



Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg

Analyse und Handlungsempfehlungen
Hamburg | 2015



Auftraggeber

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen
www.wohnen.nuernberg.de

Marienstr. 6
90402 Nürnberg

Auftragnehmer

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
www.gewos.de

Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Projektleitung

Felix Arnold

Koordination durch Stab Wohnen

Britta Walther
Andrea Patla
Marion Wenzler

AG Wohnen

Stab Wohnen
Stab Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
Amt für Stadtforschung und Statistik
Amt für Senioren und Generationenfragen
ESW Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH
Joseph-Stiftung
Schultheiss Wohnbau AG
sontowski & partner GmbH
WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Druck

Osterchrist druck und medien GmbH

Auflage

400 Exemplare

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Analyse

1	Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes	2
2	Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	6
2.1	Stadtstruktur und Umland	6
2.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	12
3	Wohnungsnachfrage in Nürnberg	20
3.1	Allgemeine Trends auf den Wohnungsmärkten	20
3.2	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	24
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung	24
3.2.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	34
3.2.3	Wanderungen	35
3.2.4	Altersstruktur	46
3.3	Haushaltsstruktur und -entwicklung	51
3.3.1	Haushalte	51
3.3.2	Milieus	57
3.3.2.1.	Wohnwünsche der Milieus	62
3.3.2.2.	Entwicklungen der Milieustrukturen	64
4	Wohnungsangebot in Nürnberg	67
4.1	Struktur des Wohnungsbestandes	67
4.2	Geförderter Wohnungsbestand	71
4.3	Bautätigkeit	74
4.4	Mieten- und Kaufpreise	76
4.4.1	Mieten	76
4.4.2	Finanzierungskosten und Kaufpreise	85

5	Wohnungsmarktprognose und -bilanz	90
5.1	Bevölkerungsprognose	92
5.2	Haushaltsprognose	99
5.3	Wohnungsmarktbilanz	102
5.4	Flächenpotenzialabschätzung	111
5.5	Flächenbedarfsabschätzung	113
5.6	Gegenüberstellung von prognostizierten Nachfrage und der Potenzialflächen	115
6	Zielgruppenbezogene Analyse des Wohnungsmarktes	117
6.1	Einkommensschwächere Haushalte	117
	Exkurs: Einkommensschwache Seniorenhaushalte	127
	Exkurs: Wohnraumnachfrage von Flüchtlingen und Asylbewerbern	129
6.2	Studentische Wohnungsnachfrage	132
6.3	Senioren	133
6.4	Familien	138
7	Stadtteil Steckbriefe	140
8	Fazit Analyse	163
 Teil 2: Handlungsempfehlungen		
1	Leitziele	167
1.1	Leitziel: Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen	169
1.2	Leitziel: Bezahlbares Wohnen – Zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und –sicherung	180
1.3	Leitziel: Attraktives und innovatives Wohnungsangebot – Schaffung neuer Qualitäten	186
1.4	Leitziel: Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte	192
1.5	Leitziel: Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren	198
2	Weiteres Vorgehen	201

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Verkehrsanbindung Nürnbergs und des Umlandes	6
Abbildung 2	Nürnberger Stadtteile	11
Abbildung 3	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000 bis 2012 in Nürnberg	13
Abbildung 4	Entwicklung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung am Arbeitsort 2005 bis 2012	14
Abbildung 5	Ein- und Auspendler 1998 bis 2012 in Nürnberg	15
Abbildung 6	Nürnberg Pendlerverflechtungen 2012	17
Abbildung 7	Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2006 bis 2012 in Nürnberg	18
Abbildung 8	Kaufkraft pro Einwohner nach Stadtteilen in Nürnberg	19
Abbildung 9	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012 in Nürnberg (Index)	25
Abbildung 10	Bevölkerungsentwicklung nach Bezirken 2000 bis 2012 in Nürnberg	27
Abbildung 11	Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe 18 bis 25 Jahre nach Bezirken 2000 bis 2012 in Nürnberg	29
Abbildung 12	Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe über 65 Jahre nach Bezirken 2000 bis 2012 in Nürnberg	31
Abbildung 13	Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe unter 6 Jahre nach Bezirken 2006 bis 2012 in Nürnberg	33
Abbildung 14	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012 in Nürnberg	34
Abbildung 15	Wanderungssaldo von 2000 bis 2013 differenziert nach Ziel- bzw. Herkunftsort	37
Abbildung 16	Zuzüge aus dem Ausland differenziert nach Herkunftsort (2013)	37
Abbildung 17	Wanderungssaldo von 2000 bis 2013 differenziert nach Alter	38
Abbildung 18	Wanderungsintensität 2012	39
Abbildung 19	Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Einzelaltersjahren (Deutschland)	40
Abbildung 20	Wanderungen über die Stadtgrenze 2009 bis 2012 in Nürnberg	42
Abbildung 21	Wanderungen innerstädtisch 2009 bis 2012 in Nürnberg	43

Abbildung 22	Wanderungen innerstädtisch nach Altersgruppe unter 6 Jahre 2009 bis 2012 in Nürnberg	44
Abbildung 23	Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2012 in Nürnberg in %	46
Abbildung 24	Anteil der unter 18-Jährigen nach Bezirken in Nürnberg	48
Abbildung 25	Anteil der über 65-Jährigen nach Bezirken in Nürnberg	49
Abbildung 26	Bevölkerungsstruktur 2012	50
Abbildung 27	Haushaltsentwicklung von 2000 bis 2012 in Nürnberg	52
Abbildung 28	Vergleich der Haushaltsstruktur zwischen 2000 und 2012 in Nürnberg in %	53
Abbildung 29	Anteil der 1-PHH an allen Haushalten 2012 in Nürnberg	55
Abbildung 30	Anteil der 1-PHH 65 Jahre und älter an 1-PHH insgesamt 2012 in Nürnberg	56
Abbildung 31	Lebensstile im Modell des sozialen Raums (sortiert nach Grundorientierung)	58
Abbildung 32	Bevorzugter Wohnungstyp nach Lebensstiltypen in Nürnberg in %	62
Abbildung 33	Bevorzugter Gebietstyp nach Lebensstiltypen in Nürnberg in %	63
Abbildung 34	Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes im Jahre 2011 in Nürnberg in %	68
Abbildung 35	Wohnungsgrößenklassen	69
Abbildung 36	Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes in Nürnberg	72
Abbildung 37	Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2000 bis 2012	74
Abbildung 38	Vergleich der Angebots- und Bestandsmieten nach Preisklassen in Euro/m ² (Nettokaltmiete) Stand 2014	78
Abbildung 39	Nürnberg - Vergleich der Angebotsmieten	80
Abbildung 40	Angebotsmieten differenziert nach Baualter in Euro/m ² (netto/kalt)	81
Abbildung 41	Angebotsmieten differenziert nach Wohnungsgröße in Euro/m ² (Nettokaltmiete)	82
Abbildung 42	Entwicklung der Nettokaltmieten von 2000 bis 2014	84
Abbildung 43	Effektivzinssätze (inkl. sonstiger Kosten) für Wohnungsbaukredite an private Haushalte von 2003 bis 2014	85

Abbildung 44	Preisindizes Wohnbauland 2004 bis 2014	86
Abbildung 45	Preisindizes Verkaufspreise Häuser 2004 bis 2014	87
Abbildung 46	Preisindizes Verkaufspreise Eigentumswohnungen 2004 bis 2014	88
Abbildung 47	Wohnlagen in Nürnberg	89
Abbildung 48	Bevölkerungsprognose bis 2030 in 3 Varianten	94
Abbildung 49	Veränderung der Altersstruktur bis 2030	95
Abbildung 50	Veränderung der Altersstruktur bis 2030 (absolut)	96
Abbildung 51	Haushaltsprognose bis 2030	99
Abbildung 52	Veränderung der Haushaltsstruktur bis 2030	100
Abbildung 53	Wohnungsmarktbilanz bis 2030 - Untere Variante	106
Abbildung 54	Wohnungsmarktbilanz bis 2030 - Mittlere Variante	107
Abbildung 55	Wohnungsmarktbilanz bis 2030 - Obere Variante	108
Abbildung 56	Wohnbauflächen - Übersicht	112
Abbildung 57	Entwicklung des verfügbaren Einkommens	126
Abbildung 58	Entwicklung und Prognose der über 65-Jährigen	129

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Neubau geförderte Wohnungen nach Stadtteilen (2000 bis 2012)	72
Tabelle 2	Bindungsauslauf der geförderten Wohnungen	73
Tabelle 3	Mietenniveau (Angebotsmieten) im regionalen Vergleich	83
Tabelle 4	Annahmen zur Bevölkerungsprognose	93
Tabelle 5	Übersicht Bedarfsgrößen	110
Tabelle 6	Flächenbedarf bei Quote EFH=40% und MFH=60%	114
Tabelle 7	Gegenüberstellung flächenrelevanter Zusatzbedarf und Flächenpotenzial - Mittlere Variante	116
Tabelle 8	Armutgefährdete Haushalte 2012	119

Tabelle 9	Obergrenzen zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnraums	120
Tabelle 10	Anteil preisgünstiger Wohnungen nach Wohnungsgröße	121
Tabelle 11	Armutsgefährdete Mieterhaushalte und Mietwohnungsbestand	122
Tabelle 12	Verhältnis preisgünstiges Angebot - Nachfrage preisgünstige Wohnungen	123
Tabelle 13	Armutsgefährdete Haushalte 2012 und 2030 (mittlere Variante)	127
Tabelle 14	Prognose der Seniorenhaushalte	137
Tabelle 15	Prognose der Familienhaushalte	139
Tabelle 16	Quellenverzeichnis Stadtteilsteckbriefe	162

Teil 1: Analyse

1 Hintergrund und Ziele des Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen

Offensiver Umgang mit den Herausforderungen

Die Stadt Nürnberg möchte dem aktuellen Wohnungsmarktgeschehen und den zukünftigen Herausforderungen offensiv begegnen und hat GEWOS damit beauftragt, ein Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen zu erstellen. Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation in Nürnberg. Es soll eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes geschaffen werden.

Das Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen wurde in einem dreistufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

- die Wohnungsmarktanalyse
- die Wohnungsmarktprognose und
- die Handlungsempfehlungen

Wohnungsmarktanalyse

In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Grundlage waren Daten- und Dokumentanalysen, Begehungen der Wohngebiete und Expertengespräche mit lokalen Akteuren¹. Zu den Experten zählen Vertreter von Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Bauträger sowie von Maklerbüros und Banken.

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf Daten

- des Amtes für Stadtforschung und Statistik der Stadt Nürnberg

zurückgegriffen. Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen die folgenden Quellen verwendet:

¹ Im Rahmen der Untersuchung wurden rund ein Dutzend Personen interviewt. Darüber hinaus bestand ein intensiver Austausch mit städtischen Mitarbeitern.

- Angebotspreise - ImmobilienScout24
- Verkaufspreise - Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Bestandsmieten - Datenabfrage Wohnungswirtschaft
- Arbeitsmarkt - Bundesagentur für Arbeit
- Kreditzinsen - Deutsche Bundesbank

**2012 Bezugsjahr/
Ergänzung um neu-
este Zahlen bei aus-
gewählten Themen**

Zudem sind Informationen aus Presse- und Internetrecherchen einbezogen worden. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung. Grundsätzlich war es Ziel, ein einheitliches Basis- bzw. Bezugsjahr zu wählen. Für das Jahr 2012 standen themenübergreifend Daten zur Verfügung, so dass im vorliegenden Bericht das Jahr 2012 als Bezugsjahr gewählt wurde. Sofern sich jedoch eine Trendumkehr oder eine auffallende Entwicklung in den Jahren 2013 oder 2014 vollzog, wurde auf jüngere Daten zurückgegriffen. Dies betrifft insbesondere die Analyse der Wanderungen und die Immobilien- und Mietpreisentwicklung.

**Wohnungsmarkt-
prognose**

Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz ist eine Wohnungsmarktprognose berechnet worden. Sie wurde aufbauend auf vorliegenden Prognosen bis zum Jahr 2030 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Darauf aufbauend wurde das Neubaupotenzial quantifiziert. Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes treffen zu können, wurden die für Wohnungsbau geeigneten Wohnungsbaupotenziale analysiert.

**Zielgruppen-
bezogene Analyse
des Wohnungs-
marktes**

Einen weiteren Schwerpunkt stellte eine zielgruppenbezogene Analyse des Wohnungsmarktes dar. Es wurden unter anderem die Bedarfe von Familien, Senioren und Studenten analysiert sowie der preisgünstige Wohnraum ermittelt, um beurteilen zu können, inwieweit die Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangs-

problemen, zum Beispiel aufgrund prekärer finanzieller Verhältnisse, gewährleistet ist.

Stadtteilsteckbriefe Die Analyse der kleinräumigen Wohnungsmarktsituation wurde in Form von Stadtteilsteckbriefen (Kap. 7) aufbereitet.

Handlungsempfehlungen Aufbauend auf den Analyseergebnissen hat die Verwaltung strategische Leit- und Entwicklungsziele für den Wohnungsmarkt in Nürnberg formuliert. Im Rahmen eines eintägigen Workshops wurden die Leitziele ämterübergreifend und unter Beteiligung der lokalen Wohnungswirtschaft diskutiert und erste Handlungsempfehlungen zur Erreichung dieser Ziele abgeleitet. Auf dieser Basis wurden in der abschließenden Bearbeitung durch GEWOS die Handlungsempfehlungen konkretisiert und punktuell ergänzt.

Prozessbegleitung Ein weiteres zentrales Element des Gutachtens war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die im Prozessverlauf viermal tagte. Teilnehmer der Arbeitsgruppe waren Vertreter der städtischen Ämter² sowie von Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern. In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden Rahmenbedingungen des Nürnberger Wohnungsmarktes und das Untersuchungsdesign vorgestellt. In der zweiten und dritten Sitzung wurden die Analyseergebnisse und die Wohnungsmarktprognose erörtert. Die letzte Sitzung war als eintägiger Workshop konzipiert. Hier wurden die wohnungspolitischen Ziele sowie die Handlungsempfehlungen diskutiert.

Zentrale Fragen zur Wohnungsmarktentwicklung Mit dem Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen sollen folgende zentrale Fragen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

- Wie ist die aktuelle und zukünftig zu erwartende Wohnungsnachfrage in Nürnberg zu charakterisieren?

² Stab Wohnen, Stab Stadtentwicklung, Amt für Stadtforschung und Statistik, Amt für Senioren und Generationenfragen, Stadtplanungsamt

- Wer fragt gegenwärtig welche Wohnungen (Miete und Eigentum) zu welchem Preis auf dem Wohnungsmarkt nach?
- Wie sehen die typischen Nürnbergerinnen und Nürnberger³ 2030 aus, welchen Milieus bzw. Zielgruppen gehören sie an und welche Wohnungen fragen sie nach?
- Wer sind die größten Anbieter im Nürnberger Mietwohnungsmarkt und zu welchen Preisen wird Wohnraum angeboten?
- Welche Wohnungsangebote gibt es zurzeit in Nürnberg? Reichen diese Angebote aus, um die Nachfrage zu decken? In welchem Umfang und in welchen Qualitäten gibt es Neubaubedarf? Müssen Anpassungen des Bestandes vorgenommen werden?
- Gibt es Leerstand und wenn ja, in welchen Bestandssegmenten?
- Welche Flächenpotenziale für Wohnungsneubau gibt es in Nürnberg? Reichen diese Potenziale aus, um den zukünftigen Bedarf zu decken? Müssen zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden?
- Kann sich die Stadt Nürnberg als attraktiver Wohnstandort gegenüber dem Umland und innerhalb der Region Mittelfranken nachhaltig behaupten?

³ Aus Gründen der Lesbarkeit wird das Gender in den Personenbezeichnungen nur einmal textlich verwendet und im fortlaufenden Text nicht mehr gebraucht.

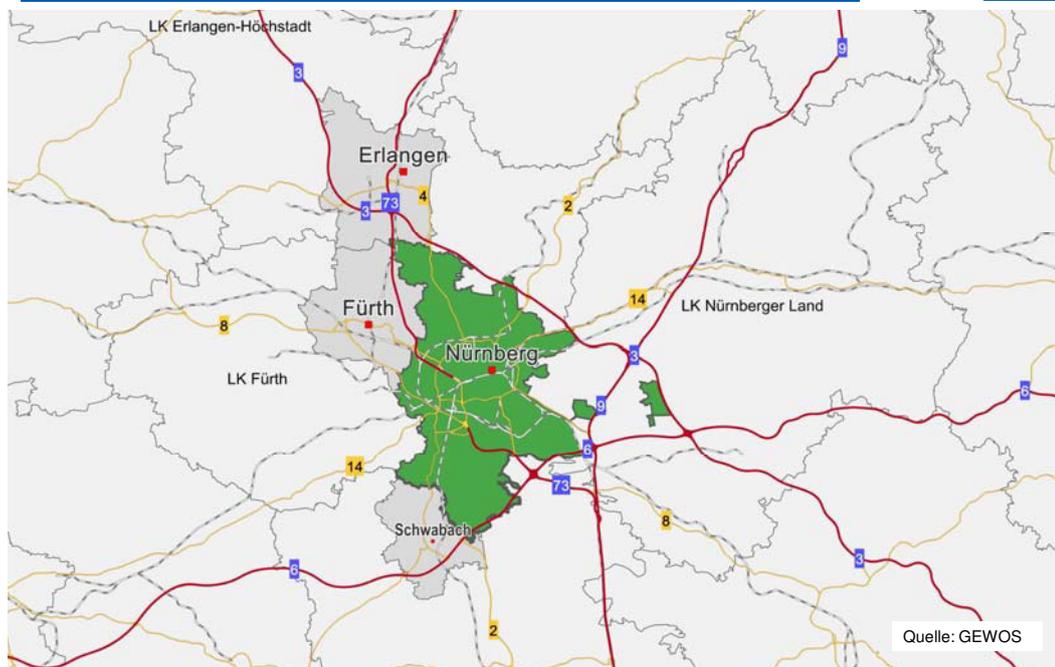
2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

2.1 Stadtstruktur und Umland

Zentrum der Metropolregion

Die Stadt Nürnberg bildet zusammen mit Fürth, Erlangen und Schwabach ein Oberzentrum, in dem sich die Bewohner über die Grenzen Mittelfrankens hinaus mit wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Dienstleistungen versorgen können. Nürnberg ist nach München die zweitgrößte Stadt im Freistaat Bayern und die bevölkerungsreichste Stadt der Metropolregion Nürnberg. Neben den umliegenden Landkreisen Nürnberger Land, Erlangen-Höchstadt, Fürth und Roth sind ganz Mittelfranken und Teile der Regierungsbezirke Oberpfalz und Unterfranken Teil der Metropolregion Nürnberg. Die 3,5 Millionen Einwohner zählende Region ist ein attraktiver Standort für gut ausgebildete Fachkräfte aus dem In- und Ausland.

Abb. 1 Verkehrsanbindung Nürnbergs und des Umlandes



**Gute verkehrliche
Anbindung**

Nürnberg verfügt über einen Flughafen, der die Anbindung an nationale und internationale Destinationen gewährleistet. Die Deutsche Bahn verbindet Nürnberg über ICE-Verbindungen mit den großen Arbeitsmarktzentren Deutschlands, u.a. Hamburg, München und Berlin. Darüber hinaus existiert eine direkte Anbindung an die österreichische Bundeshauptstadt Wien. Östlich von Nürnberg kreuzen sich die Bundesautobahnen A 3, A 6 und A 9, die eine gute überregionale Verkehrsanbindung ermöglichen. Durch diese Autobahnanbindung sind bayrische Zentren wie Regensburg, Würzburg oder München zügig mit dem PKW zu erreichen. Ergänzend bieten die Bundesstraßen B 2, B 4 und die B 8 eine gute Verkehrsinfrastruktur, um den Pendlerverflechtungen der Stadt Nürnberg gerecht zu werden (vgl. Kap. 2.2).

**Gute innerstädtische
Erschließung**

Innerstädtisch ist Nürnberg verkehrlich gut erschlossen. Neben den S-Bahnen und Regionalzügen, die das Nürnberger Umland anbinden, sind zahlreiche Bus-, Straßenbahn- und U-Bahnlinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) vorhanden. Insbesondere die Anbindung der beiden Großstädte Fürth und Erlangen ist sehr gut. Hervorzuheben ist die U-Bahn-Anbindung des Fürther Stadtgebiets. In einer dichten Taktung (5 bis 10 min) verbindet die U1 zentrale Stadtbereiche von Fürth und Nürnberg.

**Attraktive Lage in
Mittelfranken**

Durch die gute Anbindung Nürnbergs an das Umland können Anwohner und Besucher in direkter Umgebung Naherholungsgebiete wie zum Beispiel die Hersbrucker Schweiz oder die südwestlich gelegene Fränkische Seenplatte schnell erreichen. Auch das Altmühltal oder die Fränkische Schweiz sind attraktive Destinationen in der Region. Zugleich sind die Pegnitz und andere Gewässer als innerstädtische Naherholungsgebiete (beispielsweise Wöhrder See, Dutzendteich-Areal) gut zu erreichen. Die Stadt Nürnberg arbeitet u. a. mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept - Nürnberg am Wasser“ an der weiteren Gestaltung und Erhaltung dieser zentralen Landschaften.

Heterogenes Stadtbild	Die Stadt Nürnberg ist durch Stadtgebiete mit unterschiedlichen historischen Entwicklungen geprägt. Exemplarisch werden im Folgenden kurz prägende Stadträume charakterisiert.
Wiederaufbau der Altstadt	Obwohl die Altstadt im Zweiten Weltkrieg zu mehr als 90 % zerstört wurde, hat sie heute ein historisches Ambiente. Zurückzuführen ist dies auf dem Wiederaufbau der Altstadt in Anlehnung an den alten Stadtgrundriss. Die charakteristische Anordnung von Straßen und Plätzen konnte dadurch weitgehend erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Bedeutende Baudenkmäler wurden nach dem historischen Vorbild neu errichtet. Heute konzentriert sich in der Altstadt ein vielfältiges Einzelhandels- und Gastronomieangebot.
Weststadt im Strukturwandel	Die Weststadt Nürnbergs war in der Vergangenheit besonders von großen Unternehmen wie AEG, Triumph-Adler oder Quelle geprägt. Mit der Schließung dieser Unternehmensstandorte stehen große Flächenpotenziale zur Verfügung. Die Weststadt steht nun vor einem bedeutenden Strukturwandel mit der Entwicklung zu einem dienstleistungs- und wissensorientierten Wirtschaftsstandort. Durch die Betriebserweiterung von Datev und die Entscheidung, einen neuen Hochschulstandort auf dem ehemaligen AEG-Gelände zu eröffnen, steuert die Stadt Nürnberg dieses Ziel konsequent an. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Weststadt werden neben dem Thema Wirtschaft zusätzlich die Entwicklungen im Bereich Wohnen und Landschaftsentwicklung thematisiert. ⁴
Gostenhof Stadtteil mit urbanem Flair	Der Stadtteil Gostenhof liegt südwestlich der Altstadt. Lange Zeit hatte der Stadtteil ein eher negatives Image und war überwiegend von sozial schwächeren Bevölkerungsschichten bewohnt. Durch Maßnahmen der Stadterneuerung in den 1980er und 1990er wurden Teile des Stadtteils aufgewertet. Im Zuge der Ansiedlung der Kultur- und Kreativwirtschaft setzte ein Imagewandel ein, infolgedessen sich ein urbanes Milieu etabliert hat. Die zentrale Lage, vielfältige Kultur- und Gastronomiean-

⁴ (Stadt Nürnberg - Wirtschaftsreferat, Amt für Wohnen und Stadtentwicklung, 2012)

gebote sowie anfangs vergleichsweise günstige Mieten haben den Stadtteil zu einem Anziehungspunkt insbesondere für jüngere Haushalte gemacht.

**Multikulturelle
Südstadt**

In der Südstadt, die größtenteils im Bereich des Weiteren Innenstadtgürtels Süd liegt, sind die Quartiere durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Große Gewerbe- und Industrieunternehmen sind dort angesiedelt und kennzeichnen das Erscheinungsbild des Stadtteils maßgeblich. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte wohnen in diesem Gebiet circa 20 % der Nürnberger Bevölkerung. Die Einwohner der Südstadt sind überdurchschnittlich jung und multikulturell.

Heterogener Norden

Trotz der Mehrfamilienhausbebauung im Norden sind für eine innenstadtnahe Lage große und attraktive Frei- und Grünflächen wie beispielsweise der Stadtpark und der Marienbergpark vorhanden. Weiter nördlich schließt das Flughafenareal sowie das Knoblauchsland an. Vielfältige Nutzungen und Strukturen befinden sich hier in enger Nachbarschaft. Kleinere Siedlungen mit dörflichem Charakter, Gemüseanbaugelände und Gewerbeflächen prägen den wohl heterogensten Stadtbereich Nürnbergs.

Nürnberger Osten

Weitläufige Forstgebiete zerteilen die Östliche Außenstadt Nürnbergs. Umgeben von Wald befindet sich auch der Nürnberger Tiergarten. Der Bezirk Brunn liegt innerhalb dieser Flächen und ist vom restlichen Nürnberger Stadtgebiet abgespalten. Entlang der Pegnitz als Naherholungsgebiet liegen Einfamilienhaus- und Reihenhauser Gebiete. Zudem befinden sich im Nürnberger Osten einige der besten Wohnlagen Nürnbergs, darunter Mögeldorf und Ebensee sowie das Villenviertel Erlenstegen.

**Der Süden und die
Großwohnsiedlung
Langwasser**

Die Südöstliche Außenstadt umfasst das Reichsparteitagsgelände, das Messezentrum, das Stadion des 1. FC Nürnberg sowie das Naherholungsgebiet Dutzendteich und ist damit ein Anziehungspunkt sowohl für die Einwohner Nürnbergs als auch für Touristen. Ferner prägen Großwohnsiedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren den südlichen Stadtbereich Nürnbergs. Hervorzuheben ist die bevölkerungsreiche und infrastrukturell gut ausgestattete Siedlung Langwasser im Südosten Nürn-

bergs, die sich größtenteils im Eigentum des kommunalen Wohnungsbauunternehmens WBG befindet. Verkehrlich ist Langwasser durch die U1 (erste U-Bahnstation Nürnbergs - eröffnet im Jahr 1972) an das Zentrum angebunden.

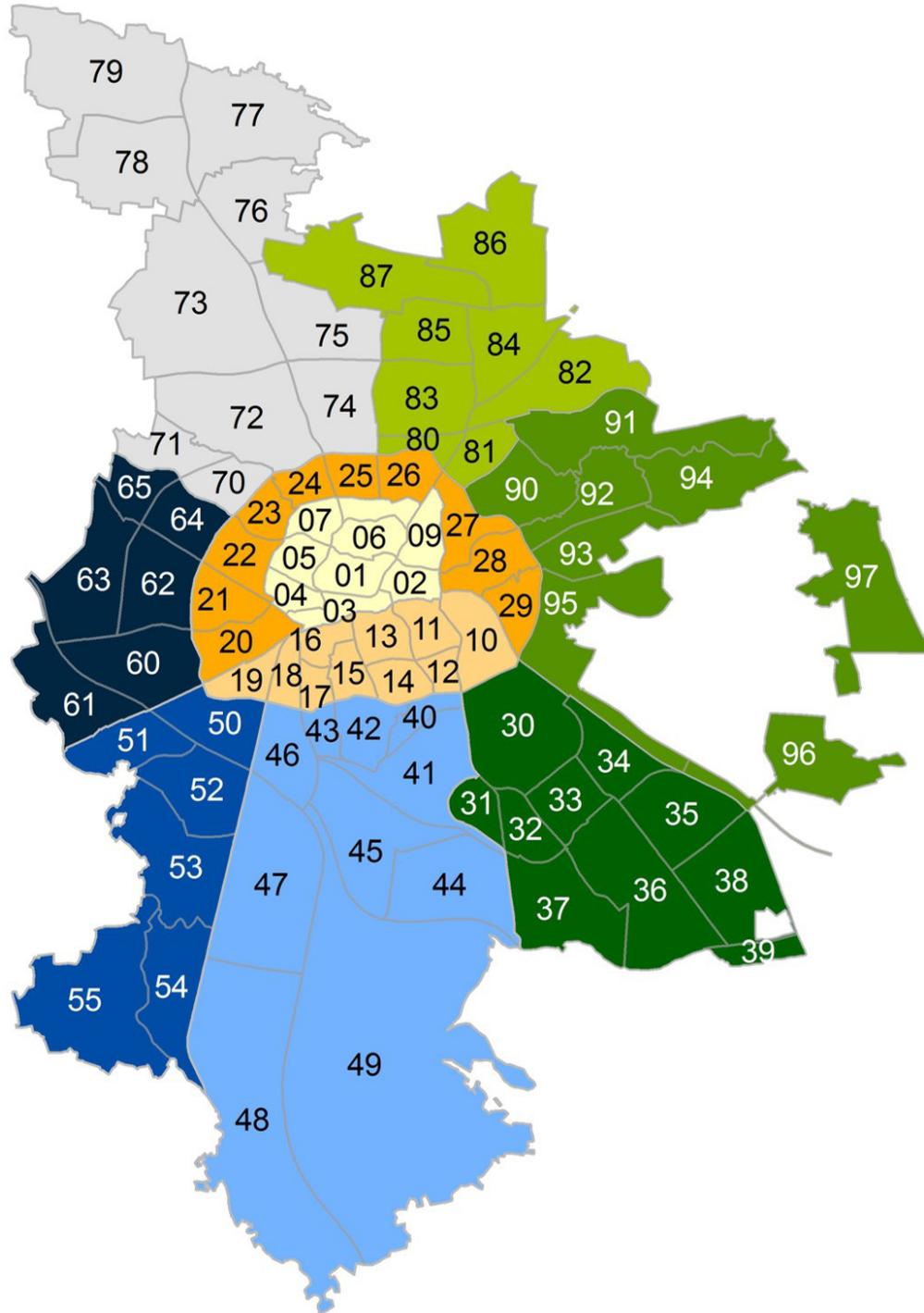
**Dörfliche Strukturen
in der Peripherie**

Neben den urbanen Lagen umfasst das heutige Stadtgebiet Nürnbergs periphere Gebiete mit vielfach noch dörflichen Strukturen. Dazu zählen zum Beispiel Kornburg und Worzeldorf im Süden oder Kraftshof, Neunhof und Lohe im Norden.

Statistische Gliederung

Die im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführten kleinräumigen Analysen beziehen sich auf die Ebene der zehn Stadtteile bzw. der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs. Die folgende Übersichtskarte dient der Orientierung und Interpretation der im Bericht abgebildeten Karten.

Abbildung 2



Nürnberg - Stadtteile

- Altstadt und engere Innenstadt
- Weiterer Innenstadtgürtel Süd
- Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost
- Nordwestliche Außenstadt
- Nordöstliche Außenstadt
- Östliche Außenstadt
- Südöstliche Außenstadt
- Südliche Außenstadt
- Südwestliche Außenstadt
- Westliche Außenstadt

Nürnberg – Statistische Bezirke

1 Altstadt, St. Lorenz	31 Rangierbahnhof-Siedlung	65 Muggenhof
2 Marienvorstadt	32 Langwasser Nordwest	70 Westfriedhof
3 Tafelhof	33 Langwasser Nordost	71 Schniegling
4 Gostenhof	34 Beuthener Straße	72 Wetzendorf
5 Himpfelshof	35 Altenfurt Nord	73 Buch
6 Altstadt, St. Sebald	36 Langwasser Südost	74 Thon
7 St. Johannis	37 Langwasser Südwest	75 Almshof
8 Pirckheimerstraße	38 Altenfurt, Moorenbrunn	76 Kraftshof
9 Wöhrd	39 Gewerbepark Feucht	77 Neunhof
10 Ludwigsfeld	40 Hasenbuck	78 Boxdorf
11 Glockenhof	41 Rangierbahnhof	79 Großgründlach
12 Guntherstraße	42 Katzwanger Straße	80 Schleifweg
13 Galgenhof	43 Dianastraße	81 Schoppershof
14 Hummelstein	44 Trierer Straße	82 Schafhof
15 Gugelstraße	45 Gartenstadt	83 Marienberg
16 Steinbühl	46 Werderau	84 Ziegelstein
17 Gibitzenhof	47 Maiach	85 Mooshof
18 Sandreuth	48 Katzwang, Reichelsdorf	86 Buchenbühl
19 Schweinau	49 Kornburg, Worzeldorf	87 Flughafen
20 St. Leonhard	50 Hohe Marter	90 St. Jobst
21 Sündersbühl	51 Röthenbach West	91 Erlenstegen
22 Bärenschanze	52 Röthenbach Ost	92 Mögeldorf
23 Sandberg	53 Eibach	93 Schmausenbuckstraße
24 Bielingplatz	54 Reichelsdorf	94 Laufamholz
25 Uhlandstraße	55 Krottenbach, Mühlhof	95 Zerzabelshof
26 Maxfeld	60 Großreuth b. Schweinau	96 Fischbach
27 Veilhof	61 Gebersdorf	97 Brunn
28 Tullnau	62 Gaismannshof	
29 Gleißhammer	63 Höfen	
30 Dutzendteich	64 Eberhardshof	

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Einkaufsmagnet Nordbayerns

Die Struktur der Wirtschaftsunternehmen ist in Nürnberg sehr heterogen. Neben großen Unternehmen wie Siemens, Datev und MAN sind auch viele mittelständische Firmen in Nürnberg angesiedelt. Als zentraler Einkaufs- und Handelsstandort der Region ist der Dienstleistungssektor in Nürnberg stark ausgeprägt und stellt den wichtigsten Beschäftigungsträger der Nürnberger Wirtschaft dar.

Zahl der Arbeitsplätze steigt deutlich

Nürnberg ist das bedeutendste Wirtschaftszentrum im nördlichen Bayern, das in der Vergangenheit durch einen breiten Branchenmix weiter an Bedeutung gewonnen hat. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Nürnberg betrug 2012 circa 275.000 Personen. Seit 1998 ist diese Zahl um 9 % Prozent beziehungsweise etwa 23.000 Arbeitsplätze deutlich gestiegen.

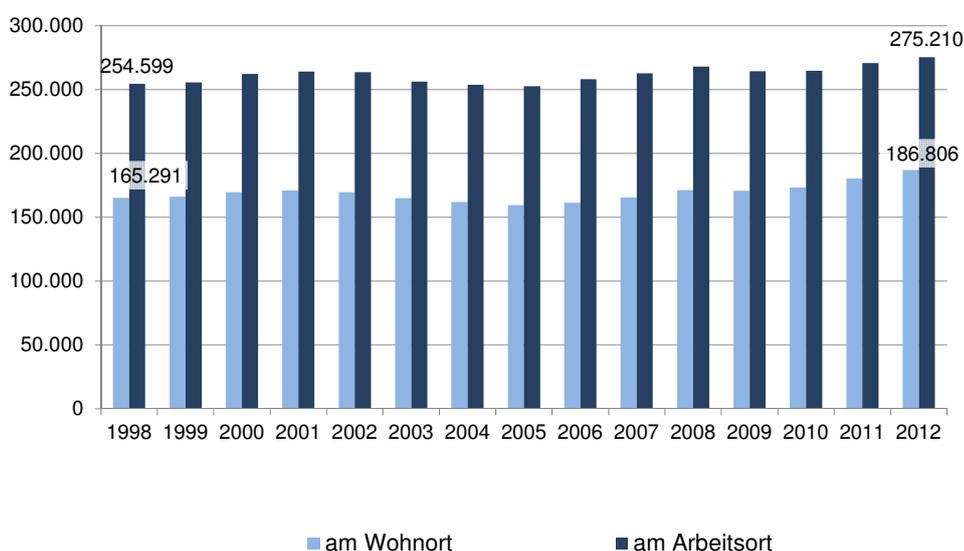
366.300 Erwerbstätige in Nürnberg

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beinhaltet nicht die Gruppe der Selbständigen, Beamten und der geringfügig entlohnten Beschäftigten. Unter Berücksichtigung dieser Gruppen weist die Wirtschaftsförderung über 366.300 erwerbstätige Personen in Nürnberg aus.

Die Entwicklungen auf dem Nürnberger Arbeitsmarkt entsprechen den bundesweit konjunkturell bedingten Schwankungen. Von 2000 bis 2005 ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort leicht gesunken. Diese Phase war geprägt vom Platzen der sogenannten „dot-com-Blase“ (Insolvenzen von Internet- und Technologieunternehmen) und den Terroranschlägen vom 11. September 2001, in Folge dessen viele Arbeitsplätze in der Wirtschaft abgebaut wurden. Seit 2005 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten trotz der Standortverlagerung bzw. Schließung größerer Unternehmen wie AEG und Quelle wieder deutlich gestiegen. Besonders die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort Nürnberg hat von knapp 161.000 in den Jahren 2006 bis 2012 um knapp 17 % auf 186.000 stark zugenommen. Der Anteil

der erwerbstätigen Personen am Wohnort Nürnberg an der arbeitsfähigen Bevölkerung ist in diesem Zeitraum um 7 Prozentpunkte angestiegen und beläuft sich im Jahre 2012 auf 57 %. Dies deutet auf einen Zuzug von Erwerbstätigen und eine gestiegene Wohnungsnachfrage in der Stadt Nürnberg hin (vgl. Abbildung 3).

Abb. 3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000 bis 2012 in Nürnberg



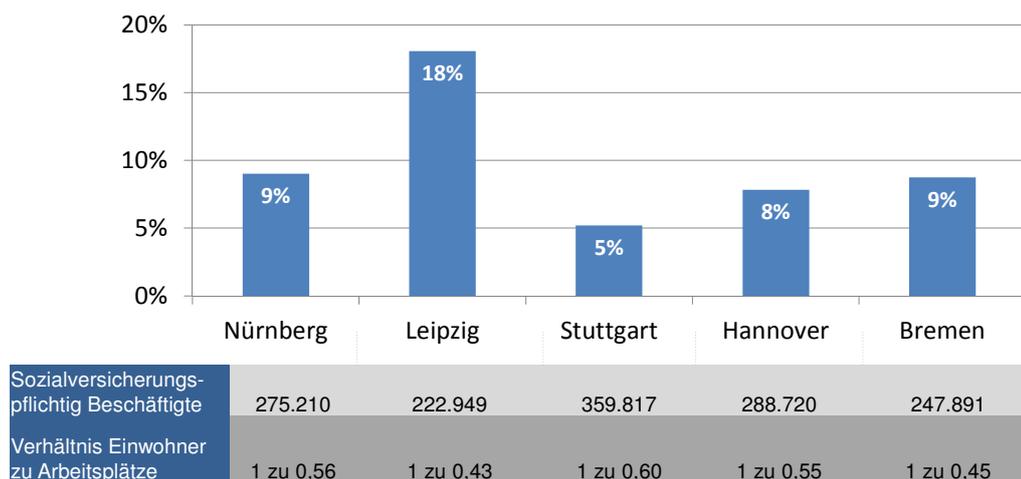
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

© GEWOS

Dienstleistungsorientierung

Nürnberg ist ein prosperierender Wirtschaftsstandort. In den vergangenen Jahren gewann der Dienstleistungssektor gegenüber dem Industriesektor an Bedeutung. Dreiviertel der in Nürnberg sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Dienstleistungssektor tätig. Im verarbeitenden Gewerbe sind rund 18 % der Beschäftigten tätig. Im Dienstleistungssektor wuchsen im Zeitraum von 2008 bis 2012 insbesondere das Gesundheits- und Sozialwesen von etwa 22.900 auf 25.500 Beschäftigte und der Bereich Information und Kommunikation von circa 16.300 auf knapp 18.800 Beschäftigte.

Abb. 4 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2005 bis 2012



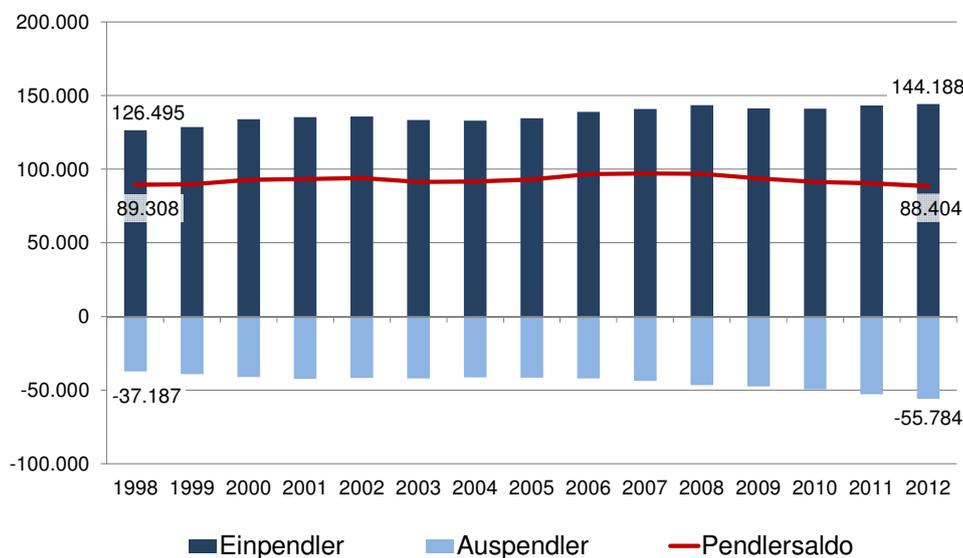
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

© GEWOS

Leicht überdurchschnittliches Wachstum

Die Entwicklung (2005 bis 2012) der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Nürnberg ist im Vergleich mit anderen Städten leicht überdurchschnittlich. Rund 9 % Wachstum spiegeln die allgemein positive wirtschaftliche Entwicklung Nürnbergs wider. Wie in Abbildung 4 zu erkennen ist, liegt das Wachstum in Städten gleicher Größenordnung wie Stuttgart oder Hannover niedriger. Die Ausnahme bildet Leipzig. Mit 18 % liegt die Zunahme der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 9 Prozentpunkte höher als in Nürnberg. Dies liegt jedoch an dem Nachholprozess nach hoher Arbeitslosigkeit in der Nachwendezeit. Im regionalen Vergleich ist die Steigerung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten durchschnittlich. Beispielsweise weist Fürth wesentlich geringere Wachstumsraten auf (1 %). Erlangen als Wissenschaftsstandort hingegen weist mit knapp 22 % einen mehr als doppelt so hohen Zuwachs auf.

Abb. 5 Ein- und Auspendler 1998 bis 2012 in Nürnberg



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

© GEWOS

Positiver Pendler-saldo stabil

Die Bedeutung Nürnbergs als Arbeitsmarktzentrum wird auch in den Pendlerzahlen deutlich (vgl. Abb. 5). Die steigende Anzahl der Ein- und Auspendler seit dem Jahr 1998 ist Ausdruck einer mobileren Gesellschaft. Besonders nach Nürnberg und in die angrenzenden Kommunen ist eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet. Damit wird das Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort erleichtert. Gleichwohl ist der prozentuale Anteil der Auspendler in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen. Dies liegt unter anderem an dem teils stark zugenommenen Arbeitsplatzangebot in den umliegenden Städten. Da in absoluten Zahlen jedoch ein ähnlicher Anstieg der Ein- und Auspendler zu verzeichnen ist, bleibt der Pendlersaldo stabil.

Ausgeprägte Pendlerverflechtungen mit dem Umland

Zwischen Nürnberg und den Nachbarstädten und -gemeinden bestehen starke Pendlerverflechtungen. Besonders Fürth und andere anliegende Kommunen im Süden, Osten und Westen sind mit über 50 % Auspendlern eng mit Nürnberg vernetzt. Erlangen hingegen weist mit 14 % eine deutlich geringere Anzahl an Auspendlern nach Nürnberg auf (vgl. Abbildung 6).

**Täglich 144.200
Einpendler**

Im Jahr 2012 pendelten täglich 144.200 Personen in die Stadt Nürnberg. 275.200 Personen sind insgesamt am Arbeitsort Nürnberg beschäftigt. Folglich pendeln rund 52 % der Beschäftigten nach Nürnberg ein. Die weitaus größte Zahl an Einpendlern ist aus Fürth (19.600) zu verzeichnen. Aus Erlangen pendeln 5.900 Personen ein. Weitere größere Einpendlerzahlen sind in Zirndorf (4.200), Oberasbach (3.300), Stein (3.000), Feucht (2.400) und Eckental (2.100) zu verzeichnen.⁵

**Geringere Zahl an
Auspendlern**

Knapp 56.000 Personen pendelten im Jahr 2012 aus Nürnberg aus. Die Anzahl der Nürnberger, die ihren Arbeitsort außerhalb haben, ist knapp zwei Drittel niedriger als die Zahl der Einpendler nach Nürnberg. Die meisten Auspendler aus Nürnberg pendeln nach Erlangen (10.400), Fürth (9.500), Herzogenaurach (2.500) und Schwabach (2.000).⁶

**Zuzugspotenzial für
Nürnberg**

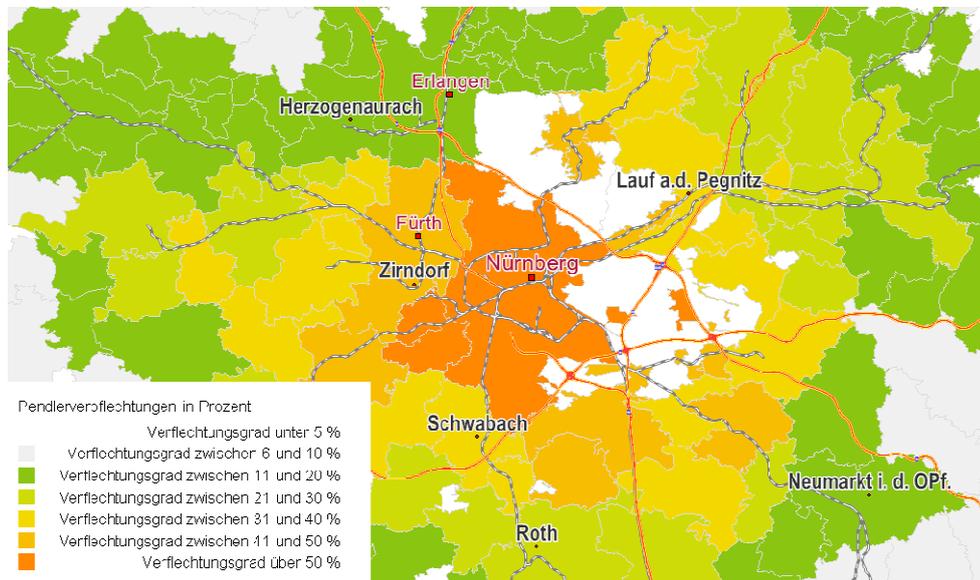
Die Einpendler sind für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung Nürnbergs von besonderem Interesse. Personen, die beruflich an Nürnberg gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Stadt oder Gemeinde haben, kommen als potenzielle Zuzügler für Nürnberg in Betracht. Insbesondere angesichts steigender Energiepreise fallen die Kosten für das tägliche Pendeln zum Arbeitsplatz stärker ins Gewicht und lassen einen Umzug an den Arbeitsort zu einer möglichen Alternative werden.⁷ Ferner gilt es potenzielle Umlandwanderer in Nürnberg zu halten. Derzeit weist Nürnberg einen negativen Wanderungssaldo mit dem Umland auf.

⁵ (Bundesagentur für Arbeit, 2012)

⁶ (Bundesagentur für Arbeit, 2012)

⁷ Steigende Benzinpreise als Erklärung für eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in ausgewählten westdeutschen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern nennt der Eigentümerverband Haus & Grund (Haus & Grund Rheinland 2008: 12).

Abb. 6 Nürnberg Pendlerverflechtungen – Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Nürnberg im Jahr 2012



Quelle: GEWOS, Bundesagentur für Arbeit

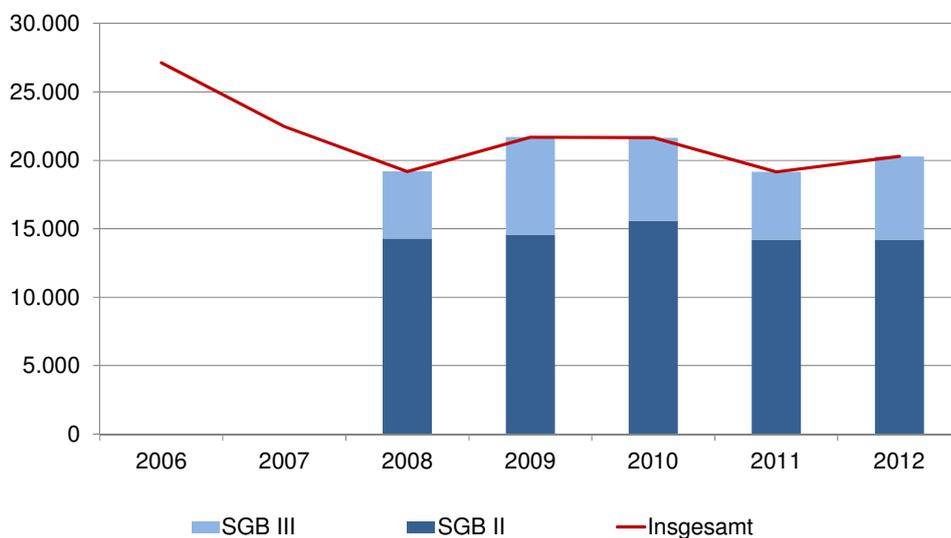
© GEWOS

Insgesamt sinkende Arbeitslosenzahlen

Im Jahr 2012 waren 20.300 Personen in Nürnberg arbeitslos. Dies macht einen Anteil von 6,4 % der Arbeitslosen an der Gesamtzahl der arbeitsfähigen Bevölkerung aus⁸. Im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung und trotz des Wegfalls großer Arbeitgeber in der Region kann Nürnberg seit 2006 sinkende Arbeitslosenzahlen nach SGB II und SGB III vorweisen. Im Jahre 2009 und 2010 konnte eine zeitweise Umkehr dieser Entwicklung beobachtet werden, die vermutlich durch die Wirtschafts- und Finanzkrise in Europa ausgelöst wurde. Insbesondere die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB III stieg sprunghaft von knapp 5.000 auf über 7.000 Personen an (vgl. Abbildung 7).

⁸ (Bundesagentur für Arbeit, 2012)

Abb. 7 Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2006 bis 2012 in Nürnberg



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

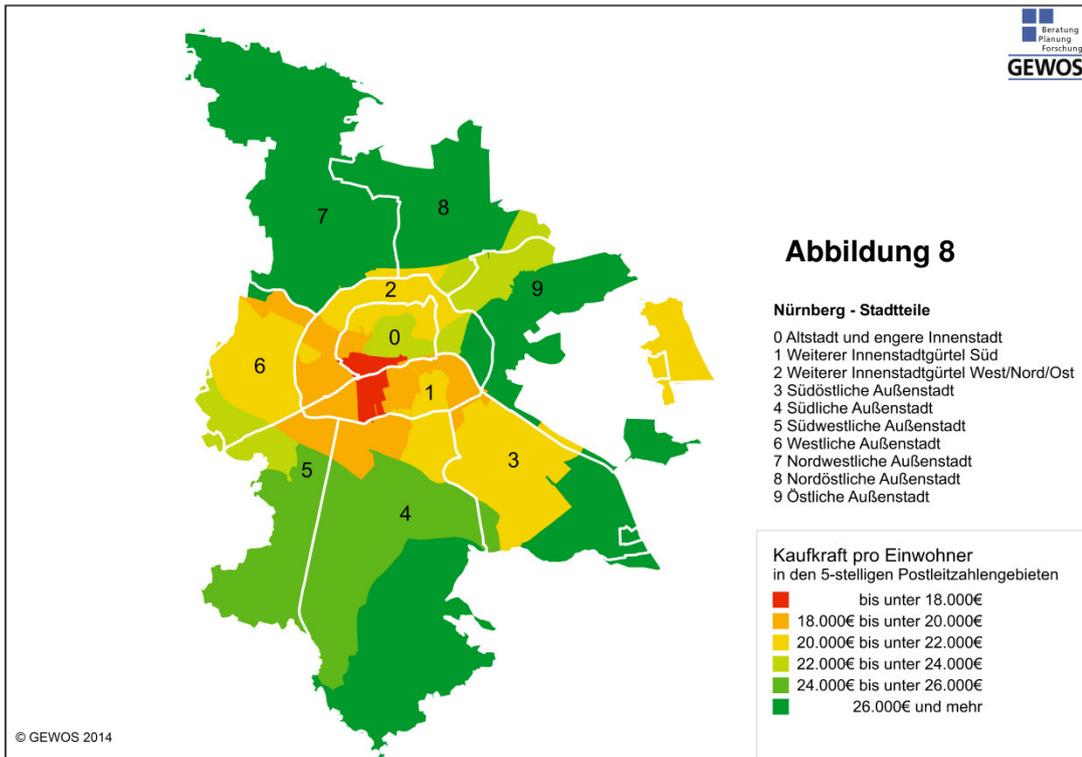
© GEWOS

Kaufkraft über bundesdeutschem Durchschnitt

Die Kaufkraft in Nürnberg liegt mit rund 21.680 Euro pro Einwohner (Index = 105) knapp unter dem bayerischen (Index = 109), aber über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Index = 100). Im regionalen Vergleich ist Nürnbergs Kaufkraft pro Einwohner relativ niedrig, was aber typisch für das Verhältnis von Großstadt zu Umland ist. Im Westen, Osten und besonders nördlich im Landkreis Erlangen-Höchststadt und in der Stadt Erlangen liegt die Kaufkraft deutlich höher. In den Landkreisen Fürth, Schwabach und Nürnberger Land ist die Kaufkraft dagegen niedriger.

Bevölkerung in den Randlagen einkommensstärker

Auch im innerstädtischen Vergleich sind deutliche Unterschiede bezüglich der Kaufkraft der Einwohner zu beobachten. Die Einwohner der engeren Innenstadt und weite Teile des weiteren Innenstadtgürtels verfügen mit unter 22.000 Euro pro Jahr über eine vergleichsweise geringe Kaufkraft. Noch innenstadtnahe Außenstadtgebiete befinden sich auf gleichem Niveau. In den peripheren Gebieten Nürnbergs – insbesondere in der Nordwestlichen, Nordöstlichen und Östlichen Außenstadt – verfügen die Einwohner über ein Einkommen von durchschnittlich mehr als 26.000 Euro (vgl. Abbildung 8).



Zwischenfazit

Nürnberg ist ein dynamischer Industrie- und Dienstleistungsstandort von überregionaler Bedeutung. Ein hoher Einpendlerüberschuss, sinkende Arbeitslosenzahlen, eine steigende Beschäftigungen und eine Kaufkraft über dem bundesdeutschen Niveau verdeutlichen dies. Aufgrund der hohen Zentralität ist Nürnberg ein attraktiver Arbeits- und ein gefragter Wohnstandort.

3 Wohnungsnachfrage in Nürnberg

3.1 Allgemeine Trends auf den Wohnungsmärkten

Neue Herausforderungen in Großstädten

Auf die Metropolregionen in Deutschland - entsprechend auch auf die Metropolregion Nürnberg - kommen neue Herausforderungen zu. Dabei wird die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen - insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung - beeinflusst. Zu nennen sind hier:

1. Renaissance der (Innen-)Städte
2. Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
3. Demografische Entwicklung
4. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
5. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
6. Energetischer Modernisierungsbedarf
7. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
8. Flüchtlingsunterbringung

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese Entwicklungen sowie der Bezug zur Situation in Nürnberg näher erläutert werden.

Renaissance der Städte und Metropolen

Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein maßgeblicher Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Das in der Vergangenheit bestehende Wanderungsmuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, die auf Wohnstandorte in der Peripherie großer Zentren oder in deren Umland ausgewichen sind, verliert zunehmend an Bedeutung. Viele Familien möchten auf die städtische Infrastruktur - verbunden mit einem guten Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot - auch nach einer Haushaltsvergrößerung nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohnumfeld.

In der Konsequenz wird der Druck auf die Wohnungsmarktregion Nürnberg (inkl. der Städte Erlangen und Fürth) größer. Wenn jedoch kein hinreichender Woh-

nungsneubau realisiert wird, wird ein Teil der Nachfrage in das unmittelbare Umland abwandern. Diese Entwicklung ist auch in Nürnberg erkennbar. Aufgrund des knappen Wohnungsangebotes sind die Wanderungen ins Umland 2013 wieder angestiegen (vgl. auch Kap. 3.2.3).

**Verstärkte
Nachfrage nach
Wohneigentum**

Zusätzlich hat die Finanzkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr. Diese beiden Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Darunter fallen auch viele ausländische Investoren, die damit erheblich zur Preisdynamik auf den Wohnungsmärkten beitragen.

Die Preisentwicklung in Nürnberg ist in Kapitel 4.4.2 näher beschrieben.

**Alterungsprozesse
in der Großstadt -
Anteil älterer Ein-
wohner steigt**

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt sichtbar. Neben ländlichen Regionen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten, sind auch Großstädte von diesem Alterungsprozess betroffen.

Die Haushaltsstruktur in Nürnberg ist in Kapitel 3.3.1 ausführlich beschrieben. Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sind bereits deutlich erkennbar: So ist der Anteil älterer Einwohner in Nürnberg gestiegen, gleichzeitig ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen gesunken. Infolge der demografischen Entwicklung wird

es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren in Nürnberg kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein.

Trend zur Haushaltsverkleinerung

Seit Jahren setzt sich eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2011 auf 40 %.⁹ Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigen die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische „Zweigenerationen-Kernfamilie“ als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder eine Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

Die Haushaltsstruktur in Nürnberg ist in Kapitel 3.3.1 ausführlich beschrieben.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird unter anderem durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach

⁹ (Statistisches Bundesamt, 2014)

Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

Auch in Nürnberg ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in den letzten Jahren weiter angestiegen. Während im Jahr 1997 die durchschnittliche Wohnfläche pro Person noch bei 38,1 m² lag sie im Jahr 2012 schon bei 41,6 m².

Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre (in Nürnberg sind über drei Viertel des Bestandes älter als 30 Jahre) und dementsprechend vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden und weisen somit meist Defizite auf.

Die Stadt Nürnberg hat auf diese Herausforderung mit der Erstellung und Umsetzung eines Klimaschutzkonzeptes reagiert. Zentraler Baustein des Klimaschutzkonzeptes ist ein Energienutzungsplan, der in Anlehnung an den Flächennutzungsplan der Kommune als Planungsinstrument für die zukünftige Entwicklung des Stadtgebietes dient. Neben der Analyse des Ist-Zustands beinhaltet der Energienutzungsplan Maßnahmenvorschläge auf Ebene von Quartierstypen.¹⁰

Rückgang be- legungsgebundener Wohnungen

Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Seit 2002 ist in Deutschland ein weiterer Rückgang von über 25 % zu beobachten. Auch in Bayern ist ein starker Rückgang von gebundenen Mietwohnungen zu verzeichnen. Von 2002 bis 2012 ist

¹⁰ (Energienutzungsplan für die Stadt Nürnberg im Rahmen eines integrierten Klimaschutzkonzeptes, 2011)

die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen von 272.630 auf 158.000 gesunken¹¹.

Zur Situation in Nürnberg siehe Kapitel 4.2.

Flüchtlingsunterbringung

Die Flüchtlingsunterbringung ist derzeit eine der größten Herausforderungen für Bund, Länder und Kommunen. Gerade für Kommunen, die ohnehin schon einen angespannten Wohnungsmarkt haben, wird es zunehmend schwerer Flüchtlingen bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten. In der Konsequenz sind Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose vielfach überfüllt, weil reguläre Wohnungen für (anerkannte) Flüchtlinge am Markt nicht verfügbar sind, obwohl sie wohnberechtigt sind.

Die Situation der Flüchtlinge in Nürnberg ist im Exkurs auf S.129 beschrieben.

3.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

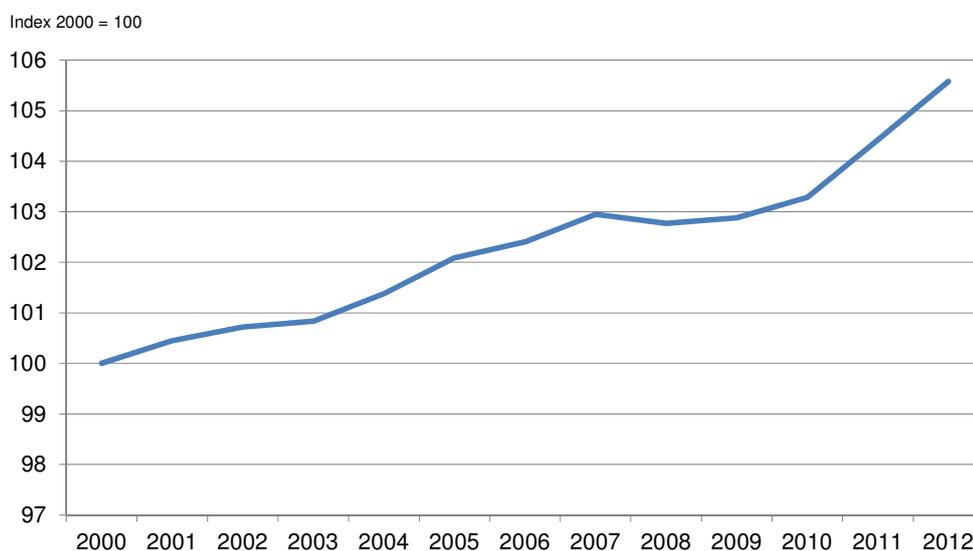
3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Kommunale Daten und Zensusergebnisse

Im Jahr 2011 hatte die Stadt Nürnberg den Angaben des Amtes für Stadtforschung und Statistik zufolge 503.402 Einwohner mit Hauptwohnsitz, 2012 waren es bereits 509.005 Einwohner. Laut den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt die Zahl der Einwohner wesentlich niedriger bei 490.085 Einwohnern. Die Zensusergebnisse sind jedoch in Nürnberg wie in anderen Städten umstritten und werden angefochten. Deshalb basieren die folgenden Analysen auf von der Stadt Nürnberg erhobenen Daten.

