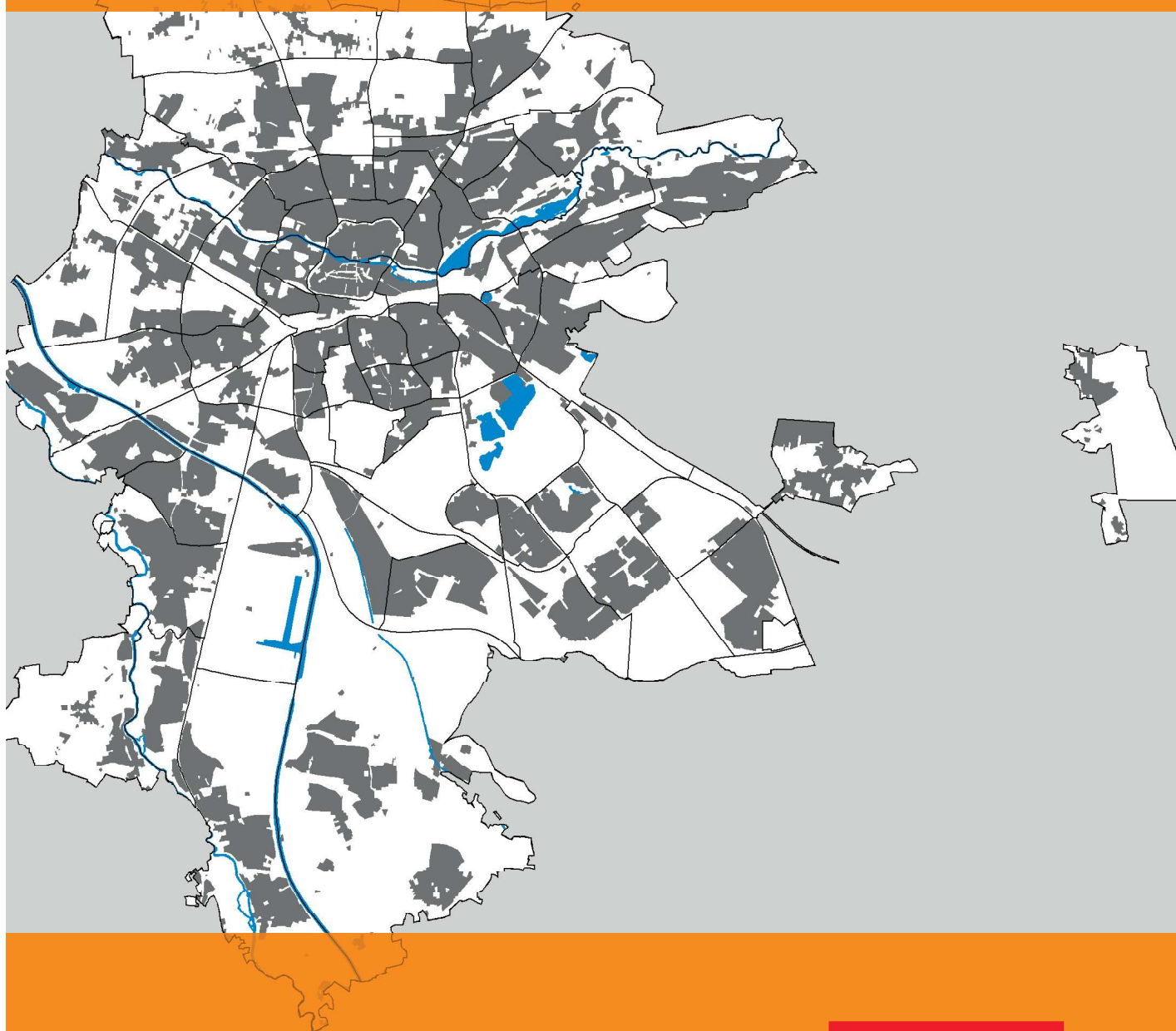


Wohnungsmarktbeobachtung 2019



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

E-Mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist auch im Internet unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html
abrufbar.

Redaktion und Gestaltung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Bernhard Faller, Colin Beyer
Stab Wohnen: Britta Walther, Andra Kärgel, Phillip Meinardus

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Bernhard Faller, Colin Beyer

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Andra Kärgel, Phillip Meinardus
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Richard Pfaller
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Planungs- und Baureferat: Ingo Schlick
Stab Stadtentwicklung: Julia Rauh
Stadtplanungsamt: Julia Roggenkamp
Wirtschaftsreferat: Florian Gräf

Bildnachweis:

Titelseite: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Vorwort: © Axel Eisele, Wirtschaftsreferat, Stadt Nürnberg

Herstellung:

Norisdruck - Hobner & Herdl GdbR
September 2020
Auflage: 300
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

WIRTSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Datenstand: 31.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt auch im Jahr 2018 angespannt, wie die weiter steigenden Immobilien- und Mietpreise belegen. Eine der wesentlichen Gründe hierfür ist die anhaltende Nachfrage bedingt durch den stetigen Bevölkerungszuwachs, der im Berichtsjahr bei rund 3.500 Personen liegt. Die Einwohnerzahl beträgt zum 31.12.2018 535.746 Personen. Wie sich die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt auf Nürnberger Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen auswirkt, wird in der dritten Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung untersucht.



Ein weiteres Schwerpunktthema stellt die erstmalige Fortschreibung der Wohnbedarfsprognose aus dem „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ des Jahres 2015 dar. Sie ermittelt die Neubaubedarfe an Wohnraum auf Basis aktueller Trends und prognostizierter Entwicklungen bis zum Jahr 2035 und gleicht sie mit dem aktuellen Wohnungsbestand und den Wohnbaupotentialen ab.

Die diesjährige Wohnungsmarktbeobachtung wird um das Kapitel „Nürnberg als Wohnstandort für Familien“ ergänzt. Nürnberg soll weiterhin eine Stadt für alle Bevölkerungsgruppen sein, welche mit einem vielfältigen Wohnungsangebot unterschiedliche Wohnbedürfnisse erfüllt und zum Bleiben einlädt. Zahlreiche junge Familien fühlen sich wohl in Nürnberg, können ihre Wohnwünsche hier aber nicht verwirklichen und wandern deshalb in das Umland ab. Um herauszufinden, welche Rahmenbedingungen für familiengerechtes Wohnen konkret auf Nürnberg bezogen zu verbessern sind, wurde eine Befragung sowie ein Workshop durchgeführt mit dem Ziel, im Dialog mit den Familien herauszufinden, ob und welche Rahmenbedingungen verbessert werden können, welches künftige Baugebiet sich am besten eignet und welchen Beitrag die Stadt Nürnberg leisten kann. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bericht vorgestellt.

Neben neuen Themen konnten andere Aspekte des Wohnungsmarktes wie beispielweise das Wohnungsmarktbarometer mit einem aktuellen Meinungsbild lokaler Akteure des Wohnungsmarktes mittlerweile zum dritten Mal erhoben werden. Die Fortschreibung über mehrere Jahre zeigt Entwicklungen frühzeitig auf und ermöglicht immer aussagekräftigere Auswertungen.

Allen mitwirkenden Dienststellen der Stadt Nürnberg und dem Bonner Büro Quaestio - Forschung & Beratung GmbH danke ich für die Mitwirkung und gute Zusammenarbeit.

Ihr

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'L' followed by a cursive 'F'.

Dr. Michael Fraas
Berufsmäßiger Stadtrat und
Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

1	Der Wohnungsmarkt auf einen Blick	1
2	Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg	2
3	Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg	6
3.1	Wohnungsnachfrage	6
3.2	Zukünftiger Wohnungsbedarf	9
3.3	Aktuelle Wohnungsbautätigkeit	11
3.4	Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauflächenpotenziale	15
3.5	Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg.....	18
4	Themenbereich: Bezahlbares Wohnen.....	19
4.1	Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt	19
4.2	Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen	27
4.3	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand.....	31
4.4	Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen	33
5	Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken.....	35
5.1	Innenstadtquartiere	36
5.2	Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand.....	40
5.3	Einfamilienhausquartiere	43
5.4	Großwohnsiedlungen.....	46
5.5	Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken	48
6	Schwerpunktthema: Nürnberg als Wohnstandort für Familien	49
6.1	Vor-Ort-Befragung junger Familien	50
6.2	Workshop „Wohnen für Familien“	53
6.3	Zwischenfazit	55
7	Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer	56
	Anhang	58

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts		2016	2017	2018	Trend (Vorjahr)
Bevölkerung am Hauptwohnsitz		529.407	532.194	535.746	↗
Zahl der Haushalte		280.088	282.589	284.640	↗
Wanderungssaldo		+1.267	+2.563	+1.951	↘
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		295.693	305.674	311.312	↗
Pendlersaldo		+91.598	+94.506	+92.843	↘
Arbeitslosenquote		6,6%	6,0%	5,4%	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII		55.062	54.443	49.413	↘
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende		8.288	8.502	8.181	↘
Wohnungsangebot		2016	2017	2018	Trend (Vorjahr)
Wohnungsmarktrelevanter Wohnungsbestand ¹⁾²⁾		290.963	296.102	296.059	→
davon belegungsgebundene Wohnungen		17.930	18.030	18.196	↗
Baufertigstellungen (Neubau) ¹⁾		1.239	1.802	1.161	↓
davon geförderte Mietwohnungen		52	264	71	↓
Baugenehmigungen (Neubau) ¹⁾		1.799	1.807	1.550	↘
Immobilienpreise und Mieten		2016	2017	2018	Trend (Vorjahr)
Mieten laut Mietenspiegel ³⁾		7,31 €/m ²		7,86 €/m ²	↗
Angebotsmieten ⁴⁾	im Bestand	8,67 €/m ²	9,05 €/m ²	9,48 €/m ²	↗
	im Neubau	11,76 €/m ²	11,50 €/m ²	12,25 €/m ²	↗
Kaufpreise für Reihen- häuser/Doppelhaushälften ⁵⁾	im Bestand	340.000 €	360.000 €	380.000 €	↗
	im Neubau	520.000 €	525.000 €	590.000 €	↗
Kaufpreise für Eigentumswohnungen ⁵⁾	im Bestand	2.140 €/m ²	2.330 €/m ²	2.500 €/m ²	↗
	im Neubau	3.920 €/m ²	4.460 €/m ²	4.900 €/m ²	↗

1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden

2) für 2017 durch Korrekturverfahren +3.114 WE

3) Der Mietenspiegel ist jeweils für zwei Jahre gültig.

4) Median der Nettokaltmieten

5) Median der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht, zur besseren Lesbarkeit wird im gesamten Bericht der Begriff "Kaufpreise" verwendet

Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Bayern-Labo; empirica-systeme; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 ist die dritte Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Nürnberg. Seit Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung konnten inzwischen für zahlreiche Indikatoren die Datenreihen fortgeschrieben werden und ermöglichen somit immer aussagekräftigere Auswertungen. Die Wohnungsmarktbeobachtung Nürnberg versteht sich dabei nicht als einfache Sammlung von wohnungsmarktrelevanten Daten, sondern stellt diese in Zusammenhang mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Nürnberg. Diese Leitziele wurden 2016 grundlegend in dem Handlungsprogramm Wohnen durch den Stadtplanungsausschuss des Stadtrats festgelegt:

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

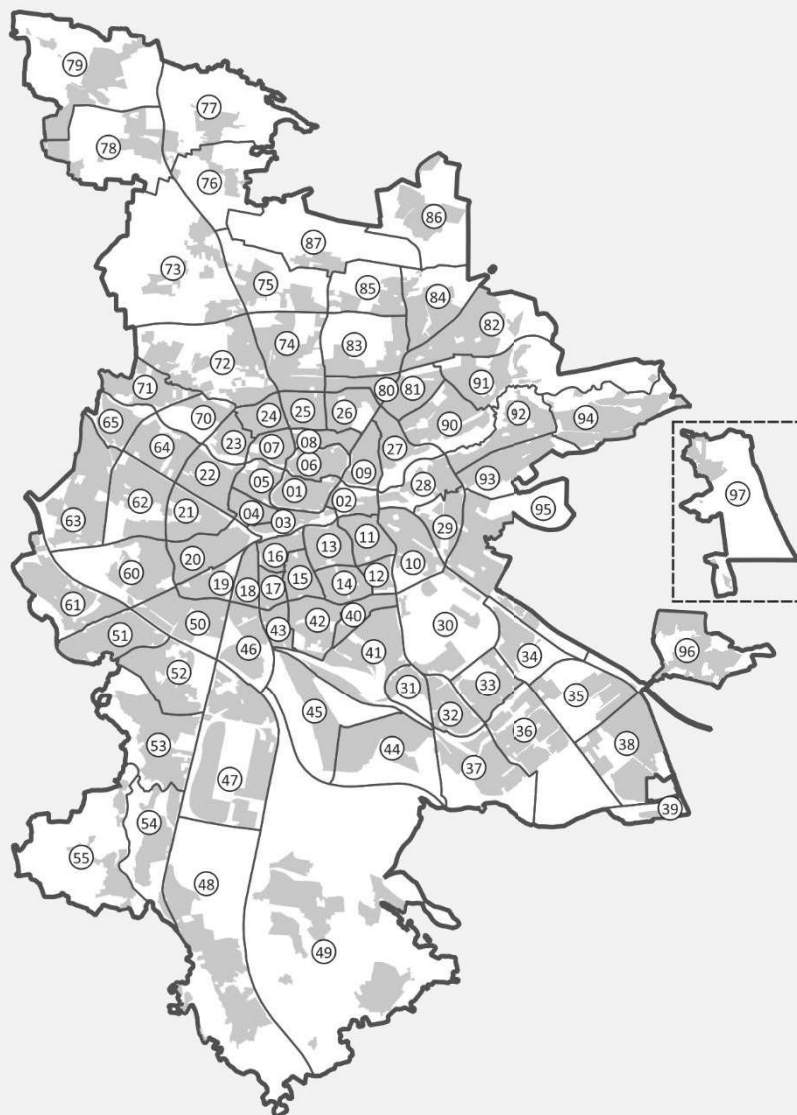
Mit der Wohnungsmarktbeobachtung steht der Stadt Nürnberg ein Instrument zur Verfügung, das den Umsetzungsstand dieser Leitziele im Blick behält und als Diskussionsgrundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik dienen kann.

Entsprechend der aktuellen Entwicklungen und neuer Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt entwickelt sich auch die Wohnungsmarktbeobachtung weiter. So wurde in der vergangenen Ausgabe das Thema der Zweckentfremdung von Wohnraum mit in die Wohnungsmarktbeobachtung aufgenommen, nachdem in den Jahren zuvor die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen durch das Angebot von Online-Plattformen massiv zugenommen hatte. Inzwischen hat die Stadt Nürnberg reagiert und eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen. Durch die Wohnungsmarktbeobachtung kann in den nächsten Jahren mitverfolgt werden, wie sich dieses Themenfeld weiterentwickelt.

In der aktuellen Ausgabe wird die Berechnung des Wohnraumbedarfs als neues zentrales Element in die Wohnungsmarktbeobachtung eingeführt und somit die im Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg ermittelten Bedarfe erstmalig aktualisiert. Zukünftig werden diese Bedarfsermittlung sowie der Abgleich mit dem aktuellen Wohnungsbestand und den erfassten Wohnbauflächenpotenzialen ein fester Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung sein. Damit ist es der Stadt Nürnberg möglich, regelmäßig den aktuellen und zukünftigen Handlungsbedarf zu erkennen, der sich aus den demographischen Entwicklungen in der Stadt ergibt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 ist die Attraktivität des Wohnstandorts Nürnberg für Familien. Auf Grundlage von Auswertungen des Wanderungsverhaltens und den Ergebnissen einer Befragung betroffener Familien werden die Stärken und Schwächen des Nürnberger Wohnungsmarkts mit Blick auf diese Zielgruppe analysiert.

Abbildung 1: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke



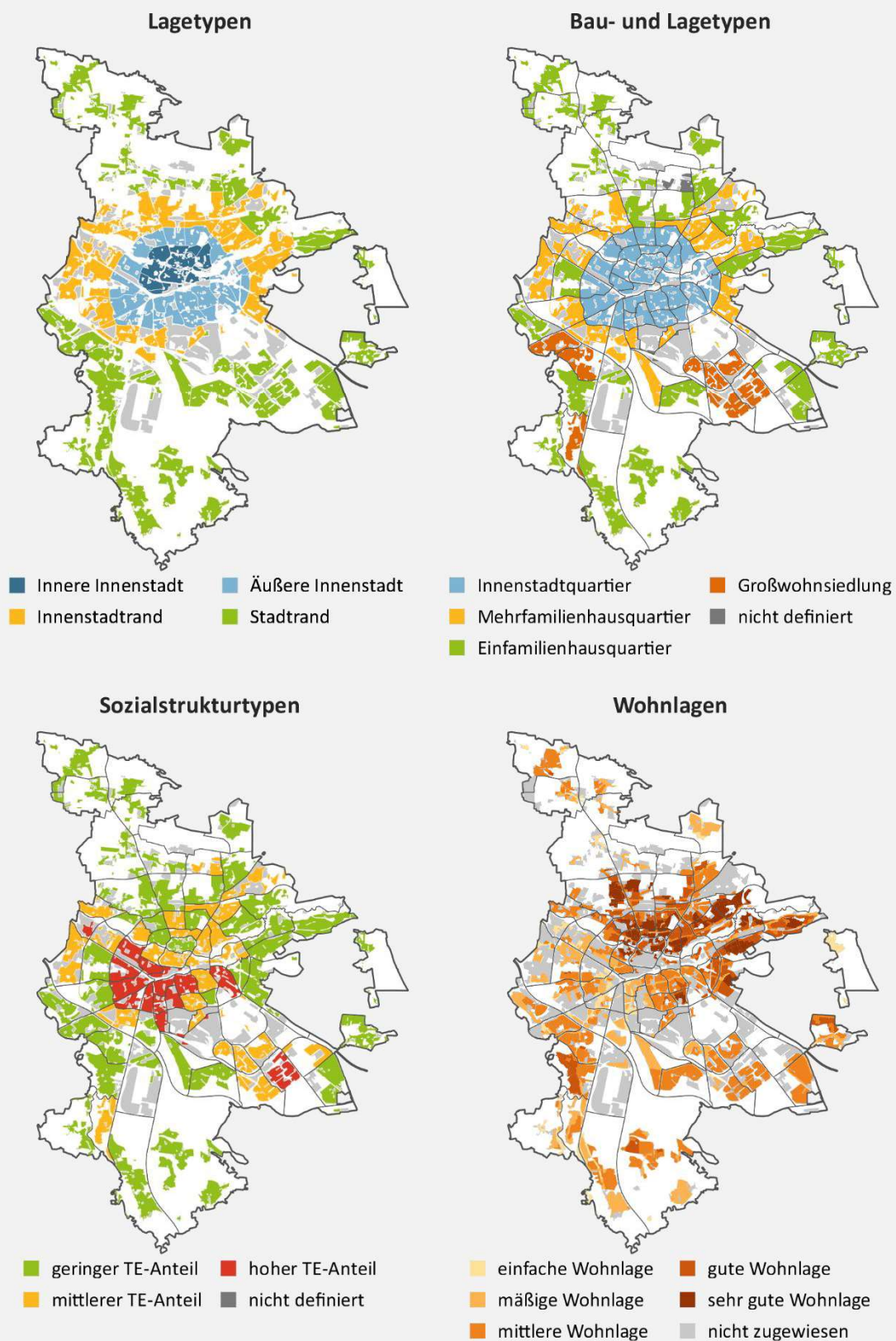
Nummern und Namen der statistischen Bezirke			
01 Altstadt, St. Lorenz	23 Sandberg	45 Gartenstadt	74 Thon
02 Marienvorstadt	24 Bielingplatz	46 Werderau	75 Almoshof
03 Tafelhof	25 Uhlandstraße	47 Maiach	76 Kraftshof
04 Gostenhof	26 Maxfeld	48 Katzwang, Reichelsdorf	77 Neunhof
05 Himpelshof	27 Veilhof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

Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs (siehe Abbildung 1, Seite 3). Auf dieser Ebene liegen jedoch nicht für alle Indikatoren ausreichend Informationen vor. Zudem fällt in der Vielzahl der einzelnen Bezirke die Identifizierung von allgemeinen Trends schwer. Aus diesen Gründen werden für einige Auswertungen die statistischen Bezirke zu Typen zusammengefasst. Nebenstehende Abbildung zeigt die Zuordnung der Bezirke zu folgenden Typen:

- In einer rein lagebezogenen Typisierung werden die statistischen Bezirke der „Inneren Innenstadt“, der „Äußeren Innenstadt“, dem „Innenstadtrand“ oder dem „Stadtrand“ zugeordnet. Diese Einteilung entspricht der Systematik der innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- Zu geringfügig anderen räumlichen Ergebnissen führt die zweite Typisierung, die zusätzlich zur Lage noch die baustrukturellen Unterschiede berücksichtigt. Folgende Typen werden dabei gebildet: „Innenstadtquartiere“, „Einfamilienhausquartiere“, „Mehrfamilienhausquartiere“ und „Großwohnsiedlungen“.
- Die dritte Typisierung befasst sich mit den sozialstrukturellen Unterschieden zwischen den statistischen Bezirken. Da keine verlässlichen anderen Daten zum sozioökonomischen Status verfügbar sind, wird hier die Transferabhängigkeit als der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII bezogen auf alle Einwohner des statistischen Bezirks herangezogen. Bei einem Anteil von weniger als 8% wird der Anteil der Transferempfänger (TE) als gering klassifiziert. Ab einem Anteil von 15% wird er als hoch klassifiziert.
- Als weitere Auswertungsebene werden die Wohnlagenklassen herangezogen. Diese wird auf Grundlage der Kaufpreise vom Gutachterausschuss erstellt und ist unterhalb der Ebene der statistischen Bezirke in kleinere Raumeinheiten eingeteilt. Bei Indikatoren, für welche die Daten auch auf dieser Ebene vorliegen, werden die Auswertung für diese kleineren Raumabgrenzungen vorgenommen. In den anderen Fällen werden die statistischen Bezirke der Wohnlage zugeordnet, in welcher sich der größte Anteil des Bezirks befindet.

Abbildung 2: Typisierung der statistischen Bezirke



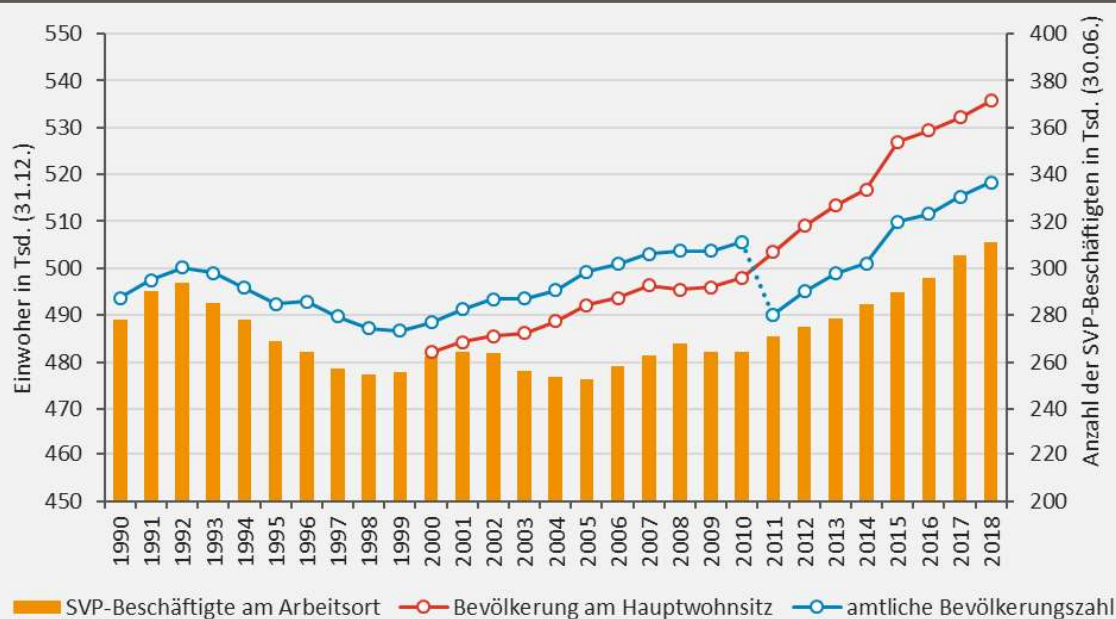
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Statistik der Agentur für Arbeit, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

3.1 Wohnungsnachfrage

Seit der Jahrtausendwende verzeichnet die Stadt Nürnberg ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Über 50.000 Menschen wohnen heute mehr in Nürnberg als noch Ende der 1990er Jahre (siehe Bevölkerung am Hauptwohnsitz in Abbildung 3). Im Durchschnitt wuchs Nürnberg in diesem Zeitraum um rund 3.000 Einwohner bzw. 0,6% pro Jahr. Dieses demographische Wachstum ist nicht zuletzt auch auf das wirtschaftliche Wachstum und die damit einhergehende Attraktivität Nürnbergs für Zuziehende zurückzuführen. Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ebenfalls um rund 50.000 und mit rund 1,0% verhältnismäßig noch stärker als die Einwohnerzahl.

Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik der Agentur für Arbeit

Hinweis: Seit 2011 erfolgt die Fortschreibung der amtlichen Statistik auf Basis des Zensus 2011. Die im Zensus 2011 erfasste Bevölkerungszahl weicht um ca. 20.000 Personen von der in den Jahren zuvor verwendeten Fortschreibung der Volkszählung 1987 ab. Der Wachstumstrend der Nürnberger Einwohnerzahl bleibt davon unberührt.

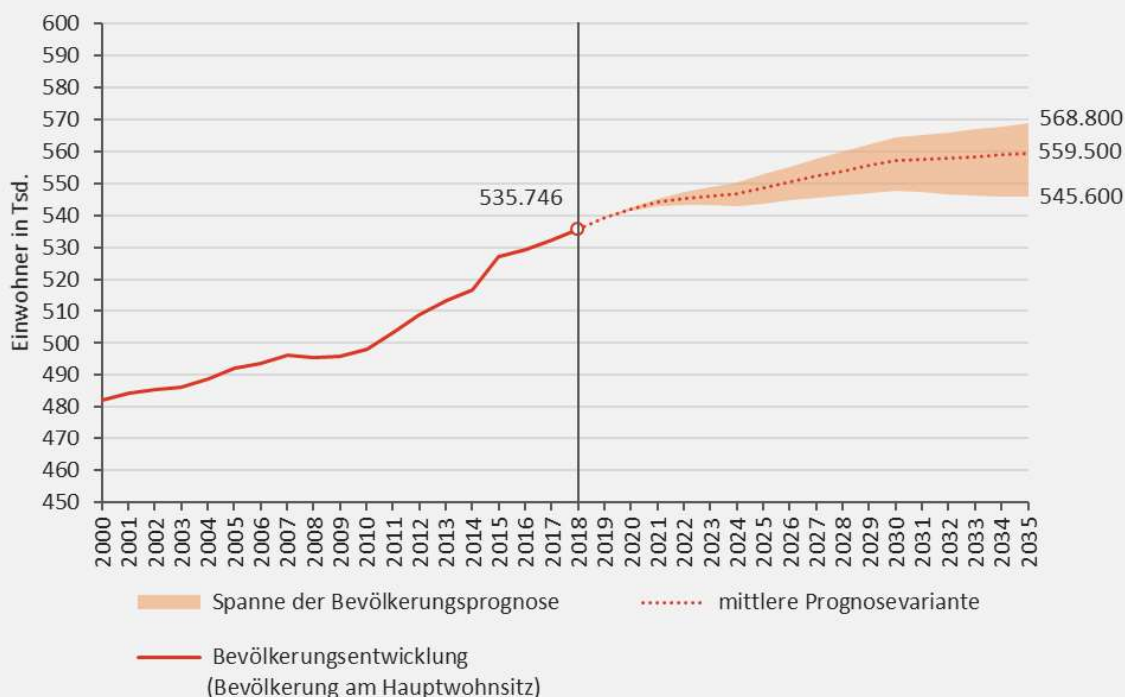
Nürnberg wächst und mit dem Wachstum steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum. Um diese Dynamik abzubilden, wurde in die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 erstmalig eine Wohnbedarfsprognose integriert. Um die zukünftige Wohnungsnachfrage und den daraus entstehenden Wohnungsbedarf zu berechnen, sind drei Prognoseschritte erforderlich:

1. **Bevölkerungsprognose:** Auf Grundlage der demographischen Entwicklungen der vergangenen Jahre (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung), berechnet das Amt für Stadtforschung und Statistik eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten (Kapitel 3.1).
2. **Haushaltsprognose:** Entsprechend der Struktur Nürnberger Wohnhaushalte wird die prognostizierte Zahl der Einwohner durch das Amt für Stadtforschung und Statistik in Haushalte umgerechnet. Die Zahl der Haushalte bestimmt die Nachfrage nach Wohnungen (Kapitel 3.1).
3. **Wohnungsbedarfsprognose:** Der Wohnungsnachfrage steht das aktuelle Wohnungsangebot gegenüber. Die Ergebnisse der Haushaltsprognose werden mit dem Wohnungsbestand abgeglichen, woraus sich schließlich der Wohnungsbedarf ergibt (Kapitel 3.2).

