Wohnungsmarktbeobachtung 2016
Vorlage des Berichts

Sachverhalt

1. Aufgabenstellung und Vorgehen

Mit dem vom Stadtrat am 28.04.2016 auf Basis des wohnungspolitischen Konzepts „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ beschlossenen Handlungsprogramm Wohnen wurde als eine der Maßnahmen die Erstellung einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung auf den Weg gebracht. Dementsprechend hat die Stadt Nürnberg im Jahr 2016 ihre Wohnungsmarktbeobachtung neu konzipiert und den beiliegenden Bericht erarbeitet.

Der Bericht wurde im Laufe des Jahres 2016 mit Unterstützung des Forschungs- und Beratungsinstituts Quaestio unter der Federführung des Stab Wohnens im Wirtschaftsreferat erstellt und durch eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe (AG WMB) begleitet. Die AG setzt sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Ref. VII/Stab Wohnen, Referat VI, BgA/Stadtentwicklung, des Amts für Stadtforschung und Statistik, des Amts für Existenzsicherung und soziale Integration-Sozialamt und des Amts für Geoinformation zusammen.

Die erste Ausgabe der „Wohnungsmarktbeobachtung 2016“ stellt den aktuellen Status-Quo des Nürnberger Wohnungsmarktes bezogen auf die 87 statistischen Bezirke dar.

Die zugrundeliegenden Daten sollen jährlich aktualisiert und regelmäßig in einem Bericht veröffentlicht werden. Damit wird gewährleistet, dass wohnungsspezifische Entwicklungen frühzeitig erkannt werden und bei Bedarf entsprechende Steuerungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Die vorliegende Erstausgabe stellt einen Einstieg in die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung für Nürnberg dar und ist noch nicht vollständig, da noch nicht alle vorgesehenen Daten und Indikatoren in der gewünschten Form mobilisiert werden konnten. Dies wird bei den Folgeberichten schrittweise behoben. Die Aussagekraft und die Belastbarkeit der Interpretationen wird mit der Fortführung der Zeitreihen zunehmen.

Herr Bernhard Faller vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung, Bonn präsentiert die Ergebnisse in der Sitzung. Sie sind im Folgenden zusammengefasst. Die Details und Einzelauswertungen sind dem verteilten Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2016“ zu entnehmen.

2. Wichtige Ergebnisse im Überblick

Die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung bezieht sich explizit auf die im AfS am 20.10.2015 anlässlich der Vorstellung des wohnungspolitischen Konzepts „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ beschlossenen fünf wohnungspolitischen Leitziele

- Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen - mehr Wohnungen für Nürnberg
- Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotssicherung und –verbesserung
- Attraktives und innovatives Wohnungsangebot - Schaffung neuer Qualitäten
- Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte
- Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

Damit ist sie das zentrale Instrument, um die Leitziele zu evaluieren. Die Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich nicht als abschließende Antwort auf wohnungspolitischen Fragen, sondern als Radar und Frühwarnsystem für die Notwendigkeit und die Ausrichtung weiterer wohnungspolitischer Diskussionen zur Ableitung und Nachsteuerung des wohnungspolitischen Handelns.

2.1 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Vermehrte und beschleunigte Baulandschaffung - Bisherige Baulandbereitstellung

Ein vorrangiges Ziel des wohnungspolitischen Konzepts "Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg" ist es, die Wohnungsbauleistung zu erhöhen, um das Angebot an Wohnungen zu vergrößern und somit Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, daraus bedingte Preissteigerungen und soziale Verteilungsprobleme zu mindern. Als Ziel für die jährlichen Neubauleistungen werden in diesem wohnungspolitischen Konzept rund 2.200 Wohneinheiten angegeben (vgl. Bericht im AfS am 29.10.2015). Sei 2013 kommt es zwar zu einer Ausweitung des Wohnungsneubaus, der mittlere Zielwert von 2.200 Wohneinheiten pro Jahr wurde jedoch bisher nicht erreicht.

Der zentrale Hemmschuh für mehr Neubautätigkeit ist die Verfügbarkeit von baureifen Wohnungsbaugrundstücken bzw. Wohnbauland. Der Wohnungsneubau in den Jahren 2014 und 2015 hat sich kaum auf jüngeren Bebauungsplänen vollzogen. Der Wohnungsneubau greift ganz überwiegend auf lange Jahre nicht ausgenutztes Baurecht in älteren Bebauungsplänen oder auf Grundstücke zurück, auf denen eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB („innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) erteilt werden kann.