¹¹ BMVBS auf schriftliche Anfrage von C. Lay (MdB) 7.6.2013

Abb. 9 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012 in Nürnberg (Index)



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

© GEWOS

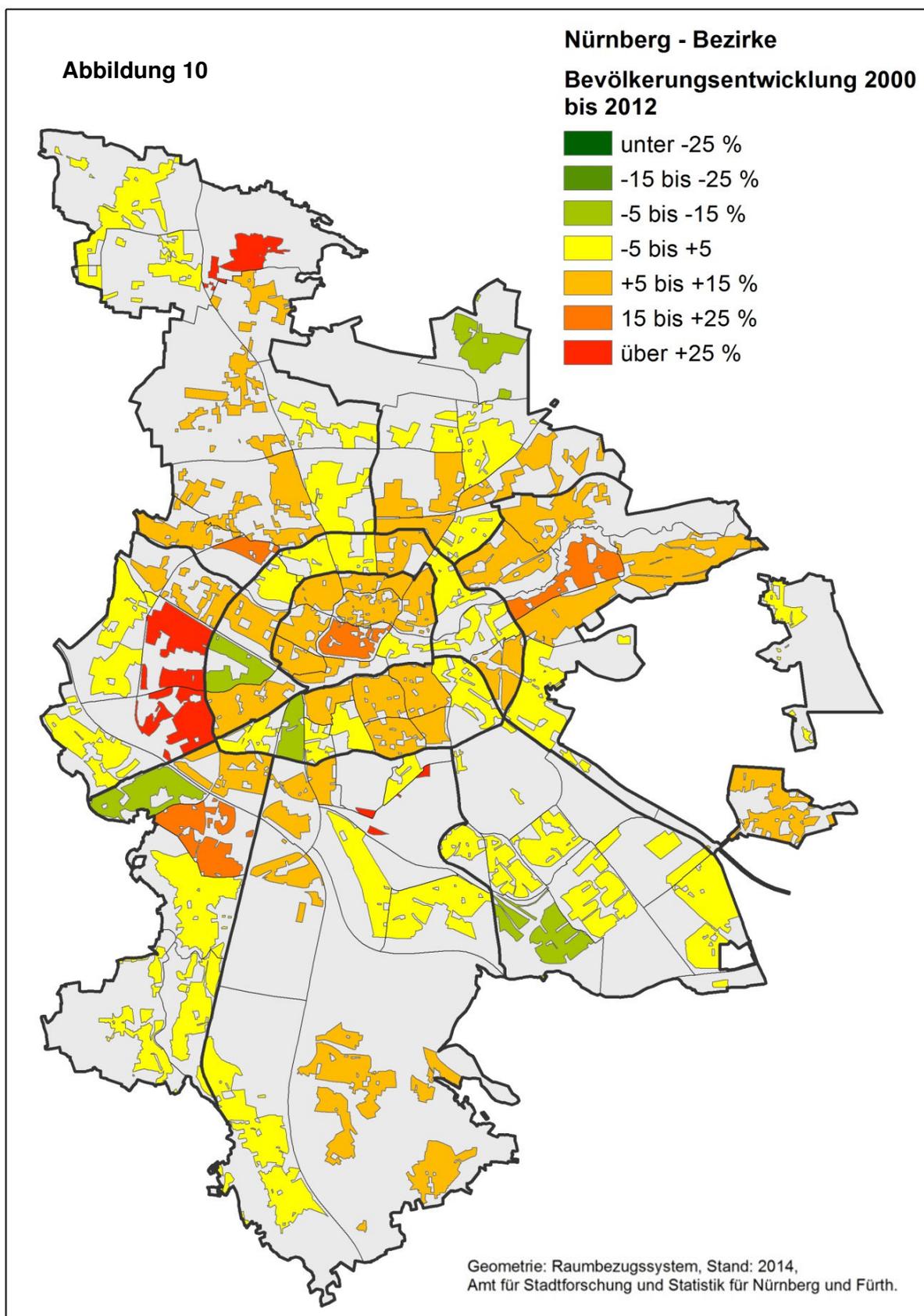
Steigende Zahl der Einwohner

Laut Daten des Amtes für Stadtforschung und Statistik verzeichnete Nürnberg im Zeitraum von 2000 bis 2012 einen deutlichen Bevölkerungszuwachs von circa 5,6 % auf rund 509.000 Einwohner (vgl. Abbildung 9). Damit stieg die Einwohnerzahl in Nürnberg stärker an als in der Planungsregion Nürnberg¹² (Industrieregion Mittelfranken), die im gleichen Zeitraum einen Einwohnerzuwachs von rund 1,5 % verzeichnete.

Zur Jahrtausendwende lebten noch circa 482.099 Einwohner in Nürnberg. In den Jahren 2003 bis 2007 war ein relativ starker Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Neben Zuzügen war dies teilweise darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der am Nebenwohnsitz gemeldeten Personen sich mit dem Hauptwohnsitz in Nürnberg ummeldete. Dieser Umstand ist mit der Einführung der Besteuerung des Nebenwohnsitzes zu erklären. Von 2007 bis 2010 stagnierte die Einwohnerzahl (aufgrund von Abwanderungen ins Ausland, vgl. Kap.

¹² Die Planungsregion Nürnberg bilden die vier kreisfreien Städte Erlangen, Fürth, Nürnberg und Schwabach sowie die vier Landkreise Erlangen-Höchstadt, Fürth, Nürnberger Land und Roth.

3.2.3). Seit dem Jahr 2010 steigt die Bevölkerung erneut stark an. Die deutlich anwachsende Zahl von Immigranten aus dem Ausland ist neben Zuzüglern aus den nicht zur Industrieregion Mittelfranken gehörenden bayerischen Gebieten und dem übrigen Deutschland ein bedeutender Auslöser dieser Entwicklung. Dies führt zu einer deutlichen Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes.

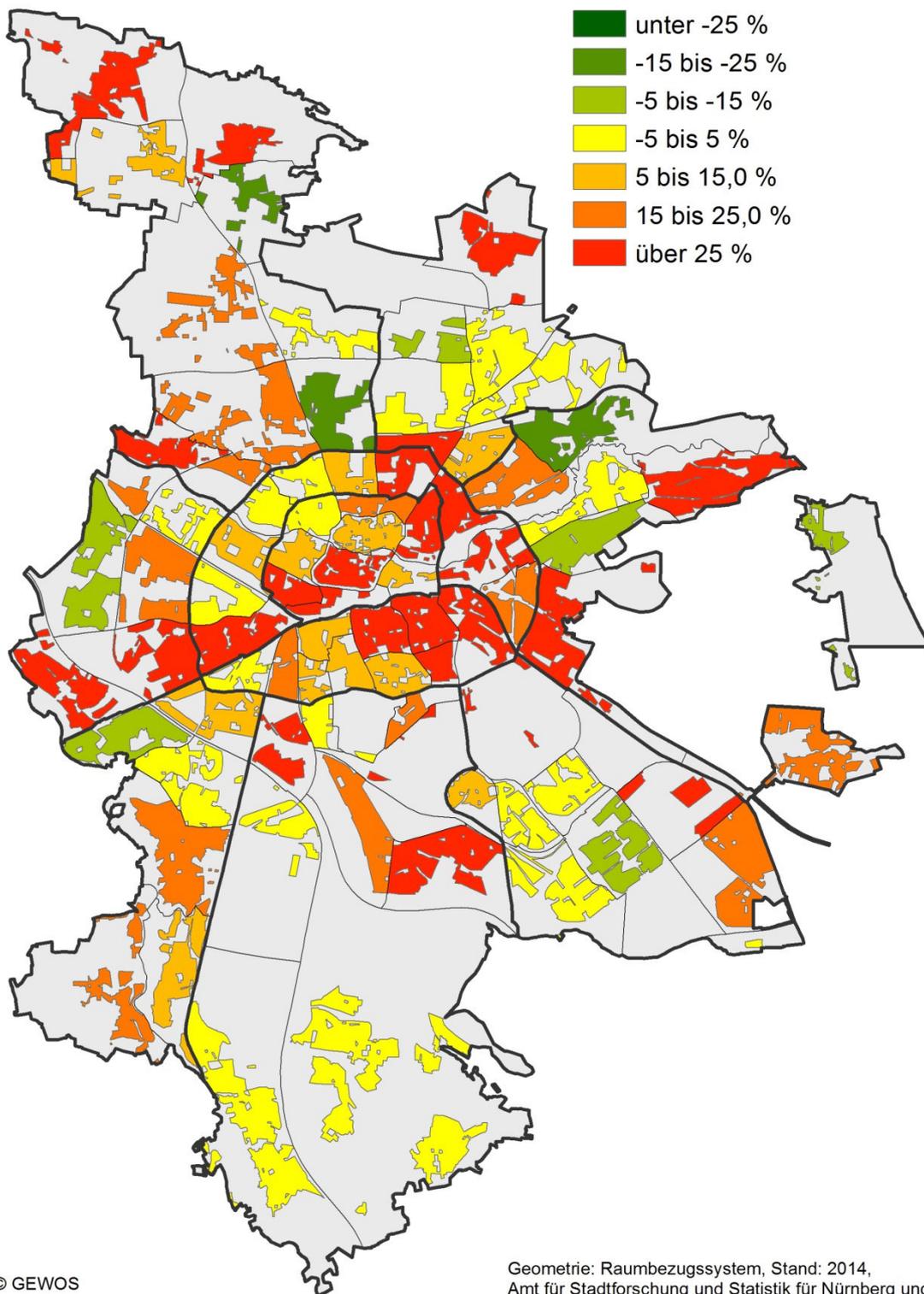


Uneinheitliches Bevölkerungs- wachstum

Innerhalb der Stadt Nürnberg verläuft das Bevölkerungswachstum uneinheitlich (vgl. Abbildung 10). Die wichtigsten Einflussfaktoren dafür sind die unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstruktur, die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandorte und das Wohnungsangebot. Neben einem schrittweise stattfindenden Generationswechsel in den älteren Einfamilienhausgebieten der Stadt beeinflusst die Neubautätigkeit die Bevölkerungsentwicklung positiv. Vor allem Standorte mit einer stärkeren Neubautätigkeit konnten in den letzten Jahren Einwohnergewinne verzeichnen. Beispielsweise konnte in den westlichen Stadtteilen Westfriedhof, Gaismannshof, Großreuth bei Schweinau und Röthenbach Ost ein starker (relativer) Bevölkerungszuwachs beobachtet werden. Ein starker Anstieg der Einwohnerzahl ist ferner in Neunhof im Norden des Stadtgebiets festzustellen. Die Bevölkerung innerhalb der Innenstadt nahm ebenfalls nahezu flächendeckend zu, am stärksten in der Altstadt (St. Lorenz). Einige Bezirke im Süden Nürnbergs verloren aufgrund der demografischen Entwicklung in geringem Maße Einwohner. Aufgrund des Auszugs der Kinder aus dem Elternhaus reduzierte sich dort die Zahl der Einwohner, wohingegen die Zahl der Haushalte tendenziell unverändert blieb. Zu diesen Gebieten gehören beispielsweise Teile Langwassers, Röthenbach West und Buchenbühl.

Abbildung 11

**Nürnberg - Bezirke
Bevölkerungsentwicklung (18-
bis 25-Jährige) 2000 bis 2012**

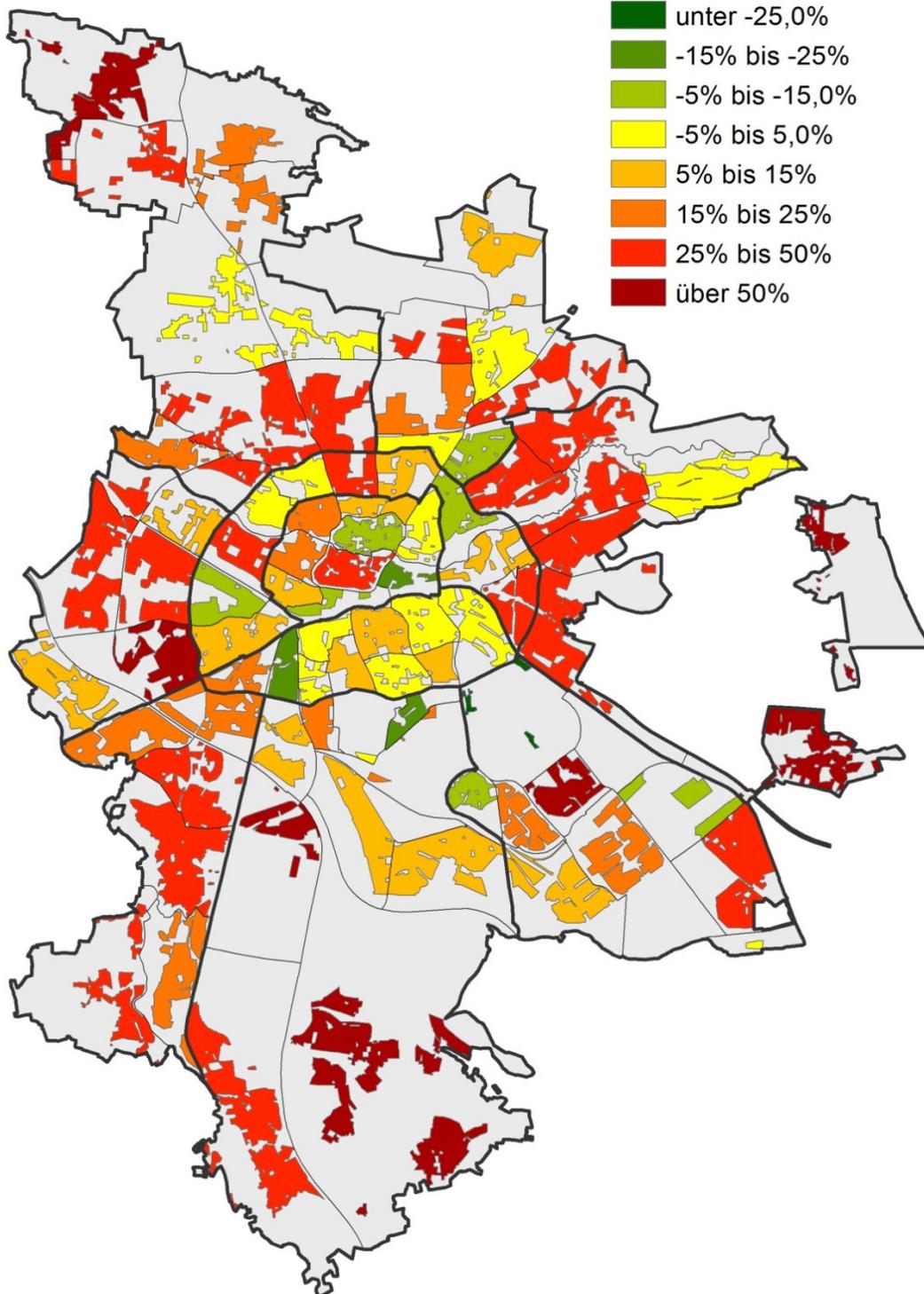


- Einwohnerzuwachs durch junge Erwachsene** Zwischen 2000 und 2012 wuchs die Anzahl der 18- bis 25-Jährigen um 17 % auf über 44.000. Aufgrund der Anziehungskraft Nürnbergs als Universitätsstandort ist ein relativ konstanter Zuzug von 18- bis 25-Jährigen zu verzeichnen, der sich durch doppelte Abiturjahrgänge (insbesondere seit 2011) noch verstärkt hat. Von 2008 bis 2012 sind knapp 16.000 mehr junge Erwachsene nach Nürnberg gezogen als fortgezogen.
- Innenstadtnahe Bezirke attraktiv für junge Menschen** Vor allem innenstadtnahe Bezirke bilden einen attraktiven Standort für Auszubildende und Studenten (vgl. Abb.11). Dort liegt der Zuwachs an jungen Erwachsenen seit 2000 bei bis zu 68 % (Tafelhof). In der Umgebung der Technischen Hochschule und der Universität leben vermehrt junge Menschen. Hervorzuheben ist auch der Anstieg der jungen Erwachsenen in der Südstadt. Die zentrale Lage, die Nähe zu universitären Einrichtungen und vergleichsweise günstige Mieten machen den Stadtbereich für junge Menschen attraktiv. Auch das (etablierte) alternative und multikulturelle Gostenhof bietet diesen Nachfragegruppen ein entsprechendes Wohnumfeld und verzeichnet Zuwächse. Die gastronomischen und kulturellen Angebote und die urbane Atmosphäre sind in vielen innerstädtischen Gebieten ein Grund für den Zuzug junger Menschen. Ebenfalls verzeichnen die nördlichen Stadtbereiche im Einzugsgebiet Erlangens deutliche Einwohnergewinne in der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen (Großgründlach, Neunhof und Buchenbühl).
- Neuer Hochschulstandort** Einen weiteren Zuzug junger Menschen und hochqualifizierter Arbeitnehmer wird es durch den geplanten Bau eines neuen Standortes für die Universität Erlangen-Nürnberg mit hochtechnologischer Ausrichtung auf dem ehemaligen AEG-Gelände im Nürnberger Westen geben. Damit wird in Zukunft die Nachfrage nach Wohnraum für Studenten und Starter in innenstadtnahen Bereichen noch weiter zunehmen. Allerdings ist auf dem AEG-Campus auch der Bau von Studentenwohnheimen angedacht.

Abbildung 12

Nürnberg - Bezirke
Bevölkerungsentwicklung (über 65-Jährige) 2000 bis 2012

- unter -25,0%
- -15% bis -25%
- -5% bis -15,0%
- -5% bis 5,0%
- 5% bis 15%
- 15% bis 25%
- 25% bis 50%
- über 50%



Zunahme von Senioren in Außenbezirken

Der Anteil der Senioren im Alter von über 65 Jahren lag im Jahr 2000 bei 18,7 %. 2012 liegt dieser Wert bei 20,6 %. Dieser Anstieg ist durch die natürliche Alterung der Stadtgesellschaft zu erklären. Abbildung 12 zeigt, dass besonders in den Außenbezirken ein Zuwachs von über 65-Jährigen zu verzeichnen ist. Hervorzuheben sind die Stadtteile Maiach (81,5 %), Kornburg, Worzeldorf (86,6 %), Großgründlach (63,7 %), Brunn und Fischbach (87,9 %). Der Zuwachs der Senioren in den Außenbezirken erklärt sich demzufolge mit der natürlichen Alterung bei geringer Mobilität älterer Menschen. In der Folge steigt auch in den Außenstadtbereichen die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum.

Familien

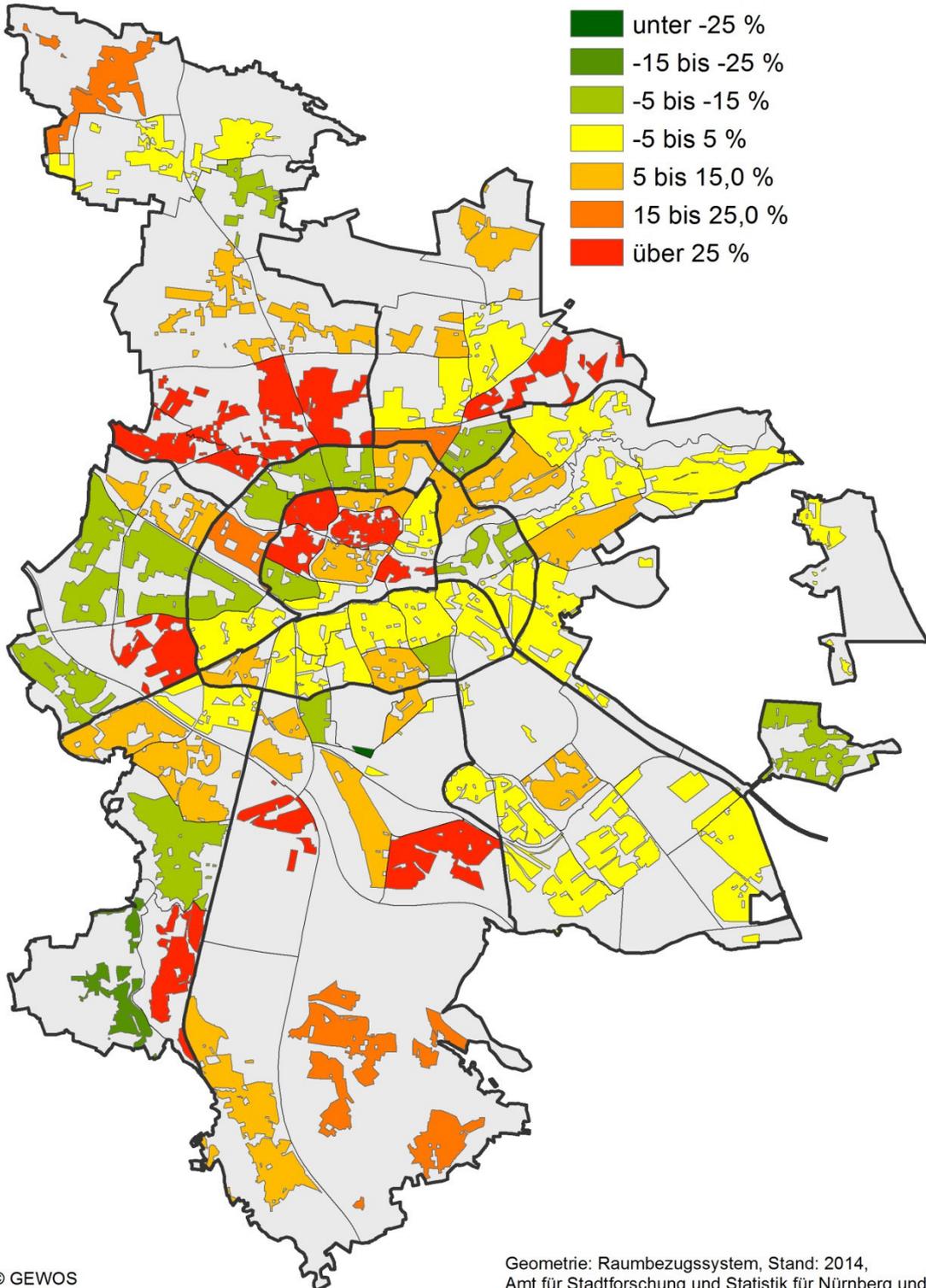
2012 lebten in Nürnberg 47.350 Haushalte mit Kindern (Familien). Die Zahl der Haushalte mit Kindern war in den letzten Jahren jedoch leicht rückläufig. Im Vergleich mit dem Jahr 2000 lebten 2012 rund 860 Familienhaushalte weniger in Nürnberg. Seit 2010 ist jedoch wieder ein leichter Anstieg der Familien festzustellen.

Der Anteil der unter 6-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist ein Indikator, um kleinräumige Veränderungen der Wohnungsnachfrage von jungen Familien abzubilden. Wie Abbildung 13 zeigt, gibt es keine einheitlichen Entwicklungstendenzen im Stadtgebiet. Auffällig ist jedoch, dass auch einige Stadtteile im Zentrum einen deutlichen Zuwachs von jungen Familien bzw. unter 6-jährigen Kindern aufweisen. Dazu zählen Himpfelshof, St. Johannis, Altstadt (St. Sebald) sowie die Marienvorstadt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in den nordwestlichen Stadtteilen Westfriedhof, Schniegling, Wetzendorf und Thon. Sowie in den südwestlichen Stadtteilen Großreuth bei Schweinau, Maiach, Reichelsdorf und Trierer Straße.

Abbildung 13

Nürnberg - Bezirke
Bevölkerungsentwicklung
(unter 6-Jährige) 2006 bis 2012

- unter -25 %
- 15 bis -25 %
- 5 bis -15 %
- 5 bis 5 %
- 5 bis 15,0 %
- 15 bis 25,0 %
- über 25 %

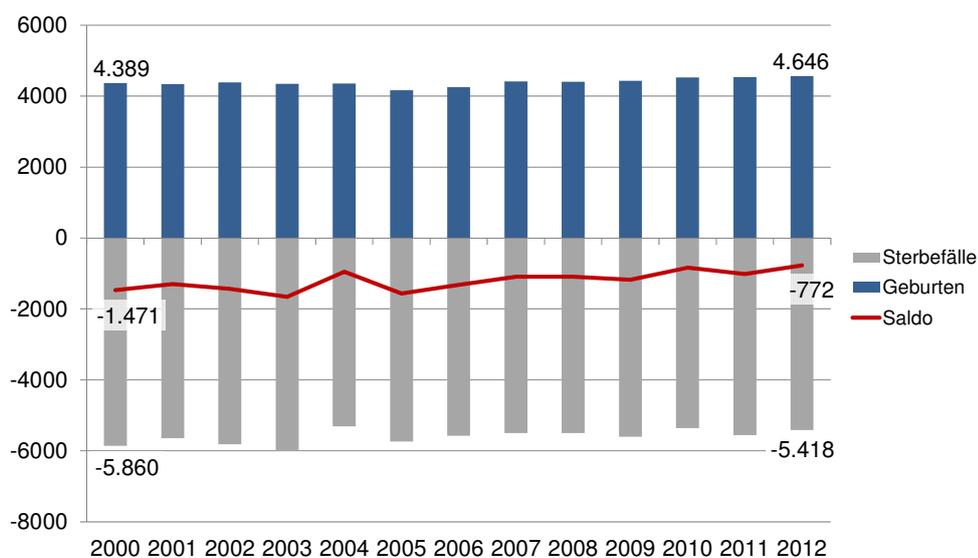


3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Bundesweiter Trend Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und dem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Geburtenrate in Deutschland in den 1960er und 1970er Jahren stark gesunken. Seitdem ist die Geburtenrate nahezu konstant niedrig geblieben. In der Konsequenz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er Jahre rückläufig.

Sinkender negativer natürlicher Saldo Auch in der Stadt Nürnberg ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ. Seit 2000 kann ein leichter Rückgang der Sterbefälle um 442 Personen sowie ein leichter Anstieg der Geburten um 257 Fälle verzeichnet werden (Abb. 14). Im Jahr 2012 standen 4.646 Geburten 5.418 Sterbefällen gegenüber. Der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verringerte sich von 2000 bis 2012 um fast die Hälfte. Der beschriebene Bevölkerungszuwachs ist auf einen hohen Anteil von Einwohnern in der Haushaltsgründungsphase und den Zuzug junger Einwohner zurückzuführen (vgl. Kap. 3.2.3).

Abb. 14 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012 in Nürnberg



3.2.3 Wanderungen

Zuwanderung Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann die Stadt Nürnberg in der Wanderungsbilanz einen positiven Saldo verzeichnen. Das vor allem wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum verläuft jedoch weder altersstrukturell noch räumlich betrachtet homogen. *Anmerkung: Aufgrund veränderter aktueller Entwicklungen wurden die Analysen der Wanderungen um die Zahlen des Jahres 2013 ergänzt.*

Wechselhafter Wanderungssaldo Der Wanderungssaldo schwankte in den vergangenen Jahren stark. Zur Identifizierung der Ursachen wurden die Wanderungen differenziert nach dem Herkunfts- und Zielort ausgewertet. Folgende Gebietsabgrenzungen liegen der Analyse zu Grunde:

Wanderungsbeziehungen mit

- dem Ausland
- den Gemeinden Deutschlands (ohne Bayern)
- den Gemeinden Bayerns (ohne Industrieregion/ Umland)
- den Gemeinden der Industrieregion/des Umlands¹³.

Wanderungsgewinnen durch Zuzug aus dem Ausland... Seit 2011 sind deutlich höhere Wanderungsgewinne, vorwiegend aus dem Ausland, zu verzeichnen (vgl. Abbildung 15). Der durchschnittliche Wanderungsgewinn der letzten drei Jahre (2011 bis 2013) beträgt rund 5.600 Personen. Die hohen Wanderungsüberschüsse sind dabei auf eine erhöhte Zuwanderung aus den Ländern der Europäischen Union zurückzuführen. Ein verstärkter Zuzug ist aus Bulgarien und Rumänien, für die seit Mai 2011 die europäischen Regelungen der Arbeitnehmerfreizügigkeit gelten, festzustellen. Zudem gibt es Wanderungsgewinne mit den südeuropäischen Ländern. Ursächlich hierfür sind die Finanzkrise und die daraus resultierenden Arbeitsmarktprobleme (vgl. Abbildung 16).

¹³ Die Industrieregion bilden die vier kreisfreien Städte Erlangen, Fürth, Nürnberg und Schwabach sowie die vier Landkreise Erlangen-Höchstädt, Fürth, Nürnberger Land und Roth.

... und den Gemeinden außerhalb der Industrieregion

Von 2006 bis 2013 verzeichnete Nürnberg in der Summe einen konstanten Wanderungsgewinn mit den Gemeinden Bayerns und des weiteren Bundesgebietes.

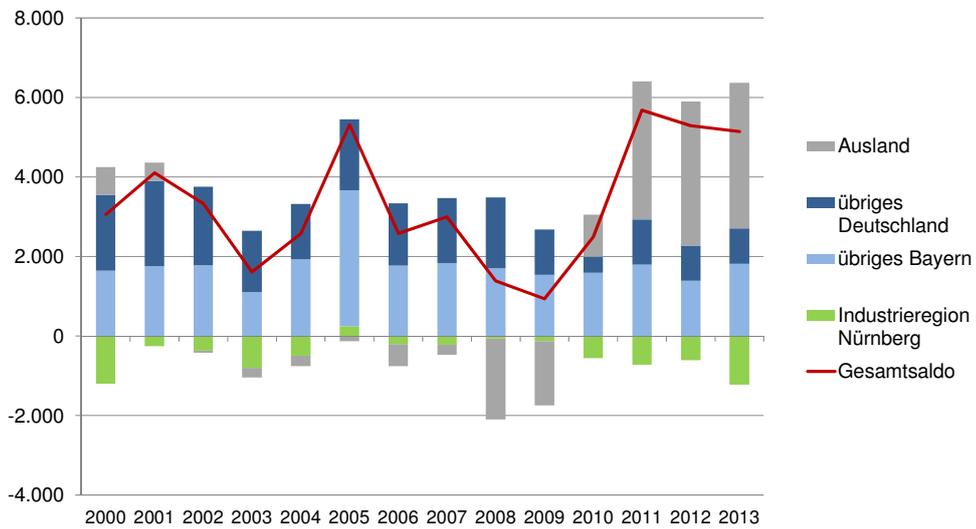
Abwanderung ins Umland nimmt wieder zu

Die Abwanderung ins Umland bzw. in die Industrie- bzw. Planungsregion hatte sich in den vergangenen Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt. Betrag der gesamte Wanderungsverlust im Jahr 2012 gegenüber der Industrieregion Nürnberg nur 610 Personen, so stieg er 2013 mit 1.224 auf das Doppelte an und lag damit erstmals seit dem Jahr 2000 wieder über der Marke von 1.000 Personen. Ob damit eine Trendwende bei der Umlandwanderung eingeleitet ist, wird sich im Laufe des Jahres 2015 konkretisieren. Auch ohne Kenntnis der Wanderungsentwicklung der nächsten Jahre kann bereits heute konstatiert werden, dass die Umlandwanderung weiter zunehmen wird, wenn in Nürnberg selbst kein ausreichendes Wohnungsangebot geschaffen wird.

Fürth gewinnt Einwohner durch Wanderungen aus dem engeren Verflechtungsraum

Von der Umlandwanderung profitiert insbesondere die Stadt Fürth. Während sich in Nürnberg die Wanderungsverluste mit dem Umland von 2012 auf 2013 verdoppelt haben, konnte Fürth eine deutliche Steigerung der Wanderungsgewinne mit dem engeren Verflechtungsraum (Umland) verzeichnen (2012: 499 Personen; 2013: 831 Personen).

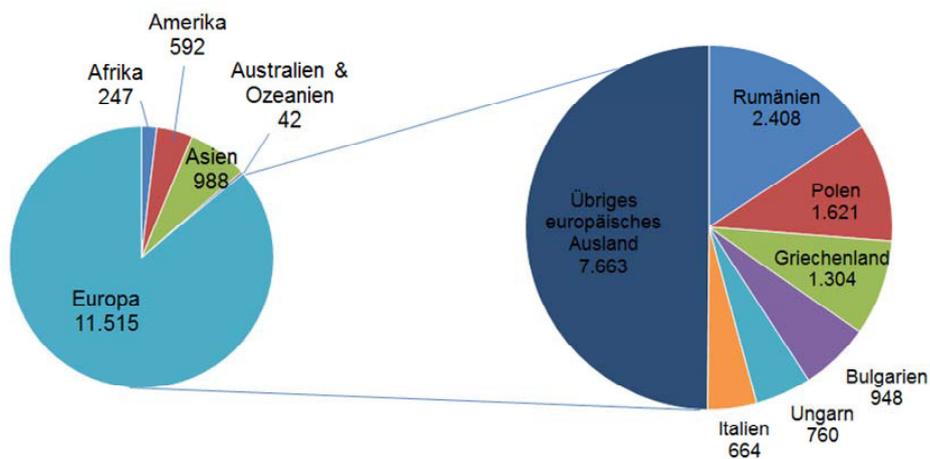
Abb. 15 Wanderungssaldo von 2000 bis 2013 differenziert nach Ziel- bzw. Herkunftsort



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

© GEWOS

Abb. 16 Zuzüge aus dem Ausland differenziert nach Herkunftsort (2013)



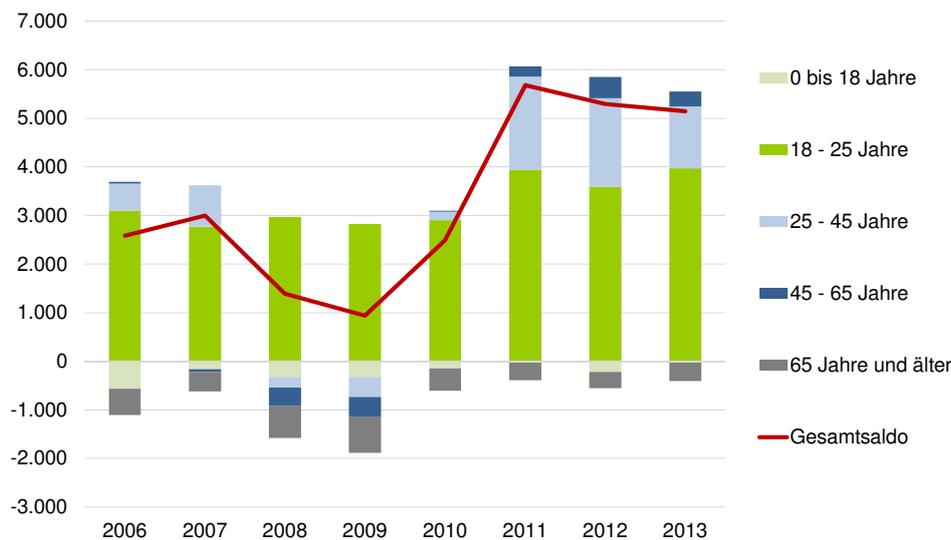
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

© GEWOS

Wanderungs- gewinne insbeson- dere bei 18- bis 25- Jährigen

Die Analyse des Wanderungsverhaltens differenziert nach dem Alter zeigt, dass Nürnberg insbesondere von einer Zuwanderung von 18- bis 25-Jährigen profitiert (vgl. Abbildung 17). Im Jahr 2008 und 2009 war der Wanderungsgewinn sogar ausschließlich auf diese Altersgruppe zurückzuführen. Leichte Wanderungsverluste sind bei der Gruppe 65+ festzustellen. Darüber hinaus bestehen leichte Wanderungsverluste bei den 0- bis 18-Jährigen. Dies könnte als Abwanderung von Familienhaushalten interpretiert werden.

Abb. 17 Wanderungssaldo von 2006 bis 2013 differenziert nach Alter



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

© GEWOS

Gruppe der 18- bis 25-Jährigen dyna- misch

Aufschluss über das teilträumliche und altersbezogene Wanderungsverhalten gibt die Wanderungsintensität (vgl. Abbildung 18). Rund 14 % der Nürnberger sind 2012 entweder innerhalb der Stadt Nürnberg umgezogen oder von außerhalb zugezogen. Bei der Gruppe der 18 bis 25-Jährigen ist fast jede dritte Person entweder zugezogen oder innerhalb Nürnbergs umgezogen. Bei den über 65-Jährigen sind hingegen nur 3 % der Einwohner an Umzügen/Zuzügen beteiligt. Die stadträumliche Betrachtung zeigt, dass die Innenstadtbereiche von einer hohen bis sehr hohen Fluktuation der Bewohner

geprägt sind. Rund ein Fünftel der Altstadtbewohner ist im Jahr 2012 umgezogen oder von außerhalb zugezogen. Bei der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen trifft dies auf jede zweite Person zu. Vergleichsweise wenige Wanderungsbewegungen und Umzüge finden in der Außenstadt statt, wobei die südlichen Außenstadtbereiche die niedrigste Wanderungsintensität aufweisen.

Abb. 18 Wanderungsintensität 2012
Anteil der Personen, die zu- oder umgezogen sind



Stadtteil	Ins-gesamt	0 bis unter 6	6 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 45	45 bis unter 65	ü 65
Altstadt und engere Innenstadt	22%	17%	15%	52%	30%	10%	4%
Weiterer Innenstadtgürtel Süd	18%	16%	14%	44%	25%	9%	4%
Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost	17%	16%	12%	42%	26%	9%	4%
Südöstliche Außenstadt	10%	14%	9%	22%	18%	6%	2%
Südliche Außenstadt	10%	14%	8%	21%	18%	5%	2%
Südwestliche Außenstadt	8%	10%	7%	22%	16%	5%	2%
Westliche Außenstadt	14%	14%	10%	35%	23%	8%	3%
Nordwestliche Außenstadt	12%	13%	7%	30%	24%	6%	2%
Nordöstliche Außenstadt	12%	15%	9%	32%	21%	7%	3%
Östliche Außenstadt	11%	16%	9%	24%	20%	6%	3%
Gesamt	14%	15%	10%	36%	23%	7%	3%

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik

© GEWOS

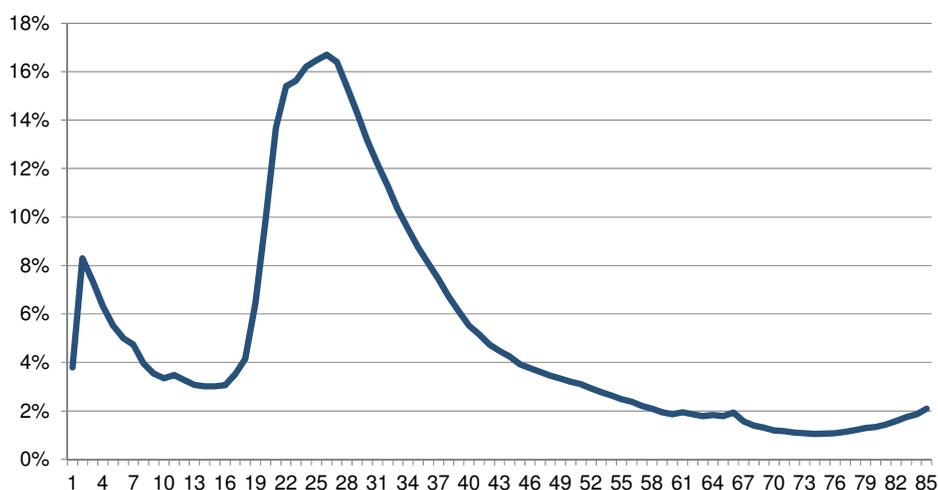
Wanderungsverhalten von den Lebensphasen abhängig

Abbildung 19 verdeutlicht nochmals die von den Lebensphasen abhängige Häufung von Wanderungsbewegungen (über Gemeindegrenzen - Umzüge innerhalb einer Gemeinde wurden nicht berücksichtigt). Die Grafik bezieht sich auf Gesamtdeutschland. Die nachfolgend beschriebenen Auffälligkeiten sind jedoch auch auf Nürnberg übertragbar.

Auffällig ist eine hohe Zahl von Wanderungen bei den Kleinkindern. Hintergrund sind die veränderten Wohnansprüche, die mit der Geburt des Kindes einhergehen. Ferner wird ein ausgeprägtes Wanderungsverhalten von jungen Erwachsenen, die das Elternhaus verlassen,

sowie ein leichter Anstieg der Wanderungen mit dem Eintritt ins Rentenalter deutlich. Der Anstieg der Wanderungen bei Personen über 75 Jahre entspricht dem Anstieg der Pflegebedürftigen im hohen Alter. Mit der Pflegebedürftigkeit geht häufig ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung oder zu den pflegenden Angehörigen einher.

Abb. 19 Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Einzelaltersjahren (Deutschland)



Quelle: destatis, eigene Berechnungen

© GEWOS

Kleinräumige Wanderungsbewegungen

Innenstadtbereiche profitieren von Außenwanderungen

Wanderungen in Großstädten wie Nürnberg folgen einem bestimmten Muster. Räumlich betrachtet profitieren insbesondere die innenstadtnahen Stadtteile von Außenwanderungen. Es ist zu beobachten, dass die von außerhalb Nürnbergs Zuziehenden die Nähe zur Innenstadt und zu den verdichteten Quartieren suchen und damit in diesen Lagen den höchsten Nachfragedruck nach Wohnraum erzeugen.

Räumliche Wanderungsschwerpunkte

In Abbildung 20 werden die Wanderungen über die Stadtgrenzen zwischen 2009 und 2012 dargestellt. Betrachtet man die Zu- und Fortzüge pro tausend Einwohner, wird deutlich, welche Stadtbezirke einem besonde-

ren Nachfragedruck ausgesetzt sind. Demnach entsteht besonderer Nachfragedruck durch Zuziehende unter anderem in den Bezirken Altstadt - St.Lorenz (160/1.000 Einwohner), Gostenhof (140/1.000 Einwohner), Dutzendteich (110/1.000 Einwohner) und Muggenhof (110/1.000 Einwohner).

Gerade junge Menschen wandern über die Stadtgrenzen in die zentralen Stadtbereiche ein. Sie bevorzugen urbanes Leben. Dagegen richten sich Binnenwanderungsströme auf periphere Standorte (vgl. Abb. 21). Dieses Muster spiegelt sich in Wanderungsbewegungen von Familien in Richtung der äußeren Stadtteile wider, in denen die Möglichkeit des Erwerbs von Wohneigentum gegeben ist. Dies bestätigt eine Auswertung der Binnenwanderungen der unter 6-Jährigen (vgl. Abbildung. 22). Die drei zentralen Stadtteile (Altstadt und engere Innenstadt, Weiterer Innenstadtgürtel Süd, Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/ Ost) verzeichnen bei den unter 6-Jährigen einen negativen Saldo und die eher peripher gelegenen übrigen Stadtteile in der Regel einen positiven Saldo. Auf Ebene der statistischen Gebiete verzeichnen besonders Gostenhof (-110/1.000 Einwohner), aber auch die Altstadt (-50/1000 Einwohner) sowie Glockenhof und Tafelhof (-50/1000 Einwohner) einen negativen Binnenwanderungssaldo.¹⁴ Zuwachs kann dagegen besonders in Schafhof (110/1.000 Einwohner)¹⁵ und in der Nordöstlichen Außenstadt sowie in den südlichen Außenstadtbereichen beobachtet werden.

¹⁴ Darüber hinaus sind vergleichsweise hohe (relative) Wanderungsgewinne bzw. -verluste in statistischen Gebieten mit sehr geringen Einwohnerzahlen (<500) festzustellen. Dazu zählen Sandreuth, Beuthener Strasse, Gewerbepark, Nürnberg-Feucht, Rangierbahnhof, Katzwanger Straße.

¹⁵ (GEWOS-Berechnung nach Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, 2014)

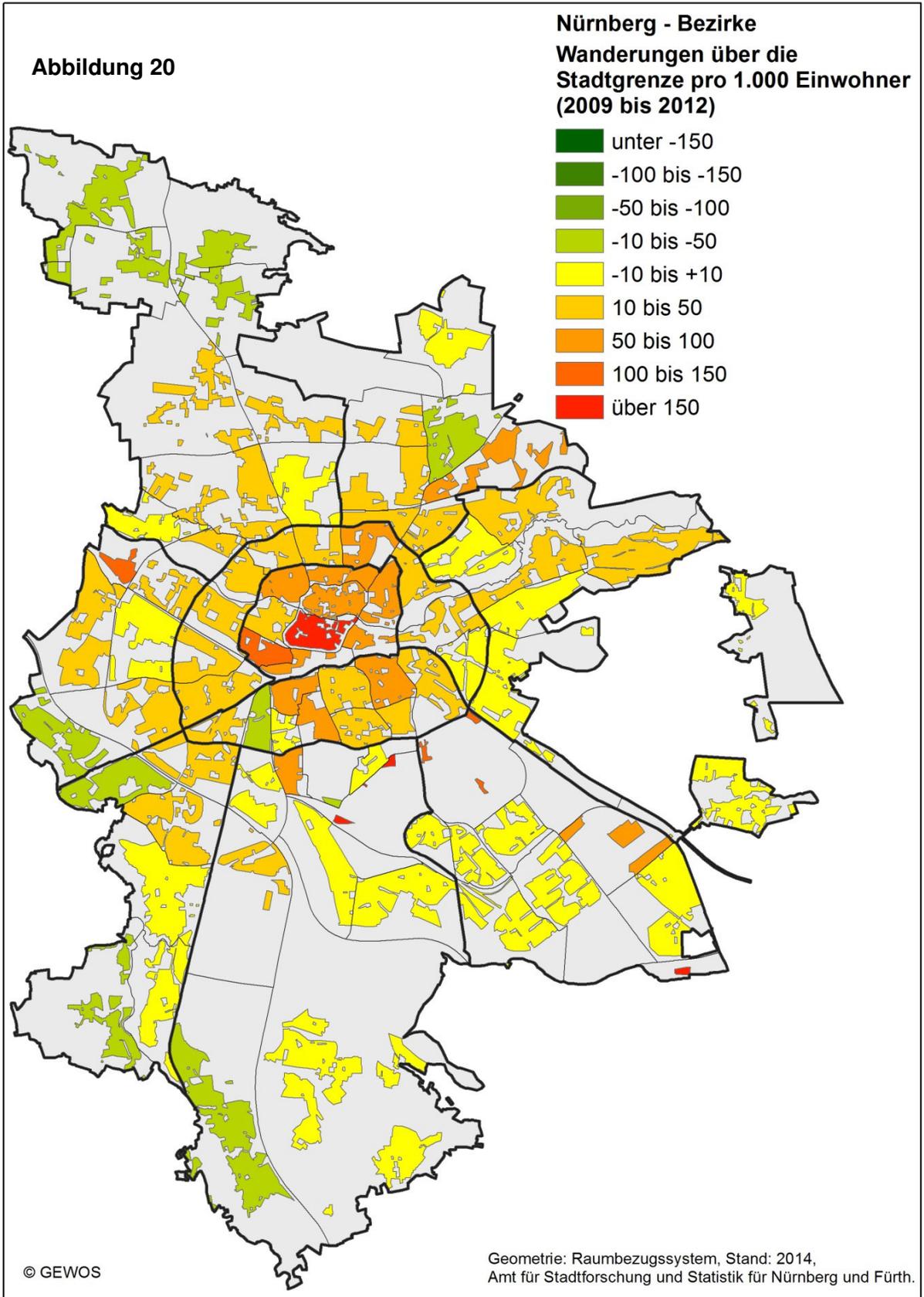


Abbildung 21

Nürnberg - Bezirke
Wanderungen innerstädtisch
pro 1.000 Einwohner (2009-
2012)

- unter -150
- 100 bis -150
- 50 bis -100
- 10 bis -50
- 10 bis 10
- 10 bis 50
- 50 bis 100
- 100 bis 150
- über 150

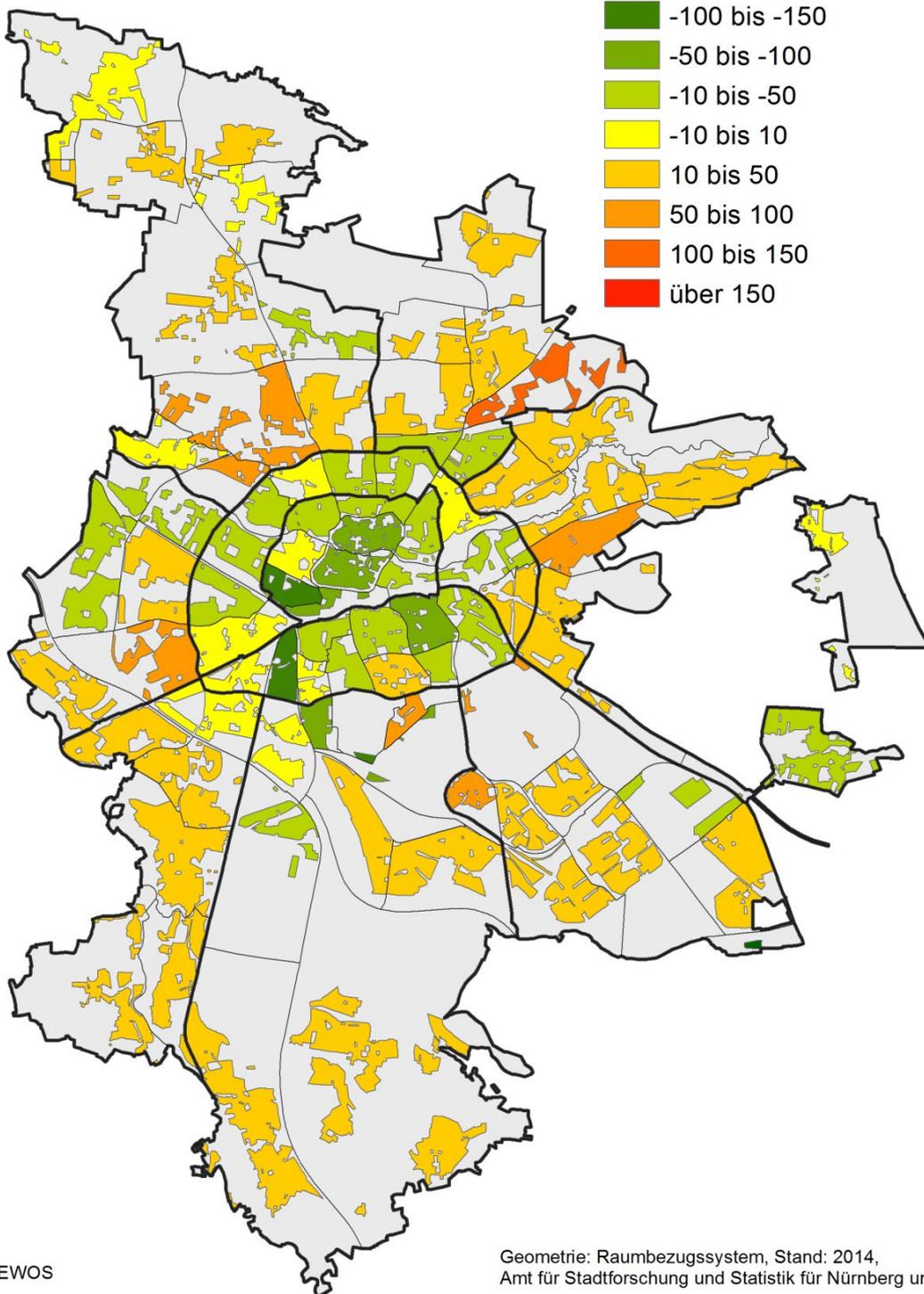
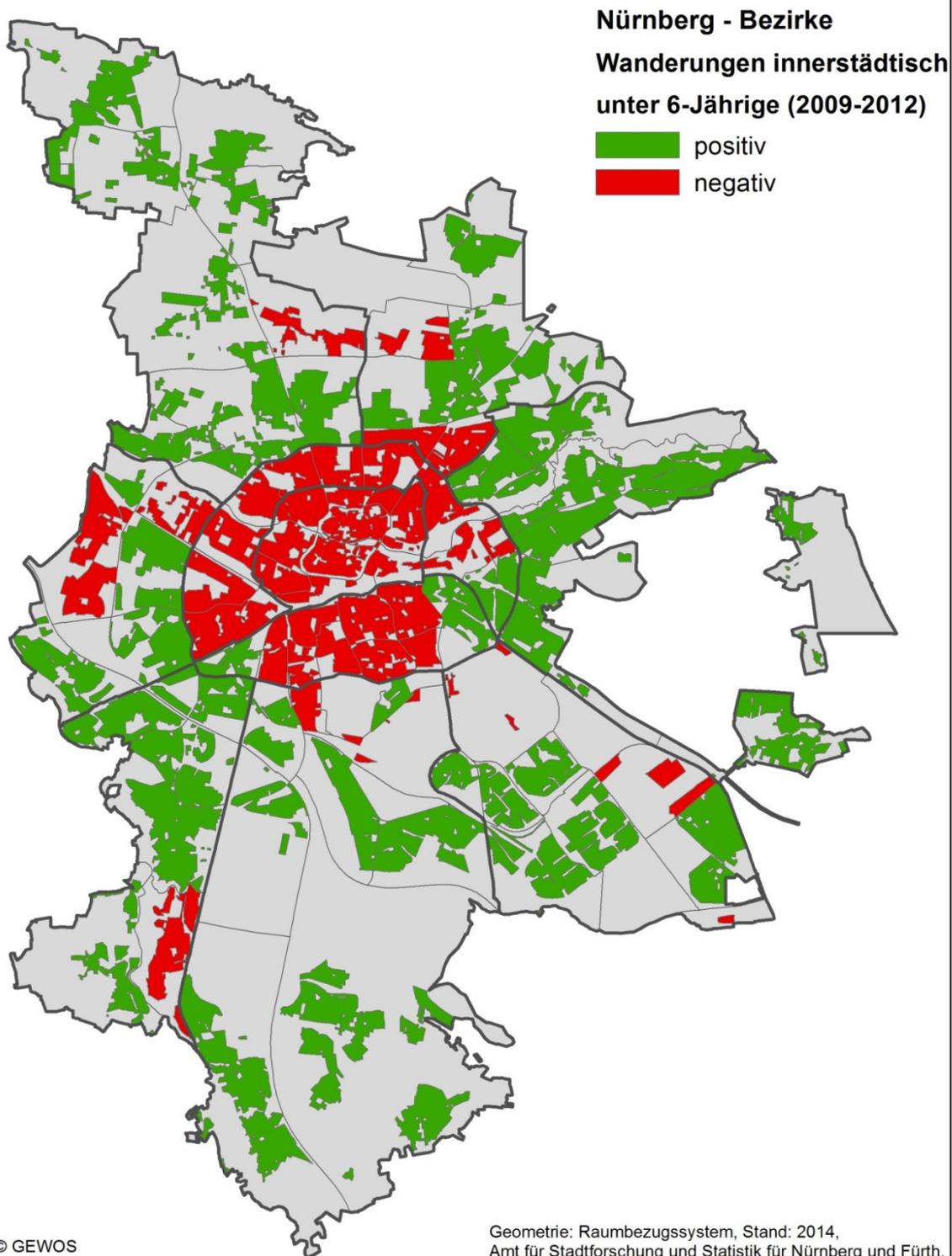


Abbildung 22



Idealtypische Wanderungsmuster

Die Innenstadtbereiche Nürnbergs verlieren besonders durch Umzüge innerhalb der Stadtgrenzen und gewinnen durch Zuzüge von außerhalb Nürnbergs (vgl. Abbildungen 20 und 21). Außenstadtbereiche dagegen verlieren größtenteils an die Industrieregion um Nürnberg und gewinnen durch Umzüge aus dem Kernbereich der Stadt.¹⁶ Idealtypisch lässt sich folgendes Wanderungsmuster ableiten: Junge Starterhaushalte ziehen sowohl aus der Region als auch aus weiter entfernten Gemeinden in die zentralen Stadtbereiche Nürnbergs. Sobald die Familiengründungsphase erreicht wird, zieht ein Teil der Haushalte aufgrund der veränderten Wohnwünsche (große Wohnung und/oder Garten bzw. Grünflächen) in periphere Stadtbereiche. Mit der Eigentumsbildung, die häufig etwas später erfolgt, zieht wiederum ein Teil der Haushalte aufgrund des niedrigeren Preisniveaus ins Umland.¹⁷

Umzugsgrund bei Familien: Wohnung zu klein und Eigen- tumsbildung

Gestützt wird das beschriebene Wanderungsmuster durch Ergebnisse einer von der Stadt Nürnberg durchgeführten Haushaltsbefragung zu Umzugszielen und -gründen (Leben in Nürnberg 2011). So sind die häufigsten Umzugsgründe von jungen Familien und Haushalten in der Familiengründungsphase die zu kleine Wohnung und der Wunsch, Eigentum zu bilden. Für viele Haushalte sind diese Wünsche aufgrund des Preisniveaus bzw. des fehlenden Angebots im Zentrumsbereich nicht zu befriedigen, so dass ein Umzug an den Stadtrand oder in das Umland erfolgt. Dass ein Umzug ins Umland bzw. in die periphereren Stadtbereiche häufig eigentlich nicht gewünscht ist, zeigt sich in dem vielfach geäußerten Wunsch der Familien, innerhalb des Stadtteils umzuziehen.

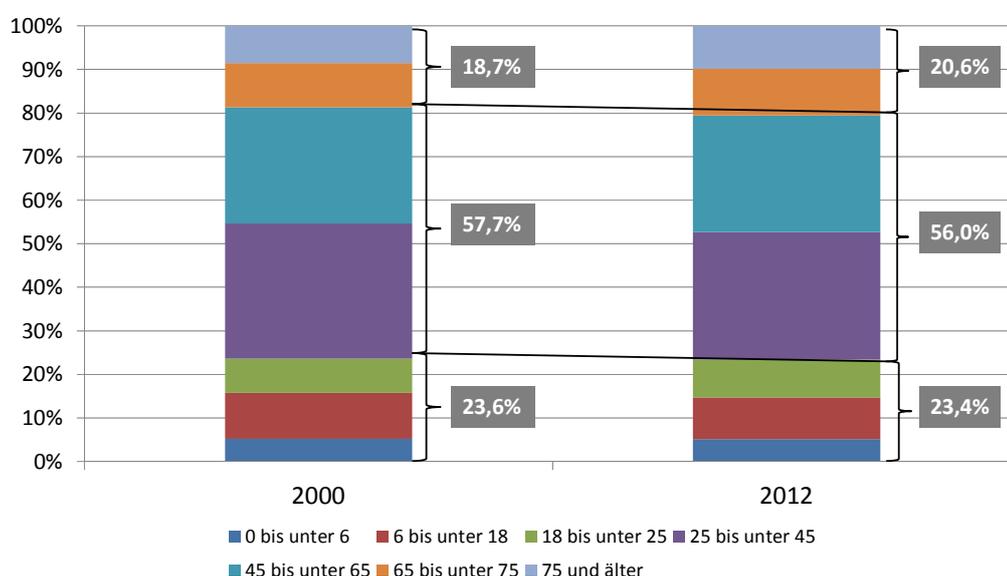
¹⁶ (Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, 2014)

¹⁷ Die Wanderungsmotive wurden aus diversen von GEWOS durchgeführten Wanderungsmotivbefragungen in deutschen Großstädten abgeleitet.

3.2.4 Altersstruktur

Einflussfaktoren auf die Altersstruktur Die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungsmuster schlagen sich auch in der Altersstruktur in der Stadt Nürnberg und in Mittelfranken nieder.

Abb. 23 Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2012 in Nürnberg in %



Stabile Altersstruktur

Anders als in ländlichen Gebieten sind die Veränderungen der Altersstruktur in Großstädten wie Nürnberg weniger stark. Der Zuzug junger Erwachsener, Studenten und junger Familien kann die natürliche Alterung der Bevölkerung zum Teil kompensieren. Wie in Abbildung 23 dargestellt, ist der Anteil der Kinder und jungen Erwachsenen von 2002 bis 2012 nur marginal von 23,6 % auf 23,4 % gesunken. Leichte Verluste sind auch bei der Altersgruppe zwischen 25 und 64 Jahren zu verzeichnen. Hier nahm der Anteil um 1,7 Prozentpunkte ab. Der Anteil der über 65-Jährigen erhöhte sich leicht von 18,7 % im Jahr 2000 auf 20,6 % im Jahre 2012.

Altersstrukturen differieren nach Siedlungsstruktur und -entwicklung

Kleinräumig sind deutliche Unterschiede in der Altersstruktur erkennbar (vgl. Abb. 24 und 25). Als erklärende Faktoren sind insbesondere die Siedlungsstruktur und -entwicklung anzuführen. Jüngere Gebiete mit einem vergleichsweise hohen Einfamilienhausanteil verzeichnen typischerweise auch einen hohen Anteil an Kindern (beispielsweise Mögeldorf und Laufamholz). Gebiete, die in den 1960er und 1970er Jahren errichtet wurden und vielfach noch von Erstbeziehern bewohnt werden, sind dagegen eher durch einen hohen Altersdurchschnitt der Bevölkerung geprägt. Die innerstädtischen Stadtbereiche, die meist ein Wohnungsangebot für Ein- oder Zweipersonenhaushalte vorhalten, werden dagegen eher von jüngeren (kinderlosen) Haushalten bewohnt.

Räumlich lassen sich eindeutige Entwicklungen beobachten. In Stadtteilen, in denen der Anteil von Senioren bereits im Jahr 2000 relativ hoch war, vollzog sich bis zum Jahr 2012 ein weiterer Anstieg (vgl. Abbildungen 12 und 25). Beispielsweise lag der Anteil der über 65-Jährigen in der südöstlichen Außenstadt im Jahr 2000 bei 22 % und hat sich bis 2012 auf knapp 27 % erhöht. In der Innenstadt oder innerhalb des mittleren Rings hingegen ist die Altersstruktur weitestgehend stabil geblieben.

