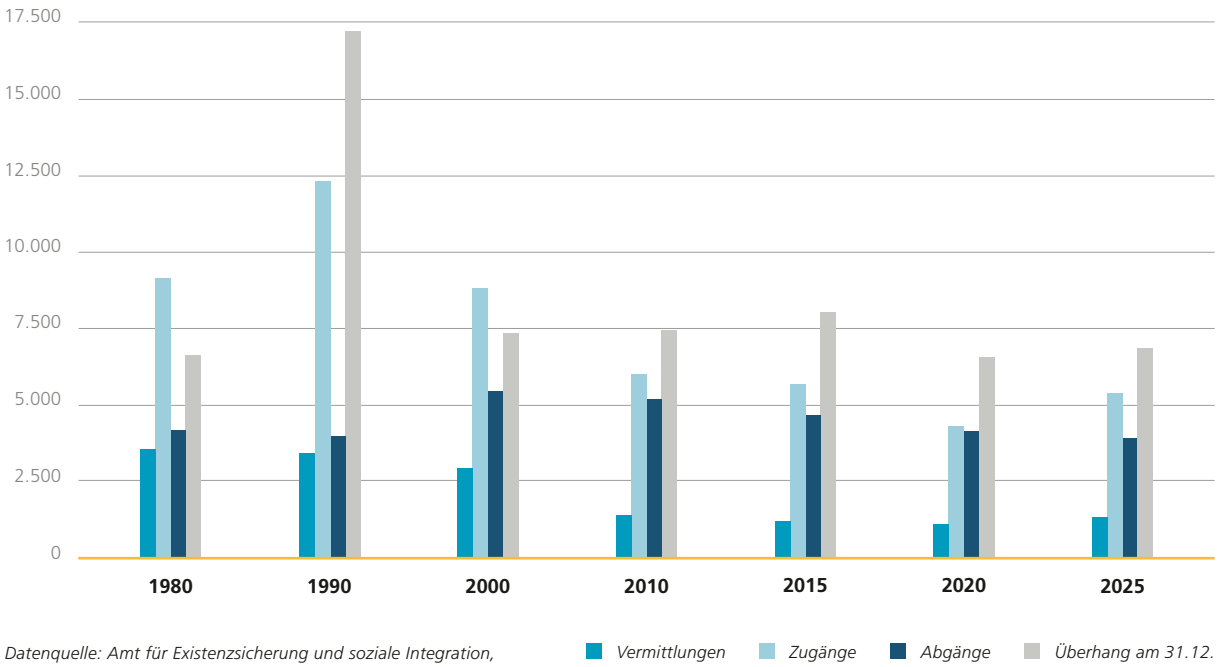
Vormerkungen und Vermittlungen

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 2024 sind 7.265 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 5.393 Neuanträgen - also insgesamt 12.658 Anträgen - zu bearbeiten waren.

Die Vermittlung von 1.359 Haushalten (10,7 % der Anträge) bedeutet eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr (2024: 1.185 Haushalte – 9,5 % der Anträge).

Abb. 4.3 Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 – 2025



Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen auf 7.346 Haushalte gegenüber dem Vorjahr (2024: 7.265) erhöht. Dies zeigt die nach wie vor angespannte Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt.

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 49,9 % als "sehr dringlich", 22,8 % als „dringlich" und 27,3 % als "normal" eingestuft.

Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Von den insgesamt im Jahr 2025 vorgemerkten 6.407 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 48,2 % auf Frauen, 51,8 % sind Männer. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.055 Müttern (93,5 %) und 144 Vätern (6,5 %) zusammen.

Seit September 2015 wird der Personenkreis „anerkannte Geflüchtete" statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 1.886 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 (2024: 6.010 Haushalte) auf 5.882 Haushalte im Berichtsjahr leicht verringert. Weiterhin stellen Wohnungssuchende aus der Ukraine mit 26,7 % den größten Anteil dieser Personengruppe, gefolgt von Wohnungssuchenden aus den EU-Mitgliedsstaaten (20,4 %) und von solchen aus dem Vorderen Orient (19,9 %). Siehe hierzu auch Abb. 4.5.

Abb. 4.4 Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen*

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2024	2025	+/-	2024	2025	+ / -	2024	2025	+ / -
Obdachlose	979	1.034	55	77	90	13	7,9	8,7	0,8
Schwerbehinderte	2.421	2.518	97	215	239	24	8,9	9,5	0,6
Kinderreiche	1.489	1.516	27	112	237	125	7,5	15,6	8,1
Junge Familien	640	657	17	78	100	22	12,2	15,2	3
Ältere Menschen	2.540	2.577	37	247	227	-20	9,7	8,8	-0,9
Alleinerziehende	2.223	2.199	-24	227	238	11	10,2	10,8	0,6
Ausländer	6.010	5.882	-128	538	613	75	9	10,4	1,4
Geflüchtete	2.266	1.886	-380	233	217	-16	10,3	11,5	1,2
Rollstuhlfahrer	180	183	3	32	30	-2	17,8	16,4	-1,4

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt. durchschnittl. Vermittlungserfolg: 10,7 % (2024: 9,5 %)*

