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

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

OBERBÜRGERMEISTER
19. MAI 2011

Nürnberg, 19. Mai 2011

Stadtentwicklungskonzept – Wohnen im Jahr 2025

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

nach den Angaben im Jahresbericht des Amtes für Stadtforschung und Statistik bekommt Nürnberg immer mehr Einwohner. Dies ist ein sehr erfreuliches Signal.

Ein besonderer Anstieg ist bei den Singlehaushalten zu erwarten. Gleichzeitig leben die älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger immer länger in den eigenen Wohnungen.

Dies hat zur Folge, dass immer mehr Wohnraum in der Stadt benötigt wird.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt:

1. Ein Stadtentwicklungskonzept für das Wohnen und die Wohnqualität in den Nürnberger Stadtteilen für das Jahr 2025 zu erarbeiten und dem Stadtrat zeitnah vorzulegen. Auf dessen Grundlage ist das Themenfeld Wohnen in Nürnberg – auch räumlich differenziert nach Stadtteilen – mit seinen Aufgabenstellungen im Bestand und im Neubau darzustellen.

2. Hierbei sind folgende Fragestellungen zu *Quantität und Qualität (a)* sowie zu *Angebot und Nachfrage (b)* zu beantworten:

   - Wie sind die vorhandenen und perspektivischen Wohnbauflächen quantitativ und qualitativ zu bewerten – insbesondere auch bezogen auf die potenzielle Nachfrage in Nürnberg?

   - Wie stellt sich das Angebot im Wohnungsbestand in Nürnberg dar, quantitativ und qualitativ?

   - Welche Anforderungen an Ausstattung, Wohnumfeld, Nachbarschaft und Lage müssen im Neubau und im Bestand aufgrund der sich verändernden Wohnwün-

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

sche, Sozialstrukturen und ökologischen Erfordernisse erfüllt werden und wie können diese Anpassungserfordernisse unter wohnungsmarkt-wirtschaftlichen Aspekten bewertet werden (Rentabilität, Bestandsanpassung oder Abriss und Neubau)?

- Ist damit zu rechnen, dass die pro Kopf anzusetzende Wohnfläche weiter steigen wird?
- Welche zeitlichen Prioritäten sollten bei der Bereitstellung der unterschiedlichen Wohnbauflächen beachtet werden.
- Welche Standorte, welche Qualitäten und Größenordnungen sind für Neubauprojekte zukunftsfähig?
- Welche Rolle nehmen sowohl im Bestand als auch im Neubau die verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften, z. B. kirchliche Unternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften im Vergleich zu privaten Investoren in Nürnberg ein?
- Welche Rahmenbedingungen können geschaffen werden, um die Entwicklung des Wohnstandortes Nürnberg hilfreich zu unterstützen?
- Wie können die Rahmenbedingungen ggf. verbessert werden, damit die städtische Wohnungsbaugesellschaft (WBG) gestärkt und dadurch im geförderten und im frei finanzierten Wohnungsbau noch mehr Neubauten errichtet werden können?
- Wie wird sich die Wohnungsnachfrage im Bestand und im Neubau in Nürnberg und seinen Stadtteilen zukünftig quantitativ entwickeln?
  Sind dabei marktrelevante Trends identifizierbar, auf die im Wohnungsneubau bzw. im Wohnungsbestand reagiert werden könnte/sollte?
- Welche Nachfragegruppen sind auf den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten Nachfrage bestimmend bzw. werden Nachfrage bestimmend sein?
- Welche Wohnungsangebote/Wohnformen werden von den verschiedenen Nachfragegruppen bevorzugt und welche räumlichen Präferenzen – innerhalb und außerhalb von Nürnberg - haben die Nachfragegruppen dabei für einen neuen Wohnstandort?
- Kann die klassische Wohngemeinschaft als „andere" Wohnform in Nürnberg etabliert werden? Zum einen bei jungen Menschen die erstmals das Elternhaus verlassen, aber auch bei älteren Menschen die nicht alleine leben wollen.
- Besteht die Gefahr, dass wir ggf. die Wohnraumnachfrage (z.B. große Wohnungen oder genügend Häuser für junge Familien) nicht befriedigen können und dadurch mit einer Abwanderung von Einwohnern rechnen müssen?

- Die Zahl der pflegebedürftigen älteren Menschen wird nach einer Prognose des Pestel-Instituts, in den kommenden zehn Jahren bundesweit um mehr als 500.000 steigen – dann auf knapp 2,9 Millionen Pflegefälle. Viele Personen könnten in den eigenen vier Wänden gepflegt werden, wenn der Wohnraum dafür vorgesehen bzw. geeignet wäre. Ist der Wohnungsmarkt in Nürnberg darauf vorbereitet?

- Immer mehr ältere Menschen suchen nach neuen Formen des Wohnens (z.B. Mehrgenerationen–Häuser) während der dritten Lebensphase. Hierbei steht oft der Wunsch nach mehr nachbarschaftlichem Miteinander im Vordergrund. Welche Ziele und Planungen diesbezüglich werden hier von der Verwaltung zugrunde gelegt.

- Auf dem Wohnungsmarkt Fuß zu fassen, ist gerade für Auszubildende oft besonders schwer, weil ihre Einkommen gering, die Mieten dagegen hoch sind. Könnte hier ggf. gemeinsam mit der WBG ein Modell in Angriff genommen werden, welches besonders für diesen Personenkreis neue Möglichkeiten eröffnet?

- Passen Nachfrage- und Angebotsstruktur in Nürnberg zusammen – gibt es Nachfrageüberhänge, die bislang nicht zufrieden gestellt werden?

- Welche Bedeutung und Funktion *kann/soll* der soziale Wohnungsbau zukünftig in Nürnberg haben?