Abbildung 24

Nürnberg - Bezirke

Anteil der unter 18-Jährigen

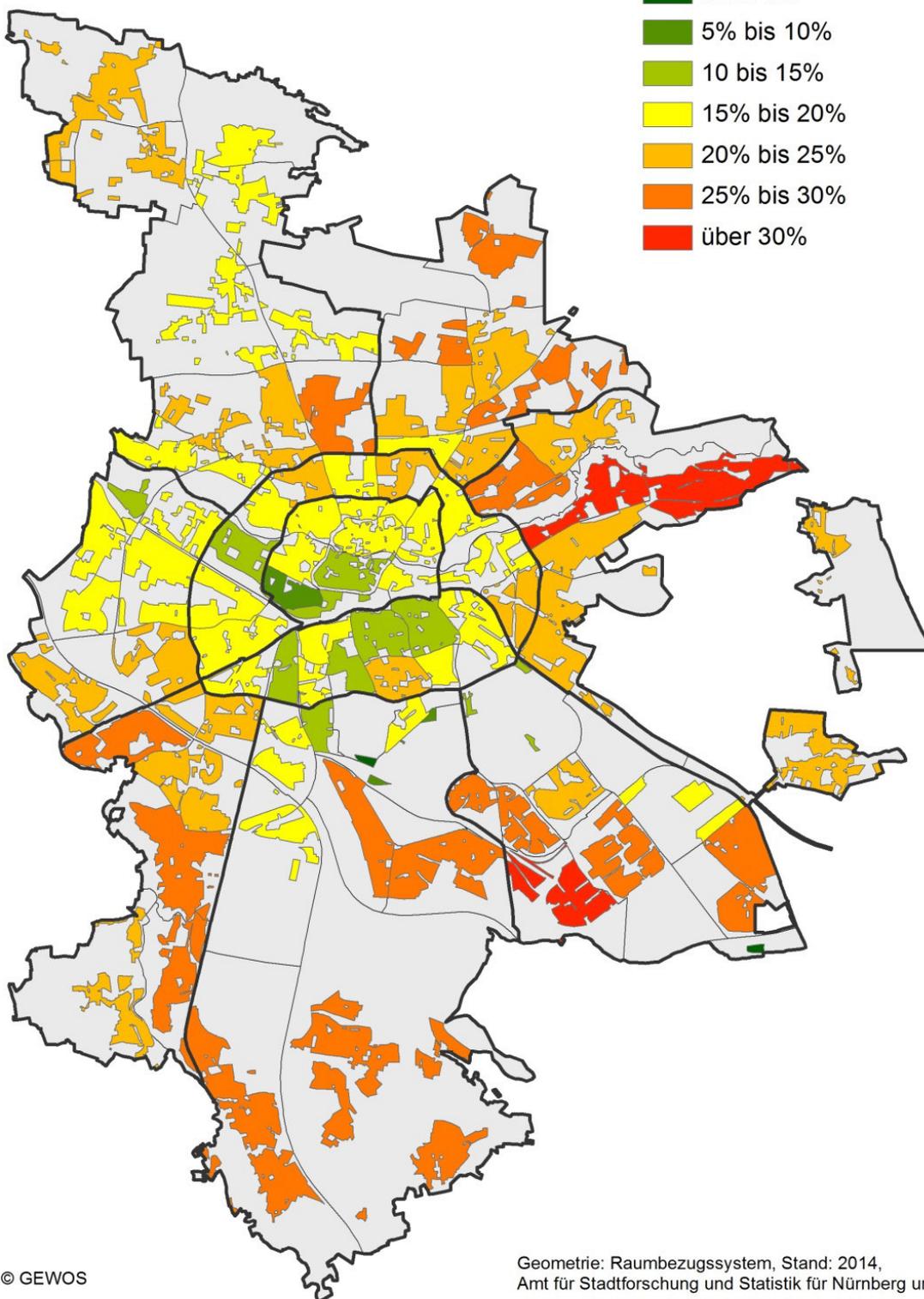
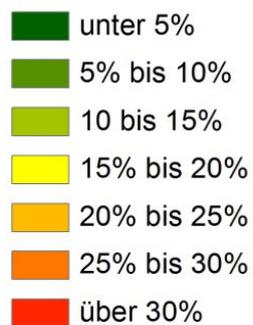
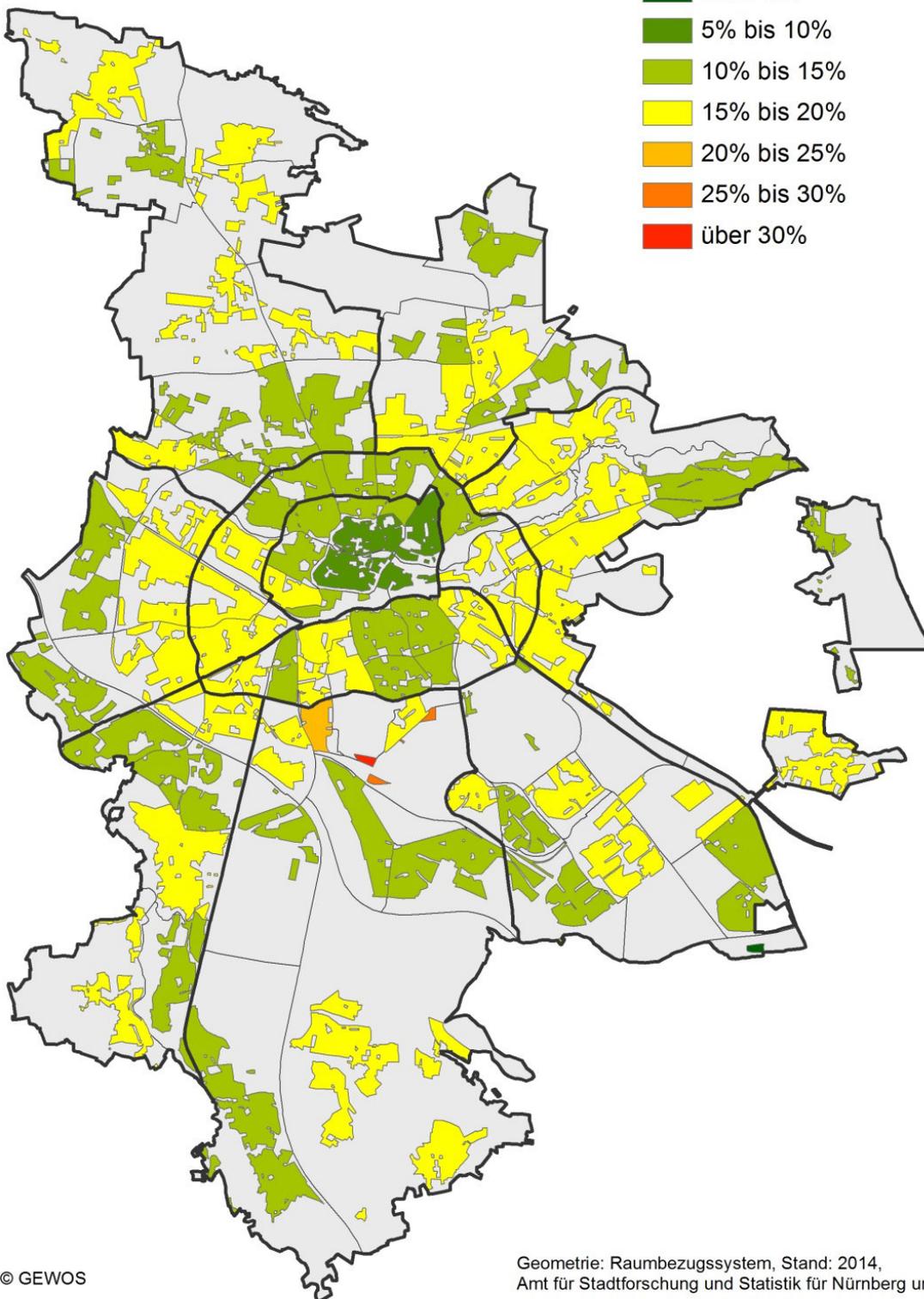


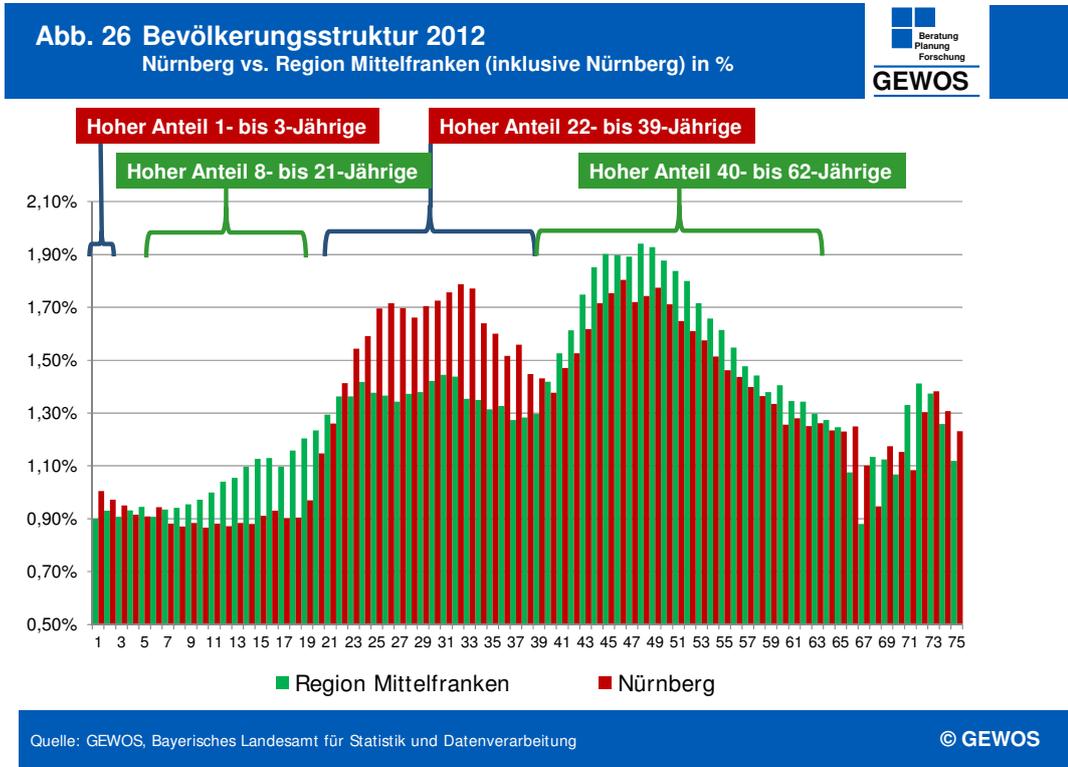
Abbildung 25

Nürnberg - Bezirke

Anteil der über 65-Jährigen

- unter 5%
- 5% bis 10%
- 10% bis 15%
- 15% bis 20%
- 20% bis 25%
- 25% bis 30%
- über 30%





Hoher Anteil junger Einwohner in Relation zur Region Mittelfranken

Im Vergleich zu Mittelfranken zeigt sich in Nürnberg ein klar differenziertes Bevölkerungsbild (vgl. Abbildung 26). Der Anteil der 1- bis 3-Jährigen in Nürnberg liegt etwas höher als in Mittelfranken. In der Altersgruppe 8- bis 21 Jahre ist der Anteil der Einwohner Mittelfrankens dagegen um circa ein Viertel höher als in Nürnberg. Der Anteil von Erwachsenen im Alter von 22 bis 39 Jahren ist in Nürnberg wiederum wesentlich höher, während Personen im Alter von 40 bis 62 Jahren in Mittelfranken stärker vertreten sind. In Nürnberg leben demnach wesentlich mehr junge Menschen im erwerbsfähigen Alter. Zudem leben viele Familien in der Familiengründungsphase in der Stadt. Sollten diese Bevölkerungsgruppen in der Stadt verbleiben, bieten sie eine Chance, die Altersstruktur der Stadtgesellschaft stabil zu halten. Der Vergleich der Bevölkerungsstruktur Nürnbergs mit der Mittelfrankens spiegelt das beschriebene Wandlungsmuster wider. Junge Menschen ziehen in die Stadt (hoher Anteil 22- bis 39-Jähriger), gründen hier häufig sogar noch eine Familie (hoher Anteil 1- bis 3-Jähriger), ziehen dann jedoch teils ins Umland (niedriger Anteil von Kindern 8 bis 21 Jahren sowie niedriger Anteil 40- bis 62-

Jähriger). Um die Familien in größerer Anzahl in Nürnberg zu halten, ist es wichtig, Wohnraum für diese Nachfragegruppe zur Verfügung zu stellen.

Zwischenfazit

Die Zahl der Einwohner in Nürnberg steigt. Der hohe Zuzug von jüngeren Menschen konnte die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren kompensieren. Darüber hinaus ist in den letzten Jahren ein deutlich gestiegener Zuzug aus dem Ausland festzustellen. Dem hohen Zuzug von außerhalb stehen Wanderungsverluste mit dem Umland gegenüber. So ist 2013 wieder eine deutlich stärkere Abwanderung in die Umlandgemeinden (insbesondere Fürth) zu konstatieren, was als ein Indiz für ein knappes Wohnungsangebot in Nürnberg gewertet werden kann. Trotz der hohen Zuwanderung Jüngerer steigt - wenn auch in vergleichsweise geringem Umfang - die Zahl der Älteren. Insbesondere in den eher peripher gelegenen Stadtteilen sind (aufgrund der Alterung der Bewohner) deutliche Alterungstendenzen sichtbar.

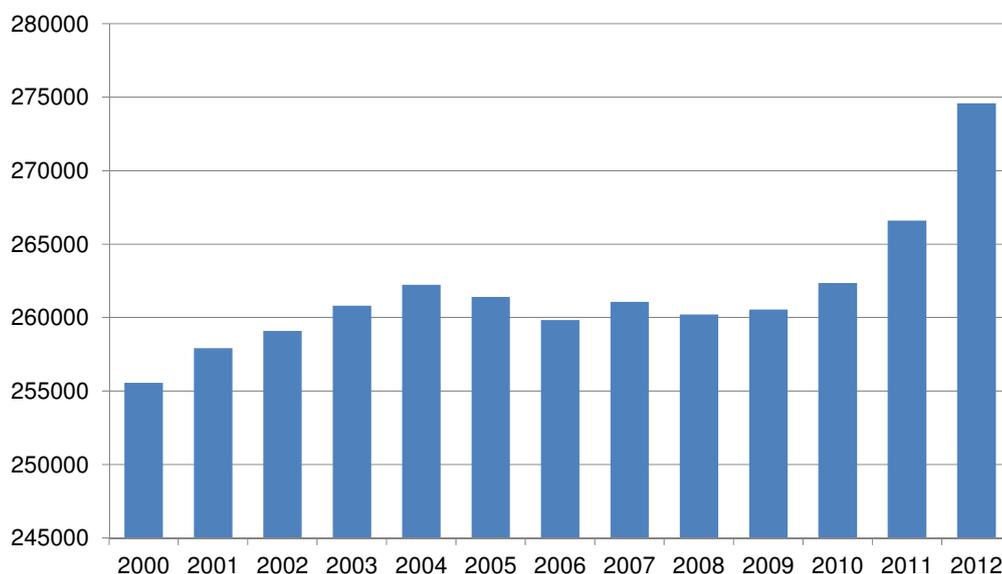
3.3 Haushaltsstruktur und -entwicklung

3.3.1 Haushalte

Haushalts- entwicklung

Die maßgebliche Größe für die Wohnungsnachfrage sind die Haushalte. Wie in Abbildung 27 zu erkennen ist, stieg die Zahl der Haushalte von 2000 bis 2012 um circa 19.000 oder rund 7 % auf 274.600 (wohnberechtigte Haushalte) an. Insbesondere die umfangreiche Zuwanderung aus dem Ausland seit 2011 trägt zu dieser Entwicklung bei. Ferner verstärkt die fortschreitende Singularisierung den Haushaltsanstieg.

Abb. 27 Haushaltsentwicklung von 2000 bis 2012 in Nürnberg



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

© GEWOS

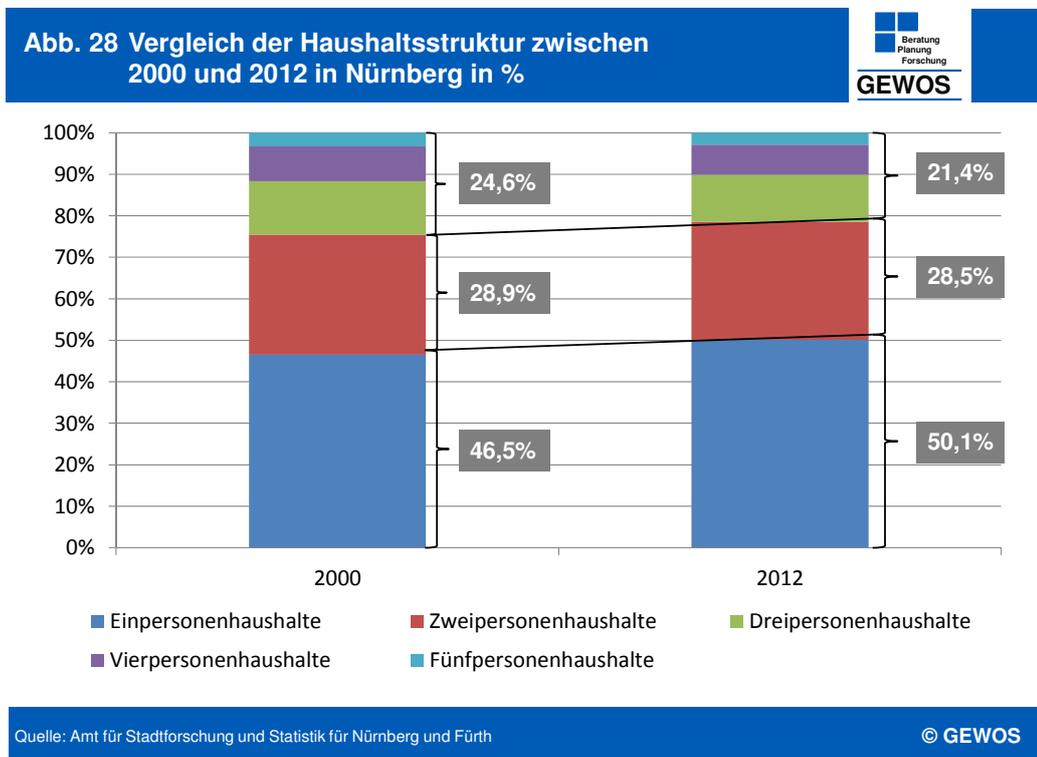
Veränderung der Haushaltsstruktur

Die Änderung der Haushaltsstrukturen hin zu kleineren Haushalten ist ein bundesweiter Trend, der auch in Nürnberg festzustellen ist: während im Jahr 2000 noch 46,5 % Singlehaushalte zu verzeichnen waren, sind es 2012 bereits 50,1 %. Dementsprechend ist der Anteil der Mehrpersonenhaushalte gesunken. Der Anteil von Zweipersonenhaushalten ist nur leicht von 28,9 % auf 28,5 % zurückgegangen. Der Anteil der Haushalte mit drei oder mehr Personen, die die klassische Kernfamilie darstellen, ist jedoch deutlich um mehr als 3 Prozentpunkte auf 21,4 % gesunken. Aufgrund von Alterungsprozessen wird die Zahl der Singlehaushalte in der Tendenz weiter steigen.

Hohe Anzahl Singlehaushalte

In den innerstädtischen Bereichen liegt der Anteil an Singlehaushalten mit teils über 70 % deutlich höher als in Gebieten außerhalb des Stadtkerns (vgl. Abb. 29). In den Außenstadtbereichen beträgt dieser Wert in der Regel unter 50 %. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf unterschiedliche Nachfragepräferenzen der Haushaltstypen und vor allem auf das vorhandene Wohnungsangebot. Im innerstädtischen Bereich ist die

durchschnittliche Wohnung deutlich kleiner und damit eher für Single- oder Paarhaushalte geeignet.



Singularisierungsprozesse insbesondere in den Außenbereichen

Eine Analyse der Entwicklung der Singlehaushalte seit dem Jahr 2000 zeigt, dass Singularisierungsprozesse insbesondere in den Außenbereichen eine große Dynamik entfaltet haben. So ist der Anteil der Singlehaushalte in Mooshof, Katzwang, Reichelsdorf und Gartenstadt seit dem Jahr 2000 jeweils um mehr als 10 Prozentpunkte angestiegen. Zurückzuführen ist dies auf Alterungsprozesse in den Außenbereichen. In der Konsequenz ist die Zahl der Witwen und Witwer stetig gestiegen. In den innerstädtischen Gebieten ist der Anteil der Singlehaushalte (ausgehend von einem bereits hohen Niveau - vgl. Abbildung 29) nur geringfügig angestiegen.

Jeder vierte Einpersonenhaushalt 65 Jahre oder älter

Die dominierende Gruppe der Einpersonenhaushalte ist sehr heterogen und keinesfalls ausschließlich durch jüngere Haushalte geprägt. Lediglich 10 % aller Einpersonenhaushalte sind zwischen 18 und 25 Jahre alt. Dagegen ist mehr als jeder vierte Einpersonenhaushalt 65 Jahre oder älter.

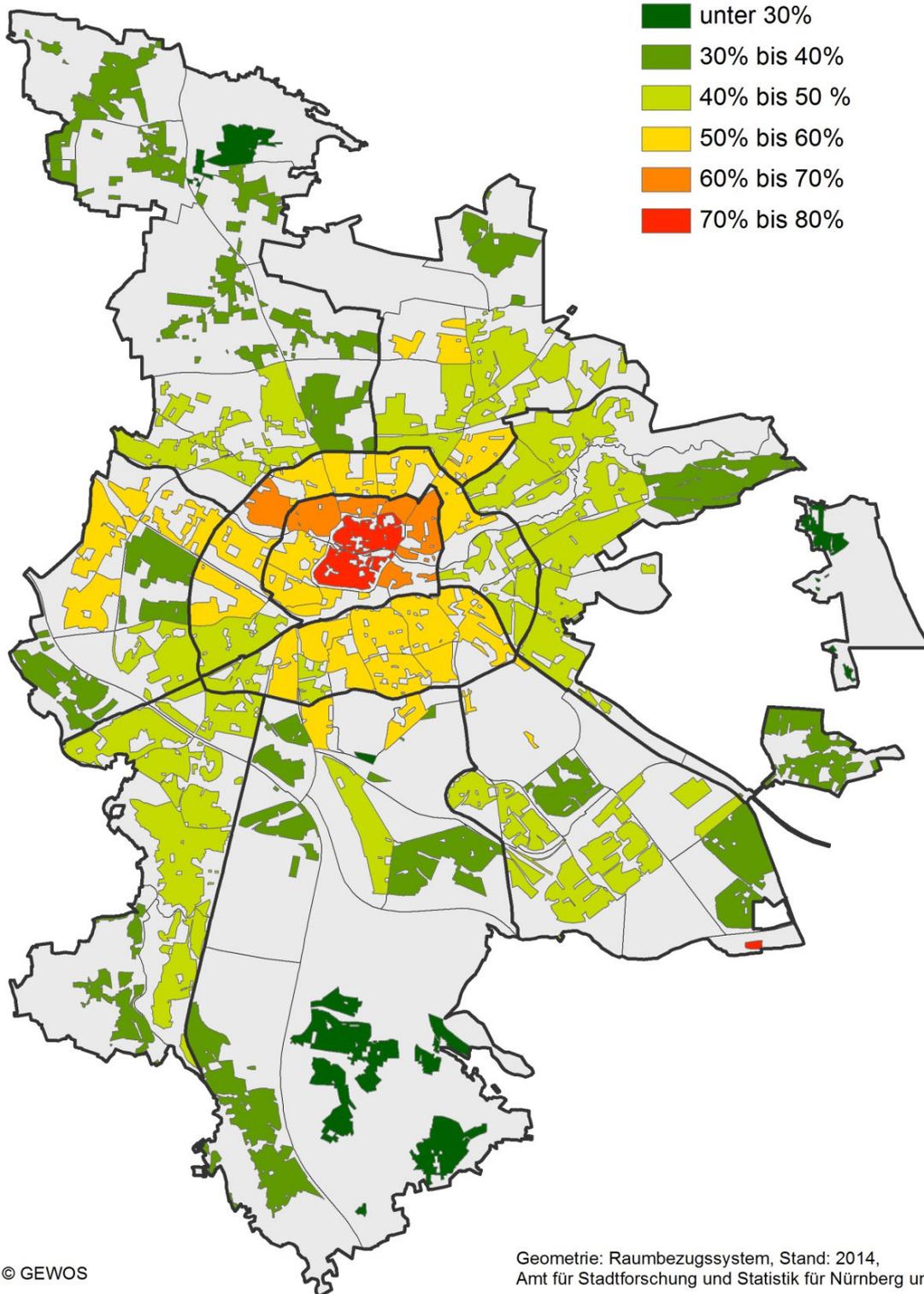
- Hoher Anteil älterer Singlehaushalte in Außenbereichen** Bezogen auf die Struktur der Einpersonenhaushalte sind stadträumlich deutliche Unterschiede zu erkennen. Eine Auswertung differenziert nach dem Alter zeigt, dass im Innenstadtbereich überwiegend junge Einpersonenhaushalte leben. Mit steigender Distanz zum Zentrum steigt auch der Anteil der über 65-Jährigen in der Gruppe der Einpersonenhaushalte (vgl. Abbildung 30). Beispielsweise ist fast jeder zweite Singlehaushalt in Langwasser über 65 Jahre alt. Bezogen auf alle Haushalte ist noch jeder fünfte Haushalt in Langwasser ein Singlehaushalt über 65 Jahre.
- Zweipersonenhaushalte** Der Anteil von Zweipersonenhaushalten ist innerhalb des weiteren Innenstadtgürtels relativ gering. Nur 22 % bis 26 % der Haushalte dieses Stadtbereiches sind dieser Haushaltsform zuzuschreiben. In den Stadtteilen der Außenstadt Nürnbergs liegt der Anteil der Zweipersonenhaushalte bei 28 % bis 34 %.
- Leichter Anstieg von Familienhaushalten** Haushalte mit Kindern stellen rund 17 % der Haushalte in Nürnberg. Davon sind 4 % alleinerziehende Haushalte. Knapp 13 % der Haushalte sind Familien mit klassischer Struktur (Paare mit Kindern). Dieser Wert ist seit 2000 um etwas über einen Prozentpunkt gefallen. Im Zuge der starken Bevölkerungsgewinne seit 2010 ist auch die Zahl der Familienhaushalte wieder leicht gestiegen.
- Alleinerziehende** Die Gruppe der alleinerziehenden Haushalte hat sich quantitativ seit dem Jahr 2010 kaum verändert. Im Jahr 2000 lebten rund 11.800 und 2012 rund 11.900 Alleinerziehende in Nürnberg. Auch der Anteil der Alleinerziehenden an allen Familienhaushalten ist in diesem Zeitraum nahezu konstant geblieben (24,5 % zu 25,0 %). Teilräumlich ist ein leicht erhöhter Anteil von Alleinerziehenden in den innerstädtischen Bereichen zu beobachten.

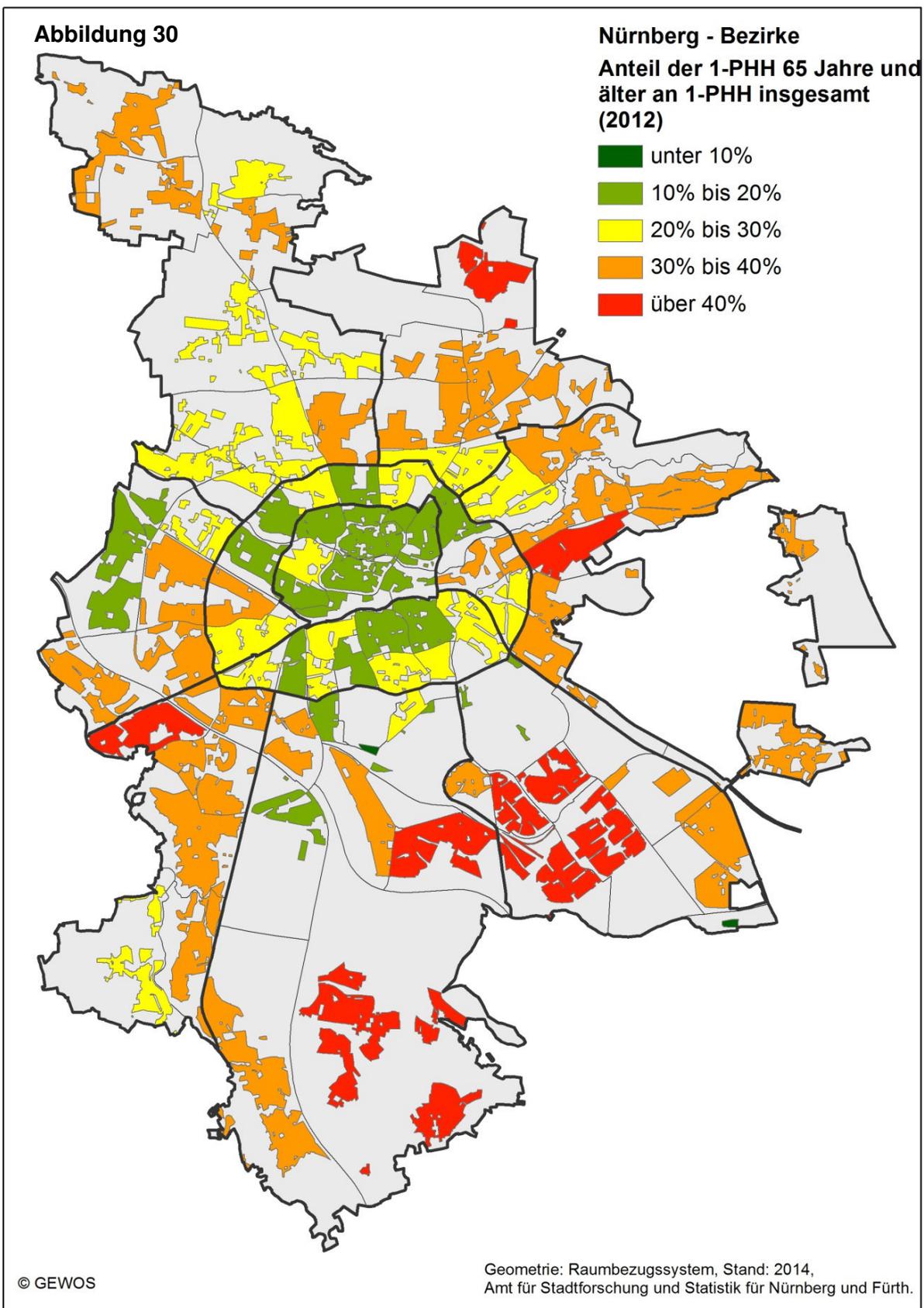
Abbildung 29

Nürnberg - Bezirke

Anteil der 1-PHH an allen Haushalten (2012)

- unter 30%
- 30% bis 40%
- 40% bis 50 %
- 50% bis 60%
- 60% bis 70%
- 70% bis 80%





Zwischenfazit

Wie im Bundesgebiet, steigt auch in Nürnberg die Zahl der Einpersonenhaushalte kontinuierlich an. Vor allem die zentralen Stadtbereiche sind von Singlehaushalten geprägt. Die stetige Zunahme von Einpersonenhaushalten ist jedoch vor allem auf einen überproportionalen Anstieg der Singlehaushalte in den Außenbereichen zurückzuführen. Ursächlich sind Alterungsprozesse in den Wohnquartieren. Dementsprechend ist der Anteil der Singlehaushalte über 65 Jahre in den Außenbereichen vergleichsweise hoch, während in den Innenstadtbereichen überwiegend jüngere Singlehaushalte leben.

Die Zahl der Familien nimmt zwar in den letzten Jahren zu, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung entwickelt sich dagegen eher gegenläufig.

Derzeit liegen keine belastbaren Angaben über die Haushaltsgrößen der zu- bzw. fortziehenden Haushalte vor. Allerdings wandern vor allem 18- bis 25-Jährige ein, also meist kleine Haushalte. Ein Teil dieser Haushalte wird in der Region sesshaft und viele werden eine Familie gründen. Um diese Haushalte langfristig an Nürnberg zu binden ist ein attraktives und familiengerechtes Wohnungsangebot erforderlich.

3.3.2 Milieus

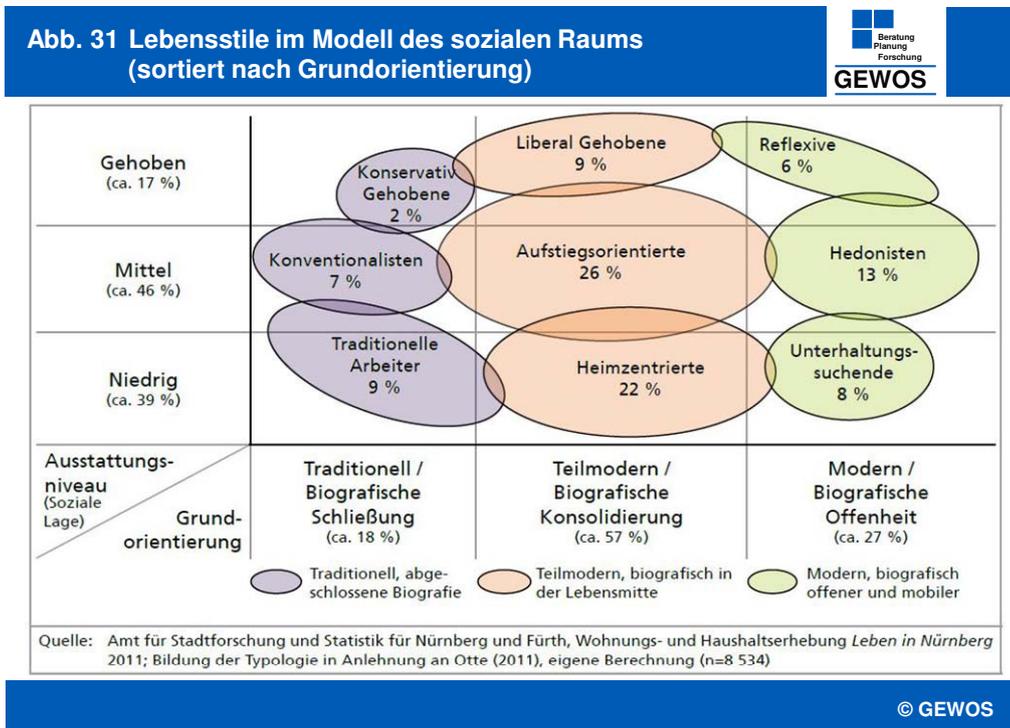
Milieubasierte Analyse

Gesellschaftliche Strukturen und Veränderungsprozesse sind anhand sogenannter Milieus darstellbar. Die Ausdifferenzierung der Haushalts- und Familienkonstellationen sowie die Ansprüche an die „Wunschwohnung“ und das „perfekte Wohnumfeld“ lassen sich über klassische Haushaltstypen nur teilweise erfassen. Vor diesem Hintergrund gewinnt die milieubasierte Analyse an Bedeutung. Aussagen zum Nachfrageverhalten verschiedener Gruppen können zielgerichteter und fundierter abgeleitet werden.

Milieus sind soziodemographische und lebensweltliche Bevölkerungsgruppen, die vor allem die soziale Lage

und grundlegende Wertorientierungen abbilden. Das ursprüngliche Konzept der Sinus-Milieus wurde von Professor Gunnar Otte weiterentwickelt, an dessen Ausrichtung sich die Nürnberger Studie zu Lebensstilen orientiert. Der Studie „Lebensstile - Ergebnisse der Umfrage: Leben in Nürnberg 2011“ durch das Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth zufolge lassen sich in Nürnberg neun verschiedene Milieus hinsichtlich der sozialen Lage und Grundausrichtung identifizieren und unterteilen (vgl. Abbildung 31).

Die Milieus mit niedrigem sozialem Ausstattungsniveau machen immerhin ca. 39 % der Bevölkerung aus. Dem mittleren sozialen Segment werden 46 % der Einwohner Nürnbergs zugerechnet. Milieus in gehobener sozialer Lage haben einen Anteil von 17 %. Milieus umfassen alle Lebensaspekte. Im Folgenden werden die Merkmale näher beleuchtet, die das Thema „Wohnen“ betreffen.



Milieus mit niedrigem Ausstattungsniveau

Zu den Lebensstilen mit niedrigem sozialen Ausstattungsniveau gehören die „Traditionellen Arbeiter“, die „Heimzentrierten“ und die biografisch offeneren „Unter-

haltungssuchenden“. Sie stellen eine große Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt dar. Gemeinsam ist ihnen ein niedriger bis mittlerer Bildungsstand, sie sind politisch eher wenig interessiert und arbeiten oftmals als einfache Arbeiter oder Angestellte.

9 % der Bevölkerung Nürnbergs werden dem Milieu „Traditionelle Arbeiter“ zugerechnet. Dieses Milieu gilt als bescheiden und wünscht sich materielle Sicherheit für sich und die Kinder. In der Altersstruktur sind über 75-Jährige überrepräsentiert. Mitglieder dieses Milieus wohnen häufig in aufgelockerten Mehrfamilienhausbereichen und an Hauptverkehrsstraßen. Besonders stark sind sie in der Südöstlichen Außenstadt vertreten.

Das Milieu der „Heimzentrierten“ macht mit 22 % die zweitgrößte Personengruppe auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt aus. Einwohner aus allen Altersgruppen sind Teil dieses Milieus und legen großen Wert auf Familie und Häuslichkeit. Sie wohnen wie die „Traditionellen Arbeiter“ in aufgelockerter Wohnbebauung und oftmals an Hauptverkehrsstraßen. Bevorzugt leben sie in der Südöstlichen Außenstadt.

8 % der Nürnberger Einwohner werden dem modern ausgerichteten Milieu der „Unterhaltungssuchenden“ zugeordnet. Überrepräsentiert ist die Altersgruppe zwischen 18 und 34 Jahren. Folglich sind diesem Milieu auch Schüler und Studenten angehörig. Unterhaltungs- und Erlebniskonsum sowie materialistische Statussymbolik sind hier charakteristisch. Häufig wohnen sie im Zentrum oder zentrumsnah im Innenstadtgürtel West/Nord/Ost zur Miete in Mehrfamilienhäusern, um am urbanen Leben unmittelbar teilhaben zu können.

Milieu der Mitte

Die Milieus mit mittlerem Ausstattungsniveau (Mittelschicht) bilden mit einem Anteil von ca. 46 % die größte Nachfragegruppe auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Sie haben einen eher höheren Bildungsstand, sind in soliden Arbeitsverhältnissen verankert und leben mehrheitlich in Paaren oder in Familien mit Kindern.

Zu dieser Gruppe gehören die traditionell ausgerichteten „Konventionalisten“, die „Aufstiegsorientierten“ und die „Hedonisten“ mit moderner Grundorientierung. Erstere sind am ehesten als das Kleinbürgertum zu beschreiben. Das Pflichtbewusstsein ist stark ausgeprägt. Sie sind vornehmlich schon im Rentenalter. Diese mit 7 % recht kleine Bevölkerungsgruppe lebt eher in Eigentumswohnungen oder Häusern und bevorzugt grüne Stadtrandgebiete vornehmlich in der Südwestlichen Außenstadt.

Das mit 26 % anteilig größte Milieu an der Nürnberger Bevölkerung bilden die „Aufstiegsorientierten“. Sie sind in allen Altersgruppen vertreten. Es wird viel Wert auf Familie, Nachbarschaft und Freunde sowie auf eine solide Berufskarriere gelegt. Durch ihre Größe (vgl. Abbildung 31) ist diese Gruppe relativ heterogen. Mit der Familie möchte man in attraktiveren Wohnungen leben. Mitglieder dieses Milieus sind in allen Stadträumen zu finden.

„Hedonisten“ machen 13 % der Nürnberger Bevölkerung aus, sind in der Gruppe der 25- bis 34-Jährigen überrepräsentiert und häufig an Genuss und Konsum orientiert. Häufig sind sie Studenten oder Beamte in mittleren Positionen. Altersgemäß leben sie meist mit einem Partner bzw. einer Partnerin mit der Option, in Zukunft Kinder zu bekommen. Die Änderung der Familienverhältnisse wird oft als Grund für einen Wohnungswechsel angegeben. Sie leben häufig zur Miete im Zentrum oder in der Altstadt, der Innenstadt oder dem weiteren Innentadtgürtel West/Nord/Ost, um die Konsum- und Erlebniskultur ausleben zu können. Sie bevorzugen gehobenes Wohnen in Form von experimentellem Wohnen in besonderer Architektur. Stehen familiengerechte Wohnungsangebote zur Verfügung, bevorzugen die Hedonisten auch nach Familiengründung die innerstädtischen, urbanen Bereiche.

Gebildete und einkommensstarke Milieus

Circa 17 % der Nürnberger werden den Milieus mit gehobenem Ausstattungsniveau zugerechnet. Gemeinsamkeiten dieser Milieus („Konservativ Gehobene“, „Liberal Gehobene“, „Reflexive“) liegen im hohen Bildungsniveau und dem Eigentum von Wohnimmobilien.

Die traditionell ausgerichteten „Konservativ Gehobenen“ (circa 2 % der Nürnberger Bevölkerung) weisen ein hohes Durchschnittsalter auf und leben meist in festen Partnerschaften. Dieses Milieu legt Wert auf einen hohen und exklusiven Lebensstandard. Aufgrund des großen Anteils der Altersgruppe von 55 bis 74 Jahren sind die Angehörigen des Konservativ gehobenen Milieus teils auch schon im Rentenalter. Sie leben meist in reinen Wohngebieten mit wenig Verkehrsaufkommen. Bevorzugt wird ökologisches und aufwendigeres Wohnen in der Östlichen bzw. Nordwestlichen Außenstadt oder in den Bezirken Rangierbahnhof (Siedlung) und Gartenstadt.

Das „Liberal Gehobene Milieu“ (9 % der Nürnberger Bevölkerung) ist in den Altersgruppen von 45 bis 50 Jahren überrepräsentiert. Sie gehören zum Bildungsbürgertum und wollen sich beruflich selbst verwirklichen. Folglich sind sie eher in leitenden wissenschaftlichen Positionen oder als Selbstständige tätig. Sie genießen einen hohen Lebensstandard in aufwendigeren Wohnungen oder Häusern im Altbau sowie in experimenteller oder ökologischer Form. Überdurchschnittlich oft lebt dieses Milieu in reinen Wohngebieten oder Anliegerstraßen mit wenig Verkehrsaufkommen in der Östlichen und Nördlichen Außenstadt, St. Johannis und Altstadt.

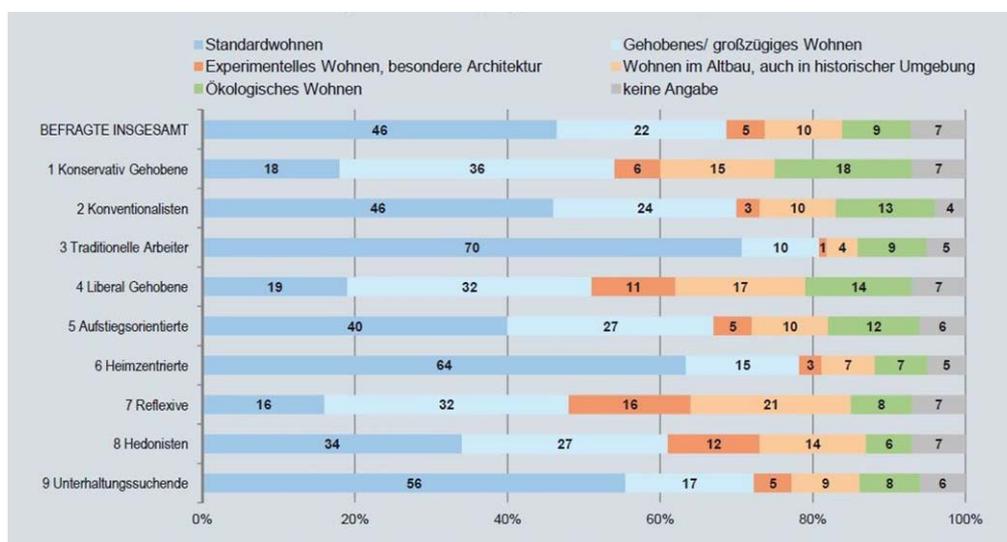
Das Milieu der biographisch offenen „Reflexiven“ repräsentieren 6 % der Nürnberger Bevölkerung. Häufig handelt es sich um kreative und experimentierfreudige Akademiker. Der Schwerpunkt liegt in der Altersklasse zwischen 25 und 44 Jahren. Viele Personen leben in Paaren oder als Single und arbeiten in leitenden oder mittleren Angestelltenverhältnissen. Sie leben in gut gepflegten und zentral gelegenen Häusern, vorwiegend in der Altstadt, Gostenhof, St. Johannis oder der nördlichen Außenstadt. Neben ihrer selbstgenutzten Eigentumswohnimmobilie erzielen sie oft Gewinne aus der Vermietung oder Verpachtung von Wohnungen.

3.3.2.1 Wohnwünsche der Milieus

Unterschiedliche Wohnwünsche

Die Wohnwünsche der unterschiedlichen Milieus wurden in der Studie des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth sowohl hinsichtlich des bevorzugten Wohnungs- als auch auf den bevorzugten Gebietstyp untersucht.

Abb. 32 Bevorzugter Wohnungstyp nach Lebensstiltypen in Nürnberg in %



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Wohnung- und Haushaltserhebung *Leben in Nürnberg* 2011

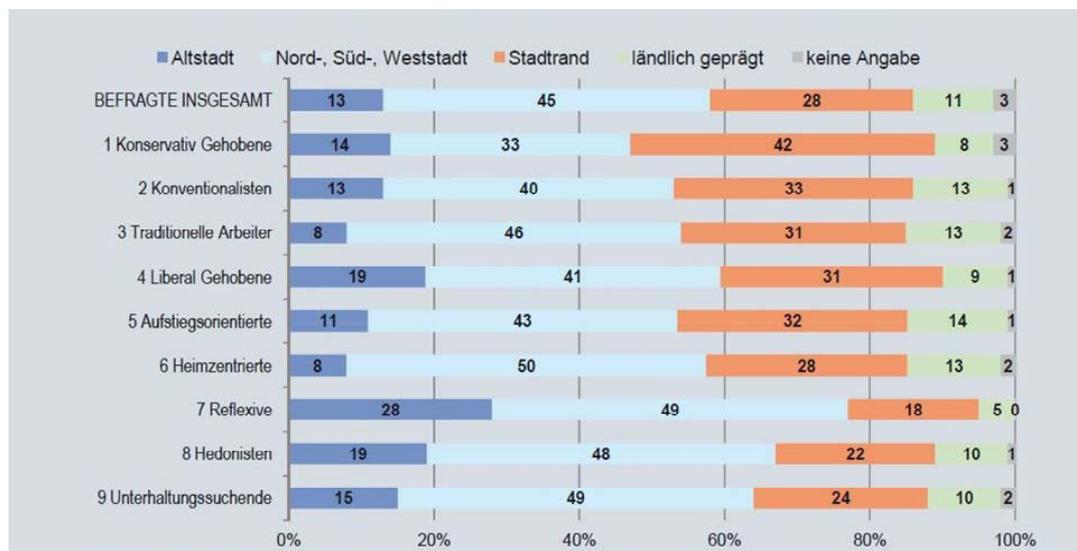
© GEWOS

Bevorzugter Wohnungstyp...

Bezüglich des Wohnungstyps sind deutliche Unterschiede bei den Milieus festzustellen. Besonders die weniger gut ausgestatteten Milieus nennen Standardwohnen, d. h. mit normaler Ausstattung und Grundriss, als Präferenz. Ein wichtiger Grund dafür sind die meist begrenzten finanziellen Möglichkeiten. 70 % der „Traditionellen Arbeiter“ und 64 % der „Heimzentrierten“ geben „Standardwohnen“ als Wohnwunsch an. Je höher der soziale Status und je moderner die Milieus eingestellt sind, desto höher ist dagegen der Anteil von Haushalten, die in Wohnungen mit besonderer Architektur oder im Altbau wohnen wollen. Ländliches Wohnen wird eher von traditionellen Milieus bevorzugt. Aufgrund des hohen Anteils der Milieus „Heimzentrierte“ und „Aufstiegsorientierte“ an

der Gesamtbevölkerung Nürnbergs (48 %) sind deren häufige Wohnwünsche („Standardwohnen“) besonders zu beachten (vgl. Abbildung 32).

Abb. 33 Bevorzugter Gebietstyp nach Lebensstiltypen in Nürnberg in %



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Wohnung- und Haushaltserhebung *Leben in Nürnberg* 2011 © GEWOS

... und bevorzugter Gebietstyp

Die Unterschiede zwischen den Milieus sind hinsichtlich des bevorzugten Gebietstyps wesentlich weniger ausgeprägt als bei den Wohnungstypen. Nahezu alle Milieugruppen wollen am häufigsten innenstadtnah oder in der Altstadt wohnen. Insbesondere die „Reflexiven“ und „Hedonisten“ wollen zentral wohnen. Insgesamt wollen deutlich weniger Haushalte am Stadtrand oder in ländlich geprägten Gebieten wohnen. Vergleichsweise häufig wünscht sich das „Konservativ Gehobene Milieu“ einen Wohnstandort am Stadtrand bzw. in einem ländlich geprägten Gebiet. Verallgemeinernd kann festgehalten werden, dass junge, moderne Milieus zentrale, innerstädtische Lagen und traditionelle Ältere eher den Stadtrand und ländlich geprägte Wohngebiete bevorzugen.

3.3.2.2 Entwicklungen der Milieustrukturen

Zunahme von modernen Milieus

Im Kapitel 3.3.2 wurden Milieus und deren Wohnwünsche dargestellt. Im Folgenden werden Entwicklungstrends der Milieus skizziert. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Milieus seriös nicht zu prognostizieren. Daher können nur allgemeine Aussagen getroffen werden.

Es ist erkennbar, dass die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und -entwürfen in Verbindung mit zunehmend lebensphasenabhängigen Wohnwünschen weiter zunehmen wird. Insbesondere die Gruppe der Senioren wird sich perspektivisch stärker ausdifferenzieren. So sind die älteren Milieus heute noch stark durch traditionelle Milieus geprägt („Konservativ Gehobene“, „Konventionalisten“ und „Traditionelle Arbeiter“ sind im Durchschnitt 58 bis 60 Jahre alt). Mit der Alterung der heute jüngeren Generationen werden auch deren typische Milieus anteilig zunehmen. Dazu gehören: „Reflexive“, „Hedonisten“ und „Unterhaltungssuchende“ Milieus.

Einkommensschere wird sich in Milieustrukturen widerspiegeln

Eine sich öffnende Einkommensschere¹⁸ würde sich ebenfalls in den Milieustrukturen widerspiegeln. Tendenziell werden Milieus sowohl mit einem gehobenen als auch mit einem niedrigen Ausstattungsniveau zunehmen. Dies wird insbesondere bei der Gruppe der Senioren der Fall sein. Neben finanzstarken „Konservativen“ und „Liberal Gehobenen“ werden „Heimzentrierte Milieus“ in der Tendenz zunehmen.

Dementsprechend werden Milieus mit mittlerem Ausstattungsniveau und eher traditioneller Grundorientierung - wie die Gruppe der „Konventionalisten“ und der „Aufstiegsorientierten“ - in der Tendenz abnehmen.

¹⁸ In Deutschland ist die Einkommensungleichheit seit 1990 erheblich stärker gewachsen als in den meisten anderen OECD-Ländern (OECD 2011 - „Divided we Stand - Why Inequality Keeps Rising“). Mit durchschnittlich 57.300 Euro verdienen die obersten zehn Prozent der deutschen Einkommensbezieher im Jahr 2008 etwa achtmal so viel wie die untersten zehn Prozent (7.400 Euro). In den 90ern lag das Verhältnis noch bei 6 zu 1. Seit 2008 ist jedoch keine weitere Öffnung der Einkommensschere festzustellen.

- Gruppe der Hedonisten wird tendenziell größer** Zudem sind neue Wohntrends zu erkennen, die sich auf die Milieustrukturen auswirken werden. So ist der Trend zum Wohnen im klassischen Eigenheim zwar immer noch vorhanden, es werden jedoch zunehmend auch alternative Wohnformen in urbanen Gebäudetypologien gesucht. Unter anderem liegt das daran, dass zunehmend mehr Haushalte auf eine gute Infrastrukturversorgung in Wohnortnähe großen Wert legen. Diese ist meist in eher verdichtet bebauten Lagen gegeben. Viele Haushalte verzichten daher auf das freistehende Eigenheim und möchten stattdessen eher in eigenheimähnlichen Wohnformen wohnen, die sich städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich auch in zentralen Lagen verwirklichen lassen. Dies spricht dafür, dass die Gruppe der „Hedonisten“, die auch nach Familiengründung die innerstädtischen, urbanen Bereiche bevorzugen, eher zu- als abnehmen wird.
- Prägende Einflussfaktoren: Technische Entwicklungen und...** Ferner wird die zunehmende Flexibilisierung der Arbeits- und Lebenswelt großen Einfluss auf die bestehenden und neuen Milieus haben. Eine bedeutende Rolle werden in diesem Kontext technische Weiterentwicklungen einnehmen. Bereits heute beeinflussen neue Kommunikationsmittel und -formen die Milieus.
- ... Zuwanderung** Gleichzeitig werden zukünftige Generationen neue Lebensstile prägen bzw. traditionelle Lebensweisen wieder aufleben lassen. Ein wichtiger Faktor wird dabei die Zuwanderung aus dem Ausland sein. So werden die Einwohner mit Migrationshintergrund stärker als bisher die bestehenden und neuen Milieus prägen.

Zwischenfazit

Nürnberg charakterisiert eine breite, starke Mittelschicht. Im Vergleich mit anderen deutschen Städten ist die gehobene Schicht leicht unterrepräsentiert und dagegen die niedrigen Ausstattungsniveaus überrepräsentiert. Insbesondere die „Heimzentrierten“ sind deutlich häufiger vertreten als in anderen vergleichbaren Städten (Nürnberg 22 %, Stuttgart 14 %). Typische großstädtische Milieus wie das „Liberal Gehobene“ (Nürnberg 9 %, Stuttgart 15 %) oder „Reflexive“ (Nürnberg 6 %, Stuttgart 10 %) sind dagegen zu deutlich geringeren Anteilen in Nürnberg vertreten. Veränderungen bei den Milieus werden sich zukünftig insbesondere durch die Zuwanderung aus dem In- und Ausland sowie durch die Alterung der jüngeren Generationen ergeben. Letzteres wird dazu führen, dass insbesondere moderne Milieutypen zunehmen werden.

4 Wohnungsangebot in Nürnberg

4.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Rund 279.000 Wohnungen

Der Wohnungsbestand in Nürnberg umfasst Ende 2012 rund 279.000 Wohneinheiten¹⁹. Davon befinden sich etwa 20 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, die Übrigen in Mehrfamilienhäusern.²⁰ Rund 70 % der Wohnungen sind Mietwohnungen und etwa 30 % werden von den Eigentümern bewohnt.

Viele Ein- und Zwei- familienhäuser in der Südlichen und Nordwestlichen Außenstadt

Der Mehrfamilienhausbestand konzentriert sich auf den weiteren Innenstadtbereich. Dort ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser mit etwa 5 % vergleichsweise gering. In der Außenstadt ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher. Hervorzuheben ist insbesondere die Südliche Außenstadt mit ca. 52 % und die Nordwestliche Außenstadt mit ca. 46 %.²¹ Vergleichsweise gering ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Südöstlichen Außenstadt, die durch den Geschosswohnungsbau in Langwasser geprägt ist.

Großer Anteil an Gebäuden aus der Nachkriegszeit

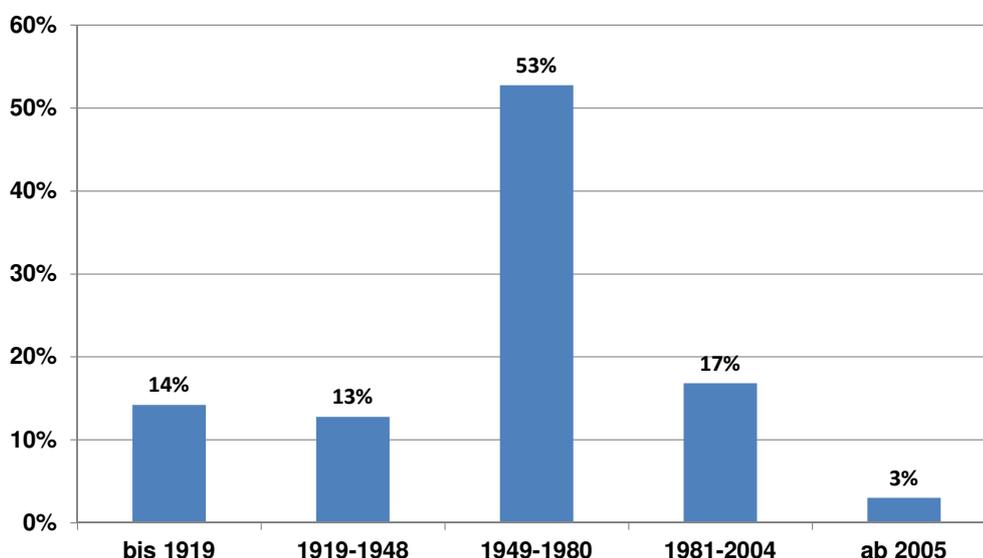
In der historischen Entwicklung des Wohnungsbestandes in Nürnberg hat der 2. Weltkrieg eine große Bedeutung. Über die Hälfte der Wohnungen wurde gänzlich zerstört, viele andere Wohnungen waren beschädigt. Nur etwa 27 % des heutigen Wohnungsbestandes entstand vor 1949. Über die Hälfte der Gebäude ist nach dem Krieg bis 1980 entstanden. In dieser Zeit wurden viele Genossenschaften tätig und errichteten schnell neuen Wohnraum für Einwohner und Flüchtlinge. Aus der Zeit nach 1980 stammen 20 % des Wohnungsbestands (vgl. Abbildung 34).

¹⁹ Ohne Wohnungen in Wohnheimen und Anstalten

²⁰ Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, 2012

²¹ Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, 2012

Abb. 34 Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes im Jahre 2011 in Nürnberg in %



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

© GEWOS

Stadträumliche Unterschiede der Baualtersstruktur

Stadträumlich ist ein vergleichsweise hoher Altbaubestand im Innenstadtgürtel festzustellen (rund 40 %), wohingegen die Nordwestliche Außenstadt durch einen hohen Anteil von Wohnungen jüngeren Baualters (Baujahr nach 1980) geprägt ist (46 %). Eine sehr heterogene Baualtersstruktur weist die Westliche Außenstadt auf. Alle anderen Stadtteile kennzeichnet ein Wohnungsbestand, der mehrheitlich von 1949 bis 1980 errichtet wurde.

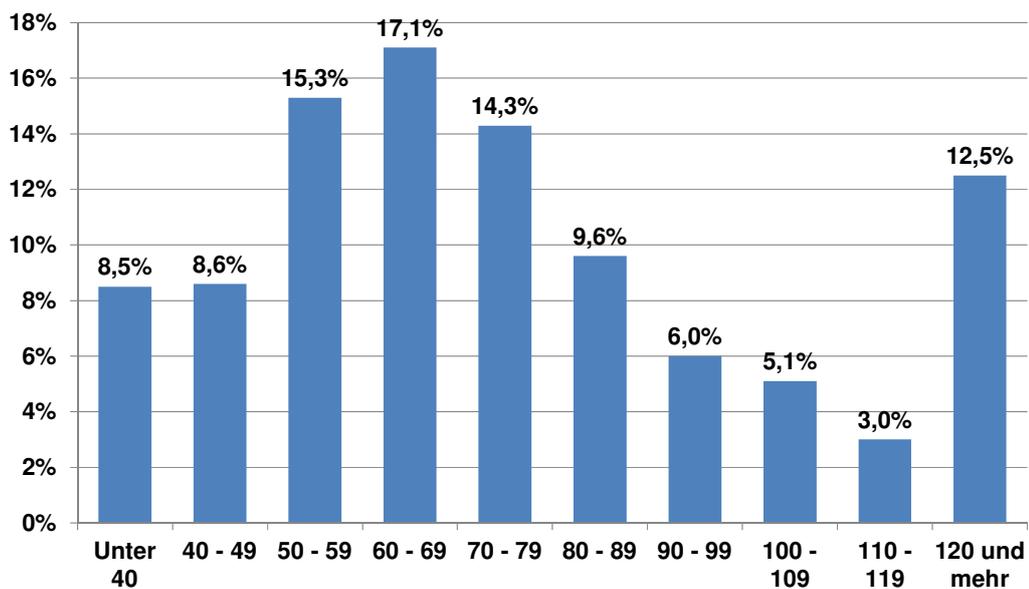
Geringer Anteil kleiner Wohnungen

Der Wohnungsbestand ist in besonderem Maße durch mittelgroße Wohnungen geprägt. In Nürnberg sind nur 8,5 % der Wohnungen kleiner als 40 m². In Karlsruhe oder Stuttgart liegt dieser Wert bei knapp 10 %, in München sogar bei fast 16 %.²² Die Wohnungen zwischen 40 m² und 79 m² bilden 55 % des gesamten Wohnungsbestandes. Diese Wohnungen liegen zu einem großen Teil in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil großer Wohnungen mit mehr als 120 m² liegt bei 13 % (vgl. Abb. 35). Im Regierungsbezirk Mittelfranken ist der Anteil großer

²² (Zensus 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014)

Wohnungen mit mehr als 120 m² doppelt so hoch. In Großstädten wie Stuttgart (11%), Karlsruhe (15%) oder München (10%) ist der Anteil großer Wohnungen mit mehr als 120 m² allerdings teils noch geringer.

Abb. 35 Wohnungsgrößenklassen



Quelle: Zensus 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014)

© GEWOS

Eigentümerstruktur Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes (195.000 Wohnungen) ist im Besitz von privaten Kleineigentümern. Zusammen machen diese Wohnungen 73,7 % des gesamten Wohnungsbestandes Nürnbergs aus. Auf das kommunale Wohnungsunternehmen entfallen 7,0 %. Der übrige Wohnungsbestand ist Eigentum von Wohnungsgenossenschaften (6,5 %), privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (6,4 %), anderen privaten Unternehmen (1,6 %), Bund oder Ländern (2,8 %) sowie anderen Organisationen (2,0 %) wie beispielsweise den Kirchen.²³

Nur geringe Leerstandsquote

Nürnbergs Wohnungsmarkt gilt als angespannt. Ein Indikator dafür ist die Leerstandsquote. Die Forschung geht davon aus, dass ein Wohnungsüberhang (Fluktua-

²³ (Zensus 2011 ,Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014)

tionsreserve) von 2 % bis 4 % benötigt wird, um den normalen Wohnungswechsel und Modernisierungen zu ermöglichen. Diese Spanne wird auch vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) angesetzt. Die Leerstandsquote in Nürnberg lag 2012 bei unter 2 %²⁴ (vgl. Kap. 5.3). Folglich kann der Nürnberger Wohnungsmarkt als angespannt angesehen werden. Wohnungswechsel werden zunehmend schwieriger, besonders einkommensschwache Haushalte haben Probleme, adäquaten Wohnraum zu finden. Laut Aussage lokaler Experten sind in Nürnberg auch aufgrund des sich anspannenden Marktes keine räumlich konzentrierten Leerstandsprobleme zu beobachten.

Wohnungsausstattung

Flächendeckend Mindestwohnungs- ausstattung

Die Betrachtung der wichtigsten Ausstattungsmerkmale des Nürnberger Wohnungsbestandes gibt Aufschluss über den qualitativen Zustand der Wohnungen. Nahezu alle Wohnungen in Nürnberg sind mit mindestens einer Toilette und einem Bad ausgestattet. Ausnahmen bilden die Bezirke Ludwigsfeld, Rangierbahnhof und Schafhof, in denen nur ein geringer Wohnungsbestand vorhanden ist. Hier sind noch Wohnungen ohne innenliegende Toilette oder Bad zu finden.²⁵

Ertüchtigung des Bestandes schreitet voran

Laut Informationen großer Wohnungsunternehmen in Nürnberg ist deren Bestand zu großen Teilen bereits (teil-)saniert. Die Maßnahmen konzentrieren sich je nach Baualter und Gebäudetyp auf die Verbesserung der Energieeffizienz und die Erneuerung der Bäder. Die Herstellung von Barrierefreiheit nach Bayerischer Bauordnung in den älteren Beständen gestaltet sich aufgrund der baulichen Gegebenheiten oftmals schwierig, wird aber in Einzelfällen und nach Bedarf soweit möglich durchgeführt. In Neubauten ist die barrierearme Bauweise mittlerweile Standard.

²⁴ Im Nürnberger Wohnungsbericht ist eine höhere Leerstandsquote angegeben. Diese resultiert aus einer abweichenden Bilanzierungsmethodik, bei der auch Wohnungen in Anstaltsgebäuden und in Gebäuden ohne weitere Angaben berücksichtigt sind.