Abb. 4.5 Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2021		2022		2023		2024		2025	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	1.365	31,6	1.227	22,8	1.211	19,8	1.196	19,9	1.202	20,4
Ukraine			1.071	19,9	1.982	32,4	1.671	27,8	1.572	26,7
Sonst. Osteuropa	678	15,7	844	15,7	357	5,8	368	6,1	372	6,3
Türkei	295	6,8	290	5,4	313	5,1	316	5,3	336	5,7
Vorderer Orient	1.122	26	1.057	19,6	1.218	19,9	1.264	21	1.169	19,9
Sonst. Asien	299	6,9	326	6,1	427	7	485	8,1	514	8,8
Afrika	452	10,5	487	9	540	8,8	626	10,4	636	10,8
Sonstige	106	2,5	82	1,5	72	1,2	84	1,4	81	1,4
Ausland insgesamt	**4.317**	**100**	**5.384**	**100**	**6.120**	**100**	**6.010**	**100**	**5.882**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Abb. 4.6 Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe*

	2021		2022		2023		2024		2025	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	854	4,9	838	4,9	833	4,8	900	5,1	887	5,1
2 Räume	5.936	34,3	5.863	34,1	5.779	33,4	5.897	33,4	5.827	33,4
3 Räume	7.774	44,9	7.617	44,3	7.596	43,9	7.551	42,8	7.397	42,4
4 Räume	2.572	14,9	2.705	15,7	2.879	16,6	3.059	17,3	3.081	17,7
5 und mehr Räume	170	1	171	1	220	1,3	243	1,4	249	1,4
Insgesamt	**17.306**	**100**	**17.194**	**100**	**17.307**	**100**	**17.650**	**100**	**17.441**	**100**

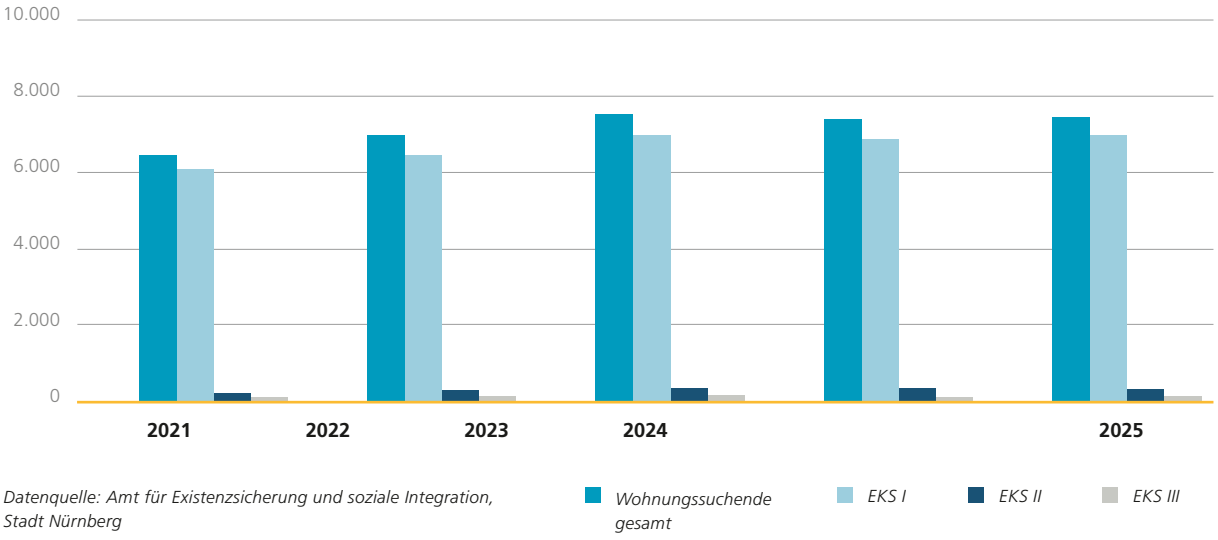
Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** inkl. Räume < 10 m²*

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung. 2.565 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen insgesamt nur 3.330 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2025 lediglich 302 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

62,6 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Bürgergeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2024: 62,8 %).

93 % der zum 31.12.2025 wohnungssuchenden Haushalte besitzen einen Wohnberechtigungsschein der Einkommensstufe (EKS) I, 5 % einen der Einkommensstufe II und 2 % einen Wohnberechtigungsschein der Einkommensstufe III.

Abb. 4.7 Wohnungssuchende nach Einkommensstufen



Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Abbildung 4.7 dokumentiert die im Berichtszeitraum ausgestellten Wohnberechtigungsscheine nach den jeweiligen Förderstufen. Da die Stadt Nürnberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft ist, verfügt sie über ein besonderes Vorschlagsrecht bei der Vergabe von EOF I Wohnungen. Voraussetzung für eine Berücksichtigung bei der Vergabe von EOF I Wohnungen ist daher das Vorhandensein eines gültigen Wohnberechtigungsscheins. Es ist zu beobachten, dass Haushalte der Einkommensstufe (EKS) II und III den Berechtigungsschein häufig erst dann beantragen, wenn sie sich auf eine konkret inserierte Wohnung bewerben. Angesichts des geringen Angebots an Wohnungen der EK-Stufe II und III ist die Zahl der ausgestellten Berechtigungsscheine dieser EK-Stufen entsprechend niedrig.