Die an die Wohnungsbedarfsprognose anschließenden Analysen zur Wohnungsbautätigkeit (Kapitel 3.3) und den Wohnungsbaupotenzialen (Kapitel 3.4) zeigen, wie das Wohnungsbaugeschehen in Nürnberg derzeit auf das Wachstum reagiert und über welche Potenziale die Stadt verfügt, um der zukünftigen Nachfrage zu begegnen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose schreibt den Wachstumstrend der vergangenen Jahre fort. Die Prognose der Stadt Nürnberg berechnet die Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2035 in drei Varianten, die sich in ihren Annahmen zum zukünftigen Bevölkerungszuzug nach Nürnberg unterscheiden.¹ Alle Varianten berücksichtigen jedoch Annahmen, die einen zunehmenden Zuzug junger Menschen aufgrund der Aufnahme des Lehrbetriebs der Technischen Universität Nürnberg im Jahr 2025 unterstellen (jährlich 1.000 Studienanfänger von 2025-2030 zzgl. 350 Universitätsmitarbeiter). Das Ergebnis der Prognoserechnungen ist eine Spanne, in der die zukünftige Einwohnerzahl erwartet wird (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung bis 2018 und Bevölkerungsprognose bis 2035



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

¹ Detaillierte Angaben zu den Annahmen der drei Prognosevarianten befinden sich im Anhang.

Die untere der Prognosevarianten ergibt bis 2035 eine Einwohnerzahl von 545.600 und damit knapp 10.000 zusätzliche Nürnberger Einwohner. Die obere Prognosevariante gibt mit 568.800 Einwohnern im Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum um gut 33.000 Einwohner an. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,4% bleibt jedoch selbst die obere Prognosevariante hinter den Wachstumsraten der vergangenen Jahre zurück. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass eine ähnlich starke Auslandszuwanderung, wie sie in den Jahren nach der Finanzkrise aus den südeuropäischen Ländern und in Folge der Flüchtlingsbewegungen um das Jahr 2015 stattfand, für die Zukunft nicht vorhergesehen werden kann.

Als Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose dient die mittlere Prognosevariante. Sie bildet einen Mittelweg zwischen der oberen Variante, die sich auf die hohe Zuwanderung der Jahre 2010 bis 2017 (ohne 2015) stützt und der unteren, deren Wanderungsannahmen sich auf einen längeren Betrachtungszeitraum (2005 bis 2017, ohne 2015) stützen. Die mittlere Bevölkerungsprognose berechnet bis 2035 ein Bevölkerungswachstum um 4,4% auf dann 559.500 Einwohner.

Für die Wohnungsnachfrage relevant ist, wie sich die Einwohner Nürnbergs zu Haushalten zusammenfinden (sog. Wohnhaushalte). Wie in anderen Großstädten besteht auch in Nürnberg der Großteil der Haushalte aus wenigen Personen. Aktuell sind rund 50% der Nürnberger Haushalte Einpersonenhaushalte, hinzu kommen gut 27% Paare ohne Kinder. Entsprechend leben in weniger als einem Viertel aller Haushalte mehr als zwei Personen. Familien mit einem oder mehreren Kindern nehmen einen Anteil von knapp 18% aller Nürnberger Haushalte ein (siehe Abbildung 5). Für die Zukunft wird keine Veränderung dieses Verhältnisses angenommen. Entsprechend des aktuellen Wohnungsbestands Nürnbergs verteilen sich diese Haushalte zu knapp 20% auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu gut 75% auf Mehrfamilienhäuser. Weitere 5% der Wohnungen befinden sich in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden (Abbildung 5). Bei unveränderten Annahmen bezüglich der Zusammensetzung der Nürnberger Haushalte, steigt deren Zahl in der mittleren Prognosevariante um 12.800 Haushalte bis zum Jahr 2035 (siehe Tabelle 1).

Abbildung 5: Struktur der Nürnberger Haushalte und des Wohnungsbestands

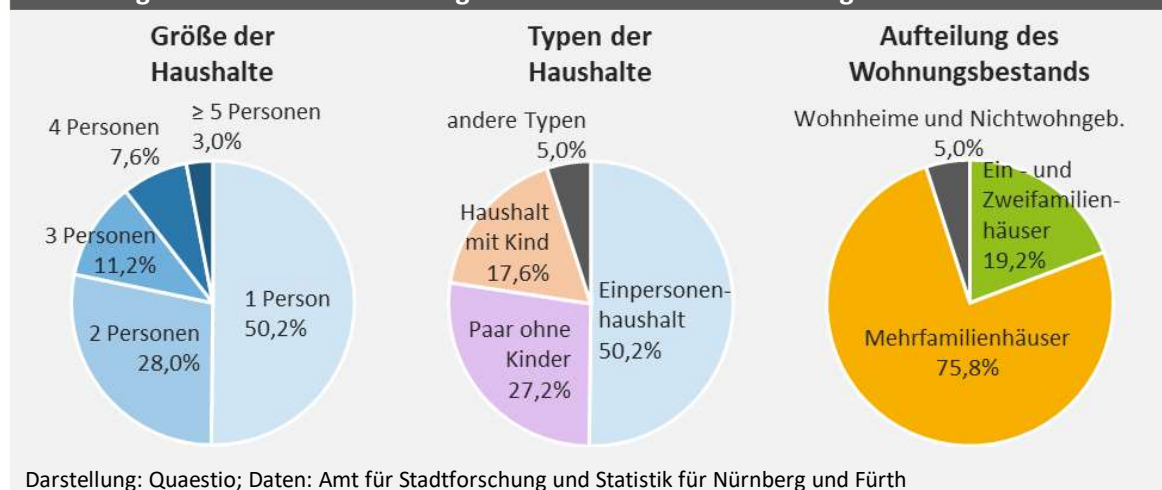


Tabelle 1: Zukünftige Einwohner- und Haushaltszahl in der mittleren Prognosevariante

	2018	2020	2025	2030	2035	bis 2035
Einwohner	535.700	542.000	548.600	557.200	559.500	+ 23.800
Haushalte	284.600	287.400	290.300	295.000	297.400	+ 12.800

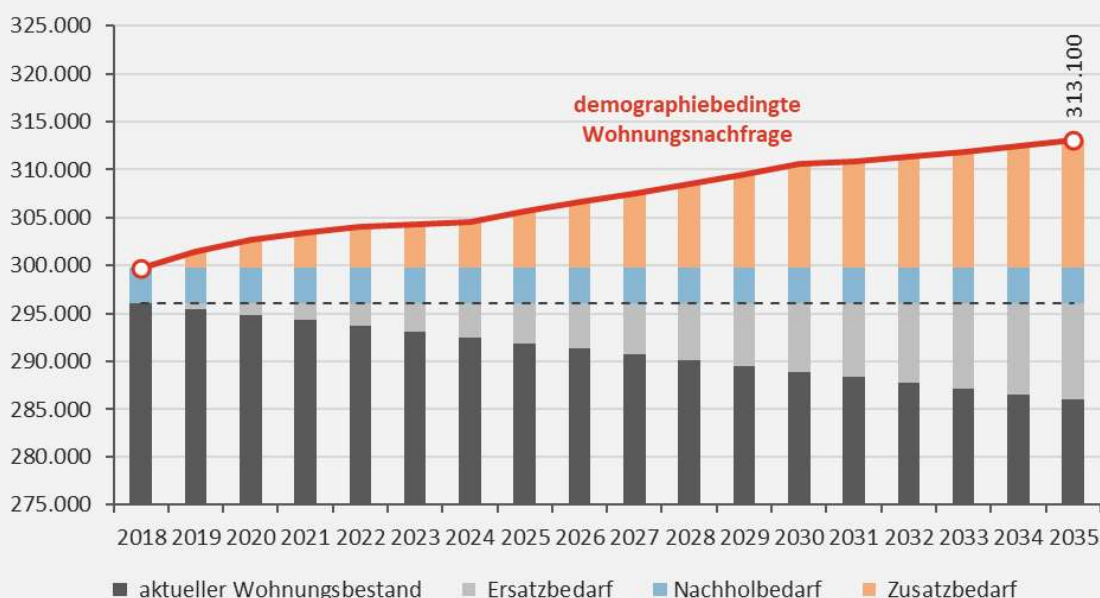
Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

3.2 Zukünftiger Wohnungsbedarf

Aufbauend auf der mittleren Prognosevariante für die Entwicklung der Haushaltszahlen wird abgeleitet, wie sich der Wohnungsbestand zukünftig entwickeln müsste, um die zusätzlichen Haushalte aufnehmen zu können (siehe Abbildung 6). Mehrere Faktoren spielen hierbei eine Rolle:

- Der **aktuelle Wohnungsbestand** (Stand 31.12.2018) schrumpft aufgrund der Alterung der Gebäude und muss, um diesen zu erhalten, durch den **Ersatzbedarf** ergänzt werden. In der vorliegenden Berechnung wird ein Ersatzbedarf von jährlich 0,2% des aktuellen Wohnungsbestands angesetzt.² Knapp 600 Wohneinheiten müssten dementsprechend pro Jahr errichtet werden, um die aktuelle Wohnungszahl in Nürnberg zu erhalten.
- Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungsprogramms Wohnen wurde für den Zeitraum 2013 bis 2018 ein Neubaubedarf von 12.320 Wohnungen für die obere Prognosevariante ermittelt. Bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung wurde diese Prognose sogar übertroffen. Gleichzeitig wurden jedoch nur rund 8.600 Wohnungen fertiggestellt, was sich in der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarkts widerspiegelt. Um dem entgegenzuwirken, ist der Ausgleich dieser Unterdeckung als **Nachholbedarf** erforderlich. Dieser wird in Tabelle 2 auf die Jahre 2019 bis 2025 verteilt (ca. 530 WE p.a.).
- Der darüberhinausgehende Wohnungsbedarf begründet sich im Bevölkerungs- und Haushaltswachstum Nürnbergs und wird als **Zusatzbedarf** bezeichnet.

Abbildung 6: Berechnung des Wohnungsbedarfs durch Abgleich der zukünftigen Wohnungsnachfrage und dem Wohnungsbestand in der mittleren Prognosevariante



Darstellung u. Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

² Dies entspricht der üblichen Setzung im Rahmen entsprechender Wohnungsbedarfsprognosen, siehe z.B. Held, T. u. M. Waltersbacher (2015): Wohnungsmarktprognoze 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.

Während der Ersatzbedarf und der Nachholbedarf in allen Prognosevarianten identisch ist, variiert der Zusatzbedarf bis 2035 zwischen knapp 6.000 Wohneinheiten in der unteren Variante und gut 18.500 Wohneinheiten in der oberen Variante (siehe Tabelle 2). In der mittleren Variante beträgt der demographisch bedingte Zusatzbedarf rund 13.300 Wohneinheiten und der Neubaubedarf inklusive des Ersatz- und Nachholbedarfs rund 27.100 Wohnungen. In dem Zeitraum bis 2025 liegt der Neubaubedarf der mittleren Variante bei jährlich rund 2.000 Wohnungen, zwischen 2026 und 2030 bei jährlich knapp 1.600 Wohnungen. In der oberen Prognosevariante beträgt der Neubaubedarf bis 2025 rund 2.300 Wohnungen und in der unteren Variante ca. 1.600 Wohnungen.

Tabelle 2: Ergebnisse der Wohnungsbedarfsberechnung für die Prognosevarianten

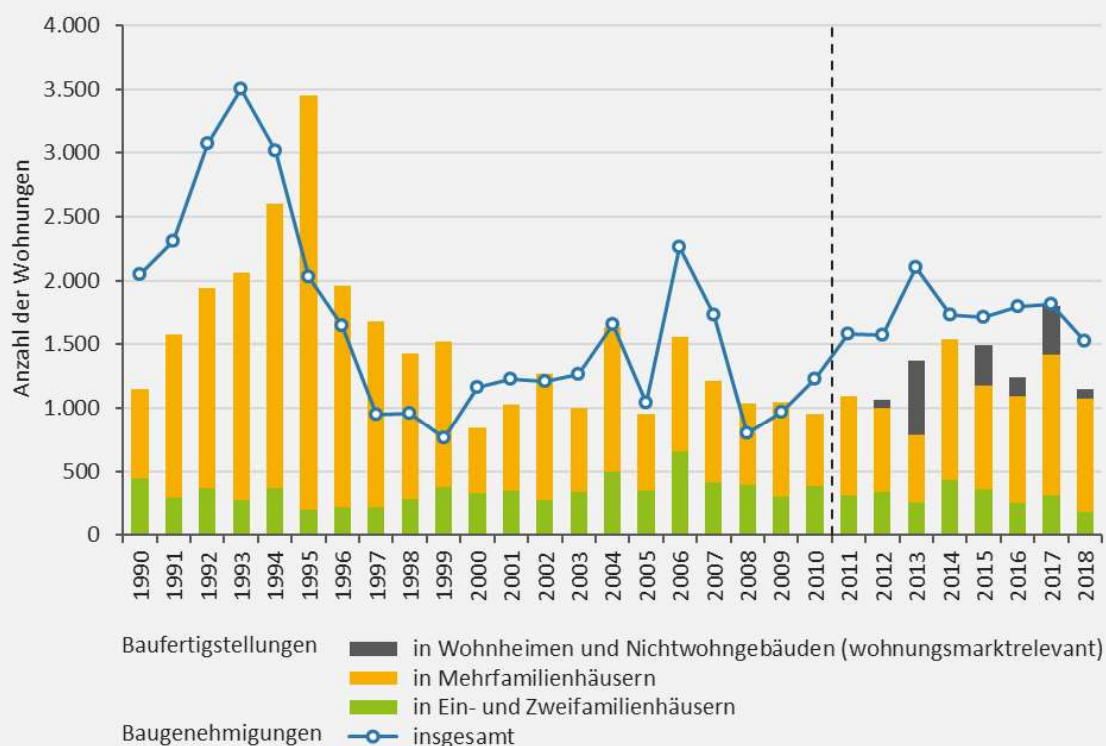
		bis 2025	bis 2030	bis 2035
obere Prognosevariante	Wohnungsbedarf	308.000	314.500	318.300
	Wohnungsbestand ohne Neubau (2018: 296.059)	291.910	288.950	285.990
	Neubaubedarf	16.090	25.550	32.310
	davon Ersatzbedarf	4.150	7.110	10.070
	davon Nachholbedarf	3.720	3.720	3.720
	davon Zusatzbedarf	8.220	14.720	18.520
mittlere Prognosevariante	Wohnungsbedarf	305.600	310.600	313.100
	Wohnungsbestand ohne Neubau (2018: 296.059)	291.910	288.950	285.990
	Neubaubedarf	13.690	21.650	27.110
	davon Ersatzbedarf	4.150	7.110	10.070
	davon Nachholbedarf	3.720	3.720	3.720
	davon Zusatzbedarf	5.820	10.820	13.320
untere Prognosevariante	Wohnungsbedarf	302.900	305.400	305.700
	Wohnungsbestand ohne Neubau (2018: 296.059)	291.910	288.950	285.990
	Neubaubedarf	10.990	16.450	19.710
	davon Ersatzbedarf	4.150	7.110	10.070
	davon Nachholbedarf	3.720	3.720	3.720
	davon Zusatzbedarf	3.120	5.620	5.920
Neubaubedarf		2019-2025	2026-2030	2031-2035
obere Prognosevariante		16.090 2.300 p.a.	9.460 1.890 p.a.	6.760 1.350 p.a.
mittlere Prognosevariante		13.690 1.960 p.a.	7.960 1.590 p.a.	5.460 1.090 p.a.
untere Prognosevariante		10.990 1.570 p.a.	5.460 1.090 p.a.	3.260 650 p.a.

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

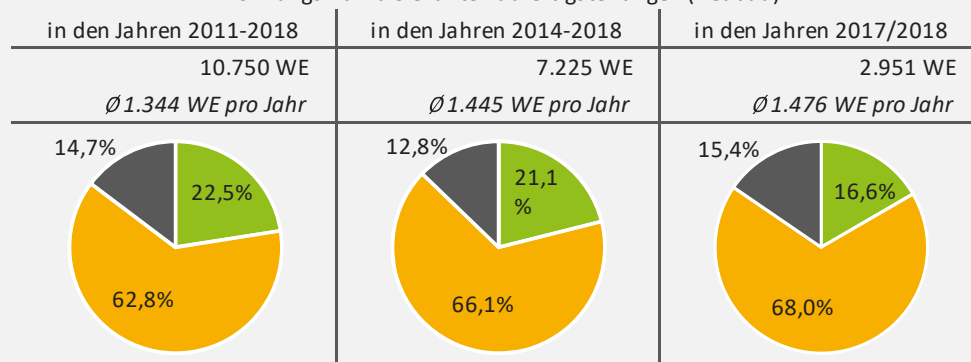
3.3 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit

Anders als Anfang der 1990er Jahre, als sich ein – im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich schwächeres – Bevölkerungswachstum in einer gesteigerten Bautätigkeit widerspiegelte, ist die Bautätigkeit in Folge des stärkeren Bevölkerungswachstums seit 2010 nicht merklich angestiegen (siehe Abbildung 7). Grund hierfür sind vor allem der Mangel an verfügbaren Wohnungsbaugrundstücken (siehe hierzu auch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers) und spekulative Flächenbevorratung.

Abbildung 7: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Nürnberg (Neubau)



Wohnungsmarktrelevante Baufertigstellungen (Neubau)



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis: Seit 2011 ist die Bautätigkeitsstatistik detaillierter auswertbar. Unter den fertiggestellten Wohnungen in den Wohnheimen und Anstaltsgebäuden können seit diesem Zeitpunkt alle wohnungsmarktrelevanten (z.B. Wohnungen in Studentenwohnheimen) von den nicht wohnungsmarktrelevanten (z.B. Plätze in Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünften, Kasernen, Gefängnissen) unterschieden werden.

Die fehlende Möglichkeit, durch eine gesteigerte Bautätigkeit das Wohnraumangebot entsprechend der steigenden Nachfrage zu erweitern, ist einer der zentralen Gründe für die seit mehreren Jahren anhaltende Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarkts. Frappierend ist dabei, wie auch in anderen Städten, die immer höhere Zahl von nicht in Anspruch genommenen Baugenehmigungen. In Nürnberg sind dies derzeit ca. 20% der Fälle.

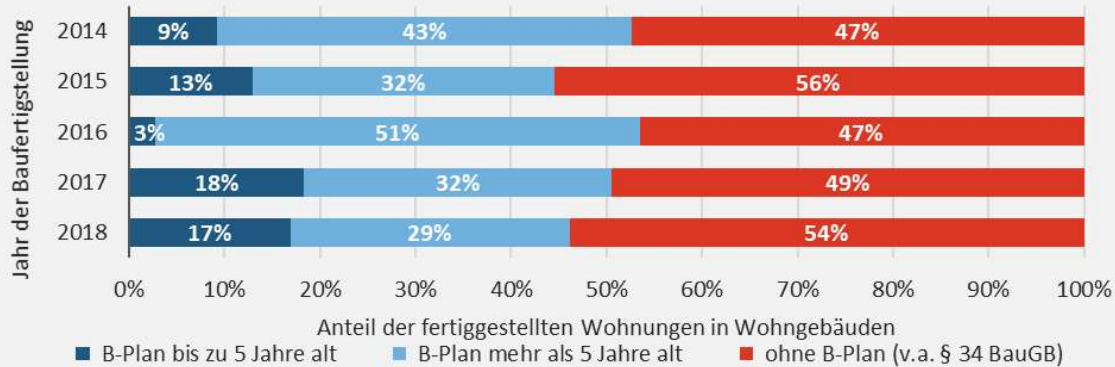
Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (2014-2018) wurden in Nürnberg jährlich 1.445 wohnungsmarktrelevante Wohnungen neu errichtet. In den Jahren 2016 bis 2018 schwankten die Baufertigstellungszahlen verhältnismäßig kräftig, da im Jahr 2017 zahlreiche Wohnungsbauvorhaben mit Verzögerung als fertiggestellt gemeldet (Meldeverzug) wurden und so der Bauüberhang (Differenz aus Baugenehmigungen und Baufertigstellungen) etwas ausgeglichen werden konnte. Insofern sind die Werte von 2018 mit denen von 2016 und 2017 nur eingeschränkt vergleichbar.

Ähnlich dem gesamten Nürnberger Wohnungsbestand liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch bei den fertiggestellten Wohnungen bei ca. 20% (siehe Abbildung 5), wobei die absolute Zahl der fertiggestellten Wohnungen in diesem Segment seit 2014 fast kontinuierlich rückläufig sind. Die Kartendarstellung in lag in den vergangenen Jahren in Nürnberg bei rund 50%, während der Neubau in aktuellen Bebauungsplänen (5 Jahre nach Inkrafttreten) unter 20% liegt (siehe Abbildung 8), ein weiterer Hinweis auf spekulative Bodenbevorratung Dritter. Bemerkenswert ist auch der hohe Anteil der Wohnungen, der auf Flächen älterer Bebauungsplangebiete gebaut wird. Hier zeigt sich, dass in der Vergangenheit viele Grundstückseigentümer kein Interesse an einer zügigen Nutzung des Grundstücks hatten und diese als Wertanlage, zu Spekulationszwecken oder für ihre Nachkommen zurückgehalten haben.

Abbildung 9 zeigt, wie sich die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren räumlich in den statistischen Bezirken niedergeschlagen hat. Deutlich wird, dass sich die Bautätigkeit in einigen Bezirken (z.B. Maxfeld, Schoppershof) stark konzentriert. Hier wurden in den vergangenen Jahren größere Wohnungsbauvorhaben umgesetzt, wie etwa das Tucherareal im Maxfeld oder das Baugebiet „Am Röthenbacher Landgraben“ (beide mit ca. 100 WE).

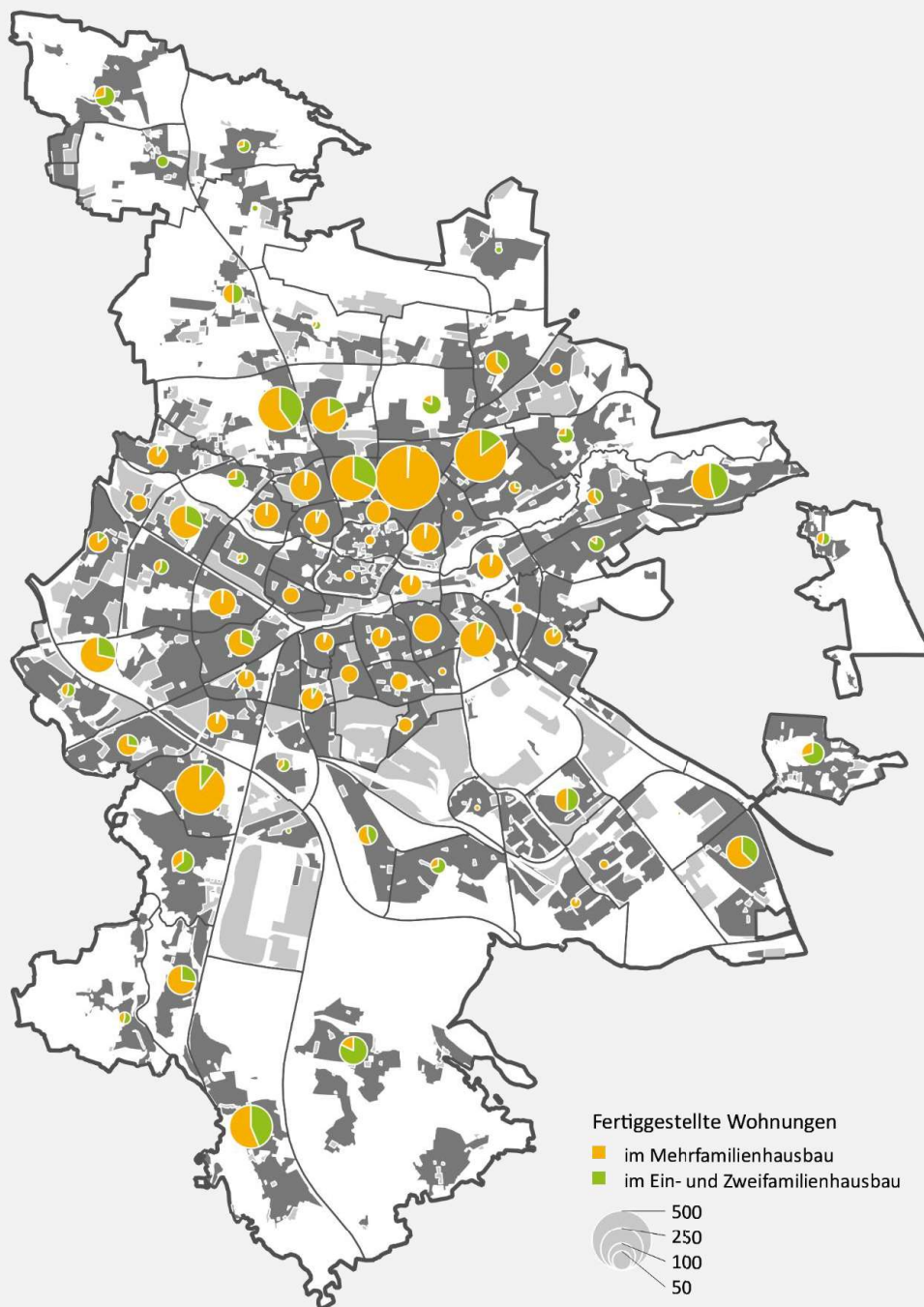
Gleich der bestehenden Bau- und Siedlungsstruktur der Stadtteile ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch im Wohnungsneubau an den Stadträndern höher als in den innenstadtnäheren Bezirken. Es ist aber auch erkennbar, dass – bis auf wenige Ausnahmen – auch an diesen peripheren Standorten erhebliche Anteile des Wohnungsneubaus im Mehrfamilienhausbau stattfinden. Diese zunehmend verdichtete Bauweise im Wohnungsneubau ist nicht zuletzt auf die Knappheit verfügbarer Wohnungsbaugrundstücke zurückzuführen. Große Stadterweiterungen sind in Nürnberg aufgrund der räumlichen Gegebenheiten der Stadt (enge Stadtgrenzen) und ökologischer Zielsetzungen (v.a. Innen- vor Außenentwicklung) nicht möglich.

Entsprechend stärker wird der Druck auf Grundstücke innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen. Für die wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen sind oft keine umfassenden Planverfahren erforderlich, da sie sich, dem Baugesetzbuch folgend, der umliegenden Bebauung anpassen können (§ 34 BauGB). Der Anteil der Wohnungen, die in solchen Bauvorhaben realisiert werden,

Abbildung 8: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

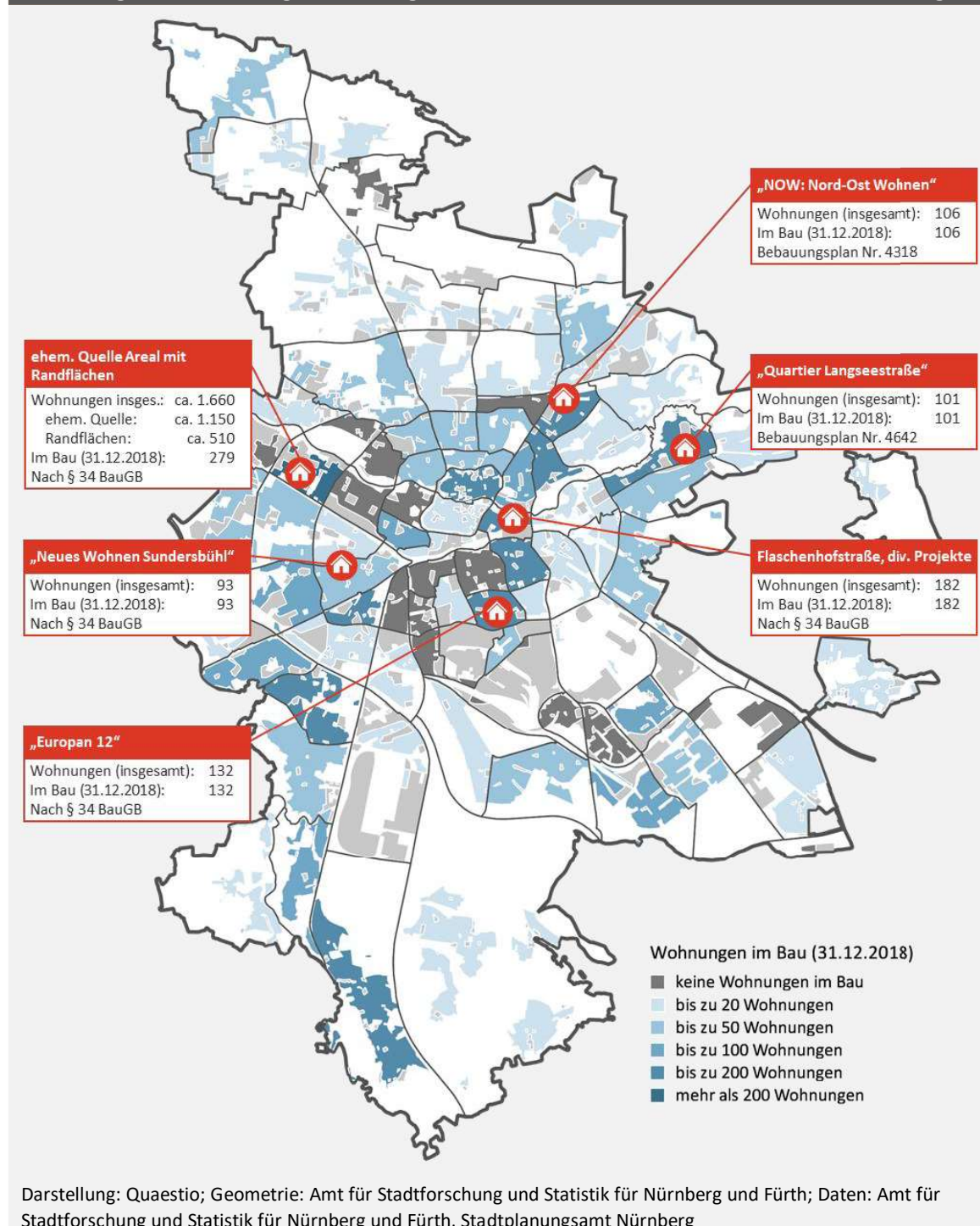
lag in den vergangenen Jahren in Nürnberg bei rund 50%, während der Neubau in aktuellen Bebauungsplänen (5 Jahre nach Inkrafttreten) unter 20% liegt (siehe Abbildung 8), ein weiterer Hinweis auf spekulative Bodenbevorratung Dritter. Bemerkenswert ist auch der hohe Anteil der Wohnungen, der auf Flächen älterer Bebauungsplangebiete gebaut wird. Hier zeigt sich, dass in der Vergangenheit viele Grundstückseigentümer kein Interesse an einer zügigen Nutzung des Grundstücks hatten und diese als Wertanlage, zu Spekulationszwecken oder für ihre Nachkommen zurückgehalten haben.