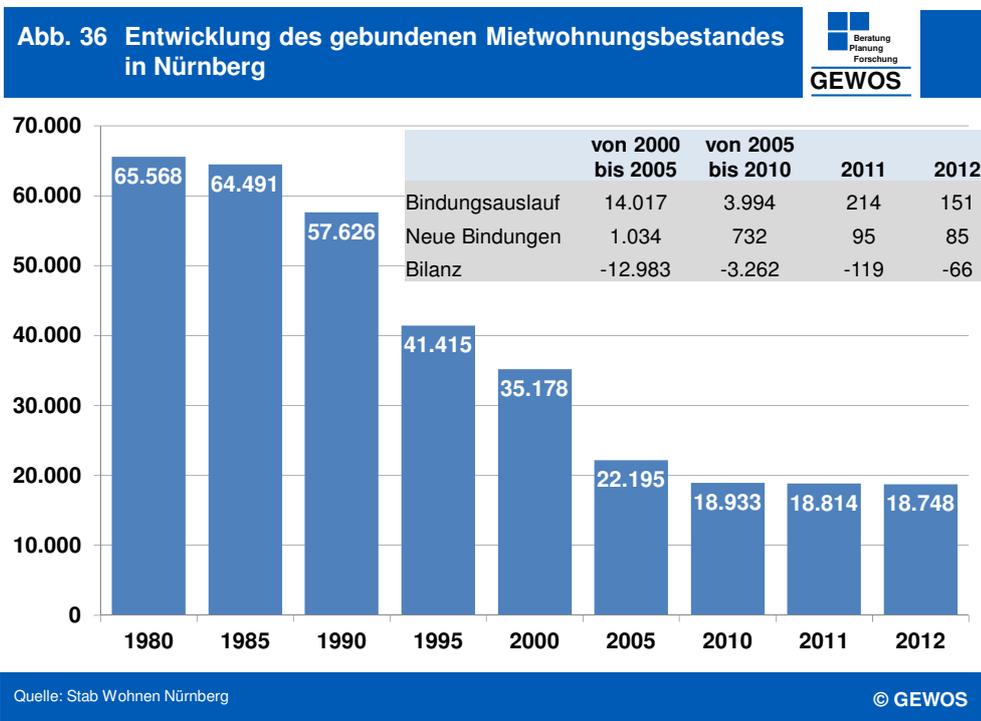
²⁵ (Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, 2014)

Zwischenfazit Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist geprägt durch einen großen Anteil an Gebäuden aus der Nachkriegszeit. Im Vergleich zu anderen Metropolen gibt es in Nürnberg wenig kleine Wohnungen, was angesichts der hohen Nachfrage von kleinen, einkommensschwächeren Haushalten ein Problem darstellt. Die Eigentümerstruktur in Nürnberg ist heterogen. Zwar gibt es einige größere Bestandhalter, der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes ist jedoch im Besitz von privaten Kleineigentümern, was hinsichtlich der Umsetzung von wohnungspolitischen Zielsetzungen eine Herausforderung darstellt.

4.2 Geförderter Wohnungsbestand

Geförderter Wohnungsbestand

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind geförderte Wohnungsbestände. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab. Die hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht. Dieser Trend ist auch in Nürnberg zu beobachten. Noch 1980 waren über 65.000 Wohnungen gebunden. Zwischen den Jahren 1985 und 2005 sind etwa zwei Drittel der Wohnungen aus der Bindung gefallen. Eine Kompensation des Bindungsauslaufs durch den Neubau von geförderten Wohnungen fand nicht im gleichen Umfang statt. In der Konsequenz ist ein sukzessiver Abschmelzprozess des gebundenen Wohnungsbestandes zu beobachten (vgl. Abbildung 36).



Neubauaktivität vergleichsweise gering

Nach den Statistiken des Stabs Wohnen gehen die Fertigstellungszahlen geförderter Wohnungen seit Jahren zurück. Ab dem Jahr 2000 wurden jährlich circa 100 bis 300 geförderte Wohnungen gebaut, seit 2012 gab es nur noch zweistellige Fertigstellungszahlen. Die meisten geförderten Wohnungen wurden im Innenstadtgürtel gebaut. Über 1.300 Wohneinheiten sind dort seit 2000 fertiggestellt worden (siehe unten).

Tabelle 1 Neubau geförderte Wohnungen nach Stadtteilen (2000 bis 2012)

Stadtteil	Anzahl geförderter WE
Altstadt und engere Innenstadt	0
Weiterer Innenstadtgürtel Süd	502
Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost	836
Südöstliche Außenstadt	0
Südliche Außenstadt	111
Südwestliche Außenstadt	127
Westliche Außenstadt	69
Nordwestliche Außenstadt	28
Nordöstliche Außenstadt	253
Östliche Außenstadt	20
Nürnberg	1.946

Weiterhin sinkende Anzahl gebundener Wohnungen

Der Trend wird sich auch in der Zukunft fortsetzen. Aufgrund des momentan niedrigen Zinsniveaus auf dem Kreditmarkt hat die Förderung in Form von zinsvergünstigten Darlehen derzeit an Attraktivität verloren.

Zukünftige Bindungsausläufe werden zum Teil kompensiert

Mit Bezug auf den Stand der geförderten Wohnungen von 2012 und die Auswertung der Darlehensverwaltung durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt hat GEWOS den Bindungsauslauf bis 2030 hochgerechnet. Bis 2030 werden 22 % des geförderten Wohnungsbestands aus der Bindung fallen²⁶ (vgl. Tabelle 2). Die Vereinbarung neuer Bindungen wird zumindest einen Teil dieser Bindungsausläufe auffangen, diese aber nicht in vollem Umfang kompensieren können. Allein um den Bestand von 2015 zu halten, müssten bis 2030 über 200 Wohnungen jährlich neu errichtet werden.

Jahr	Anzahl gebundener Wohnungen	Anteil gebundener Wohnungen (Vergleichsjahr 2012)
2012	18.748	100 %
2015	17.881	95 %
2020	16.669	89 %
2025	15.496	83 %
2030	14.692	78 %

²⁶ (Datenerhebung verschiedener Wohnungsunternehmen in Nürnberg, 2014)

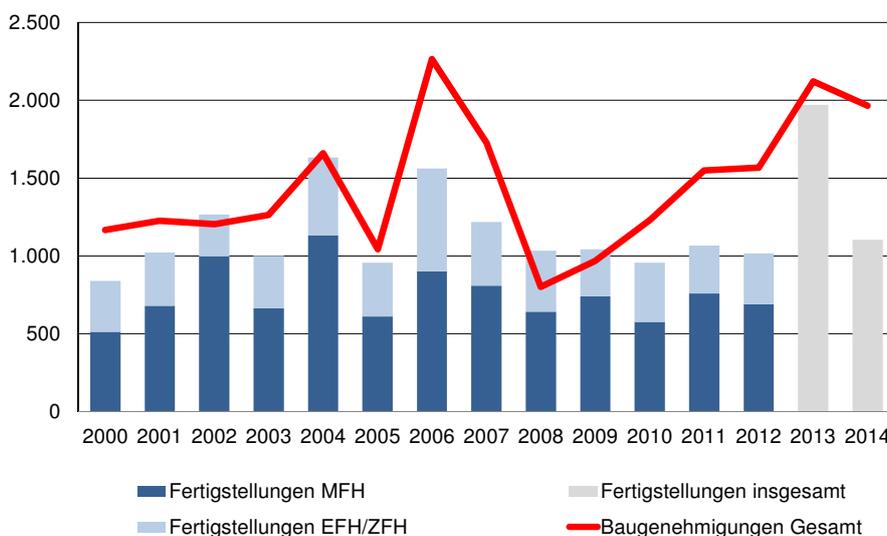
²⁷ Erfasst sind Wohnungen bei planmäßigem Bindungsauslauf. Eine freiwillige vorzeitige Tilgung von Förderdarlehen ist möglich und führt zum vorzeitigen Bindungsende. Wie viele Wohnungen aufgrund dessen bis zum Jahr 2030 aus der Bindung fallen, kann nicht prognostiziert werden. Eine Auswertung zeigt, dass in den letzten 10 Jahren annähernd so viele öffentlich geförderte Wohnungen vorzeitig wie planmäßig aus der Bindung gefallen sind. Geht die Entwicklung ähnlich weiter, stehen künftig deutlich weniger gebundene Wohnungen als angegeben zur Verfügung.

4.3 Bautätigkeit

Indikator Wohnungsbautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen niederschlägt. Im letzten Jahrzehnt schwankten sowohl die Zahlen der jährlichen Baufertigstellungen als auch der -genehmigungen deutlich (vgl. Abbildung 37). Zu beachten ist, dass insbesondere in den Jahren 2006 bis 2010 nicht alle Baufertigstellungen statistisch erfasst wurden. Zudem wurden in den Jahren 2005 bis 2007 statistische Bereinigungen vorgenommen. Die tatsächlichen Werte können daher abweichen.

Abb. 37 Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2000 bis 2012



Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

© GEWOS

Genehmigungen und Fertigstellungen

In Nürnberg wurden nach der Statistik in den Jahren 2004 und 2006 überproportional viele Wohnungen genehmigt und fertiggestellt. Danach erfolgte ein deutlicher Einbruch. Ursächlich für die deutlichen Sprünge könnten die vorgenommenen statistischen Bereinigungen sein. Ferner haben Vorzieheffekte wegen der Abschaffung der Eigenheimzulage und der Erhöhung der Mehrwertsteuer

die Fertigstellungen in den Jahren 2005 und 2006 beeinflusst. Von 2008 bis 2012 stagnierten die Fertigstellungszahlen auf einem Niveau von rund 1.000 Wohneinheiten pro Jahr. Vergleichsweise viele Wohnungen wurden 2013 errichtet (1.970 WE). Allerdings konnte das hohe Niveau bereits 2014 nicht mehr erreicht werden (1.100 WE). Bei den Fertigstellungen überwiegt die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Durchschnittlich wurden von 2008 bis 2012 680 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 340 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Schwerpunktgebiete der Neubautätigkeit seit 2008 waren die Südliche (719 WE) und Nordwestliche Außenstadt (811 WE), die Altstadt und engere Innenstadt (848 WE) sowie der Innenstadtgürtel West/Nord/Ost (806 WE).

Regionale Unterschiede

Betrachtet man die regionale Bautätigkeit im Verhältnis zur Einwohnerzahl, zeigt sich eine starke Bauintensität besonders nördlich und westlich Nürnbergs, unter anderem in den Bereichen um Erlangen und Herzogenaurach. Nürnberg nimmt mit zwei bis drei Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner eine mittlere Position ein. Das Gesamtbild lässt darauf schließen, dass in den Umlandgemeinden Nürnbergs größere oder attraktivere Bauflächenangebote zur Verfügung stehen, als dies in Nürnberg der Fall ist.

Zwischenfazit

Insgesamt war die Bautätigkeit in Nürnberg im letzten Jahrzehnt nicht dem Bedarf entsprechend. Bei den Baugenehmigungen ist seit 2008 jedoch ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Dies deutet darauf hin, dass Nürnberg dem bundesdeutschen Trend zu steigenden Zahlen von Baugenehmigungen folgen wird, auch wenn dies in zeitlicher Verzögerung geschieht.

4.4 Mieten- und Kaufpreise

4.4.1 Mieten

Rund 190.000 vermietete Wohnungen

Der Mietwohnungsbestand in Nürnberg umfasst rund 68 % der Wohnungen in Nürnberg²⁸. Dies entspricht circa 190.000 Wohneinheiten. Rund zwei Drittel der Wohnungen werden von privaten Kleineigentümern angeboten. Neben den privaten Anbietern sind kommunale und private Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften von zentraler Bedeutung. Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben etwa 18.500 Mietwohnungen, die privatwirtschaftlichen Bestandhalter rund 17.100 und die Genossenschaften knapp 17.400 Wohnungen in ihrem Bestand. Etwa 5.300 Wohnungen sind in Besitz von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirchen) bzw. im Besitz von Bund oder Land (7.600 Wohnungen).

Mietpreisniveau

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Bei der Betrachtung des Mietwohnungsmarktes können unterschiedliche Mietwerte herangezogen werden:

- Mieten des Gesamtmarktes: Alle Mietverträge
- Bestandsmieten: Mietniveau bestehender Mietverträge
- Mieten nach Mietenspiegel: Neuvertragsmieten und Mietvertragsverhältnisse, die in den letzten vier Jahren angepasst bzw. erhöht wurden
- Angebotsmieten: Aktuelles Mietniveau

Auswertung der Angebotsmieten, ...

Im Zeitraum von Oktober 2013 bis März 2014 wurden 4.280 Nürnberger Mietwohnungsinserate des Internetportals ImmobilienScout24.de ausgewertet. ImmobilienScout24 ist Marktführer bei den Internetportalen und verfügt über einen Marktanteil von ca. 60 %. Zusätzlich wurden 2.534 IDN-Immobilien Datensätze herangezogen, um die Auswertung mit einer breiteren Datengrundlage zu fundieren. Da Wohnungen heute zunehmend im Internet angeboten werden, können diese Quellen einen zuverlässigen Aufschluss über Angebotsmieten und

²⁸ Quote abgeleitet aus Zensus 2011

Kaufpreise sowie deren Entwicklung geben. Aufgrund der Verortbarkeit der Angebote sind die Daten auch geeignet, Unterschiede des Mietniveaus kleinräumig darzustellen. Die Auswertung erfolgt grundsätzlich auf Basis der Nettokaltmieten, um die Vergleichbarkeit mit anderen Quellen zu gewährleisten. Die Angebotsauswertung zeigt, dass die Mehrheit der Anbieter private Wohnungseigentümer sind.

... Bestandsmieten...

Um auch Aufschluss über die Bestandsmieten in Nürnberg zu erhalten, wurden diese Daten bei der Wohnungswirtschaft (2014) abgefragt. Dabei wurden Daten für rund 16.640 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Diese Daten sind repräsentativ für den institutionellen Wohnungsbestand.

... und den Mieten nach Mietenspiegel

Eine weitere wichtige Quelle ist der Mietenspiegel (Stand 2014) der Stadt Nürnberg, mit dem die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete analysiert werden kann. Der Mietenspiegel ist das Ergebnis einer repräsentativen Mieterhebung. Bei der Interpretation der Daten ist jedoch zu berücksichtigen, dass dem Mietspiegel sowohl bestehende Mietvertragsverhältnisse als auch Neuvertragsmieten zugrunde liegen. Konkret werden alle Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren angepasst oder abgeschlossen wurden (exkl. mietpreisgebundener Wohnraum). Zu beachten ist, dass die Kombination von Neuvertrags- und Bestandsmieten auf progressiven Wohnungsmärkten dazu führt, dass die errechneten Ergebnisse nicht das aktuelle Marktpreisniveau spiegeln. Daher liegen die Angebotsmieten höher als die Mieten im Mietenspiegel.

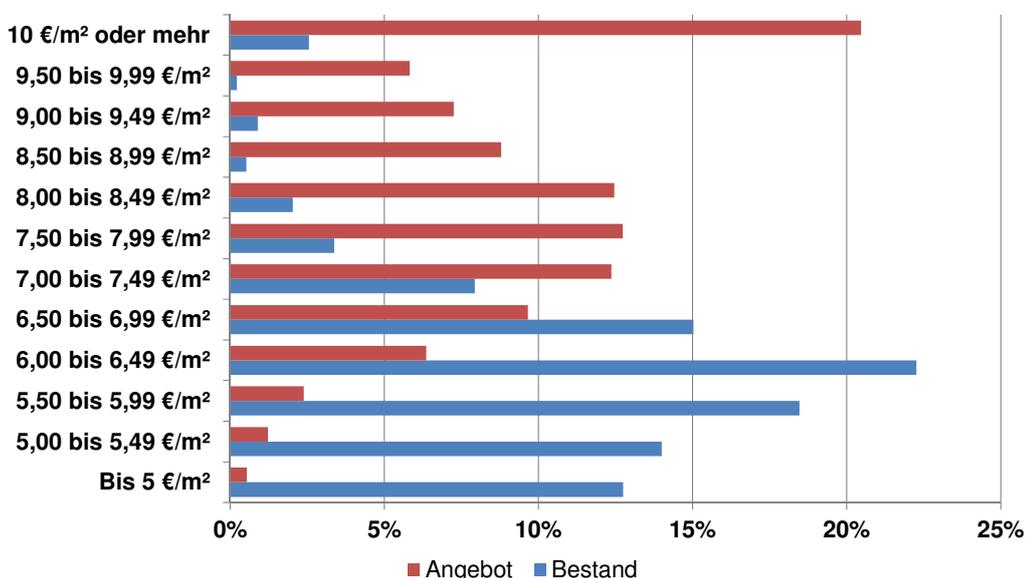
Mieten des Gesamtmarktes

Wie bereits angeführt, werden im Mietenspiegel nicht alle Mietvertragsverhältnisse berücksichtigt. Mietpreisgebundener Wohnraum sowie Mietvertragsverhältnisse, die in den letzten vier Jahren nicht angepasst (erhöht) wurden, fließen nicht in den Mietenspiegel ein. Aufgrund des geringen Mietniveaus der mietpreisgebundenen Wohnungen liegt das Mietniveau für den gesamten Wohnungsmarkt tendenziell unter den Mieten nach Mietenspiegel. Diesbezügliche Daten liegen nicht vor und können daher nicht ausgewiesen werden.

Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandsmieten sowie den Mieten nach Mietenspiegel nach Mietenspiegel

Beim Vergleich der Angebotsmieten im Internet, der Bestandsmieten und der Mieten nach Mietenspiegel zeigen sich teils große Preisunterschiede. Grundsätzlich ist das Mietniveau vermieteter Wohnungen weit niedriger als das aktuell angebotener Wohnungen. Diese Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten zeigt das steigende Preisniveau und weist auf eine Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarktes hin (vgl. Abbildung 38).

Abb. 38 Vergleich der Angebots- und Bestandsmieten nach Preisklassen in Euro/m² (Nettokaltmiete) Stand 2014



Quelle: GEWOS, Immobilienscout24.de, IDN, Datenabfrage Wohnungswirtschaft

© GEWOS

Auswertung Bestandsmieten

Vergleichsweise günstige Mieten bei Bestandshaltern

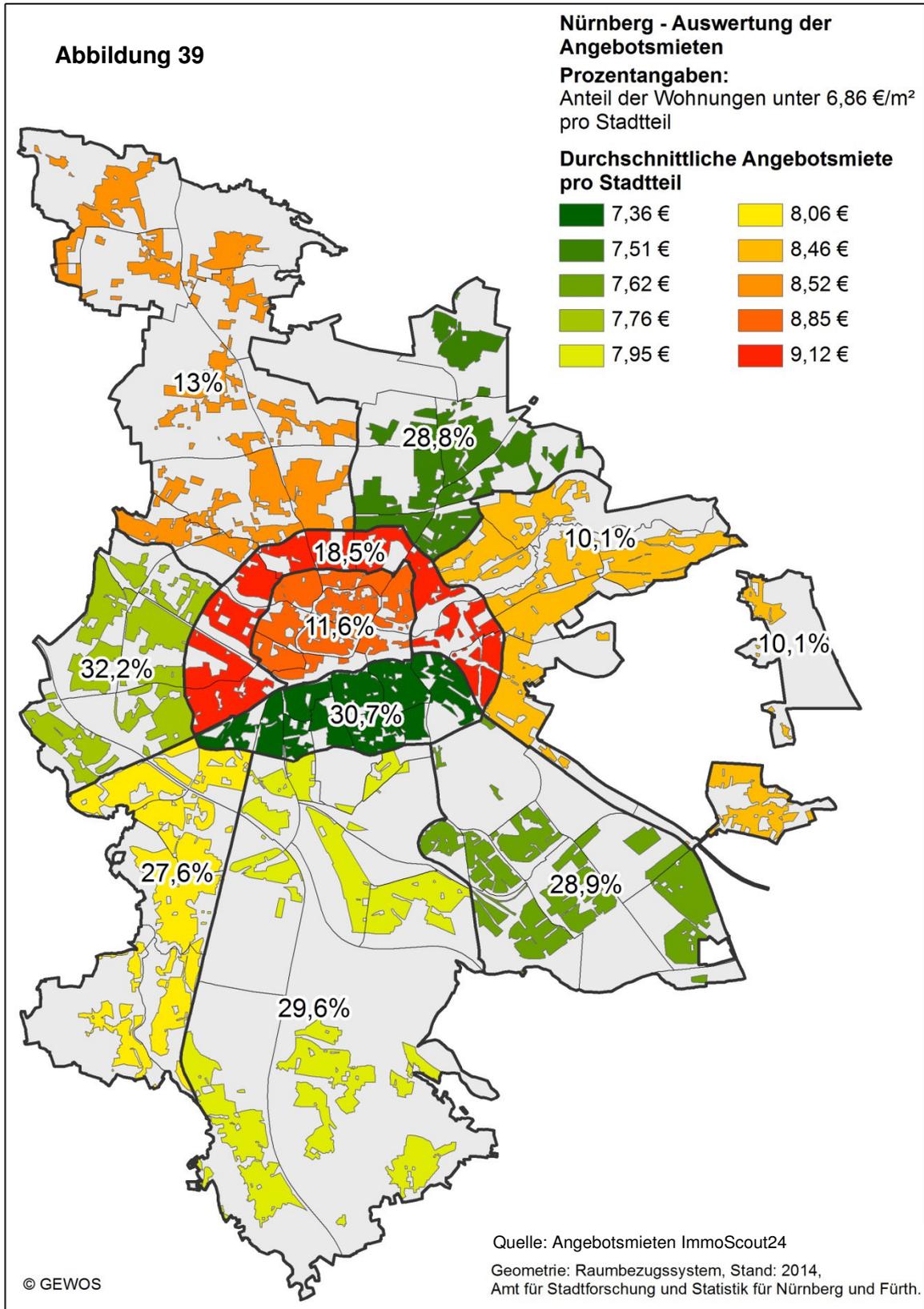
Die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen weisen erwartungsgemäß das niedrigste Mietniveau auf. Freifinanzierte, ungebundene Wohnungen weisen ein durchschnittliches Mietniveau von rund 6,30 €/m² (nettokalt) auf. Rund zwei Drittel der Wohnungen werden zu einem Mietpreis von unter 6,50 €/m² (nettokalt) vermietet. Neubauwohnungen (nach 2009 errichtet) weisen jedoch ein hohes Mietpreisniveau von durchschnittlich über 11 € auf. Ebenfalls ein überdurchschnittlich hohes Preisniveau zeigt sich bei kleinen Wohnungen mit weniger als

40 m² Wohnfläche (bis zu 10 €/m² nettokalt). Vergleichsweise günstig sind mittelgroße Wohnungen (60 bis 70 m²) mit einem Baujahr vor 1980. Das Preisniveau bei den Bestandsmieten liegt hier bei rund 6 €/m² Wohnfläche. Bezogen auf die einzelnen Stadträume weisen die Altstadt und engere Innenstadt die höchsten Bestandsmieten auf (rund 8 € pro m² Wohnfläche).

Auswertung Angebotsmieten

Hohe Preise in der Innenstadt und im Norden, günstige in der Südstadt

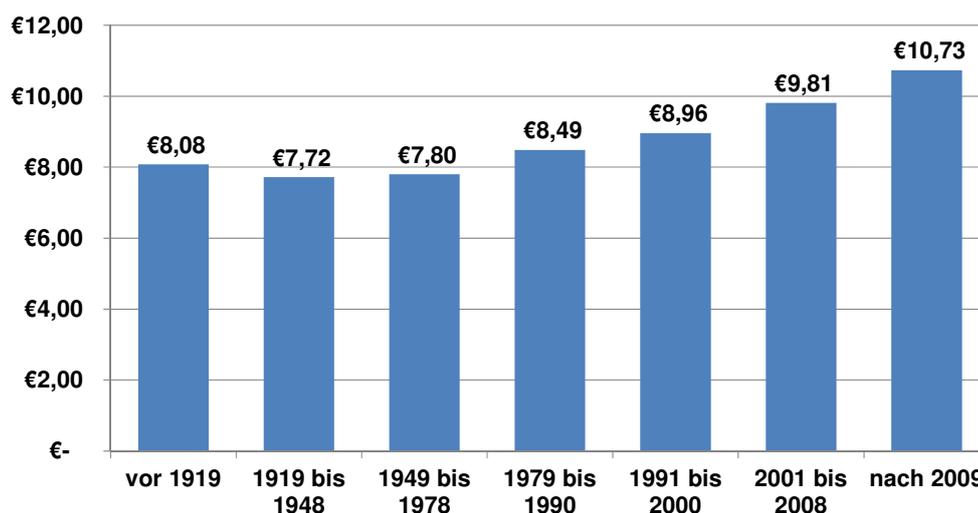
Das Mietpreisniveau der Angebotsmieten liegt deutlich über dem der Bestandsmieten. Durchschnittlich liegen die Angebotsmieten bei 8,60 €/m² und damit rund 2,30 €/m² über dem Niveau der Bestandsmieten. In der Innenstadt und im Norden Nürnbergs werden besonders viele hochpreisige Wohnungen angeboten. In der Innenstadt liegt das Niveau der Angebotsmieten bei durchschnittlich 8,85 Euro/m², innerhalb des weiteren Innenstadtgürtels West/Nord/Ost bei 9,12 Euro/m². Die Südstadt ist hingegen mit durchschnittlich 7,36 Euro/m² der preisgünstigste Wohnstandort. Knapp ein Drittel der Wohnungen werden hier zu Preisen unter 6,86 €/m² Wfl. (Mittelwert des Mietenspiegels aus dem Jahr 2014) angeboten (vgl. Abbildung 39).



Mietniveau nach Baualter

Bei der Analyse des Mietniveaus hinsichtlich des Baualters kann eine typische Verteilung der Angebotsmieten beobachtet werden (vgl. Abb. 40). Wohnungen aus den Jahren vor 1919 liegen bei einem Preis von 8,08 Euro/m². Wohnungen, die zwischen 1919 und 1948 sowie 1949 bis 1979 erbaut wurden, liegen auf einem fast identischen Mietpreisniveau von 7,72 Euro/m² beziehungsweise 7,80 Euro/m². Mit jüngerem Baualter werden die Angebotsmieten sukzessive höher. Nach 2009 erbaute Neubauwohnungen sind mit 10,73 Euro/m² vergleichsweise teuer. Die Mietwohnungen in einem fertiggestellten Mehrfamilienhaus in der Nordstadt werden beispielsweise momentan für knapp unter 11 Euro/m² angeboten. Gründe für die hohen Mieten sind gestiegene Bau- und Grundstückskosten, strenger werdende Brandschutzverordnungen, die hohen Energiestandards sowie nicht zuletzt die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Refinanzierungskosten sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

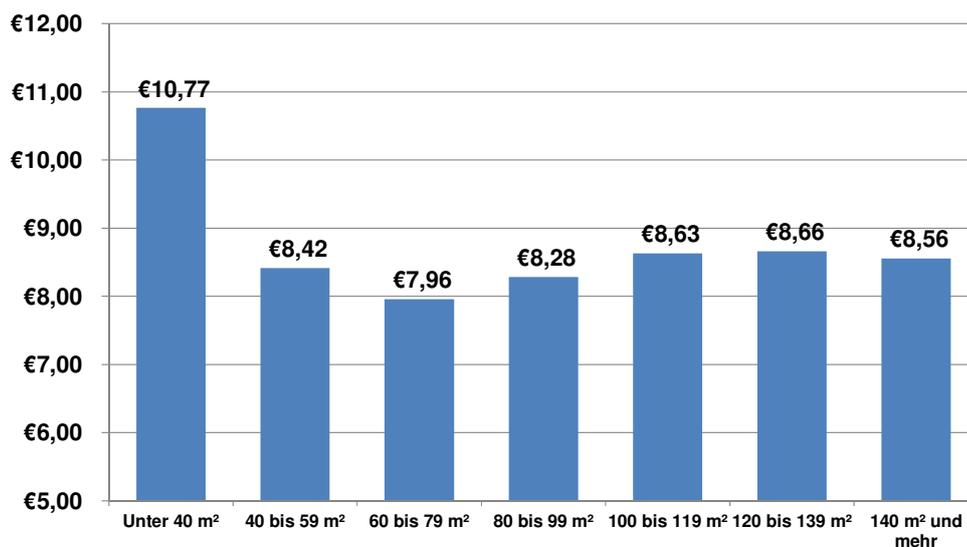
Abb. 40 Angebotsmieten differenziert nach Baualter in Euro/m² (netto/kalt)



Kleine Wohnungen am teuersten

Die Miete pro Quadratmeter ist für kleinere Wohnungen tendenziell höher, da der erhöhte technische Erschließungsaufwand auf eine kleinere Wohnfläche umgelegt wird. Diese Wohnungen werden von vielen Zielgruppen wie Senioren, Auszubildenden, Studierenden und Transferleistungsempfängern nachgefragt. Auf Grund der doppelten Abiturjahrgänge (seit 2011) ist derzeit die Nachfrage von Studierenden nach kleinen Wohnungen sehr hoch. Der Mietpreis für sehr kleine Wohnungen (unter 40 m²) liegt bei 10,77 Euro/m². Aufgrund der kleinen Gesamtfläche dieser Wohnungen ist die Wohnkostenbelastung für viele Nachfrager dennoch tragbar. Die Angebotsmieten je Quadratmeter sind für Wohnungen zwischen 40 m² und 59 m² wesentlich günstiger. Sie liegen bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 8,42 Euro/m². Am preisgünstigsten sind mittelgroße Wohnungen zwischen 60 und 79 m² mit Mieten unter 8 Euro/m² (netto/kalt). Im Erhebungszeitraum war das Angebot dieser Wohnungen am größten. Größere Wohnungen werden durchschnittlich zu Mieten zwischen 8,00 Euro/m² und 9,00 Euro/m² angeboten (vgl. Abbildung 41).

Abb. 41 Angebotsmieten differenziert nach Wohnungsgröße in Euro/m² (Nettokaltmiete)



Mietwohnraum in Nürnberg günstiger als in Erlangen

Das Niveau der Angebotsmieten in Nürnberg liegt leicht unter dem Erlangens. Der Erlanger Wohnungsmarkt gilt als angespannter als der Nürnbergs, was sich auch in den Angebotsmieten widerspiegelt. Das Preisniveau in Erlangen beträgt durchschnittlich 9,30 Euro/m² gegenüber 8,60 Euro/m² in Nürnberg. Allerdings ist das Mietniveau in Nürnberg höher als in Fürth, wo im Mittel 7,80 Euro/m² verlangt werden. Im weiteren Umland liegt der durchschnittliche Angebotspreis zwischen 7,00 Euro/m² und 7,70 Euro/m².

Regionale Preisunterschiede auch für Neubauwohnungen

Auch bei Neubauwohnungen zeigen sich regionale Preisunterschiede. Für Wohnungen mit einem Baujahr ab 2011 liegt der durchschnittliche Angebotspreis in Nürnberg mit 10,80 Euro/m² und Erlangen mit 11,10 Euro/m² fast gleich hoch. In den Kommunen Fürth und Schwabach werden Neubauwohnungen günstiger zu durchschnittlich 9 Euro/m² angeboten.

Tab. 3 Mietenniveau (Angebotsmieten) im regionalen Vergleich

Stadt	Angebotspreise	Neubau ab 2011	Bestand 1949 bis 1979
Nürnberg	8,60 €	10,80 €	7,80 €
Erlangen	9,30 €	11,10 €	8,20 €
Fürth	7,80 €	9,20 €	6,70 €
Schwabach	7,70 €	8,70 €	*
Lauf a. d. Pegnitz	7,10 €	*	6,70 €
Zirndorf	7,00 €	*	7,20 €

* Keine ausreichende Datengrundlage
Quelle: GEWOS, ImmoScout

Auswertung Mieten nach Mietenspiegel

Durchschnittsmieten steigen schneller als Lebenshaltungskosten

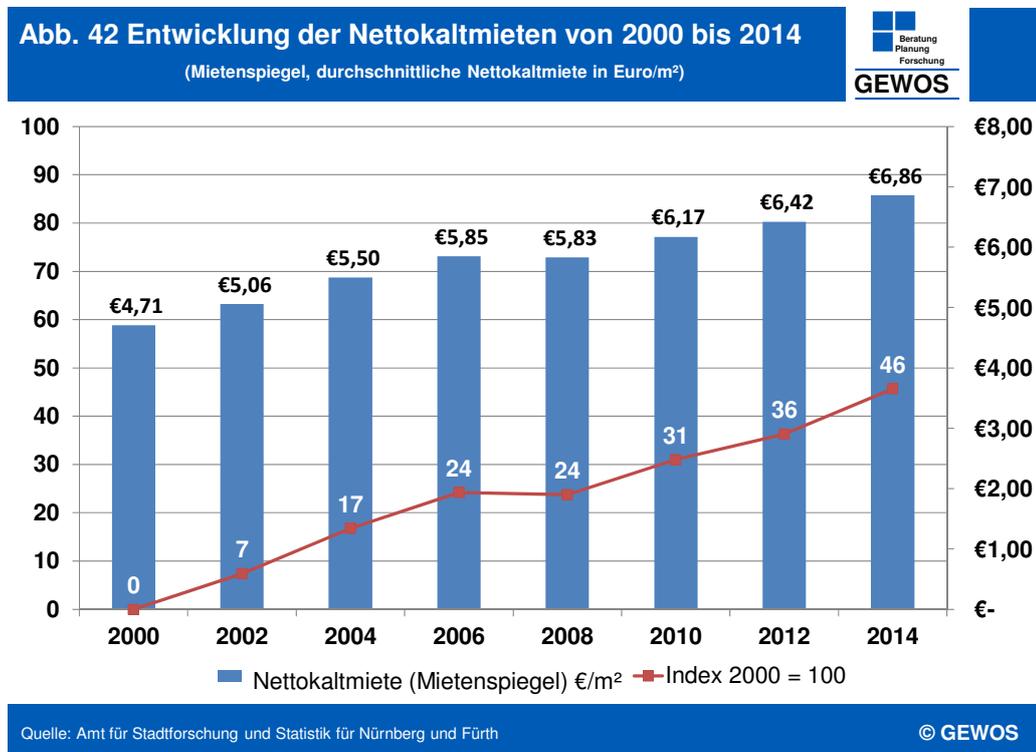
Seit 1988 bildet das Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth die Indizes zu den durchschnittlichen Mietpreisen pro Quadratmeter Wohnfläche (auf Basis des Mietenspiegels) in Nürnberg und den Lebenshaltungskosten in Bayern ab. Demnach sind die Mieten überproportional angestiegen. Die durchschnittlichen Mieten haben sich zwischen 1988 und 2014 mehr als

verdoppelt. Der Preisindex für die Lebenshaltungskosten in Bayern steigt im gleichen Zeitraum hingegen um lediglich 61 %.

Durchschnittsmiete gemäß Mietenspiegel: 6,86 Euro/m²

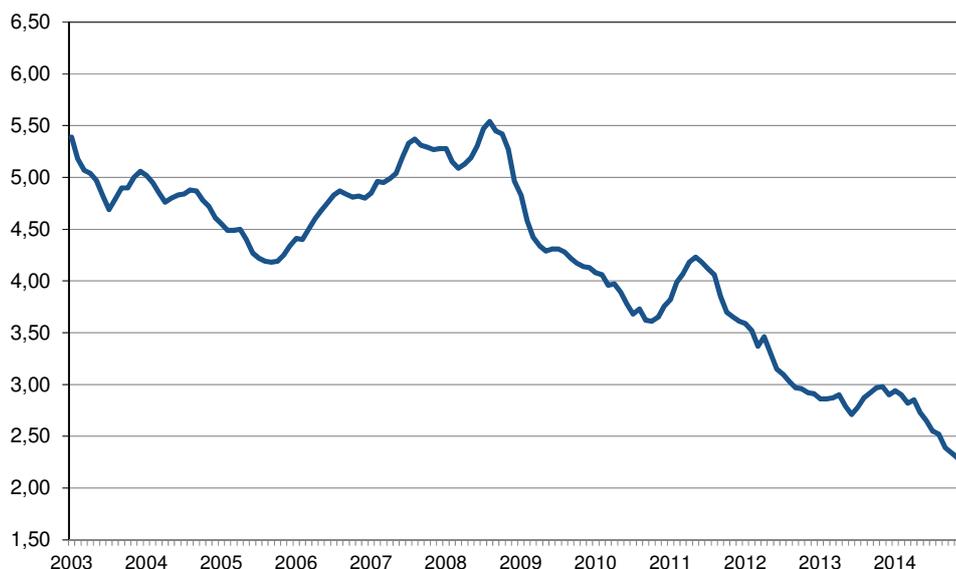
Betrachtet man die Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise in Nürnberg seit dem Jahr 2000, zeigen sich Preissteigerungen von rund 3,3 % pro Jahr, was über der allgemeinen Teuerungsrate liegt. In diesem Zeitraum ist der durchschnittliche Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsbau von 4,71 Euro/m² auf 6,86 Euro/m² gestiegen (vgl. Abbildung 42).

Die Preisunterschiede zwischen großen und kleinen Wohnungen bzw. zwischen Neubauwohnungen und Bestandsobjekten spiegeln sich auch bei den mietenspiegelrelevanten Wohnungen wieder. Die höchsten Mieten werden für kleine Neubauwohnungen verlangt (11 € und mehr) und die niedrigsten Mieten für Wohnungen mittlerer Größe und einem Baujahr von 1919 bis 1948 (rund 6,60 €).



4.4.2 Finanzierungskosten und Kaufpreise

Abb. 43 Effektivzinssätze (inkl. sonstiger Kosten) für Wohnungsbaukredite an private Haushalte von 2003 bis 2014



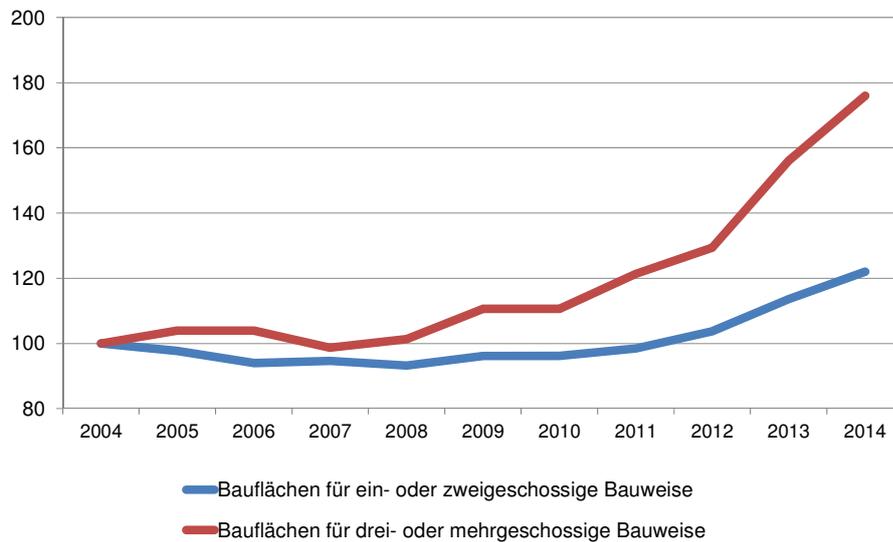
Quelle: Deutsche Bundesbank

© GEWOS

Preistreiber Immobilien- finanzierung

Wie bereits angeführt (vgl. Kap. 3.1), hat die Finanzkrise Auswirkungen auf die Preisentwicklung. Durch das Absinken der Effektivzinssätze von über 5 % auf deutlich unter 3 % im Jahr 2014 sind die Finanzierungskosten für Immobilientransaktionen deutlich gesunken. Die niedrigen Finanzierungskosten wirken sich dabei direkt auf die Entwicklung der Immobilienpreise aus. Sowohl die Preise für Baugrundstücke als auch die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Abb. 44 Preisindizes Wohnbauland 2004 bis 2014



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

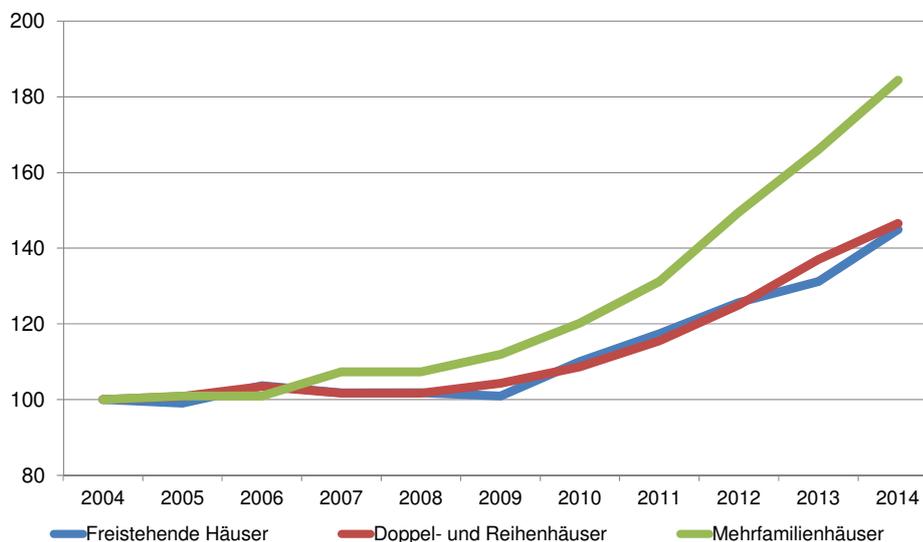
© GEWOS

Starker Preisanstieg für Baugrundstücke

Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnbauland ist seit 2008 deutlich gestiegen. Während 2008 die Bodenrichtwerte für ein- bis zweigeschossige Bebauung in der Spitze 620 €/m² Wohnbauland erreichen, sind es 2014 bereits 870 €/m² Wohnbauland. Insgesamt konnte für dieses Marktsegment von 2008 bis 2014 ein Preisanstieg von rund 31 % festgestellt werden²⁹. Bei Wohnbauland für drei- und mehrgeschossige Wohngebäude ist der Preisanstieg nochmals deutlich kräftiger. Im gleichen Zeitraum sind die Wohnbaulandpreise um rund 74 % angestiegen. In der Spitze kostet der Quadratmeter Wohnbauland 1.450 €. Dies reflektiert die starke Nachfrage, flankiert durch niedrige Finanzierungskosten und insbesondere im Bereich des Mehrfamilienhaussegments die Verknappung des Angebots.

²⁹ Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2014

Abb. 45 Preisindizes Verkaufspreise Häuser 2004 bis 2014



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

© GEWOS

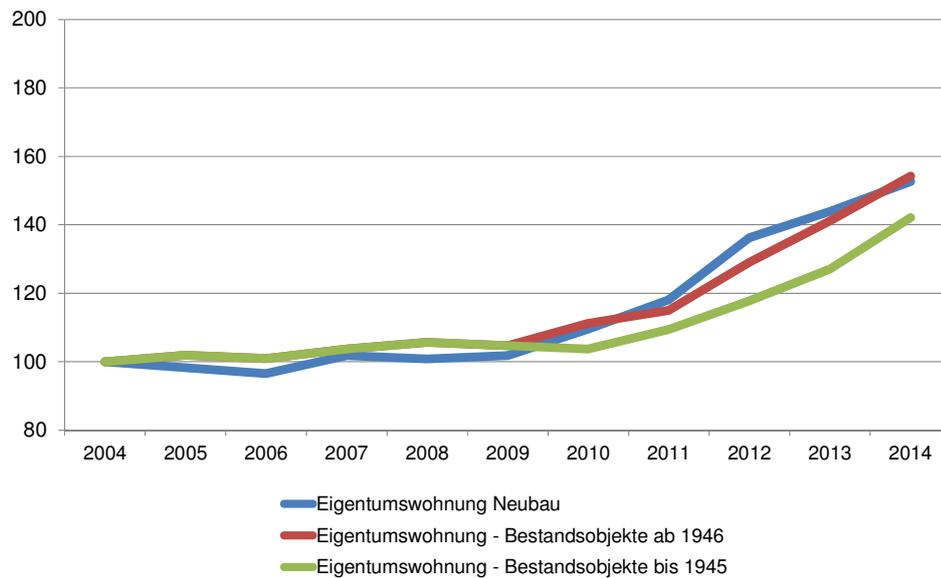
Anziehende Preise von Eigenheimen ...

Die Kaufpreise für freistehende Eigenheime und Reihenhäuser sind seit 2008 ebenfalls deutlich gestiegen. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind die Preise für freistehende Einfamilienhäuser seit 2008 um etwa 42 % gestiegen. Der durchschnittliche Gebäudewert für Neubauten (Baujahr 2014) liegt bei 2.720 €/m² Wohnfläche. Eine vergleichbare Preisentwicklung ist bei Doppel- und Reihenhaushälften festzustellen (+44 % seit 2008). Der durchschnittliche Gebäudewert für Neubauten (Baujahr 2014) in diesem Teilsegment liegt bei 2.590 €/m² Wohnfläche.

... sowie von Mehrfamilienhäusern

Nochmals dynamischer als bei den Einfamilienhäusern verläuft die Preisentwicklung im Segment der Mehrfamilienhäuser (ganzes Gebäude). Seit 2008 sind die Preise um 72 % angestiegen. Auffällig ist in allen Segmenten der relativ starke Preisanstieg seit 2009/2010. Dies ist eine Auswirkung der Finanzkrise im Jahr 2009, seitdem Immobilien vermehrt als Kapitalanlage genutzt werden. Unterstützt wird dieser Preisanstieg durch die eindeutige Zinsentwicklung der letzten Jahre.

**Abb. 46 Preisindizes Verkaufspreise Eigentumswohnungen
2004 bis 2014**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

© GEWOS

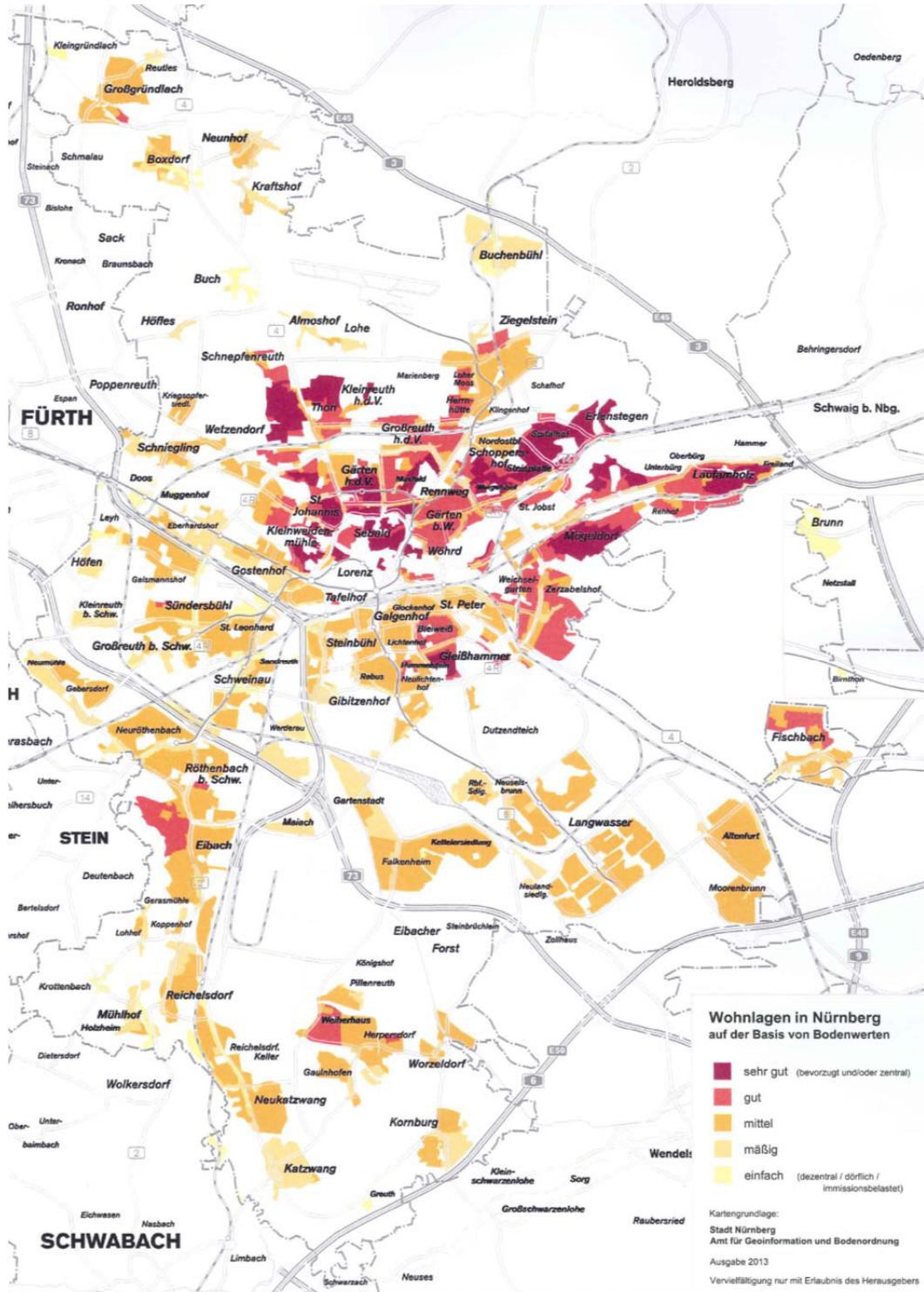
Preise für Eigentumswohnungen

Auch im Segment der Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Insbesondere im Neubausegment, aber auch im Bestandssegment haben sich die Preise dynamisch entwickelt. Im Neubausegment ist seit 2008 ein Anstieg von 51 %, im Bestandsegment von 46 % (Baujahr ab 1946) bzw. 35 % (Baujahr vor 1945) festzustellen. Für Neubau-Eigentumswohnungen (rund 90 m²) wurden 2014 durchschnittlich rund 3.500 €/m² gezahlt. Wohnungen mit einem Baujahr vor 1980 wurden zu Preisen von 1.500 bis 1.800 €/m² veräußert.

Innerstädtische Kaufpreisunterschiede

Innerstädtisch sind teils deutliche Preisunterschiede festzustellen. Ein guter Indikator für die Preisdifferenzen ist die Wohnlagenkarte des Nürnberger Gutachterausschusses (vgl. Abbildung 47). Deutlich zu erkennen ist das Preisgefälle zwischen den nördlichen und den südlichen Stadtteilen.

Abbildung 47 Wohnlagen in Nürnberg



Zwischenfazit

Die Mieten und Kaufpreise sind in den letzten Jahren segmentübergreifend gestiegen. Vor allem seit 2010 ist eine dynamische Preisentwicklung festzustellen. Ursächlich ist neben der Zinsentwicklung und der robusten wirtschaftlichen Entwicklung eine steigende Wohnraumnachfrage. Die hohe Nachfrage spiegelt sich in einem geringen Wohnungsleerstand wieder. Insgesamt war die Bautätigkeit in Nürnberg im letzten Jahrzehnt nicht dem Bedarf entsprechend. Auch der Umfang des geförderten Wohnungsbestandes ist rückläufig. Zukünftige Bindungsausläufe können nur zum Teil durch Neubau kompensiert werden.

5 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

Methodisches Vorgehen

Wohnungsmarktprognose auf Basis der Nürnberger Bevölkerungsvölkerungsprognose Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Nürnberg und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Grundlage ist die aktuelle Einwohnerprognose des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth.

Drei Varianten Um den möglichen Entwicklungskorridor abzubilden, wurden eine untere, eine mittlere und eine obere Variante der Einwohnerprognose errechnet, die sich durch unterschiedliche Annahmen bezüglich der Baufertigstellungen, Flächen- und Wanderungsentwicklung unterscheiden.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung Auf Basis dieser drei städtischen Prognosevarianten wurde von GEWOS eine Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in drei Varianten erstellt. Die Prognose ist speziell auf die Wohnungsnachfrage ausgerichtet. Während die Bevölkerungsprognose der Stadt auf den Einwohnern mit Hauptwohnsitz (nicht mit Nebenwohnsitz) basiert, wurden durch GEWOS zusätzlich Personen mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, die auch Wohnungen nachfragen. Abgezogen wurden Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem normalen Wohnungsmarkt auftreten (Anmerkung: Sowohl die Nebenwohnsitzbevölkerung als auch die Heimbevölkerung sind im Prognosezeitraum konstant).

$$\begin{array}{l} \text{Einwohner mit Hauptwohnsitz} \\ + \text{ Einwohner mit Nebenwohnsitz} \\ - \text{ Wohnheimbevölkerung} \end{array}$$

Wohnungsmarktrelevante Bewohner

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte Im zweiten Schritt wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet, denn nicht einzelne Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte. Als Basis

wurden die Haushaltsdaten der Stadt Nürnberg verwendet.

Abgleich von nachfragenden Haushalten mit Wohnungsbestand

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Ersatz- und Zusatzbedarf

Ohne Wohnungsneubau bleibt der Wohnungsbestand nicht konstant, sondern verringert sich kontinuierlich. Dieser Wohnungsabgang beruht auf Abrissen, Zusammenlegungen und Umnutzungen von Wohnungen. Sinkt die Nachfrage nicht, muss dieser Abgang ersetzt werden. Man spricht daher von Ersatzbedarf. Der Abgang wurde normativ - jedoch gestützt durch Aussagen der lokalen Wohnungswirtschaft - festgelegt. Konkret wurde ein Wohnungsabgang von 0,2 % pro Jahr festgesetzt.³⁰ Hinzu kommt der sogenannte Zusatzbedarf, der durch den Anstieg der Haushaltszahlen entsteht. Auch für die zusätzliche Nachfrage müssen Wohnungen errichtet werden, sofern kein Wohnungsüberangebot besteht.

Bestandsfortschreibung ohne Neubau

In der Wohnungsmarktprognose wird der Wohnungsbestand anhand der angesetzten Abgangsquoten fortgeschrieben. Neubau wird nicht prognostiziert, um in der Bilanz den Neubaubedarf herauszustellen.

5.1 Bevölkerungsprognose

Mögliche Entwicklungsverläufe

Die Bevölkerungsprognose³¹ wurde in drei Varianten erstellt, die mögliche Entwicklungsverläufe aufzeigen.

Grundannahmen für alle drei Varianten

Allen drei Varianten liegen die Annahmen zu Grunde, dass die Geburtenraten im Rahmen der letzten drei Jahre liegen und dass die Lebenserwartung im Prognosezeitraum weiter steigt. Ab 2016 liegt die Zahl der Zuzüge

³⁰ Üblicherweise werden Wohnungsabgangsquoten zwischen 0,1 % und 0,4 % angesetzt. Die bayerische Wohnungsmarktbeobachtung (Bayerische Landesbodenkreditanstalt) setzt pauschal für alle Regionen eine Abgangsquote von 0,3 % an. Auf Basis der Expertengespräche hat GEWOS für Nürnberg eine niedrigere Abgangsquote von 0,2 % abgeleitet.

³¹ wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

aus dem Ausland konstant bei 7.700 Personen, die Wegzugsraten entsprechen dem Durchschnitt der letzten drei Jahre (vgl. Tabelle 4).

**Untere Variante:
Rückgang der
Einwohnerzahlen
um 2 %**

Die negative Untere Variante unterstellt, dass die Zahl der Zuzüge aus dem Umland zurückgeht, weil sich die Bautätigkeit in Nürnberg reduziert. Gleichzeitig steigt die Zahl der Abwanderungen aus Nürnberg in das Umland an, weil in der Stadt geplante Neubaugebiete nicht entwickelt und Neubauprojekte nicht realisiert werden. Darüber hinaus geht die Zuwanderung auch aus anderen Gebieten in Deutschland zurück, weil die wirtschaftliche Entwicklung in Nürnberg stagniert. Tritt dieses Szenario ein, sinkt die wohnungsmarktrelevante Einwohnerzahl Nürnbergs allerdings nur moderat um 2 % von rund 509.400 Einwohnern im Ausgangsjahr 2012 auf circa 500.300 Personen im Jahr 2030.

Tab. 4: Annahmen zur Bevölkerungsprognose

(Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik)



	Untere Variante	Mittlere Variante	Obere Variante
Wohnungsbedingte Zuwanderung	weniger Zuzüge aus dem Umland aufgrund reduzierter Bautätigkeit	Status-Quo-Trend + Annahmen zur Bautätigkeit	mehr Zuzüge aus dem Umland aufgrund neuer, attraktiver Wohnangebote
Arbeitsplatzbedingte Zuwanderung	weniger Zuzüge wegen Stagnation in der wirtschaftlichen Entwicklung	Status-Quo-Trend	mehr Zuzüge aus Bayern und anderen Bundesländern aufgrund steigender Bedeutung als Wirtschaftsstandort
Auslandswanderung	ab 2016 konstant 7.700 Zuzüge aus dem Ausland, Wegzugsraten gemäß Status-Quo-Trend		
Fortzüge	Mehr Fortzüge ins Umland aufgrund von Wegfall geplanter Baugebiete und Neubauprojekte	konstante Wegzugsraten (Durchschnitt der letzten Jahre)	
Geburten	konstante Geburtenraten (Durchschnitt der letzten Jahre)		
Sterbefälle	steigende Lebenserwartung bis zum Jahr 2030		
Bevölkerung am 31.12.2030	500.300	521.100	537.900

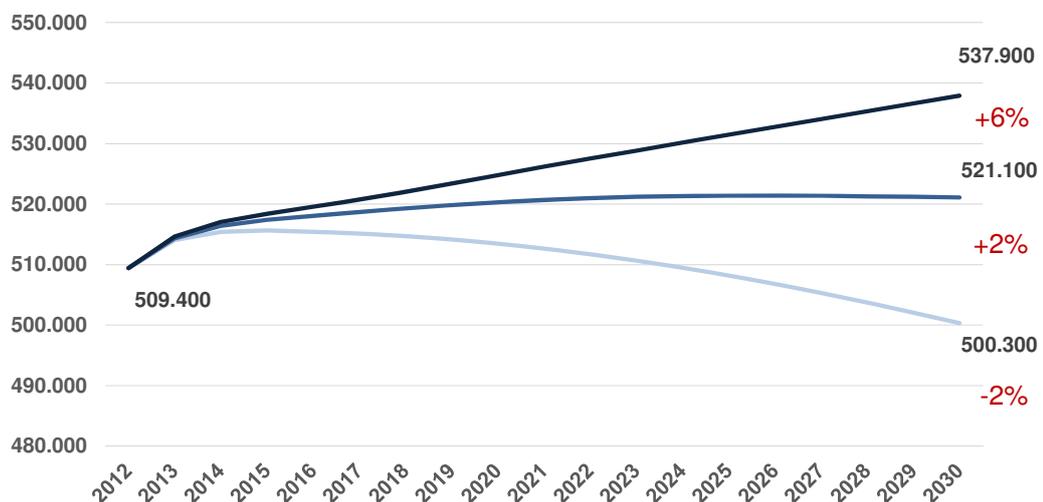
**Mittlere Variante:
Anstieg um 2 %**

Die Mittlere Variante bildet die wahrscheinlichste Entwicklung ab. Die Bautätigkeit bleibt ebenso wie die wohnungs- und arbeitsplatzbedingte Zuwanderung auf dem Niveau der letzten Jahre. Auch die Wegzugsraten bleiben konstant wie im Durchschnitt der letzten Jahre. In diesem Szenario steigt die wohnungsmarktrelevante Einwohnerzahl bis 2030 um 2 % auf ca. 521.100 Personen.

**Obere Variante:
Anstieg um 6 %**

Der positiven Oberen Variante liegen die gleichen Grundannahmen wie der Unteren und Mittleren Variante zu Grunde. Es gelingt jedoch durch neue attraktive Wohnangebote, die Wanderungsverluste an das direkte Umland zu reduzieren. Ferner steigen die Zuzüge aus Bayern und anderen Bundesländern an, weil Nürnberg seine Bedeutung als Wirtschaftsstandort ausbaut und das Arbeitsplatzangebot wächst. Tritt dieses Szenario ein, steigt die Einwohnerzahl Nürnbergs bis 2030 um 6 % auf ca. 537.900 Personen.

Abb. 48 Bevölkerungsprognose* bis 2030 in 3 Varianten

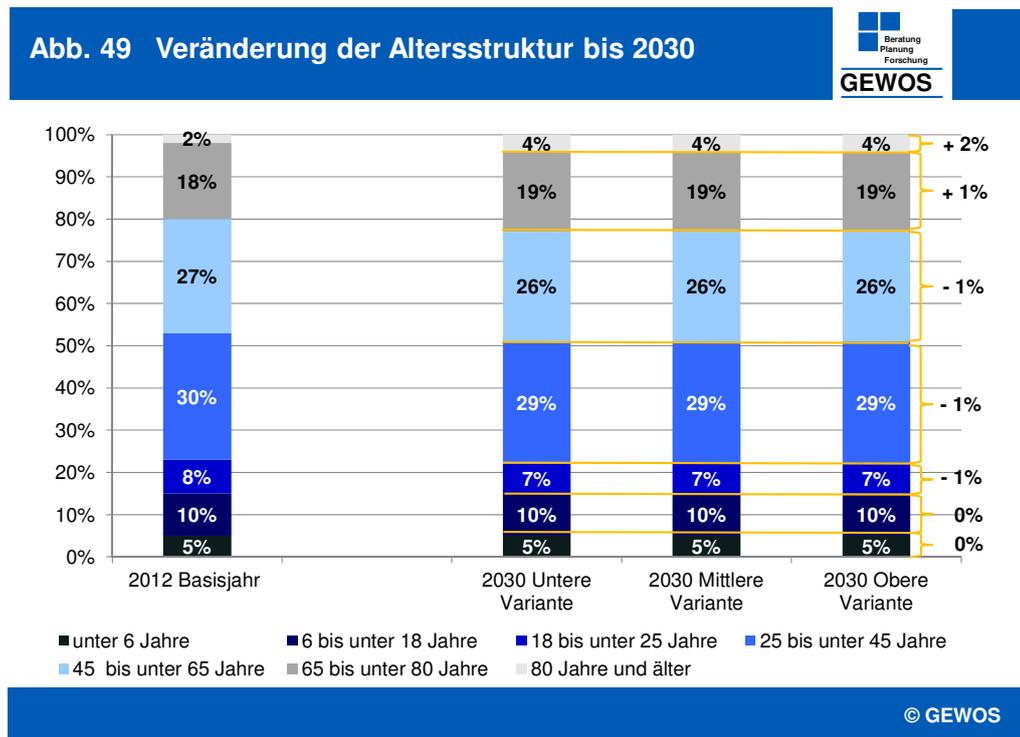


* wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

XX% = Veränderung ggü. 2012

Geringe Veränderungen in der Altersstruktur

Wie bereits erwähnt, hat sich die altersstrukturelle Verschiebung in den vergangenen Jahren verlangsamt. Diese Entwicklung wird sich auch bis zum Jahr 2030 fortsetzen, sodass sich nur eine geringe Veränderung der Altersstruktur ergeben wird. Diese Entwicklung ist in den drei verschiedenen Prognosevarianten erkennbar (vgl. Abbildung 49).