Zurzeit stehen 3.361 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 (davon 163 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 1.000 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Abb. 4.8 Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2021		2022		2023		2024		2025	
	abs.	%.	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	5.296	48,7	5.475	47,5	6.020	48,3	6.137	49,2	6.407	50,3
2 Personen	2.122	19,5	2.356	20,5	2.503	20,1	2.339	18,8	2.295	18
3 Personen	1.296	11,9	1.465	12,7	1.529	12,3	1.503	12	1.472	11,6
4 Personen	1.140	10,5	1.165	10,1	1.229	9,8	1.233	9,9	1.275	10
5 u. m. Personen	1.024	9,4	1.064	9,2	1.192	9,5	1.256	10,1	1.290	10,1
Insgesamt	**10.878**	**100**	**11.525**	**100**	**12.473**	**100**	**12.468**	**100**	**12.739**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Abb. 4.9 Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2021		2022		2023		2024		2025	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	1.754	27,8	2.312	33,7	1.989	26,7	1.670	23	1.548	21,1
7 bis 12 Monate	1.728	27,3	1.968	28,7	2.302	31	2.354	32,4	2.268	30,9
13 bis 18 Monate	586	9,3	603	8,8	972	13,1	810	11,1	938	12,7
19 u. m. Monate	2.248	35,6	1.972	28,8	2.173	29,2	2.431	33,5	2.592	35,3
Insgesamt	**6.316**	**100**	**6.855**	**100**	**7.436**	**100**	**7.265**	**100**	**7.346**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Betrachtet man die Vormerkdauer (vgl. Abb. 4.9), so stellt man fest, dass der Anteil derjenigen Wohnungssuchenden, die eine Vormerkdauer von mehr als 12 Monaten hinnehmen müssen erneut angestiegen ist. Mittlerweile muss fast die Hälfte (48 %) aller vorgemerkten Haushalte eine solche Wartezeit 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 dabei, die Belastung durch Wohnkosten zu bewältigen. Durch diese finanzielle Hilfe können anspruchsberechtigte Haushalte besser angemessenen und familiengerechten Wohnraum beziehen und sind nicht auf besonders preisgünstige und dadurch eingeschränkte Segmente des Wohnungsmarktes angewiesen. Sozialpolitisch wirkt das Wohngeld sehr zielgenau, da die Höhe der Leistung nach den individuellen Lebensumständen der Haushalte sowie den regional unterschiedlichen Mietniveaus differenziert bemessen wird.

Nach den Bestimmungen des Wohngeldgesetzes erfolgt die Berechnung des Wohngeldes anhand der jeweils geltenden Miet- und Einkommensverhältnisse. Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mietende und als Lastenzuschuss für selbst genutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährt. Die Finanzierung erfolgt je zur Hälfte durch Bund und Land. Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch, die Leistung wird jedoch nur auf Antrag gewährt und in der Regel für zwölf Monate bewilligt.

Wie bereits im Wohnungsbericht 2023 dargestellt, trat im Jahr 2023 mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz die laut Bundesregierung „größte Wohngeldreform in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland“ in Kraft.

Ähnlich einschneidende Rechtsänderungen waren im Jahr 2025 nicht festzustellen. Das Wohngeld-Plus-Gesetz bleibt weiterhin maßgeblich. Den Heizkosten wird im Wohngeld nun dauerhaft durch die im Wohngeld-Plus-Gesetz eingeführte Heizkostenkomponente Rechnung getragen; diese Komponente wird als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung einbezogen.

Die Klimakomponente bleibt erhalten und wirkt weiterhin als Zuschlag auf die Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung. Gleichzeitig wurde zum 01.01.2025 die im Wohngeldgesetz verankerte Dynamisierung der Leistungssätze umgesetzt: Die gesetzlich vorgesehenen Anpassungsparameter wurden angewandt und führten zu einer entsprechenden Erhöhung der Wohngeldsätze. Infolgedessen wurden die Wohngeldleistungen zum Stichtag neu berechnet und bestehende Bescheide, die in das Jahr 2025 hineinreichen, von Amts wegen angepasst. Eine erneute Antragstellung war nicht erforderlich. Von dieser Neuberechnung profitieren alle Wohngeldempfängerinnen und -empfänger – einschließlich der in Heimen lebenden Personen – in den unterschiedlichen Haushaltskonstellationen. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch bei Singlehaushalten beläuft sich in Nürnberg auf rund 270,00 Euro monatlich.

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung im Wohngeld richten sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und der jeweiligen Mietstufe. Diese Höchstbeträge sind gesetzlich festgelegt und dürfen nicht überschritten werden; sie bilden eine Kappungsgrenze, bis zu der Miete oder Belastung bei der Wohngeldberechnung maximal berücksichtigt werden. Mit dem Gesetz zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld Plus Gesetz) wurden bereits zum 1. Januar 2023 die Mietenstufen für Kreise und Gemeinden angepasst. Darüber hinaus erfolgte eine weitere Anpassung der Mietobergrenzen zum 1. Januar 2025, die in die Berechnung der Wohngeldleistungen einfließt. Für die Stadt Nürnberg bedeuten diese Änderungen eine Modifizierung der anzuwendenden Miethöchstbeträge.