Abbildung 9: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbaus in Nürnberg von 2014 bis 2018

Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Zum Stichtag des 31.12.2018 befanden sich in Nürnberg mehr als 3.000 Wohnungen im Bau. Besonders viele Wohnungen entstehen derzeit in den Stadtteilen am Innenstadtrand, wie beispielsweise Eberhardshof, Glockenhof oder Schweinau (siehe Abbildung 10). Aber auch in der Marienvorstadt befinden sich zu diesem Zeitpunkt rund 180 Wohnungen im Bau. Diese konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Bauvorhaben an der Flaschenhofstraße. Diese und eine Auswahl weiterer größerer Vorhaben, die sich zum 31.12.2018 im Bau befanden, sind in der Karte eingezeichnet.

Abbildung 10: Kleinräumige Verteilung der zum 31.12.2018 im Bau befindlichen Wohnungen



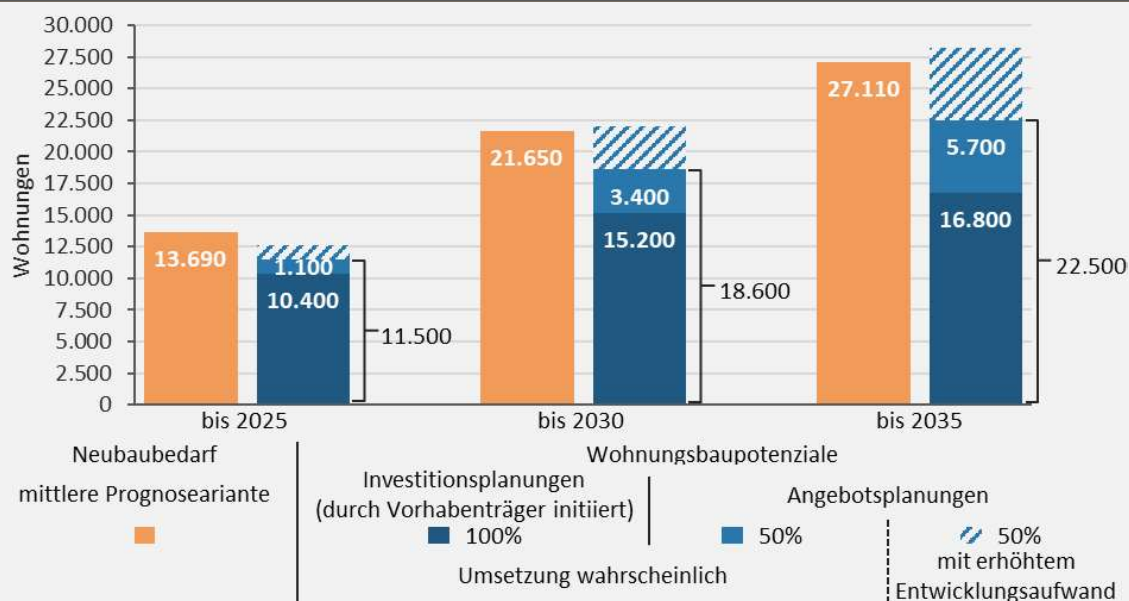
3.4 Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauflächenpotenziale

Das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg erfasst fortlaufend Flächen im Stadtgebiet, die potenziell für den Wohnungsbau geeignet sind. Dies umfasst Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen vorgemerkt sind ebenso wie aufgegebene Industrie- oder Gewerbegebiete, auf deren Fläche eine wohnbauliche Entwicklung möglich erscheint, ohne bei ansässigen Unternehmen ungewollte Verdrängungseffekte auszulösen. Diese Potenziale werden in ein Wohnbauflächenkataster aufgenommen und mit weiteren Informationen angereichert. Dabei wird unterschieden, ob für die Fläche eine Planung vorliegt, die von einem Wohnungsbauinvestor vorangetrieben wird (sog. Investitionsplanung) oder ob die Stadt die Initiative ergreifen muss, um die Flächen zu entwickeln (sog. Angebotsplanung).

Für den Abgleich des Wohnungsneubaubedarfs mit den Potenzialflächen wurden alle Flächen berücksichtigt, von denen erwartet wird, dass sie ganz oder teilweise im Zeitraum bis 2035 wohnbaulich entwickelt werden. Weitere Flächen, die beispielsweise als Reserve im Flächennutzungsplan verzeichnet sind, bis 2035 aber höchstwahrscheinlich nicht realisiert werden, sind bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt (keine Potenziale bis 2035). Darüber hinaus gilt, dass je näher die erwartete Fertigstellung ist, desto weiter ist bereits der Planungsprozess fortgeschritten und desto zuverlässiger ist die Prognose zur Umsetzung des Potenzials.

Bei Angebotsplanungen sind meist (noch) keine Investoren bekannt bzw. noch keine Verträge geschlossen, die eine verbindliche zeitnahe Umsetzung gewährleisten. Fehlendes Interesse der Grundstückseigentümer an einer baulichen Nutzung ihrer Fläche erschwert den Planungsprozess ebenso wie im Bauleitplanverfahren zu klärende Umweltbelange wie Artenschutz- und Ausgleichsflächenthematiken und bei der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen die Entschädigung von existenzgefährdeten Landwirten. Aus diesem Grund werden nur 50% der in den Potenzialflächen mit dem Merkmal Angebotsplanung vorgesehenen Wohnungen als wahrscheinlich bis 2035 umsetzbare Wohnungsbaupotenziale bezeichnet (siehe Abbildung 11). Bei den anderen 50% der in den Angebotsplanungen vorgesehenen Wohnungen ist die Umsetzung unwahrscheinlich. Sie sind in Abbildung 11 schraffiert dargestellt.

Abbildung 11: Neubaubedarf und prognostizierte Wohnungsfertigstellungen in den erfassten Wohnungsbaupotenzialen (kumuliert)



Darstellung: Quaestio; Daten: Quaestio, Stadtplanungsamt Nürnberg

Der in Abbildung 11 dargestellte Neubaubedarf bezieht sich auf die Ergebnisse der mittleren Prognosevariante, die v.a. bei der erwarteten Zuwanderung einen Mittelweg der beiden Prognosevarianten des Amts für Stadtforschung und Statistik darstellt.

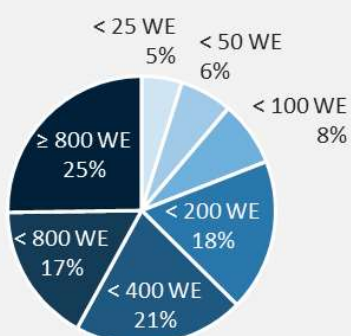
Im Ergebnis zeigt sich, dass bis 2035 weniger Wohnungsbaupotenziale vorhanden sind, als für die Deckung des Neubaubedarfs benötigt werden. Für rund 4.600 benötigte Wohnungen fehlen bis 2035 noch realisierbare Potenziale. Dies entspricht rund 17% des berechneten Neubaubedarfs. Bis 2025 fehlen noch Potenziale für rund 2.200 Wohnungen, die für die Deckung des Neubaubedarfs benötigt werden (16%). Ein Teil der Nürnberger Bautätigkeit findet erfahrungsgemäß auf Flächen statt, die durch die Stadt Nürnberg erst kurzfristig als potenzielle Wohnbauflächen erkannt werden. Die Unterdeckung des Neubaubedarfs durch die Wohnungsbaupotenziale zeigt jedoch, dass weitere Anstrengungen unternommen werden müssen, um Wohnbauland zu mobilisieren. Insbesondere die komplexen und aufwändigen Angebotsplanungen könnten hier einen Beitrag leisten, um den erhöhten Bedarf zu decken. Die erfassten Wohnungsbaupotenziale – auch die als wahrscheinlich umsetzbar eingestuften 22.500 Wohnungen – werden nur dann bis 2035 zur Verfügung stehen, wenn alle beteiligten Dienststellen in der Stadtverwaltung weiterhin mit hohem Druck die wohnbauliche Umsetzung der Potenziale verfolgen.

Einen großen Beitrag zur Deckung der Neubaubedarfe leisten einige Großprojekte, welche die Stadt Nürnberg in den letzten Jahren auf den Weg gebracht hat. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklungen in Wetzendorf, dem Tiefen Feld (Großreuth b. Schweinau), dem ehemaligen Quelle-Areal (Eberhardshof) und rund um die Brunecker Straße (Rangierbahnhof). Die kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenzialflächen ist in Abbildung 13 dargestellt. Insgesamt stellen Vorhaben mit über 200 Wohnungen den Großteil der erfassten Potenziale dar (63%). Nur knapp ein Fünftel der Potenziale umfasst den Neubau von weniger als 100 Wohnungen (siehe Abbildung 12). Gerade in dieser Größenordnung ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren spontane Grundstücksentwicklungen die bisher erfassten Potenziale noch ergänzen.

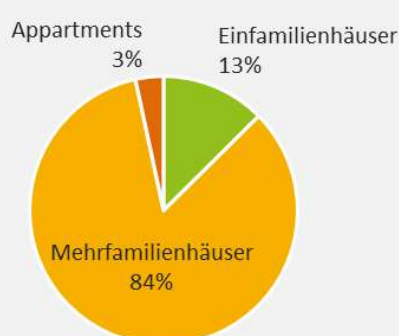
Bereits in den vergangenen Jahren zeichnet sich ab, dass sich die Bautätigkeit weiter in Richtung des Mehrfamilienhausbaus verschiebt (siehe Kapitel 3.3). Diese Entwicklung wird in den kommenden Jahren voraussichtlich fortgesetzt. Nur 13% der in den Wohnungsbaupotenzialen vorgesehenen Wohnungen sind Einfamilienhäuser (siehe Abbildung 12). Damit orientiert sich die Bautätigkeit auch an dem Nürnberger Wohnungsbestand, der mit 15% eine ähnliche Einfamilienhausquote aufweist.

Abbildung 12: Struktur der Wohnungsbaupotenziale, Anteile an den bis 2035 geplanten/prognostizierten Wohneinheiten

Größe der Potenziale

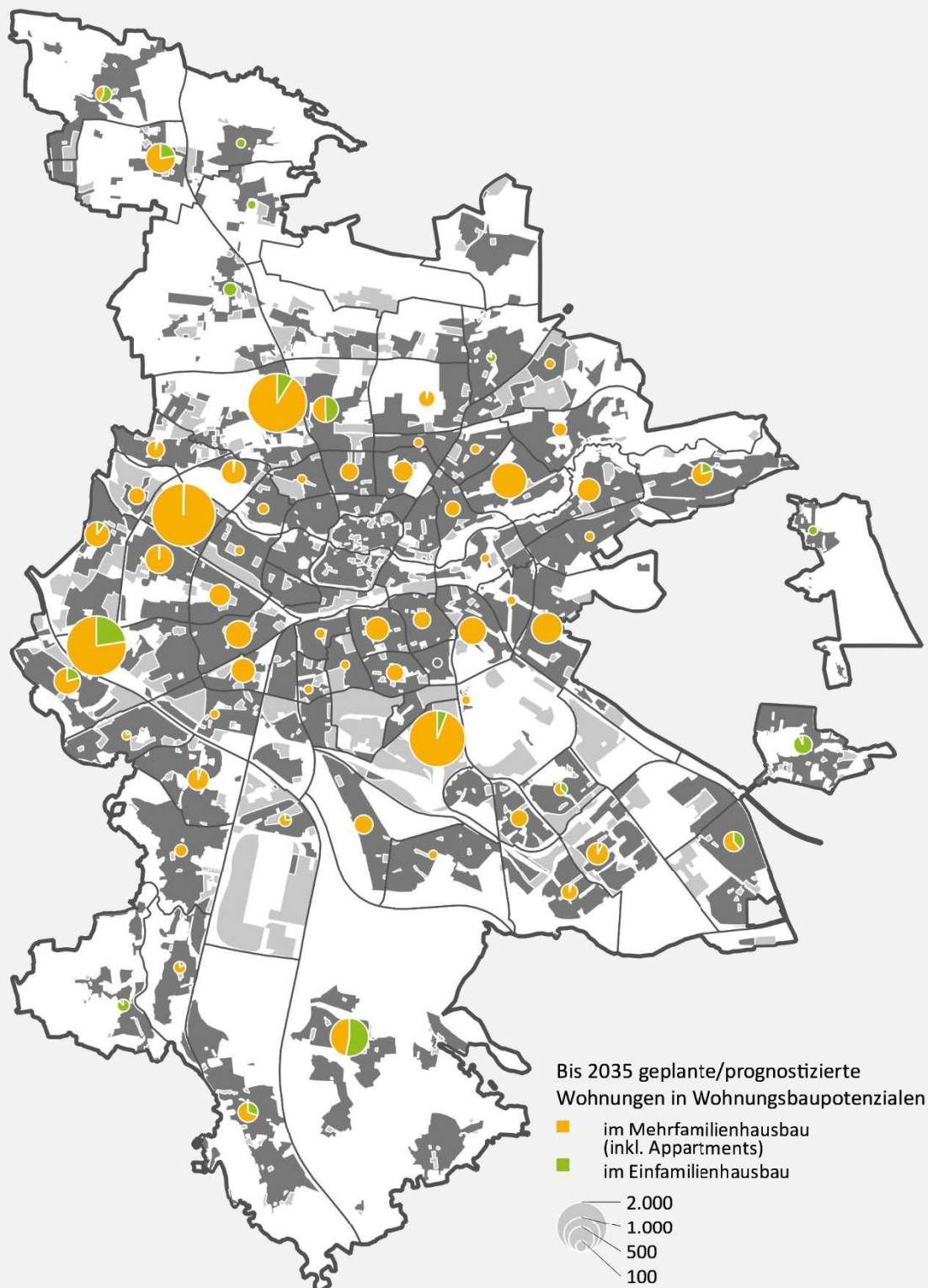


Wohnformen in den Potenzialen



Darstellung: Quaestio; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

Abbildung 13: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenziale bis 2035 in Nürnberg



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

3.5 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Nürnberg hat in den vergangenen Jahren seinen Wachstumskurs fortgesetzt und wird dies, den Bevölkerungsprognosen entsprechend, auch in den kommenden Jahren tun. Die mittlere Bevölkerungsprognose berechnet für das Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum um 4,4% auf dann 559.500 Einwohner bzw. 297.400 Haushalte. Um für diese zusätzlichen Bewohner ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, den bestehenden Wohnungsmangel abzufedern und den Wohnungsbestand zu erneuern, ist der Bau von rund 27.000 Wohnungen bis zum Jahr 2035 erforderlich. Für die Jahre bis 2025 ergibt sich daraus ein Neubaubedarf von knapp 2.000 Wohnungen pro Jahr. Damit aktualisiert sich das Neubauziel, dass bereits im wohnungspolitischen Konzept „Wohnen im Jahr 2025“ aus dem Jahr 2015 formuliert wurde.

Die Bestrebungen der letzten Jahre, die Wohnungsbautätigkeit in Nürnberg zu steigern, spiegeln sich zwar noch nicht sehr deutlich in der Baufertigstellungsstatistik wider. Es wurden jedoch große Wohnbauflächenentwicklungen angeschoben, die, zusammen mit den anderen erfassten Wohnungsbaupotenzialen, den berechneten Neubaubedarf bereits weitestgehend decken können. Für das Erreichen der Neubauziele auf dem begrenzten Stadtgebiet und unter Wahrung der gesamtgesellschaftlichen Flächensparziele setzt die Stadt Nürnberg dabei zunehmend auf dichtere Bauformen, auch Baugebote werden genutzt.

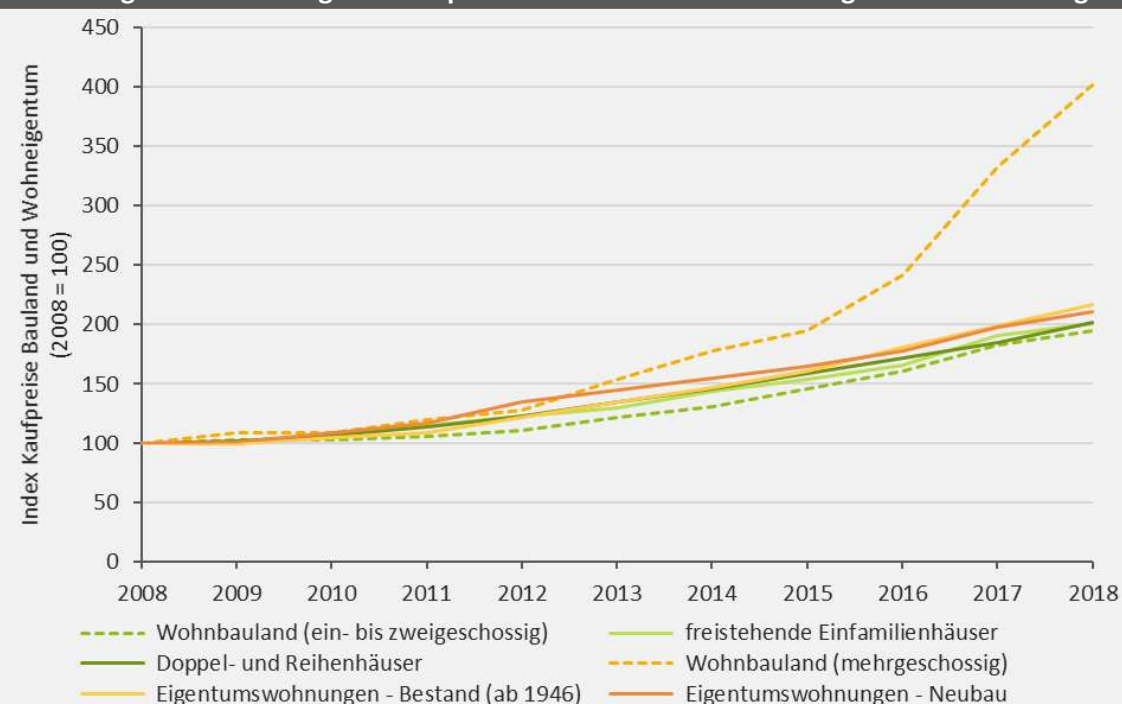
Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es nun entsprechender Anstrengungen, die vorhandenen Potenziale umzusetzen und gleichzeitig langfristig weitere Potenziale für den Wohnungsbau zu sichern. Wesentlich wird dabei auch die Bebauung bisher spekulativ nicht genutzten Flächen sein und der Druck, erteilte Baugenehmigungen auch zu nutzen.

4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Bereits in den vergangenen Wohnungsmarktbeobachtungen konnte festgestellt werden, dass die Kosten für das Wohnen nach einem längeren Zeitraum der Stagnation in den 2000er Jahren in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind. Dieser Trend setzt sich mit Blick auf die Kaufpreise von Bauland und Wohneigentum auch in dem aktuellen Beobachtungszeitraum fort. In Abbildung 14 ist die Preisentwicklung für Wohnungsbaugrundstücke, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dargestellt. Erkennbar ist, dass die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau), Einfamilienhäuser und Baugrundstücke für den Eigenheimbau in den vergangenen 10 Jahren nahezu parallel verlief. Die Kaufpreise für diese Immobilien verdoppelten sich in diesem Zeitraum, wobei die Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen leicht höher liegt. Einen deutlich höheren Preisanstieg erfuhren die Baugrundstücke für eine mehrgeschossige Bebauung. Für diese Grundstücke vervierfachte sich der Kaufpreis seit 2008. In dieser starken Preissteigerung drückt sich einerseits die Knappheit geeigneter Flächen für den Wohnungsbau aus. Auf der anderen Seite führte auch die Fokussierung auf die Innenentwicklung dazu, dass in den vergangenen Jahren vorwiegend Grundstücke in integrierten und gut erschlossenen Lagen gehandelt wurden, die schon aufgrund ihrer Lagequalität hohe Preise erzielen.

Abbildung 14: Entwicklung von Kaufpreisen für Bauland und Wohneigentum in Nürnberg

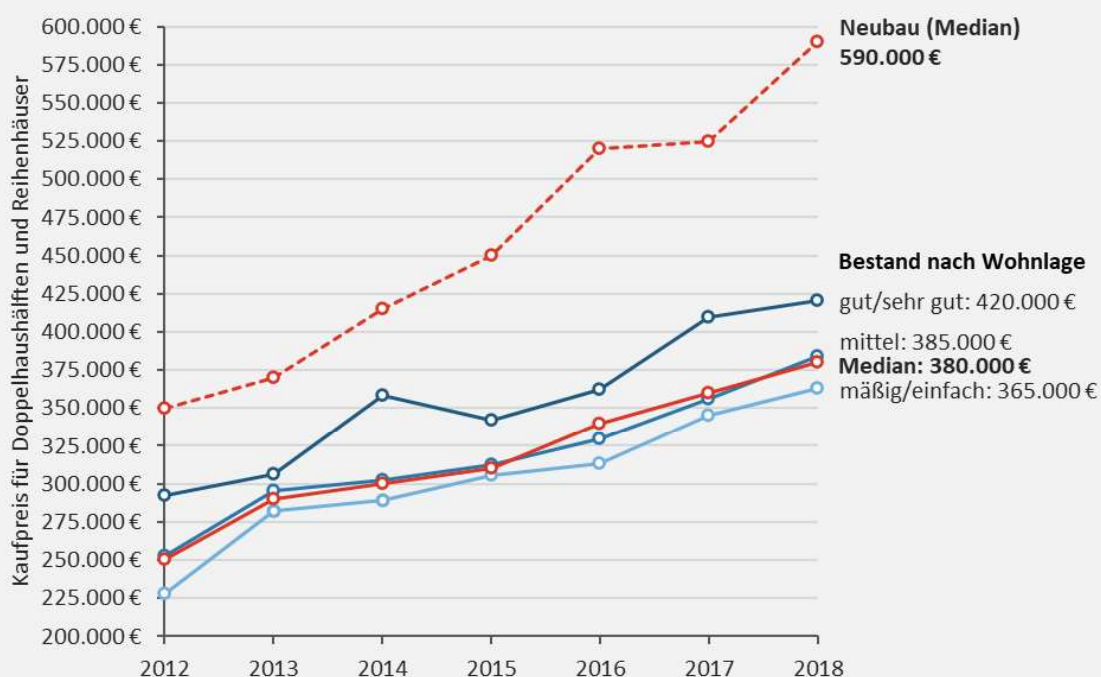


Darstellung: Quaestio; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Die kleinräumige Verteilung der Kaufpreise für Wohnimmobilien spiegelt sich in der Wohnlagenkarte des Grundstücksmarktberichts wider (siehe Abbildung 20 auf Seite 25). An der kaufpreisbasierten Wohnlagenkarte wird deutlich, dass vor allem die Stadtteile nord-östlich der Nürnberger Innenstadt aufgrund der hier gezahlten Kaufpreise als gute oder sehr gute Wohnlagen bewertet werden.

In diesen guten und sehr guten Wohnlagen liegen die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Bestandsobjekte) im Durchschnitt bei 420.000 € (siehe Abbildung 15). Aber auch in den einfacheren Wohnlagen liegen die Durchschnittspreise für diese Einfamilienhäuser inzwischen über 350.000 €. Bezogen auf die Bestandsobjekte stiegen die Preise in diesem Segment um 52% zwischen den Jahren 2012 und 2018. Noch stärker stiegen in diesem Zeitraum die Preise für Neubauobjekte, die inzwischen im Mittel für 590.000 € und damit um 69% teurer als noch 2012 verkauft werden (siehe auch Abbildung 18 auf Seite 22). Diese starke Preissteigerung ist neben den allgemeinen Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt sicherlich auch auf das sehr knappe Angebot in diesem Segment in den vergangenen Jahren zurückzuführen (siehe die Auswertungen zur Bautätigkeit, z.B. Abbildung 7 auf Seite 11).

Abbildung 15: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Nürnberg, Bestandsobjekte nach Wohnlage differenziert



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Im Segment der Eigentumswohnungen liegen die mittleren Kaufpreise für Bestandsobjekte mit 2.500 €/m² um rund die Hälfte unter den Preisen von Neubauwohnungen mit 4.900 €/m² (siehe Abbildung 16). An diesem Verhältnis hat sich in den vergangenen 10 Jahren fast keine Veränderung ergeben. Im Vergleich zwischen den Wohnlagen ist auffällig, dass die Preisunterschiede zwischen den guten/sehr guten und den mäßigen/einfachen Wohnlagen größer geworden sind. Während die Preise in den besseren Wohnlagen von 1.620 auf 2.790 €/m² um 72% gestiegen sind, legten die Preise in den einfacheren Wohnlagen nur um 61% von 1.385 auf 2.230 €/m² zu.

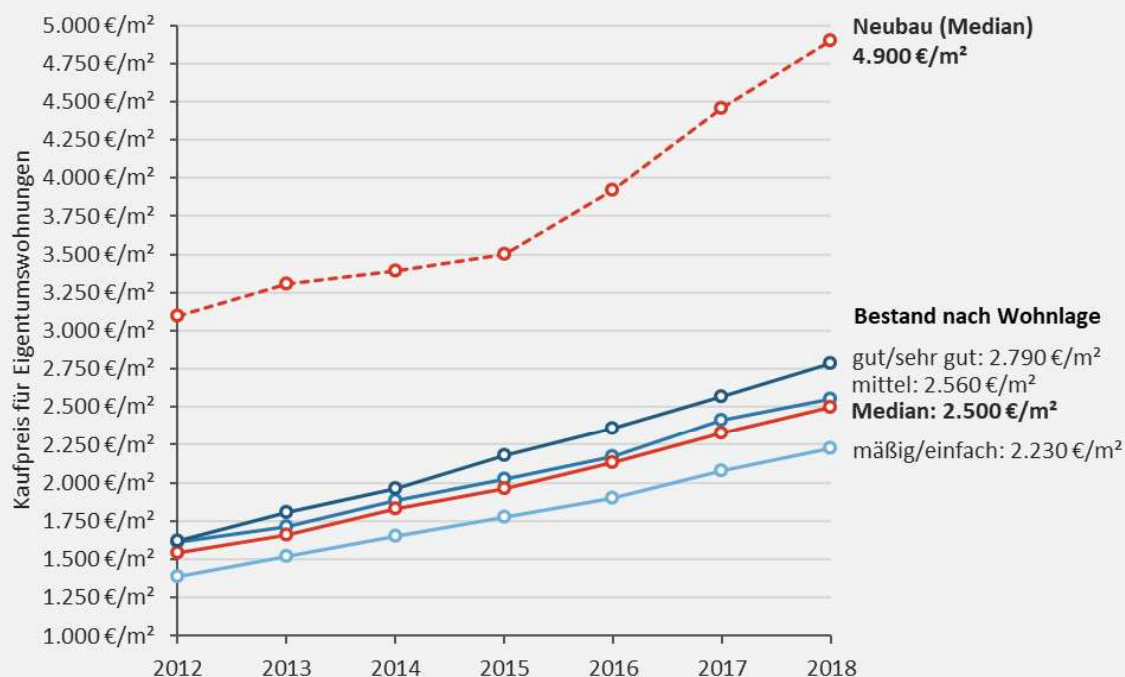
Die hohen Preissteigerungen im Neubau von Wohneigentum, setzen sich aus den Preissteigerungen der Einzelpositionen zusammen. Der Kaufpreis einer Neubau-Eigentumswohnung für 4.900 €/m² kann sich beispielsweise folgendermaßen zusammensetzen (Stand 2018):

Anteil des Bodenpreises:	ca. 1.250 €/m ²
(Bsp.: ca. 1.500 €/m ² Grundstücksfläche ³ ÷ 1,6 GFZ ÷ 75% Wohnfläche an der BGF)	
Anteil der Baukosten inkl. Baunebenkosten (2018):	ca. 2.750 €/m ²
(Bsp.: BKI Baukosten Neubau, Mehrfamilienhaus mit 6 bis 19 WE, hoher Standard)	
Anteil Marge des Bauträgers/Projektentwicklers: ⁴	ca. 900 €/m ²
(Bsp.: ca. 18% des Verkaufspreises)	

Kaufpreis für eine Neubauwohnung: 4.900 €/m²

Sowohl bei den Bodenpreisen, getrieben durch die hohe Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken, als auch bei den Baukosten, getrieben durch die hohe Nachfrage nach Bauleistungen, kam es in den vergangenen Jahren zu starken Preissteigerungen. Bei einer prozentual festgelegten Marge der Projektentwickler (wie sie i.d.R. auch von den Banken zur Absicherung der Finanzierung verlangt wird), stieg auch diese mit der entsprechenden Dynamik.

