



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Jürgen Mistol, Verena Osgyan BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 08.10.2025

Bezahlbarer Wohnraum im „Regensburger Viertel“ in Nürnberg

Die Staatsregierung wird gefragt:

1. Wie hat sich die Belegung der 381 Mietwohnungen im „Regensburger Viertel“ des Siedlungswerks Nürnberg seit der Eröffnung im Juli des vergangenen Jahres entwickelt (bitte Belegungsquote jeweils nach Monaten aufschlüsseln)? 3
- 2.1 Welche umsetzbaren Alternativen zur Wärmeversorgung des „Regensburger Viertels“ wurden geprüft? 3
- 2.2 Aus welchen Gründen hat sich das Siedlungswerk Nürnberg beim „Regensburger Viertel“ gegen den Einsatz von Wärmepumpen entschieden? 3
- 2.3 Aus welchen Gründen hat sich das Siedlungswerk Nürnberg beim „Regensburger Viertel“ für die Nutzung von Nahwärme entschieden? 4
- 3.1 Gab es zum Zeitpunkt der Planung des „Regensburger Viertels“ bereits Überlegungen für eine kommunale Wärmeplanung in Nürnberg? 4
- 3.2 Ist der Staatsregierung bekannt, inwiefern das „Regensburger Viertel“ in die kommunale Wärmeplanung der Stadt Nürnberg einbezogen ist? 4
- 4.1 Ist eine Umstellung des Betriebs der beiden biogasbetriebenen Blockheizkraftwerke im „Regensburger Viertel“ auf Wasserstoff geplant (bitte ggf. Zeithorizont und Höhe der Kosten angeben)? 4
- 4.2 Werden diese Kosten auf die Mieter umgelegt? 4
- 4.3 War dem Siedlungswerk bei der Planung bekannt, dass Biogas in der Regel als deutlich teurer als konventionelles Erdgas gilt? 4
5. Inwiefern korrespondiert der Gründungszweck des Siedlungswerks Nürnberg zur Linderung der Wohnungsnot mit Medienberichten, wonach erste Mieter des erst im Vorjahr eröffneten Viertels aufgrund der sehr hohen Nebenkosten einen Wegzug beabsichtigen? 4

| | | |
|----|---|---|
| 6. | Inwiefern hält der Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Christian Bernreiter angesichts von Preisen von 24 Cent pro Kilowattstunde an seiner Einschätzung fest, wonach das Siedlungswerk Nürnberg mit dem „Regensburger Viertel“ einen erheblichen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum leistet? | 5 |
| | Hinweise des Landtagsamts | 6 |

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 05.11.2025

- 1. Wie hat sich die Belegung der 381 Mietwohnungen im „Regensburger Viertel“ des Siedlungswerks Nürnberg seit der Eröffnung im Juli des vergangenen Jahres entwickelt (bitte Belegungsquote jeweils nach Monaten aufschlüsseln)?**

Die Belegung der 381 Wohnungen hat sich seit Juli 2024 gemäß der nachfolgenden Tabelle entwickelt:

„Regensburger Viertel“ Leerstandsquote vom 01.07.2024
basierend auf Auszügen und Vollvermietung der 381 Mietwohnungen

| Datum | WE | Einzug | Auszug | Belegungsquote |
|------------|-----|--------|--------|----------------|
| 01.07.2024 | 381 | 26 | 0 | 63,52 Prozent |
| 01.08.2024 | 381 | 26 | 0 | 70,34 Prozent |
| 01.09.2024 | 381 | 28 | 0 | 77,69 Prozent |
| 01.10.2024 | 381 | 28 | 0 | 85,04 Prozent |
| 01.11.2024 | 381 | 29 | 0 | 92,39 Prozent |
| 01.12.2024 | 381 | 28 | 0 | 100,00 Prozent |
| 01.01.2025 | 381 | 0 | 1 | 99,74 Prozent |
| 01.02.2025 | 381 | 1 | 0 | 100,00 Prozent |
| 01.03.2025 | 381 | 0 | 1 | 99,74 Prozent |
| 01.04.2025 | 381 | 1 | 1 | 99,74 Prozent |
| 01.05.2025 | 381 | 1 | 3 | 99,21 Prozent |
| 01.06.2025 | 381 | 3 | 1 | 99,74 Prozent |
| 01.07.2025 | 381 | 1 | 4 | 98,95 Prozent |
| 01.08.2025 | 381 | 4 | 3 | 99,21 Prozent |
| 01.09.2025 | 381 | 3 | 0 | 100,00 Prozent |
| 01.10.2025 | 381 | 0 | 0 | 100,00 Prozent |

- 2.1 Welche umsetzbaren Alternativen zur Wärmeversorgung des „Regensburger Viertels“ wurden geprüft?**

Im Zuge der Projektierung des „Regensburger Viertels“ wurden für die Wärmeversorgung Fernwärme, Wärmepumpen, Strom, Öl und Gas geprüft.