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 sind in diesen Fällen im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

Abb. 5.1 Miet-/Belastungshöchstbeträge 2025 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	562,00 €	581,20 €	595,60 €	691,60 €
2	680,00 €	704,80 €	723,40 €	847,40 €
3	809,00 €	838,60 €	860,80 €	1.008,80 €
4	946,00 €	980,40 €	1.006,20 €	1.178,20 €
5	1.080,00 €	1.119,20 €	1.148,60 €	1.344,60 €
Betrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	124,00 €	4,80 €	3,60 €	24,00 €

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Abb. 5.2 Einkommensgrenzen ab 01.01.2025 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	1.568	1.742	1.960	2.240
2 Personen	2.114	2.349	2.642	3.020
3 Personen	2.640	2.933	3.300	3.771
4 Personen	3.570	3.966	4.462	5.099
5 Personen	4.089	4.543	5.111	5.841

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, 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 die Voraussetzungen für den Bezug von Wohngeld vorliegen. Ist dies der Fall, besteht 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 bei einem geringen Wohngeldanspruch kann sich daher die Antragstellung allein schon wegen der ergänzenden Leistungen lohnen.

Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger haben außerdem 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 beispielsweise zum Erwerb des Deutschlandtickets Nürnberg-Pass zu einem ermäßigten Preis.

Ergebnis

Mit dem Wohngeld Plus Gesetz ist zum 01.01.2023 - wie unter Ziffer 5.1 dargestellt - die bisher umfangreichste Wohngeldreform in Kraft getreten. Durch die Reform wurde der Kreis der wohngeldberechtigten Haushalte deutlich erweitert und die Leistungshöhen angehoben.

Die Wirkungen dieser Reform waren in Nürnberg auch im Jahr 2025 noch deutlich spürbar und stellten die zuständige Wohngeldstelle weiterhin vor große Herausforderungen. Die seit 2023 deutlich gestiegenen Antragszahlen blieben auch in den Folgejahren auf einem hohen Niveau. Nachdem im Jahr 2023 bereits 24.160 Anträge verzeichnet wurden, lag die Antragszahl 2024 weiterhin erhöht bei 22.045 Anträgen. Im Berichtsjahr 2025 setzte sich diese erhöhte Nachfrage fort; die Antragszahlen befanden sich weiterhin auf hohem Niveau (Anträge 2025: 24.461).

Der Stellenbestand der Abteilung blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Trotz aller Bemühungen sind die insgesamt 45 Vollzeitstellen nach wie vor nicht dauerhaft vollständig besetzt, was die Leistungsfähigkeit der Wohngeldstelle 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 führen nicht nur zu einem Verlust an Fachwissen und Erfahrung, sondern verstärken die Problematik.

Die damit einhergehenden Ausbildungsmaßnahmen und umfangreichen Einarbeitungszeiten, die mit einer Freistellung von Mitarbeitenden verbunden sind, belasten die angespannte Personalsituation weiter. Gleichzeitig blieb die Arbeitsbelastung auf einem konstant hohen Niveau, insbesondere durch die Bearbeitung einer Vielzahl komplexer Sachverhalte. Die gesetzlich vorgesehene Dynamisierung der Wohngeldleistungen erforderte eine Neuberechnung des Bestands. In diesem Zusammenhang wurden rund 5.500 Bescheide durch die Mitarbeitenden erstellt.

Digitalisierung und Automatisierung sind weiterhin Schwerpunkte, um dem Personalmangel entgegenzuwirken, die Belastung der Mitarbeitenden zu reduzieren und den Aufgabenbereich durch modernisierte Arbeitsabläufe und digitale Unterstützung attraktiver zu gestalten.

Zum 1. Januar 2023 wurden die elektronische Akte (eAkte) und ein auf RPA-Software (Robotic Process Automation) basierender Wohngeldroboter eingeführt. Der Roboter arbeitet an der grafischen Benutzeroberfläche und übernimmt bei Onlineanträgen wiederkehrende Arbeitsschritte (z. B. Auslesen von Daten, Übertragung in die Fachsoftware, Anlegen der eAkte). Durch den Einsatz der RPA-Software ergibt sich im Durchschnitt eine Zeitersparnis von rund 10 % pro Wohngeldantrag.

Die Digitalisierungsbemühungen wurden im Berichtsjahr konsequent weiterverfolgt und weiterentwickelt. Nach einer umfassenden Testphase wurde die Beschaffung des KI-Assistenten „Wohni“ zur Unterstützung der Antragsbearbeitung zum 01.10.2025 abgeschlossen und der KI-Assistent schrittweise in den Echtbetrieb überführt. Die vollständige Integration in den Regelbetrieb sowie die flächendeckende Nutzung für alle Anträge erfolgte im Februar 2026.

Das KI-basierte Tool unterstützt die Sachbearbeitung, indem es:

› eingereichte Nachweise (Anträge, Einkommensbescheinigungen, Mietverträge, Rentenbescheide) automatisiert erkennt und ausliest,

› auf Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit prüft und fehlende Unterlagen identifiziert,

› die analysierten Daten in einem Bearbeitungscockpit strukturiert darstellt,

› Bearbeitungshinweise und Empfehlungen generiert sowie auf Anforderung Entwürfe für die Korrespondenz erzeugt.

In Kombination mit dem seit 2023 eingesetzten Wohngeldroboter entstehen so teilautomatisierte Verwaltungsprozesse, die die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter von Routineaufgaben entlasten. Die abschließende rechtlich bindende Verbescheidung verbleibt jedoch unverändert in der Verantwortung der Sachbearbeitung.