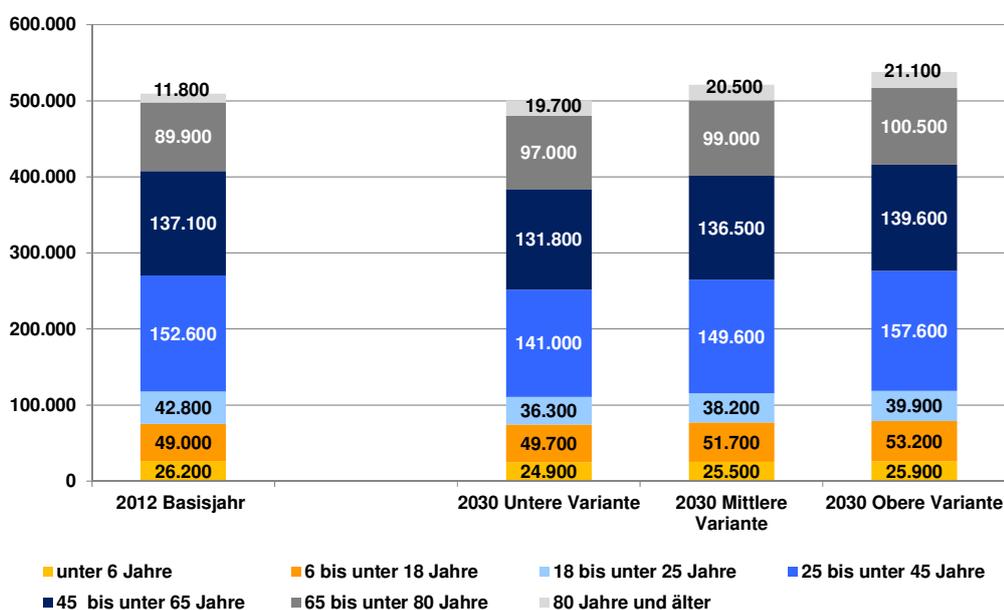


Der Anteil der Personen über 80 verdoppelt sich

In allen Prognosevarianten verändert sich die Altersstruktur bis 2030 proportional nahezu gleichmäßig. Der Anteil der Personen mit 80 und mehr Jahren verdoppelt sich jedoch von 2 % auf 4 %. Bei den 65- bis unter 80-Jährigen erhöht sich der Anteil um einen Prozentpunkt auf 19 %. Die mittleren Altersgruppen der 45- bis unter 65-Jährigen sowie der 25- bis unter 45-Jährigen verringern ihre Anteile um jeweils einen Prozentpunkt auf 29 % bzw. 26 %. Die Anteile der Kinder und Jugendlichen bleiben nahezu konstant.

Auch wenn sich insgesamt proportional nur geringe Veränderungen abzeichnen, verändern sich die absoluten Werte mit Zunahme oder Abnahme der wohnungsmarkt-relevanten Einwohner deutlich (vgl. Abbildung 50).

Abb. 50 Veränderung der Altersstruktur bis 2030 (absolut)



Leichter Rückgang bei den unter 6-Jährigen

Die Zahl der Kinder unter 6 Jahren sinkt in allen Prognosevarianten nur moderat. In der Mittleren Variante beträgt der Rückgang 700 Personen, in der Unteren 1.300 Personen und in der Oberen Variante nur 300 Personen.

Zuwachs bei den 6- bis unter 18-Jährigen

Die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen von 6 bis unter 18 Jahren wächst in jedem Prognoseszenario an. In der Mittleren und wahrscheinlichsten Variante beträgt der Zuwachs 2.700 Personen, in der Unteren Variante 700 Personen und in der Oberen Variante 4.200 Personen.

Rückgang bei den jungen Erwachsenen unter 25 Jahren

Die Zahl junger Erwachsener im Ausbildungsalter von 18 bis unter 25 Jahre nimmt im Prognosezeitraum ab. In der Mittleren Variante verringert sich die Altersgruppe bis 2030 um ca. 4.600 Personen. Am stärksten ist der Rückgang mit 6.500 Personen in der Unteren Variante. Selbst in der Oberen Variante sind Verluste dieser Altersgruppe von rund 2.900 Personen zu erwarten.

Leichter Rückgang der 25- bis unter 45-Jährigen in mittlerer Variante

In der Mittleren Variante verringert sich die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen um rund 3.000 Personen. In der Unteren Variante ist in dieser Altersgruppe mit 11.600 Personen ein deutlicher Rückgang zu erwarten. Insbesondere wenn kein familiengerechter Wohnungsneubau realisiert wird, ist das Untere Szenario wahrscheinlich. Tritt das Obere Szenario ein, ist sogar mit einem Zuwachs von rund 5.000 Personen zu rechnen. Voraussetzung ist jedoch ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot.

Altersgruppe der Best Ager wächst nur bei sehr guten Rahmenbedingungen

Die 45- bis unter 65-Jährigen, auch „Best-Ager“ genannt, sind derzeit die wichtigste Nachfragegruppe für neu errichtete Eigentums- und freifinanzierte Mietwohnungen in innerstädtischen Lagen. In der Mittleren Variante der Prognose nimmt deren Zahl mit -600 Personen nur leicht ab. Stehen wie in der Unteren Variante nicht ausreichend Wohnungsangebote bereit und stagniert die Nürnberger Wirtschaft, ist hingegen ein Rückgang von rund 5.300 Personen dieses Alters zu erwarten. Entwickelt sich die Nürnberger Wirtschaft auch zukünftig gut und werden zusätzliche Wohnungsangebote geschaffen, wie in der Oberen Prognosevariante unterstellt, ist mit einem Anstieg um ca. 2.500 Personen zu rechnen.

Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen steigt

Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung steigt die Zahl der älteren Bürger Nürnbergs in allen Prognosevarianten. Auch über den Prognosezeitraum hinaus ist mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in das Seniorenalter kommen. In der Unteren Variante der Prognose wächst die Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen um 7.100 Personen, in der Mittleren (wahrscheinlichsten) Variante um rd. 9.100 Personen und in der Oberen Variante um 10.600 Personen.

Anstieg bei den über 80-Jährigen

Ab 80 Jahren wächst rein statistisch die Pflege- und Betreuungsbedürftigkeit der einheimischen Bevölkerung. Daher gibt das Anwachsen dieser Altersgruppe einen Hinweis auf größere Bedarfe für altersgerechte Wohnformen und Betreuungsangebote. Bis 2030 wird die Zahl der über 80-Jährigen in Nürnberg in der Unteren Variante der Prognose um 7.900 zunehmen, in der Mittleren um 8.700 und in der Oberen um 9.300.

Zwischenfazit

Insgesamt wird Nürnberg entgegen dem Bundestrend zukünftig Bevölkerungsgewinne verzeichnen. Die Rahmenbedingungen müssen jedoch stimmen. Konkret muss ausreichend nachfragegerechter Wohnraum für die wachsende Bevölkerung geschaffen werden.

Aufgrund der Zuwanderung von überwiegend jungen Personen wird Nürnberg auch im Jahr 2030 eine vergleichsweise junge Bevölkerung aufweisen. So wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen tendenziell sogar leicht steigen. Die Gruppe der jungen Erwachsenen (18 bis 25 Jahre) wird hingegen leicht schrumpfen. Der stärkste Bevölkerungsanstieg wird in allen Prognosevarianten bei den über 65-Jährigen erwartet. Der höchste prozentuale Anstieg zeigt sich bei den Hochbetagten (über 80 Jahre).

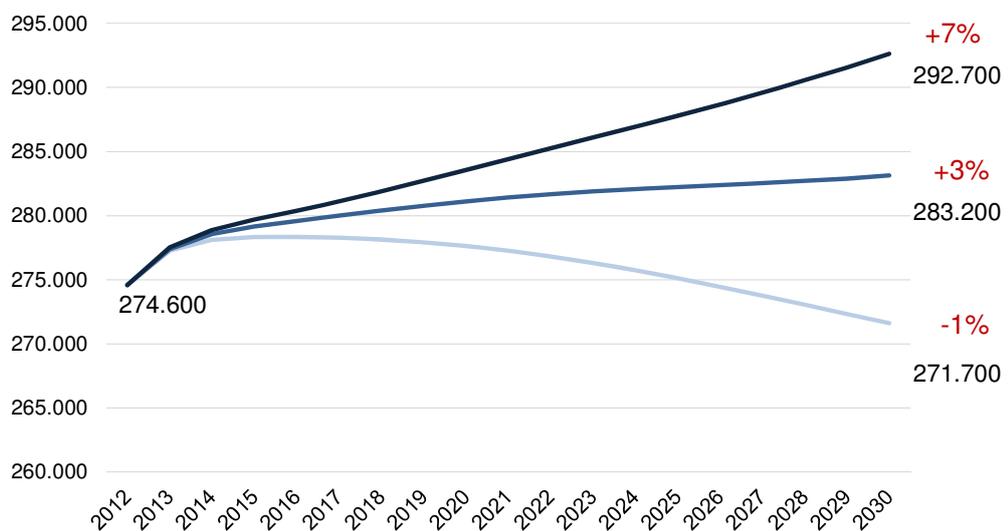
5.2 Haushaltsprognose

Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Folgenden die gegenwärtige Nürnberger Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch bei der Haushaltsprognose die Darstellung in drei Varianten, um die zukünftige Entwicklung abzubilden.

Basis der Haushaltsprognose sind die Haushalte gemäß KOSIS-Haushaltegenerierung (lt. Einwohnermelderegister, Stand 31.12.2012). Zur Haushaltegenerierung wurde die wohnberechtigte Bevölkerung (inkl. Nebenwohnsitzbevölkerung) ohne die Bevölkerung in Anstalten und Heimen herangezogen.

Abb. 51 Haushaltsprognose bis 2030



Untere Variante:
- 2.900 Haushalte
(-1 %)

In Nürnberg gab es im Jahr 2012 274.600 Haushalte. Ausgehend vom Basisjahr 2012 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis zum Jahr 2030 in der unteren Variante um rund 2.900 Haushalte bzw. rund 1 % abnehmen.

Mittlere Variante
+ 8.600 Haushalte
(3 %)

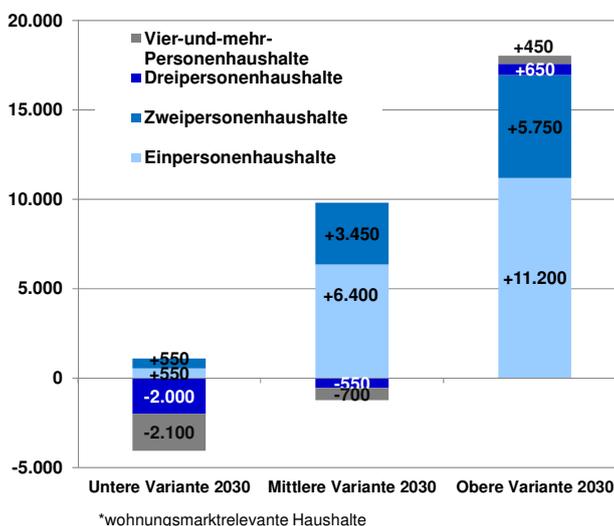
In der mittleren Variante, die GEWOS derzeit als das wahrscheinlichste Szenario einschätzt, werden die Haushalte aufgrund der Entwicklung des geplanten Wohnungsangebots um 8.600 bzw. rund 3 % zunehmen.

Obere Variante:
+ 18.100 Haushalte
(+7 %)

Innerhalb der Oberen Variante, der u. a. die Annahme zugrunde liegt, dass eine stärkere Neubautätigkeit eintritt, fällt der Haushaltszuwachs mit ca. 18.100 Haushalten bzw. rund 7 % deutlich höher aus. Danach bestehen in Nürnberg im Jahr 2030 insgesamt ca. 292.600 wohnungsmarktrelevante Haushalte.

Abb. 52 Veränderung der Haushaltsstruktur* bis 2030

Haushalte	2012
Einpersonenhaushalte	137.600
Zweipersonenhaushalte	78.200
Dreipersonenhaushalte	30.900
Vierpersonenhaushalte	27.900



**Leichte Zunahme
der Ein- und Zwei-
personenhaushalte**

Die Entwicklung der Haushaltsstruktur in Nürnberg verläuft analog zur Entwicklung der Altersstruktur. Innerhalb des Prognosezeitraums bis zum Jahr 2030 wird in der Gesamtbetrachtung eine leichte Verschiebung zu Gunsten von kleineren Haushalten zu beobachten sein. Die Zahl der Einpersonenhaushalte (2012: 137.600) steigt in allen Prognosevarianten, in der Unteren um rd. 550, in der Mittleren Variante um rd. 6.400 und in der Oberen Variante um ca. 11.200 Haushalte. Auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte (2012: 78.200) steigt perspektivisch an, in der Unteren Variante um 550, in der Mittleren um 3.450 und in der Oberen Variante um 5.750.

**Leichter Rückgang
der Dreipersonen-
haushalte**

Die Zahl der Dreipersonenhaushalte (2012: 30.900) sinkt in der Unteren Variante um 2.000, in der Mittleren Variante um 550. Nur in der Oberen, optimistischen Variante ist ein leichter Zuwachs von rund 650 Dreipersonenhaushalten zu erwarten.

**Vier- und-mehr-
Personenhaushalte
nehmen leicht ab**

Auch die Zahl der Vier-und-mehr-Personenhaushalte (2012: 27.900) geht in der Unteren Variante (-2.100) und in der Mittleren Variante (-700) zurück. Nur im Oberen Szenario kann mit einem marginalen Anstieg von 450 Haushalten gerechnet werden.

**Zwischenfazit: Nur
minimale
Veränderungen der
Haushaltsstruktur**

Betrachtet man die Veränderungsdaten im Verhältnis zur Gesamtzahl der Nürnberger Haushalte, verändert sich die Haushaltsstruktur nur geringfügig, aber auch diese leichten Veränderungen haben erhebliche Auswirkungen auf die zukünftigen Wohnbedarfe. Aufgrund der Zunahme kleiner Haushalte wächst der Bedarf an kleineren Wohnungen. Da die Zunahme kleiner Haushalte sich überwiegend auf die Gruppe der Seniorenhaushalte bezieht, steigt der Bedarf an kleinen barrierearmen Wohnungen (vgl. Kap 6.3).

5.3 Wohnungsmarktbilanz

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2030

Um die Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2030 fortschreiben zu können, muss der in Kapitel 5.2 dargestellten Haushaltsprognose eine Fortschreibung des Wohnungsangebotes gegenübergestellt werden. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite bis zum Jahr 2030 wurde durch GEWOS der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung jeglicher Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch dieses Vorgehen wird der im Laufe der Jahre entstehende Ersatzbedarf an Wohnungen herausgestellt, d. h. der Bedarf an Wohnungen, die aufgrund von Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen.

Wie in allen strukturstarken Großstädten gibt es auch in Nürnberg eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, die aufgrund begrenzter Flächenressourcen und vergleichsweise hoher Grundstückspreise nur zum Teil gedeckt werden kann. Zu diskutieren ist, in welchem Umfang die Stadt Nürnberg dieser Nachfrage nachkommen möchte. Es zeigt sich hier ein Zielkonflikt zwischen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem Versuch, die jungen Familien durch entsprechende Angebote in der Stadt zu halten, andererseits. Die Zielsetzung muss auf politischer Ebene getroffen werden. Unverändert gilt die Zielformulierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg von 40% Wohneinheiten im EFH und 60% Wohneinheiten im MFH.

Klar ist jedoch, dass aufgrund der geringeren möglichen Bebauungsdichte von Einfamilienhausflächen grundsätzlich gilt: Je mehr Einfamilienhäuser auf den vorhandenen Wohnflächen errichtet werden, desto weniger Wohnungen können insgesamt gebaut werden und desto schwieriger wird es, den quantitativen Neubaubedarf zu befriedigen.

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- Nachholbedarf (Nachfrageüberhang): Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt Ende 2012.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß Haushaltsprognose. Zu berücksichtigen ist, dass bei einer steigenden Haushaltszahl auch die benötigte Fluktuationsreserve³² steigt.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Zusatzbedarf für Flächennachfrage entscheidend

Für die Flächennachfrage entscheidend ist der Zusatzbedarf sowie der Nachholbedarf bzw. der Nachfrageüberhang. Für den Ersatzbedarf werden keine zusätzlichen Flächen benötigt, sofern der abgängige Wohnungsbestand durch neue Wohnungen ersetzt wird.

Ersatzbedarf-Wohnungsabgang

Um künftige Handlungsbedarfe für die Wohnungspolitik der Stadt Nürnberg darzustellen, wurde der wohnungsmarktrelevante Bestand von Ende 2012 bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Wohnungsneubau wurde nicht berücksichtigt. Hinsichtlich der künftigen Wohnungsabgänge wurde unterstellt, dass auch in den kommenden Jahren mit weiteren Wohnungsabrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen in Höhe von rund 560 Wohneinheiten bzw. rund 0,2 % des Gesamtwohnungsbestand pro Jahr zu rechnen ist. Die Abgangsquote wurde im Prognosezeitraum konstant gehalten. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, abgerissen und neu errichtet werden. Als Treiber dieser Entwicklung sind

³² Beispiel: Bei einer Haushaltszahl von 1.000 und einer Fluktuationsreserve von 3 % sollte der Markt ein Wohnungsangebot von 1.030 Wohnungen bzw. eine Fluktuationsreserve von 30 WE vorhalten. Steigt die Haushaltszahl auf 1.100, sollte der Wohnungsmarkt 1.133 Wohnungen vorhalten. Die notwendige Fluktuationsreserve würde in diesem Beispiel um drei auf 33 Wohnungen ansteigen.

unter anderem die steigenden Energiepreise zu nennen sowie höhere Ansprüche an das Wohnen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig. Vielfach ist deshalb eine energetische und barrierearme Modernisierung der Bestände nicht mehr wirtschaftlich und daher ein Abriss und Neubau attraktiver. Zugleich wird die Höhe des Wohnungsabgangs unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung künftig stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich. Ferner sind folgende Aspekte beim Wohnungsabgang zu berücksichtigen:

- Wohnungsabgänge aufgrund von Wohnraumzusammenlegungen, Umnutzung oder die Umgestaltung eines ehemaligen Zweifamilienhauses (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) in ein Einfamilienhaus.
- Ein - wenn auch geringer - Anteil der Wohnungen wird unbewohnbar und steht damit dem Markt nicht mehr zur Verfügung.

Zukünftiger Ersatzbedarf: 10.000 Wohneinheiten

Durch die Anwendung der an die Nürnberger Wohnungsstruktur angepassten Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsabgang von etwa 10.000 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müssen 10.000 Wohnungen bis 2030 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Bei ausbleibender Bautätigkeit würde der Wohnungsbestand von rund 279.000 im Jahr 2012 auf 269.000 im Jahr 2030 absinken.

Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarkt-relevante Bedarf dem fortgeschriebenen wohnungsmarkt-relevanten Bestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Für eine anschauliche Darstellung erfolgt die Bilanzierung auf den folgenden Seiten in grafischer Form.

Fluktuationsreserve liegt bei lediglich 1,6 % bzw. rund 4.500 WE	Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt (Realisierung von Umzügen und Modernisierungen) wird eine Fluktuationsreserve benötigt. Wird diese bei der Bilanzierung für das Jahr 2012 berücksichtigt, ergibt sich bereits im Basisjahr ein Nachfrageüberhang.
Nachfrageüberhang im Jahr 2012 von rund 3.700 WE	Im Ausgangsjahr der Prognose 2012 war der Nürnberger Wohnungsmarkt bereits deutlich angespannt. So bestand lediglich ein minimaler und zu geringer Wohnungsüberhang von rund 4.500 Wohneinheiten ³³ , die Fluktuationsreserve betrug lediglich 1,6 %. Für das Erreichen einer ausreichenden Fluktuationsreserve von 3 % bzw. eines ausgeglichenen Wohnungsmarkts fehlen bereits im Jahr 2012 3.700 Wohnungen. Um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen, sollte der Nachfrageüberhang möglichst kurzfristig abgebaut werden. Für den Abbau des Nachfrageüberhangs ist es notwendig, dass im Saldo jährlich mehr neue Wohnungen errichtet werden als neue Haushalte hinzukommen. Aufgrund des erwarteten Nachfrageanstiegs wird dies jedoch eine große Herausforderung für die Stadt Nürnberg darstellen und nur sukzessive über mehrere Jahre hinweg möglich sein.
Wohnungsmarktbilanz für drei Prognosevarianten	Analog zur dargestellten Haushalteprognose erfolgt im Folgenden eine Bilanzierung des Wohnungsmarktes für die drei Prognosevarianten.

³³ Der Überhang ergibt sich aus der Differenz von Wohnungsangebot (Anzahl Wohnungen im Jahr 2012 gemäß städtischer Statistik) und der Wohnungsnachfrage (Anzahl der wohnberechtigten Haushalte gemäß städtischer Statistik).

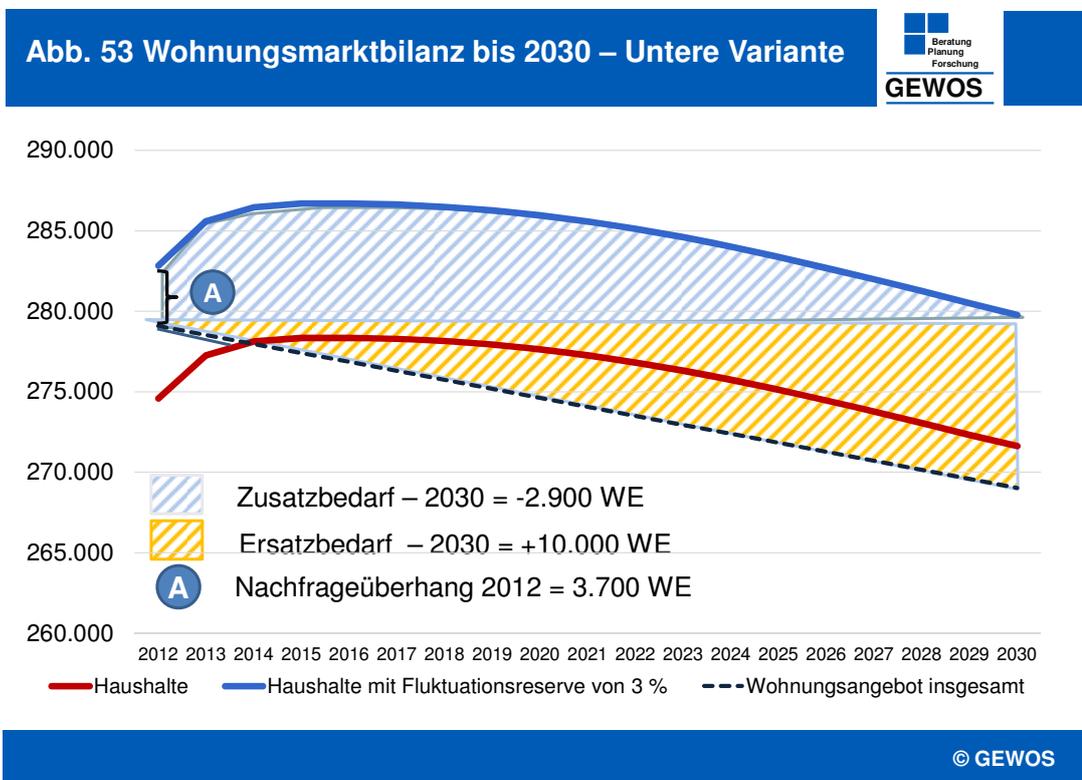
**Wohnungsmarkt-
bilanz 2030:
Neubaubedarf
auch in der
Unteren Variante...**

Bei einer Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ergibt sich selbst in der unteren Variante ein Neubaubedarf. Zwar wird die Zahl der Haushalte bis 2030 um 2.900 zurückgehen, der Ersatzbedarf sowie der Abbau des Nachfrageüberhangs ergeben in der Bilanz jedoch einen Neubaubedarf von rund 10.800 Wohnungen. Der Neubaubedarf, differenziert nach dem Ein- und Mehrfamilienhaussegment, verteilt sich entsprechend der politischen getroffenen Zielsetzung zu 40 % auf das Einfamilienhaussegment und zu 60 % auf das Mehrfamilienhaussegment.

Zusammenfassung:

- Ersatzbedarf 2030 = +10.000 WE
- Zusatzbedarf 2030 = -2.900 WE
- Nachfrageüberhang 2012 = 3.700 WE

Neubaubedarf = 10.800 WE

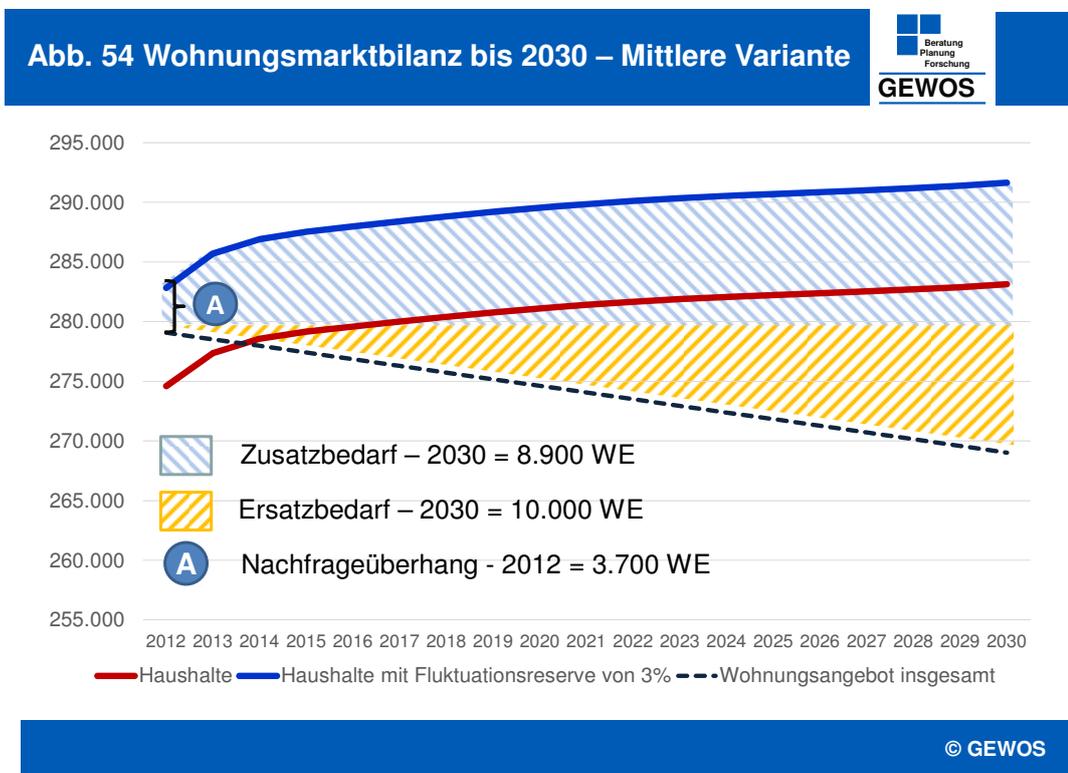


Fast nur Ersatzbedarf in der Unteren Variante

Die obenstehende Grafik verdeutlicht die Entwicklung. In erster Linie müssen abgehende Wohnungen ersetzt werden. Durch die Abnahme der Haushalte besteht rein rechnerisch ein negativer Zusatzbedarf in Höhe von 2.900 Wohnungen.

Stärkerer Neubaubedarf in der Mittleren Variante

Wahrscheinlicher ist jedoch die Mittlere Variante der Prognose: Voraussetzung dabei ist, dass die geplanten Bauflächen- und Projektentwicklungen realisiert werden und das Arbeitsplatzangebot stabil bleibt.



**Bedarf Mittlere Variante:
Rd. 22.600 WE bis 2030**

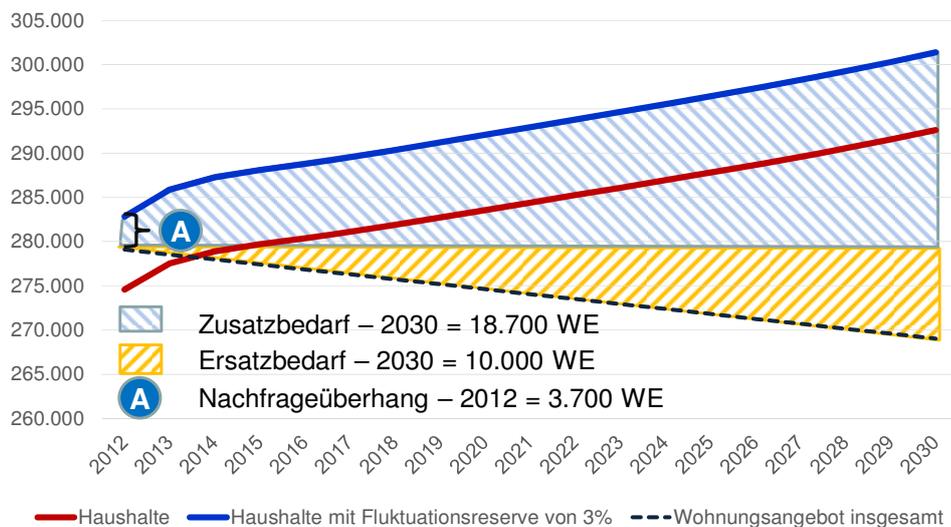
In der mittleren Prognosevariante ergibt sich ein Neubaubedarf von 22.600 Wohnungen. Der Ersatzbedarf beträgt rund 10.000 Wohnungen. Der Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs beläuft sich auf 8.600 Wohnungen. Zudem ergibt sich ein weiterer Neubaubedarf aus der Differenz der Fluktuationsreserve 2012 und 2030 von 300 WE, so dass der Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs insgesamt 8.900 Wohnungen umfasst. Darüber hinaus gilt es, den Nachfrageüberhang 2012 (3.700 WE) durch den Neubau von Wohnun-

gen abzubauen. Auch in der mittleren Variante wird, entsprechend der politisch getroffenen Zielsetzung, 40 % des Neubaubedarfs auf das Einfamilienhaussegment und 60 % auf das Mehrfamilienhaussegment entfallen.

Zusammenfassung:

➤ Ersatzbedarf 2030	= +10.000 WE
➤ Zusatzbedarf 2030	= + 8.600 WE
➤ Zusatzbedarf	
Fluktuationsreserve	= + 300 WE
➤ Nachfrageüberhang	=+ 3.700 WE
<hr/>	
➤ Neubaubedarf	= +22.600 WE

Abb. 55 Wohnungsmarktbilanz bis 2030 – Obere Variante



**Bedarf Obere Variante:
+ 18.100 nachfragende Haushalte**

Gelingt es Nürnberg, mehr Wohnbauflächenpotenziale als bisher zu aktivieren und wächst das Arbeitsplatzangebot stärker, erhöht sich auch der Neubaubedarf deutlich. In der Oberen Variante der Prognose steigt die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2030 um rd. 18.100 (+7 %). Zudem ergibt sich ein Neubaubedarf aus der höheren Fluktuationsreserve von 600 WE.

Danach ergibt sich in Verbindung mit den Wohnungsabgängen, dem Nachfrageüberhang 2012 und der höheren Fluktuationsreserve ein rechnerischer Neubaubedarf von rd. 32.400 Wohneinheiten.

Zusammenfassung:

➤ Ersatzbedarf 2030	= +10.000 WE
➤ Zusatzbedarf 2030	= +18.100 WE
➤ Zusatzbedarf	
Fluktuationsreserve	= + 600 WE
➤ Nachfrageüberhang	=+ 3.700 WE

Neubaubedarf = +32.400 WE

Orientierung zur Abschätzung des quantitativen Neubaubedarfs

Bei der Interpretation der Neubaubedarfe sei darauf hingewiesen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung von nachfragenden Haushalten und Wohneinheiten handelt. Bei differenzierter Betrachtung können sich in Teilmärkten Wohnungsüberhänge ergeben, während in anderen Bereichen Defizite bestehen oder sich entwickeln können.

Aktuelle Entwicklungen deuten auf weitere Anspannung hin

Die Wohnungsmarktprognose hat als Ausgangspunkt das Jahr 2012. Während der Bearbeitung der vorliegenden Studie wurden Zahlen zum Wohnungsneubau und zur Entwicklung der Zahl der Haushalte veröffentlicht, die an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben sollen. Von 2013 bis zum Jahr 2014 wurde ein Wachstum von rund 4.500 Haushalten festgestellt³⁴. Im selben Zeitraum wurden jedoch nur 3.100 Wohnungen fertiggestellt³⁵. Dementsprechend hat sich der Nachfrageüberhang um weitere 1.400 Haushalte erhöht und beträgt zum Ende des Jahres 2014 5.100 Haushalte (3.700 Haushalte + 1.400 Haushalte).

Neubaubedarf unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen

Tabelle 5 greift die jüngste Entwicklung auf (Nachfrageüberhang 2014) und stellt den Zusatzbedarf bzw. den Ersatzbedarf (gemäß Prognose) für unterschiedliche Zeiträume dar. Ziel sollte sein, den Nachfrageüberhang

³⁴ Amt für Stadtforschung und Statistik - KOSIS-Haushalgenerierungsverfahren

³⁵ Wohnungsbericht der Stadt Nürnberg 2014

möglichst kurzfristig abzubauen. In den Zahlen der Tabelle 5 wurde ein Abbau des Nachfrageüberhangs über einen Zeitraum von sechs Jahren (2015 bis 2020) angesetzt. Dementsprechend setzt sich der Neubaubedarf der Jahre 2015 bis 2020 aus dem Ersatzbedarf, dem Zusatzbedarf und dem Abbau des Nachfrageüberhangs zusammen. Darüber hinaus weist die Tabelle 5 den flächenrelevanten Neubaubedarf (Neubaubedarf ohne Ersatzbedarf) aus.

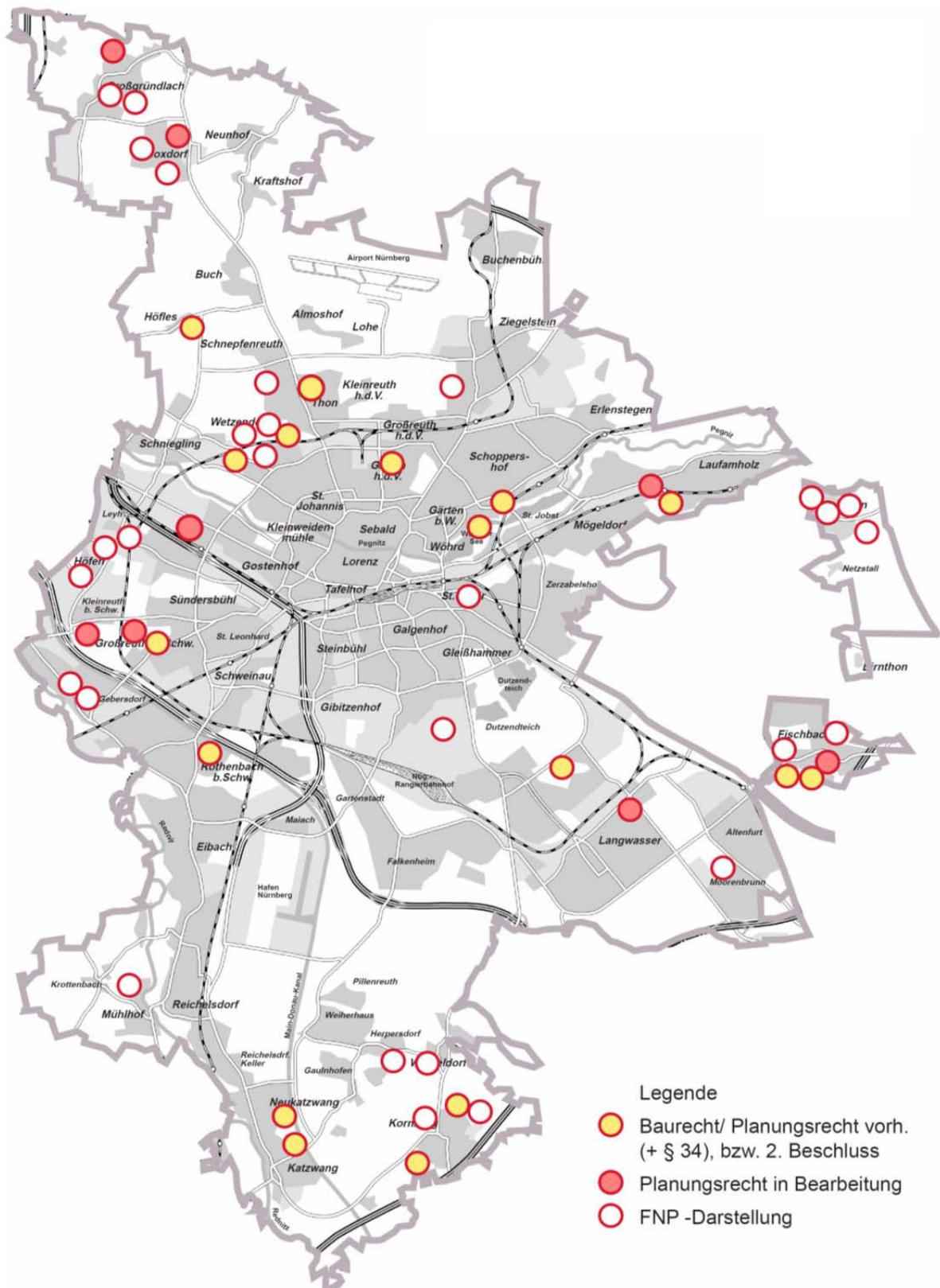
Tabelle 5 - Übersicht Bedarfsgrößen	Prognosevarianten		
	Untere	Mittlere	Obere
	WE	WE	WE
Nachfrageüberhang 2014	5.100	5.100	5.100
Zusatzbedarf* bis 2015	3.900	4.700	5.200
Zusatzbedarf* 2015 bis 2017	-200	1.300	2.300
Zusatzbedarf* 2018 bis 2020	-900	1.100	2.600
Zusatzbedarf* 2021 bis 2030	-5.700	1.800	8.600
Zusatzbedarf* 2012 bis 2030	-2.900	8.900	18.700
Ersatzbedarf bis 2015	1.650	1.650	1.650
Ersatzbedarf 2015 bis 2017	1.650	1.650	1.650
Ersatzbedarf 2018 bis 2020	1.650	1.650	1.650
Ersatzbedarf 2021 bis 2030	5.050	5.050	5.050
Ersatzbedarf 2012 bis 2030	10.000	10.000	10.000
Neubaubedarf bis 2015	5.550	6.350	6.850
Neubaubedarf 2015 bis 2017**	4.000	5.500	6.500
Neubaubedarf 2018 bis 2020**	3.300	5.300	6.800
Neubaubedarf 2021 bis 2030	-650	6.850	13.650
Neubaubedarf 2012 bis 2030	12.200	24.000	33.800
Neubaubedarf pro Jahr (bis 2015)	1.850	2.120	2.280
Neubaubedarf pro Jahr (2015 bis 2017)**	1.330	1.830	2.170
Neubaubedarf pro Jahr (2018 bis 2020)**	1.100	1.770	2.270
Neubaubedarf pro Jahr (2021 bis 2030)	-70	760	1.520
Flächenrelevanter Neubaubedarf bis 2015	3.900	4.700	5.200
Flächenrelevanter Neubaubedarf 2015 bis 2017**	2.350	3.850	4.850
Flächenrelevanter Neubaubedarf 2018 bis 2020**	1.650	3.650	5.150
Flächenrelevanter Neubaubedarf 2021 bis 2030	-5.700	1.800	8.600
Insgesamt	2.200	14.000	23.800

* Zusatzbedarf aufgrund Haushaltsanstieg + Erhöhung der Fluktuationsreserve
 ** Abbau des Nachfrageüberhangs (5.100 WE) 2015 bis 2020

5.4 Flächenpotenzialabschätzung

Erfassung von Potenzialflächen durch das Stadtplanungsamt	Durch das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg erfolgte im Jahr 2013 eine Erfassung von Potenzialflächen für den Wohnungsbau. Insgesamt wurden 52 Flächen oder rund 230 ha Wohnbauflächen identifiziert, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden könnte.
Flächenpotenzial für 7.160 Wohnungen	Insgesamt können auf den identifizierten Potenzialflächen rund 7.160 Wohnungen errichtet werden. Davon entfallen rund 3.160 Wohnungen auf das Einfamilien- und 4.000 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment. Die Verteilung von Einfamilien- und Mehrfamilienhausflächen entspricht den Annahmen für den aktuellen Flächennutzungsplan, wonach 40 % der Wohnungen in Einfamilienhäusern und 60 % im Geschosswohnungsbau zu entwickeln sind.
Abschätzung des Realisierungshorizonts	Im Rahmen der städtischen Flächenerfassung erfolgte auch eine Abschätzung des Realisierungshorizonts. Unterschieden wurde zwischen einem kurz-, mittel- und langfristigen Realisierungshorizont. Ferner wurde erfasst, ob für die Flächen schon Planrecht besteht oder nicht. Dies ist insbesondere für die Ermittlung des Neubaupotenzials von geförderten Wohnungen von Bedeutung, da bei bestehendem Planrecht auf Grundstücken im Privatbesitz keine Handhabe zur Durchsetzung der Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau besteht.
Großteil der Flächen erst mittel - und langfristig verfügbar	Bezogen auf die zeitliche Realisierbarkeit zeigt sich folgendes Ergebnis: Kurzfristig (Jahre: 2015, 2016 und 2017) können auf den Wohnbauflächen rund 540 Wohnungen errichtet werden (EFH 250 WE, MFH 290 WE). Mit 1.320 Wohnungen (EFH 710 WE, MFH 610 WE) kann knapp ein Fünftel des Wohnungsbaupotenzials mittelfristig (Jahre: 2018, 2019 und 2020) umgesetzt werden. Voraussichtlich erst ab 2021 können umfassende Flächenpotenziale mit bis zu 5.300 Wohnungen (2.200 EFH, 3.100 MFH) entwickelt werden (vgl. Tabelle 7).

Abb. 56 Wohnbauflächen - Übersicht



5.5 Flächenbedarfsabschätzung

Nach Ermittlung des flächenrelevanten Neubaubedarfs für Wohnungen wird in einem abschließenden Schritt der Zusatzbedarf an Bruttowohnbauland ermittelt.

Berechnung der Wohnflächen je Wohneinheit

In einem ersten Schritt wird mit Hilfe der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit und des prognostizierten Neubaubedarfs die Gesamtsumme der benötigten Wohnfläche berechnet. Die durchschnittliche Wohnfläche für Eigenheime beträgt rund 125 qm, für Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurde eine Fläche von 72,5 qm angesetzt³⁶.

Umrechnung von Nettowohnflächen in Bruttowohnflächen

Da es sich bei diesen Flächen um Nettoangaben handelt, wird in einem zweiten Schritt die Nettowohnfläche in Bruttowohnfläche umgewandelt. Bei Eigenheimen wird ein Faktor von 1,25 und bei Geschosswohnungen ein Faktor von 1,35 in Ansatz gebracht.

Geschossflächenfaktor

Die Bruttowohnfläche wird in einem nächsten Schritt in die Geschossfläche umgewandelt. Da die Geschossfläche nur Vollgeschosse berücksichtigt, sind insbesondere Dachausbauten ohne Vollgeschosscharakter abzuziehen. Für Eigenheime wird ein Faktor von 0,85 und für Geschosswohnungen ein Faktor von 0,95 verwendet.

GFZ für Eigenheime 0,5 und für Geschosswohnungen 1,3

Mit Hilfe der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in einem weiteren Schritt die Nettowohnbaufläche berechnet. Für Eigenheime wird eine GFZ von 0,5 angenommen (Durchschnittswert für alle Formen des Eigenheimbaus, d. h. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser). Für Geschosswohnungsbauten wird eine GFZ von 1,3 in Ansatz gebracht³⁶. Diese GFZ berücksichtigt sowohl die Möglichkeit des verdichteten Geschosswohnungsbaus in der Innenstadt als auch den Geschosswohnungsbau in weniger verdichteten außerstädtischen Gebieten.

³⁶ Mittelwerte auf Basis der Neubautätigkeit der letzten 4 Jahre in Nürnberg

**Faktor Netto- in
Bruttowohnbauland**

Im Rahmen der Ausweisung von Wohnbauflächen in den Wohngebieten sind auch Flächen zur verkehrlichen Erschließung bzw. für die Errichtung sozialer Infrastruktur zu berücksichtigen:

- Innere Verkehrserschließung (Wohnstraßen, Stellplätze, Wege)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergärten, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen) und die Versorgung (Läden, Banken)
- Öffentliche Grünflächen im Baugebiet (Sport- und Spielplätze)

Daher erfolgt in einem letzten Schritt die Umwandlung von Nettowohnbauland in Bruttowohnbauland. Für Eigenheimgebiete wird der Faktor 1,25 und für Geschosswohnungsbaugebiete der Faktor 1,5 angesetzt.

**Mittlere und obere
Variante
Bedarf an Brutto-
wohnbauland**

Entsprechend den oben beschriebenen Umrechnungsfaktoren hat GEWOS auf der Grundlage des Bedarfs an künftigen Wohneinheiten die Berechnung des Bruttowohnbaulandes für die Stadt Nürnberg differenziert nach EFH-/MFH-Segment und Prognosezeiträumen durchgeführt. Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Bedarfe:

Tab. 6 Flächenbedarf bei Quote EFH = 40% und MFH = 60 %				
		Flächenbedarf insgesamt (in ha)	Flächenbedarf EFH (in ha)	Flächenbedarf MFH (in ha)
Mittlere Variante	bis 2015	92,7	62,4	30,3
	2015 bis 2017*	75,9	51,1	24,8
	2018 bis 2020*	72,0	48,5	23,5
	2021 bis 2030	35,5	23,9	11,6
	Insgesamt	276,1	185,9	90,1
	Insgesamt - Alternative 20 % Neubau EFH	213,1	93,0	120,2
Obere Variante	bis 2015	102,5	69,1	33,5
	2015 bis 2017*	95,6	64,4	31,2
	2018 bis 2020*	101,5	68,4	33,2
	2021 bis 2030	169,6	114,2	55,4
	Insgesamt	469,3	316,1	153,2
	Insgesamt - Alternative 20 % Neubau EFH	362,3	158,0	204,3

* Abbau des Nachfrageüberhangs (5.100 WE) 2015 bis 2020

5.6 Gegenüberstellung von prognostizierter Nachfrage und Potenzialflächen

In einem nächsten Schritt wurde der prognostizierte Zusatzbedarf gemäß der Mittleren Variante der Haushaltsprognose den Wohnbaupotenzialflächen gegenübergestellt. Der Ersatzbedarf aufgrund von Wohnungsabgängen bleibt bei der Gegenüberstellung unberücksichtigt. Zu beachten ist jedoch, dass für den Ersatzbedarf, sofern dieser nicht auf den Bestandsflächen realisiert wird, ebenfalls Neubauf Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Potenzialflächen reichen kurzfristig nicht aus

Die Gegenüberstellung der flächenrelevanten Nachfrage mit den vorhandenen Potenzialflächen zeigt, dass die erfassten Wohnbauflächen nicht ausreichen, um die Nachfrage zu decken. Besonders eklatant ist das kurzfristige Defizit an realisierbaren Wohnbauflächen. Von 2015 bis 2017 müssen zur Deckung der zusätzlichen Nachfrage, und zum (teilweisen) Abbau des Nachfrageüberhangs 3.850 Wohnungen errichtet werden (gemäß Mittlerer Variante). Diesem Bedarf stehen jedoch Wohnbauflächen in einem Umfang von lediglich 540 Wohneinheiten gegenüber. Es fehlen demnach kurzfristig Flächen für 3.310 Wohnungen. Auch mittelfristig fehlen Wohnbauflächen (-2.330). Erst langfristig (ab 2021) wird es möglich sein, umfangreichere Potenzialflächen zu entwickeln.

Tab. 7 Gegenüberstellung flächenrelevanter Neubaubedarf und Flächenpotenzial
- Mittlere Variante -

in WE	Neubaubedarf insgesamt	Zusatzbedarf EFH	Zusatzbedarf MFH	Neubau auf Potenzialflächen	Neubau auf Potenzialflächen EFH	Neubau auf Potenzialflächen MFH	Saldo	Saldo EFH	Saldo MFH
Flächenrelevanter Neubaubedarf 2015 bis 2017*	3.850	1.550	2.300	540	250	290	-3.310	-1.250	-2.060
Flächenrelevanter Neubaubedarf 2018 bis 2020*	3.650	1.500	2.150	1.320	710	610	-2.330	-790	-1.540
Flächenrelevanter Neubaubedarf 2021 bis 2030	1.800	700	1.100	5.300	2.200	3.100	3.500	1.500	2.000

* Abbau des Nachfrageüberhangs (5.100 WE) 2015 bis 2020

Zwischenfazit

Derzeit trifft eine sehr hohe Nachfrage auf ein geringes Wohnbauflächenpotenzial. Bereits 2012 bestand ein Nachfrageüberhang von 3.700 Wohnungen. Zudem ist in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Nachfrageanstieg zu rechnen. Wenn es nicht gelingt, kurzfristig das Neubaupotenzial auszuweiten, wird sich der Nachfrageüberhang weiter erhöhen. In der Konsequenz wird sich die Situation am Wohnungsmarkt tendenziell weiter anspannen und ein Teil der Nachfrager ins Umland abwandern. Die Folgen sind eine anhaltend dynamische Preisentwicklung und Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem Einkommen. Dementsprechend hoch ist der Handlungsdruck. Nur wenn die (personellen und finanziellen) Ressourcen gebündelt und umgehend die angeführten Handlungsempfehlungen (Teil 2) umgesetzt werden, kann eine weitere Anspannung auf dem Wohnungsmarkt verhindert werden. Langfristig wird sich die Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt wieder etwas entspannen können (siehe Prognoseverlauf). Eine in der Dynamik abnehmende Nachfrage trifft dann auf ein vergleichsweise hohes Wohnungsbaupotenzial (vgl. Tabelle 7).

6 Zielgruppenbezogene Analyse des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird auf einige Zielgruppen näher Bezug genommen wird. Für diese Gruppen wurden in Teil 2 auch Handlungsempfehlungen formuliert. In diesem Kapitel wurde nach Möglichkeit auf aktuelle Zahlen zurückgegriffen.

6.1 Einkommensschwächere Haushalte

Ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Zu den Nachfragern von preisgünstigem Wohnraum zählen neben den Transferleistungsempfängern und Studenten auch Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Aber auch Schwellenhaushalte und Mittelschichtshaushalte sind angesichts des Preisniveaus des Nürnberger Wohnungsmarktes auf Wohnungen in einem relativ niedrigen bzw. mittleren Preissegment angewiesen.

Abschätzung einkommensschwächerer Haushalte

Zur Abschätzung der Zahl der Nürnberger Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (differenziert nach Haushaltsgröße) der Haushaltsprognose zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurde auf Daten zu den Transferleistungsempfängern sowie auf Befragungsergebnisse der Haushaltsbefragung „Leben in Nürnberg 2011“ zurückgegriffen.

Haushalte mit fünf und mehr Personen sowie Alleinerziehende besonders armutsgefährdet

Im Rahmen der Haushaltsbefragung „Leben in Nürnberg 2011“ wurde unter anderem die Einkommenssituation der Nürnberger Haushalte abgefragt. Durch die Anwendung eines Äquivalenzeinkommens (bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen) wurden Haushalte identifiziert, die armutsgefährdet sind. Armutsgefährdet ist nach EU-Definition, wer mit weniger als 60 % des mittleren Einkommens auskommen muss. Für Nürnberg ergab sich dabei folgendes Ergebnis: Insgesamt sind 19 % oder rund 106.000 Einwohner armutsgefährdet. Besonders

armutsgefährdet sind Haushalte mit fünf und mehr Personen (44 %) sowie Alleinerziehende (36 %). Singlehaushalte sind hingegen nur zu 15 % armutsgefährdet (vgl. Tabelle 8). Im Vergleich mit der Region Mittelfranken und dem Land Bayern weist Nürnberg einen höheren Anteil von armutsgefährdeten Haushalten auf.³⁷

Insgesamt 49.700 Haushalte in Nürnberg armutsgefährdet

Zur Abschätzung des Umfangs an armutsgefährdeten Personen wurden in einem ersten Schritt die Armutsgefährdungsquoten mit den Haushaltszahlen verknüpft. Insgesamt sind nach dieser Berechnungsmethodik rund 49.700 Haushalte in Nürnberg armutsgefährdet. Aufgrund des hohen Anteils von Einpersonenhaushalten an der Gesamtzahl der Haushalte bilden diese die mit Abstand größte Gruppe. Insgesamt sind 20.600 Einpersonenhaushalte armutsgefährdet und damit in besonderem Maß auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Für die Zweipersonenhaushalte konnte ein Wert von 14.100 Haushalten und für Dreipersonenhaushalte ein Wert von 6.800 ermittelt werden. Von den Vier- und Fünfpersonenhaushalten sind insgesamt 8.200 Haushalte armutsgefährdet.

4.300 Alleinerziehende armutsgefährdet

Von den Paarhaushalten mit Kindern sind 22 % oder 7.800 Haushalte armutsgefährdet. Bei den Alleinerziehenden sind es 36 % oder 4.300 Personen.

³⁷Bayerisches Landesamt für Statistik - Bayern in Zahlen 4 (2014) - Armutsgefährdung in Deutschland und Bayern

Tab. 8: Armutsgefährdete Haushalte 2012			
Haushaltsgröße	Haushalte insgesamt 2012	Armutsgefährdungsquote	Zahl der armutsgefährdeten Haushalte
Einpersonenhaushalt	137.600	15%	20.600
Zweipersonenhaushalt	78.200	18%	14.100
Dreipersonenhaushalt	30.900	22%	6.800
Vierpersonenhaushalt	20.100	24%	4.800
Fünf- und Mehrpersonenhaushalt	7.800	44%	3.400
Haushaltstyp			
Singlehaushalte	137.600	15%	20.600
Paare mit Kindern	35.500	22%	7.800
Alleinerziehende	11.900	36%	4.300
Zwei- und Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	89.500	19%	17.000
Quelle: Wohaus - Befragung „Leben in Nürnberg 2011“; eigene Berechnungen			

Abschätzung des preisgünstigen Angebots

Definition preisgünstiges Angebot

Im Rahmen der Vertiefungsanalyse wird die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen dem zur Verfügung stehenden preisgünstigen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die Bezugsgröße sind Mietwohnungen. Eigentümerhaushalte und Eigentumsangebote bleiben damit unberücksichtigt.

Die Frage, wann eine Wohnung preisgünstig ist oder nicht, kann grundsätzlich nicht eindeutig beantwortet werden. Eine etablierte Definition für dieses Wohnungsmarktsegment liegt nicht vor. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die Mietobergrenzen der „Kosten der Unterkunft“ herangezogen.

„Kosten der Unterkunft“ als Abgrenzungskriterium

Das Jobcenter Nürnberg entscheidet anhand von Obergrenzen für die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten (exklusive Heizkosten), ob eine Mietwohnung für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII „angemessen“ ist. Die Obergrenzen der „Kosten der Unterkunft“ sind nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder gestaffelt (vgl. Tabelle 9). Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mehr Haushaltsmitglieder auch eine

größere Wohnfläche beanspruchen und hierfür im Regelfall höhere Mieten zahlen müssen.

Berücksichtigung von Mindestwohnungsgrößen

Ob eine Wohnung preisgünstig ist, bemisst sich in erster Linie nach der Höhe der Miete (bruttokalt). Gleichwohl muss eine Wohnung natürlich eine Mindestgröße aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigenden Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnungsbauförderung des Freistaates Bayern zurückgegriffen (vgl. Tabelle 9).

Tab. 9 Obergrenzen zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnraums		
Haushaltsgröße	Angemessene Mietpreise (Bruttokaltmiete) für SGB II- und SGB XII-Bezieher	Wohnungsgröße¹
1 Person	374 €	bis 50 m ²
2 Personen	411 €	über 50 bis 65 m ²
3 Personen	492 €	über 65 bis 75 m ²
4 Personen	612 €	über 75 m ²
¹ Maximalwert		

Anteil preisgünstiger Wohnungen bei Neuvermietung

Für die Ermittlung des Angebots an preisgünstigen Wohnungen wurde auf Basis der Wohnungsinserate (vgl. Kap. 4.4) der Anteil an preisgünstigen Wohnungen differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ermittelt (vgl. Tabelle 10). Im Ergebnis sind 53 % aller kleinen Wohnungen preisgünstig. Dies überrascht zunächst. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass kleine Wohnungen vergleichsweise hohe Mieten pro m² Wohnfläche aufweisen können und trotzdem unter den Grenzwert von 374 € (bruttokalt) fallen. Beispielsweise dürfte eine 30 m² große Wohnung eine Miete von rund 12,50 € (bruttokalt) aufweisen.

Inserierte Wohnungen zwischen 50 und 65 m² beziehungsweise zwischen 65 und 75 m² sind zu gut einem Drittel preisgünstig. Wohnungen zwischen 75 m² und 90 m² sind zu 23 % preisgünstig.

Tab. 10 Anteil preisgünstiger Wohnungen nach Wohnungsgröße

Wohnungsgröße ¹	Angemessene Mietpreise (Bruttokaltmiete) für SGB II- und SGB XII-Bezieher	Anteil preisgünstiger Wohnungen
bis 50 m ²	374 €	53%
über 50 bis 65 m ²	411 €	37%
über 65 bis 75 m ²	492 €	36%
über 75 bis 90 m ²	612 €	23%
¹ Maximalwert		

Berechnung der Nachfrage

Rund 19 % der Haushalte sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Darunter fallen sowohl Mieter als auch Eigentümerhaushalte. Da im Rahmen der Analyse nur das Mietwohnungssegment betrachtet wird, wurden die armutsgefährdeten Eigentümerhaushalte von der Gesamtzahl der armutsgefährdeten Haushalte abgezogen. Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung „Leben in Nürnberg“ 2011 zu Folge sind 14 % der armutsgefährdeten Haushalte Eigentümer. Unter Zugrundelegung dieser Quote gibt es in Nürnberg 17.720 armutsgefährdete Einpersonenhaushalte, 12.130 Zweipersonenhaushalte, 5.850 Dreipersonenhaushalte und 4.130 Vierpersonenhaushalte, die zur Miete wohnen (vgl. Tabelle 11).

Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungsbestand

Den 17.720 armutsgefährdeten Einpersonenhaushalten (Mieter) stehen rund 40.920 Mietwohnungen kleiner 50 m² gegenüber. Die weiteren Bestandszahlen können der Tabelle 11 entnommen werden.

Tab. 11 Armutsgefährdete Mieterhaushalte und Mietwohnungsbestand					
Haus- haltsgrö- ße	Haushalte insgesamt	armutsge- fährdete Haushalte	armutsge- fährdete Mieterhaus- halte	Wohnungs- größe	Mietwoh- nungs- bestand Nürnberg
Einperso- nenhaus- halt	137.600	20.600	17.720	bis 50 m ²	40.920
Zweiper- sonen- haushalt	78.200	14.100	12.130	über 50 bis 65 m ²	53.690
Dreiper- sonen- haushalt	30.900	6.800	5.850	über 65 bis 75 m ²	32.440
Vierperso- nenhaus- halt	20.100	4.800	4.130	über 75 bis 90 m ²	29.740
					© GEWOS

**Ableitung von
Stromgrößen aus
Bestandsgrößen**

Die Gegenüberstellung von Bestandsgrößen (armutsgefährdete Haushalte und Mietwohnungsbestand) ist allerdings, separat betrachtet, nicht zielführend, da daraus keine Aussagen zur aktuellen Wohnungsmarktsituation abgeleitet werden können. Daher wurde in einem nächsten Schritt aus den Bestandsgrößen die Stromgrößen „preisgünstiges Angebot pro Jahr“ und „Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen pro Jahr“ abgeleitet.

**Fluktuationsquote
(Wohnungen) zur
Ableitung von
Stromgrößen**

Zur Bestimmung des Umfangs von Angebot und Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen wurde die jährliche Wohnungsflyktuation³⁸ herangezogen. Da kleine Wohnungen tendenziell eine höhere Fluktuation aufweisen, wurde die Fluktuation nach Wohnungs- bzw. Haushaltsgröße gestaffelt (vgl. Tabelle 12).

Anmerkung: Der Ansatz einer Fluktuationsquote stellt - bezogen auf die Nachfrageseite - eine grobe aber notwendige Vereinfachung dar. Tatsächlich wird die Fluktuation (durch Umzüge und Haushaltsgründungen) aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts auf der Nachfrageseite eher niedriger sein. Vereinfacht ausge-

³⁸ Anteil der Mietwohnungen, bei dem jährlich ein Mieterwechsel vollzogen wird (abgeleitet aus den Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen).

drückt: Wenn kein bezahlbarer Wohnraum in Nürnberg zur Verfügung steht, kann auch keine Fluktuation armutsgefährdeter Haushalte (Umzug oder Haushaltsgründung) erfolgen. Notwendig ist die Vereinfachung, damit Engpässe überhaupt deutlich gemacht werden können.

Angespanntes Verhältnis insbesondere bei kleinen Wohnungen

Bei Zugrundelegung einer Fluktuationsquote von 10 % bei kleinen Wohnungen bzw. bei Einpersonenhaushalten ergibt sich folgendes Bild: 1.770 armutsgefährdete Haushalte fragen pro Jahr preisgünstige Wohnungen nach. Dem steht ein jährliches Angebot von 2.170 Wohnungen ³⁹gegenüber. Auf einen Nachfrager kommen demnach 1,2 Wohnungsangebote (vgl. Tabelle 12). Rein rechnerisch sind damit ausreichend preisgünstige Wohnungen vorhanden. Tatsächlich stehen die armutsgefährdeten Haushalte jedoch in Konkurrenz zu anderen einkommensstärkeren Haushalten, die ebenfalls preisgünstigen Wohnraum nachfragen. Da die einkommensstärkeren Haushalte aufgrund der meist besseren Bonität bei der Wohnungsvergabe tendenziell bevorzugt werden, ist das Verhältnis (1 : 1,2) von Nachfrage und Angebot im Segment der preisgünstigen Wohnungen als Ausdruck eines deutlichen Engpasses zu interpretieren.

Bei größeren Wohnungen ist das Verhältnis von Nachfrage und Angebot etwas günstiger (vgl. Tabelle 12). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Gruppe der potenziellen Nachfrager deutlich ansteigt. So werden größere Wohnungen auch von besser verdienenden Singlehaushalten und familiengerechte Wohnungen auch von Paarhaushalten und Wohngemeinschaften nachgefragt.

³⁹ Berechnung = 40.920 (WE unter 50 m²) x 53 % (Anteil preisgünstige Wohnungen) x 10 % (Fluktuation).

Tab. 12 Verhältnis preisgünstiges Angebot - Nachfrage preisgünstige Wohnungen

armutsgefährdete Mieterhaushalte	Fluktuation	Jährliche Nachfrage armutsgefährdete Mieterhaushalte	Jährliches Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen	Verhältnis preisgünstiges Angebot/ Nachfrage preisgünstige Wohnungen
17.720 (1PHH)	10%	1.770 (1PHH)	2.170 WE < 50 m ²	1,2
12.130 (2 PHH)	9%	1.090 (2 PHH)	1.790 WE 50 - 65 m ²	1,6
5.850 (3 PHH)	8%	470 (3 PHH)	930 WE 65 - 75 m ²	2,0
4.130 (4 PHH)	8%	330 (4 PHH)	550 WE 75 - 90 m ²	1,7

Geringe Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich auch in der hohen Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte wider. 2014 waren 8.200 Nürnberger Haushalte als wohnungssuchend gemeldet (2010: knapp 7.500 Haushalte). Insbesondere die geringe Vermittlungsquote ist Ausdruck einer insgesamt angespannten Lage für einkommensschwächere Haushalte. Nur jeder siebte Haushalt konnte vermittelt werden (2014: 1.180). Dies ist der niedrigste Wert der letzten 20 Jahre.