- 2.2 Aus welchen Gründen hat sich das Siedlungswerk Nürnberg beim „Regensburger Viertel“ gegen den Einsatz von Wärmepumpen entschieden?**

Im Zeitraum der Projektierung des „Regensburger Viertels“ in den Jahren 2016 bis 2019 war die Wärmepumpentechnik mit sehr hohen Planungs- und Investitionskosten verbunden, eine spezielle Förderung der Wärmepumpentechnik stand nicht zur Verfügung und es gab keine aktuellen Vergleichsprojekte mit Wärmepumpentechnik zur Wärmeversorgung in dieser Größenordnung (ca. 400 Wohnungen).

Zudem hätten die erheblichen Lärmemissionen eine unzumutbare Schallbelastung für viele Wohnungen mit sich gebracht.

2.3 Aus welchen Gründen hat sich das Siedlungswerk Nürnberg beim „Regensburger Viertel“ für die Nutzung von Nahwärme entschieden?

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat in Bestandswohnanlagen sehr gute Erfahrungen mit Nahwärmennetzen, die effizient und wirtschaftlich betrieben werden.

3.1 Gab es zum Zeitpunkt der Planung des „Regensburger Viertels“ bereits Überlegungen für eine kommunale Wärmeplanung in Nürnberg?

Zu etwaigen diesbezüglichen Überlegungen zum Zeitpunkt der Planung des „Regensburger Viertels“ im Jahr 2019 ist hier nichts bekannt.

3.2 Ist der Staatsregierung bekannt, inwiefern das „Regensburger Viertel“ in die kommunale Wärmeplanung der Stadt Nürnberg einbezogen ist?

Das Gebiet des „Regensburger Viertels“ befindet sich im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Nürnberg im Prüfgebiet Fernwärmeausbau Priorität III (Gebiet mit späterer Prüfung). Demnach ist eine Prüfung für einen sukzessiven Ausbau in diesem Bereich aus heutiger Sicht für den Zeitraum ab frühestens 2035 wahrscheinlich.

4.1 Ist eine Umstellung des Betriebs der beiden biogasbetriebenen Blockheizkraftwerke im „Regensburger Viertel“ auf Wasserstoff geplant (bitte ggf. Zeithorizont und Höhe der Kosten angeben)?

4.2 Werden diese Kosten auf die Mieter umgelegt?

4.3 War dem Siedlungswerk bei der Planung bekannt, dass Biogas in der Regel als deutlich teurer als konventionelles Erdgas gilt?

Die Fragen 4.1 bis 4.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Derzeit ist keine Umstellung des Betriebs auf Wasserstoff H₂ geplant. Der Siedlungswerk Nürnberg GmbH war bekannt, dass zwischen dem fossilen Energieträger Erdgas und dem erneuerbaren Energieträger Biomethan (Biogas) ein Preisunterschied besteht.

5. Inwiefern korrespondiert der Gründungszweck des Siedlungswerks Nürnberg zur Linderung der Wohnungsnot mit Medienberichten, wonach erste Mieter des erst im Vorjahr eröffneten Viertels aufgrund der sehr hohen Nebenkosten einen Wegzug beabsichtigen?

Mit Verweis auf die zu Frage 1 beigefügte Tabelle stellt sich die Mieterfluktuation als äußerst gering dar. Der hochwertige KfW Effizienzhaus-Standard 55 führt zudem zu niedrigen Wärmeverbräuchen.

- 6. Inwiefern hält der Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Christian Bernreiter angesichts von Preisen von 24 Cent pro Kilowattstunde an seiner Einschätzung fest, wonach das Siedlungswerk Nürnberg mit dem „Regensburger Viertel“ einen erheblichen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum leistet?**

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH leistet mit dem „Regensburger Viertel“ und seinen 381 Mietwohnungen einen erheblichen Beitrag für bezahlbares Wohnen in Nürnberg. Die Miethöhen liegen mit einer zumutbaren Miete von bis zu 5,50 Euro in der Einkommensstufe I der einkommensorientierten Förderung deutlich unter der marktüblichen Miete.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.