Im 4. Quartal 2023 wurde die Digitalisierung der Briefpost an einen externen Dienstleister vergeben. Durch den Anschluss weiterer Abteilungen des Sozialamtes an die Datev-Umgebung bestand die Notwen-

digkeit, den Zuordnungsprozess anzupassen, damit die Post zuverlässig dort ankommt, wo sie hingehört. Dieser Zuordnungsprozess wird fortlaufend optimiert, um manuelle Verteilungen weiter zu minimieren und die Durchlaufzeiten zu verkürzen. Die eingehende Post wird durch den externen Dienstleister digitalisiert; eine manuelle Vorsortierung durch die Mitarbeitenden ist inzwischen nicht mehr erforderlich, da die KI die Klassifizierung und Zuordnung übernimmt. Im Rücklauf wird die digitalisierte Post automatisiert der zuständigen Fachabteilung zugewiesen. Bisher erfolgte innerhalb der Abteilung die Verteilung der digitalisierten Post manuell an die zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter. Im Rahmen der bereits beschriebenen weiteren Automatisierung wird diese Weiterleitung künftig ohne Eingreifen von Mitarbeitenden erfolgen. Diese Automatisierung beschleunigt den Bearbeitungsprozess erheblich.

Seit August 2024 wurden persönliche, spontane Vorsprachen durch buchbare telefonische Rückruftermine ersetzt. Dieses Angebot wurde von den Antragstellenden sehr gut angenommen und ermöglicht eine planbare Kontaktaufnahme ohne Wartezeiten. Durch die Vorbereitung der Gespräche können Auskünfte zielgerichtet und qualifiziert erteilt werden. Monatlich wurden durchschnittlich rund 330 Rückruftermine durchgeführt.

Bereits seit Oktober 2020 ist in Nürnberg die digitale Einreichung von Wohngeldanträgen möglich; Nachreichungen können ebenfalls digital übermittelt werden. Der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Verfügung gestellte Online-Antrag wird weiterhin intensiv beworben. Rund 40 Prozent der Antragstellenden nutzen derzeit den digitalen Antragsweg. Die kontinuierliche Bewerbung des Angebots trägt dazu bei, den Anteil der Onlineanträge stabil hochzuhalten.

Durch die beschriebenen Maßnahmen konnte die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte in Nürnberg im Jahr 2024 deutlich auf 6.391 (2023: 4.380) gesteigert werden. Im Berichtsjahr 2025 setzte sich die Entwicklung fort: Die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte konnte nochmals auf rund 7.000 erhöht werden, und das ausgezahlte Wohngeld belief sich auf rund 48,0 Mio. Euro.

Trotz dieser positiven Entwicklung zeigt sich zugleich, dass Digitalisierung allein nicht ausreicht, um den anhaltenden Personalmangel vollständig auszugleichen. Digitale Automatisierungen und KI-Unterstützung haben Bearbeitungszeiten verkürzt und Prozesse effizienter gestaltet, sie ersetzen jedoch nicht die fachliche Fallprüfung und die Kapazität, komplexe Einzelfragen zu bearbeiten. Nur durch eine Kombination aus zusätzlichem, nachhaltig aufgebautem Personal und einer konsequent weiterentwickelten Digitalisierung - verbunden mit Prozessanpassungen und gezielter Entlastung der Mitarbeitenden - lassen sich die nach wie vor vorhandenen erheblichen Bearbeitungsrückstände dauerhaft reduzieren.

Der bestehende Rückstand führt zwar nicht zu einer Verkürzung des Leistungsanspruchs - das Wohngeld wird ab dem Datum der Antragstellung rückwirkend geleistet -, stellt betroffene Haushalte jedoch oft vor erhebliche Liquiditätsprobleme, bis die Zahlung tatsächlich eintrifft. Zum Stichtag 31.12.2025 lag die durchschnittliche Bearbeitungsdauer je nach Komplexität und Dringlichkeit bei 9 Monaten. Einzelfälle können darüber hinaus deutlich längere Bearbeitungszeiten erfordern, insbesondere bei komplexen Sachverhalten. Ursächlich ist, dass hierfür spezialisierte Fachkenntnisse notwendig sind, die derzeit nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Die eingeschränkte Verfügbarkeit entsprechend qualifizierten Personals führt zu Engpässen und verlängerten Bearbeitungszeiten. Auch erforderliche Abstimmungen mit anderen Leistungsbehörden, beispielsweise dem Jobcenter, wirken sich zeitverlängernd aus.

Um die kontinuierliche finanzielle Absicherung der Leistungsberechtigten zu gewährleisten, macht die Wohngeldbehörde aktiv von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch, Bewilligungszeiträume von 12 auf bis zu 24 Monate zu verlängern. Soweit rechtlich und sachlich vertretbar, werden zudem vorläufige Bescheide erlassen, um eine schnellere Auszahlung zu ermöglichen und die Zeit bis zur abschließenden Entscheidung zu überbrücken.

Abb. 5.3 Anträge auf Wohngeld

	2021	2022	2023	2024	2025
Anträge Mietzuschuss	13.159	14.485	18.263	16.195*	17.143
Anträge Lastenzuschuss	404	392	497	400	342
Hochgerechnete Anträge			5.400	5.450	6.976 **
Anträge gesamt	**13.563**	**14.877**	**24.160**	**22.045**	**24.461**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, 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.*
*** Hochrechnung aufgrd. Untererfassung einschl. Neuberechnungen von Amts wegen.*

Abb. 5.4 Entscheidungen über Wohngeld

	2021	2022	2023	2024	2025
Entscheidungen gesamt	**22.786***	**22.227****	**28.222*****	**22.802**	**29.921******

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** 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*
***** inklusive rund 5.460 Neuberechnungen gemäß § §§ 43 WoGG aufgrund der Dynamisierung 2025*