Zwischenfazit: Bindungsauslauf wird zu einer weiteren Verschärfung führen

Der Markt preisgünstiger Wohnungen ist deutlich angespannt. Der mietpreisgebundene Wohnungsbestand (der im Modell nicht berücksichtigt wurde) kann die Engpässe etwas lindern. Ein weiteres Abschmelzen des gebundenen Wohnraums wird jedoch zwangsläufig zu einer zusätzlichen Anspannung führen. Selbst wenn die Mieterhöhungsspielräume in einigen Teillagen begrenzt sind, stehen die ehemals gebundenen Wohnungen nicht mehr exklusiv Haushalten mit geringeren Einkommen zur Verfügung. In der Konsequenz verschlechtert sich die Situation für die untersten Einkommenschichten. Im Ergebnis unterbleiben Wohnungswechsel selbst wenn die Wohnung bauliche Mängel aufweist, größere Haushalte leben in vergleichsweise kleinen Wohnungen und Kinder bleiben länger im Elternhaus wohnen. Die Situation würde sich zusätzlich verschärfen, wenn dem prognostizierten Nachfrageanstieg kein entsprechender Wohnungsneubau folgt. Die wachsende Konkurrenz um

Wohnraum würde die Position der einkommensschwächeren Haushalte weiter schwächen.

Städtische Wohnungspolitik hält dagegen

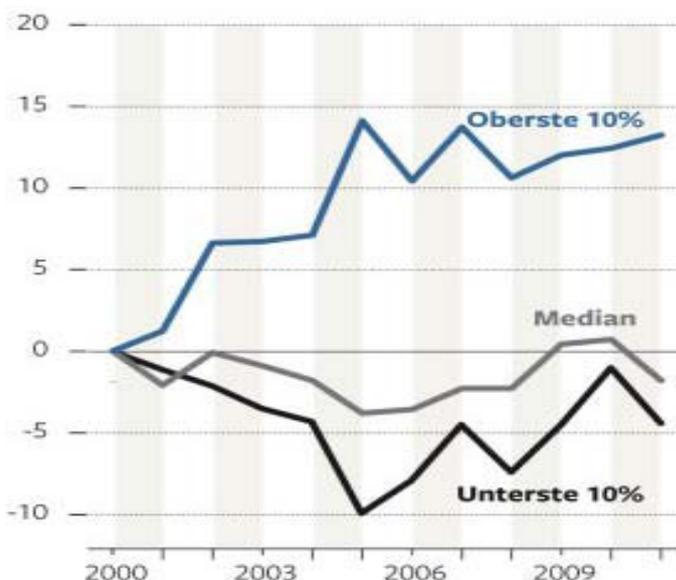
Angesichts dieser Entwicklung hat die Stadt Nürnberg zahlreiche Maßnahmen zur schnelleren Vermarktung städtischer Wohnbaugrundstücke, zur Mobilisierung von neuen Wohnbauflächen und die Konzeptvergabe eingeführt sowie eine Verbesserung bei der Wohnungsbauförderung umgesetzt. Wichtig ist dabei auch die Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau: bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind 20 Prozent der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, sofern das Baugebiet mehr als 70 Geschosswohnungen umfasst; 30 Prozent der Wohnbauflächen sind für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, wenn das Baugebiet mehr als 30 Reihen- und/ oder Doppelhäuser oder mehr als 100 Geschosswohnungen umfasst. Im Konzeptauswahlverfahren werden städtische Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert. Entscheidend für die Vergabe sind, anders als im herkömmlichen Bieterverfahren, neben dem Anteil an geförderten Wohnungen weitere Kriterien wie Einkommensverhältnisse, konzeptionelle Ausrichtung und ökologische Aspekte.

Prognose der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen

Abschätzung der zukünftigen Nachfrage

Auf Grundlage der Analyse der armutsgefährdeten Haushalte (vgl. Tabelle 8) und der Haushaltsprognose (vgl. Kap 5.2) wurde in einem nächsten Schritt die Zahl der armutsgefährdeten Haushalte im Jahr 2030 abgeschätzt. Anzumerken ist, dass die Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen in einem hohen Maß an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt und damit nur schwer für einen Zeitraum bis 2030 zu prognostizieren ist. Eine weitere Öffnung der Einkommensschere (vgl. Abbildung 57) und eine Ausweitung des Niedriglohnsektors würden zu einer zusätzlichen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen führen. Da solche Annahmen jedoch mit einer großen Unsicherheit behaftet sind, wurden im vorliegenden Modell keine Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung getroffen. Die Armutsgefährdungsquoten wurden über den Prognosezeitraum konstant gehalten.

Abb. 57 Entwicklung des verfügbaren Einkommens



Quelle: DIW

Zahl der Armutsgefährdeten wird sich erhöhen

Demnach wird sich insbesondere die Zahl der armutsgefährdeten Singlehaushalte erhöhen. 2012 gab es in Nürnberg rund 20.600 armutsgefährdete Einpersonenhaushalte (vgl. Tabelle 8). Bis 2030 wird die Gruppe

aufgrund der insgesamt steigenden Zahl an Einpersonenhaushalte um rund 1.000 Personen wachsen. Ferner ist ein leichter Anstieg von armutsgefährdeten Familien und alleinerziehenden Haushalten zu erwarten (vgl. Tabelle 13).

Tab. 13: Armutsgefährdete Haushalte 2012 und 2030 (mittlere Variante)

Haushaltsgröße	Zahl der armutsgefährdeten Haushalte	Zahl der armutsgefährdeten Haushalte	Differenz
	2012	2030	2012/2030
Einpersonenhaushalt	20.600	21.600	1.000
Zweipersonenhaushalt	14.100	14.700	600
Dreipersonenhaushalt	6.800	6.700	-100
Vierpersonenhaushalt	4.800	4.700	-100
Fünf- und Mehrpersonenhaushalt	3.400	3.300	-100
Haushaltstyp			
Paare mit Kindern	7.800	8.000	200
Alleinerziehende	4.300	4.400	100
Singlehaushalte	20.600	21.600	1.000
Zwei- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	17.000	17.000	0

Quelle: eigene Berechnungen

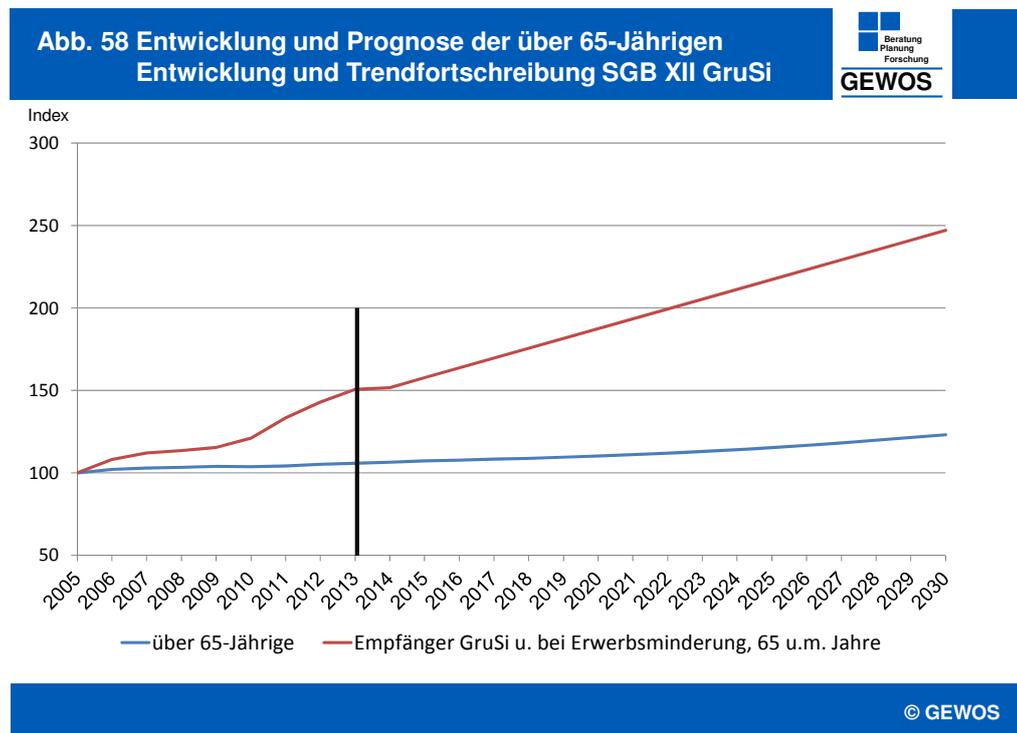
Exkurs: Einkommensschwache Seniorenhaushalte

Anteil einkommensschwacher Seniorenhaushalte wird zukünftig wachsen

Die Annahme konstanter Armutsgefährdungsquoten ist für die Gruppe der Seniorenhaushalte problematisch. Bereits heute ist erkennbar, dass der Anteil einkommensschwacher Seniorenhaushalte zukünftig steigen wird. Dies verdeutlicht die Entwicklung der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung mit einem Alter von über 65 Jahren (SGB XII)⁴⁰. Diese Gruppe ist in den letzten Jahren (von einem niedrigen Niveau aus) deutlich gewachsen. Zwar ist die Gruppe der über 65-Jährigen in Nürnberg auch insgesamt an-

⁴⁰ Die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ist eine seit dem 1. Januar 2003 in Deutschland bestehende bedarfsorientierte Sozialleistung zur Sicherstellung des notwendigen Lebensunterhalts. Leistungsempfänger erhalten Leistungen aus den Sozialkassen in Höhe des Existenzminimums.

gewachsen, allerdings nicht annähernd so stark wie die Leistungsempfänger über 65 Jahre. Während die Zahl der über 65-Jährigen von 2005 bis 2013 um rund 6 % gestiegen ist, hat sich die Gruppe der Leistungsempfänger über 65 Jahre um 50 % vergrößert. Der Anteil der Leistungsempfänger an der Gruppe der über 65-Jährigen hat sich von 4 % auf 6 % erhöht.



Voraussichtlich starker Anstieg der Grundsicherungsempfänger bis 2030

Sofern sich die Entwicklung von 2005 bis 2013 in gleicher Dynamik fortsetzt, wird sich die Gruppe der über 65-Jährigen Leistungsempfänger (SGB XII) bis 2030 nochmals um mehr als 60 % vergrößern (vgl. Abbildung 58). Hinweis: Bei diesen Werten handelt es sich um eine Trendfortschreibung. Eine belastbare Prognose ist nicht möglich, da keine Daten für die Entwicklung der Rentenbezüge und zur privaten Vorsorge von Haushalten in Nürnberg vorliegen.

Es gibt jedoch Anzeichen dafür, dass die Gruppe der Leistungsempfängerhaushalte über 65 Jahre zunehmen wird. Unstete Erwerbsbiographien in der Kombination mit einem Absinken des Rentenniveaus werden in der Tendenz auch bis 2030 zu einem überproportionalen

Wachstum der Leistungsempfänger führen. Dementsprechend kann auch davon ausgegangen werden, dass die im Vergleich zu den Leistungsempfänger-Haushalten (SGB XII) deutlich größere Gruppe der armutsgefährdeten bzw. einkommensschwachen Haushalte über 65 Jahre steigen wird.

Zwischenfazit

Die Abschätzung der Entwicklung der armutsgefährdeten Haushalte insgesamt ist kaum belastbar zu prognostizieren. Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen (Mindestlohn, etc.) werden die Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Unabhängig von der Entwicklung insgesamt kann jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass sich die Zahl der armutsgefährdeten älteren Haushalte weiter erhöhen wird und der Bedarf dieser Personengruppe an preisgünstigen Wohnungen steigen wird.

Exkurs: Wohnraumnachfrage von Flüchtlingen und Asylbewerbern

Zahl der Flüchtlinge nimmt stark zu

Weltweit sind viele Menschen auf der Flucht vor Kriegen oder politischer Verfolgung. Besonders der Bürgerkrieg in Syrien führt dazu, dass sich die Zahl der asylsuchenden Flüchtlinge in Bayern erhöht. Allein seit dem Jahr 2012 ist die Zahl der Flüchtlinge im Freistaat Bayern von rund 9.800 auf rund 25.700 Personen angestiegen. Somit hat sich die Zahl der asylsuchenden Personen mehr als verdoppelt. Vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen ist mit einem weiteren starken Anstieg der Flüchtlingszahlen zu rechnen.

Dreistufiges Unterbringungssystem

Für die Unterbringung der Flüchtlinge wird in Bayern ein dreistufiges Unterbringungssystem angewendet. Diesem System liegt eine Unterteilung der Zuständigkeiten auf den verschiedenen Verwaltungsebenen zu Grunde. Dabei werden die zentrale Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften des Landes und der Regierungsbezirke sowie die dezentrale Unterbringung durch Landkreise und kreisfreie Städte unterschieden.

Ablauf des Asylverfahrens in Bayern

Die Registrierung von neu ankommenden Asylsuchenden erfolgt in einer der beiden Erstaufnahmeeinrichtungen

gen in München oder Zirndorf. Nach erfolgter Registrierung, Asylantragsstellung und gesundheitlicher Untersuchung werden die asylsuchenden Personen für die Dauer des Asylverfahrens innerhalb Bayerns in staatliche Gemeinschaftsunterkünfte verteilt. Dabei erfolgt die Verteilung auf Regierungsbezirke nach einem Quotensystem. So werden beispielsweise 13,5 % der Flüchtlinge auf den Regierungsbezirk Mittelfranken verteilt. Innerhalb der Regierungsbezirke werden wiederum Quoten für die Verteilung der Flüchtlinge auf die kreisfreien Städte und Landkreise angesetzt. Der Stadt Nürnberg werden rund ein Drittel (33,6 %) aller Flüchtlinge aus dem Regierungsbezirk zugeteilt.

**April 2015:
3.100 Flüchtlinge
in Nürnberg**

Insgesamt befinden sich im April 2015 rund 3.100 Flüchtlinge in der Stadt Nürnberg. Davon sind rund 1.300 Personen in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften und 1.000 Personen in städtischen Unterkünften untergebracht. Bei den städtischen Unterkünften handelt es sich um Unterkünfte, die durch die Stadt bereitgestellt werden (überwiegend ehemals gewerblich genutzte Immobilien wie Pensionen, Hotels, Bürogebäude, Montageunterkünfte oder Ferienwohnungen und nicht mehr genutzte Seniorenheime). Darüber hinaus sind weitere 800 Personen in Notunterkünften, wie beispielsweise ehemaligen Bürogebäuden in der Tillystraße, untergebracht.

**Tendenz steigend:
+170 weitere Personen pro Monat**

Nach Schätzungen des Bundesministeriums für Migration und Flüchtlinge (BAMF) ist auch im Laufe des weiteren Jahres mit einer Zunahme der Flüchtlingszahlen zu rechnen. Konkret müssen bis zum Ende des Jahres 2015 pro Monat rund 170 weitere Personen aufgenommen und mit Unterkünften versorgt werden.⁴¹

**Unterkünfte für
4.460 Flüchtlinge bis
Ende 2015**

Die oben beschriebenen Entwicklungen haben zur Folge, dass die Stadt Nürnberg weitere Flüchtlingsunterkünfte bereitstellen muss. Bis zum Ende des Jahres 2015 ist mit einem Bedarf von ca. 4.460 Plätzen in Gemeinschaftsunterkünften zu rechnen (Stand Januar

⁴¹ Angesicht der jüngsten Entwicklungen (Stand September 2015) wird die Zahl der Flüchtlinge stärker steigen als prognostiziert.

2015). Dabei ist zu beachten, dass es sich bei diesen Zahlen um Schätzungen handelt. Nach Auskunft des Amts für Existenzsicherung und soziale Integration können diesbezüglich nur vage Aussagen getroffen werden, da die Flüchtlingsbewegungen sehr dynamisch sind und starken monatlichen Schwankungen unterliegen.

Unterkünfte für anerkannte Flüchtlinge

Sofern das Asylverfahren abgeschlossen ist, können die Asylbewerber die Gemeinschaftsunterkünfte verlassen. Derzeit verlassen im Durchschnitt rund 20 Personen pro Monat die Gemeinschaftsunterkünfte. Die anerkannten Flüchtlinge mit Aufenthaltsrecht werden meist in Wohnungen im Rahmen der Obdachlosenhilfe untergebracht. Die Wohnungen werden durch die Stadt angemietet und stehen nach Aussagen des Amts für Existenzsicherung und soziale Integration ausschließlich Personen zur Verfügung, die kurzfristig obdachlos geworden sind. Wie viele Wohnungen derzeit durch anerkannte Flüchtlinge bewohnt werden, kann nicht exakt beziffert werden. Absehbar ist jedoch, dass die steigenden Asylbewerberzahlen zu einer erhöhten Wohnraumnachfrage führen. Ein Wegzug nach Asylgewährung ist eher unwahrscheinlich, eher ein Zuzug aus der Peripherie, gerade von anerkannten Asylbewerbern. Dafür muss der Wohnungsmarkt gerüstet sein. Am Beginn des Aufenthalts dürften die anerkannten Asylbewerber ganz überwiegend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sein.

Steigende Nachfrage nach Wohnraum

Die Wohnraumversorgung für Flüchtlinge wird zunehmend schwieriger. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, ist die Schaffung weiterer Angebote notwendig. Aus diesem Grund werden durch die Stadt die Anmietung privater Wohnungen sowie der Neubau von Unterkünften auf städtischen Grundstücken durch die wbg Nürnberg angestrebt.

Zwischenfazit

Die Zahl der Flüchtlinge steigt stark an. In der Konsequenz muss die Stadt deutlich mehr Flüchtlingsunterkünfte bereitstellen als bisher. Neben den Notunterkünften wird Wohnraum für eine mittel- und langfristige Versorgung der anerkannten Flüchtlinge benötigt.

6.2 Studentische Wohnungsnachfrage

Im Wintersemester 2014/2015 sind 24.145 Studenten an einer der fünf Hochschulen in Nürnberg eingeschrieben. Die Hälfte von ihnen studiert an der Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm. Die große Zahl der Studierenden, Lehrenden und Forschenden ist ein wichtiger Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung. Die Studierenden bevorzugen zentrale, gut angebundene Wohnstandorte in der Nähe der Universität. Neben den besonderen Lageanforderungen ist es vor allem der große Anteil von Studierenden an der Bevölkerung, der diese Gruppe zu einer wichtigen Größe für den Nürnberger Wohnungsmarkt macht. Insbesondere zu Semesterbeginn sind die Studierenden eine dominierende Nachfragegruppe auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt.

Studentisches Wohnungsangebot Das Studentenwerk Erlangen-Nürnberg betreibt in Nürnberg sechs eigene Wohnanlagen mit insgesamt 1.593 Wohnplätzen sowie eine Privatzimmervermittlung. Dazu kommen 480 privat betriebene, geförderte Studentenwohnheimplätze, was eine Summe von 2.073 bezahlbaren Wohnheimplätzen ergibt.

Niedrige Wohnplatzquote in Nürnberg Die Wohnplatzquote, d.h. das Verhältnis Wohnheimplätze zu Studierenden beträgt in Nürnberg 8,6% (2.073 Wohnheimplätze zu aktuell 24.145 Studierenden). In Erlangen stellt sich dieses Verhältnis besser dar, die Wohnplatzquote beträgt 11,9%, in München liegt sie derzeit bei 11,2%. Das Ziel ist bayernweit eine Wohnplatzquote von 15 % zu erfüllen.

Rückgang der studentischen Nachfrage nicht absehbar Aufgrund der Umstellung von der neunjährigen auf die achtjährige Gymnasialzeit gab es in Bayern im Jahr 2011 einen doppelten Abiturjahrgang. Da die Wehrpflicht ausgesetzt ist, hat eine nochmals höhere Zahl von Abiturienten ein Studium aufgenommen. Dies führte in den vergangenen Jahren zu deutlich steigenden Studienanfängerzahlen. Trotz dieser einmaligen Ereignisse ist ein Rückgang der studentischen Wohnungsnachfrage vorerst nicht absehbar. Zwar reduziert sich aufgrund des demografischen Wandels die Zahl der potenziellen Studierenden, die Hochschulen in Nürnberg dürften davon

jedoch weniger betroffen sein. Das Renommee, die Qualität der Forschung und Lehre sowie der Standort der Hochschulen im Kern einer Metropolregion dürften auch langfristig eine hohe Nachfrage von Studierenden sichern. Derzeit gibt es keine Anzeichen, die darauf hindeuten, dass die Nachfrage nach Studienplätzen und folglich mittelbar nach studentischem Wohnraum rückläufig ist.

Ausbau Hochschulstandort

Dies gilt umso mehr, da der Hochschulstandort Nürnberg weiter ausgebaut werden soll. Die FAU (Friedrich Alexander Universität Erlangen-Nürnberg) plant mittel- bis langfristig einen massiven Ausbau der Technischen Fakultät. Insgesamt 5000 Studien- und 850 Arbeitsplätze sollen auf dem ehemaligen Areal der AEG entstehen.

Zwischenfazit

Zukünftig wird die Zahl der Studenten in Nürnberg tendenziell nicht sinken. Aufgrund der geringen Anzahl von Wohnheimplätzen treten Studenten in Nürnberg bei WG-Bildung bzw. beim Bezug einer günstigen Singlewohnung häufiger in Konkurrenz zu Familien bzw. zu einkommensschwachen Haushalten. Daher sollten die Akteure (Studentenwerk, Stadt etc.) die Zielquote von 15 % weiter mit Nachdruck verfolgen und weitere Studentenheimplätze schaffen.

6.3 Senioren

2012: 67.500 Senioren- haushalte

Im Jahr 2012 gab es in Nürnberg insgesamt 67.500 Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 65 oder mehr Jahren. Damit ist jeder vierte Haushalt in Nürnberg ein Seniorenhaushalt. Mehr als die Hälfte der Seniorenhaushalte sind Einpersonenhaushalte (36.400). Drei- oder Mehrpersonenhaushalte bilden hingegen eher die Ausnahme (1.700 HH).

Seniorenhaushalte wohnen vergleichsweise häufig im Eigentum

Die Seniorenhaushalte wohnen vergleichsweise häufig in der eigenen Wohnung/im eigenem Haus. Rund 44 % der Seniorenhaushalte sind Eigentümerhaushalte (Gesamt: 30 %)⁴². Dementsprechend wohnen 56 % der Senioren zur Miete. Gleichzeitig wohnen Seniorenhaushalte in vergleichsweise großen Wohnungen. Einpersonenhaushalte über 65 Jahre verfügen im Durchschnitt über 72,4 m² Wohnfläche und Zweipersonenhaushalte über 65 Jahre über 90 m² (zum Vergleich: Zweipersonenhaushalte unter 65 Jahre: 82 m²).

Barrierearme/-freie Wohnungen

Es gibt zurzeit keine verlässlichen Statistiken, wie viele barrierearme/-freie Wohnungen es in Nürnberg gibt und wie viele Wohngebäude direkt beim Neubau barrierefrei⁴³ gestaltet wurden. Ebenso fehlen Informationen, inwiefern durch strukturelle oder individuelle Wohnungsanpassung barrierefreie Wohnungen entstanden sind. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung hat GEWOS deshalb die institutionellen Vermieter nach der Anzahl der barrierefreien bzw. barrierearmen⁴⁴ Wohnungen gefragt. Die befragten Unternehmen haben auf diese Frage jedoch nur teilweise geantwortet, so dass diesbezüglich keine validen Ergebnisse, sondern lediglich grobe Schätzwerte abgeleitet werden konnten. Barrierefrei sind demnach rund 2 % bis 4 % des Mietwohnungsbestands der institutionellen Wohnungsanbieter. Weitere rund 15 % bis 20 % der Wohnungen sind barrierearm. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass barrierearme Wohnungen nicht zwingend auch von bedürftigen Haushalten bewohnt werden. Gerade im Neubau werden entsprechende Angebote von einem breiten Spektrum der Nachfrager wahrgenommen.

⁴² Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - Wohnen in Nürnberg 2011

⁴³ Die Standards des barrierefreien Bauens (Wohnung) sind in der DIN-Vorschrift 18040 Teil 2 festgeschrieben und umfassen im Wesentlichen Empfehlungen zu den notwendigen Bewegungsflächen, zur Vermeidung von Stufen und Schwellen beim Zugang zur und innerhalb der Wohnung sowie notwendige Türbreiten und Höhen von Bedienelementen.

⁴⁴ Im Allgemeinen wird von barrierearmen Wohnungen gesprochen, wenn die Wohnung und der Zugang zur Wohnung weitgehend barrierefrei sind, die DIN-Normen jedoch nicht erfüllt werden.

Generationsübergreifende und seniorenspezifische Wohnprojekte

Beispiele für erfolgreich realisierte, generationsübergreifende und seniorengerechte Wohnprojekte sind in Nürnberg zahlreich vorhanden. Zu nennen sind unter anderem die folgenden Projekte:

- „Wohnprojekt OLGA - Oldies leben gemeinsam aktiv“. Vorhaben mit 11 Ein- und Zweizimmerwohnungen inkl. Gemeinschaftswohnung und -garten nach Umbau eines bestehenden Wohngebäudes.
- „WohnenPlus“ (andersWOHNEN-2010 eG) - Integratives Generationenwohnen für Senioren, Alleinerziehende, Familien und behinderte Menschen. 34 Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern, zum Teil EOF-gefördert. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und sind barrierefrei. Ins Haus wurde eine Kindertagesstätte, bestehend aus vier Gruppen, integriert.
- WIN „Martha“ - Generationen übergreifendes Wohnprojekt mit 62 zum Teil geförderten Mietwohnungen, Gemeinschaftsräumen, einer integrativen Kindertagesstätte (Kinderkrippe und -garten) und Gewerbeeinheiten. Das Projekt wurde barrierefrei als KfW 55 Effizienzhaus errichtet.
- IQ Plauenerstraße - „IQ - Innerstädtische Wohnquartiere“ ist ein Modellvorhaben, das den Neubau von 130 teils geförderten kinder- und familienfreundlichen Wohnungen sowie Wohnformen für Alleinerziehende, Studenten und ältere Menschen umfasst.

Betreute Wohnungsangebote

Unter den barrierearmen und -freien Wohnungen gibt es einen Anteil von „betreuten Wohnungen“. Dazu zählen Wohnungen, bei denen neben dem Mietvertrag ein zusätzlicher Betreuungsvertrag abgeschlossen werden muss. Nach Recherchen des Pflegestützpunktes gibt es in Nürnberg rund 3.000 Wohnungen (Apartments) in 35 Anlagen. Dies entspricht rund 1,5 % des Mietwohnungsbestands.

Stationäre Pflegeplätze

Für Personen und Haushalte, denen ein eigenständiges Leben in der Wohnung nicht mehr möglich ist, gibt es Pflegeeinrichtungen. Insgesamt gibt es in Nürnberg 63

Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 5.800 vollstationären Pflegeplätzen.

Umzug in Pflegeheim wird abgelehnt

Der Umzug in ein Pflege-/Seniorenheim oder in betreute Einrichtungen wird von der Gruppe der Senioren jedoch ganz überwiegend abgelehnt. Im Gegensatz zur altengerechten Ausstattung der Wohnung, die vielfach gewünscht wird, ist nur ein kleiner Anteil der Senioren bereit, betreute Wohnungsangebote wahrzunehmen oder in Pflegeeinrichtungen zu ziehen (Haushaltsbefragung „Leben in Nürnberg 2011“).

Deutliche Zunahme der Seniorenhaushalte

Perspektivisch wird die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich zunehmen. In der Mittleren Prognosevariante wird ein Anstieg um 19 % auf 80.300 Haushalte erwartet. Damit steigt die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich stärker als die Gesamtbevölkerung (+3 %). Besonders stark steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte mit einem Alter von 65 oder mehr Jahren. Bis zum Jahr 2030 wird diese Gruppe um 23 % wachsen.

Die Einpersonenhaushalte (65+) sind dabei geprägt durch verwitwete Personen. Ferner hat die Zahl geschiedener Haushalte über 65 Jahren in den letzten Jahren (bundesweit) stark zugenommen.

Ebenfalls deutliche Zunahme in der Unteren Prognosevariante (+16 %)

In der Unteren Prognosevariante wird die Zahl der Seniorenhaushalte ebenfalls deutlich zunehmen (+16 %). In der Oberen Prognosevariante wird die Zahl der Seniorenhaushalte erwartungsgemäß am stärksten steigen (+21 %). Die Differenz zur Mittleren Prognosevariante ist damit vergleichsweise gering. Das stärkere Wachstum in der Oberen Prognosevariante findet eher in anderen Altersgruppen statt.

Tab. 14: Prognose der Seniorenhaushalte				
	2012	2020	2030	Prozentuale Entwicklung 2012-2030
Untere Prognosevariante				
Einpersonenhaushalt 65+	36.400	39.800	43.600	20%
Zweipersonenhaushalt 65+	29.400	29.900	32.900	12%
Dreipersonenhaushalt 65+	1.700	1.800	2.000	15%
Insgesamt	67.500	71.500	78.500	16 %
Mittlere Prognosevariante				
Einpersonenhaushalt 65+	36.400	40.100	44.700	23%
Zweipersonenhaushalt 65+	29.400	30.100	33.600	15%
Dreipersonenhaushalt 65+	1.700	1.800	2.000	17%
Insgesamt	67.500	72.000	80.300	19 %
Obere Prognosevariante				
Einpersonenhaushalt 65+	36.400	40.200	45.600	25%
Zweipersonenhaushalt 65+	29.400	30.200	34.200	16%
Dreipersonenhaushalt 65+	1.700	1.800	2.100	19%
Insgesamt	67.500	72.200	81.900	21 %

Zwischenfazit

Altersgerechte, barrierearme Wohnungsangebote werden durch den Anstieg der Zahl älterer Haushalte immer wichtiger. Insbesondere die Zahl älterer alleinstehender Personen wird zunehmen. Da Senioren meist in den eigenen Vier-Wänden verbleiben möchten⁴⁵, müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden. Wichtig ist, dass der Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung angepasst wird.

⁴⁵ Lediglich 4 % der Senioren planen innerhalb der nächsten 2 Jahre einen Umzug. 9 % der Senioren will gelegentlich umziehen und 84 % wollen auch langfristig nicht umziehen (Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - Wohnen in Nürnberg 2011).

6.4 Familien

2012: 47.400 Familien- haushalte

Im Jahr 2012 gab es in Nürnberg insgesamt 47.400 Familienhaushalte (vgl. Tab. 15). Damit ist knapp jeder fünfte Haushalt ein Familienhaushalt (17 %). Rund ein Viertel der Familienhaushalte sind Alleinerziehende.

Grundsätzlich sind ausreichend familiengerechte Wohnungen in Nürnberg vorhanden. Den 47.400 Haushalten mit Kindern stehen rund 96.400 Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche zur Verfügung. Allerdings werden viele große, familiengerechte Wohnungen nicht von Familien mit Kindern sondern von Paar- oder Singlehaushalten bewohnt. Dabei handelt es sich überwiegend um Seniorenhaushalte, die meist keinen Umzug in eine (kleinere) Wohnung planen.

37 % aller Familien leben in Wohnungen kleiner 80 m²

Auch deshalb wohnen rund 37 % aller Familien (zwei Erwachsene mindestens ein Kind) in Wohnungen mit weniger als 80 m² Wohnfläche. Knapp 5 % stehen sogar weniger als 60 m² Wohnfläche zur Verfügung. Insbesondere in den innerstädtischen Bereichen (Altstadt und Innenstadtgürtel) ist familiengerechter Wohnraum knapp. Vor dem Hintergrund, dass knapp die Hälfte aller Familien die Altstadt bzw. die Nord-, Süd-, und Weststadt als bevorzugte Wohnorte im Rahmen der Haushaltsbefragung „Leben in Nürnberg 2011“ angaben, kann von einem deutlichen Nachfrageüberhang im Segment der familiengerechten Wohnungen in den Innenstadtlagen ausgegangen werden.

Leichte Zunahme der Familienhaus- halte

Bis 2030 wird die Zahl der Familienhaushalte in der Mittleren Prognosevariante um 2 % zunehmen. Insgesamt wird ein Anstieg von 1.100 Haushalten erwartet. Damit steigt die Zahl der Familienhaushalte etwas schwächer als die Gesamtbevölkerung (+3 %).

Die Entwicklung der Paarhaushalte mit Kindern und die Entwicklung der Alleinerziehenden verlaufen parallel. Hintergrund ist die Annahme, dass der Anteil der Alleinerziehenden an den Haushalten mit Kindern im Prognosezeitraum konstant bleibt.

Untere Variante -1 % In der Unteren Prognosevariante wird die Zahl der Familienhaushalte leicht abnehmen (-1 %). In der Oberen Prognosevariante wird die Zahl der Familienhaushalte dagegen um 5 % steigen. Voraussetzung sind ausreichend nachfragegerechte Wohnungsangebote für Familien.

Obere Variante +5 %

Tab. 15: Prognose der Familienhaushalte				
	2012	2020	2030	Prozentuale Entwicklung 2012-2030
Untere Prognosevariante				
Haushalte mit Kind/ern	47.400	48.400	46.900	-1%
<i>davon: Paarhaushalte mit Kind/ern</i>	35.500	36.300	35.100	-1%
<i>davon: Alleinerziehende</i>	11.900	12.100	11.700	-1%
Mittlere Prognosevariante				
Haushalte mit Kind/ern (insgesamt)	47.400	49.300	48.500	2%
<i>davon: Paarhaushalte mit Kind/ern</i>	35.500	36.900	36.300	2%
<i>davon: Alleinerziehende</i>	11.900	12.400	12.200	2%
Obere Prognosevariante				
Haushalte mit Kind/ern (insgesamt)	47.400	49.600	49.700	5%
<i>davon: Paarhaushalte mit Kind/ern</i>	35.500	37.200	37.200	5%
<i>davon: Alleinerziehende</i>	11.900	12.400	12.500	5%

Zwischenfazit Die Zahl der Familienhaushalte wird nur leicht ansteigen. Dennoch besteht für diese Zielgruppe – gerade mit Blick auf das Ziel eine Abwanderung in das Umland möglichst zu vermeiden – ein erheblicher Neubaubedarf. Neubaubedarf besteht auch deshalb, weil viele große, familien-gerechte Wohnungen von anderen Nutzergruppen be-wohnt werden.

7 Stadtteilsteckbriefe

Teilräumliche Analyseergebnisse

Nachfolgend werden teilräumliche Analyseergebnisse in Form von Steckbriefen dargestellt. Neben einer kurzen Beschreibung der Charakteristika und einer Karte zur Einordnung der Lage des Stadtteils im Stadtgebiet enthalten die Steckbriefe statistische Kennziffern und Flächenpotenziale. Ferner geben einige Impressionen typische Bebauungsstrukturen in den Stadtteilen wieder.

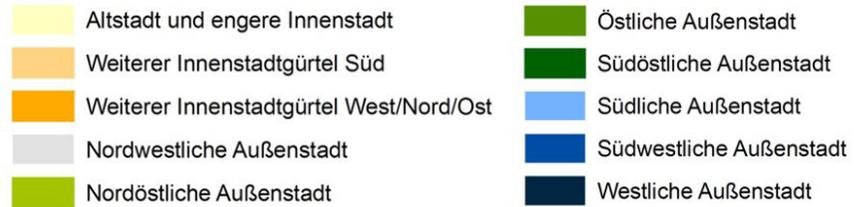
Die statistischen Kennziffern beziehen sich auf folgende Themen:

- Bevölkerungs- und Altersstruktur
- Haushaltsstruktur und -entwicklung
- Wohnungsbestandsstruktur
- Miet- und Kaufpreisniveau auf Basis von Inseraten
- Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Quellenangaben im Anschluss

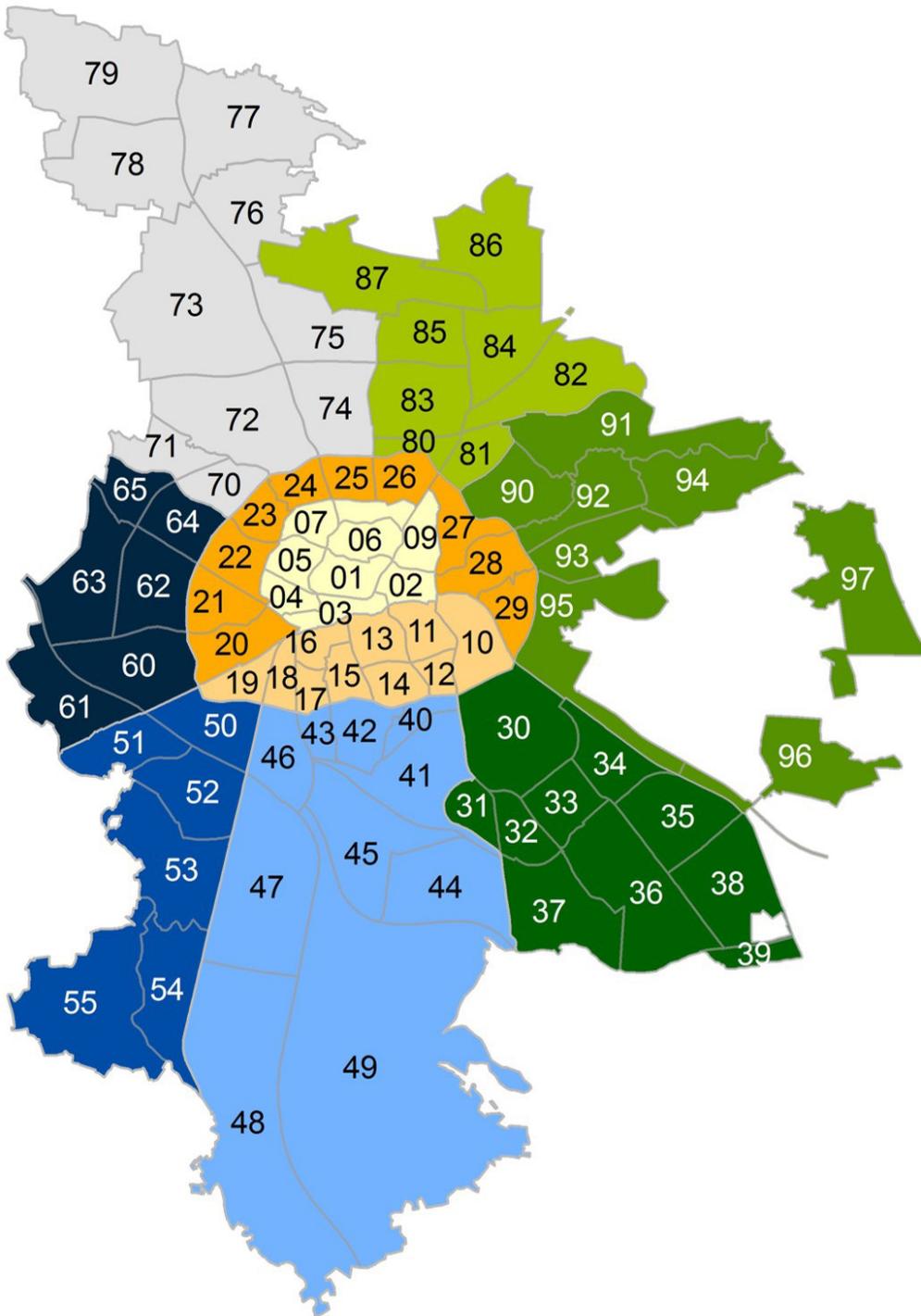
Für eine bessere Orientierung wird nachfolgend nochmals die Übersichtskarte mit allen Stadtteilen und statistischen Bezirken abgebildet. Auf Seite 161 werden zudem die Datenquellen und Definitionen der einzelnen Kennziffern tabellarisch dargestellt.

Nürnberg - Stadtteile

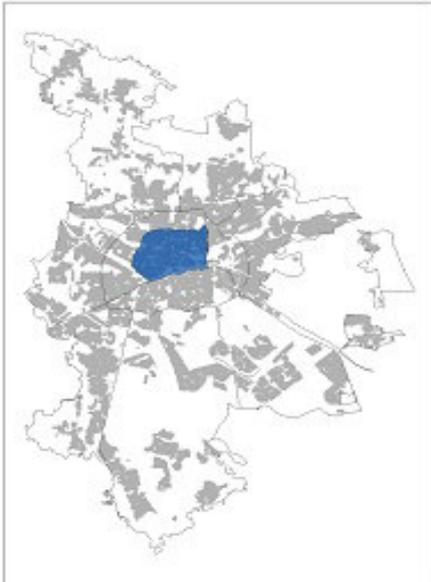


Nürnberg – Statistische Bezirke

1 Altstadt, St. Lorenz	31 Rangierbahnhof-Siedlung	65 Muggenhof
2 Marienvorstadt	32 Langwasser Nordwest	70 Westfriedhof
3 Tafelhof	33 Langwasser Nordost	71 Schniegling
4 Gostenhof	34 Beuthener Straße	72 Wetzendorf
5 Himpfelshof	35 Altenfurt Nord	73 Buch
6 Altstadt, St. Sebald	36 Langwasser Südost	74 Thon
7 St. Johannis	37 Langwasser Südwest	75 Almshof
8 Pirckheimerstraße	38 Altenfurt, Moorenbrunn	76 Kraftshof
9 Wöhrd	39 Gewerbepark Feucht	77 Neunhof
10 Ludwigsfeld	40 Hasenbuck	78 Boxdorf
11 Glockenhof	41 Rangierbahnhof	79 Großgründlach
12 Guntherstraße	42 Katzwanger Straße	80 Schleifweg
13 Galgenhof	43 Dianastraße	81 Schoppershof
14 Hummelstein	44 Trierer Straße	82 Schafhof
15 Gugelstraße	45 Gartenstadt	83 Marienberg
16 Steinbühl	46 Werderau	84 Ziegelstein
17 Gibitzenhof	47 Maiach	85 Mooshof
18 Sandreuth	48 Katzwang, Reichelsdorf	86 Buchenbühl
19 Schweinau	49 Kornburg, Worzeldorf	87 Flughafen
20 St. Leonhard	50 Hohe Marter	90 St. Jobst
21 Sündersbühl	51 Röthenbach West	91 Erlenstegen
22 Bärenschanze	52 Röthenbach Ost	92 Mögeldorf
23 Sandberg	53 Eibach	93 Schmausenbuckstraße
24 Bielingplatz	54 Reichelsdorf	94 Laufamholz
25 Uhlandstraße	55 Krottenbach, Mühlhof	95 Zerzabelshof
26 Maxfeld	60 Großreuth b. Schweinau	96 Fischbach
27 Veilhof	61 Gebersdorf	97 Brunn
28 Tullnau	62 Gaismannshof	
29 Gleißhammer	63 Höfen	
30 Dutzendteich	64 Eberhardshof	



Lage und Typisierung



Charakteristika

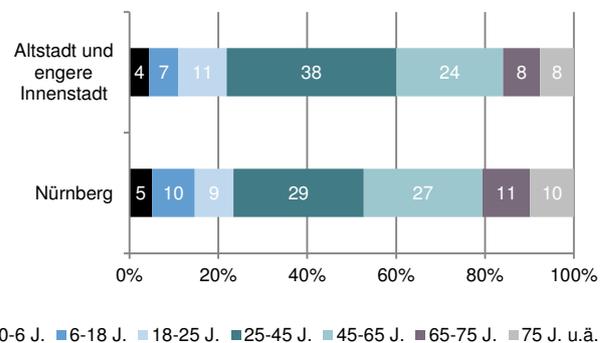
Die „Altstadt und die engere Innenstadt“ bilden das Zentrum Nürnbergs. Ein reichhaltiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Gastronomie prägt das Stadtteilbild. Die Anzahl der Haushalte im Innenstadtbereich steigt deutlich. Im Vergleich zur Gesamtstadt sind hier viele Singlehaushalte ansässig. Viele Gebäude in der **Altstadt** waren nach dem 2. Weltkrieg größtenteils zerstört, wurden jedoch in der Nachkriegszeit wieder aufgebaut. Heute überwiegen hier sehr gute Wohnlagen. **Jüngere größere Bauvorhaben** sind die Sebalder Höfe oder das Kreuzgassenviertel. Während in **Himpfelshof**, **St.Johannis**, **Pirckheimerstraße** und in der **Marienvorstadt** gute und sehr gute Wohnlagen überwiegen, finden sich in **Gostenhof** und **Tafelhof** vor allem mittlere Wohnlagen. In **Wöhrd** lebt durch die Nähe zu den Hochschuleinrichtungen eine Vielzahl an Studenten. **Gostenhof** und **St.Johannis** gelten wegen der vielen Läden und der hohen Kneipendichte sowie der Innenstadtlage als attraktive und angesagte Viertel.

Bevölkerungsstruktur

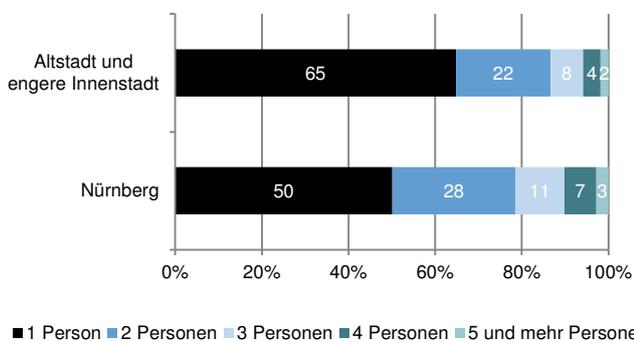
2010 2012

Einwohner (Hauptwohnsitz)	53.738	55.965
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	20.380	22.629
Arbeitslose	2.642	2.499
Menschen mit Migrationshintergrund	21.027	22.775
Ausländer	11.605	13.065

Altersstruktur 2012 (in %)



Haushaltsstruktur 2012 (in %)



Haushaltsentwicklung in %

2010 2012

Haushalte insgesamt	33.563	36.275
Einpersonenhaushalte	63,4%	64,8%
Mehrpersonenhaushalte	36,6%	35,2%
Alleinerziehende	3,3%	3,0%
Paare mit Kindern	8,3%	8,1%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	11,6%	10,9%

Städtebauliche Impressionen



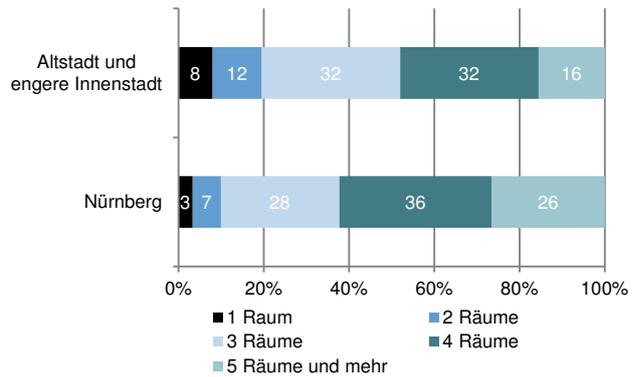
Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

Altstadt und engere Innenstadt

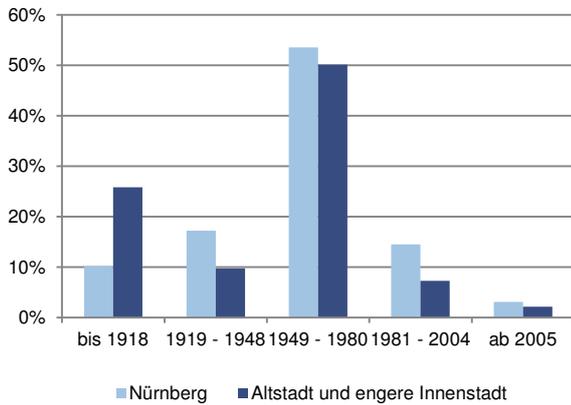


Wohnungsbestandsstruktur	2010	2012
Anzahl Wohnungen	34.859	35.698
Anteil WE in EFH / ZFH	2,7%	3,0%
Anteil WE in MFH	97,3%	97,0%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	64,5	64,9
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	41,9	41,4

Wohnungsbestand Anzahl der Räume 2012 (in %)



Baualtersstruktur 2012 (Gebäude, in %)



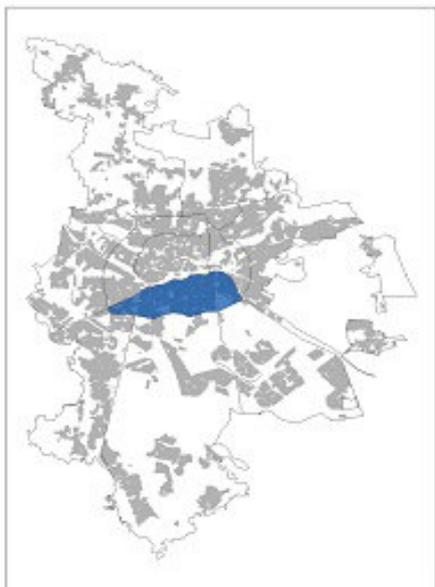
Miet-/Kaufpreise in €/m² (Inserate)

	Stadtteil	Stadt
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,85 €	8,59 €
Eigentumswohnungen	2.671 €	2.336 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	2.834 €
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	2010	2012
Fertigstellungen	69	218
Genehmigungen	31	430
Geförderte Wohnungen	20	0

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Gesamt	0,0	0	0
Keine Flächenpotenziale	-	-	-

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
-------------------	----	-----	-----

Lage und Typisierung



Charakteristika

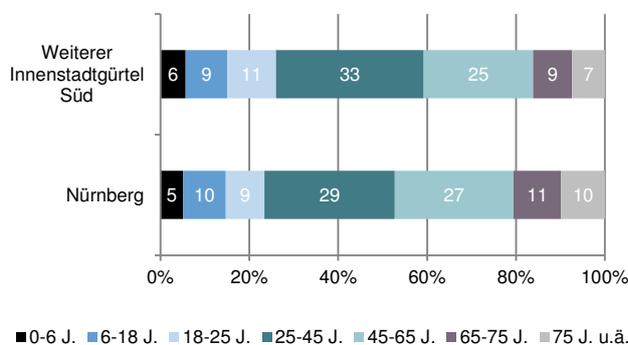
Die Bezeichnung „Südstadt“ steht für mehrere ehemalige Arbeiterquartiere, die nach dem 2. Weltkrieg unter funktionalen Gesichtspunkten wiederaufgebaut wurden. Die viel befahrene Pilsener Straße und die Allersberger Straße durchziehen den verdichteten und eher wenig grünen Stadtteil. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist sehr hoch und führt zu einem multikulturellem Umfeld. Die Zahl der Haushalte hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Nachkriegsbebauung wechselt sich ab mit Strassenzügen der Gründerzeit. Dies trägt zur urbanen Atmosphäre in Innenstadt- und Bahnhofsnähe bei. Der „Weiterer Innenstadtgürtel Süd“ gilt als günstigster Stadtteil. In den Bezirken **Schweinau**, **Sandreuth**, **Gibitzenhof**, **Steinbühl**, **Gugelstraße**, **Galgenhof** und **Ludwigsfeld** überwiegen einfache, mäßige oder mittlere Wohnlagen. Über die Bezirke **Guntherstraße** und **Glockenhof** erstreckt sich das beliebte „Nibelungenviertel“ mit guten und sehr guten Wohnlagen. In **Glockenhof** befindet sich auch das ebenso beliebte „Bleiweißviertel“ mit seinen Fußgängerzonen, grünen Innenhöfen mit Spielplätzen und der gelungenen Mischung aus Gründerzeithäusern und neuen Wohnideen.

Bevölkerungsstruktur

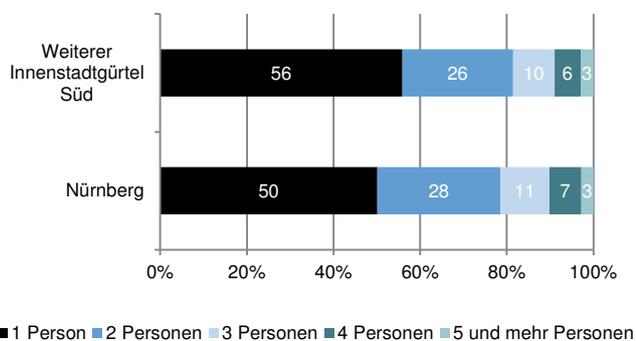
2010 2012

Einwohner (Hauptwohnsitz)	87.758	89.851
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	30.972	32.982
Arbeitslose	5.626	4.606
Menschen mit Migrationshintergrund	44.987	47.277
Ausländer	24.662	26.181

Altersstruktur 2012 (in %)



Haushaltsstruktur 2012 (in %)



Haushaltsentwicklung in %

2010 2012

Haushalte insgesamt	48.514	51.520
Einpersonenhaushalte	54,5%	55,9%
Mehrpersonenhaushalte	45,5%	44,1%
Alleinerziehende	5,4%	5,2%
Paare mit Kindern	11,9%	11,2%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	12,3%	11,8%

Städtebauliche Impressionen



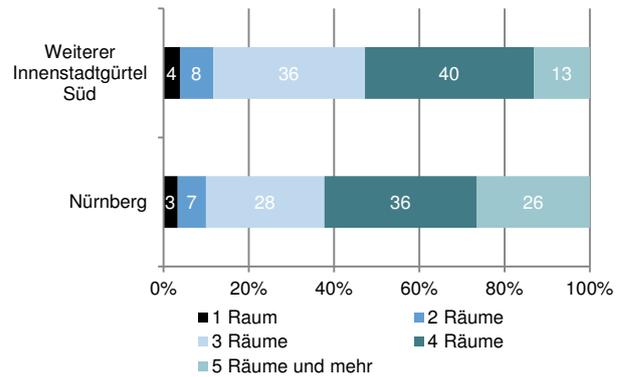
Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

Weiterer Innenstadtgürtel Süd

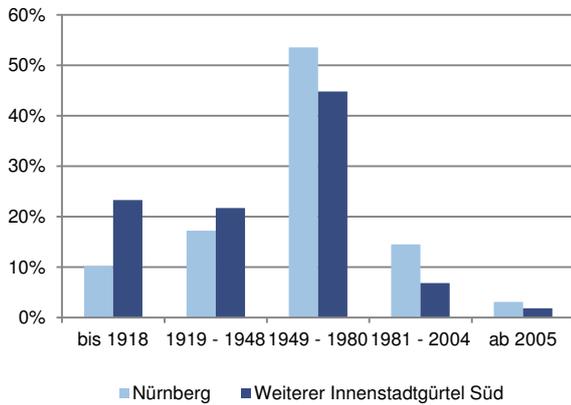


Wohnungsbestandsstruktur	2010	2012
Anzahl Wohnungen	50.162	50.704
Anteil WE in EFH / ZFH	2,2%	2,3%
Anteil WE in MFH	97,8%	97,7%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	63,3	63,5
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	36,2	35,8

Wohnungsbestand Anzahl der Räume 2012 (in %)



Baualtersstruktur 2012 (Gebäude, in %)



Miet-/Kaufpreise in €/m² (Inserate)

	Stadtteil	Stadt
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,36 €	8,59 €
Eigentumswohnungen	2.279 €	2.336 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.629 €	2.834 €
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	2010	2012
Fertigstellungen	99	38
Genehmigungen	136	122
Geförderte Wohnungen	0	34

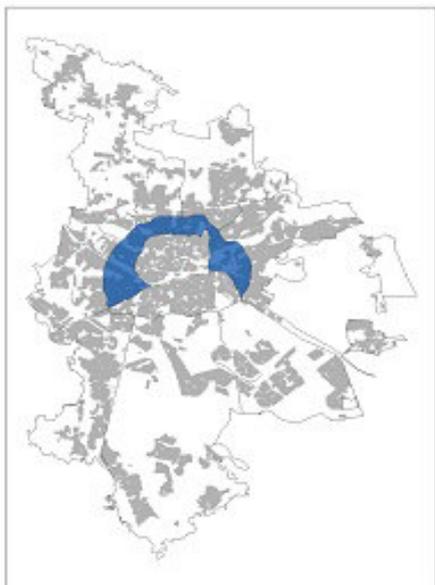
Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Gesamt	0,7	0	110
Stephanstraße/ Kupferstraße	0,7	0	110

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
-------------------	----	-----	-----

Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost

Lage und Typisierung



Charakteristika

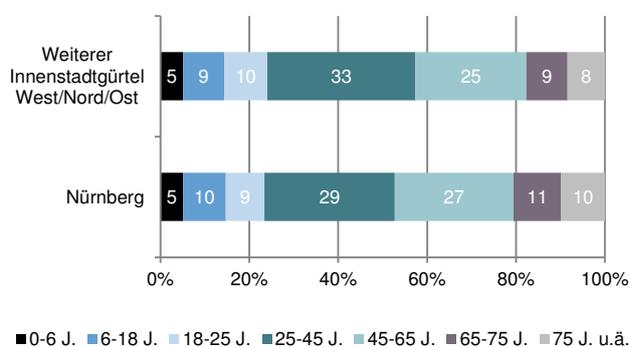
Der nördlich der Innenstadt liegende Stadtteil „Weiterer Innenstadtgürtel West / Nord / Ost“ ist geprägt von Mehrfamilienhausbebauung. Naherholungsmöglichkeiten gibt es rund um den Wöhrder See und am Pegnitzgrund. Die Altersstruktur ist im Vergleich zur Gesamtstadt recht jung. In den westlichen Bezirken **St.Leonhard**, **Sündersbühl**, **Sandberg** und **Bärenschanze** überwiegen mittlere Wohnlagen. Auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs in **St.Leonhard** sind mittlerweile 600 Wohnungen entstanden. Der Bezirk hat bis heute einen hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund. In den Bezirken **Bielingplatz**, **Umlandstraße**, **Maxfeld**, **Veilhof**, **Tullnau** und **Gleißhammer** überwiegen gute und sehr gute Lagen. Aufgrund der Innenstadtnähe und der gleichzeitig vorhandenen Frei- und Grünflächen handelt es sich um sehr beliebte Wohnquartiere, auch bei Familien. Insbesondere in der sogenannten **Nordstadt** (Bezirk **Umlandstraße**) und in **Maxfeld** gibt es aktuell große Neubauvorhaben. Auf dem stillgelegten Nordbahnhof wurden knapp 90 Reihenhäuser und über 120 Eigentumswohnungen bezogen. Auf dem ehemaligen Areal der Nürnberger Traditionsbrauerei Tucher entsteht bis 2018 ein neues Wohnviertel mit 600 Wohneinheiten.

Bevölkerungsstruktur

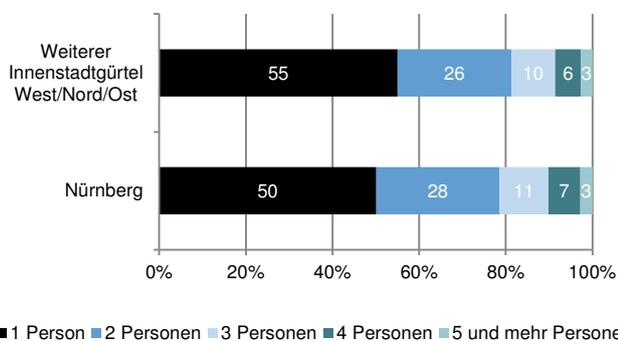
2010 2012

Einwohner (Hauptwohnsitz)	83.918	85.712
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	29.875	32.260
Arbeitslose	4.636	4.258
Menschen mit Migrationshintergrund	37.574	39.410
Ausländer	19.191	20.701

Altersstruktur 2012 (in %)



Haushaltsstruktur 2012 (in %)



Haushaltsentwicklung in %

2010 2012

Haushalte insgesamt	46.411	48.573
Einpersonenhaushalte	53,5%	55,0%
Mehrpersonenhaushalte	46,5%	45,0%
Alleinerziehende	5,1%	4,8%
Paare mit Kindern	11,7%	11,3%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	12,1%	12,0%

Städtebauliche Impressionen



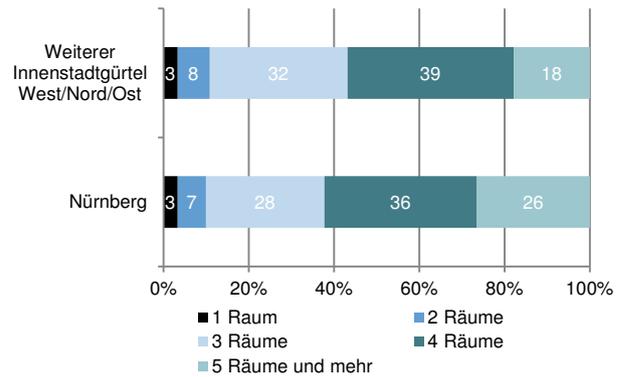
Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost

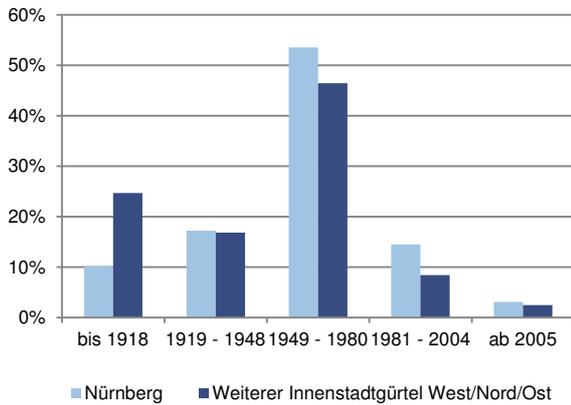


Wohnungsbestandsstruktur	2010	2012
Anzahl Wohnungen	47.818	48.341
Anteil WE in EFH / ZFH	5,1%	5,1%
Anteil WE in MFH	94,9%	94,9%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	66,4	66,6
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	37,8	37,6

Wohnungsbestand Anzahl der Räume 2012 (in %)



Baualtersstruktur 2012 (Gebäude, in %)



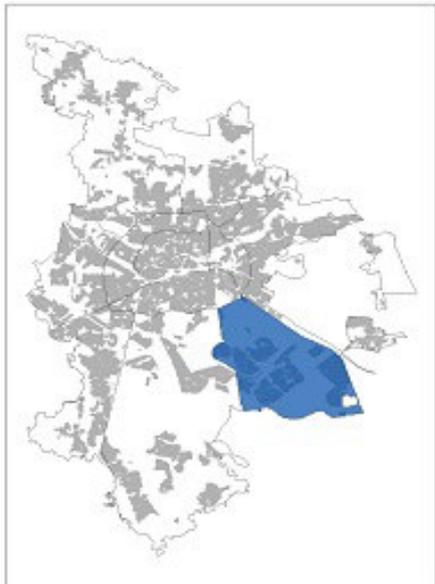
Miet-/Kaufpreise in €/m² (Inserate)

	Stadtteil	Stadt
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	9,12 €	8,59 €
Eigentumswohnungen	2.077 €	2.336 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.869 €	2.834 €
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	2010	2012
Fertigstellungen	59	187
Genehmigungen	169	415
Geförderte Wohnungen	68	17

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Gesamt	1,1	0	110
Schillerpark	0,7	0	85

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Veilhofstraße	0,4	0	25

Lage und Typisierung



Charakteristika

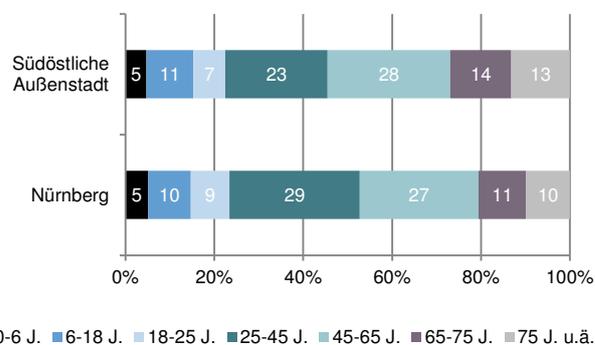
Die „Südöstliche Außenstadt“ ist durch das Reichsparteitagsgelände, das Stadion des 1.FC Nürnberg und den weitläufigen Volkspark Dutzendteich geprägt. Der Anteil älterer Bevölkerung ist relativ hoch: 55% der Bewohner sind über 45 Jahre alt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte im Vergleich zur Gesamtstadt ist jedoch mit 41% zu 50% relativ niedrig. Im Stadtteil überwiegen mittlere Wohnlagen. Während in **Altenfurt** und **Moorenbrunn** im Südosten vereinzelt auch gute Wohnlagen vorherrschen, finden sich in der **Rangierbahnhof-Siedlung** eher einfache Wohnlagen. Die **Rangierbahnhof-Siedlung** ist eine ehemalige Betriebsiedlung aus der Gartenstadtbewegung, welche um 1907 entstanden ist. Der Stadtteil ist außerdem durch die Großwohnsiedlungen aus den 1960er und 1970er Jahre in **Langwasser** geprägt. Es ist der jüngste und wohl auch grünste Stadtteil Nürnbergs.