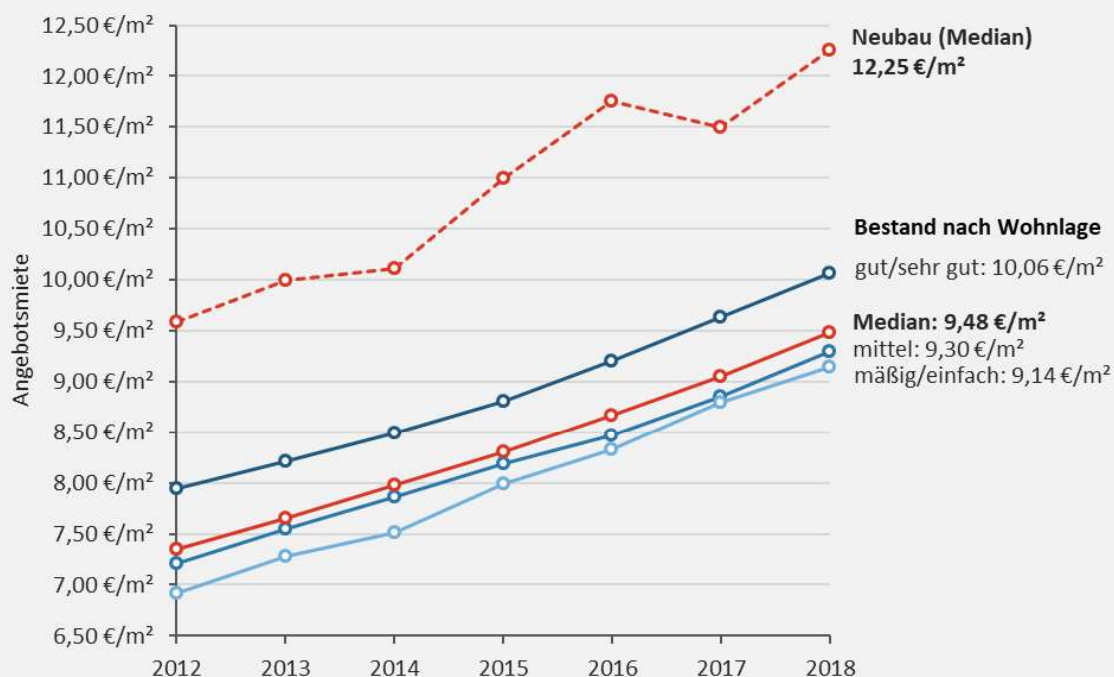
Abbildung 16: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Eigentumswohnungen (Bestandswohnungen) und deren Entwicklung in den Wohnlagen



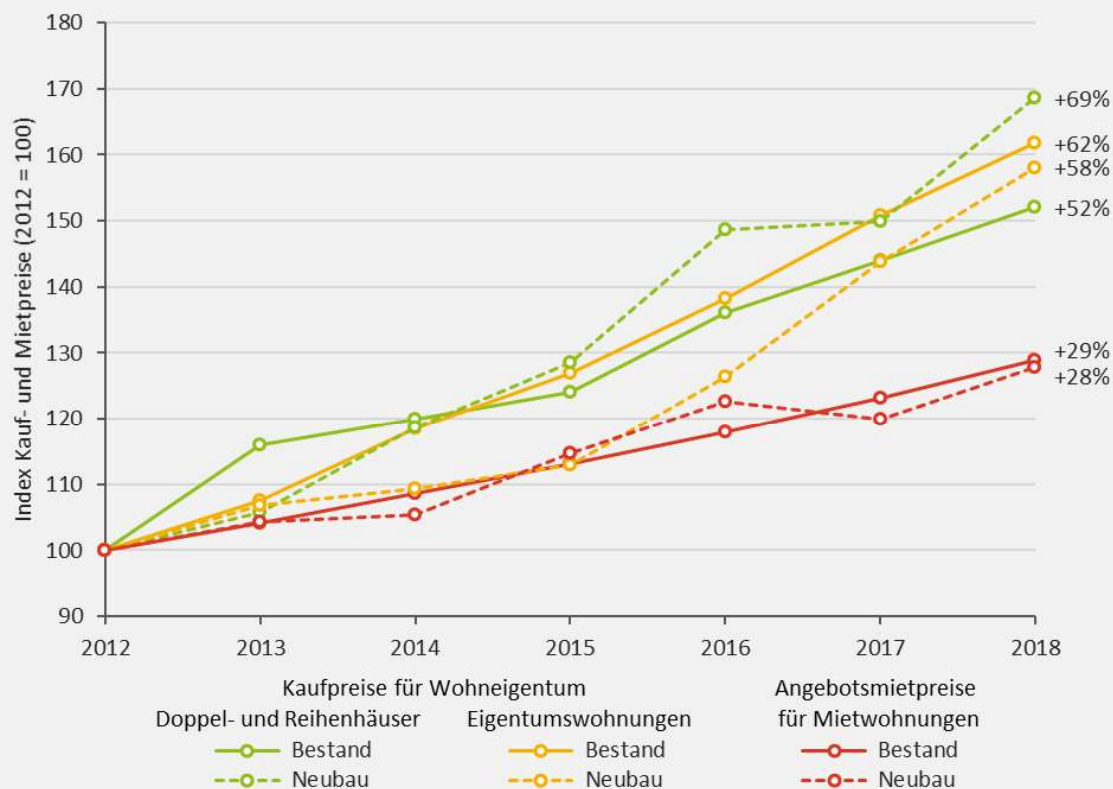
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

³ Beispiel im Rahmen der Grundstückspreise für Wohnbauland im Geschosswohnungsbau entsprechend des Nürnberger Grundstücksmarktberichts.

⁴ Durch den zeitlichen Vorlauf des Grundstückserwerbs zu ggf. geringeren Bodenwerten (siehe Bodenwertsteigerung der vergangenen Jahre), kann die hier beispielhaft berechnete Marge als Mindestmarge verstanden werden. Gleichzeitig dient diese auch als Risikopuffer für unerwartet auftretende Kosten (z.B. Altlastenbeseitigung), so dass die Marge im Einzelfall höher oder niedriger liegen kann als in dieser beispielhaften Rechnung.

Abbildung 17: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme

Abbildung 18: Preisentwicklung in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, empirica-systeme

Auch auf dem Nürnberger Mietwohnungsmarkt kam es in den vergangenen Jahren zu Preissteigerungen. Zwar fielen die Mietpreissteigerungen im Vergleich zu den Preissteigerungen im Wohneigentum geringer aus (siehe Abbildung 18). Sie liegen zwischen 2012 und 2018 aber dennoch bei jährlich über 4% und liegen damit deutlich über der bundesweiten Inflation (2%)⁵ und in etwa auf dem Niveau der durchschnittlichen Lohnsteigerung (3,9%)⁶ in diesem Zeitraum. Welche Auswirkungen diese Preissteigerungen auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums haben, werden im folgenden Kapitel im Detail beleuchtet.

Kleinräumig gibt es zwischen der Verteilung der Miethöhen und der kaufpreisbasierten Wohnlagenkarte eine große Überschneidung (siehe Abbildung 19 und Abbildung 20). Lediglich in den Stadtrandbereichen (z.B. Fischbach, Großgründlach) kommt es zu größeren Abweichungen. Hier unterscheiden sich die Bewertungskriterien der Zielgruppen für Kaufimmobilien (an diesen Standorten v.a. Einfamilienhäuser) und Mietwohnungen. Während für erstere die Standorte aufgrund ihrer ruhigen Lage und weitläufigeren Siedlungsstruktur über eine hohe Wohnqualität verfügen, sind sie für potenzielle Bewohner von Mietwohnungen aufgrund der Distanz zum Stadtzentrum und des geringeren Angebots an Nahversorgungseinrichtungen weniger attraktiv. Entsprechend ist das Preisniveau für Mietwohnungen hier vergleichsweise niedrig, während das Bodenwertniveau (z.B. für Einfamilienhäuser) höher ist.

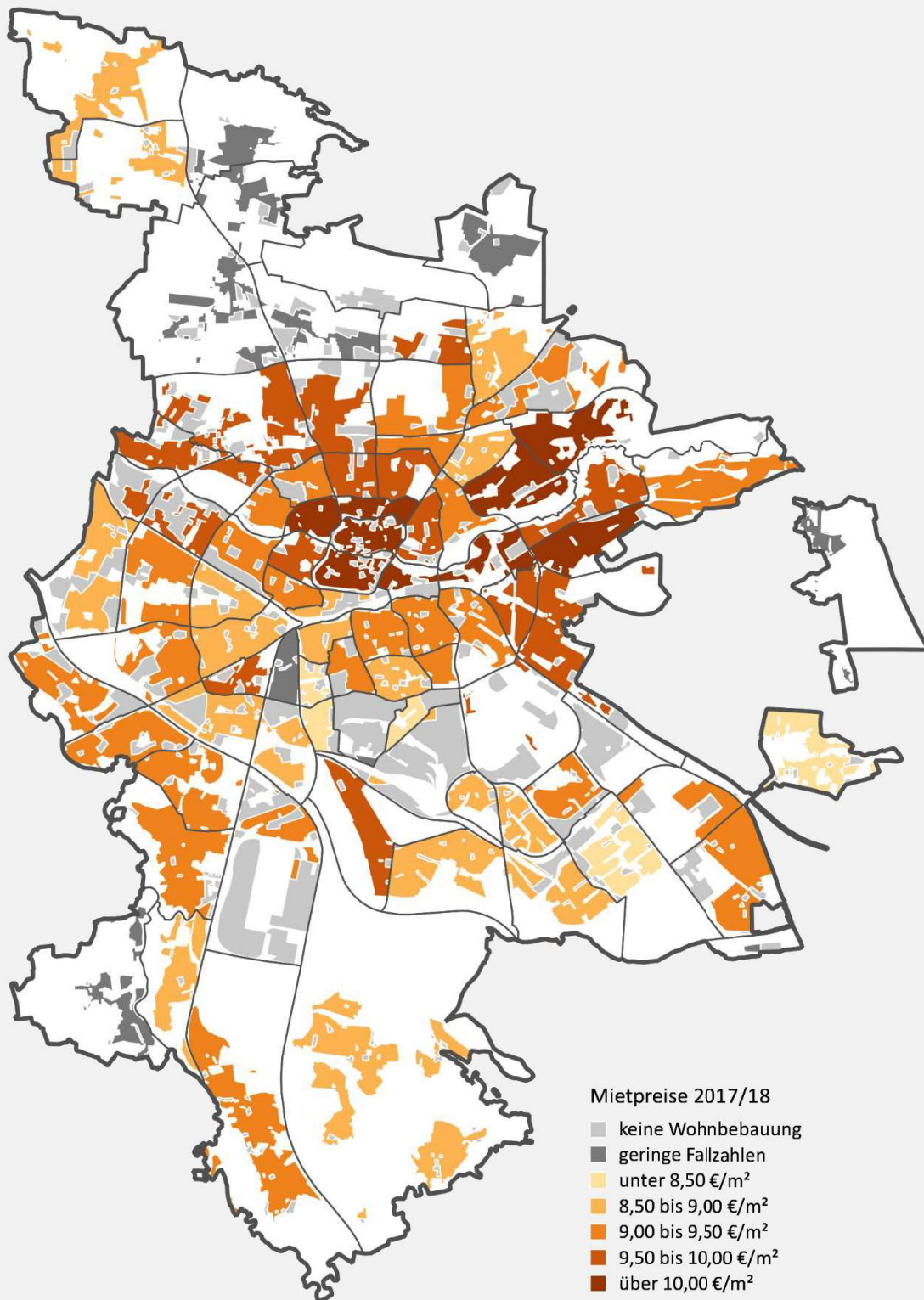
Abbildung 21 zeigt die Mietpreisentwicklung in den einzelnen statistischen Bezirken, wodurch noch deutlicher erkennbar wird, wie kleinräumig differenziert sich der Nürnberger Wohnungsmarkt darstellt und entwickelt. Auch wenn – bis auf wenige Ausnahmen – in allen statistischen Bezirken die durchschnittlichen Mietpreise seit 2013/14 kontinuierlich gestiegen sind, sind die Unterschiede in Preisdynamik und Preisniveau doch erheblich. Während v.a. in den innerstädtischen und nordöstlichen Stadtteilen (z.B. St. Sebald, Uhlandstraße, St. Lorenz) eine gleichmäßig hohe Dynamik bei einem hohen Mietniveau von aktuell über 10,00 €/m² herrscht, sind die Preissteigerungen in anderen Stadtteilen weit weniger stark und auf einem deutlich niedrigeren Niveau von unter 8,50 €/m² (Langwasser Nordwest, Werderau, Langwasser Südost).

Bemerkenswert ist die Mietpreisentwicklung der Bezirke Ludwigsfeld, Röthenbach Ost und Veilhof. Diese lagen in dem Doppeljahrgang 2013/14 noch deutlich über dem städtischen Median. Doch die geringen Preissteigerungen der vergangenen Jahre führen dazu, dass sie inzwischen zur günstigeren Hälfte der statistischen Bezirke zählen. Exakt andersherum sind dagegen die Entwicklungen in den statistischen Bezirken Eberhardshof, Gartenstadt, Großreuth bei Schweinau und Dutzendteich. Diese gehörten zu Beginn der Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung noch zu den günstigeren Stadtteilen und lagen deutlich unter dem städtischen Medianmietpreis. Die verhältnismäßig hohen Preissteigerungen in den letzten Jahren haben diese drei Stadtteile inzwischen in die teurere Hälfte der statistischen Bezirke verschoben.

⁵ Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)

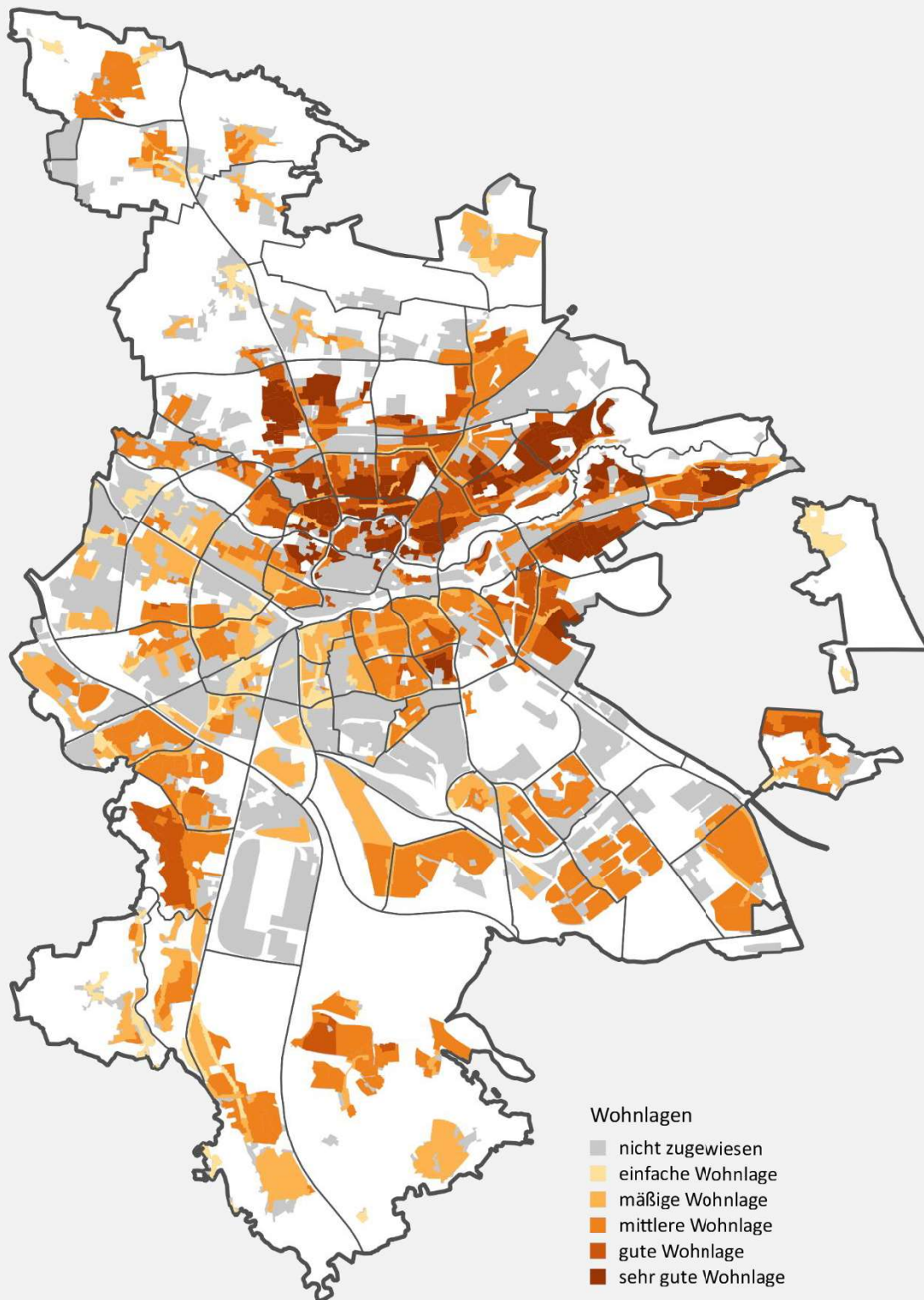
⁶ Quelle: Nominallohnindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)

Abbildung 19: Angebotsmietpreise in den Jahren 2017/2018 für Bestandswohnungen in Nürnberg



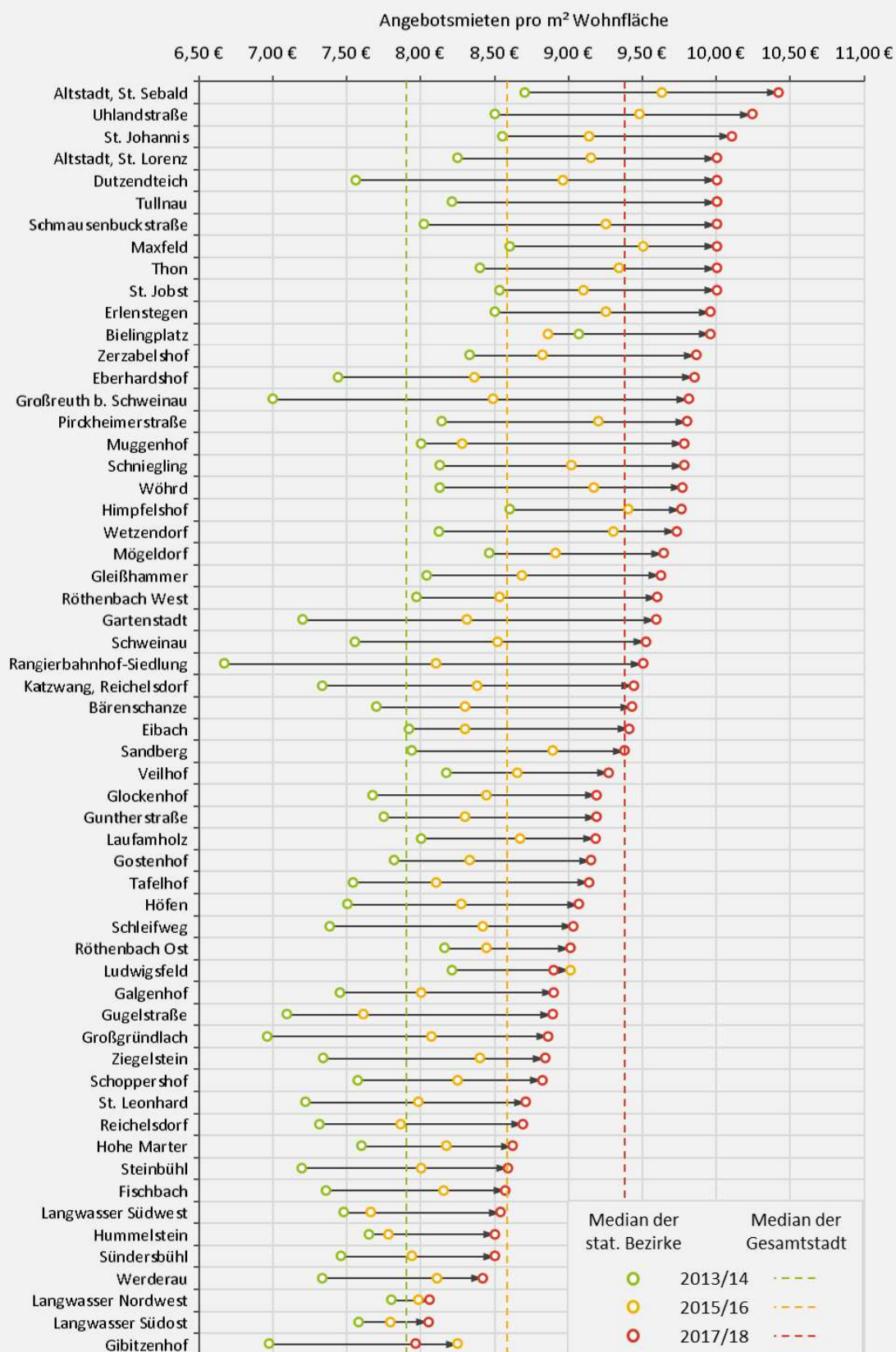
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: empirica-systeme

Abbildung 20: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg auf der Basis von Bodenwerten, mit den Grenzen der statistischen Bezirke



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Abbildung 21: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den statistischen Bezirken



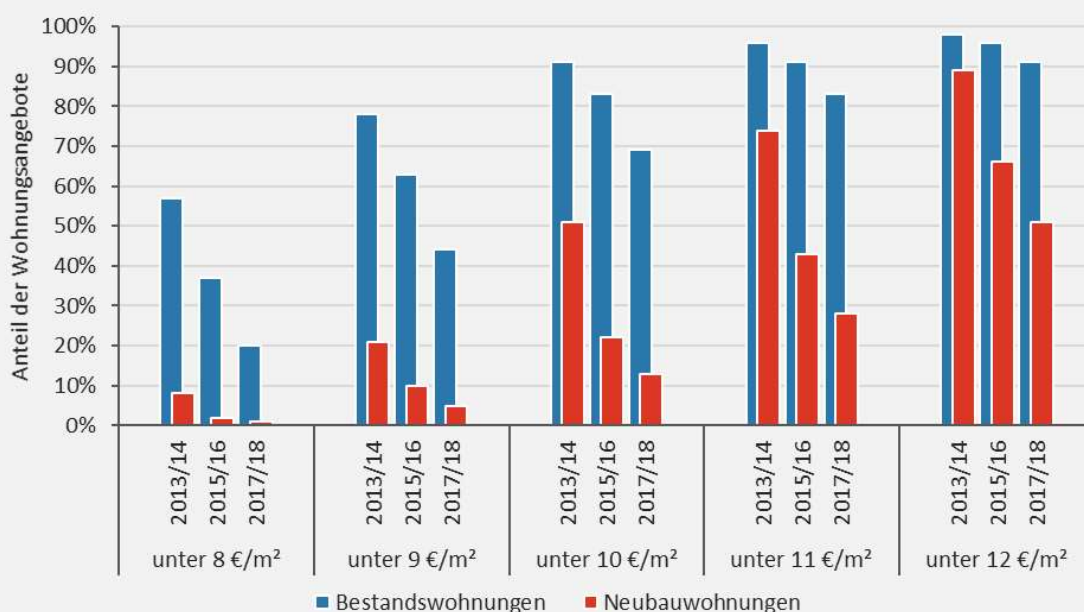
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme

4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist nicht allein durch die Kostensteigerungen der mittleren Kauf- und Mietpreise bestimmt. Entscheidend ist auch die Frage, wie breit der lokale Wohnungsmarkt aufgestellt ist, d.h. wie viele Preissegmente er abdeckt und wie groß die Angebote auch in den unteren Preissegmenten sind. Abbildung 22 zeigt, wie sich der Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe in den vergangenen Jahren entwickelt hat. Bei den Bestandswohnungen lagen in 2013/14 noch über 50% der Wohnungsangebote unter 8,00 €/m². Dieses Preissegment schrumpfte in den vergangenen Jahren auf nur noch ca. 20% im Jahr 2017/18. Haushalte, die auf ein solches Mietniveau angewiesen sind, haben also ein deutlich geringeres Angebot zur Auswahl als noch vor wenigen Jahren. Auch der Anteil der Wohnungsangebote unter 9,00 €/m² nahm in den vergangenen Jahren deutlich ab. Lagen 2013/14 mit rund 80% noch knapp der überwiegende Anteil aller Wohnungsangebote in diesem Preissegment, so waren es 2017/18 mit 45% nur noch weniger als die Hälfte. Noch stärker sind die Verschiebungen bei den Erstvermietungen im Wohnungsneubau. In den Jahren 2013/14 wurden noch gut 50% aller Neubauwohnungen für unter 10,00 €/m² angeboten. In den Jahren 2017/18 wurden nur noch 14% in diesem Preissegment angeboten, während die Hälfte aller Angebote über 12,00 €/m² liegt.

Die andauernden Preissteigerungen schlagen sich auch im Nürnberger Mietenspiegel wieder. Die dort erfasste Basismiete stieg in den vergangenen Jahren von 6,75 €/m² im Mietenspiegel 2014 auf 7,98 €/m² im Mietenspiegel 2018. Anders als bei den Angebotsmieten werden im Mietenspiegel v.a. Mieten aus bestehenden Mietverträgen ausgewertet, wodurch das im Vergleich zu den Angebotsmieten niedrigere Niveau zu erklären ist. Zusätzlich zu dem Kauf- bzw. Mietpreis einer Wohnung stiegen in den vergangenen Jahren auch die Nebenkosten (v.a. Betriebs- und Heizkosten). In Tabelle 3 ist zusammengefasst, wie sich die Gesamtwohnenkosten für drei modellhafte Wohnungsgrößen darstellen. Für den Eigentumserwerb spielt hierbei neben dem Kaufpreis auch das jeweils gültige Zinsniveau eine wichtige Rolle, wodurch es zwischen 2014 und 2016 in diesem Segment sogar zu einer zwischenzeitlichen Vergünstigung kam. Inzwischen wurde der Effekt der Niedrigzinsphase durch die Preissteigerungen überkompensiert.

Abbildung 22: Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme

Tabelle 3: Monatliche Wohnkosten für unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungsmarktsegmente⁷

Wohnung			Wohnkosten		
			2014	2016	2018
50 m ²	Miete	Mietenspiegel	473 €	500 €	531 €
		Angebotsmiete	519 €	562 €	604 €
	Eigentum	Bestandswohnung	486 €	463 €	525 €
		Neubauwohnung	876 €	822 €	999 €
65 m ²	Miete	Mietenspiegel	610 €	644 €	691 €
		Angebotsmiete	679 €	725 €	787 €
	Eigentum	Bestandswohnung	660 €	629 €	712 €
		Neubauwohnung	1.115 €	1.047 €	1.270 €
90 m ²	Miete	Mietenspiegel	849 €	884 €	964 €
		Angebotsmiete	959 €	1.030 €	1.113 €
	Eigentum	Bestandswohnung	969 €	923 €	1.047 €
		Neubauwohnung	1.475 €	1.385 €	1.678 €

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Bewertung der Bezahlbarkeit des Wohnens ist die parallel zu der Wohnkostenentwicklung stattfindende Einkommensentwicklung. Für die nachfolgenden Auswertungen wurden hierzu Beispielhaushalte gebildet, die sich an dem Median des Äquivalenzeinkommens orientieren. In Tabelle 4 wurden dazu vier Haushaltstypen (Singles, Paare, Alleinerziehende, Familien mit 2 Kindern) in drei Einkommensgruppen eingeteilt.