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Mietzuschuss	17.373	18.228	28.492	45.419	46.713
Lastenzuschuss	630	579	838	1.155	1.258
Gesamt	**18.003**	**18.807**	**29.330**	**46.574**	**47.971**
zum Vorjahr in %	13,5	4,5	55,98	58,79	3,00%

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

Abb. 5.6 Empfangsberechtigte von Wohngeld (Haushalte)

Daten zum 31.12.	2021	2022	2023	2024	2025
Mietzuschuss	5.693	4.732	4223	6229	6.618
Lastenzuschuss	187	157	157	162	202
Gesamt	**5.880**	**4.889**	**4.380**	**6.391**	**6.820**
zum Vorjahr in %	2,9	-16,8	-10,4	45,91	6,71

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte ist im Jahr 2025 wieder angestiegen. Die durchschnittliche Personenzahl liegt bei 2,3 pro Haushalt.

Im Jahr 2025 erhielten 202 von 342 Antragstellenden einen monatlichen Lastenzuschuss, was einem Anteil von rund 2,96 % aller Beziehenden von Wohngeld entspricht.

Rentnerinnen und Rentner stellen mit 81,2 % den größten Anteil der alleinstehenden Wohngeldempfängerinnen und -empfänger. Bei den Drei und Mehrpersonenhaushalten überwiegen weiterhin die Erwerbstätigen. Insgesamt bilden Rentnerinnen und Rentner mit 47 % die größte Empfängergruppe; an zweiter Stelle folgen Erwerbstätige mit einem Anteil von 41,9 % 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	0,5	0,5	1,1	0,6	1,2	**0,7**
Abhängig Beschäftigte	11,2	48,7	78,8	80,8	83,4	**41,9**
Rentnerin / Rentner	81,2	41,6	5,2	1,5	1,2	**47**
Studierende	1,4	1,5	0,4	0,5	0,2	**1**
Sonstige Nichterwerbstätige	1,6	3,3	9,3	12,3	11,3	**5,3**
Arbeitslose	4,2	4,5	5,2	4,3	2,7	**4,2**
Insgesamt	100	100	100	100	100	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Seit dem 01.01.2015 ist die Regierung von Unterfranken in Wohngeldangelegenheiten für ganz Bayern die zentrale Widerspruchs- und Fachaufsichtsbehörde. Sie trifft Entscheidungen über Widersprüche, wenn die Stadt Nürnberg dem Antrag nicht abhelfen kann.

Im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens steht es den Bürgerinnen und Bürgern in Bayern frei, entweder zunächst Widerspruch bei der Stadt Nürnberg einzulegen oder unmittelbar Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht zu erheben. Die Klageerhebung ist aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 23.04.2019 in Wohngeldangelegenheiten kostenfrei.

Abb. 5.8 Widersprüche Wohngeld

	2021	2022	2023	2024	2025
Eingang	**195**	**181**	**154**	**227**	**297**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Abb. 5.9 Klagen Wohngeld

	2021	2022	2023	2024	2025
Eingang	2	6	23**	41**	57**
Zurückgezogen*	1	1	11	9	6
Abgewiesen*	3	4	9	26	46

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** zum Teil aus den Vorjahren*
*** hiervon 51 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 schwächer gestellte Gruppen der Bevölkerung zu erleichtern, ist das Sozialamt zusammen mit dem Jobcenter Nürnberg-Stadt auch für die kommunale Leistung der Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII zuständig. Das Sozialamt ist weiterhin Unterbringungsbehörde und verantwortet damit auch die Unterbringung von obdach- und wohnungslosen Haushalten in Nürnberg.

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 damit in der Zuständigkeit des Referates für Jugend, Familie, Senioren und Soziales erbracht.

Diese Leistungen leisten einen wesentlichen Beitrag zu einer sozial verträglichen Wohnungspolitik im Sinne der öffentlichen Daseinsvorsorge. Ihre Entwicklung im Zeitverlauf ist für die gesamte Quartiers- und Stadtentwicklung von erheblicher Relevanz. Aus diesem Grund stellt der Wohnungsbericht nachrichtlich auch die Daten zu den Kosten der Unterkunft, zur Obdach- und Wohnungslosenhilfe sowie zu weiteren besonders benachteiligten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt dar.

Kosten der Unterkunft

Bei den Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II (sog. Grundsicherungsgeld seit 01.07.2026) handelt es sich um sogenannte „kommunale Leistungen". Die Kostenträgerschaft und die Regelungszuständigkeit liegen somit bei der Stadt Nürnberg, wobei sich der Bund gemäß § 46 SGB II an diesen Kosten beteiligt.

Darüber hinaus beziehen Personen Leistungen für die Unterkunft nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII. Die Kosten für die Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kapitel) sowie für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel) teilen sich wie folgt auf: Die Aufwendungen für das 3. Kapitel sind von der Stadt Nürnberg zu finanzieren, während die Kosten des 4. Kapitels vollständig vom Bund übernommen werden.