Die Reserven aus alten Bebauungsplänen werden in den kommenden Jahren zunehmend ausgeschöpft sein. Für das wohnungspolitische Ziel der vermehrten und beschleunigten Baulandschaffung sollte daher eine Steigerung des Wohnungsneubaus auf Flächen in den Blick genommen werden, für die neue Bebauungspläne erstellt werden können.

Vermehrte und beschleunigte Baulandschaffung - künftige Baulandbereitstellung und Wohnungsbaupotenziale

In den Jahren 2014 und 2015 wurden ca. 50% der jährlich fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden nach § 34 BauGB erstellt. Dabei handelt es sich weitgehend um die Nachnutzung aufgegebener gewerblicher und anderer Nutzungen zugunsten von Wohnen. Realistisch erscheint mittel- und langfristig ein Anteil von ca. 40%. Desweiteren wurden 30% der fertiggestellten Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs alter B-Pläne (Datum des In-Kraft-Tretens vor dem Jahr 2000) erstellt. Realistisch erscheinen künftig ca. 20%. Somit ergibt sich, dass bei einem mittleren Zielwert von 2.200 Wohnungen pro Jahr ca. 900 Wohnungen (40%) in Geltungsbereichen von aktuellen (seit 2010) bzw. noch zu erstellenden Bebauungsplänen aus den vergangenen 5 Jahren zu errichten sind. Aktuell liegt allerdings in der Personalkapazität ein essentieller Hemmschuh bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne.

2.2 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und –sicherung

Wohnungsneubau nach Lagequalitäten und Preissegmenten

Seit einiger Zeit wird in der öffentlichen Diskussion behauptet, dass sich der Wohnungsneubau zunehmend in den oberen Preissegmenten vollziehe und in der Folge nur eine geringe Entlastung in der gesamten Bandbreite des Wohnungsmarktes erzielt werde. Für Nürnberg trifft diese Aussage nicht zu, denn die mittlere Lagequalität hat mit ca. 50% die höchste Be-

deutung für den Wohnungsneubau und auch die Neubautätigkeit in mäßigen Lagequalitäten spielt in Nürnberg noch eine große Rolle. Dennoch muss eingeschränkt werden, dass die Preise, die in mittleren (Neubaumieten von 10 €/m² und Verkaufspreise von 3.365 €/m²) und mäßigen Lagen (Neubaumieten von 9,50 €/m²) aufgerufen werden, überwiegend nicht dem preisgünstigen Segment zugeordnet werden können.

Wohnungsneubau nach Quartierstypen

Untersucht wurde, wo in Nürnberg in den Jahren 2014/2015 Wohnungsneubau erfolgte. In der äußeren Innenstadt wurde, gemessen an ihrem Bevölkerungsanteil, überproportional viel Wohnungsneubau realisiert (51% der Neubauleistung). Einen deutlich reduzierten Anteil nehmen indes die als Großwohnsiedlung klassifizierten statistischen Bezirke auf. In diesen Quartieren befinden sich für die Zukunft jedoch noch große Nachverdichtungspotenziale für den Wohnungsbau.

Der Anteil des Wohnungsneubaus im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser lag 2014/2015 stadtweit bei 26%. Dieser Anteil ist im Vergleich zu anderen kreisfreien Großstädten überdurchschnittlich hoch. Im Durchschnitt aller deutschen kreisfreien Großstädte lag dieser 2014 bei 22% und 2015 bei 20%. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsneubau liegt auch über deren Anteil am gesamten Nürnberger Wohnungsbestand (20%).

Wohnungsbaupotenziale nach Lagequalität und Quartierstypen

Die für diese Erstausgabe des Wohnungsmarktberichts heranzuziehenden Wohnungsbaupotenziale haben eine begrenzte Aussagekraft. In der Addition ergibt sich ein Flächenpotenzial für circa 3.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für über 34.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Zurzeit liegen allerdings noch keine Informationen vor, innerhalb welcher Fristen diese Potenziale realisiert werden können. Ferner fehlen bislang noch Einschätzungen zu möglichen Restriktionen und damit zur Realisierbarkeit der Flächen. Diese Lücken sind im Zuge der Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung zu schließen. Die Potenziale verteilen sich in ähnlichem Verhältnis auf die Wohnlagenqualitäten wie die bisherige Neubautätigkeit. Den höchsten Anteil haben die mittleren Wohnlagen.

Preisstrukturen und Preisentwicklungen am Nürnberger Wohnungsmarkt

Die einzelnen statistischen Bezirke sind unterschiedlich stark von Mietwohnungsbau und selbstgenutztem Wohneigentum geprägt. Die Innenstadt tendiert zu durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Preisen für das Wohnen. Daran schließen sich nach Norden die bevorzugten Lagen an. Im Süden wird die Innenstadt von den weniger teuren, oftmals auch gewerblich geprägten Wohnlagen flankiert.