- Mitte +: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20% über dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.
- Mitte: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen dem Median des Äquivalenzeinkommens entspricht.
- Geringverdiener: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20% unter dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.⁸

Den Haushaltstypen und Einkommensgruppen wurden in der Tabelle Berufsgruppen zugeordnet, mit deren durchschnittlichen Einkommen beispielhaft das Haushaltsnettoeinkommen erreicht wird.

⁷ Die Wohnkosten setzen sich zusammen aus den Monatskaltmieten für Mietwohnungen bzw. marktüblichen Finanzierungskosten für den Eigentumserwerb und den Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten). Für das Segment Mietenspiegel wird die Basismiete für die entsprechende Wohnungsgröße aus dem Mietenspiegel verwendet. Für die Angebotsmiete wird der Median aller Angebote mit einer vergleichbaren Größe verwendet (± 5 m²). Für den Eigentumserwerb wird der Median der Orientierungswerte aus dem Grundstücksmarktbericht mit dem dort angegebenen Wohnflächenindex angepasst. Eine detaillierte Auflistung der Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.

⁸ Haushalte mit noch geringeren Einkommen können in der Regel zumindest teilweise Transferleistungen in Anspruch nehmen, wodurch sich die Finanzierbarkeit von Wohnraum ändert (z.B. auch Wohngeld). Dies Fälle können in dieser modellhaften Betrachtung nicht berücksichtigt werden.

Tabelle 4: Modellhaushalte für die Berechnung der Wohnkostenbelastung

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Beispielhafte Berufsgruppen und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens	Haushaltsnettoeinkommen		
			2014	2018	zu Median des Äquivalenzeinkommens
Single	Mitte +	Erzieher*in (100%) oder Automobilmechaniker*in (100%)	1.780 €	1.962 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) oder Einzelhandelskaufmann/-frau (100%)	1.483 €	1.635 €	100%
	Geringv.	Friseur*in oder Reinigungskraft (100%) oder Student mit Nebenjob	1.187 €	1.308 €	80%
Paar, nicht verheiratet	Mitte +	Bäcker*in und Reinigungskraft (je 100%) oder Krankenpfleger*in (100%) und Florist*in (50%)	2.668 €	2.942 €	120%
	Mitte	Krankenpflegehelfer*in (100%) und Friseur*in (50%) oder Koch/Köchin und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	2.223 €	2.452 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	1.779 €	1.961 €	80%
Allein-erziehend mit 1 Kind	Mitte +	Bank- oder Versicherungskaufmann/-frau (80%) oder angestellte*r Maurermeister*in (80%)	2.312 €	2.550 €	120%
	Mitte	Gesundheits- und Krankenpfleger*in (80%) oder Erzieher*in (80%)	1.927 €	2.125 €	100%
	Geringv.	Bäcker*in und Konditor*in (80%) oder Med. Fachangestellte*r	1.541 €	1.700 €	80%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	Automobilmechaniker*in (100%) und Erzieher*in (50%) oder Alleinverdiener Bankkaufmann (100%)	3.202 €	3.530 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) und Gebäudereiniger*in (50%) oder Bäcker*in und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	2.668 €	2.942 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	2.135 €	2.353 €	80%

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Entgeltatlas der Bundesagentur für Arbeit

In der Analyse zur Einkommensbelastung durch die Wohnkosten wurden den Haushaltstypen die Wohnungsgrößen zugeordnet, die denen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechen (siehe Tabelle 5). Demnach muss ein Single-Haushalt der mittleren Einkommensgruppe 37% seines Einkommens verwenden, um die Wohnkosten für eine Wohnung zu finanzieren, die entsprechend der aktuellen Angebotsmiete vermietet wird (neue Mietverträge). Das sind 2%-Punkte mehr als noch vor vier Jahren. Ein geringverdienender Single-Haushalt müsste 46% seines Einkommens für Wohnkosten ausgeben, um eine 50 m² große Wohnung entsprechend der aktuellen Angebotsmiete zu finanzieren und damit deutlich mehr als die oft herangezogene Marke von 30%.⁹ Um diesen Grenzwert einzuhalten, müsste ein solcher Haushalt seine Wohnungsgröße auf 32 m² reduzieren. Etwas geringer fällt die Einkommensbelastung durch Wohnkosten aus, wenn die Mieten aus dem Mietspiegel zugrunde gelegt werden (v.a. bestehende Mietverträge). Aber auch hier liegt die Einkommensbelastung bei der unteren Einkommensgruppe für alle Haushaltstypen über 30%.

Besonders hoch ist die berechnete Einkommensbelastung im Segment der Neubau-Eigentumswohnungen. Selbst für Haushalte die der Einkommensgruppe „Mitte +“ zugeordnet werden, sind diese Wohnungen innerhalb von 30% Einkommensbelastung nicht finanzierbar.

⁹ Siehe hierzu z.B. die Studie der Hans Böckler Stiftung (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland. Abrufbar unter: <https://www.boeckler.de/pdf/fof/99313.pdf> (letzter Abruf: 09.03.2020).

Tabelle 5: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen				Eigentumswohnungen			
		Mietenspiegel		Angebotsmiete		Bestand		Neubau	
		2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Single 50 m ² Whg.	Mitte +	27%	27%	29%	31%	32%	34%	51%	58%
	Mitte	32%	32%	35%	37%	39%	41%	62%	69%
	Geringv.	40%	41%	44%	46%	48%	51%	77%	86%
Paar, unverheiratet 65 m ² Whg.	Mitte +	23%	23%	25%	27%	29%	31%	44%	49%
	Mitte	27%	28%	31%	32%	35%	37%	53%	59%
	Geringv.	34%	35%	38%	40%	44%	46%	66%	73%
Alleinerziehend mit 1 Kind 65 m ² Whg.	Mitte +	26%	27%	29%	31%	34%	35%	51%	56%
	Mitte	32%	33%	35%	37%	40%	42%	61%	68%
	Geringv.	40%	41%	44%	46%	51%	53%	76%	85%
Familie mit 2 Kindern 90 m ² Whg.	Mitte +	27%	27%	30%	32%	35%	37%	49%	54%
	Mitte	32%	33%	36%	38%	43%	45%	58%	65%
	Geringv.	40%	41%	45%	47%	53%	56%	73%	81%

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Noch deutlicher werden manche dieser Ergebnisse in den Auswertungen in Tabelle 6. Dort ist dargestellt, welche Wohnungsgröße sich ein Haushalt bei einer Einkommensbelastung von 30% finanzieren könnte. Auch hier wird deutlich, dass sich die Haushalte in allen Segmenten nur noch kleinere Wohnungen finanzieren können als noch vier Jahre zuvor. Beispielsweise konnte sich ein Paarhaushalt der Einkommensgruppe „Mitte +“ im Jahr 2014 noch eine inserierte Mietwohnung mit 77 m² finanzieren. Vier Jahre später und trotz eines Einkommenszuwachses von immerhin 274 € pro Monat (+ 10%), ist nur noch eine 73 m² große Wohnung finanzierbar. Die Preissteigerungen in diesem Segment übersteigen also den Einkommenszuwachs nochmal deutlich.

Deutlich wird in dieser Darstellung auch nochmals, dass bestimmte Einkommensgruppen in Nürnberg keine Möglichkeit zur Eigentumbildung haben. Eine vierköpfige Familie mit mittlerem Einkommen (netto 2.942 € pro Monat) kann im Wohnungsbestand nur eine 60 m² große Wohnung finanzieren, im Wohnungsneubau gar nur eine 42 m² große Wohnung. Beides liegt weit von dem Flächenanspruch entfernt, der für eine solche Haushaltsgröße als adäquat angesehen werden kann (90 m² entsprechend Bayerischem Wohnraumförderungsgesetz).

Tabelle 6: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30% für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen				Eigentumswohnungen			
		Mietenspiegel		Angebotsmiete		Bestand		Neubau	
		2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Single	Mitte +	56 m²	55 m²	51 m²	49 m²	46 m²	44 m²	29 m²	26 m²
	Mitte	47 m²	46 m²	43 m²	41 m²	39 m²	37 m²	24 m²	22 m²
	Geringv.	38 m²	37 m²	34 m²	32 m²	31 m²	30 m²	19 m²	17 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	85 m²	83 m²	77 m²	73 m²	67 m²	64 m²	44 m²	40 m²
	Mitte	71 m²	69 m²	64 m²	61 m²	56 m²	53 m²	37 m²	33 m²
	Geringv.	57 m²	55 m²	51 m²	49 m²	45 m²	43 m²	30 m²	27 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	74 m²	72 m²	66 m²	63 m²	58 m²	55 m²	38 m²	35 m²
	Mitte	62 m²	60 m²	55 m²	53 m²	48 m²	46 m²	32 m²	29 m²
	Geringv.	49 m²	48 m²	44 m²	42 m²	39 m²	37 m²	26 m²	23 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	102 m²	99 m²	90 m²	86 m²	76 m²	73 m²	56 m²	50 m²
	Mitte	85 m²	82 m²	75 m²	71 m²	63 m²	60 m²	46 m²	42 m²
	Geringv.	68 m²	66 m²	60 m²	57 m²	51 m²	48 m²	37 m²	33 m²

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

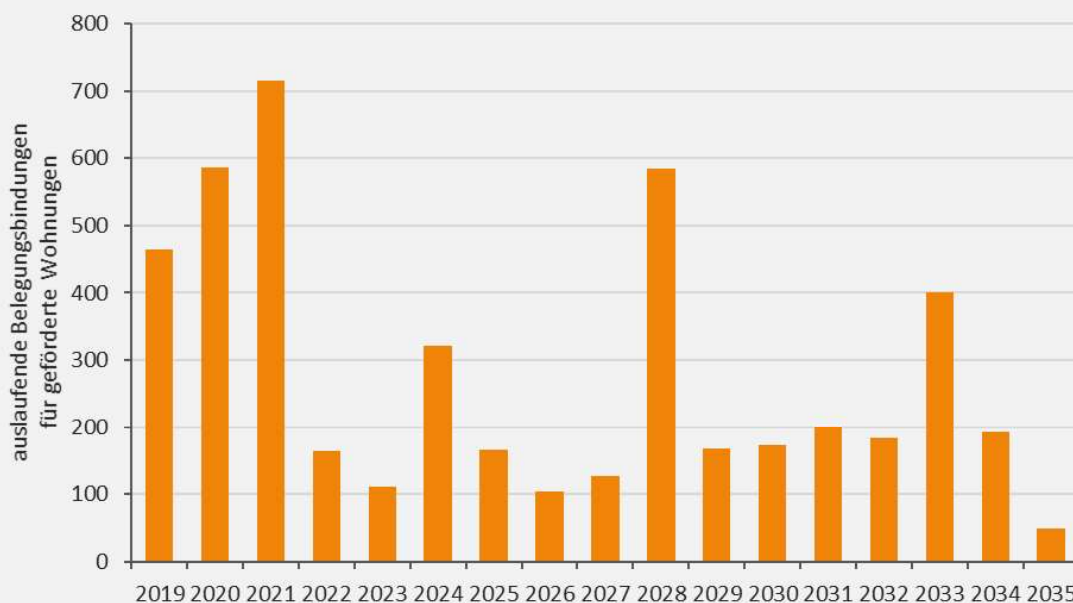
4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand

Der Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen setzt sich in Nürnberg aus 14.871 öffentlich geförderten Wohnungen und knapp 4.000 vertraglich gebundenen Wohnungen der wbg zusammen. Während es sich bei den öffentlich geförderten Wohnungen um Wohnungen handelt, die in der Vergangenheit durch den Einsatz der öffentlichen Wohnungsbauförderung entstanden sind und damit klar zuzuordnen sind, handelt es sich bei den vertraglich gesicherten Wohnungen um ein Wohnungskontingent, welches der Stadt Nürnberg zur Belegung zur Verfügung gestellt wird. Dieses Kontingent ist nicht räumlich gebunden und kann in Absprache mit der Stadt von der wbg mehr oder weniger frei in ihrem Bestand eingesetzt werden.

Insgesamt verfügt die Stadt Nürnberg damit derzeit über 18.196 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Dieser Bestand hat in den vergangenen Jahrzehnten stark variiert. Die vergleichsweise hohen Wohnungsbauleistungen in der Nachkriegszeit führten zu einem relativ großen Bestand an geförderten Wohnungen. Noch im Jahr 1980 gab es in Nürnberg einen geförderten Bestand von circa 65.000 Wohnungen. Mit dem Ablauf der Sozialbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) geht der Bestand und Anteil der geförderten Wohnungen seit Jahren zurück. Nach wie vor konzentriert sich der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets aber vor allem in den Quartieren, die bis in die 1980er Jahre hinein neu entstanden sind (siehe Abbildung 24). Allein in den Großwohnsiedlungen Langwasser und Röthenbach liegen mit 5.895 Wohneinheiten rund 40% des Bestands an geförderten Wohnungen.

Wie Abbildung 23 zeigt, wird der Rückgang der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gerade in den kommenden Jahren nochmals zunehmen. Im Betrachtungszeitraum der Wohnungsbedarfsprognose werden insgesamt voraussichtlich 4.242 Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen auslaufen. Um diesen Wegfall zu kompensieren, müssten rund 16% des prognostizierten Neubaubedarfs im geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

Abbildung 23: Prognose auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen in Nürnberg bis 2035



Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Angesichts der jüngeren Wohnungsmarktentwicklung ist davon auszugehen, dass zusätzlich zu den auslaufenden Bindungen künftig der Bedarf nach mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen noch weiter steigen wird. Ziel der Stadt Nürnberg ist es daher, dem geförderten Wohnungsbau den Zugang zu geeigneten Grundstücken zu ermöglichen und durch die räumliche Streuung des Neubaus auch der räumlichen Konzentration von belegungsgebundenem Wohnraum entgegenzuwirken. Zur Erreichung dieses Ziels setzt die Stadt Nürnberg, ausgehend von den gut ausgestatteten Förderprogrammen des Freistaates Bayern, verschiedene Instrumente ein:

- Bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen wird im Rahmen der Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau in den ergänzenden städtebaulichen Verträgen geregelt, dass die Vorhabenträger eine festgelegte Quote des Wohnungsneubaus von 30 % ab 30 Wohneinheiten im geförderten Segment realisieren. Nach dem Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 1994 erfolgte im Jahr 2006 die verbindliche Formulierung der Quotenregelung (AfS vom 12.10.2006). Die Quotenregelung wurde im Jahr 2017 in den Baulandbeschluss übernommen.
- Für den Geschößwohnungsbau geeignete, kommunale Grundstücke werden nicht an den Meistbietenden veräußert, sondern in Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher festgelegten Festpreis an den Erwerber mit dem überzeugendsten Konzept. Ein zentrales Bewertungskriterium ist der Anteil der geförderten Wohnungen. Konzeptauswahlverfahren werden seit 2013 durchgeführt (AfS vom 20.06.2013).
- Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsbereichen und in Sanierungsgebieten verzichtet die Stadt Nürnberg auf ein gegebenenfalls vorhandenes Vorkaufsrecht, wenn der Investor in einer Abwendungsvereinbarung zusichert, geförderten Wohnungsbau zu realisieren (z.B. ehemaliges Quelle-Versandzentrum).

Zusätzlich zum Neubau geförderter Wohnungen wird in Nürnberg seit einiger Zeit auch mit dem Instrument der mittelbaren Belegung gearbeitet. Dabei erhält der Bauherr eine Förderung für

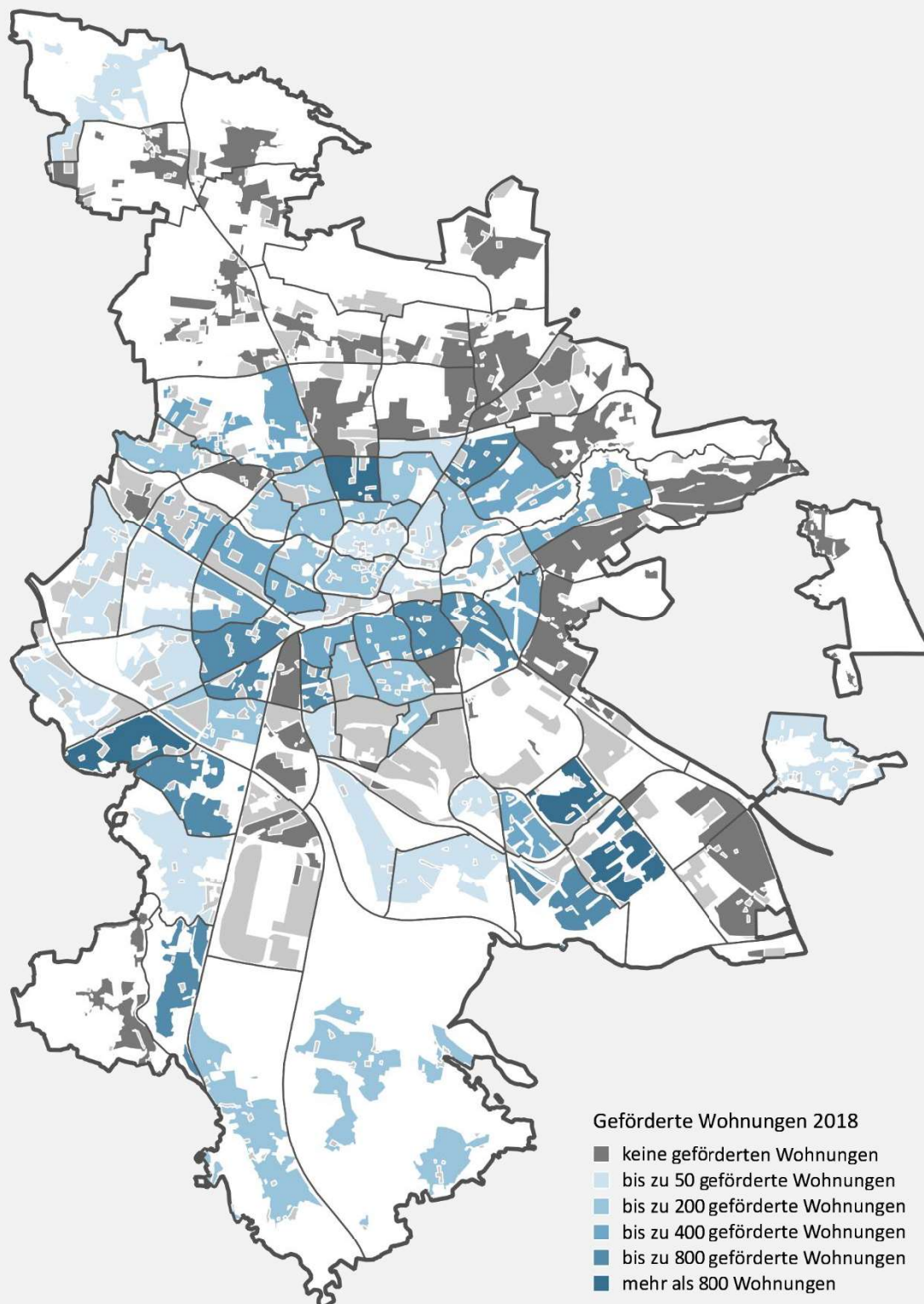
den Neubau, den er freifinanziert vermieten kann und räumt im Gegenzug eine Belegungs- und Mietpreisbindung auf freie Wohnungen im Bestand ein. Der Vorteil ist, dass bei gleichem finanziellen Förderaufwand eine größere Zahl von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu, verglichen mit Neubaumieten, niedrigeren Bestandsmieten zur Verfügung gestellt wird.

4.4 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen

Die Kosten für das Wohnen sind in den vergangenen Jahren weiter gestiegen und dies in allen Segmenten (Miete/Eigentum, Bestand/Miete) und Teilräumen. Besonders hoch sind die Preissteigerungen im Wohnungsmarktsegment der Eigentumswohnungen und hierunter im Wohnungsneubau. Eine neu errichtete Eigentumswohnung kostete 2018 im Durchschnitt 4.900 €/m² und damit 1.400 €/m² mehr als noch drei Jahre zuvor. Eine 80 m² große Wohnung kostete 2018 also 392.000 € anstatt 280.000 € in 2015 (+ 40%).

Aber auch in den anderen Wohnungsmarktsegmenten überstieg die Preisentwicklung die parallel stattfindenden Einkommenssteigerungen. Besonders betroffen sind hiervon die Haushalte mit geringen Einkommen. Die Wohnkosten für eine adäquate Wohnungsgröße übersteigen vielfach die als angemessen bewertete Obergrenze von 30% des Netto-Haushaltseinkommens. Ein weiterer zentraler Aspekt dieser Wohnkostenanalysen ist, dass für einige Einkommensgruppen die Eigentumsbildung unter den aktuellen Nürnberger Marktbedingungen unmöglich ist.

Auf diese Entwicklungen und auf die auslaufenden Bindungen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen hat die Stadt Nürnberg reagiert und Maßnahmen zur Stärkung der unteren Preissegmente (auch) im Neubau ergriffen. Durch diese Bemühungen ist es gelungen, den Bestand an gebundenen Wohnungen in den letzten Jahren zu stabilisieren. Rund 1.800 auslaufende Bindungen in den Jahren 2019-2021 sowie die sich weiter anspannende Wohnraumversorgungssituation für Haushalte mit geringen Einkommen, erfordern jedoch ein Festhalten an diesen Strategien.

Abbildung 24: Kleinräumige Verteilung des Bestands öffentlich geförderter Wohnungen 2018

Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

5 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken

Mit dem im Handlungsprogramm Wohnen formulierten Leitbild der „Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte“ verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die Quartiere für alle Altersgruppen als Wohnstandorte attraktiv zu machen oder zu halten. Bewohner sollen in allen Lebensabschnitten ein ansprechendes Wohnumfeld und passende Wohnraumangebote vorfinden können.

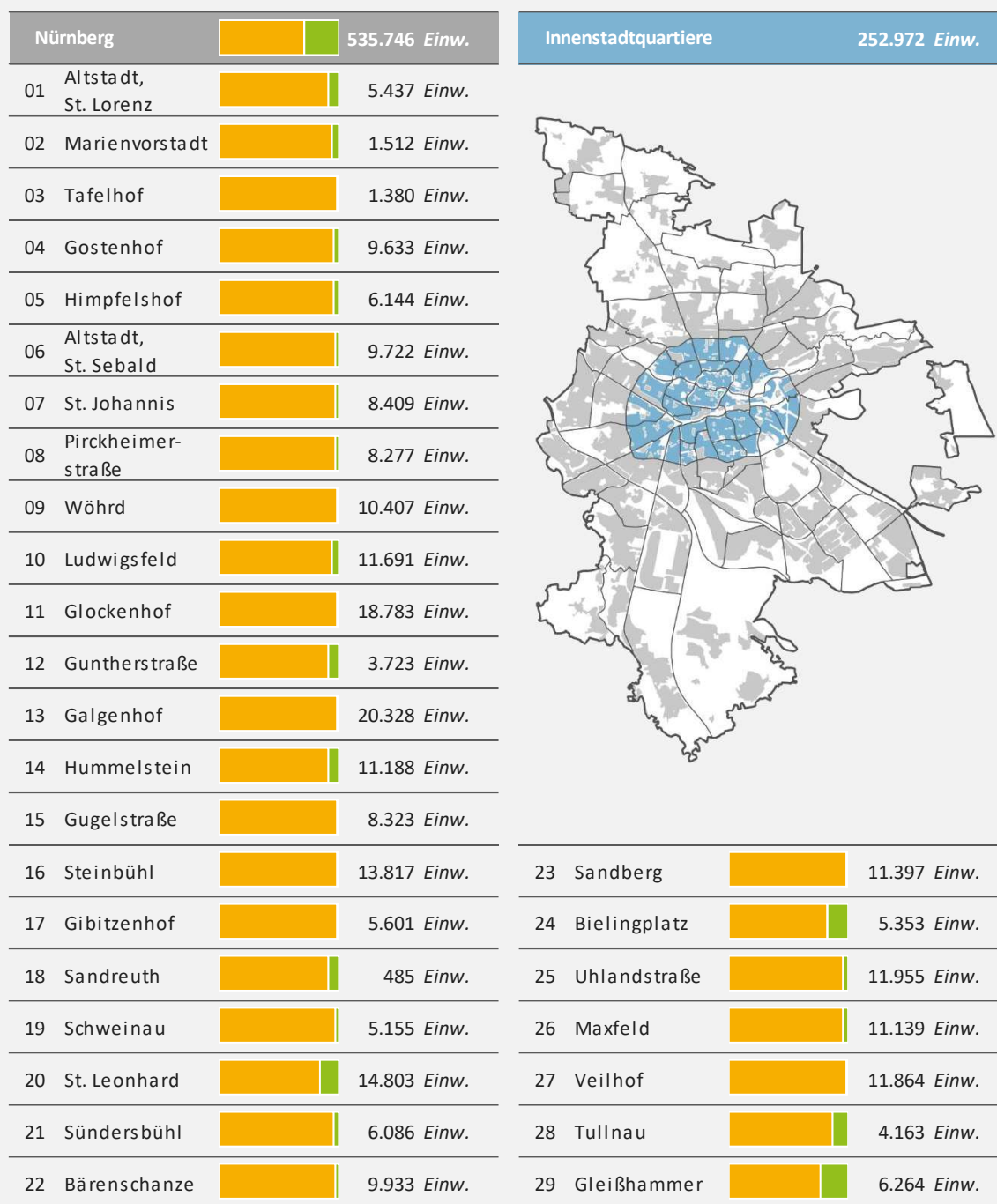
Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, die aktuelle Verteilung der Altersgruppen und aktuell stattfindende Konzentrationsprozesse aufzuzeigen. Hierfür werden die statistischen Bezirke mit bau- und lagetypologisch ähnlichen Quartieren hinsichtlich verschiedener Indikatoren verglichen.

- Eine wichtige Rahmenbedingung für die Attraktivität eines Quartiers als Wohnstandort ist für bestimmte Altersgruppen die – sich bereits in der Quartierstypisierung wiederfindende – **Aufteilung des Wohnungsbestands** in Ein- und Mehrfamilienhäuser. Da hierbei innerhalb der Quartierstypen eine große Varianz zwischen den statistischen Bezirken herrscht, ist die Aufteilung des Wohnungsbestands in den jeweiligen Überblickstabellen zusammen mit der Einwohnerzahl aufgeführt.
- Als eine erste Auswertung wird der Anteil betrachtet, den die verschiedenen **Altersgruppen an der Bevölkerung** eines Quartiers haben. Hier wird deutlich, in welchen statistischen Bezirken derzeit bestimmte Altersgruppen besonders stark oder schwach vertreten sind. Das sich bestimmte Altersgruppen räumlich konzentrieren ist dabei zunächst nicht verwunderlich.
- Ergänzt wird diese Auswertung durch die **Fortzugsintensität in den Altersgruppen**. Unter Fortzügen werden dabei alle Umzüge in einen anderen statistischen Bezirk Nürnbergs oder in das Nürnberger Umland¹⁰ verstanden. Zur Berechnung der Fortzugsintensität werden diese Fortzüge auf die Anzahl der Personen in der jeweiligen Altersgruppe bezogen. Der Fokussierung auf die Fortzüge liegt die Überlegung zugrunde, dass Bewohner eines Quartiers in der Regel ein Interesse daran haben, ihren Wohnstandort beizubehalten, um gewohnte Wege, soziale Beziehungen oder gewachsene Identifikationen nicht aufgeben zu müssen. Mit einem Fortzug dokumentieren sie, dass das Quartier ihre Bedürfnisse nicht mehr befriedigen kann bzw. kein passendes Wohnungsangebot bietet. Eingeschränkt wird die Umzugsmobilität durch den angespannten Wohnungsmarkt, der die Möglichkeit einen bestehenden Umzugswunsch umzusetzen einschränkt.
- Neben den Altersgruppen werden für die Innenstadtquartiere auch **sozialstrukturelle Veränderungen** untersucht. Hierfür wird die Entwicklung der Personen in Bedarfsgemeinschaften (Transferleistungsempfänger) mit der Mietpreisentwicklung in Beziehung gesetzt. Daraus können Anhaltspunkte für mögliche Segregations- und Gentrifizierungsprozesse identifiziert werden.

¹⁰ Zur Abgrenzung des Nürnberger Umlands wurde auf die Planungsregion Nürnberg zurückgegriffen. Diese umfasst die Städte Fürth, Erlangen und Schwabach sowie die Landkreise Nürnberger Land, Fürth, Erlangen-Höchststadt und Roth.