Die sogenannten Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung bilden den Maßstab für die Anerkennung der Mietkosten bei Transferleistungsbezug nach dem SGB II und SGB XII. In Nürnberg werden diese Richtwerte vom Sozialamt im Rahmen eines „Schlüssigen Konzeptes" ermittelt und festgelegt. Die aktuellen Richtwerte für das Stadtgebiet Nürnberg gelten seit dem 01.01.2025 für zwei Jahre bis zum 31.12.2026. Zum 01.01.2027 werden aktualisierte Richtwerte in Kraft treten. Durch das „Schlüssige Konzept" verfügt die Stadt Nürnberg über ein verlässliches Fundament zur Bemessung angemessener Wohnkosten bei Transferleis-tungsbezug. Angesichts des dynamischen Wohnungsmarktes bleibt die kontinuierliche datengestützte Beobachtung dieser Bedarfe jedoch eine zentrale Daueraufgabe für eine sozial verträgliche Quartiers- und Stadtentwicklung.

Abb. 6.1 Richtwerte für angemessene Mietpreise inkl. Betriebskosten 2025/26

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

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Die Entwicklung der Leistungsempfängerzahlen verlief wie folgt:

Abb. 6.2 Transferleistungsbeziehende (außerhalb von Einrichtungen)

Daten zum 31.12.	2021	2022	2023	2024	2025
Grundsicherung für Arbeitsuchende SGB II	36.784	39.859	41.582	43.352	42.390
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) [1]	657	783	786	805	851
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII) [2]	8.510	9.404	9.814	10.011	10.323
Asylbewerberleistungsgesetz	2.986	3.146	2.731	2.860	2.449
Transferleistungsbeziehende – gesamt	**48.937**	**53.192**	**54.913**	**57.028**	**56.013**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
[1] vorläufige Werte der Statistik der Bundesagentur für Arbeit
[2] 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 keinen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden können. Neben der ordnungsrechtlichen Unterbringung kommt dabei der Vermeidung von Wohnungsverlusten sowie der Unterstützung bei der Vermittlung in dauerhaften Wohnraum eine zentrale Bedeutung zu.

Im fachlichen Kontext wird zwischen Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit unterschieden. Als obdachlos gelten Personen, die über keine Unterkunft verfügen und sich dauerhaft oder vorübergehend im öffentlichen Raum aufhalten oder Notübernachtungsangebote nutzen. Wohnungslosigkeit umfasst darüber hinaus Personen, die zwar nicht über eigenen Wohnraum verfügen, jedoch vorübergehend in Pensionen, Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, Übergangsunterkünften oder bei Dritten untergebracht sind. Für die kommunale Praxis ist entscheidend, dass in beiden Fällen kein eigener, dauerhaft gesicherter Wohnraum vorhanden ist. Die Begriffe werden daher im Folgenden teilweise zusammenfassend verwendet.

Die Unterbringung obdachloser bzw. wohnungsloser Haushalte erfolgt in städtischen Obdachlosenwohnungen und -unterkünften, in privaten Pensionen sowie in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe. Ergänzt werden diese Angebote durch präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten und durch ambulante Unterstützungsangebote.

Dabei ergaben sich zum 31.12.2025 folgende Fallzahlen:

Abb. 6.3 Obdachlose bzw. wohnungslose Personen

	Daten zum 31.12.2025
Personen in Obdachlosenwohnungen	391
Personen in Obdachlosenpensionen	1.202
Personen in Einrichtungen für Obdachlose bzw. Wohnungslose	691
Personen ohne Obdach circa*	200
Obdachlose bzw. wohnungslose Personen – gesamt circa	**2.484**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg
** Die Zahl der Personen ohne Obdach beruht auf fachlichen Schätzungen, da eine vollständige statistische Erfassung von Menschen, die sich dauerhaft oder vorübergehend im öffentlichen Raum aufhalten, nicht möglich ist.*

Zum Stichtag 31.12.2025 waren darüber hinaus 373 Personen in Sozialimmobilien untergebracht. Diese Personen werden nicht als obdach- bzw. wohnungslos erfasst, da sie über einen regulären Mietvertrag verfügen. Sozialimmobilien stellen damit einen wichtigen Baustein zur nachhaltigen Beendigung von Wohnungslosigkeit dar, indem sie den Übergang aus der ordnungsrechtlichen Unterbringung in reguläre Mietverhältnisse ermöglichen.

Im Bereich der städtischen Obdachlosenunterkünfte standen zum Jahresende 2025 insgesamt 187 Wohneinheiten zur Verfügung. Auch die Obdachlosenpensionen sowie die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe waren weiterhin stark ausgelastet. Die Unterbringung in diesen Angeboten ist grundsätzlich auf eine vorübergehende Versorgung ausgerichtet. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und der begrenzten Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum verbleiben jedoch viele Betroffene länger als vorgesehen in den Einrichtungen. Die hohe Auslastung über alle Bereiche der Wohnungslosenhilfe hinweg verdeutlicht den anhaltenden Unterbringungsbedarf und die Schwierigkeiten bei der Vermittlung in dauerhafte Wohnverhältnisse.

Ein besonderer Schwerpunkt des Sozialamts liegt auf der Vermeidung von Wohnungsverlusten. Durch frühzeitige Beratung, Vermittlung sowie finanzielle Hilfen wird versucht, bestehende Mietverhältnisse zu erhalten und drohende Wohnungslosigkeit bereits im Vorfeld zu verhindern.

Abb. 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit

Gemeldete Kündigungen	675
Räumungsklagen	563
Angesetzte Zwangsräumungen	443
Übernahme von Mietrückständen	193
Durchschnittliche Aufwendungen pro Mietrückstandsübernahme	**2.602 €**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration, Stadt Nürnberg

Die Übernahme von Mietschulden stellt weiterhin ein wichtiges Instrument dar, um Wohnungsverluste zu verhindern und kostenintensive Unterbringungen zu vermeiden. Die Fallzahlen zeigen zugleich, dass die Belastungen vieler Haushalte weiterhin hoch sind und präventive Hilfen unverändert eine zentrale Rolle spielen.