3. Bei der Erarbeitung der hierfür notwendigen Grundlagen sollen die relevanten Akteure des Wohnungsmarktes in Nürnberg in angemessener Form eingebunden werden.

4. Zur Erledigung von Vorarbeiten durch beauftragte Dritte ist die Finanzierung sicher zu stellen, ggf. sind hierzu auch Gelder von Sponsoren einzuwerben.

5. Die Verwaltung legt kurzfristig ein geplantes zeitliches Beantwortungskonzept vor.

Begründung:

Der demographische Wandel und die ökonomische Entwicklung führen zu einem Bedeutungszuwachs des Themas „Wohnen als kommunales Handlungsfeld". Regionale und überregionale Konkurrenzen um die Ansiedlung der Einwohner werden sich nicht zu letzt deshalb verstärken, weil die Bevölkerungsentwicklung landesweit rückläufig ist. Gleichzeitig entwickeln sich die Wohnwünsche durch die zunehmende Individualisierung der Lebensstile immer weiter auseinander. Ein attraktives, marktgerechtes Wohnungsangebot und lebenswerte Stadtteile mit guter Infrastruktur und funktionierenden Nachbarschaften, werden stärker noch als bisher die Qualitäten und damit die Zukunftsperspektiven der Städte beeinflussen.

Für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt stellen sich neue Herausforderungen, die eine höhere Zielgenauigkeit, sowohl in der nachhaltigen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, als auch in der Entwicklung eines zukunftsfähigen Flächenangebotes für den Wohnungsneubau erfordern. Um diese Zielgenauigkeit erreichen zu können, benötigen die Wohnungsmarktakteure und die Stadt Nürnberg fundierte Informationen zu den aktuellen Strukturen und Qualitäten der Wohnraumnachfrage und des vorhandenen Angebotes sowie obendrein zu den bereits absehbaren Entwicklungen des Wohnungsmarktes.

Dabei ist für den Wohnungsbestand insbesondere von Interesse, wie die bestehenden Qualitäten nachhaltig und marktgerecht weiterentwickelt werden können, welche Wohnwünsche zufrieden zu stellen sind, welche Bedarfe in den unterschiedlichen Marktsegmenten angenommen werden können und wie die neuen Herausforderungen des Klimaschutzes im Bestand verwirklicht werden können, ohne Belange der Gestaltungsqualität aber auch der Wirtschaftlichkeit außer Acht zu lassen. Die Förderung der sozialen Ausgewogenheit der Quartiere und die Vermeidung sozialer Segregation sind Ziele der Stadtentwicklung, für die Handlungsansätze entwickelt werden müssen. Mögliche Auswirkungen des fortschreitenden Generationenwechsels im Bestand auf die Neubaunachfrage sind zu klären. Gründe des strukturellen Leerstands sind zu eruieren und die Notwendigkeit von Handlungsansätzen aufgrund der jeweiligen Auswirkungen auf die Quartiere abzuschätzen.

Für den Wohnungsneubau ist ein Abgleich der Flächenangebote mit der bestehenden und potenziellen Nachfrage von Interesse. Aussagen zu räumlichen und zeitlichen Prioritäten sowie zur Entwicklung von Flächen für die Bedürfnisse bestimmter Zielgruppen sind notwendig. Die Zielgruppen für den Wohnungsneubau, die in Nürnberg besonders im Vordergrund stehen, sind junge Familien, junge Starterhaushalte, ältere Menschen sowie qualifizierte Arbeitskräfte, die für den Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Nürnberg von besonderer Bedeutung sind. Darüber hinaus dürfen die Bedürfnisse aller anderen Einwohner (wie Mieter mit geringen Einkommen, Behinderte, Alleinerziehende u.a.) nicht vergessen werden.

Die oben stehenden Fragestellungen zum Thema Wohnen betreffen in unterschiedlicher Intensität sowohl den Neubau – auf neu dafür ausgewiesenen Flächen, in Baulücken sowie im Bestand als Ersatz für abgerissene Gebäude – als auch die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes (Wohnungszuschnitt, Barrierefreiheit, energetische Modernisierung). Um fundierte quantitative und qualitative Informationen über die Nachfrage und das Angebot und über das Zusammenpassen von Angebot und Nachfrage am Wohnstandort Nürnberg zu erhalten, sollen folgende Aufgaben erledigt bzw. fortgeführt werden:

- Prognose der mittelfristig zu erwartenden quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage auf der Grundlage der Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis mind. zum Jahr 2025.

- Repräsentative Erhebung der Wohnwünsche der Nürnberger Einwohner, differenziert nach Stadtteilen, Wohnformen, Eigentumsformen, Baustilen, Standards, Ausstattungsdetails, Standortpräferenzen. Hinzu ist eine Identifizierung für den Nürnberger Wohnungsmarkt relevanten Nachfragegruppen für den Bestand und den Neubau von Nöten.

- Expertenbefragung zu Trends im Wohnungsbestand, seinen Qualitäten, Problemen und Herausforderungen.

- Bewertung der vorhandenen Flächen für den Wohnungsbau und der potenziell zur Verfügung stehenden Flächen auch unter Nachfragegesichtspunkten.

- Abgleich der Nachfrage und des Angebots für Wohnungsneubau auf Ebene der Stadtteile.

- Einschätzungen zu zeitlicher Priorisierung und qualitativer Ausrichtung bei der Entwicklung von potenziellen Wohnbauflächen.

- Weiterentwicklung der bestehenden Wohnungsmarktbeobachtung auf der Stadtteilebene zur frühzeitigen Erkennung von Entwicklungen, die ein Gegensteuern erfordern (z.B. Altersdurchschnitt, Kriminalität, sinkende Wohnqualität).

Mit freundlichen Grüßen

Christian Vogel
Fraktionsvorsitzender

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD