

Wohnungsmarktbeobachtung 2021

Sachverhalt

1. Aufgabenstellung und Vorgehen

Die alle zwei Jahre erscheinende Wohnungsmarktbeobachtung ist als eine der Maßnahmen des am 28.04.2016 vom Stadtplanungsausschuss beschlossenen Konzepts „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“, das zentrale Instrument, um die wohnungspolitischen Leitziele der Stadt zu evaluieren:

- 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.

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2021 enthält Daten zum 31.12.2020 und erscheint bereits zum vierten Mal. Mit der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung wurde erneut das Forschungs- und Beratungsinstitut Quaestio beauftragt. Der Bericht wurde im Laufe der letzten beiden Jahre unter der Federführung des Stab Wohnens im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat erstellt und durch eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe (AG WMB) begleitet. Die AG setzt sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Ref. VII/Stab Wohnen, Ref. VI, BgA/Stadtentwicklung, des Amtes für Stadtforschung und Statistik, des Amtes für Existenzsicherung und soziale Integration- Sozialamt, des Stadtplanungsamts und des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung zusammen.

Die vierte Berichtsausgabe setzt die Untersuchungen der bisher erschienenen Berichte fort und bietet durch die dadurch entstehenden Zeitreihen einen guten Überblick über die Entwicklungen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Durch die differenzierte Betrachtung auf der Ebene der 87 statistischen Bezirke können kleinräumige Aussagen getroffen werden. Das Wohnungsmarktbarometer, mit der Befragung lokaler Akteure des Wohnungsmarktes bietet ein aktuelles Meinungsbild.

In der diesjährigen Ausgabe wurde erstmals ein interkommunaler Vergleich aufgenommen, um die hiesigen Entwicklungen noch treffender einordnen zu können. Für die Erhebung des Leerstandes wurde eine neue Erhebungsmethode verwendet, sodass die diesjährige Leerstandsquote den Ausgangspunkt einer neuen Betrachtungsreihe bildet. Das ergänzende Schwerpunktthema befasst sich mit der Wohnraumversorgung junger Haushalte. Diese Zielgruppe wird durch den schrittweisen Aufbau der neuen Technischen Universität Nürnberg in den kommenden Jahren an Bedeutung für den Wohnungsmarkt gewinnen.

Herr Bernhard Faller bzw. Herr Colin Beyer vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung, Bonn präsentiert die Ergebnisse in der Sitzung. Sie sind im Folgenden zusammengefasst. Die Details und Einzelauswertungen sind dem vorliegenden Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2021“ zu entnehmen.

1.1 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Die Bevölkerungszahl in Nürnberg ist infolge der Pandemie, einer verstärkten Umlandwanderung und statistischen Effekten der Registerbereinigung seit dem Jahr 2019 leicht rückläufig.

Angesichts der weiterhin starken Marktanspannung und der Einflussfaktoren, die für ein zukünftig wieder zunehmendes Bevölkerungswachstum sprechen (Nachholeffekte der Pandemie, Zuzug aus Krisenregionen), sollte dies jedoch nicht Anlass sein, die Bemühungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu verringern.

Seit Ende der 1990er Jahre bewegt sich die Wohnungsbautätigkeit – kleinere Schwankungen ausgenommen – auf einem konstanten Niveau von ca. 1.000 bis 1.500 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr und damit unter dem Neubauziel von ca. 2.000 neu errichteten Wohnungen pro Jahr. Die Zahl der Fertigstellungen bleibt damit auch hinter der Zahl der Genehmigungen zurück, was neben einem spekulativen Verhalten der Investoren auch auf zunehmende Realisierungsschwierigkeiten (Kostensteigerung, Material- und Fachkräftemangel) zurückzuführen ist.

Der kurzfristige Bedarf an Wohnbauflächenpotenzialen bis 2025 ist im Gegensatz zu dem mittel- bis langfristigen Bedarf gedeckt. Die Potenzialflächen, die sich von der Äußeren Innenstadt mit einem Schwerpunkt im Nordosten auf den Innenstadtrand mit Schwerpunkt im Westen der Stadt verschoben haben, umfassen zumeist eine größere Anzahl an Wohnungen. Rund ein Viertel der Wohnungen befindet sich auf Potenzialflächen mit mehr als 800 Wohnungen, wie zum Beispiel das ehemalige Quelle-Versandzentrum oder der ehemalige Südbahnhof/Brunecker Straße. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus ist mit mehr als 8 von 10 geplanten Wohnungen dabei dominant.

Im Jahr 2020 standen lediglich 1,8 % der Wohnungen in Nürnberg leer, was die angespannte Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt unterstreicht.

1.2 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

Die Preise am Nürnberger Wohnungsmarkt sind auch in den Jahren 2019/2020 weiter gestiegen. Eine inserierte Bestandsmietwohnung kostete im Jahr 2020 im Mittel 10,00 €/m² und damit 36 % mehr als noch im Jahr 2012 (Median 2012 7,35 €/m²). Während der Preisanstieg bei den Eigentumswohnungen im Bestand am stärksten war (Verdopplung seit dem Jahr 2012) und auch seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung weiter vorangeschritten ist, ist die Preisentwicklung der neu gebauten Eigentumswohnungen und parallel dazu des Baulands für mehrgeschossige Bebauung seit dem Jahr 2018 auf hohem Niveau etwas abgebremst. Hier werden die Beobachtungen der kommenden Jahre zeigen müssen, ob in diesen Segmenten tatsächlich eine Trendwende des jahrelangen Preisanstiegs stattfindet. Im Vergleich der Wohnungsmarktsegmente zeigt sich, dass es seit dem Jahr 2012 zu einem deutlich stärkeren Preisanstieg für Wohneigentum gegenüber den Mietpreisen kam.

Die Dynamik der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt war seit dem Jahr 2018 etwas schwächer als in den Vorjahren. Dadurch hat sich die Bezahlbarkeit von Wohnraum leicht verbessert. Wenngleich die Einkommensbelastung von Haushalten insbesondere mit geringen Einkommen bei neuen Mietverträgen häufig bei über 30 % liegt. Die Bildung von Wohneigentum bleibt auf Haushalte mit höheren Einkommen und insbesondere auch vorhandenem Vermögen für die Erbringung des Eigenkapitals beschränkt.

Nürnberg verfügte im Jahr 2020 insgesamt über einen Bestand von 14.613 öffentlich geförderten Wohnungen und knapp 3.300 vertraglich gebundenen Wohnungen der wbg. Dies entspricht einem Anteil von rd. 6 % des Nürnberger Wohnungsbestandes. Die Zahl der geförderten Wohnungen hat in den letzten Jahrzehnten massiv abgenommen. Bis zum Jahr 2035 werden nach aktuellem Stand bei mindestens weiteren 3.760 Wohnungen die Bindungen auslaufen, während die Zahl der einzugsberechtigten Haushalte in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter ansteigen wird (u.a. Folgen einer ggf. anhaltenden Inflation, anerkannte Flüchtlinge, Altersarmut geburtenstarker Jahrgänge). Der Bedarf an geförderten Wohnungen

bleibt damit hoch und eine Sicherung des geförderten Wohnungsbaus über die vorhandenen städtischen Instrumente gewinnt somit weiter an Bedeutung.

1.3 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken

Eine besonders große Dynamik ist in den Innenstadtquartieren und den Mehrfamilienhausquartieren am Innenstadtrand zu beobachten. Besonders auffällig sind die teilweise hohen Wegzugsraten von Bewohnerinnen und Bewohnern im Alter der Familiengründung bzw. der ihnen zuzuordnenden jungen Kinder unter 6 Jahren. Darin wird ein Hinweis gesehen, dass es an geeigneten Wohnangeboten für diese Personengruppe mangelt. Die Einfamilienhausgebiete und Großwohnsiedlungen sind oftmals noch geprägt durch die Generation der Erstbezieher. Hier wird es in den kommenden Jahren zu einem verstärkten Generationenwechsel kommen, der die Quartiere neu formen wird.

Wie in vielen anderen Großstädten auch gibt es in Nürnberg immer wieder Diskussionen, ob es durch die angespannte Marktlage zu Verdrängungen bestimmter Bevölkerungsgruppen kommt. Die Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung lassen hierzu keine hinreichenden Schlüsse zu. Für eine valide Analyse wird die Wohnungsmarktbeobachtung künftig dahingehend weiterentwickelt, das Umzugsgeschehen auf relevante Tendenzen hin zu untersuchen.

1.4 Schwerpunktthema: Junges Wohnen in Nürnberg

Junge Erwachsene – die in der Untersuchung statistisch mit der 18- bis 30-jährigen Bevölkerung gleichgesetzt sind – bevorzugen Wohnen in zentralen Lagen mit kurzen Wegen zu ihren Ausbildungsstätten oder Arbeitsplätzen. In Nürnberg spiegelt sich das deutlich in hohen Zugsraten junger Menschen zwischen 18 und 30 Jahren in die innerstädtischen Quartiere wieder.

Eine Auswertung von Mikroapartmentgebäuden zeigt, dass sie vorrangig als Ankunftsort für neu nach Nürnberg zuziehende Personen dienen. Der vermehrte Bau solcher Anlagen wird von der Stadtverwaltung kritisch verfolgt, während der Bau kleiner Wohnungen in durchmischten Neubauvorhaben für die Angebotsausweitung in diesem Marktsegment sehr wünschenswert ist.

Das Preisniveau für Kleinstwohnungen und Zimmer in Wohngemeinschaften liegt in Nürnberg im bundesweiten Vergleich der Universitätsstädte im Mittelfeld. Studierenden mit geringem Budget stehen in Nürnberg begrenzt Plätze in geförderten Wohnheimen zur Verfügung. Die neue Technische Universität Nürnberg wird zu 5.000 bis 6.000 neuen Studierenden führen, die sich zu großen Teilen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt versorgen müssen.

1.5 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren – Das Wohnungsmarktbarometer

Das Wohnungsmarktbarometer ermöglicht durch die Befragung der Experten und Marktakteure ein aktuelles Meinungsbild zum Wohnungsmarktgeschehen und die zeitnahe Identifizierung von Trends und Problemen. Die Fortführung über mehrere Jahre hinweg macht mögliche Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig sichtbar. Die gesamte Marktlage wird erneut kritischer eingeschätzt als noch bei der vorangegangenen Erhebung.