Zur Beendigung von Wohnungslosigkeit setzt das Sozialamt weiterhin auf verschiedene Instrumente der Wohnraumversorgung. Hierzu zählen auch Sozialimmobilien, bei denen dem Sozialamt ein Vorschlagsrecht für die Belegung von Wohnungen mit wohnungs- oder obdachlosen Personen eingeräumt wird. Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten reguläre Mietverträge und werden bei Bedarf sozialpädagogisch begleitet. Für Vermietende können dabei Sicherheiten, beispielsweise hinsichtlich möglicher Mietausfälle oder notwendiger Instandsetzungen, bereitgestellt werden. Daneben wird weiterhin der Housing-First-Ansatz unterstützt. Ziel dieses Ansatzes ist es, obdachlosen Menschen möglichst direkt Zugang zu eigenem Wohnraum zu ermöglichen und sie beim Aufbau eines stabilen Mietverhältnisses zu begleiten. Der Ansatz ergänzt die bestehenden Hilfesysteme und trägt dazu bei, Wohnungslosigkeit nachhaltig zu überwinden.

Für Personen ohne Unterkunft stehen in Nürnberg verschiedene Notschlafangebote zur Verfügung, darunter das Domus Misericordiae der Caritas, die Notschlafstelle G53 der Heilsarmee, die städtische Einrichtung in der Großweidenmühle sowie die Diana-Herberge.

Ergänzend hierzu wird die aufsuchende Sozialarbeit kontinuierlich fortgeführt. Das gemeinsam mit der Stadtmission Nürnberg umgesetzte Projekt „Bahnhofsläufer:innen“ hat sich als niedrigschwelliges Angebot etabliert. Durch die regelmäßige Präsenz im Umfeld des Hauptbahnhofs und in angrenzenden Bereichen der Innenstadt können obdachlose Menschen direkt angesprochen, beraten und an bestehende Hilfsangebote vermittelt werden.

Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen weiterhin, dass Wohnungslosigkeit häufig mit weiteren sozialen Problemlagen verbunden ist. Insbesondere psychische Erkrankungen und Suchterkrankungen erschweren vielfach die Stabilisierung der Lebenssituation und die Rückkehr in reguläre Wohnverhältnisse. Vor diesem Hintergrund wurden im Jahr 2025 zusätzliche psychosoziale Unterstützungsangebote vorbereitet, deren Umsetzung ab 2026 vorgesehen ist.

Trotz der vielfältigen Hilfsangebote bleibt die Versorgung wohnungsloser Menschen eine zentrale sozialpolitische Herausforderung. Die hohe Auslastung der Unterkünfte sowie die weiterhin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führen dazu, dass viele Betroffene länger als ursprünglich vorgesehen auf Angebote der Wohnungslosenhilfe angewiesen bleiben. Umso wichtiger bleiben präventive Ansätze zur Vermeidung von Wohnungsverlusten, die Sicherung bestehender Mietverhältnisse sowie die Schaffung von Zugängen zu dauerhaftem und bezahlbarem Wohnraum.

Geflüchtete

Im Rahmen der Unterbringung ist die Stadt Nürnberg auch für geflüchtete Menschen zuständig. Während des Asylverfahren besteht die Verpflichtung, in einer Gemeinschaftsunterkunft zu leben. Personen, die eine Bleibeberechtigung erhalten sind zum Auszug aus der Unterkunft verpflichtet. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes verbleiben die Personen auch nach der Anerkennung noch in den Asylunterkünften. Seit 2022 werden auch Geflüchtete aus der Ukraine in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht, solange kein privater Wohnraum vorhanden ist.

Im Jahr 2025 hielt der Zustrom von Menschen aus der Ukraine weiterhin an. Die Zahl der Asylsuchenden ist im Vergleich zu den Vorjahren gesunken. Zum Jahresende 2025 gab es in Nürnberg 21 staatliche Unterkünfte für Geflüchtete mit 1.484 Bewohnenden (2024: 22 Unterkünfte mit 1.671 Bewohnenden) sowie 15 städtische Unterkünfte mit 1.199 Bewohnenden (2024: 25 städtische Unterkünfte mit 1.433 Bewohnenden). Von diesen insgesamt 2.683 Personen waren 1.224 zum Auszug verpflichtet.[1]

Für Geflüchtete mit Bleibeperspektive ist die eigene Wohnung ein wichtiger Schritt für die Integration in die Gesellschaft und den 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 mit derzeit 108 Wohnungen (Stand 31.12.2025). 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.

[1] *Quelle: Datenreport Unterbringung von Geflüchteten in Nürnberg, Stand 31.12.2025*

wbg Nürnberg

Schöner Wohnen.
Weniger Miete zahlen.



Urbanes Zentrum Züricher Straße

In Großreuth bei Schweinau entsteht ein neues Quartier mit Einkaufsmöglichkeiten, einem Kindergarten und geförderten Wohnungen. Auch Haushalte mit mittlerem Einkommen können für diese Wohnungen einen Mietzuschuss erhalten.

Mehr Informationen finden Sie **hier**:

Wir gestalten LebensRäume.