5.1 Innenstadtquartiere

Abbildung 25: Überblick über die Innenstadtquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands



Wohnungsbestand: ■ in Mehrfamilienhäusern ■ in Ein- und Zweifamilienhäusern

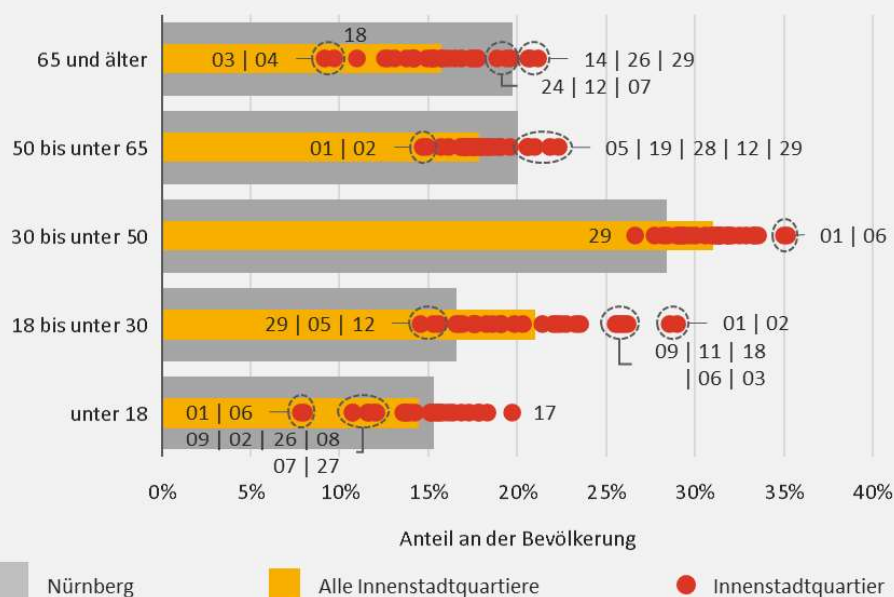
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

In den Innenstadtquartieren konzentrieren sich die Arbeits- und Ausbildungsplätze, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, sowie Versorgungs- und Freizeitangebote Nürnbergs. Auch die Bevölkerung konzentriert sich hier. Auf den 23% der Stadtfläche, welche die Innenstadtquartiere einnehmen, wohnen 47% der Einwohner Nürnbergs.

Die Nähe zu den zahlreichen Angeboten der Stadt, die Dichte von Bebauung und Bevölkerung und die damit einhergehende urbane Atmosphäre machen diese Quartiere für manche Bevölkerungsgruppen zu besonders attraktiven Wohnstandorten. In besonders hohem Maße betrifft dies die jungen Haushalte mit Personen zwischen 18 und 30 Jahren (siehe Abbildung 26). Diese Altersgruppe ist in den Innenstadtquartieren deutlich stärker vertreten als im restlichen Stadtgebiet und innerhalb der Innenstadtquartiere nochmals besonders stark in den zentralsten Quartieren St. Lorenz (01), Marienvorstadt (02), Tafelhof (03) und St. Sebald (06). Nur in einzelnen Innenstadtquartieren wie Gleißhammer (29), Himpelshof (05) und Guntherstraße (12) liegt der Anteil der 18 bis unter 30-Jährigen unter dem städtischen Durchschnitt.

Die hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere spiegelt sich auch in überdurchschnittlichen Wohnkosten wider. Vor allem die nördlich und östlich an die historische Altstadt angrenzenden Quartiere zeichnen sich durch hohe Miet- und Kaufpreise für Wohnungen aus (siehe Abbildung 19 auf S. 24 und Abbildung 20 auf S. 25).

Abbildung 26: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Innenstadtquartiere 2018

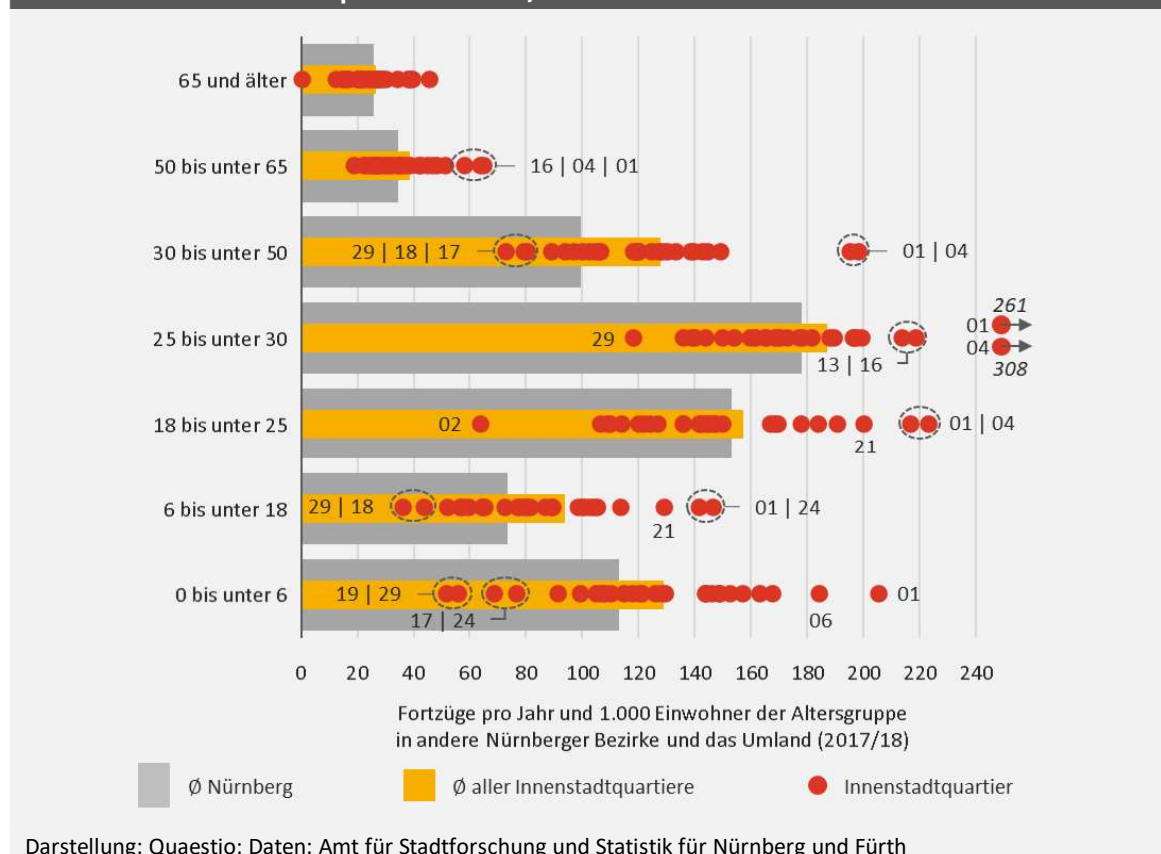


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Neben den jungen Haushalten zwischen 18 und unter 30 Jahre ist in den Innenstadtquartieren auch die anschließende Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen stark vertreten. Gleichzeitig liegt in dieser Altersgruppe die Fortzugsintensität aus den Innenstadtquartieren deutlich über dem gesamtstädtischen Mittelwert (siehe Abbildung 27). Gelangen die jungen Haushalte in die Phase der Familiengründung ändern sich deren Anforderungen an das Wohnumfeld und das Wohnungsangebot (v.a. Wohnungsgröße). Diese Anforderungen können in den Innenstadtquartieren für viele Haushalte nicht befriedigt werden. Neben ggf. vorhandenen Vorlieben nach einem ruhigeren Wohnumfeld stehen einem Verbleib in den Innenstadtquartieren dabei sicherlich auch die hohen Quadratmeterpreise und fehlende Möglichkeiten der Eigentumsbildung im Wege (siehe hierzu auch die Ergebnisse des Schwerpunktthemas in Kapitel 6).

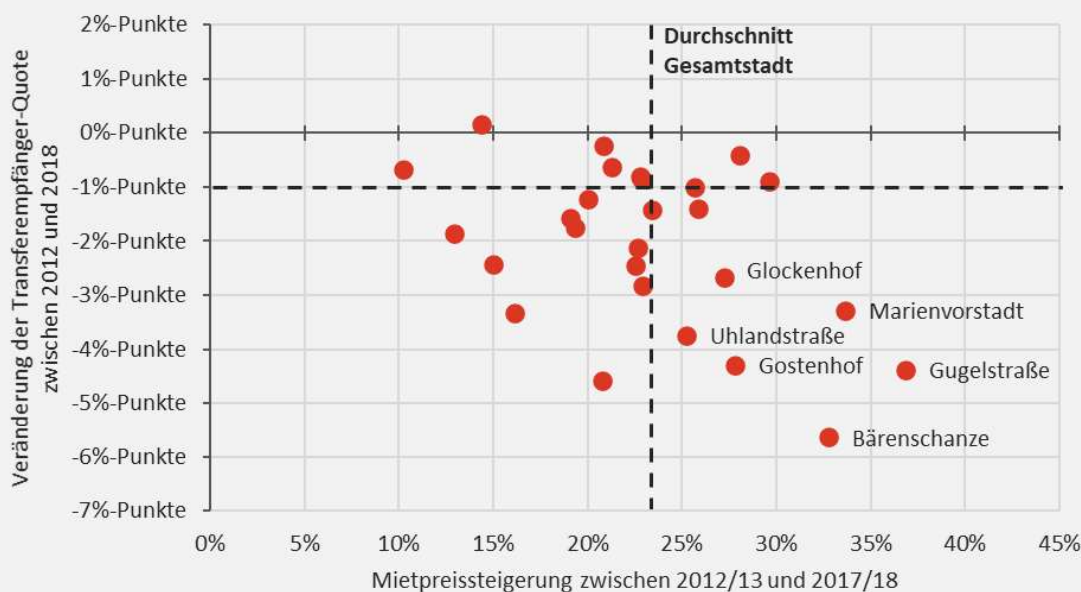
Der Altersgruppe der Eltern folgend, ist auch die Fortzugsintensität der Minderjährigen (Altersgruppen 0 bis unter 6 und 6 bis unter 18) in den Innenstadtquartieren überdurchschnittlich hoch. Besonders hoch ist die Fortzugsintensität dieser Altersgruppe in den Altstadtquartieren St. Lorenz (01) und St. Sebald (06). In den anderen Altersgruppen sticht zudem noch der statistische Bezirk Gostenhof (04) mit einer weit überdurchschnittlichen Fortzugsintensität heraus. Vor allem bei den drei mittleren Altersgruppen (18 bis unter 50 Jahre) spricht dies dafür, dass diese Quartiere eine Ankommensfunktion übernehmen. Personen von außerhalb der Stadt ziehen zunächst in die zentralen Lagen in die Nähe von Arbeits- oder Ausbildungsplatz. Nachdem sie die Stadt und die Quartiere besser kennen, ziehen sie in andere statistische Bezirke oder in das Nürnberger Umland. Andere Quartiere können die Bewohner besser halten. In den Altersgruppen der Familien (unter 18 und 30 bis unter 50 Jahre) sind dies vor allem die statistischen Bezirke Gibitzenhof (17), Schweinau (19) und Gleißhammer (29).

Abbildung 27: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Innenstadtquartieren 2017/18



Wie die Auswertungen in Kapitel 4.1 zeigen, sind die Preisentwicklungen kleinräumig sehr stark ausdifferenziert. Innerhalb der Innenstadtquartiere weisen die statistischen Bezirke Gugelstraße (15), Marienvorstadt (02) und Bärenschanze (22) die höchsten Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2017/18 auf. Gleichzeitig sank in allen drei Quartieren zwischen 2012 und 2018 der Anteil der Transferempfänger stärker als im städtischen Durchschnitt. In allen drei Quartieren wurden in den vergangenen Jahren im Verhältnis zur Einwohnerzahl große Wohnungsbauvorhaben umgesetzt. Diese beeinflussen zum einen den durchschnittlichen Mietpreis im Quartier und führen zum anderen dazu, dass die dort einziehenden Bewohner die Grundgesamtheit für die Transferempfänger-Quote erhöhen. Stärkere Verdrängungseffekte von bestimmten Bevölkerungsgruppen können derzeit nicht beobachtet werden. Dies gilt auch für die statistischen Bezirke Gostenhof (04), Glockenhof (11) und Uhlandstraße (25), die eine ähnliche Dynamik aufweisen. Auch in diesen Quartieren sind weitere Indikatoren, die auf eine Verdrängung hinweisen könnten (etwa eine Verkürzung der Wohndauer), unauffällig. Die Bezirke werden in den folgenden Wohnungsmarktbeobachtungen jedoch weiterverfolgt und überprüft, inwieweit sich die beobachteten Entwicklungen verstetigen.

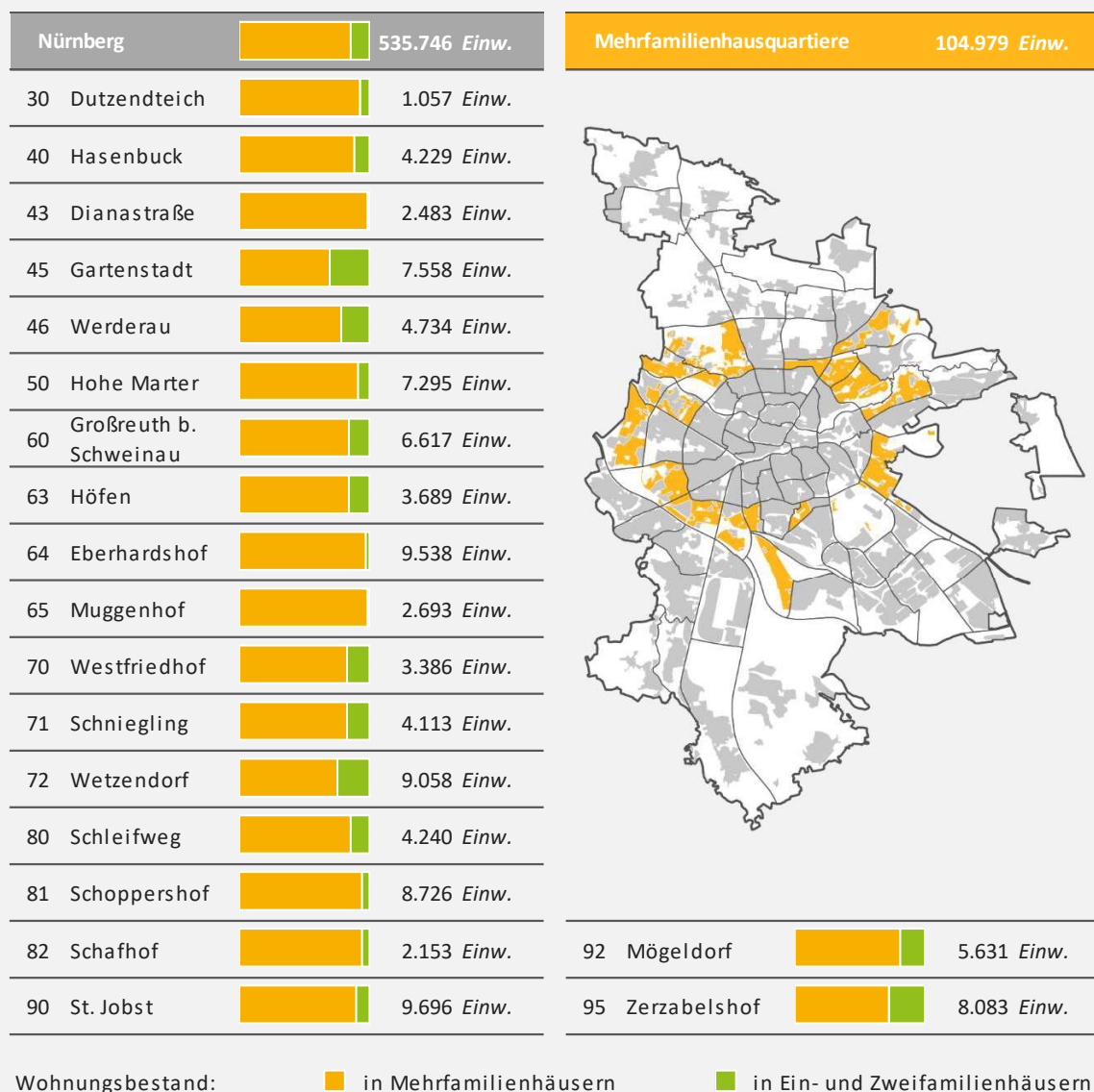
Abbildung 28: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2012/13 und 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand

Abbildung 29: Überblick über die Mehrfamilienhausquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Die als Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand bezeichneten statistischen Bezirke zeichnen sich durch ihre Lage außerhalb der Nürnberger Ringstraße (B 4 R) und durch einen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominierten Wohnungsbestand aus (mind. 60% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern). Abseits dieser Gemeinsamkeiten gibt es innerhalb dieses Quartierstyps große Unterschiede sowohl hinsichtlich ihrer baustrukturellen und sozio-ökonomischen Zusammensetzung. So gibt es in einigen statistischen Bezirken, wie beispielsweise Wetzendorf (72), St. Jobst (90) und Mögeldorf (92), neben dem Mehrfamilienhausbestand auch viele Straßenzüge mit (teils großzügigem) Einfamilienhausbau. Diese locker bebauten, meist ruhigen und dennoch innenstadtnah gelegenen Wohnquartiere zählen zu den beliebtesten und entspre-

chend teuersten Vierteln der Stadt. Andere statistische Bezirke, wie beispielsweise Eberhardshof (64) oder Muggenhof (65), sind durch eine Gemengelage mit gewerblicher Nutzung und hohem Verkehrsaufkommen geprägt und gehören zu den einfacheren Wohnlagen Nürnbergs. Zwischen diesen Polen reihen sich die anderen – teilweise in sich stark differenzierten – Mehrfamilienhausquartiere ein.

So unterschiedlich die Quartiere in ihrer gewachsenen Baustruktur und Wohnqualität sind, so unterschiedlich ist auch ihre Bewohnerstruktur (siehe Abbildung 30). Besonders deutlich sind diese Unterschiede bei der ältesten Altersgruppe (65 Jahre und älter). In Zerbabelshof (95) mit seinen größeren Einfamilien- und Mehrfamilienhausbeständen aus den 1970er Jahren, ist die Generation der Erstbezieher mit dem Wohnungsbestand gealtert. Rund ein Drittel der Bewohner ist hier über 64 Jahre alt. Ähnlich ist die Situation in der Gartenstadt (45). In den kleinen und weniger als Wohnstandort etablierten Quartieren Muggenhof (65), Dianastraße (43) und Dutzendteich (30) ist der Anteil der ältesten Altersgruppe mit unter 15% hingegen weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Andersherum sind dies die Quartiere, die durch einen besonders hohen Anteil junger Haushalte (18 bis unter 30 Jahre) auffallen. Während in Muggenhof (65) der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen bei knapp einem Viertel der Bewohner liegt, ist dieser Anteil in Zerbabelshof (95) und Wetzendorf (72) nur halb so hoch.

Gleichzeitig ist die Abwanderung in Muggenhof (65) und im benachbarten Höfen (63) in fast allen Altersgruppen auffallend hoch (siehe Abbildung 31). Neben der mit Gewerbegebieten durchsetzten Siedlungsstruktur, welche die Wohnqualität mindert und ggf. den Wunsch eines Wohnortwechsels fördert, führt auch die Nähe und die Verflechtung mit der Nachbarstadt Fürth zu einer höheren Fluktuation der Bevölkerung. Letzteres trifft auf für das am Stadtrand gelegene Schniegling (71) zu. Noch höher als in diesen drei westlich gelegenen Quartieren ist die Fluktuation in den wenigen Wohnungsbeständen des ebenfalls durch Gewerbegebiete geprägten Bezirks Schafhof (82).

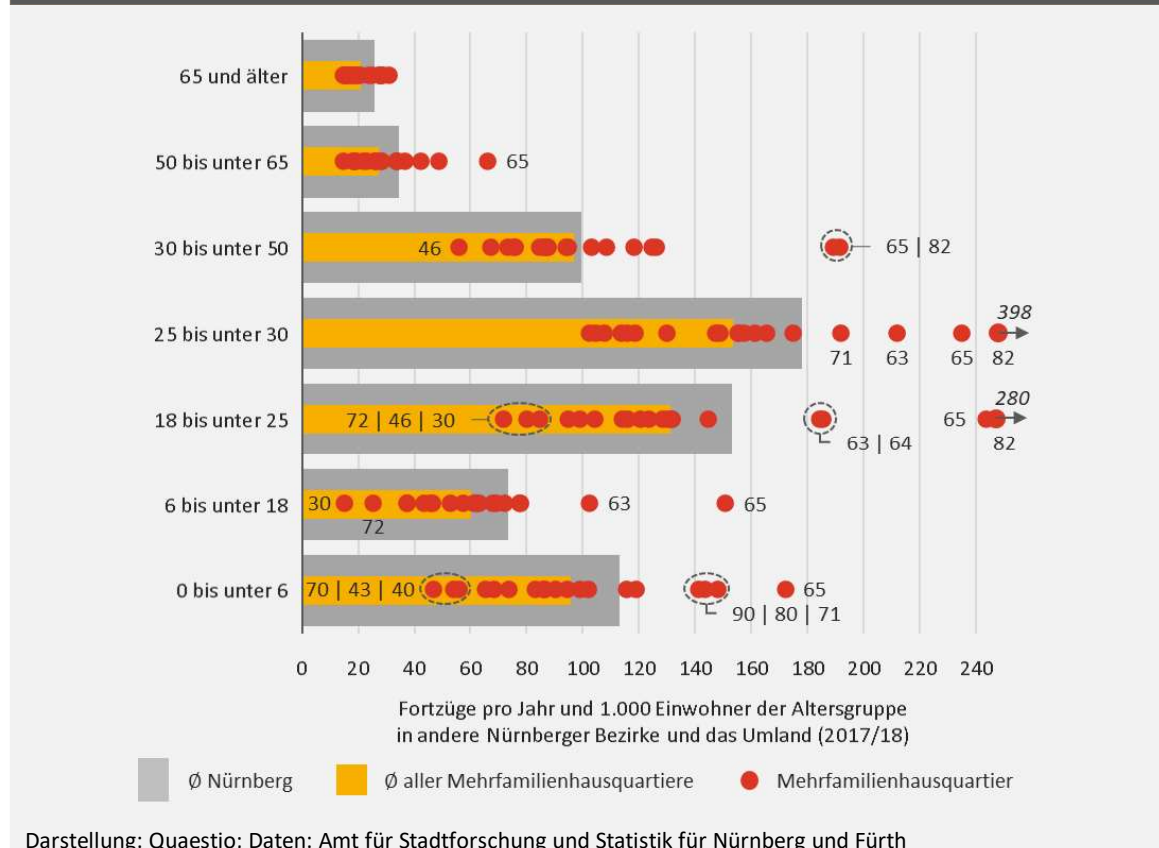
Abbildung 30: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Mehrfamilienhausquartiere 2018



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

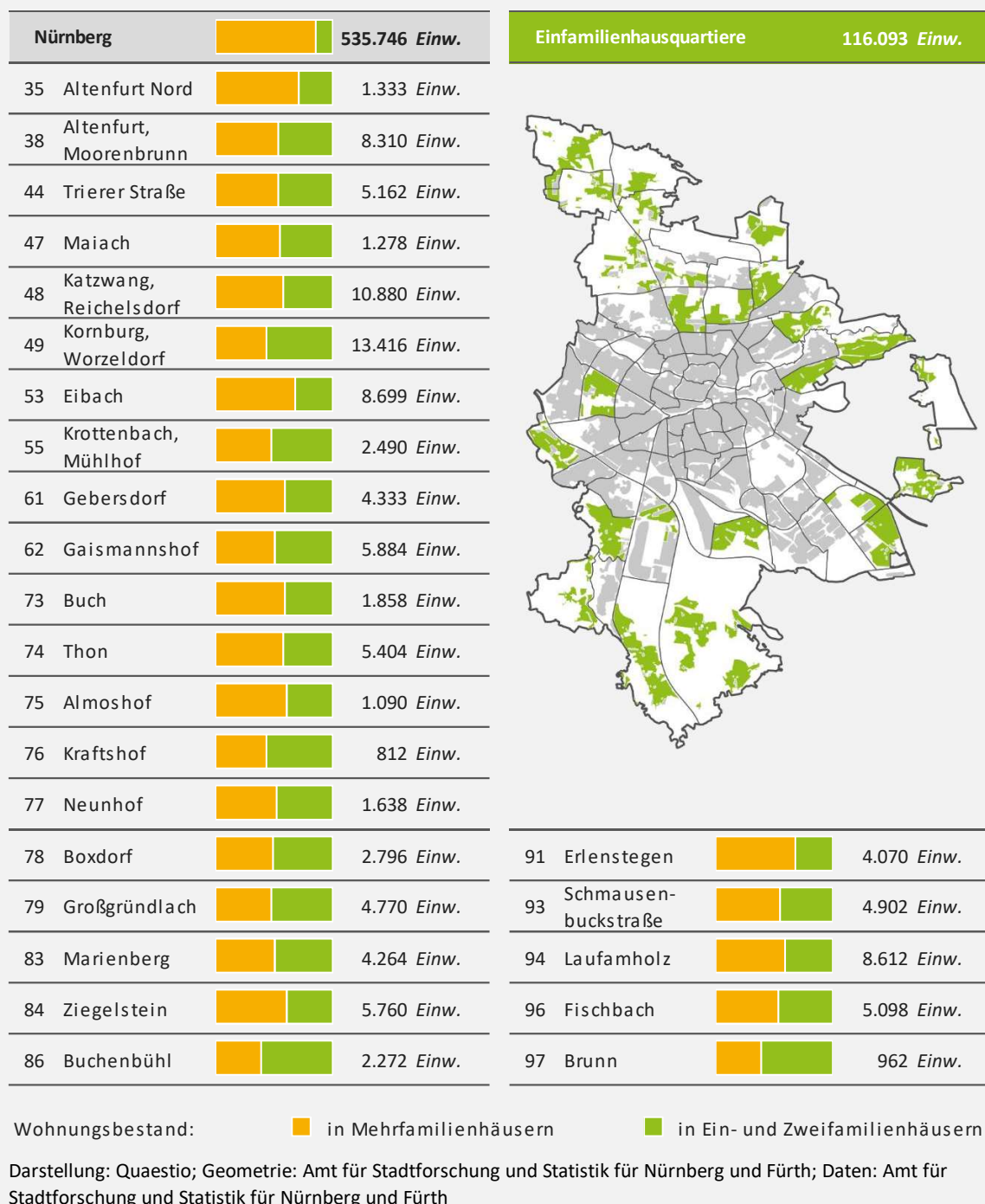
Große Unterschiede gibt es zwischen den Mehrfamilienhausquartieren auch mit Blick auf die Bindung von (jungen) Familien. Wichtigstes Indiz hierfür ist die Fortzugsintensität der unter 6-Jährigen, die mit ihren Eltern den Wohnort wechseln. Besonders häufig tun sie dies neben dem bereits aufgeführten Muggenhof (65) und Schniegling (71) auch in den statistischen Bezirken St. Jobst (90) und Schleifweg (80). Beide Quartiere sind in den vorigen Ausgaben der Wohnungsmarktbeobachtung hierdurch noch nicht besonders aufgefallen und es wird weiter zu beobachten sein, ob es sich hierbei um ein strukturelles Phänomen oder um einen einmaligen Effekt handelt. Mit einer besonders niedrigen Fortzugsintensität in der Altersgruppe der unter 6-Jährigen fallen die statistischen Bezirke Westfriedhof (70), Hasenbuck (40) und Dianastraße (43) auf. Während dies im Quartier Westfriedhof auf die in jüngerer Zeit errichteten Einfamilienhäuser zurückzuführen ist, in welchen die eingezogenen Familien mit jungen Kindern verbleiben, können die beiden südlich der Innenstadt gelegenen Quartiere durch vergleichsweise günstigen Wohnraum Familien binden.

Abbildung 31: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Mehrfamilienhausquartieren 2017/18



5.3 Einfamilienhausquartiere

Abbildung 32: Überblick über die Einfamilienhausquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands

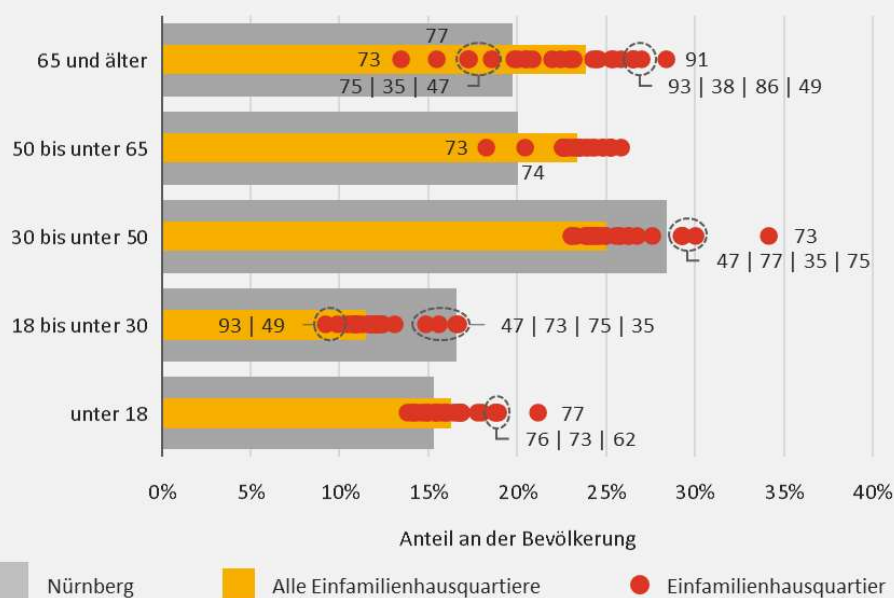


Der Großteil der Einfamilienhausquartiere Nürnbergs liegt am Stadtrand. Zwar sind diese im Erscheinungsbild durch den Bestand an Einfamilienhäusern geprägt, tatsächlich befinden sich in den meisten dieser statistischen Bezirke aber mindestens ebenso viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 32).