Bevölkerungsstruktur

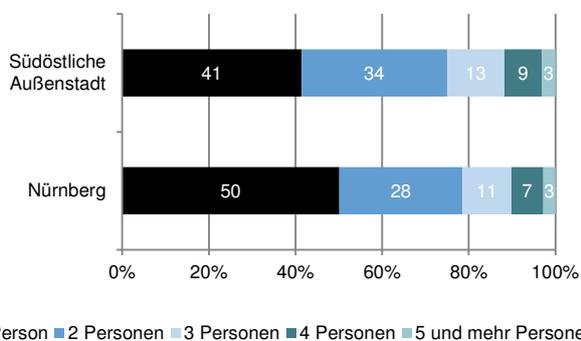
2010 2012

Einwohner (Hauptwohnsitz)	47.302	47.651
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	15.559	16.303
Arbeitslose	1.616	1.651
Menschen mit Migrationshintergrund	20.975	21.571
Ausländer	4.911	5.366

Altersstruktur 2012 (in %)



Haushaltsstruktur 2012 (in %)



Haushaltsentwicklung in %

2010 2012

Haushalte insgesamt	23.235	23.840
Einpersonenhaushalte	39,7%	41,4%
Mehrpersonenhaushalte	60,3%	58,6%
Alleinerziehende	5,1%	5,1%
Paare mit Kindern	14,5%	14,1%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	17,2%	17,8%

Städtebauliche Impressionen



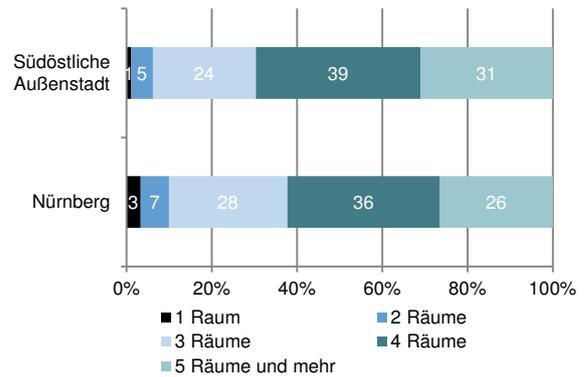
Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

Südöstliche Außenstadt

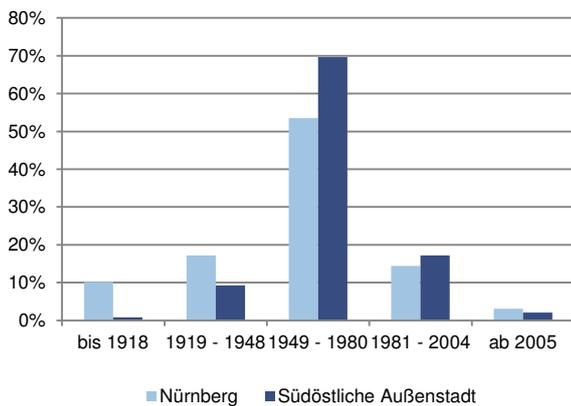


Wohnungsbestandsstruktur	2010	2012
Anzahl Wohnungen	24.493	24.498
Anteil WE in EFH / ZFH	22,9%	23,1%
Anteil WE in MFH	77,1%	76,9%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	76,0	76,5
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	39,4	39,3

Wohnungsbestand Anzahl der Räume 2012 (in %)



Baultersstruktur 2012 (Gebäude, in %)



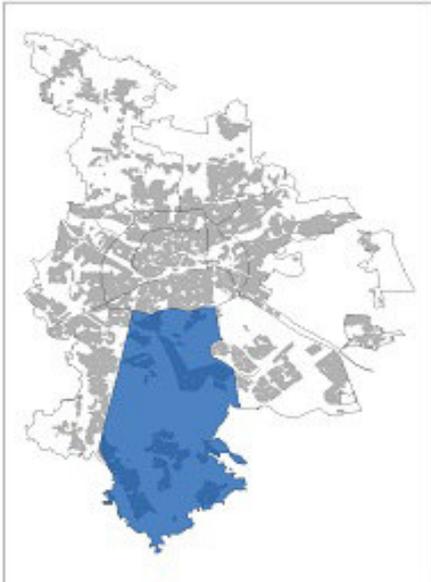
Miet-/Kaufpreise in €/m² (Inserate)

	Stadtteil	Stadt
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,62 €	8,59 €
Eigentumswohnungen	1.791 €	2.336 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.852 €	2.834 €
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	2010	2012
Fertigstellungen	53	11
Genehmigungen	84	58
Geförderte Wohnungen	0	0

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Gesamt	10,3	319	362
Langwasser T	2,4	94	92
Moorenbrunnfeld-Süd	5,3	125	190

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Langwasser Z	2,6	100	80

Lage und Typisierung



Charakteristika

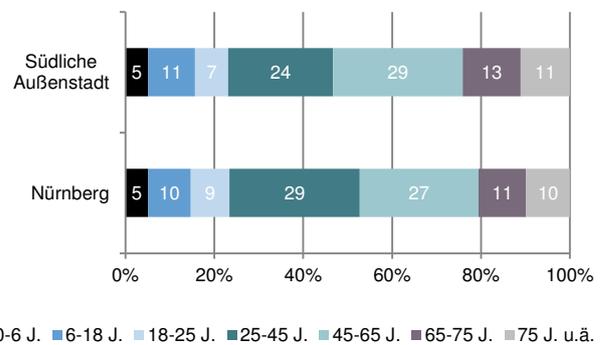
Weitläufige Gewerbeareale, das Hafengelände, Einfamilienhausgebiete und kleinstädtische Strukturen prägen die „Südliche Außenstadt“. Alter und Neuer Kanal dienen als Naherholungsmöglichkeiten. Die Bevölkerungszahl ist nur in geringem Maße gestiegen. Gemäß der Bebauungsstruktur gibt es einen relativ großen Anteil an Mehrpersonenhaushalten. Im Stadtteil überwiegen mittlere Wohnlagen, im Bezirk **Kornburg**, **Worzeldorf** auch gute Wohnlagen. In den südlichsten Bezirken wird noch Landwirtschaft betrieben. In **Katzwang** und **Reichelsdorf** finden sich vor allem Wohnungen jüngeren Baualters und kaum historische Substanz. An den Bezirk **Hasenbuck** schließt das ca. 90 Hektar große ehemalige Bahnareal Brunecker Straße an. Hier entsteht zukünftig ein neuer Stadtteil mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Die **Werderau** ist ein reines Wohngebiet. Es ist die größte noch weithin erhaltene Werksiedlung in der Stadt, errichtet in den 1920er Jahren für Beschäftigte der MAN. Die genossenschaftliche Siedlung **Gartenstadt** ist mittlerweile überaltert, weil es aufgrund der niedrigen Mieten kaum Wegzüge aus der Siedlung gibt. Im Bezirk **Trierer Straße** liegt die **Kettlersiedlung**. Die 5.000 Reihen- und Einfamilienhäuser aus den 1930er Jahren haben teilweise heute noch große Gärten, die früher als Obst- und Gemüsegärten angelegt wurden.

Bevölkerungsstruktur

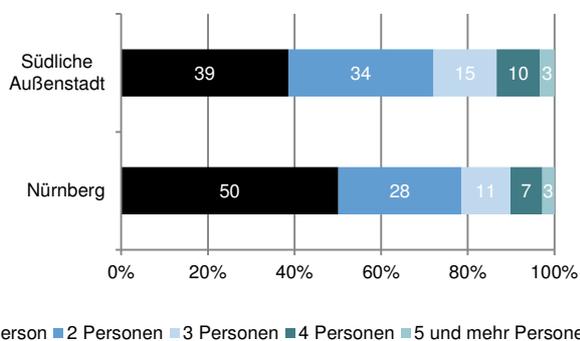
2010 2012

Einwohner (Hauptwohnsitz)	48.131	48.887
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	16.311	17.075
Arbeitslose	1.230	1.252
Menschen mit Migrationshintergrund	13.967	14.718
Ausländer	5.185	5.647

Altersstruktur 2012 (in %)



Haushaltsstruktur 2012 (in %)



Haushaltsentwicklung in %

2010 2012

Haushalte insgesamt	22.760	23.621
Einpersonenhaushalte	37,2%	38,6%
Mehrpersonenhaushalte	62,8%	61,4%
Alleinerziehende	4,3%	4,1%
Paare mit Kindern	16,6%	16,5%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	13,9%	14,1%

Städtebauliche Impressionen

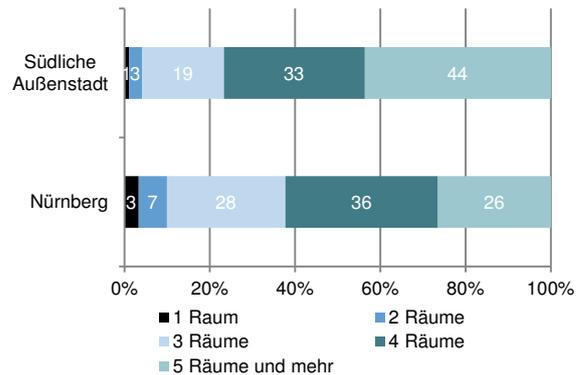


Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

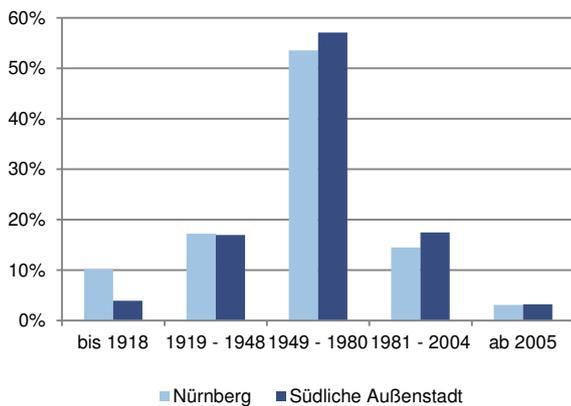
Südliche Außenstadt

Wohnungsbestandsstruktur	2010	2012
Anzahl Wohnungen	24.235	24.572
Anteil WE in EFH / ZFH	51,5%	51,6%
Anteil WE in MFH	48,5%	48,4%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	84,9	85,4
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	42,7	42,9

Wohnungsbestand Anzahl der Räume 2012 (in %)



Baultersstruktur 2012 (Gebäude, in %)



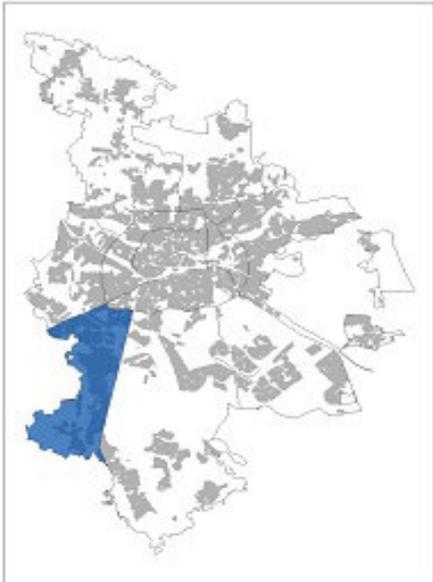
Miet-/Kaufpreise in €/m² (Inserate)

	Stadtteil	Stadt
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,95 €	8,59 €
Eigentumswohnungen	2.214 €	2.336 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.710 €	2.834 €
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	2010	2012
Fertigstellungen	152	169
Genehmigungen	184	113
Geförderte Wohnungen	27	0

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Gesamt	36,9	682	1289
Katzwang, Insterburger Straße/Heinr.-Held-Straße	1,2	44	34
Westlich Christoph-Dotzauer-Straße	0,4	12	0
Brunecker Straße	12,0	0	750
Worzeldorf	10,1	215	320

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Katzwang, Gaulnhöfer Straße	1,6	49	0
Kornburg-Nord	3,8	197	0
An der Radrunde	1,4	40	0
Kornburg-West	6,4	125	185

Lage und Typisierung



Charakteristika

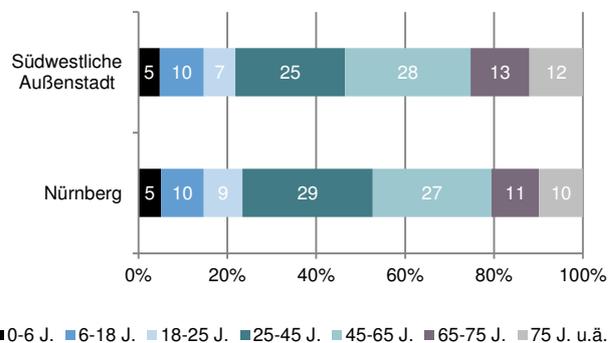
Neben Großwohnsiedlungen prägen ausgedehnte Einfamilienhaussiedlungen die „Südwestliche Außenstadt“. Viele Familien nutzen die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter ÖPNV-Verbindung. Im Gegensatz zu anderen Stadtteilen ist dennoch eine Stagnation der Familien zu verzeichnen. Im Stadtteil überwiegen mittlere Wohnlagen. In den Bezirken **Eibach** und **Röthenbach Ost** gibt es auch einige gute Wohnlagen, während in **Reichelsdorf**, **Mühlhof** und dem gewachsenen Dorf **Krottenbach** eher einfache und mäßige Wohnlagen zu finden sind. **Reichelsdorf** ist sowohl durch die grüne Umgebung geprägt wie auch durch die Hochhausanlage am Einsteinring mit rund 500 Wohnungen, die in den 1960er Jahren errichtet wurde. Rund um den Bezirk **Krottenbach**, **Mühlhof** wird bis heute noch Landwirtschaft betrieben.

Bevölkerungsstruktur

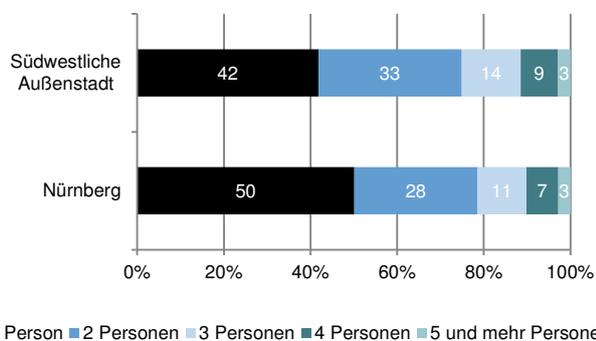
2010 2012

Einwohner (Hauptwohnsitz)	44.451	45.289
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	15.610	16.431
Arbeitslose	1.439	1.430
Menschen mit Migrationshintergrund	19.319	20.039
Ausländer	4.837	5.277

Altersstruktur 2012 (in %)



Haushaltsstruktur 2012 (in %)

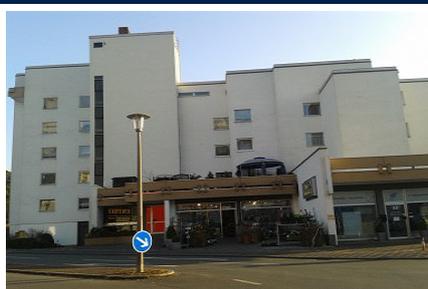


Haushaltsentwicklung in %

2010 2012

Haushalte insgesamt	21.943	22.696
Einpersonenhaushalte	41,1%	41,8%
Mehrpersonenhaushalte	58,9%	58,2%
Alleinerziehende	4,1%	4,3%
Paare mit Kindern	14,9%	14,8%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	15,8%	15,6%

Städtebauliche Impressionen



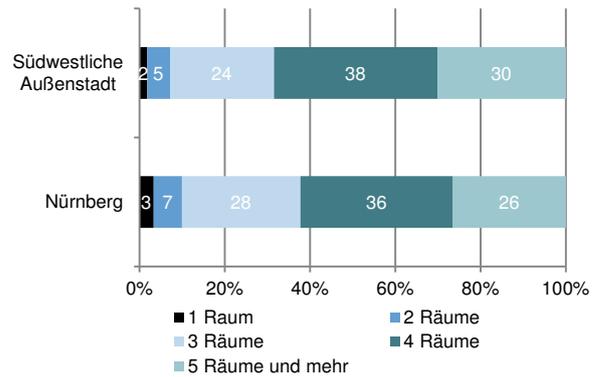
Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

Südwestliche Außenstadt

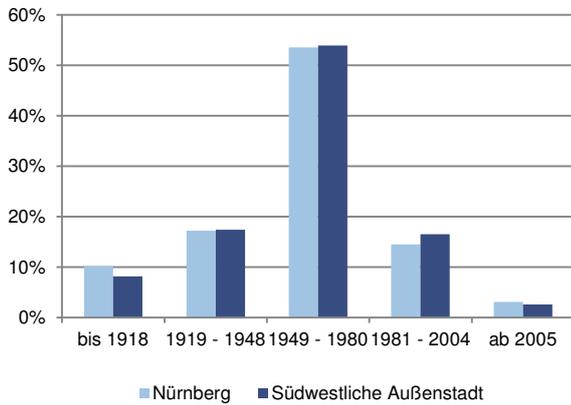


Wohnungsbestandsstruktur	2010	2012
Anzahl Wohnungen	23.851	24.126
Anteil WE in EFH / ZFH	29,3%	29,2%
Anteil WE in MFH	70,7%	70,8%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	77,5	77,7
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	41,6	41,4

Wohnungsbestand Anzahl der Räume 2012 (in %)



Baualtersstruktur 2012 (Gebäude, in %)



Miet-/Kaufpreise in €/m² (Inserate)

	Stadtteil	Stadt
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,06 €	8,59 €
Eigentumswohnungen	2.385 €	2.336 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.465 €	2.834 €
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	2010	2012
Fertigstellungen	60	153
Genehmigungen	94	116
Geförderte Wohnungen	0	0

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Gesamt	7,8	131	208
Röthenbach-Ost	4,2	21	208

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Mühlhof, Krottenbacher Straße	3,6	110	0

Lage und Typisierung



Charakteristika

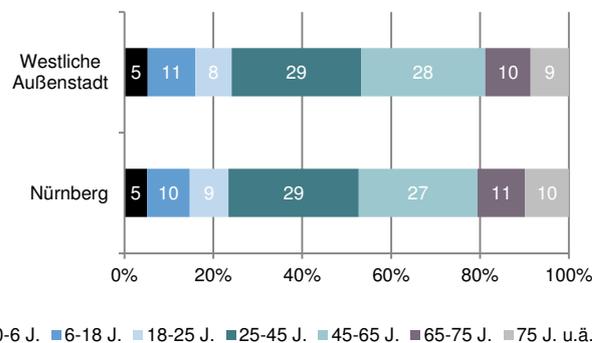
Die „Westliche Außenstadt“ liegt am Stadtrand und bildet städtebaulich einen fließenden Übergang in die Nachbarstadt Fürth. Große Gewerbeflächen, Einfamilienhausgebiete, Mehrfamilienhäuser und verschiedene Kleingartenareale machen die heterogene Siedlungsstruktur dieses Stadtteils aus. Der Anteil der großen Haushalte hat in den letzten Jahren etwas abgenommen. Knapp die Hälfte der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund. In **Gebersdorf**, **Großreuth b. Schweinau**, **Gaismannshof** und **Höfen** dominieren mäßige bis mittlere Wohnlagen. In **Gebersdorf** sind die Wege in die Natur kurz, zum Beispiel ins Naturschutzgebiet Hainberg. **Gaismannshof** und **Höfen** sind sowohl durch zahlreiche Gewerbebetriebe wie auch durch Landwirtschaft geprägt. In **Großreuth bei Schweinau** entsteht in den kommenden Jahren ein großes Neubaugebiet mit U-Bahnanschluss -das Tiefe Feld. In **Eberhardshof** und **Muggenhof** überwiegen einfache Wohnlagen. Ab den 1920ern wurden in der Wandererstraße von der Baugenossenschaft West Wohnungen für Arbeiter geschaffen. Die Bezirke sind geprägt vom Ex-Versandhaus Quelle sowie vom AEG-Areal. Beide Flächen werden derzeit umgenutzt. In naher Zukunft entstehen hier neue Wohnungen, Büros, Einzelhandel und Forschungs- und Lehrräume der Universität.

Bevölkerungsstruktur

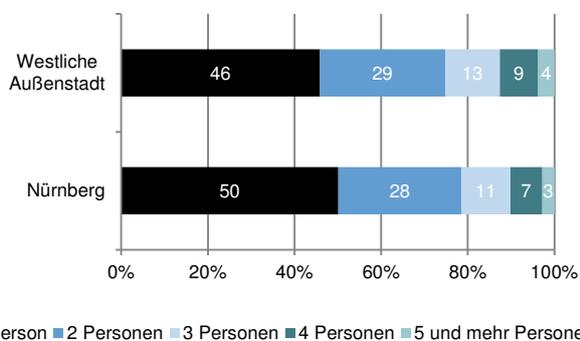
2010 2012

Einwohner (Hauptwohnsitz)	29.292	30.249
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	10.507	11.027
Arbeitslose	1.395	1.394
Menschen mit Migrationshintergrund	13.425	14.504
Ausländer	6.077	6.780

Altersstruktur 2012 (in %)



Haushaltsstruktur 2012 (in %)



Haushaltsentwicklung in %

2010 2012

Haushalte insgesamt	14.615	15.363
Einpersonenhaushalte	44,2%	45,9%
Mehrpersonenhaushalte	55,8%	54,1%
Alleinerziehende	4,2%	4,2%
Paare mit Kindern	15,9%	15,3%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	11,7%	11,8%

Städtebauliche Impressionen



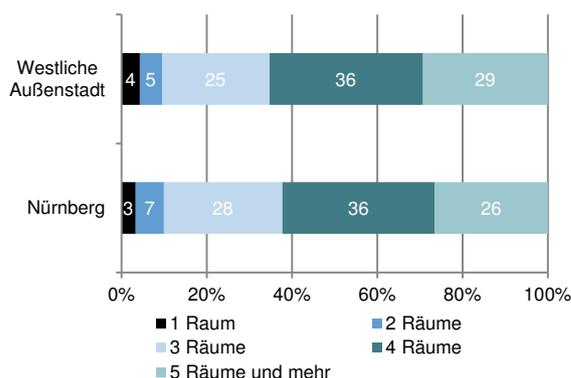
Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

Westliche Außenstadt

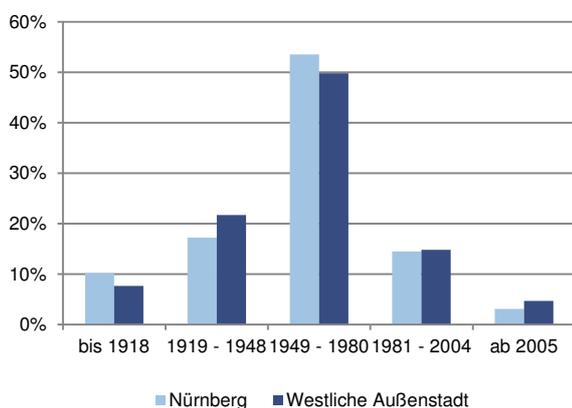


Wohnungsbestandsstruktur	2010	2012
Anzahl Wohnungen	14.761	14.975
Anteil WE in EFH / ZFH	28,7%	28,6%
Anteil WE in MFH	71,3%	71,4%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	74,9	75,2
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	37,7	37,2

Wohnungsbestand Anzahl der Räume 2012 (in %)



Baultersstruktur 2012 (Gebäude, in %)



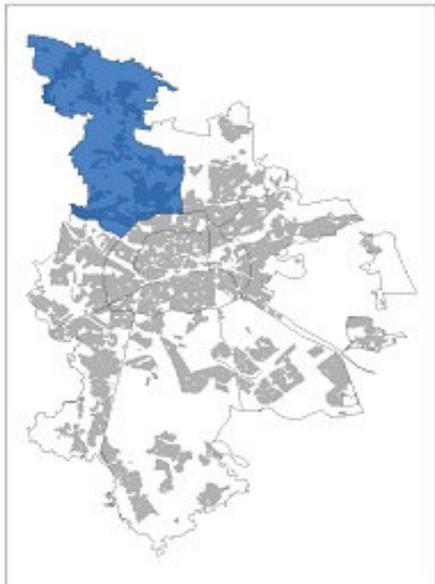
Miet-/Kaufpreise in €/m² (Inserate)

	Stadtteil	Stadt
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,76 €	8,59 €
Eigentumswohnungen	2.005 €	2.336 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.561 €	2.834 €
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	2010	2012
Fertigstellungen	117	46
Genehmigungen	84	39
Geförderte Wohnungen	3	0

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Gesamt	37,5	781	1153
Wallensteinstraße	2,8	100	78
Großreuth bei Schweinau	9,4	229	400
Rauhäckerstraße	0,7	15	0
Höfen-West	1,0	20	0

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Tiefes Feld	18,3	310	465
Wandererstraße, ehem. Quelle	2,4	30	210
Höfen-Mitte	1,2	12	0
Hügelstraße	1,7	65	0

Lage und Typisierung



Charakteristika

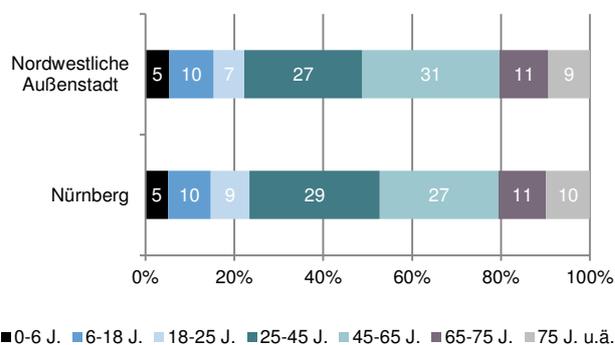
Die „Nordwestliche Außenstadt“ grenzt an die Nachbarstadt Erlangen und hat durch die landwirtschaftliche Nutzung des Knoblauchslandes einen ländlichen Charakter. In keinem anderen Stadtteil sind anteilig mehr Familien ansässig. Der Immobilienbestand ist relativ jung, circa 28% der Wohnungen sind ab 1980 erbaut. Der Anteil der Arbeitslosen und der Menschen mit Migrationshintergrund ist relativ gering. Einige Bezirke inmitten des Knoblauchslandes wie **Kraftshof** und **Neunhof** haben noch eine dörfliche Struktur, teilweise mit historischer Bausubstanz. Wegen der Nähe zum Flughafen gibt es zum Teil strenge Baubeschränkungen und vor allem im Bezirk **Buch** Belastungen aus dem Flugverkehr. In **Schniegling**, **Boxdorf**, **Großgründlach**, **Kraftshof** und **Neunhof** überwiegen mittlere und teils gute Wohnlagen. Die Bezirke **Großgründlach** und **Boxdorf** bieten im dörflichen Umfeld auch Einkaufsmöglichkeiten. Im Bezirk **Wetzendorf** und insbesondere im beliebten Bezirk **Thon** dominieren sehr gute Wohnlagen, entsprechend hoch ist hier das Preisniveau.

Bevölkerungsstruktur

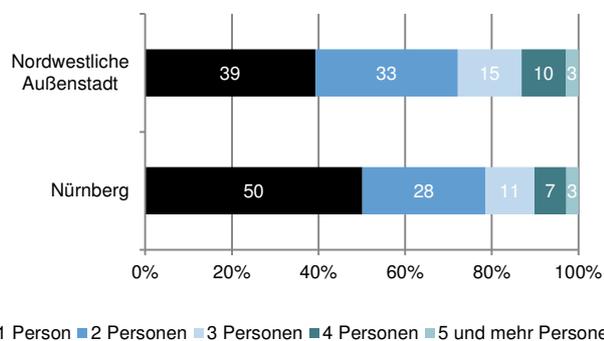
2010 2012

Einwohner (Hauptwohnsitz)	31.704	32.482
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	11.747	12.459
Arbeitslose	676	629
Menschen mit Migrationshintergrund	7.214	7.821
Ausländer	2.620	3.034

Altersstruktur 2012 (in %)



Haushaltsstruktur 2012 (in %)



Haushaltsentwicklung in %

2010 2012

Haushalte insgesamt	15.308	15.875
Einpersonenhaushalte	38,7%	39,3%
Mehrpersonenhaushalte	61,3%	60,7%
Alleinerziehende	3,6%	3,2%
Paare mit Kindern	17,2%	17,0%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	11,0%	11,6%

Städtebauliche Impressionen

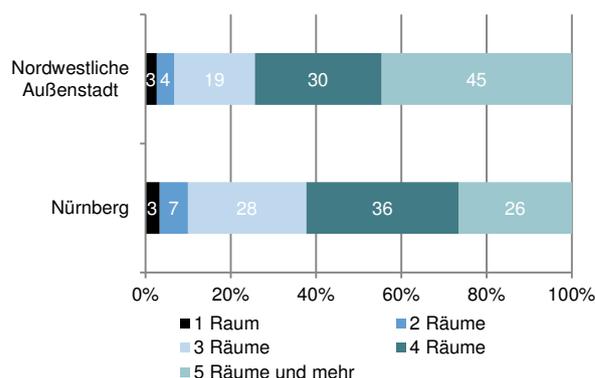


Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

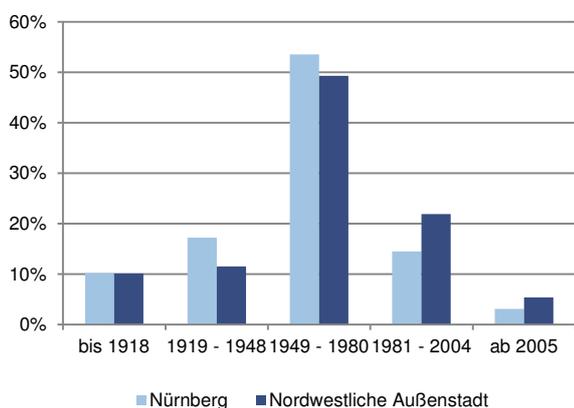
Nordwestliche Außenstadt

Wohnungsbestandsstruktur	2010	2012
Anzahl Wohnungen	15.974	16.529
Anteil WE in EFH / ZFH	46,8%	45,9%
Anteil WE in MFH	53,2%	54,1%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	89,0	89,1
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	44,8	45,3

Wohnungsbestand Anzahl der Räume 2012 (in %)



Baultersstruktur 2012 (Gebäude, in %)



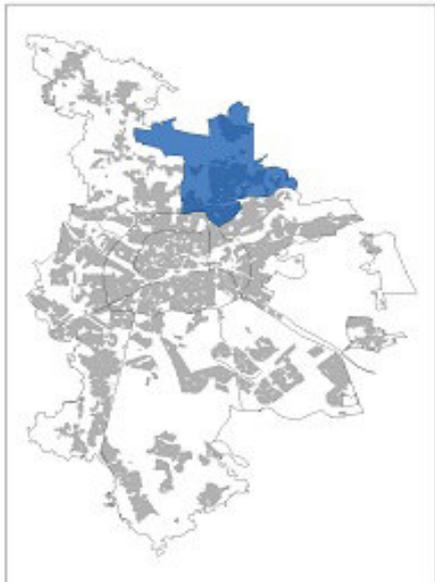
Miet-/Kaufpreise in €/m² (Inserate)

	Stadtteil	Stadt
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,52 €	8,59 €
Eigentumswohnungen	3.175 €	2.336 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	3.061 €	2.834 €
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	2010	2012
Fertigstellungen	194	238
Genehmigungen	221	120
Geförderte Wohnungen	0	0

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Gesamt	38,2	1058	572
Zeisigweg	2,6	54	22
Wilhelmshavener Straße	1,0	0	130
Östlich des Quellwegs	0,9	32	0
Boxdorf-Ost	1,6	42	0
Boxdorf, An der Hofwiese	0,9	30	0
Schnepfenreuther Hauptstraße	1,4	48	0
Nördlich Parlerstraße	13,4	250	420

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Bielefelder Straße/ Delsenbachweg	0,7	30	0
Nördlich Ebermann- städter Straße	1,1	38	0
Volkacher Straße	2,0	30	0
Boxdorf-Mitte	1,3	35	0
Höfles-Ost, östl. Teil	0,6	19	0
Schleswiger Straße	6,2	250	0
Wetzendorf, Bielefelder Straße	4,5	200	0

Lage und Typisierung



Charakteristika

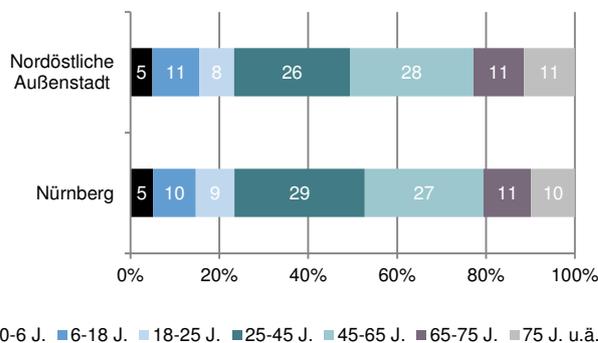
Die „Nordöstliche Außenstadt“ Nürnbergs ist in ihrer Siedlungsstruktur durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Der Bezirk **Schafhof** ist ein Industriegebiet. Im Norden des Stadtteils liegt zudem der Flughafen, begrenzt wird der Stadtteil durch weitgezogene Forstgebiete. Der Marienbergpark dient als Naherholungsgebiet. Die Zahl der Einwohner ist im Vergleich zu anderen Stadtteilen nur gering gestiegen. Charakteristisch sind steigende Familienzahlen und steigende Singlehaushalte mit über 65-Jährigen. In den Bezirken **Schleifweg**, **Schoppershof**, **Ziegelstein**, **Marienberg**, **Herrnhütte** und **Loher Moos** überwiegen gute Wohnlagen. Die Bezirke sind durch die U-Bahn und Busse gut an den ÖPNV-Verkehr angebunden. Am **Nordostbahnhof** (mittlere Wohnlage) befindet sich eine Großsiedlung der WBG, die in den 1930er Jahren errichtet wurde. Das sogenannte „Sachsenviertel“ wurde im Rahmen der Städtebau- und Wohnraumförderung über Jahre aufwändig saniert und durch Modellvorhaben für innovative Wohnformen ergänzt. Hier leben über 4.000 Menschen. Im angrenzenden **Schoppershof** wurde 2003 das Einkaufszentrum Mercado errichtet. Umgeben von Wald und geprägt durch aufgelockerte Familieneigenheime liegt **Buchenbühl** am nordöstlichsten Rand von Nürnberg. Vor allem bei Familien ist der Stadtteil sehr beliebt.

Bevölkerungsstruktur

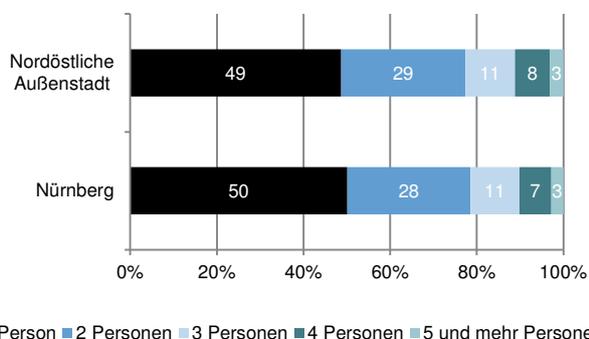
2010 2012

Einwohner (Hauptwohnsitz)	26.815	27.302
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	9.007	9.449
Arbeitslose	958	936
Menschen mit Migrationshintergrund	8.201	8.900
Ausländer	3.492	3.987

Altersstruktur 2012 (in %)



Haushaltsstruktur 2012 (in %)



Haushaltsentwicklung in %

2010 2012

Haushalte insgesamt	13.924	14.179
Einpersonenhaushalte	48,2%	48,7%
Mehrpersonenhaushalte	51,8%	51,3%
Alleinerziehende	4,2%	4,1%
Paare mit Kindern	13,7%	13,9%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	15,5%	15,8%

Städtebauliche Impressionen



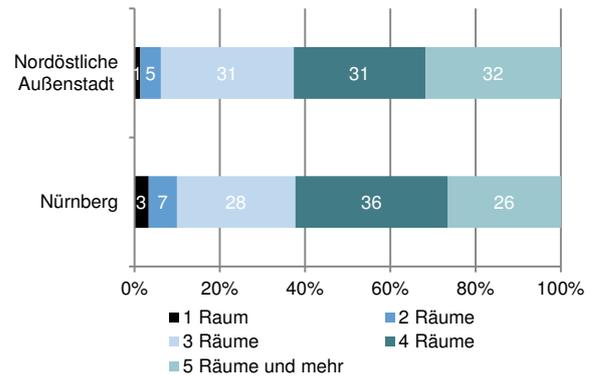
Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

Nordöstliche Außenstadt

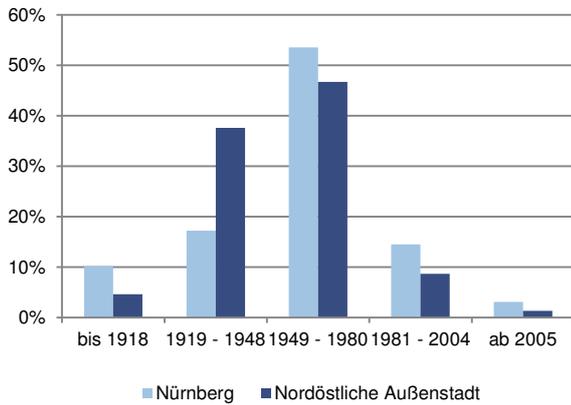


Wohnungsbestandsstruktur	2010	2012
Anzahl Wohnungen	14.881	15.032
Anteil WE in EFH / ZFH	32,4%	32,3%
Anteil WE in MFH	67,6%	67,7%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	75,5	75,7
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	41,9	41,7

Wohnungsbestand Anzahl der Räume 2012 (in %)



Baualtersstruktur 2012 (Gebäude, in %)



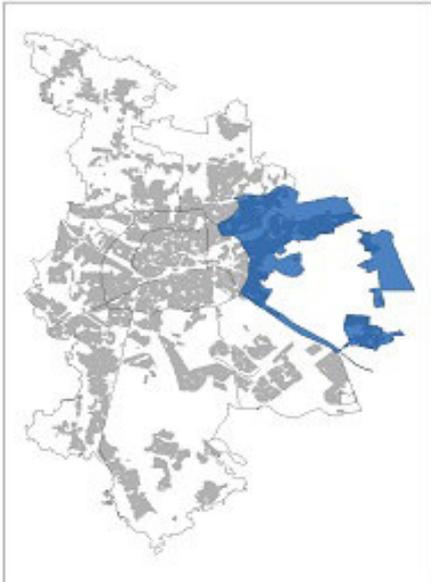
Miet-/Kaufpreise in €/m² (Inserate)

	Stadtteil	Stadt
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,51 €	8,59 €
Eigentumswohnungen	2.894 €	2.336 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.752 €	2.834 €
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	2010	2012
Fertigstellungen	-41	94
Genehmigungen	57	184
Geförderte Wohnungen	0	34

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Gesamt	0,7	20	0
Hugo-Distler-Straße	0,7	20	0

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
-------------------	----	-----	-----

Lage und Typisierung



Charakteristika

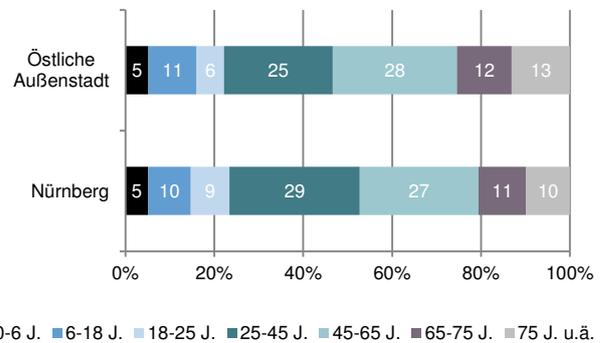
Weitläufige Forstgebiete teilen die „Östliche Außenstadt“ Nürnbergs, wobei die Bezirke **Brunn** und **Fischbach** vom Lorenzer Reichswald vollständig umgeben sind. Neben dem Reichswald dienen das Pegnitztal Ost und der Tiergarten als Naherholungsgebiete. Der Stadtteil fällt durch eine besonders niedrige Arbeitslosenrate und einen hohen Familienanteil auf. Die Bezirke **St.Jobst**, **Laufamholz**, **Mögeldorf**, **Schmausenbuckstraße** und **Erlenstegen** zählen zu den beliebtesten und teuersten Wohnlagen in Nürnberg. In **Erlenstegen** rund um den Platnersberg und in **Ebensee** finden sich zahlreiche Villen. In **Laufamholz** zeigt sich eine Mischung von Wohnformen: Villen am Herrenwäldchen, Bauernhäuser, Reihenhaussiedlungen und Eigentumswohnungsanlagen im jüngsten Ortsteil **Rehhof**. In **Mögeldorf** gibt es größere Siedlungen der wbg wie z.B. die Wohnanlage an der Ostendstrasse. In **Zerzabelshof (Zabo)** und **Fischbach** überwiegen gute Wohnlagen. In **Zabo** ist der Generationenwechsel in vollem Gange: Viele der Häuser aus der Nachkriegszeit werden von ihren Erstbeziehern verlassen, mittlerweile wohnen hier wieder junge Familien.

Bevölkerungsstruktur

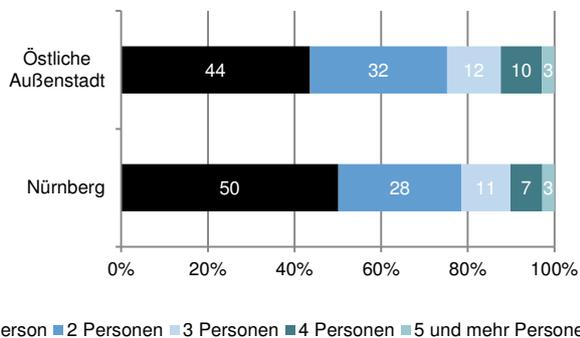
2010 2012

Einwohner (Hauptwohnsitz)	44.798	45.616
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	14.120	14.950
Arbeitslose	947	892
Menschen mit Migrationshintergrund	10.592	11.200
Ausländer	3.648	3.971

Altersstruktur 2012 (in %)



Haushaltsstruktur 2012 (in %)



Haushaltsentwicklung in %

2010 2012

Haushalte insgesamt	22.095	22.651
Einpersonenhaushalte	43,0%	43,6%
Mehrpersonenhaushalte	57,0%	56,4%
Alleinerziehende	4,1%	4,1%
Paare mit Kindern	16,4%	16,2%
Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter	15,3%	15,4%

Städtebauliche Impressionen



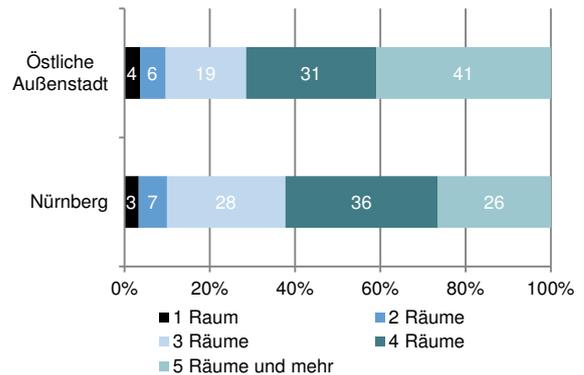
Wohnungsmarktkonzept Nürnberg 2025

Östliche Außenstadt

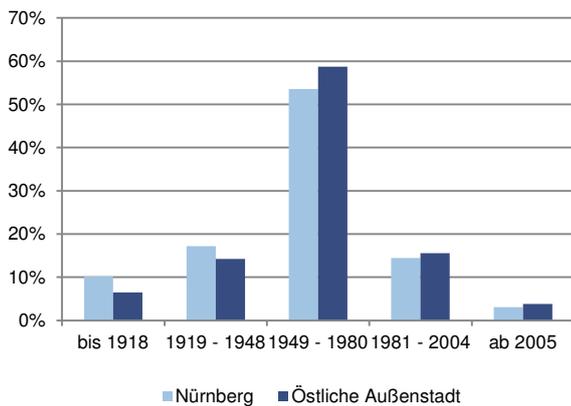


Wohnungsbestandsstruktur	2010	2012
Anzahl Wohnungen	23.740	24.638
Anteil WE in EFH / ZFH	38,1%	37,0%
Anteil WE in MFH	61,9%	63,0%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	90,1	90,4
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	47,8	48,8

Wohnungsbestand Anzahl der Räume 2012 (in %)



Baultersstruktur 2012 (Gebäude, in %)



Miet-/Kaufpreise in €/m² (Inserate)

	Stadtteil	Stadt
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,46 €	8,59 €
Eigentumswohnungen	2.598 €	2.336 €
Ein-/Zweifamilienhäuser	3.340 €	2.834 €
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	2010	2012
Fertigstellungen	237	54
Genehmigungen	202	126
Geförderte Wohnungen	0	0

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Gesamt	17,6	459	334
Rehhof	1,4	71	76
Südlich Puschkinstraße	0,8	40	0
Fischbacher Hauptstraße	0,5	17	0
Eslarner Straße	1,6	24	18
Fischbach, Steigwiesen	0,9	30	0
Brunn, Dillbergstraße	1,0	15	0
Brunner Hauptstraße/ Heiligenmühlstraße	0,9	12	0

Flächenpotenziale	ha	EFH	MFH
Tafelgelände	2,0	30	140
Am Hartgraben	3,2	100	20
Am Feuchter Brücklein	3,1	65	80
Fischbach, Anzengruberstraße	0,9	30	0
Brunn, Bergäckerstraße	0,6	10	0
Brunn, Knogäckerweg	0,7	15	0

Tabelle 16 - Quellenverzeichnis Stadtteilsteckbriefe

Bevölkerungsstruktur	
Einwohner	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Arbeitslose (SGB II und SGB III)	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Menschen mit Migrationshintergrund*	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Ausländer**	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
* <i>Definition Migranten: "alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil" (Statistisches Bundesamt)</i>	
** <i>Bei den Zahlen zu Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund handelt es sich um die Wohnberechtigte Bevölkerung (d.h. Haupt- und Nebenwohnsitzer)</i>	
Altersstruktur 2012	
Bevölkerung nach Altersgruppen	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Haushaltsstruktur 2012	
Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Perspektive Haushaltsentwicklung	
Haushalte insgesamt	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Einpersonenhaushalte	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Mehrpersonenhaushalte	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Paare mit Kindern	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Alleinerziehende	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 J. und älter)	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Wohnungsbestandsstruktur 2011	
Anzahl Wohnungen*	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
* <i>Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden ohne Wohnungen in Heimen</i>	
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume	
Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
* <i>Räume inkl. Küche</i>	
Baualtersstruktur 2012 (Gebäude, in %)	
Baualtersstruktur 2012 (Gebäude, in %)	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot)	
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	Immobilienscout 24 - Okt. 2013 bis März 2014
Eigentumswohnungen*	Immobilienscout 24 - Okt. 2013 bis März 2014
Ein-/Zweifamilienhäuser*	Immobilienscout 24 - Okt. 2013 bis März 2014
* <i>"-" entspricht "zu wenig Fallzahlen"</i>	
Neubau (Anzahl der Wohnungen)	
Fertigstellungen*	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Genehmigungen*	Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - 31.12. des Jahres
Öff. Gef. Wohnungen	Stab Wohnen
* <i>Wohnungen in Wohnheimen sind mit enthalten.</i>	
Flächenpotenziale in ha (netto)	
Flächenpotenziale	Stadtplanungsamt - August 2015

8 Fazit Analyse

Nürnberg wächst

Nürnberg ist eine wachsende Stadt und Kern einer prosperierenden Metropolregion. Aufgrund der hohen Zentralität ist Nürnberg ein attraktiver Immobilien- und ein gefragter Wohnstandort. So konnte Nürnberg durch einen hohen Zuzug von jüngeren Menschen die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren kompensieren. Auffallend ist ein deutlicher Anstieg des Zuzugs aus dem Ausland, dem jedoch steigende Wanderungsverluste mit dem Umland gegenüber stehen. So war 2013 wieder eine deutlich stärkere Abwanderung in das Umland (insbesondere Fürth) festzustellen. Nürnberg steht damit vor der Herausforderung, die große Zahl von neuen Bürgern aus dem Ausland zu integrieren und gleichzeitig die Abwanderung von häufig einkommensstärkeren Haushalten zu verhindern.

Alterungsprozesse in den Außenbezirken

Trotz der hohen Zuwanderung Jüngerer ist absolut und relativ ein Anstieg der Seniorenhaushalte festzustellen. Insbesondere in den eher peripher gelegenen Stadtteilen werden deutliche Alterungstendenzen der ansässigen Bevölkerung sichtbar.

Haushaltswachstum höher als Bevölkerungswachstum

Aufgrund von Singularisierungsprozessen steigt die Zahl der Haushalte stärker als die Einwohnerzahl. Von 2000 bis 2012 ist die Zahl der Haushalte um circa 7 % angestiegen. Dies bedeutet, dass selbst bei einer konstanten Einwohnerentwicklung ein Anstieg der Haushalte und damit der Wohnungsnachfrage zu erwarten ist. Insbesondere bei den Einpersonenhaushalten ist ein starker Anstieg festzustellen. Die hohe Zunahme von Einpersonenhaushalten ist dabei vor allem auf einen überproportionalen Anstieg der Singlehaushalte in den Außenbereichen zurückzuführen. Die Zahl der Familien nimmt zwar in den letzten Jahren zu, anteilig ist allerdings eher eine rückläufige Entwicklung zu beobachten.

Steigende Nachfrage trifft auf zu geringe Bautätigkeit

Die wachsende Nachfrage trifft dabei auf eine vergleichsweise verhaltene Bautätigkeit. Im Zuge dessen hat sich die Wohnungsmarktsituation in den letzten Jahren deutlich angespannt. Auch deshalb sind die Mieten- und Kaufpreise in den letzten Jahren segmentübergrei-

fend gestiegen. Vor allem seit 2010 ist eine dynamische Preisentwicklung festzustellen. Ursächlich sind neben einer steigenden Wohnraumnachfrage die Zinsentwicklung und die robuste wirtschaftliche Entwicklung der Metropolregion.

Fehlende Wohnungsbauflächen

Die verhaltene Neubautätigkeit ist dabei nicht auf das fehlende Investitionsinteresse der Bau- und Immobilienwirtschaft zurückzuführen. Ursächlich sind in erster Linie fehlende Wohnungsbauflächen. In der Konsequenz hat sich in den letzten Jahren ein hoher Nachfrageüberhang aufgebaut. Da auch in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Nachfrageanstieg zu rechnen ist und kurzfristig kaum größere Potenzialflächen zur Verfügung stehen, wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt tendenziell weiter anspannen.

Mobilisierung weiterer Flächen erforderlich

Die Stadt Nürnberg steht damit vor der Herausforderung, möglichst kurzfristig weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Sollte dies nicht gelingen, wird sich der Nachfrageüberhang weiter erhöhen. Die Folgen sind eine anhaltende dynamische Preisentwicklung, eine verstärkte Abwanderung ins Umland und Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem Einkommen. Dementsprechend hoch ist der Handlungsdruck, neue Wohnbauflächen zu mobilisieren und damit den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu dämpfen.

Gruppe der einkommensschwächeren Älteren wird deutlich steigen

Unabhängig von der Entwicklung des Wohnungsmarktes insgesamt wird sich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter ausdifferenzieren und tendenziell steigen. Bereits heute fehlen preisgünstige Wohnungen. Zukünftig wird die Gruppe der einkommensschwächeren Älteren stärker in den Fokus der Wohnungspolitik rücken. So ist es sehr wahrscheinlich, dass zukünftig ältere Haushalte in deutlich größerem Umfang preisgünstige, kleine und barrierearme Wohnungen nachfragen.

**Familien weiter
wichtige Zielgruppe**

Zum anderen sind Familien eine Kernzielgruppe für den Wohnungsneubau. Trotz einer nahezu konstanten Zahl an Familienhaushalten werden Familien weiterhin eine zentrale Zielgruppe für den Wohnungsneubau sein. Neubaubedarf besteht trotz der vergleichsweise moderaten Entwicklung, da existierender familiengerechter Wohnraum auch nach dem Auszug der Kinder in der Regel nicht wieder dem Markt zugeführt wird, da die Eltern meist in der Wohnung verbleiben. Erst im hohen Alter oder nach dem Tod der Eltern findet bei einer Vielzahl dieser familiengerechten Wohnungen die Übergabe an jüngere Generationen statt.

Teil 2: Handlungsempfehlungen

1 Leitziele

Im Folgenden werden die übergeordneten Leitziele und deren jeweiliger Hintergrund dargestellt. Ferner werden die Leitziele durch die Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen konkretisiert.

Leit- und Entwicklungsziele für den Wohnungsmarkt

Aufbauend auf den Analyseergebnissen hat die Verwaltung strategische Leit- und Entwicklungsziele für den Wohnungsmarkt in Nürnberg formuliert. Im Rahmen eines eintägigen Workshops wurden die Leitziele ämterübergreifend und unter Beteiligung der lokalen Wohnungswirtschaft diskutiert und erste Handlungsempfehlungen zur Erreichung dieser Ziele abgeleitet. Auf dieser Basis wurden in der abschließenden Bearbeitung durch GEWOS die Handlungsempfehlungen konkretisiert und punktuell ergänzt.

Konfliktfelder werden benannt

Neben der Darstellung des Handlungsbedarfs und der abgeleiteten Maßnahmen wird im Folgenden deutlich gemacht, welche Konsequenzen mit dem Verfehlen der Ziele einhergehen können und welche Konfliktfelder bestehen. Klar ist, dass angesichts einer steigenden Wohnraumnachfrage und knapper Ressourcen (Flächen, öffentliche Mittel, Personal) Prioritäten gesetzt werden müssen. Darüber hinaus wird es in Anbetracht verschiedener Interessenslagen und konkurrierender Zielsetzungen zu Nutzungskonflikten kommen. Umso wichtiger ist es, dass potenzielle Konfliktfelder offen benannt werden und die Gründe für die jeweiligen Entscheidungen transparent und nachvollziehbar dargestellt und kommuniziert werden.

Adressaten der Handlungsempfehlungen

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass sich die dargestellten Handlungsempfehlungen nicht ausschließlich an die Verwaltung und Politik der Stadt Nürnberg richten. Ein Teil der Empfehlungen liegt außerhalb des direkten Einflussbereiches der Kommune. Die Empfehlungen richten sich daher auch an die Wohnungswirtschaft sowie an die zahlreich vertretenen privaten Wohnungseigentümer. Neben diesen Akteuren werden mit den Empfehlungen zudem soziale Einrichtungen und

Dienstleister sowie Stadtteil- und bürgerschaftliche Initiativen angesprochen.

Auf Basis der Analyseergebnisse wurden fünf Leitziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung Nürnbergs abgeleitet:

- LEITZIELE**
- ① Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen – mehr Wohnungen für Nürnberg
 - ② Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung
 - ③ Attraktives und innovatives Wohnungsangebot – Schaffung neuer Qualitäten
 - ④ Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte
 - ⑤ Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

Bei den Leitzielen gibt es zum Teil Überschneidungen und Zielkonflikte. Grundsätzlich sind alle Ziele gleichrangig, wobei aus gutachterlicher Sicht das Ziel „mehr Wohnungen für Nürnberg“ vor dem Hintergrund der aktuell angespannten Wohnungsmarktsituation und des erwarteten weiteren Nachfrageanstiegs von besonderer Bedeutung ist und mit Nachdruck verfolgt werden sollte.

1.1



Hintergrund

Bei der Herleitung dieser Zielsetzung sind insbesondere die folgenden zwei Aspekte anzuführen:

- **Erstens** erfordert die angespannte Wohnungsmarktsituation möglichst kurzfristig eine Entlastung durch die Ausweitung des Wohnungsangebotes.
- **Zweitens** ist angesichts der Rolle Nürnbergs als Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region ein tendenzielles Wachstum der Pendlerströme über die Stadtgrenzen hinaus zu beachten, das aus ökonomischen, ökologischen, gesundheitlichen und

verkehrlichen Gründen eingedämmt werden sollte.

Keine Reserven im Bestand bei wachsender Nachfrage

Aufgrund der nicht vorhandenen Reserven im Wohnungsbestand und einer nicht bedarfsgerechten Neubautätigkeit konnte die wachsende Nachfrage in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden. In der Konsequenz sind die Wanderungsverluste gegenüber der Industrieregion deutlich gestiegen.

Wachsende Konkurrenz um Einwohner

Eine hohe Attraktivität Nürnbergs und ein ausreichendes nachfragegerechtes Wohnungsangebot sind erforderlich, um in der Konkurrenz zu anderen Städten nicht zurückzufallen. So weisen beispielsweise Fürth und Erlangen ebenfalls hohe Wohnstandortqualitäten auf. Da sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche nicht ausschließlich auf Nürnberg fokussieren, besteht die Gefahr einer verstärkten Abwanderung.

 **Ziel**
Zusätzlicher Neubau

Vor diesem Hintergrund sollte es Ziel der Nürnberger Wohnungspolitik sein den Zuzug zu fördern und die Abwanderung durch attraktive Wohnungsangebote zu verhindern. Das zusätzliche Wohnungsangebot soll dabei sowohl quantitativ als auch qualitativ den Anforderungen der Nachfrage entsprechen. Die Analyse zeigt, dass konkret von 2015 bis 2017 zwischen 5.500 und 6.500 Wohnungen bzw. jährlich rund 1.800 bis 2.200 Wohnungen zusätzlich gebaut werden müssen⁴⁶. Von 2017 bis 2021 sollte die Neubauintensität weiterhin hoch sein. Es ergibt sich ein jährlicher Neubaubedarf zwischen 1.800 und 2.300 Wohnungen. Erst ab 2021 kann das jährliche Neubauvolumen etwas zurückgefahren werden. Pro Jahr sollten zwischen 800 und 1.500 Wohnungen neu gebaut werden.

Neubau = Schlüssel für Dämpfung der Mietensteigerung

Das Ziel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist darüber hinaus wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. So sind die Mietpreissteigerungen in Nürnberg Ausdruck eines deutlichen Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs sollte durch eine entsprechende Angebotsaus-

⁴⁶ Gemäß Mittlerer bzw. Oberer Prognosevariante

weitung Rechnung getragen werden. Der Wohnungsneubau – auch wenn dieser nicht auf den geförderten Bereich beschränkt ist – ist der entscheidende Schlüssel zur Behebung von Wohnungsengpässen und zur Dämpfung von Mietensteigerungen.

Konsequenzen der Wohnungsknappheit

Werden diese Zielzahlen nicht erreicht,

- wird sich die Wohnungsmarktsituation in Nürnberg weiter anspannen,
- werden sich die Mieten tendenziell weiter dynamisch nach oben entwickeln, was sowohl für die Privathaushalte als auch für den städtischen Haushalt (Kosten der Unterkunft) eine zusätzliche Belastung darstellen wird und
- ein Teil der zusätzlichen Nachfrager wird sich außerhalb Nürnbergs niederlassen.



Ziel

Ausdifferenzierung des Angebots

Ziel der Stadt Nürnberg ist es, der sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage ein breit gefächertes Wohnungsangebot gegenüberzustellen. Dies schließt den Wohnungsneubau und die Bestandsentwicklung gleichermaßen (vgl. Kap. 1.3) ein.

Neubaubedarf: Seniorengerechte, ...

Im Fokus des Wohnungsneubaus sollten u. a. mittelgroße, seniorengerechte und barrierearme Wohnungen stehen. Hintergrund ist der prognostizierte deutliche Anstieg von Seniorenhaushalten. Zwar plant nur ein geringer Teil der Seniorenhaushalte einen Umzug. Aufgrund der vergleichsweise hohen Kaufkraft und der teils vorhandenen Möglichkeit, bestehendes Immobilieneigentum zu veräußern, ist die Gruppe für das Neubausegment jedoch von großer Bedeutung.

... familiengerechte große Wohnungen und ...

Familien sind eine weitere Kernzielgruppe für den Wohnungsneubau. Die Zahl der Familienhaushalte wird nach der Mittleren Prognosevariante nur leicht ansteigen, dennoch besteht für diese Zielgruppe – gerade mit Blick auf das Ziel, eine Abwanderung in das Umland möglichst zu vermeiden – ein erheblicher Neubaubedarf. Neubaubedarf besteht trotz des vergleichsweise moderaten Anstiegs, da existierende familiengerechte, große Wohnungen nach dem Auszug der Kinder aus dem El-

ternhaus in der Regel nicht wieder dem Markt zugeführt werden. Die Eltern verbleiben meist in der Wohnung. Erst im hohen Alter oder nach dem Tod eines der Elternteile werden Wohnungen an die Erbgeneration weitergegeben bzw. dem Wohnungsmarkt als Miet- oder Eigentumswohnungen zugeführt. Dementsprechend muss den heutigen und zukünftigen Familienhaushalten ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden.



Da familiengerechte Wohnungen auch für andere wirtschaftlich leistungsfähige Haushaltstypen interessant sind, besteht grundsätzlich die Gefahr, dass bei einem Mangel großer, familienfreundlicher Wohnungen Familien ins Umland abwandern. Familien konkurrieren unter anderem mit Studenten-WGs und Paarhaushalten um Wohnraum.

... studentischer Wohnraum sowie geförderte, kleine, barrierearme Wohnungen

Darüber hinaus sollte insbesondere das studentische Wohnungsmarktsegment ausgeweitet werden. Durch den Bau von weiteren Studentenwohnheimen oder Apartmentanlagen kann der hohe Nachfragedruck auf kleine Wohnungen abgemildert werden. Bezogen auf das geförderte Wohnungsmarktsegment sollten neben familiengerechten Wohnungen insbesondere kleine (barrierearme) Wohnungen errichtet werden, da zukünftig die Nachfrage nach diesem Wohnungstyp weiter steigen wird.

Die Realisierung des dargestellten Neubaubedarfs ist vor dem Hintergrund eines begrenzten Flächenangebots eine große Herausforderung. Die nachfolgenden Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen sollen aufzeigen, wie die oben genannten Zielzahlen erreicht werden können.