In den günstigsten statistischen Bezirken lag der Mittelwert (Median) der Angebotsmieten in den Jahren 2014/2015 zwischen 7,00 €/m² und 7,50 €/m². Die teuersten Medianmieten überschreiten 9,00 €/m². Im Zweijahreszeitraum von 2012/2013 zu 2014/2015 hat sich das Angebot an preisgünstigen Wohnungen allerdings verknappt. Die Preissteigerung bei den Angebotsmieten liegt mit 8,2 % in zwei Jahren deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate. Neben den Mieten stiegen im selben Zeitraum auch die Kaufpreise für Wohnungen um +18 % stark an. Innerhalb des Segments der Eigentumswohnungen verzeichneten die Bestandswohnungen (+20%) im Vergleich zu Neubauwohnungen (+10%) deutlich stärkere Preissteigerungen.

Geförderter bzw. preis- und belegungsgebundener Wohnungsbau

Nürnberg verfügt 2015 insgesamt über einen Bestand von über 14.000 geförderten Wohnungen (nicht enthalten in dieser Zahl sind die vertraglich gebundenen Wohnungen der

wbg). Im Jahr 1980 waren es noch über 65.500 Wohnungen. Besonders geringe Anteile belegungsgebundener Wohnungen finden sich in der „Inneren Innenstadt“ und den Einfamilienhausquartieren mit je 1 % Anteil am Wohnungsbestand. Die einfachen Lagen und die Großwohnsiedlungen am Stadtrand weisen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende Werte auf.

Im Zeitraum 2010 bis 2015 wurden im Jahresdurchschnitt 81 geförderte Wohnungen gebaut. Dies hat schon bislang nicht ausgereicht, um die aus der Bindung herausfallenden Wohnungen zu ersetzen. Der Bindungsauslauf wird sich künftig mit relativ hoher Dynamik fortsetzen. Bis 2021 werden rund 2.100 Wohnungen, also etwa 15 % des Bestands der geförderten Wohnungen, aus der Mietpreis- und Belegungsbindung herausfallen. Von den auslaufenden Bindungen sind die statistischen Bezirke in vorwiegend einfacher Wohnlage in den kommenden Jahren in besonderem Maße betroffen. Die Voraussetzung für eine Stabilisierung des Marktanteils preis- und belegungsgebundener Wohnungen ist ein deutlich erhöhter Neubau geförderter Wohnungen. Angesichts der relativ geringen Bautätigkeit auf Flächen mit jungen Bebauungsplänen konnten im Zeitraum von 2006 bis 2016 durch die Anwendung der Quotenregelung lediglich in zwei städtebaulichen Verträgen insgesamt 124 geförderte Wohneinheiten (44 Familieneigenheime, 80 Mietwohnungen) umgesetzt werden.

2.3 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken

Mit dem Leitziel „Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte“ verbindet sich im Handlungsprogramm Wohnen unter anderem die Aufgabe, die Quartiere für alle Altersgruppen so attraktiv zu gestalten, dass sie in den Quartieren gehalten werden können.

Im Zuge der Wohnungsmarktbeobachtung wurde ermittelt, wie viele Personen einer Altersgruppe sich im Beobachtungszeitraum veranlasst sahen, in ein anderes Quartier umzuziehen.

Neben den Altersgruppen wurden auch sozialstrukturelle Veränderungen anhand der Entwicklung des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften untersucht. Die Entwicklung der Transferabhängigkeit wurde mit der Mietpreisentwicklung in den Bezirken ins Verhältnis gesetzt, um die sozialstrukturellen Veränderungen im Hinblick auf Segregations- und Gentrifizierungsprozessen interpretieren zu können.

2.4 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren – Das Wohnungsmarktbarometer

Für die Wohnungsmarktbeobachtung wurde erstmalig ein „Wohnungsmarktbarometer“ erstellt. Es enthält Einschätzungen von Expertinnen und Experten und Marktakteurinnen und -akteuren und ermöglicht ein aktuelles Meinungsbild zum heutigen Wohnungsmarktgeschehen und die zeitnahe Identifizierung von Trends und Problemen. Anhand der zukünftig geplanten regelmäßigen Befragung über mehrere Jahre hinweg können Entwicklungstendenzen bzw. Veränderungen für den Wohnungsmarkt aufgezeigt werden.

An der Befragung beteiligte sich rund ein Drittel (47 Personen) der angeschriebenen Marktakteure, darunter insbesondere Bauträger und Makler. Auch die hohe Beteiligung der lokalen Wohnungsgenossenschaften fiel positiv auf.