Dennoch spiegelt sich die mit der Wohnform Einfamilienhaus häufig verbundene Eigentumsbildung sowohl in der sozio-ökonomischen als auch in der demographischen Zusammensetzung der Bewohner wider. Entsprechend ist der Anteil der höheren Altersgruppen (50 Jahre und älter), die in den vergangenen Jahrzehnten Eigentum bilden konnten und in den einmal erworbenen Häusern auch im Alter wohnen bleiben, in den Einfamilienhausgebieten deutlich höher als im restlichen Stadtgebiet Nürnbergs (siehe Abbildung 33). An der Spitze stehen hier die statistischen Bezirke Erlenstegen (91), Kornburg/Worzeldorf (49), Buchenbühl (86), Altenfurt/Moorenbrunn (38) und Schmausenbuckstraße (93). Nur die kleineren Ortsteile, wie Maiach (47), Altenfurt Nord (35), Almoshof (75), Neunhof (77) und Buch (73) weichen von diesem Trend ab und haben entsprechend auch höhere Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen. Anders als in den von großen Einfamilienhausgebieten der 1960er bis 1980er Jahren geprägten Stadtteilen, in denen oft noch die Bauherren bzw. Erstbezieher wohnen, erfolgt in diesen eher dörflich strukturierten Quartieren ein fortlaufender Wechsel der Generationen in den Wohnungsbeständen.

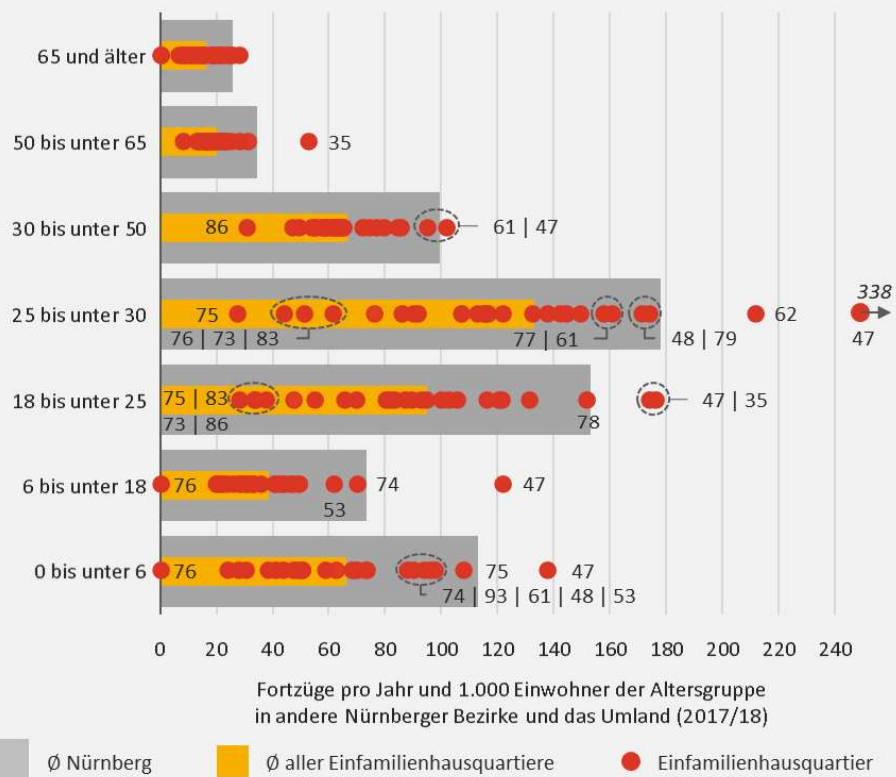
Deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt – und das in allen Altersgruppen – liegt die durchschnittliche Fortzugsintensität aus Einfamilienhausgebieten in andere Nürnberger Stadtteile oder das Umland (siehe Abbildung 34). Insbesondere aus den statistischen Bezirken Almoshof (75), Marienberg (83) und Buch (73) ziehen auch nur verhältnismäßig wenige junge Menschen fort. Besonders hoch ist die Fortzugsintensität hingegen in Maiach (47). Dieses kleine Einfamilienhausgebiet ist durch seine Lage zwischen Hafen, dem Hafenindustrialgebiet und der Südwesttangente stark benachteiligt.

Abbildung 33: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Einfamilienhausquartiere 2018



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

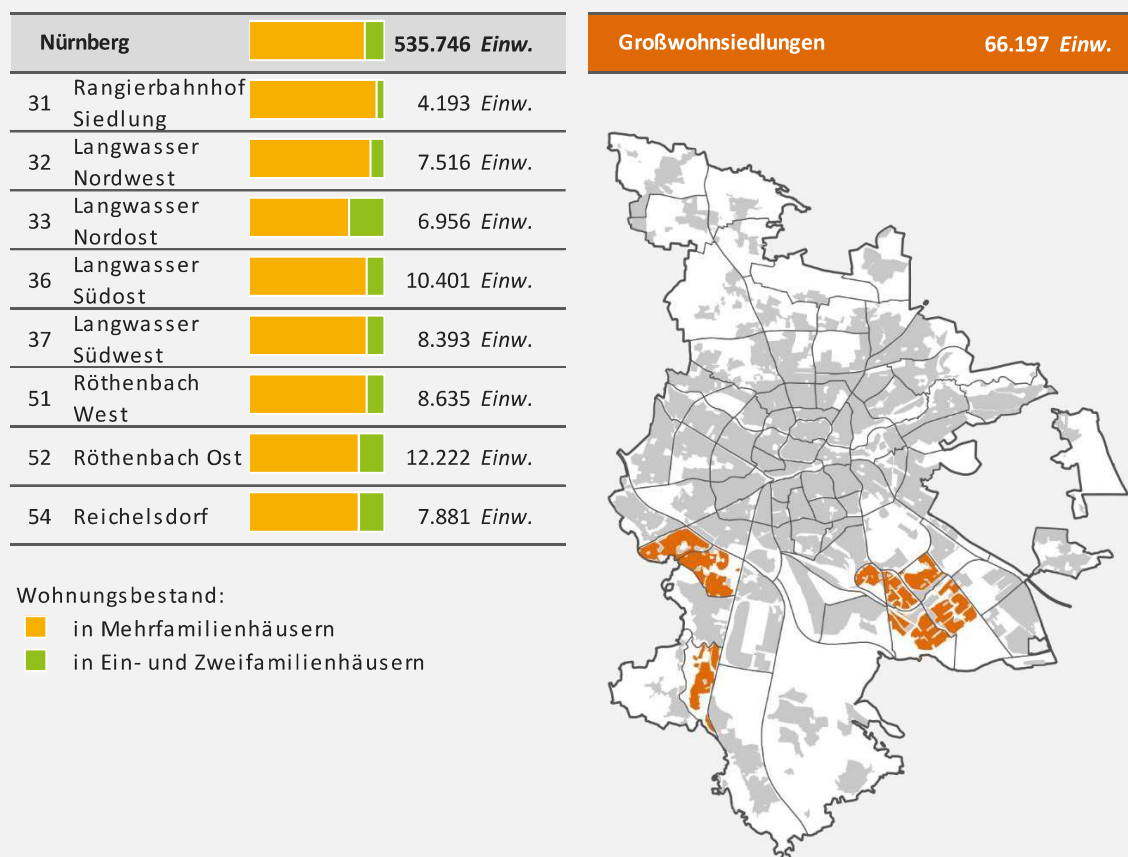
Abbildung 34: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Einfamilienhausquartieren 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.4 Großwohnsiedlungen

Abbildung 35: Überblick über die Großwohnsiedlungen und die Aufteilung des Wohnungsbestands

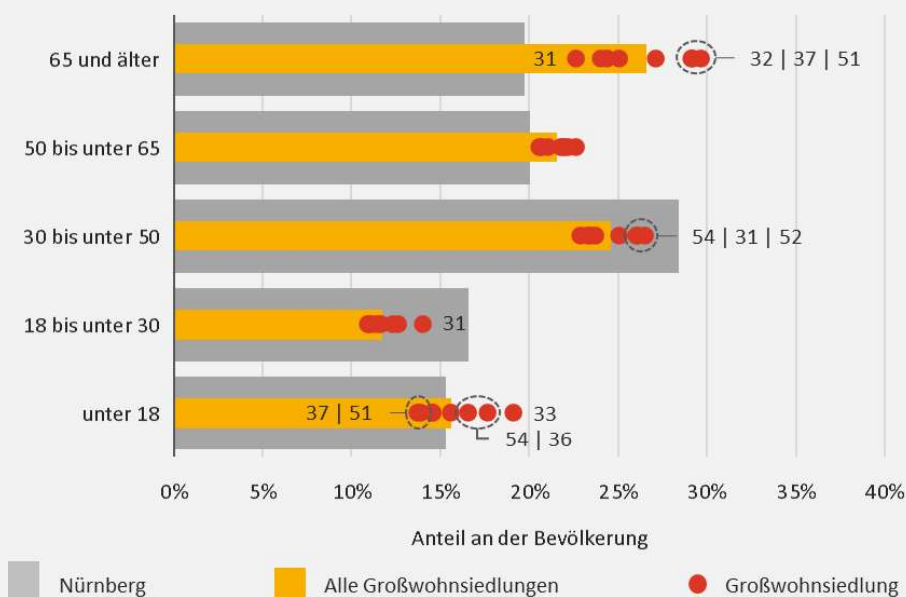


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Dem Quartierstyp der Großwohnsiedlungen werden nur 8 statistische Bezirke zugerechnet. In diesen wohnen jedoch mit rund 66.000 Einwohnern immerhin gut 12% der Nürnberger Bevölkerung. Trotz Ähnlichkeiten in der Lage, der Dichte der Bebauung oder des Baualters, haben die Großwohnsiedlungen aktuell sehr unterschiedliche Ausgangspositionen, insbesondere mit Blick auf die Sozialstruktur der Bezirke. Der statistische Bezirk Röthenbach Ost fällt aus dieser Betrachtung etwas heraus. Er konnte aufgrund seiner Bau- und Lagestruktur keinem der Bau- und Lagetypen eindeutig zugeordnet werden. Zum Vergleich mit der benachbarten Großwohnsiedlung Röthenbach West wurde er auch dieser Kategorie zugeschrieben.

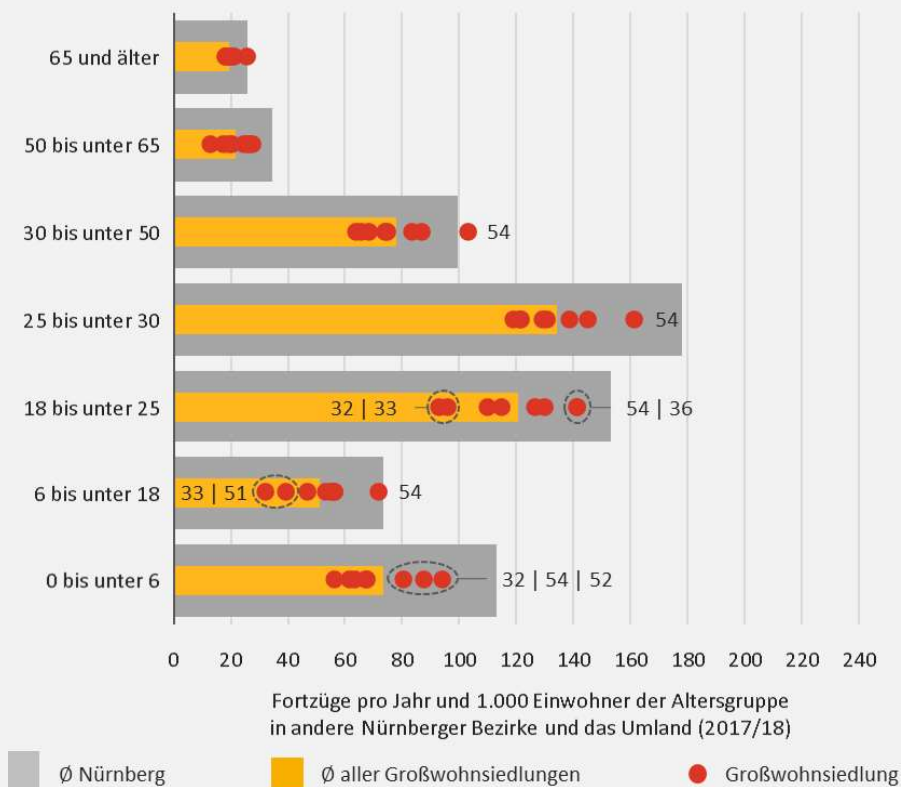
Bei der Betrachtung der Altersstruktur unter den Bewohnern der Großwohnsiedlungen ist auffällig, dass der Anteil der älteren Bewohner (insb. 65 Jahre und älter) weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Diese Einwohner sind zu einem gewissen Teil noch die Personen, die nach der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen v.a. in den 1970er Jahren in die neu errichteten Wohnungen einzogen und bis heute dort wohnen blieben. In besonderem Maße trifft dies auf die Quartiere Langwasser Nordwest (32), Langwasser Südwest (37) und Röthenbach West (51) zu.

Abbildung 36: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Einfamilienhausquartiere 2018



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 37: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Einfamilienhausquartieren 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Ähnlich wie bei den Einfamilienhausquartieren, liegt auch in den Großwohnsiedlungen die Fortzugsintensität in allen Altersgruppen deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Zwar gibt es auch in den Großwohnsiedlungen größere Bereiche mit Einfamilienhausbebauung, in denen Eigentumsbildung möglich ist. Es ist jedoch anzunehmen, dass in diesen Quartieren die Ursache der geringen Fortzugsintensität weniger in der Eigentumsbildung als vielmehr in den mangelnden finanziellen Möglichkeiten der Bewohner liegt, ihren Wohnstandort in andere (teurere) Stadtteile zu ändern (sog. Lock-in-Effekt). Eine etwas höhere Fortzugsintensität ist in Reichelsdorf (54) zu beobachten, die in den meisten Altersgruppen aber immer noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken

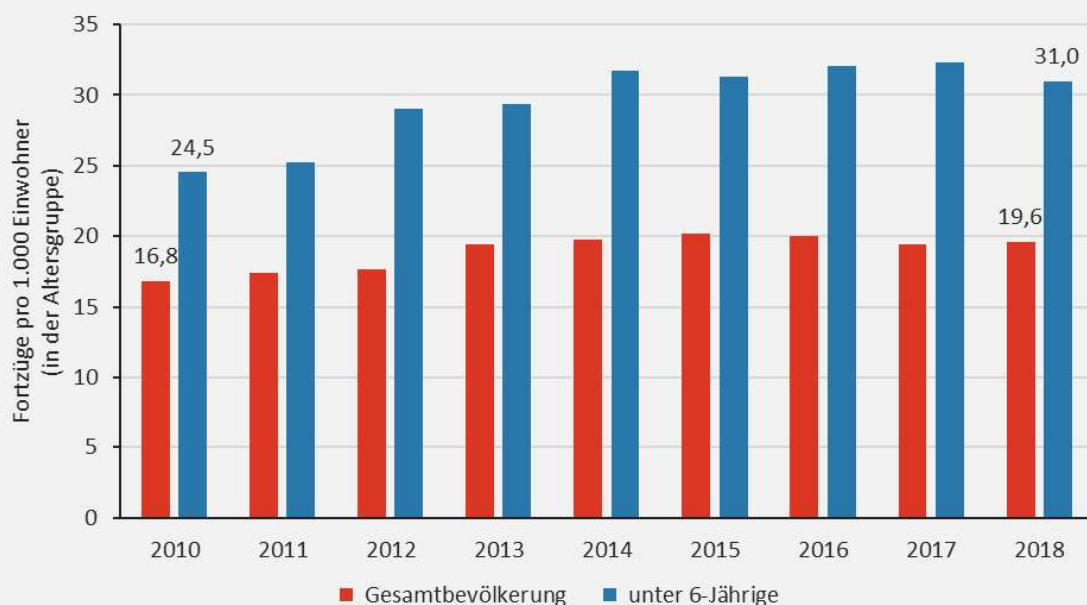
Die quartiersbezogenen Auswertungen machen deutlich, dass es auch innerhalb der Quartiers-typen große Unterschiede zwischen den einzelnen statistischen Bezirken gibt. Eine besonders große Dynamik ist in den Innenstadtquartieren und den Mehrfamilienhausquartieren am Innenstadtrand zu beobachten. Besonders auffällig sind die teilweise hohen Fortzugsraten von Bewohnern im Alter der Familiengründung bzw. der ihnen zuzuordnenden jungen Kinder unter 6 Jahren. Dies ist ein Hinweis auf einen Mangel an geeigneten Wohnungsangeboten für diese Haushalte, der in einem weniger familienfreundlichen Wohnumfeld, unpassenden Wohnungsgrößen und/oder zu hohen Quadratmeterpreisen für den benötigten Wohnraum sowie weiterer Faktoren begründet sein kann. In dem folgenden Schwerpunktthema hat sich die Stadt Nürnberg diesem Thema vertieft gewidmet.

In den homogenen Einfamilienhausgebieten und Großwohnsiedlungen ist die Demographie oftmals noch durch die Generation der Erstbezieher geprägt. Mit dem zunehmenden Ausscheiden geburtenstärkerer Jahrgänge ist hier in den nächsten Jahren mit einem zunehmenden verstärkten Generationenwechsel im Wohnungsbestand zu rechnen. Die Wohnungsmarktbeobachtung wird diesen Prozess in den kommenden Jahren begleiten und aufzeigen, welche Konsequenzen sich hieraus für den Wohnungsmarkt ergeben.

6 Schwerpunktthema: Nürnberg als Wohnstandort für Familien

Der angespannte Wohnungsmarkt bringt für verschiedene gesellschaftliche Gruppen besondere Herausforderungen mit sich. So haben auch Familien zunehmend Probleme, ihre Wünsche für eine geeignete Wohnung auf dem Nürnberger Markt zu erfüllen. Die Folge ist eine wieder zunehmende Abwanderung junger Familien ins Umland. Gemessen an den unter 6-Jährigen stieg die Fortzugsintensität der Familien mit jungen Kindern vor allem bis 2014 (siehe Abbildung 38). Zwar flachte dieser Anstieg in den Folgejahren ab und blieb bis 2018 nahezu konstant, doch liegt die Fortzugsintensität dieser Altersgruppe immer noch deutlich über dem Nürnberger Durchschnitt.

Abbildung 38: Fortzugsintensität bei den unter 6-Jährigen im Vergleich zur Nürnberger Gesamtbevölkerung



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

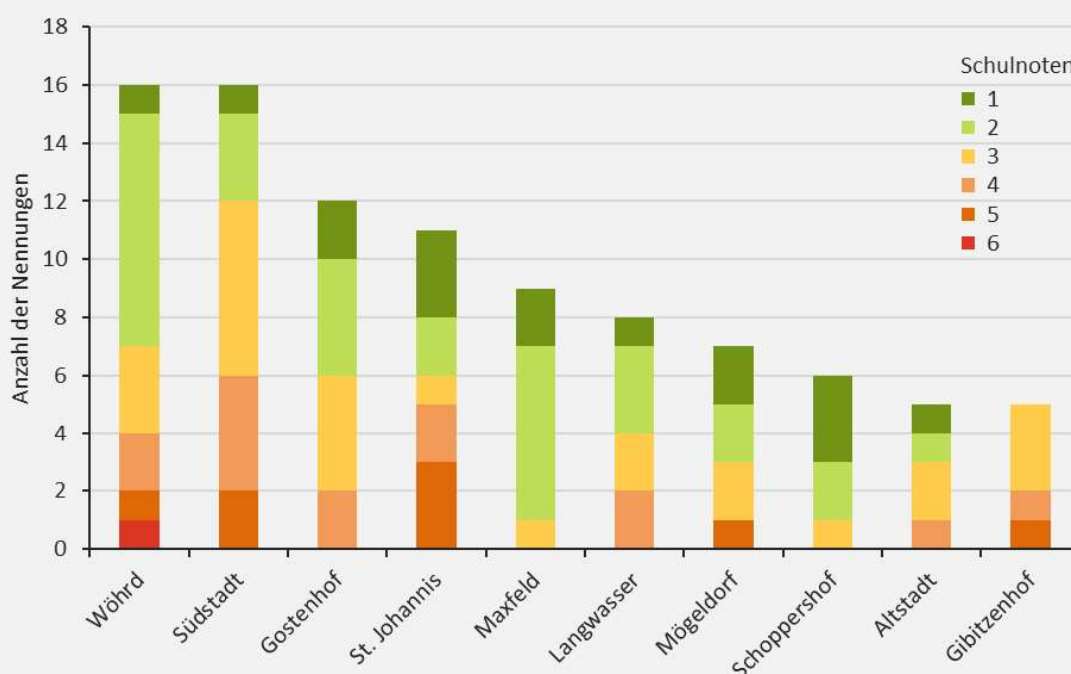
Um jungen Familien eine bessere Perspektive für einen Verbleib in Nürnberg zu bieten, nimmt das Handlungsprogramm Wohnen ab dem Jahr 2016 diese Zielgruppe in den Fokus. Es sieht unter anderem die Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien vor, welche die Bedürfnisse von Familien nach bezahlbarem Wohnen im urbanen Kontext berücksichtigen. Um solche Wohnungsangebote bedarfsgerecht umsetzen zu können, galt es herauszufinden, welche Rahmenbedingungen in Nürnberg für familiengerechtes Wohnen zu verbessern sind. Zur Annäherung an diese Fragen wurde ein zweistufiges Erhebungsverfahren gewählt.

6.1 Vor-Ort-Befragung junger Familien

In einem ersten Schritt wurden Familien an ausgewählten Orten im innenstadtnahen Bereich befragt. Die Befragung fand im Sommer 2018 statt. Insgesamt wurden 207 Personen befragt. Vier von fünf (81%) der Befragten hatten ihren Wohnsitz in Nürnberg. Themen der Befragung waren die aktuelle Wohnsituation, Wohnwünsche und Umzugsgründe sowie gewünschte Unterstützungsmaßnahmen.

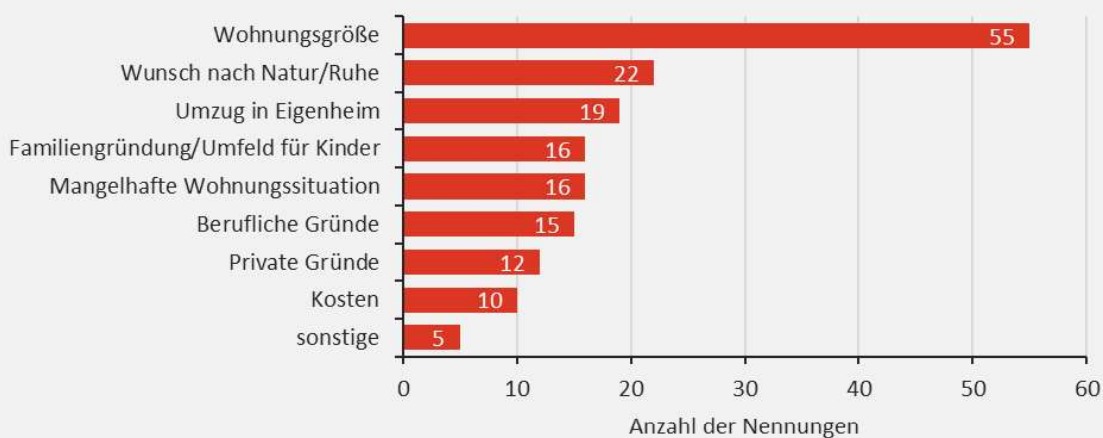
Rund 60% aller Befragten waren mit ihrer Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden. Bei der Betrachtung einzelner Stadtteile ergab sich ein differenzierteres Bild, bei dem deutlich wird, dass manche Stadtteile (z.B. Südstadt Nürnberg) als Wohnstandort für Familien auffallend häufig nicht zufriedenstellend sind, während beispielsweise Maxfeld vergleichsweise gut abschneidet (siehe Abbildung 39).

Abbildung 39: Zufriedenheit mit der Wohnsituation, Bewertung nach Schulnoten, n = 207



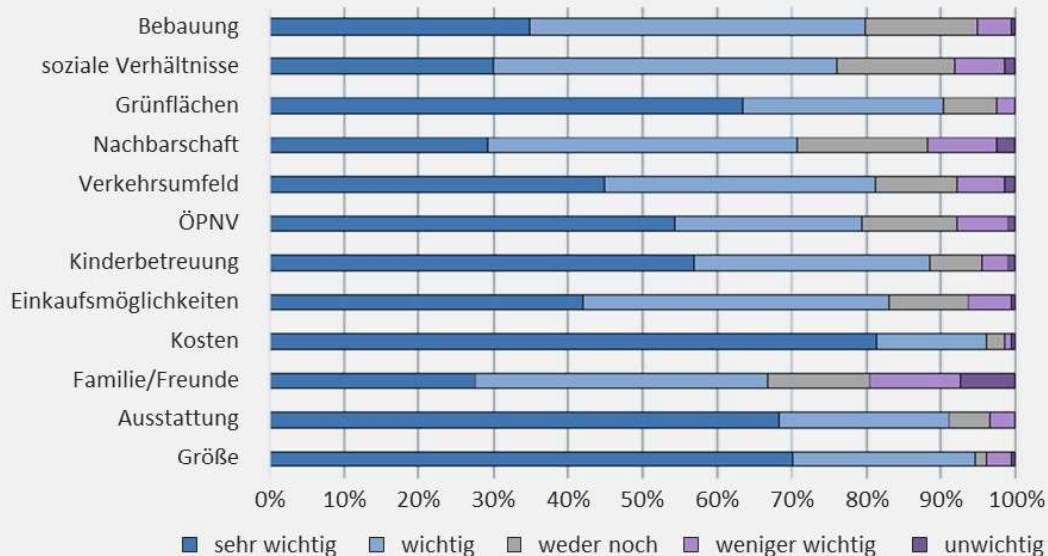
Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Insgesamt ein Drittel aller Befragten planten bereits einen Umzug, ein weiteres Drittel konnte sich ggf. einen Umzug vorstellen. Ein Drittel der Befragten wollte zur Zeit der Befragung nicht umziehen. Dabei waren die Gründe für die Umzugspläne der Familien vielschichtig (siehe Abbildung 40). Der mit Abstand wichtigste Faktor war die Wohnungsgröße. Gerade wenn Nachwuchs gewünscht bzw. geplant ist, wird die Verfügbarkeit von ausreichend großem Wohnraum für viele Familien zum vorrangigen Thema.

Abbildung 40: Gründe für einen Umzug, Mehrfachnennungen möglich, n = 207

Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Um jungen Familien ein attraktives, passgenaues Wohnungsangebot im Stadtgebiet bieten zu können, ist es wichtig, zu wissen, welche Faktoren bei der Wohnungssuche für junge Familien eine entscheidende Rolle spielen. Ergebnis der Befragung ist, dass die Kosten der Wohnung als wichtigster Einflussfaktor bewertet wurden (für 96 % der Befragten sehr wichtig bzw. wichtig). Ebenso als bedeutend eingestuft wurden die Größe sowie die Ausstattung der Wohnung (beide zu 94% als wichtig oder sehr wichtig benannt). Weiterhin von hoher Relevanz waren das Angebot an Grünflächen und Möglichkeiten zur Kinderbetreuung.