Höhere Dichte im Bestand

Aufgrund knapper Flächenressourcen sind Wohnungsbaupotenziale auch im Bestand zu realisieren. Ferner sprechen ökologische Argumente für eine dichtere Bebauung. Eine höhere Dichte muss einhergehen mit architektonisch attraktiven Lösungen und einer insgesamt hohen städtebaulichen Qualität. Dies fördert nicht nur die Akzeptanz von Wohnbauprojekten. Es entstehen

dadurch auch neue Qualitäten und Wohnformen, die zu einem diversifizierten und nachfragegerechten Wohnungsmix beitragen.

 **Instrument**
Überprüfung der Gebäudequote

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung von 2015 bis zum Jahr 2021 bis zu 13.300 Wohnungen (Obere Prognosevariante) in Nürnberg zu errichten, sollte die politisch festgesetzte Zielgröße von 40 % Wohnungen in Einfamilienhäusern (EFH) und 60 % Wohnungen in Mehrfamilienhäuser (MFH) auf Neubauf Flächen neu diskutiert werden. Ziel der für den Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 festgelegten Quote war es, der regionalen Umlandwanderung entgegenzuwirken. Angesichts des derzeitigen Nachfrageüberhangs und des prognostizierten Nachfrageanstiegs bei gleichzeitig zu knappem Flächenangebot kann die Umsetzung dieser Quote auch kontraproduktiv wirken. So wird ein nicht ausreichendes quantitatives Wohnungsangebot, unabhängig von den realisierten Gebäudetypen, eine Abwanderung ins Umland nach sich ziehen. Diese Situation wird provoziert, wenn zu großen Teilen eine aufgelockerte, wenig flächeneffiziente Bebauung der vorhandenen Potenzialflächen erfolgt. In der gebauten Wirklichkeit lag die Quote bei den Baufertigstellungen in den Jahren 2013 und 2014 bei 20% EFH und 80% MFH.

 **Instrument**
Realisierung von flächeneffizienten Gebäudetypologien

Zweifelsfrei sind Einfamilienhäuser eine nachgefragte Wohnform. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt stellt sich jedoch die Frage, ob diese Wohnform wohnungspolitisch noch zeitgemäß ist. Städtebaulich effizientere Gebäudetypologien (wie gestapelte Reihenhäuser - siehe Seite 189) bieten gartenbezogenes Wohnen bei geringer Flächeninanspruchnahme. Auch Mehrfamilienhäuser können trotz Verdichtung ein hohes Maß an Privatheit auf dem eigenen Grundstück bieten und damit dem Wohnwunsch vieler Nachfrager entsprechen.

 **Instrument**
Vermehrte und beschleunigte Baulandschaffung

Wie die Wohnungsmarktprognose zeigt, besteht insbesondere kurz- bis mittelfristig (bis 2020) ein erhöhter Neubaubedarf. Dementsprechend gilt es möglichst zeitnah marktreifes Bauland zur Verfügung zu stellen. Dazu sollten sowohl die verwaltungsinternen Bearbeitungs-

prozesse weiter beschleunigt werden und Wohnbauflächenpotenziale zur Marktreife gebracht werden wie auch zusätzliches, bisher nicht erfasstes Wohnbauland aktiviert werden.



Instrument

Priorisierung der Flächen und Optimierung des Workflows

Eine verwaltungsintern abgestimmte Priorisierung der Bauflächen als verbindlicher Orientierungsrahmen und Zielvorgabe für die beteiligten Dienststellen und Eigenbetriebe ist bereits aufgestellt worden.

Eine wichtige Voraussetzung zur Beschleunigung des Bearbeitungsprozesses zur Bauflächenentwicklung hat die Stadt Nürnberg mit der Erstellung eines Workflows (Ablaufplan) erarbeitet. Konkret wurden die zahlreichen teils aufeinander aufbauenden Arbeitsschritte von insgesamt sechs Dienststellen und Eigenbetrieben aus vier Geschäftsbereichen identifiziert und zu einem optimierten Prozessablauf zur „Produktion“ von baureifem Land zusammengeführt. Der Workflow zeigt dabei den optimalen Verlauf auf, der sich ergibt, wenn die einzelnen Arbeitsschritte verzögerungslos aufeinander folgen und die beteiligten Dienststellen und Eigenbetriebe optimal zusammenarbeiten.

Verzögerungen bei einzelnen Arbeits- oder Prozessschritten führen häufig zu einer insgesamt längeren Planungsphase. Damit ein möglichst reibungsloser Ablauf der einzelnen Arbeitsschritte gewährleistet werden kann, müssen eine dienststellenübergreifende Steuerung und Koordination des Workflows sowie verbindliche Zielvorgaben für die beteiligten Dienststellen und Eigenbetriebe erfolgen. Hierfür ist die Einführung einer Koordinierungsstelle im Stadtplanungsamt erfolgt. Entscheidende Voraussetzung für einen optimierten Workflow sind vor allem auch die rechtzeitige Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen sowie die Schaffung der entsprechenden Organisationsstrukturen. Dies sind nicht nur bei allen Beteiligten die personellen Ressourcen, sondern auch finanzielle Ressourcen (für Grunderwerb, Flächenpool für Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen, Herstellung von Erschließungsanlagen, Herstellung von Artenschutzmaßnahmen, Unterhalt von Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen, konzeptionelle Vorarbeiten,

aber auch für erforderliche Gutachten und Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens).

 **Instrument**
Baulandbeschluss

Beim Baulandbeschluss handelt es sich um einen politischen Grundsatzbeschluss, der klare Ziele und die beabsichtigte rechtliche, planerische sowie vertragliche Vorgehensweise der Verwaltung bei der Entwicklung und Umwidmung von Bauland festlegt. Diese Willensbekundung ist für die Verwaltung bindend, bildet die Grundlage für das zukünftige Handeln und legt somit eine kommunale Baulandstrategie weitgehend fest. Ein Baulandbeschluss bietet die Möglichkeit, ein einheitliches Vorgehen der Kommune zu gewährleisten, Sicherheit für Investoren in Hinblick auf Fristen und zu erwartende Kosten zu schaffen und das bestehende Planungsinstrumentarium effektiv zu nutzen. Auch soziale, städtebauliche, grünordnerische und ökologische Gesichtspunkte können berücksichtigt werden. Insbesondere können eine klare Kostenbeteiligung an der öffentlichen Infrastruktur und ein Mindeststandard für den ökologischen Eingriffsausgleich und die Grünflächenversorgung in einem Baulandbeschluss geregelt werden. Möglich wären auch Zielvorgaben zum Flächenerwerb.

 **Instrument**
Strategische Bodenbevorratung

Die kommunale Bodenbewirtschaftung in Nürnberg muss trotz knapper finanzieller Mittel handlungsfähig bleiben. Der Ausbau einer strategischen Bodenvorratspolitik ist dabei von essentieller Bedeutung. Entwicklungsfähige Flächen für den Wohnungsneubau sollten vorausschauend erworben werden, um eine gesteuerte und zielgerichtete Entwicklung bzw. Aktivierung der potenziellen Wohnbauflächen zu ermöglichen. Über den strategischen Zwischenerwerb kann eine bedarfsgerechte Entwicklung der Flächen erfolgen.

 **Instrument**
Baulückenprogramm - Identifizierung mindergenutzter Flächen

Vor dem Hintergrund des Mangels an verfügbaren Flächen ist die Innenentwicklung und Nachverdichtung für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Nürnberg weiterhin strategisch bedeutsam. In verdichteten Siedlungsbereichen bieten vor allem mindergenutzte Flächen vielfältige Potenziale. Die Stadt Nürnberg ist hier bereits aktiv, sollte sich jedoch künftig verstärkt auf den Umgang mit solchen Flächen ausrichten. Derzeit erfolgt

eine gezielte Ansprache von Eigentümern. Parallel erfolgt die Beratung der Eigentümer, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen wollen, zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf.

 **Best-Practice**
Baulückenprogramm Bremen

Die Stadt Nürnberg hat bereits seit Jahren ein Baulückenprogramm und unterstützt/berät die Eigentümer von Baulücken. Die Stadt Bremen gewährt den potenziellen Bauherren darüber hinaus ökonomische Vorteile. Dies sind Vorteile bei der Ablösung von Stellplatzverpflichtungen für Vorhaben in Baulücken nach dem Stellplatzortsgesetz sowie Vorzugskonditionen in der Baufinanzierung für Neubauprojekte in Baulücken bei vier programmeteiligten Banken.

 **Instrument**
Prüfung von Nachverdichtungs- und Aufstockungspotentialen

Zudem sollte geprüft werden, in welchen Bereichen eine Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsstrukturen erfolgen kann. Große Potenziale bergen beispielsweise die Quartiere der 1950er/1960er Jahre. Ihre vergleichsweise geringe bauliche Dichte ermöglicht häufig eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung. Da bei vielen Siedlungen dieses Typs Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, besteht ohnehin Anlass zu Veränderungen. Die meist in Besitz von Wohnungsunternehmen befindlichen Bestände können durch ergänzende Neubauten oder Aufstockungen erweitert werden. So könnten attraktive Wohnungen entstehen, die durch eine zeitgemäße Bauweise nicht nur die Gebäude selbst, sondern architektonisch das gesamte Quartier aufwerten und ergänzen (z.B. durch barrierefreie Wohneinheiten).

Die Möglichkeiten der Aufstockung reichen vom Dachstuhlersatz über die Erweiterung um ein Geschoss bis hin zu mehrgeschossigen Strukturen, bei denen das Bestandsgebäude nur den Gebäudesockel darstellt. Die Vorteile der Aufstockung sind:

- Eine zeitnahe Umsetzung ist in der Regel möglich, da Instrumente, Erfahrungen und die Infrastruktur im Quartier vielfach bereits vorhanden sind.

- Das Eigentum ist meist in der Hand von Wohnbaugesellschaften oder Genossenschaften, die tendenziell eine hohe Bereitschaft zur Mitwirkung haben.

Erforderlich ist, dass die bestehenden Mieter in die Überlegungen einbezogen und über die Maßnahmen frühzeitig informiert werden.



Erlangen - GEWOBAU

Köln Ford Siedlung - LEG NRW

Darmstadt - Bauverein AG

Sofern umfassende Modernisierungen im Bestand erforderlich sind, sollte im Einzelfall geprüft werden, ob nicht ein Ersatzneubau in höherer Dichte die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen ohne Angebotsausweitung wäre. Von Vorteil ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar.



**Buchheimer Weg
Köln - Abriss und
Neubau einer
Siedlung**

In Köln Ostheim entschied sich die GAG-Köln für den Neubau von über 435 Wohnungen und gegen die Modernisierung der Zeilenbauten aus den 1950er Jahren. Die alten Wohnungen der Siedlung am Buchheimer Weg in Köln-Ostheim wurden abgerissen. Dadurch konnten sowohl eine deutliche Verbesserung der Freiraumqualitäten erreicht als auch nachfragegerechte Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen geschaffen werden. Im Ergebnis wurden deutlich mehr Wohnungen errichtet als abgerissen.



Buchheimer Weg vorher (l.) und nachher (r.) (GAG-Köln)

 **Instrument**
**Reduzierung des
Stellplatzschlüssels**

Bei geförderten Bauvorhaben gilt in Nürnberg bereits ein reduzierter Stellplatzschlüssel. Es sollte geprüft werden, den Stellplatzschlüssel auch bei Bauvorhaben in zentralen Lagen bei hohem Erschließungs- bzw. Kostenaufwand zu reduzieren. Neben den Bereitstellungskosten für die Stellplätze sollte die Erschließungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als Bewertungsgrundlage für die Genehmigung einer geringeren Stellplatzquote herangezogen werden.

 **Instrument**
Regionale Kooperation

Baureife, verfügbare Bauflächen sind, wie in Teil 1 Analyse dargelegt, im Stadtgebiet nur sehr begrenzt vorhanden. Ausgleichs- bzw. Artenschutzflächen, die der Naturschutz erfordert, verschärfen die Flächenproblematik noch, da sie nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Es ist daher zu prüfen, ein regionales Flächenmanagement zur Entlastung einzurichten, welches über die klassische Regionalplanung hinausgeht. Im Rahmen von Kooperationen könnten mit den Nachbarkommunen auf diese Weise beispielsweise gemeinsame Artenschutzflächen außerhalb der Stadtgebiete geschaffen werden.

 **Instrument**
**Gewichtung der
Nutzungen im Zuge
einer integrierten
Stadtentwicklung**

Der Stadtverwaltung liegt mit dem GEWOS Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2025 neben dem Gewerbeflächengutachten (aus dem Jahr 2015) und dem Masterplan Freiraum (aus dem Jahr 2014) das dritte Gutachten vor, welches die gesamtstädtische Entwicklung aus unterschiedlichen Nutzungsperspektiven beleuchtet. Bei der Zusammenschau dieser Gutachten werden Nutzungskonkurrenzen deutlich, die sich vor dem Hintergrund knapper Flächen in Nürnberg noch

weiter verschärft werden. Eine Abwägung der verschiedenen Nutzeransprüche kann im vorliegenden Konzept nicht erfolgen. Es ist daher notwendig, eine Gewichtung der unterschiedlichen Nutzungen im Zuge einer übergeordneten integrierten Stadtentwicklung vorzunehmen.

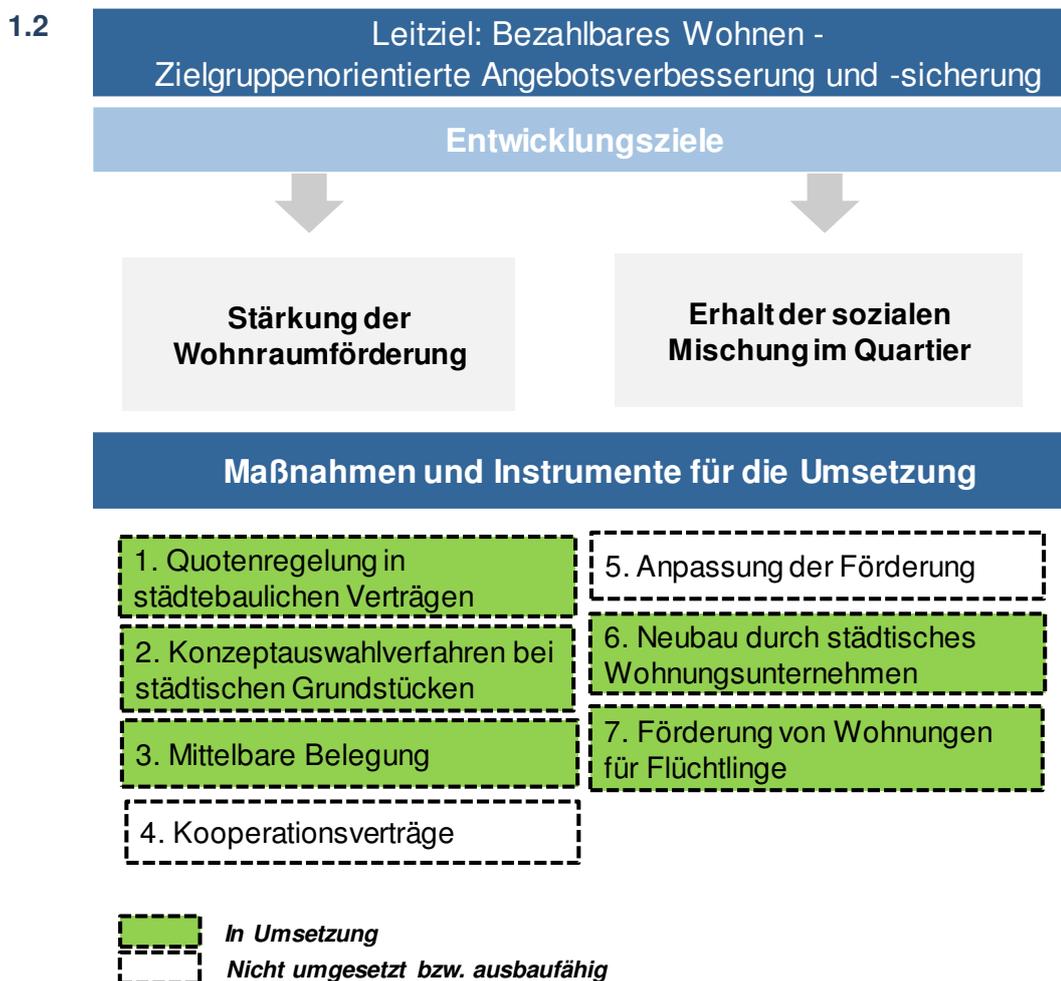
 **Konflikt**
Nutzungskonkurrenz
Wohnen - Gewerbe

Eine Umwidmung von Gewerbe- in Wohnbauflächen erfordert zumeist eine umfangreiche Abwägung. In der Regel wird die Einschätzung, ob weiter Bedarf für eine Gewerbenutzung besteht oder nicht, nicht einheitlich sein und stark vom gewählten Betrachtungszeitraum abhängen. Eine mögliche Umwidmung muss einzelfallbezogen und im Kontext verschiedener Faktoren diskutiert werden. Letztlich müssen verschiedene Nutzungsvorstellungen abgewogen werden.

 **Konflikt**
Nutzungskonkurrenz
Wohnen - Grün- und Freiflächen

Nachverdichtung steht oft in Konflikt mit dem Ziel, Grün- und Freiflächen zu erhalten bzw. zu erweitern. Nach dem Masterplan Freiraum stehen jedem Einwohner in Nürnberg aktuell durchschnittlich 13 m² Grün- bzw. Parkanlage zur Verfügung. Nach den Richtwerten für neue Wohngebiete sind in Gebieten mit Geschosswohnungsbau 20 m² öffentliche Grünflächen pro Einwohner und in Einfamilienhausgebieten 10 m² pro Einwohner vorzusehen. Selbst wenn durch die Nachverdichtung keine neuen Flächen beansprucht werden (beispielsweise durch Gebäudeaufstockung), würde sich dennoch der relative Grünflächenanteil pro Einwohner reduzieren. Daher sollte bei einer Nachverdichtung eine Aufwertung des Wohnumfelds angestrebt werden, die eine intensivere Nutzung der bestehenden Grün- und Freiflächen ermöglicht.

Bei Neubaumaßnahmen müssen zudem Ausgleichs- und Artenschutzflächen mobilisiert oder geschaffen werden, wodurch die bestehende Flächenknappheit oft noch verstärkt wird.



**Hintergrund:
Anspannung des
Wohnungsmarktes
trifft einkommens-
schwache Haushalte**

In den letzten Jahren sind die Mieten im Vergleich zur allgemeinen Teuerungsrate überproportional stark angestiegen. Insbesondere bei Neuvermietungen müssen vergleichsweise hohe Preise gezahlt werden. Das absehbare weitere Abschmelzen des gebundenen Wohnraums wird zu einer zusätzlichen Anspannung führen. Die Situation wird sich zusätzlich verschärfen, wenn dem prognostizierten Nachfrageanstieg kein entsprechender Wohnungsneubau entgegengesetzt wird. Die daraus resultierende wachsende Konkurrenz um Wohnraum wird die Position der einkommensschwächeren Haushalte auf dem Wohnungsmarkt weiter schwächen.

Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzu- gangsproblemen ist Pflichtaufgabe

Ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung, die eine kommunale Pflichtaufgabe ist. Daher ist es Ziel der Stadt Nürnberg, den Haushalten, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ein ausreichendes Wohnungsangebot bereitzustellen. Hierzu soll eine zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung erfolgen. Zu den Nachfragern von preisgünstigem Wohnraum zählen neben den Transferleistungsempfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben, und vermehrt auch anerkannte Flüchtlinge. Zudem sind auch zunehmend Haushalte mit mittlerem Einkommen angesichts des Preisniveaus des Nürnberger Wohnungsmarktes auf preisgünstige Wohnungen angewiesen.

Auch Bund und Land sind gefordert

Vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise, Baukosten und Mietpreise ist die Stadt Nürnberg bei der Versorgung Einkommensschwächerer auch auf die Unterstützung des Bundes und des Freistaats Bayern angewiesen. Allein seit 2000 wurde die EnEV viermal novelliert. Damit stiegen nicht nur die Anforderungen, sondern auch die Herstellungskosten. Die nächste Novellierungs-Runde kommt 2016 und wird weitere Kostenanstiege verursachen, was den Subventionsbedarf für die Wohnraumversorgung auf angespannten Wohnungsmärkten wie Nürnberg weiter erhöhen wird. Vor diesem Hintergrund sollte der Bund durch die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung die steuerlichen Rahmenbedingungen ändern. Außerdem sollte geprüft werden, die Förderung von zinsverbilligten Darlehen auf Zuschüsse umzustellen.

Zielgruppen

Wie die Analyse zeigt, sind große Haushalte mit fünf und mehr Personen sowie Alleinerziehende überproportional häufig von Armut betroffen. Rein quantitativ ist jedoch die Gruppe der Einpersonenhaushalte die größte Nachfragegruppe nach preisgünstigen Wohnungen, wobei zukünftig ein deutlicher Anstieg von einkommensschwächeren Seniorenhaushalten (insbesondere Singlehaushalte) zu erwarten ist. Die hohe Nachfrage von einkom-

mensschwächeren Singlehaushalten trifft dabei auf einen vergleichsweise geringen Bestand kleiner Wohnungen.

Entsprechend der Analyseergebnisse sollte der Fokus der Förderung auf kleine, barrierearme Wohnungen sowie größere, familiengerechte Wohnungen gelegt werden. Familiengerechte Wohnungen sind auch deshalb notwendig, da diese Gruppe – wie bereits erwähnt – in starker Konkurrenz zu einkommensstärkeren Paarhaushalten oder WGs steht.

Ausweitung des Wohnungsangebotes führt zur Entspannung des Marktes

Der Neubau von Wohnungen ist die wichtigste Voraussetzung dafür, dass der Wohnungsmarkt funktionsfähig bleibt. Der Wohnungsmarkt muss einerseits ausreichend Wohnraum für die wachsende Nachfrage zur Verfügung stellen und andererseits die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte gewährleisten. Da auch der Wohnungsmarkt nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage funktioniert, dämpft eine Angebotsausweitung den Nachfragedruck und kann dadurch die Dynamik der Mieten- und Kaufpreisentwicklung abschwächen oder sogar umkehren. In der Folge von sogenannten Umzugsketten lassen sich Sicker Effekte feststellen. So wird durch den Wohnungsneubau nicht nur die Nachfrage nach den neugebauten Wohnungen befriedigt, sondern es werden gleichzeitig Umzugsketten ausgelöst, die zu einer allgemeinen Marktentlastung beitragen können. So machen die Bezieher von Neubauwohnungen Wohnraum frei, in den andere Haushalte nachziehen können. Damit erhöhen sich die Chancen für einkommensschwächere Haushalte, eine adäquate Wohnung zu finden. Um den Druck auf alle Wohnungsmarktsegmente abzumildern, sollte eine allgemein verstärkte Neubautätigkeit daher die höchste Priorität in der städtischen Wohnungsmarktpolitik einnehmen.

 **Ziel**
Stärkung der Wohnraumförderung

Eine allgemeine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch den Bau von freifinanzierten Wohnungen wirkt zwar entlastend auf den Wohnungsmarkt, sie macht den geförderten Wohnungsneubau aber nicht entbehrlich. Insbesondere zwei Argumente sprechen für den geförderten Wohnungsbau:

- Erstens gibt es eine Gruppe von Haushalten, die sich selbst bei einem sich entspannenden Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen kann und daher auf belegungsgebundenen Wohnraum angewiesen ist. Dazu zählen Haushalte, die aufgrund ihrer Herkunft oder körperlicher Einschränkung/Behinderung, der Haushaltgröße oder ihres sozialen Status benachteiligt werden und keinen Zugang zum Wohnungsmarkt haben.
- Zweitens kann durch den Neubau von geförderten Wohnungen der sozialen (Einkommens-) Segregation entgegengewirkt werden, insbesondere mit der seit 2001 geltenden Einkommensorientierten Förderung (EOF), welche die Mischung von Bewohnern unterschiedlicher Einkommensgruppen zum Ziel hat.

 **Ziel**

Erhalt der sozialen Mischung im Quartier

Der Erhalt einer ausgewogenen sozialen Mischung im Quartier ist eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen im Wesentlichen zwei Zielrichtungen verfolgt werden:

- Zum einen sollte in stark nachgefragten Stadtteilen mit einer hohen Mietendynamik Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zugänglich sein.
- Zum anderen sollte gleichzeitig ein Abwandern der „Aufsteiger“ aus den weniger nachgefragten Quartieren verhindert werden. Dies erfordert eine Differenzierung und Attraktivierung des Wohnungsangebots, des Wohnumfelds und der Infrastruktur in den weniger nachgefragten Quartieren.

 **Instrument**

Quotenregelung in städtebaulichen Verträgen

Ein wesentliches Instrument zur Schaffung von geförderten Wohnungen ist in Nürnberg schon etabliert: So sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Quotenregelung zwischen 20 % und 30 % der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Die Regelung sollte grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB vereinbart werden.

 **Instrument**
Konzeptauswahlverfahren bei städtischen Grundstücken

Größere städtische Grundstücke für den Mietwohnungsbau sollten grundsätzlich im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden. Entscheidend für die Vergabe können, anders als im herkömmlichen Bieterverfahren, Kriterien wie Einkommensverhältnisse, konzeptionelle Ausrichtung und ökologische Aspekte sein.

 **Instrument**
Mittelbare Belegung

Wie bereits angeführt, ist der Neubau von Wohnraum mit hohen Herstellungskosten für Investoren bzw. Wohnungsunternehmen verbunden. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Modell der mittelbaren Belegung bei den Nürnberger Wohnungsbauunternehmen an Attraktivität. Bei diesem Modell erhält der Investor Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene – im Bestand des Investors vorhandene – Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Bestandswohnung in der Regel deutlich niedriger ist als die Miete für eine Neubauwohnung, können mit gleichem Mitteleinsatz mehr Bindungen geschaffen werden.

 **Instrument**
Kooperationsverträge

Der Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand war in Nürnberg bisher nicht erfolgreich. Ein möglicher anderer Ansatz wären Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft, die nicht objektscharf sind, sondern Kontingente für bestimmte Wohnungsgrößen beinhalten.

 **Instrument**
Anpassung der Förderung

Flankierend zu der Quotenregelung sollte die bestehende Förderung von Mietwohnraum (Neubau, Umbau und Modernisierung) evaluiert und gegebenenfalls angepasst werden. In der derzeit bestehenden Niedrigzinsphase verlieren (zinsgünstige) Baudarlehen an Attraktivität. Vor diesem Hintergrund ist eine Umstellung der Förderung auf Zuschüsse, wie schon in der städtischen Eigentumsförderung, zu prüfen.

 **Best-Practice**
Mietwohnraumförderung Hannover

Im Rahmen des Wohnraumförderprogramms der Landeshauptstadt Hannover werden Baukosten- und Aufwendungszuschüsse gewährt. Deren Höhe sowie die jeweilige Eingangsmiete sind abhängig von den Wohnungsgrößen und bestimmten Einkommensgrenzen, die die jeweiligen Mietinteressenten einzuhalten haben.



Instrument

Neubau durch städtisches Wohnungsunternehmen

Die wbg Nürnberg ist traditionell der zentrale Partner bei der Umsetzung der städtischen wohnungspolitischen Zielsetzungen. Sowohl bezüglich der sozialgerechten Wohnraumversorgung als auch hinsichtlich der allgemeinen Quartiers- und Stadtentwicklung nimmt die wbg eine wichtige Stellung in der Stadt ein. Im Gegensatz zu Bindungen im Zuge der Wohnungsbauförderung, die für einen begrenzten Zeitraum bestehen, unterliegt der Wohnungsbestand der wbg langfristig dem städtischen/politischen Einfluss. Daher sollte im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten der Wohnungsbestand der wbg und damit die Einflussmöglichkeiten (der Stadt) auf dem Wohnungsmarkt vergrößert werden.



Best-Practice

Heidelberg freiwillige Begrenzung der Miethöhe durch städtisches Wohnungsunternehmen

Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind kommunale Wohnungsbestände bzw. kommunale Wohnungsunternehmen. So besteht grundsätzlich die Möglichkeit, über geförderte Wohnungen hinaus die Miethöhe zu begrenzen. So hat sich die Heidelberger GGH dazu bereit erklärt, die Hälfte ihrer Wohnungen für untere Einkommensgruppen vorzuhalten und diese für rund 6 € pro m² oder weniger zu vermieten. Nur für einen vergleichsweise geringen Teil der Wohnungen liegen vertraglich geregelte Mietpreisbindungen vor, die Mehrheit der Wohnungen unterliegt einer freiwilligen Begrenzung der Miethöhe.



Instrument

Förderung von Wohnungen für Flüchtlinge

Zukünftig wird die Zahl der wohnberechtigten Flüchtlinge weiter steigen. Damit erhöht sich der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum insgesamt. Daher sind Instrumente zur adäquaten Versorgung von Flüchtlingen unter Berücksichtigung der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte zu entwickeln. Der Freistaat Bayern hat bereits ein Förderangebot ausgearbeitet. Seit dem 19.05.2015 besteht im Rahmen der Wohnraumförderung (EOF) die Möglichkeit, Belegungsvorbehalte für wohnberechtigte Flüchtlinge ergänzend mit einem Zuschuss zu fördern. Hier ist zeitnah zu evaluieren, ob diese Anreize ausreichend sind, um die Wohnraumversorgung von anerkannten Flüchtlingen zu gewährleisten.

1.3



Hintergrund: Qualitätsvolles, nachfragegerechtes Wohnungsangebot im gesamten Stadtgebiet

Um der Umlandwanderung entgegenzuwirken, ist ein qualitätsvolles, nachfragegerechtes Wohnungsangebot mit ausreichendem Grünanteil im gesamten Stadtgebiet erforderlich. Insbesondere auch solche Stadtteile, die bisher nicht im Fokus der Nachfrage stehen, sind weiterzuentwickeln, um den Nachfragedruck auf innenstadtnahe Lagen mit „urbanem Flair“ ein Stück weit zu dämpfen. Grundsätzlich sollte sich ein attraktives und innovatives Wohnangebot an alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen richten. Neben der Schaffung neuer Qualitäten wird es auch darum gehen, alte Stärken zu bewahren.

 **Konflikt**
Mögliche Verdrängung durch Aufwertung

Zu berücksichtigen ist dabei, dass es in Folge von Aufwertungsprozessen - insbesondere bei angespannten Wohnungsmärkten - zur Verdrängung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen kommen kann.

 **Ziel**
Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsangebots im Bestand

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret muss sich das Wohnungsangebot auf die sich verändernden Nachfragepräferenzen hinsichtlich Standort, Größe und Zuschnitt der Wohnungen, baulicher Standards sowie Eigentumsform einstellen. Verstärkt sind Maßnahmen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die notwendige Diversifizierung des Angebots nicht erreichen kann.

Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch altersstrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu erreichen. Die Umsetzung dieser Zielsetzung liegt vor allem im Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümer. Die Stadt selbst hat nur geringen Einfluss auf die Modernisierungstätigkeit. Impulse können jedoch durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, der Quartiersarbeit (siehe Kap. 1. 4) oder durch die Förderung von Maßnahmen gegeben werden.

Neue Wohnformen für Ältere

Insbesondere bei älteren Menschen werden die Wohnwünsche heterogener. Auch wenn die Mehrheit der Senioren so lange wie möglich selbstständig in der eigenen Wohnung leben möchte, besteht eine Nachfrage nach alternativen Wohnformen. Aktuell werden beispielsweise zunehmend neue Wohnkonzepte erprobt, die das Leben im Alter erleichtern und aufgrund gemeinschaftlicher Ansätze die Notwendigkeit einer Pflegeeinrichtung verringern. Beispiele hierfür sind Wohn-Pflege-Gemeinschaften, ambulant betreute Wohngruppen, Senioren-

Wohngemeinschaften, Service-Wohnkonzepte und Wohnen für Hilfe, bei dem Wohnraum in Gegenleistung von kleineren Hilfeleistungen, wie z. B. Hilfe im Haushalt, bei der Gartenarbeit, bei Einkäufen oder gemeinsamen Aktivitäten bezogen wird. Bei der Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten bedarf es oft professioneller Hilfestellung. Dies gilt insbesondere für Fragen der Planung und Finanzierung. Zudem zeigen Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten, dass häufig Konflikte zwischen den Bewohnern auftreten können. Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Nürnberg eine Förderung von Initiations- und Moderationsprozessen prüfen.

 **Ziel**
**Stärkere Etablierung
innovativer Wohn-
formen**

Vor dem Hintergrund der Ausdifferenzierung der Nachfrage sollten innovative Wohnformen stärker etabliert werden. Neue Wohnformen sind dabei für verschiedene Zielgruppen interessant. Für Familien können Wohnprojekte, die nachbarschaftliche Hilfen durch gegenseitige Unterstützung und ein gutes Wohnumfeld für Kinder bieten, eine Alternative zum Eigenheim darstellen. Durch solche Wohnprojekte in den Quartieren entstehen oftmals soziale Ankerpunkte, die auf das gesamte Quartier ausstrahlen.

Als zentrale Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnformen bei der Stadt Nürnberg fungiert der Stab Wohnen, der unter www.wohnen.nuernberg.de aktuelle Informationen zum Thema bereithält. Die Stadt unterstützt außerdem den Verein Der Hof - Wohnprojekte Alt und Jung e.V. Nürnberg (www.wohnprojekte.org) im Rahmen der Agenda 21. Dieser setzt sich ein für die Idee des "gemeinschaftlichen Wohnens" und unterstützt das Zustandekommen und die Vernetzung von Wohnprojekten und -initiativen. Der Verein bietet eine Diskussionsplattform für Menschen, die sich als Gruppe finden wollen, um ihr Leben und Wohnen aktiv zu gestalten, gerade auch im Hinblick auf das Alter.

 **Ziel**
Schaffung von flexibleren Wohnungstypen

Mit den verschiedenen Lebensphasen gehen unterschiedliche Bedürfnisse und Wohnwünsche einher. Ungebundene Single- oder Paarhaushalte haben andere Bedürfnisse und Ansprüche in Bezug auf ihre Wohnung als Familien oder Seniorenhaushalte. Es zeigt sich vermehrt, dass das tradierte Lebensmodell „Gründung einer Familie, Bezug einer großen familiengerechten Wohnung und Verbleib in der Wohnung bis ins hohe Alter“ teils nicht mehr gewünscht und unter Versorgungsgesichtspunkten nicht optimal ist. Wohnungsangebote sollten zukünftig so gestaltet werden, dass sie individuell an die unterschiedlichen und sich ändernden Bedarfssituationen angepasst werden können.

 **Ziel**
Innovative flächensparende Bauformen anbieten

Neben der Unterstützung von neuen Wohnformen wird es zukünftig auch darum gehen, innovative Bauformen als Alternative zum Einfamilienhaus anbieten zu können. Beispiele hierfür sind zahlreich vorhanden. Dazu zählen: Mehrgeschossige Gartenhofhäuser, gestapelte Reihenhäuser, mehrgeschossige Maisonettewohnungen („Haus im Haus“). Für eine hohe Akzeptanz dieser Bauformen sind hochwertige Lösungen zu realisieren, die den Anforderungen der jeweiligen Zielgruppe gerecht werden. Dabei ist sowohl auf geförderten als auch auf frei verfügbaren Wohnraum abzustellen.

 **Best-Practice**
Beispiel Krefeld, Zentrum

Als Beispiel eines gelungenen Neubaus kann eine Blockrandbebauung im Zentrum von Krefeld angeführt werden. Nach einem Entwurf der b.u.g Architekten wurde in Form von gestapelten Reihenhäusern neben familiengerechtem Wohnen auch eine Vielzahl von Einzelhandelsflächen geschaffen. Die Wohneinheiten verfügen alle über einen eigenen, separaten Hauseingang, was die Sicherheit und Identität innerhalb der Nachbarschaft fördert. Eine innerstädtische Brachfläche wurde genutzt, um qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen.



Gestapeltes Reihenhaus: Krefeld, bug architekten

 **Instrument**

Modellprojekte unterstützen

Neue Wohnkonzepte können besonders über Modellprojekte erprobt und gefördert werden. Modellprojekte bieten die Möglichkeit, übertragbare Methoden und Konzepte zu erproben und Erkenntnisse zu gewinnen, vorhandene Ansätze weiterzuentwickeln und weiter auszubauen. Vorhandene Modellprojekte sollten unterstützt und Neue ins Leben gerufen werden, um vielfältige Ansätze unterschiedlicher Wohnformen zu erproben und eine Wohnvielfalt und neue Wohnqualitäten zu erreichen.

 **Instrument**

Durchführung von Wettbewerben

Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität sollten verstärkt Wettbewerbe oder sonstige konkurrierende Verfahren durchgeführt werden. Insbesondere Projekte in exponierter Lage und Projekte, die den Startschuss zu einer Gesamtmaßnahme darstellen, sollten durch Wettbewerbe oder Ähnliches gestützt werden.

 **Instrument**

Unterstützung von Baugemeinschaften

Darüber hinaus ist anzudenken, Baugemeinschaften durch die Stadt Nürnberg in verstärktem Maße zu unterstützen (beispielsweise durch Konzeptauswahlverfahren). Durch den Zusammenschluss bauwilliger Privathaushalte in Form von Baugemeinschaften können Planungs- und Ausführungskosten pro Wohneinheit reduziert werden. Darüber hinaus kann durch die Unterstützung von Baugemeinschaften eine gemischte Bewohnerstruktur erreicht und die Abwanderung junger Eigentumsbildner ins Umland eingedämmt werden. Zusätzlich können Beratungsangebote die Gründung von Baugemeinschaften begünstigen. Dies erfordert allerdings Personalaufwand.

 **Best-Practice**

Tübingen, Freiburg, München, Hamburg

Das Bauen in Baugemeinschaften ist kein Selbstläufer. Für eine erfolgreiche Umsetzung und Etablierung braucht es die Unterstützung der Stadt und in der Regel eine professionelle Begleitung der Baugemeinschaften. In den Städten, in denen das Modell der Baugemeinschaften etabliert werden konnte, hat sich ein Netzwerk/Zusammenspiel von Stadt, professionellen Baubetreuern und Architekten gebildet. Voraussetzung war, dass die Stadt durch die Zurverfügungstellung von Flächen bzw. Objekten einen Markt für dieses Produkt geschaffen hat.

Als gute Beispiele für eine erfolgreiche Umsetzung des Modells können u. a. die Städte Tübingen, Freiburg, München und Hamburg angeführt werden.

In Hamburg gibt es beispielsweise eine städtische Agentur für Baugemeinschaften, die interessierte Baugruppen zu Finanzierung, Verfahrensfragen und Gründung berät. Hierzu wurde unter anderem ein Leitfaden erarbeitet⁴⁷. In München wurde im Auftrag der Stadt die „Mitbauzentrale München - Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ aufgebaut. Die Mitbauzentrale München bietet Interessierten kostenlose Beratungen zum Themenfeld gemeinschaftsorientiertes Wohnen an. Sie informiert über mögliche Organisationsformen (Baugenossenschaft, Baugemeinschaft, Mietergemeinschaft) sowie zu Grundlagen und Voraussetzungen der Realisierbarkeit (Finanzierung, Planung, Förderung, Durchführung) von Wohnprojekten.

 **Ziel**
**Energieeffizienz im
Wohnungsbestand
und auch im Neubau**

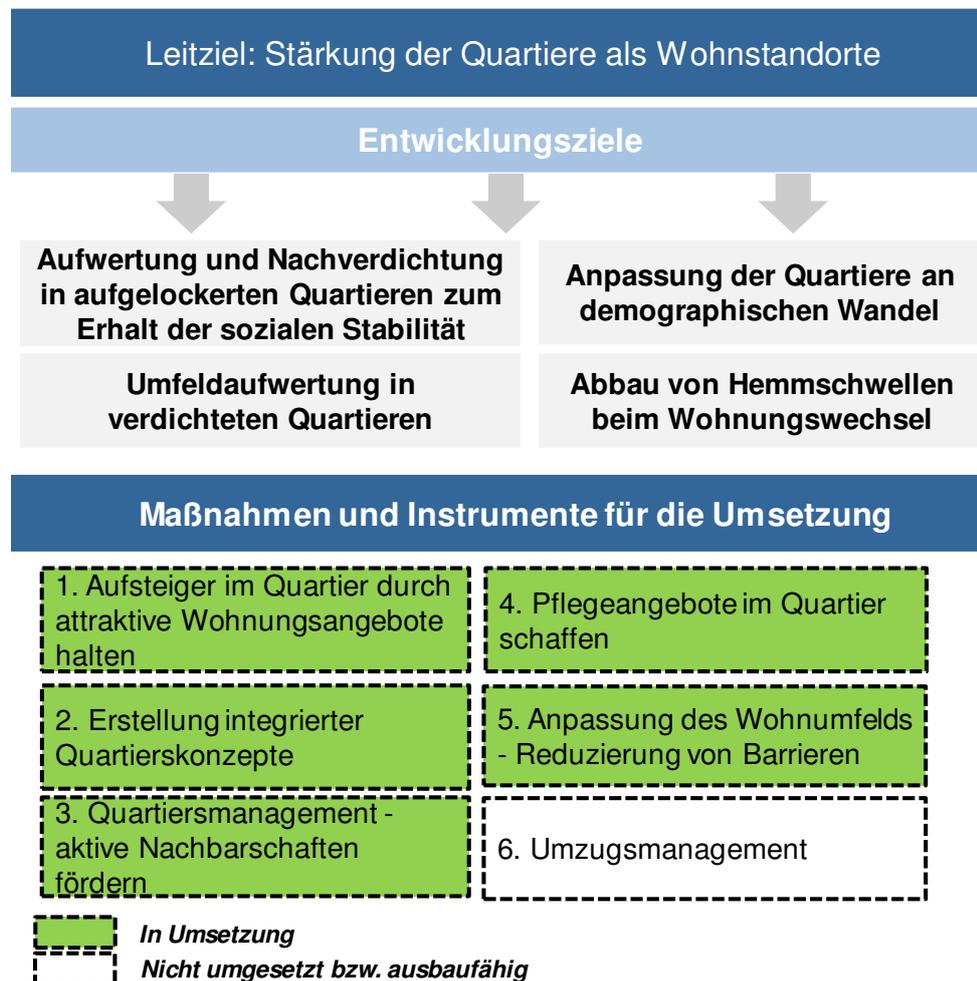
Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt (siehe auch Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050) sollte grundsätzlich sowohl im Wohnungsneubau als auch im Bestand möglichst energieeffizient gebaut bzw. saniert werden.

 **Konflikt**
**Energetische
Standards und
preisgünstiger
Wohnraum**

Forderungen nach einem umfassenden energetischen Neubau, die über die Anforderungen der EnEV hinausgehen sind, vor dem Hintergrund der Zielsetzung, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, nicht unproblematisch. In Hinblick auf die Ausgestaltung der Förderprogramme und die Konzeptvergabe ist daher abzuwägen, welche wohnungsmarktpolitischen Zielsetzungen (energetische Leuchtturmprojekte, preisgünstiger Wohnraum) vorrangig bedient werden sollen.

⁴⁷ siehe: <http://www.hamburg.de/contentblob/1391066/data/leitfaden-baugemeinschaften-2009.pdf>

1.4



Hintergrund: Schaffung attraktiver Quartiere

Das Wohnumfeld ist ein Ort der Begegnung und Kommunikation. Aufgrund seiner integrativen Funktion sollte es einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels leisten können. Das Wohnumfeld sollte daher so gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Um diese Funktion zu stärken, werden die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen in den Quartieren und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität empfohlen.

 **Ziel**

Aufwertung und Nachverdichtung in aufgelockerten Quartieren zum Erhalt der sozialen Stabilität

Eine Stärkung der Quartiere kann ferner durch eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in aufgelockerten Quartieren sowie durch eine Erhöhung der Wohnqualität durch Wohnumfeldmaßnahmen erreicht werden. Damit die soziale Stabilität nicht gefährdet wird bzw. Verdrängungsprozesse verhindert werden, sind zwei Aspekte entscheidend: Eine grundsätzlich ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten verhindert oder schwächt Verdrängungsprozesse deutlich ab. Dementsprechend wichtig ist die Umsetzung eines ausreichenden Neubaus. Zweitens sollte in Quartieren, die aufgewertet werden, eine Doppelstrategie verfolgt werden. Flankierend zu den Aufwertungsmaßnahmen sollte gleichzeitig preisgünstiger Wohnraum durch die beschriebenen Instrumente gesichert und geschaffen werden. Analytische und konzeptionelle Ansätze für mögliche Aufwertungen liegen mit den integrierten Stadtentwicklungskonzepten und dem Masterplan Freiraum bereits vor⁴⁸.

 **Instrument**

„Aufsteiger“ im Quartier durch attraktive Wohnungsangebote halten

Angesichts möglicher sozialer Entmischung einzelner Stadtteile sollte konsequent auf die strukturierte Entwicklung und Stabilisierung gemischter Quartiere geachtet werden. Erfahrungen zeigen, dass Segregation primär nicht durch Zuzug, sondern durch den Wegzug von (sozialen) „Aufsteigern“ forciert wird. Daher sollten in Quartieren, die eine schwächere Sozialstruktur aufweisen, gezielt attraktive Wohnungsangebote geschaffen werden, um die „Aufsteiger“ im Quartier zu halten.

 **Ziel**

Umfeldaufwertung in verdichteten Quartieren

Nürnberg hat im Vergleich zu vielen anderen Großstädten einen vergleichsweise geringen Grünflächenanteil. Insbesondere in den stark verdichteten Innenstadtbereichen fehlen Grün- und Freiflächen. Daher muss es insbesondere vor dem Hintergrund weiterer Nachverdichtung und ergänzenden Neubauten Ziel der Stadt Nürnberg sein, die bestehenden Wohnumfelder unter diesem Aspekt weiter aufzuwerten. Eine ausreichende Versorgung mit öffentlichem Grün und auch Grünverbindungen führen zu einer Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes und zu einer Erhöhung der Lebensqualität im Allge-

⁴⁸ <http://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/>

meinen. Dies gilt insbesondere für junge Familien, die in der Stadt gehalten werden sollen. Aber auch einkommensschwache Haushalte, die oft in verdichteten Stadtteilen leben, benötigen ein attraktives Umfeld, da großzügige Balkone oder Gartenflächen in der Regel nicht vorhanden sind.

 **Instrument**
Erstellung integrierter Quartierskonzepte

Integrierte Quartierskonzepte bieten einen konzeptionellen und umsetzungsorientierten Handlungsansatz. Themen solcher Konzepte können sein:

- Modernisierungs- und Neubaupotenziale
- Integration und Sozialstrukturmaßnahmen
- Familieninfrastruktur (Kita, Spielplätze)
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Abbau von Barrieren im Wohnumfeld
- Energie und Klimaschutz

Die Stadt Nürnberg sollte auch zukünftig die Erarbeitung und Umsetzung von Quartiersentwicklungskonzepten unterstützen.

 **Instrument**
Quartiersmanagement – aktive Nachbarschaften fördern

Die Stärkung des sozialen Engagements im Quartier sollte mittels der Organisation von Nachbarschaftshilfen oder aktiven Quartiers- und Nachbarschaftsprogrammen weiterhin gefördert werden. Neben der Förderung ehrenamtlichen Engagements sollten ebenso Voraussetzungen für das Engagement weiterer lokaler Akteure geschaffen werden. Hierfür sollte das Quartiersmanagement ausgebaut werden. Aufgabe des Quartiersmanagements ist die Verbesserung der Lebensbedingungen für ältere Menschen ebenso wie für Familien und Migranten unter Aktivierung der Bewohner sowie die Förderung der Stabilität im Quartier. Das Quartiersmanagement agiert vor Ort, entwickelt und begleitet quartiersspezifische Angebote ebenso wie strategische Analysen, welche Handlungsbedarfe im Quartier sichtbar machen. Insbesondere die Integration neu zugezogener Flüchtlinge wird zukünftig eine Herausforderung für die Quartiersarbeit darstellen. Ratsam sind die Initiierung einer Integrationshilfe sowie eines wirksamen Konfliktmanagements ebenso wie nachbarschaftsstabilisierende Projekte.

 **Ziel**
Anpassung der Quartiere an demographischen Wandel

Bedingt durch den demografischen Wandel steigt der Anteil älterer Menschen in Zukunft deutlich an. Ein Großteil der Senioren möchte möglichst lange selbstbestimmt in seiner gewohnten Wohnumgebung leben. Sollte dennoch ein Wohnungswechsel erforderlich werden, besteht überwiegend der Wunsch, zumindest im angestammten Wohnquartier, in dem soziale Netzwerke aufgebaut wurden, zu bleiben. Um dieses zu ermöglichen, müssen bauliche Anpassungen im Bestand erfolgen oder neue Wohnungsangebote geschaffen werden.

 **Instrument**
Pflegeangebote im Quartier schaffen

Stadtquartiere generationengerecht zu stärken, bedeutet auch, pflegebedürftige Menschen im höheren Alter am Leben im direkten Umfeld teilhaben zu lassen und zugleich ihrem Bedürfnis nach Rückzug und Privatsphäre Rechnung zu tragen. Dies gilt es auch bei der Wohnform „stationäre Pflegeeinrichtung (Pflegeheim)“ zu berücksichtigen. In Nürnberg existieren viele z. T. sehr große stationäre Einrichtungen, die den individuellen Wünschen nach Überschaubarkeit, Wohnortnähe und Integration in das gesellschaftliche Leben im Wohnumfeld nicht immer ausreichend entsprechen. Bei der städtebaulichen Planung völlig neuer Wohngebiete auf bisherigen Brachflächen (die in Nürnberg in geringem Umfang möglich ist) sollte daher auch die Möglichkeit bzw. modellhafte Erprobung kleiner oder kleinster stationärer Pflegeeinrichtungen (weniger als 50 Pflegebedürftige) vorgesehen werden. Es sollte auch geprüft werden, ob in bestehenden Wohnquartieren derartige „Kleinheime“ realisierbar sind.

Ein Großteil wünscht sich, im Alter so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben zu können. Dies kann durch Unterstützungsangebote im Quartier ermöglicht werden wie z.B. mit dem Projekt „**SIGENA – Sicher-GEwohnt-NAchbarschaftlich**“. Die wbg bietet unter diesem Namen gemeinsam mit sozialen Partnern wie dem Bayerischen Roten Kreuz oder der Diakonie Neuendetelsau Stützpunkte in Wohnanlagen als Anlauf- und Beratungsstelle an. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Angeboten für ältere Menschen. Ziel ist es, den Verbleib der Menschen in der eigenen Wohnung und der gewohnten Umgebung zu ermöglichen, so lange es geht. Um dies

zu erreichen, stehen Unterstützungsangebote unterschiedlicher Intensität zur Verfügung.

 **Instrument**
Anpassung des Wohnumfelds – Reduzierung von Barrieren

Ferner sollten Maßnahmen zur Stärkung der Nachbarschaften und der qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes umgesetzt werden. Das Wohnumfeld sollte in der Form gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Vom Abbau der Barrieren profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien. Bestenfalls ist das Wohnumfeld Ort der Begegnung und Kommunikation. Aufgrund seiner integrativen Funktion sollte es einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels leisten können. Um diese Funktion zu stärken, werden die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen in den Quartieren und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität empfohlen (beispielsweise mehr Bänke). Weiter gilt es, Barrieren wie z.B. an Bushaltestellen oder auf öffentlichen Wegen und Plätzen zu identifizieren und zu reduzieren. Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden. Beispielsweise sollte auch weiterhin versucht werden, Angebote der Altenheime (wie Mittagstische) für das Quartier zu öffnen. Zentrales Steuerungsinstrument sind Quartiersentwicklungskonzepte (siehe oben).

 **Ziel**
Abbau von Hemmschwellen beim Wohnungswechsel

In vielen Wohnquartieren Nürnbergs zeichnet sich ein Generationenwechsel ab. Viele Ein- und Zweifamilienhäuser werden zurzeit jedoch noch von den Erstbeziehern bewohnt. Ein Teil dieser Haushalte plant die altersgerechte bauliche Anpassung ihrer Objekte bzw. einen Umzug in eine attraktive altengerechte Wohnung in der näheren Umgebung oder zumindest innerhalb des Quartiers. Dies gilt insbesondere für ältere Einpersonenhaushalte. Der Entscheidung auszuziehen steht jedoch oft eine Vielzahl von Hemmnissen entgegen. Angefangen bei der Suche nach einer neuen geeigneten Wohnung bis hin zum Verkauf der alten Wohnung. Ziel aller Akteure am Wohnungsmarkt muss es daher sein, Hemmschwellen beim Wohnungswechsel im Alter abzubauen.

Dabei sollten immer einvernehmliche Lösungen angestrebt werden. Keinesfalls ist Druck auf Mieter großer Wohnungen auszuüben.

Aus städtischer Perspektive ist ein erfolgreicher Generationenwechsel auch deshalb von Bedeutung, weil dadurch familiengerechte Wohnungen neu bezogen werden können und vorhandene Infrastruktur – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet sind.



Instrument

Umzugsmanagement

Um den Generationenwechsel im Bestand zu befördern, könnte durch Wohnungsunternehmen mit größeren Beständen eine Umzugsberatung (Zielgruppe: Senioren 65+, die einen Umzug in Erwägung ziehen) aufgebaut werden. Dabei muss die Beratung ergebnisoffen sein und sowohl das Verbleiben in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Haus als auch den Umzug (möglichst im Quartier) in Betracht ziehen. Für den Fall, dass ein Umzug in Erwägung gezogen wird, könnte für ältere Haushalte ein Umzugsservice angeboten werden.

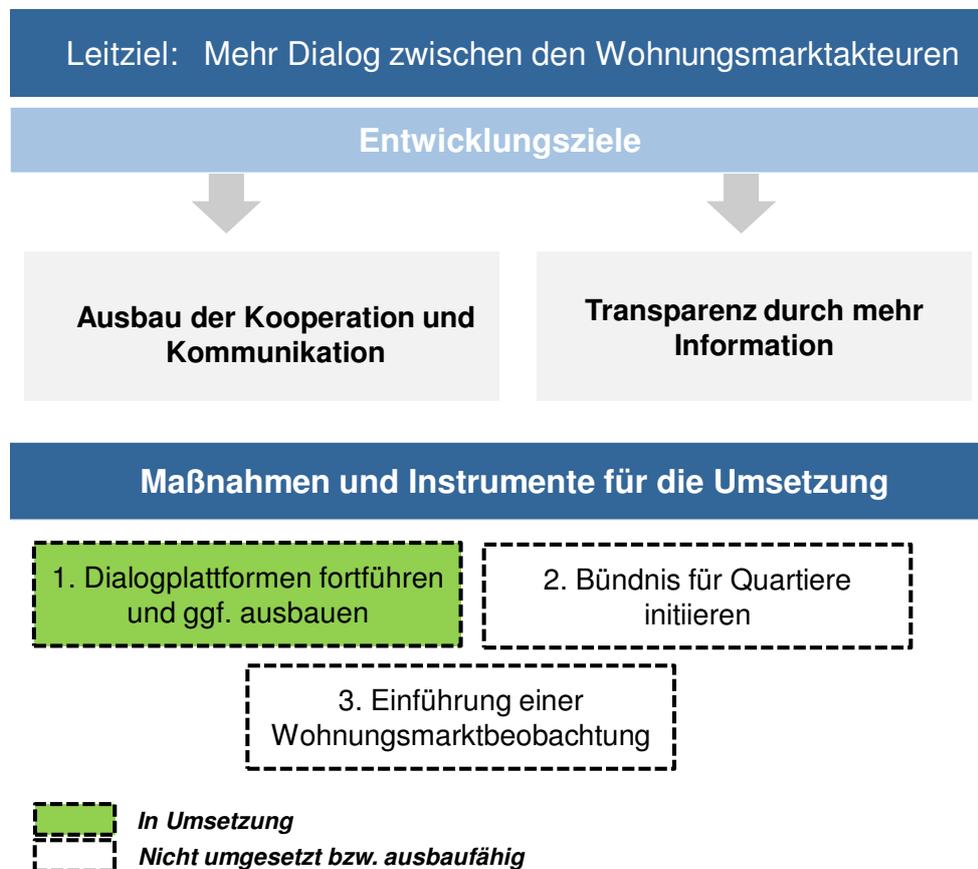


Best-Practice

Unterstützung durch Umzugsmanagement und ggf. Prämien

Zur Unterstützung des Umzugs in eine kleinere Wohnung zahlen die städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin einkommensschwachen Haushalten eine Umzugsprämie. Ausgezahlt wird sie an Mieter mit Wohnberechtigungsschein, die innerhalb des städtischen Unternehmens eine kleinere Wohnung beziehen und so eine größere für Familien frei machen. Für Einpersonenhaushalte beträgt die Prämie 1.500 Euro und erhöht sich für jede weitere Person um 500 Euro. Höchstens werden 2.500 Euro gezahlt. Flankiert wird die Auszahlung durch ein Umzugsmanagement in Form einer intensiven Betreuung und Beratung der Mieter.

1.5



Hintergrund:
Kooperationspartner notwendig

Wie bereits eingangs dargestellt, können viele Maßnahmen nicht allein von der Stadt Nürnberg umgesetzt werden. Vielfach sind Kooperationspartner notwendig, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Dies betrifft die Ausgestaltung von Förderprogrammen, die Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten, die Quartiersarbeit und nicht zuletzt die Umsetzung des erforderlichen Neubaus.

 **Ziel**
Ausbau der Kooperation und Kommunikation

Vor diesem Hintergrund möchte die Stadt Nürnberg den Dialog mit und zwischen den Wohnungsmarktakeuren befördern und unterstützen sowie Kooperationen auf den Weg bringen.

 **Instrument**
**Dialogplattformen
fortführen und ggf.
ausbauen**

Um die Basis für den Ausbau der Kooperation zu schaffen, sollten die bestehenden Dialogplattformen ausgebaut werden. Dazu zählt insbesondere auch der im Rahmen der Erstellung des vorliegenden wohnungspolitischen Konzeptes gegründete Dialog in der AG Wohnen. Im begleitenden Arbeitskreis wurde deutlich, dass von Seiten der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft großes Interesse besteht, einen Austausch über die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung fortzuführen. Zu einem „Forum Wohnungspolitik“ sollten alle wichtigen wohnungswirtschaftlichen Akteure regelmäßig zusammengebracht werden. Anlassbezogen sind themenbezogene Experten aus anderen Fachbereichen – unter anderem zu den Themen Soziales, Verkehr, Energie und Klimaschutz – hinzuzuziehen. Neben dem Austausch sollten gemeinsame Zielsetzungen angestrebt werden. Beispielsweise könnten gemeinsame Ziele zum Wohnungsneubau formuliert werden. Ebenso können Zielvereinbarungen zur Stärkung der Quartiere („Bündnis für Quartiere“) getroffen werden (siehe unten).

 **Best-Practice**
**Best Practice Bündnis für Wohnen
Hamburg**

Mit dem „Bündnis für Wohnen“ haben sich der Hamburger Senat, die Verbände der Wohnungswirtschaft und das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG unter Beteiligung der Mietervereine für eine deutliche Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg ausgesprochen und konkrete Zielsetzungen formuliert. Durch zügige und transparente Genehmigungsverfahren, eine Prioritätensetzung für Bebauungsplanverfahren sowie eine zentrale Abstimmung der Verfahren durch den Wohnungsbaukoordinator soll die Zahl der Baugenehmigungen deutlich gesteigert werden. Gleichzeitig soll der Bau von preisgünstigen Wohnungen forciert werden. Ziel ist es, jährlich rund 6.000 Wohnungen zu errichten. Davon sollen rund 2.000 Wohnungen öffentlich gefördert und damit die Wohnraumversorgung von sozial benachteiligten Menschen deutlich verbessert werden. Das Ergebnis: 2013 wurden in Hamburg 6.407 Wohnungen fertiggestellt, 2.614 mehr als im Jahr zuvor. 2014 konnten die Fertigstellungszahlen nochmals auf knapp 7.000 Wohnungen erhöht werden.

 **Instrument**
**Bündnis für
Quartiere initiieren**

Um das Zusammenleben der unterschiedlichen Bewohner eines Stadtteils bzw. Quartiers zu stärken, sollten Kooperationen auf kleinräumiger Ebene unterstützt und befördert werden. Ein Instrument soll in diesem Zusammenhang ein „Bündnis für Quartiere“ sein. Das Engagement der Wohnungseigentümer sollte dabei nicht an den Grundstücksgrenzen enden, sondern sich auch auf öffentliche Flächen erstrecken. Unter Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern, Eigentümern, Kommunalpolitik sowie örtlichen Unternehmen und Institutionen sollten im Rahmen der bereits angeführten Quartiersentwicklungskonzepte konkrete Maßnahmen zu Stärkung der Quartiere erarbeitet werden.

 **Ziel**
**Transparenz durch
mehr Information**

Ziel der Stadt Nürnberg ist es, das Marktgeschehen möglichst transparent darzustellen und objektive Informationen über den Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen und zu bündeln.

 **Instrument**
**Einführung einer
Wohnungsmarkt-
beobachtung**

Mithilfe einer regelmäßigen Wohnungsmarktbeobachtung soll sichergestellt werden, dass sich wohnungsmarktpolitische Entscheidungen auf aktuelle Ergebnisse und Erkenntnisse stützen. Um eine aktuelle Datengrundlage zur Angebots- und Nachfragesituation zu gewährleisten, sollte ein indikatorengestütztes Wohnungsmarktmonitoring angewendet werden. Hierzu sind bereits bestehende Monitoringsysteme verschiedener Dienststellen der Stadtverwaltung einzubeziehen. Diese sollten gebündelt und ggf. ergänzt werden. Die Wohnungsmarktbeobachtung dient dazu, die tatsächliche Wohnungsmarktentwicklung mit den städtischen Zielen abzugleichen und diese entsprechend zu überprüfen sowie wohnungspolitische Entscheidungen danach auszurichten. Die Wohnungsmarktbeobachtung sollte kleinräumige Entwicklungen abbilden, um Trends und Fehlentwicklungen frühzeitig identifizieren zu können und geeignete Maßnahmen einzuleiten. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung sind für die Wohnungswirtschaft, die Politik und die Verwaltung aufzubereiten.

2 Weiteres Vorgehen

Handlungsleitlinien und Priorisierung

GEWOS hat in Teil 2 des Gutachtens zu den Leit- und Entwicklungszielen der AG Wohnen Handlungsempfehlungen und Instrumente erarbeitet. Sie stehen als Vorschläge und Diskussionsgrundlage für das weitere Vorgehen zur Verfügung.

Es wird empfohlen, dass der Stab Wohnen im nächsten Schritt in enger Abstimmung mit den beteiligten Dienststellen auf der Grundlage des Gutachtens Handlungsleitlinien bezogen auf die konkrete Situation in Nürnberg erstellt. Es sollte aufgezeigt werden, in welchen Themenbereichen besondere, zu priorisierende Handlungserfordernisse bestehen. Daraus können strategische Entwicklungsziele abgeleitet werden. Konkrete Maßnahmen sollten ergänzend dazu abgestimmt und hinsichtlich Aufwand, Funktionsweise sowie Wirkungsgrad erläutert werden. Es empfiehlt sich, dem Stadtrat die wesentlichen Eckpunkte zum Beschluss vorzulegen.