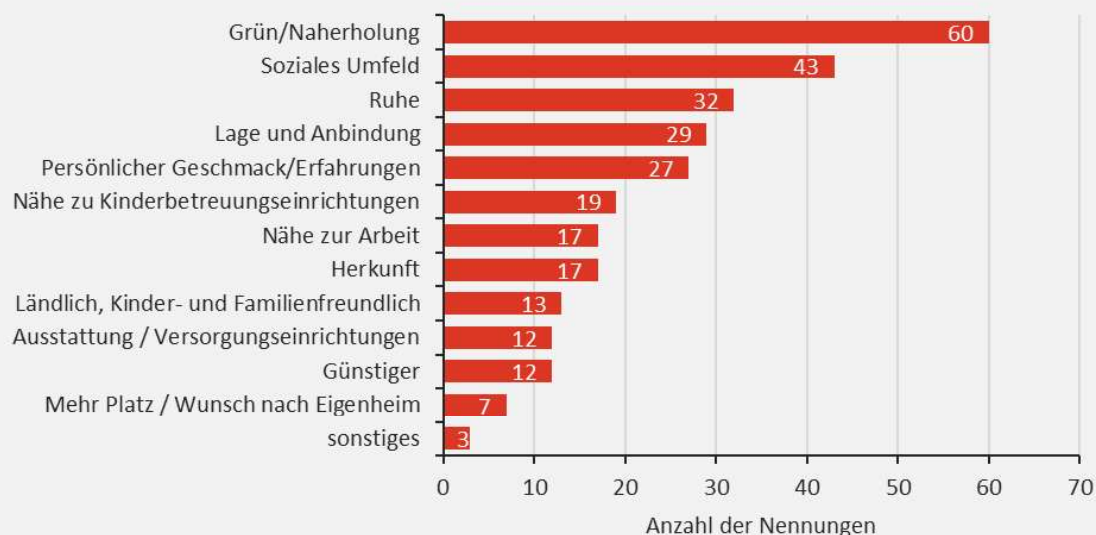
Abbildung 41: Bedeutung bestimmter Faktoren bei der Wohnungssuche, n = 207

Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Auch die Wohnlage ist für junge Familien bei der Wohnungssuche wichtig. Unter den Befragten ist die Lage innerhalb des Rings und nördlich der Bahnschienen besonders beliebt (rund 1/3). Die Nordstadt, St. Johannis, Maxfeld und Wöhrd wurden dabei als bevorzugte Stadtteile besonders häufig genannt. 26% der Befragten würden gerne in das Nürnberger Umland ziehen, wobei

selten konkrete Zielorte genannt wurden. 15% bevorzugten bei der Suche den Nürnberger Osten. Am häufigsten wurden in diesem Zusammenhang die Stadtteile Mögeldorf, Zerbabelshof und Erlenstegen genannt. Aufschlussreich dabei ist, dass eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen der am häufigsten genannte Grund für die Wahl eines bestimmten Stadtteils war. Ebenfalls von hoher Bedeutung ist das soziale Umfeld und Ruhe im Wohngebiet.

Abbildung 42: Gründe für Wahl bestimmter Stadtteile, Mehrfachnennungen möglich, n = 207



Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Für die wohnungspolitische Ausrichtung von besonderem Belang ist die Frage, mit welchen konkreten Maßnahmen die Stadt Nürnberg junge Familien unterstützen kann. Die häufigste Antwort war mit 64% aller Nennungen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die Befragten wünschten sich außerdem ein familiengerechtes Umfeld sowie finanzielle Unterstützung. Ebenso wurden Kinderbetreuungsangebote, Unterstützung bei der Wohnungssuche sowie die Bereitstellung von Informationen, die Schaffung größerer Wohnungen und die Regulierung bzw. Senkung der Mietpreise genannt. Thematisiert wurden außerdem alternative Wohnformen. Dazu gaben 2/3 der Befragten an, dass Ihnen diese Begriffe bekannt sein. Rund die Hälfte äußerte, selbst Interesse an diesen Arten des Wohnens zu haben.

Abbildung 43: Möglichkeiten der Unterstützung; Mehrfachnennungen möglich, n = 207



Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass junge Familien in Nürnberg bestimmte Ansprüche an Wohnraum stellen und die Qualitäten urbanen Wohnens durchaus schätzen. Die positive Resonanz des städtischen Workshops zum familienfreundlichen Wohnen in Nürnberg zeugt vom Interesse junger Familien, sich für dieses Thema auch über die konkrete Wohnungssuche hinaus zu engagieren.

Rund 60% aller Befragten waren mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden. Bei der Betrachtung einzelner Stadtteile ergab sich ein differenzierteres Bild, bei dem deutlich wird, dass manche Stadtteile als Wohnstandorte für Familien deutlich attraktiver eingeschätzt werden als andere. Besonders die in diesen Stadtteilen vorhandenen Wohnungsgrößen waren hierbei ein entscheidender Faktor, ebenso wie die Ausstattung mit Grünflächen und nahegelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen. Es hat sich gezeigt, dass rund ein Drittel der Befragten eine Wohnung im Nürnberger Norden suchte. Damit war dieser Stadtteil als Wohnstandort bei den Befragten beliebter als das Umland von Nürnberg.

Die Befragten wünschten sich von der Stadt Nürnberg neben bezahlbarem Wohnraum insbesondere die Schaffung eines geeigneten familiengerechten Umfelds, mit ausreichend Kinderbetreuungsangeboten sowie Spielplätzen und einem verkehrsberuhigten Umfeld. Alternative Wohnformen waren etwa zwei Drittel der Befragten bekannt, für knapp die Hälfte der Befragten waren sie interessant. Dies bildet insgesamt eine positive Grundlage für die Etablierung eines modellhaften Bauvorhabens, das alternative Wohnformen in den Vordergrund rückt.

6.2 Workshop „Wohnen für Familien“

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Befragung veranstaltete der Stab Wohnen in Kooperation mit dem Bündnis für Familie im Sozialreferat und dem Stadtplanungsamt einen Workshop mit jungen Familien. Ziel war es herauszuarbeiten, ob und wenn ja welche Rahmenbedingungen die Stadt Nürnberg bei zukünftigen Planungen verbessern kann. Daneben galt es herauszufinden, welches künftige Baugebiet sich am besten als Modellfläche „Wohnen für Familien“ eignet, auf der exemplarisch die erarbeiteten Ideen umgesetzt werden können. Der Workshop fand im November 2018 statt und war mit rund 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmern sehr gut besucht. Als exemplarisches Baugebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 4641 Wetzendorf gewählt. Folgende Beiträge wurden gesammelt:

Erwartungen an die Ausstattung eines familiengerechten Quartiers:

- Freiraum: Sportflächen, Spielflächen, Begegnungsorte und Ruheorte
- Verkehr: 15 Minuten mit ÖPNV zum Hauptbahnhof, Kombination verschiedener Mobilitätsformen
- Einrichtungen: Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten, Bündelung von Kindereinrichtungen an einem Ort, verschiedene Infrastruktureinrichtungen vor Ort
- Durchmischte Quartiere für eine Stadt der kurzen Wege

Erwartungen an die Ausstattung der Wohnung/ des Hauses:

- Freiraum: private Freiräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen, als Aufenthaltsort und für Bepflanzung
- Ausstattung/Energie: energetisch nachhaltige Ausstattung der Wohnungen, ausreichend Stauraum

- Gemeinschaftsflächen für unterschiedliche Nutzungen
- Grundriss: flexible Raumaufteilung, barrierefrei, Mix von Wohnungstypen
- Stellplätze: Verzicht auf PKW-Stellplätze, wichtiger sind Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen etc.

Präferenz für Arten des „Neuen Wohnens“:

- Grundsätzlich: Neue Wohnformen werden als zukunftsfähig erachtet
- Mangel an Grundstücken, Zugriff auf Grundstücke: Stadt sollte bei der Vergabe von Grundstücken das Konzeptauswahlverfahren favorisieren
- Kosten: Low-Budget-Projekte, Erbbaurecht statt Grundstückskauf, geförderter Wohnungsbau
- Zeitschiene für eine Realisierung: zeitnahe Umsetzung gewünscht
- Bauart, Bauliches: planerische Mitgestaltung, autofreies/autoarmes Wohnen, ökologische Bauweise, Clusterwohnungen, Baugruppe statt Bauträger, nicht zu großes Objekt, nutzbare Freiflächen, Spielmöglichkeiten für Kinder, Gästewohnung

Abbildung 44: Impressionen aus dem Workshop "Wohnen für Familien"



Quelle: Stadt Nürnberg

6.3 Zwischenfazit

Wie die Befragung und der Workshop gezeigt haben, hat die Bezahlbarkeit von Wohnraum für Familien oberste Priorität. Damit verbunden ist der Wunsch nach planerischer Mitgestaltung, um die Kosten zu minimieren und Einfluss auf ein familiengerechtes, grünes und verkehrsberuhigtes Umfeld nehmen zu können.

Der Ansatz wird weiterverfolgt, im Gebiet des B-Plans Wetzendorf die Ergebnisse des Workshops auf einer Modellfläche „Wohnen für Familien“ exemplarisch umzusetzen.

Darüber hinaus besteht in Nürnberg bei Familien und Einzelpersonen zunehmend der Wunsch nach individuellem Bauen in der Gruppe. Das wird als attraktive und häufig auch preiswertere Alternative zum Wohnungsangebot gewerblicher Bauträger empfunden. Um diese Wohnform zu unterstützen, könnten städtische Grundstücke in neuen Baugebieten im Rahmen von Konzeptauswahlverfahren in einem bestimmten Umfang außer an Wohnungsunternehmen künftig gezielt auch an alternative Wohnprojekte und Baugemeinschaften vergeben werden.

Auch das Thema neue Wohnformen spricht junge Familien an, da es alternative Lösungsansätze bietet um zeitgemäße Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Für die Stadt besteht eine Chance darin, neue Wohnformen im urbanen Kontext zu unterstützen und zu etablieren als Variante zum Wegzug ins Umland.

7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer

Für die Wohnungsmarktbeobachtung wurde 2019 zum dritten Mal ein Wohnungsmarktbarometer erstellt. Der Blickwinkel der Experten und Marktakteure ermöglicht ein aktuelles Meinungsbild zum heutigen Wohnungsmarktgeschehen und die zeitnahe Identifizierung von Trends und Problemen. Die Fortführung über mehrere Jahre hinweg wird mögliche Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig sichtbar machen.

Für die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers wurden 140 Wohnungsmarktakteure gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Nürnberger Wohnungsmarktes zu äußern. An der Befragung beteiligten sich rund 40% (56 Personen) der angeschriebenen Marktakteure, darunter insbesondere Bauträger und Architekten. Die Teilnehmerzahl hat sich damit im Vergleich zur letzten Erfassung leicht erhöht (2017: 51 Teilnehmer). Die Auswertung des Fragebogens findet sich im Anhang. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Angaben den subjektiven Einschätzungen der Befragten entsprechen und teilweise auch Mehrfachnennungen möglich sind. Die jeweils meistgenannte Antwort wurde mit dem Vorjahrestrend verglichen.

Nach Einschätzung der Mehrheit der befragten Wohnungsmarktakteure (77%) ist der Nürnberger Wohnungsmarkt aktuell weiter als angespannt anzusehen. Eine hohe Anspannung besagt, dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Diese Einschätzung gilt insbesondere für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen im unteren Preissegment. Auch bei 3-4-Zimmerwohnungen wird die Nachfrage inzwischen größer als das Angebot eingeschätzt. Eine Frage betraf die Einschätzung des Wohnungsmarktes in den nächsten vier Jahren. Hier gab es gegenüber der letzten Befragung kaum Veränderungen. So meinen auch jetzt fast 50% der Experten, dass sich der Wohnungsmarkt nicht verändern wird, während ca. 35% eine weitere Anspannung vermuten.

Das aktuelle Investitionsklima wird von den Marktakteuren, sowohl im Neubau als auch im Bestand, überwiegend als „(eher) gut“ eingeschätzt. Auffällig im Vergleich zu 2017 ist, dass für den Neubau von Eigentumsmaßnahmen die positiven Einschätzungen rückläufig sind (von 78% auf 65%). Ebenso wird für den Wohnungsbestand ein Rückgang von vormals 58% auf 44% bzgl. des Investitionsklimas konstatiert.

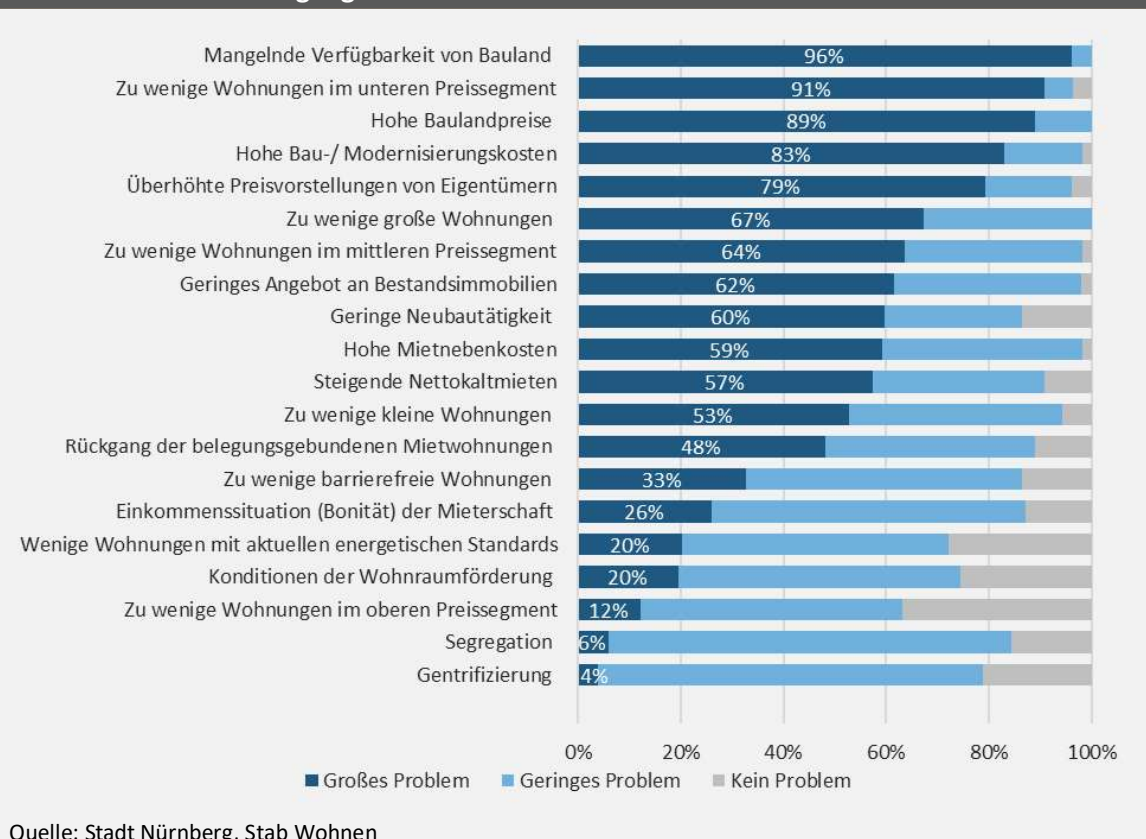
Derzeit wirken sich für die Marktakteure insbesondere das Interesse an der Eigentumsbildung, die wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie die Kapitalmarktbedingungen positiv auf das Investitionsklima aus, wobei sich hier innerhalb der Nennungen teils (starke) Schwankungen zu 2017 abzeichnen. Dabei sind etwa die Werte für den Einfluss der Faktoren „Interesse an Eigentumsbildung“ (von 82% auf 71%) gesunken, für „Kapitalmarktbedingungen“ (von 79% auf 87%) jedoch gestiegen. Der Faktor „Konjunkturlage“ wird sogar noch drastischer bewertet: von 73% fällt er auf 51% ab. Kaum oder gar nicht wirken sich nach Meinung der Experten die „Förderung“, die „Zahlungsfähigkeit der Mieter“, das „Angebot an Bestandsimmobilien“ und die

„Alterung in der Gesellschaft“ aus. Die höchste Einigkeit gibt es bei der Einschätzung der Faktoren, die sich negativ auf das Investitionsklima auswirken. Dazu zählen an erster Stelle die „Verfügbarkeit von Bauland“ (86%), gefolgt von „Kosten für Bauland“ sowie „Baukosten“, die „kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“, die „Wohnungspolitik“ und das „Mietrecht“.

Bei der Frage nach den Rahmenbedingungen, welche die Stadt Nürnberg verändern sollte, um die Investitionstätigkeit sowohl im Eigentums- als auch Mietwohnungsbereich anzuregen, werden, wie in den zwei bisherigen Befragungen, die „Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis“ im Wohneigentumsmarkt und freifinanzierten Mietwohnungsbereich sowie die „Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland“ für den Wohneigentumsmarkt als am dringendsten eingestuft (jeweils 90% und 82% genannt). Eine verstärkte Investorenberatung im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus wünschen sich mittlerweile rund 40%. Im Vorjahr waren es noch ca. 20% der Befragten. 79% der Befragten beabsichtigen, in nächster Zeit keine Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen.

Aufschlussreich sind auch die Antworten auf die Frage, welche Probleme aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt gesehen werden (siehe Abb.). Am gravierendsten sind nach Ansicht der Marktakteure die „mangelnde Verfügbarkeit von Bauland“ (96%) und das „Fehlen von Wohnungen im unteren Preissegment“ (91%). Ebenfalls als großes Problem werden die „hohen Baulandpreise“ (89%) sowie „Bau- und Modernisierungskosten“ (83%) bewertet. 2017 wurden noch die hohen Baulandpreise als das größte Problem eingeschätzt. Während die geringe Neubautätigkeit 2017 noch von 39% der Marktakteure als problematisch gesehen wurde, folgen dieser Einschätzung aktuell ganze 60% der Befragten. Abschließend betrachtet, wird die gesamte Marktlage kritischer eingeschätzt als noch bei der letzten Erhebung 2017.

Abbildung 45: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Anhang

Annahmen für die Berechnung der Prognosevarianten

Tabelle 7: Annahmen für die Berechnung der Prognosevarianten

Für alle Prognosevarianten	
Geburten	Angepasste zusammengefasste Geburtenziffer bis 2030 zurückgeführt auf Durchschnittswert der Jahre 2015 - 2018, ansteigendes Mütteralter um 1 Jahr bis 2030
Sterblichkeit	Angepasste altersspezifische Verteilung der Sterblichkeit ansteigende Lebenserwartung bis 2035, angelehnt an die Annahmen des Statistischen Bundesamtes (Frauen 2,3 Jahre; Männer 2,8 Jahre)
Aussenwanderung	Angepasste Wegzugsraten nach Berechnungsvariante ggf. bis 2023 auf Durchschnittswert der Jahre 2011 - 2018 (ohne 2016) zurückgeführt
Binnenwanderung	Berücksichtigung der Umstellung von G8 auf G9 in der Altersgruppe 18 im Jahr 2025
Technische Universität Nürnberg (TUN)	2025 - 2030 jährlicher Zuzug von 1000 Studierenden mit der Altersstruktur der Studienanfänger/innen (WS 2017/2018) 2025 - 2030 jährlicher Zuzug von 350 Mitarbeiter/innen mit der Altersstruktur der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten
Prognosevarianten	
V1 (obere Variante)	Zurückführen des Zuzugsvolumens bis 2023 auf den kurzfristigen Durchschnittswert der Jahre 2010 bis 2017 (ohne 2015); bei konstant hoher Wegzugsdynamik
V2 (mittlere Variante)	Zurückführen des Zuzugsvolumens bis 2023 auf den gemittelten Durchschnittswert der oberen und unteren Variante; bei konstant hoher Wegzugsdynamik
V3 (untere Variante)	Zurückführen des Zuzugsvolumens bis 2023 auf den langfristigen Durchschnittswert der Jahre 2005 bis 2017 (ohne 2015); bei zurückgeführter Wegzugsdynamik

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Tabelle 8: Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Wohnung			Miete/Kaufpreise		
			2014	2016	2018
50 m²	Miete	Mietenspiegel	6,90 €/m²	7,42 €/m²	7,95 €/m²
		Angebotsmiete	7,82 €/m²	8,65 €/m²	9,42 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.720 €/m²	2.007 €/m²	2.350 €/m²
		Neubauwohnung	3.593 €/m²	4.155 €/m²	5.194 €/m²
65 m²	Miete	Mietenspiegel	6,63 €/m²	7,13 €/m²	7,76 €/m²
		Angebotsmiete	7,69 €/m²	8,38 €/m²	9,23 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.775 €/m²	2.071 €/m²	2.425 €/m²
		Neubauwohnung	3.458 €/m²	3.998 €/m²	4.998 €/m²
90 m²	Miete	Mietenspiegel	6,75 €/m²	7,11 €/m²	7,91 €/m²
		Angebotsmiete	7,97 €/m²	8,73 €/m²	9,57 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.940 €/m²	2.263 €/m²	2.650 €/m²
		Neubauwohnung	3.288 €/m²	3.802 €/m²	4.753 €/m²
zur Berechnung der Wohnkosten bei Miete			2014	2016	2018
Nebenkosten	50 m² Wohnung		2,55 €/m²	2,58 €/m²	2,66 €/m²
	65 m² Wohnung		2,75 €/m²	2,78 €/m²	2,87 €/m²
	90 m² Wohnung		2,68 €/m²	2,71 €/m²	2,80 €/m²
zur Berechnung der Wohnkosten im Eigentum			2014	2016	2018
Sanierungskosten			10%	10%	10%
Erwerbsnebenkosten			8,5%	8,5%	8,5%
Finanzierung der Investition	Zinssatz*		2,5%	1,8%	1,9%
	Tilgung**		3,0%	3,0%	3,0%
	Eigenkapital**		20,0%	20,0%	20,0%
Hausgeld	Nebenkosten zzgl.		22%	22%	22%
Instandhaltungskosten (p.a.)			10,93 €/m²	10,93 €/m²	11,14 €/m²

Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt (Destatis)

Ergebnisse der Befragung zum Wohnungsmarktbarometer

1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

1.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in Nürnberg insgesamt?

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist...		Trend Vorjahr
sehr angespannt	13,7%	➡
angespannt	76,5%	➡
ausgewogen	9,8%	➡
entspannt	0,0%	➡
sehr entspannt	0,0%	➡

1.2 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach ... ist aktuell	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	23,5%		58,8%	➡	17,6%	
EFH mittleres Preissegment	74,5%	➡	17,6%		7,8%	
EFH unteres Preissegment	80,4%	↘	9,8%		9,8%	
ETW oberes Preissegment	29,4%		62,7%	➡	7,8%	
ETW mittleres Preissegment	71,2%	➡	21,2%		7,7%	
ETW unteres Preissegment	84,6%	➡	3,8%		11,5%	
MietW oberes Preissegment	19,6%		62,7%	➡	17,6%	
MietW mittleres Preissegment	72,2%	➡	20,4%		7,4%	
MietW unteres Preissegment	87,0%	➡	1,9%		11,1%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	74,1%	↗	14,8%		11,1%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	59,3%	➡	27,8%		13,0%	
Barrierefreien Wohnungen	44,6%	➡	33,9%		21,4%	
Gemeinschaftl. Wohnformen	34,6%		44,2%	➡	21,2%	

2 Einschätzungen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage in den nächsten 4 Jahren in Nürnberg ein?

Die Marktsituation wird sich in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich...		Trend Vorjahr
sehr anspannen	10,9%	➡
anspannen	34,5%	➡
nicht verändern	49,1%	➡
entspannen	5,5%	➡
sehr entspannen	0,0%	➡

2.2 Wie bewerten Sie die künftige Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach ... ist in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	21,6%		66,7%	➡	11,8%	
EFH mittleres Preissegment	68,6%	➡	25,5%		5,9%	
EFH unteres Preissegment	86,3%	↘	2,0%		11,8%	
ETW oberes Preissegment	23,5%		60,8%	➡	15,7%	
ETW mittleres Preissegment	66,0%	➡	28,0%		6,0%	
ETW unteres Preissegment	88,0%	➡	2,0%		10,0%	
MietW oberes Preissegment	21,2%		57,7%	➡	21,2%	
MietW mittleres Preissegment	73,1%	➡	19,2%		7,7%	
MietW unteres Preissegment	87,0%	➡	5,6%		7,4%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	71,7%	↗	20,8%		7,5%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	64,8%	➡	25,9%		9,3%	
Barrierefreien Wohnungen	47,2%	➡	41,5%		11,3%	
Gemeinschaftl. Wohnformen	37,7%		45,3%	➡	17,0%	

3 Aktuelles Investitionsklima

3.1 Wie schätzen Sie in Nürnberg das aktuelle Investitionsklima in den einzelnen Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit ...	(eher) schlecht	weder gut noch schlecht	(eher) gut	Trend Vorjahr
Neubau für Eigentumsmaßnahmen	11,5%	23,1%	65,4%	↘
Neubau für Mietwohnungen	24,5%	26,4%	49,1%	→
Wohnungsbestand (Sanierung, Modern.)	17,3%	38,5%	44,2%	↘

3.2 Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

... wirkt/wirken sich auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus		kaum oder gar nicht aus		negativ aus	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Das Steuer-/Abschreibungsrecht	9,4%		62,3%	→	28,3%	
Das Angebot an Bestandsimmobilien	17,6%		47,1%	→	35,3%	
Die Verfügbarkeit von Bauland	3,8%		9,4%		86,8%	↗
Die Kosten von Bauland	0,0%		20,0%		80,0%	↘
Die Baukosten	0,0%		14,5%		85,5%	→
Die Kapitalmarktbedingungen	87,0%	↗	5,6%		7,4%	
Die Konjunkturlage	39,6%		50,9%	↓	9,4%	
Die Arbeitsmarktsituation	48,1%	↘	38,9%		13,0%	
Das Interesse an Eigentumsbildung	70,9%	↘	27,3%		1,8%	
Wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen	77,8%	→	20,4%		1,9%	
Die Alterung in der Gesellschaft	24,5%		67,9%	↗	7,5%	
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	17,0%		60,4%	↗	22,6%	
Das Mietrecht	0,0%		22,2%		77,8%	→
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	5,6%		29,6%		64,8%	↑
Die Förderung	20,8%		67,9%	→	11,3%	
Die Wohnungspolitik	0,0%		30,8%		69,2%	↗
Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	0,0%		18,9%		81,1%	→
Sonstige: lange Genehmigungszeiten für Bauvorhaben wirken sich negativ aus						

4 Investitionsverhalten

Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Nürnberg verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?	Wohneigentumsmarkt		Freifinanzierter Mietwohnungsbau		geförderter Mietwohnungsbau	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	82,4%	↗	90,2%	↗	82,4%	↗
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	68,6%	→	82,4%	↗	70,6%	↗
Verstärkte Investorenberatung	21,6%	↗	23,5%	→	39,2%	↗
Sonstige: • Zu lange Wartezeiten in der Stadtplanung • Mietpreisbremse ist das große Problem • Volle Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten in Bezug auf Geschossigkeit/Dichte genehmigen • Diskussion über Mietpreisdeckelung wirkt sich eher negativ auf freifinanzierten Mietwohnungsbau aus • Möglichkeiten des bayerischen Mietendeckels • Investitionen in eine effizientere Bauverwaltung • Diskussion über Mietenstopp • Modernisierungszuschüsse • Verzicht auf Mietendeckel für genossenschaftliche Vermieter						

5 Für Investoren: Inanspruchnahme von Fördermitteln

Beabsichtigen Sie, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen?		Trend Vorjahr
Ja	21,4%	↗
Nein	78,6%	↘
Falls Ja: Benötigen Sie hierzu Beratung?		Trend Vorjahr
Ja	5,4%	→
Nein	94,6%	→

6 Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Welche Probleme sehen Sie aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt?		Großes Problem		Geringes Problem		Kein Problem	
		Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Ich sehe derzeit keine Probleme						0,0%	
Zu wenige große Wohnungen		67,3%	↗	32,7%		0,0%	
Zu wenige kleine Wohnungen		52,8%	↑	41,5%		5,7%	
Zu wenige Wohnungen im	oberen Preissegment	12,2%		51,0%	↗	36,7%	
	mittleren Preissegment	63,6%	→	34,5%		1,8%	
	unteren Preissegment	90,9%	→	5,5%		3,6%	
Zu wenige barrierefreie Wohnungen		32,7%		53,8%	↘	13,5%	
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards		20,4%		51,9%	→	27,8%	
Geringe Neubautätigkeit		59,6%	↑	26,9%		13,5%	
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland		96,2%	→	3,8%		0,0%	
Hohe Baulandpreise		89,1%	→	10,9%		0,0%	
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilien Eigentümern		79,2%	→	17,0%		3,8%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien		61,5%	→	36,5%		1,9%	
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten		83,0%	→	15,1%		1,9%	
Rückgang der belegungsgebundenen Mietwohnungen		48,1%	→	40,7%		11,1%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft		25,9%		61,1%	→	13,0%	
Steigende Nettokaltmieten		57,4%	→	33,3%		9,3%	
Hohe Mietnebenkosten		59,3%	→	38,9%		1,9%	
Konditionen der Wohnraumförderung		19,6%		54,9%	→	25,5%	
Gentrifizierung		3,8%		75,0%	→	21,2%	
Segregation		5,9%		78,4%	→	15,7%	

7 Angaben ui den Befragungsteilnehmern

In welchem Bereich sind Sie tätig?	
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	23
Wohnungsgenossenschaft	0
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	3
Architektur	15
Sachverständige, Gutachter , Wissenschaft	3
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	0
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	0
Finanzierungsinstitut	0
Vermieter, Privateigentümer	0
Behörde	3

