

Sitzungsunterlagen

Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
22.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung -öffentlich-	3
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Wohnraumförderung 2022	
Sitzungsvorlage Ref.VII/007/2022	6
Entscheidungsvorlage Ref.VII/007/2022	9
TOP Ö 2 Wohnungsmarktbeobachtung 2021	
Bericht Ref.VII/008/2022	13
Sachverhalt Ref.VII/008/2022	17
Broschüre "Wohnungsmarktbeobachtung 2021" Ref.VII/008/2022	20
TOP Ö 3 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)	
Sitzungsvorlage Stpl/031/2022	105
Entscheidungsvorlage Stpl/031/2022	109
Übersichtsplan Stpl/031/2022	111
Begründung Stpl/031/2022	112
Umweltbericht Stpl/031/2022	124

TAGESORDNUNG

Sitzung

Sitzung des Stadtplanungsausschusses



Sitzungszeit

Donnerstag, 22.09.2022, 15:00 Uhr

Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Wohnraumförderung
Förderung im Programmjahr 2022** Beschluss
Ref.VII/007/2022

Fraas, Michael, Dr.

2. **Wohnungsmarktbeobachtung 2021** Bericht
Ref.VII/008/2022

**Sachverständiger: Herr Colin Beyer, Institut Quaestio - Forschung
und Beratung GmbH**

Fraas, Michael, Dr.

3. **Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem
Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße
Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit** Gutachten
Stpl/031/2022

Ulrich, Daniel

4. **Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet
zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt
Erlbacher Straße
Billigung** Beschluss
Stpl/045/2022

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

5. **Bebauungsplan Nr. 4445a "Tiefes Feld Nordwest" für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass** Beschluss
Stpl/043/2022
- Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)
6. **Bebauungsplan Nr. 4634 "Umspannwerk Gebersdorf" für ein Gebiet östlich der Gebersdorfer Straße, nördlich und westlich der Bibertstraße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung** Beschluss
Stpl/040/2022
- Ulrich, Daniel
7. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 für ein Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung** Beschluss
Stpl/042/2022
- Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)
8. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost" für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße
Erlass** Beschluss
Stpl/037/2022
- Ulrich, Daniel
9. **Bebauungsplan Nr. 4649 „Schneppenreuth Süd-West“ für ein Gebiet östlich der Fl.Nr. 59, Gmkg. Schneppenreuth und deren Verlängerung bis zur Schleswiger Straße, nördlich der Schleswiger Straße und westlich des Siedlungsbereichs von Schneppenreuth bis zu den Sportflächen des Turnerbundes St. Johannis 1888 e.V.
sowie Teilflächen der Bamberger Straße bis zum Spargelfeldweg
Einstellung
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion "Entlastung der verkehrlichen Situation in der Schleswiger Straße vom 21.02.2022
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion "Lückenschluss der Bamberger Straße" vom 11.07.2022
Antrag der Bündnis 90/ Die Grünen-Stadtratsfraktion "Reduzierung von Versiegelung in Schneppenreuth, Verkehrsberuhigung der Schleswiger Straße" vom 29.07.2022** Beschluss
Stpl/016/2021
- Ulrich, Daniel

- | | |
|--|----------------------------|
| 10. Bebauungsplan Nrn. 4439, 4446, 4458, 4469, 4474, 4476, 4483 sowie 4491
Einstellung der Verfahren | Beschluss
Stpl/039/2022 |
| Ulrich, Daniel | |
| 11. Neue Mitte Boxdorf
- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil - | Beschluss
Stpl/044/2022 |
| Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht) | |
| 12. Umgestaltung der Rothenburger Straße im Umfeld des Volksbades | Beschluss
Stpl/041/2022 |
| Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht) | |
| 13. Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) | Gutachten
Stpl/036/2022 |
| Ulrich, Daniel | |
| 14. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 07.07.2022, öffentlicher Teil | |



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.09.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Wohnraumförderung
Förderung im Programmjahr 2022

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Einzelheiten zum Wohnungsbauprogramm 2022 mitgeteilt und die Fördermittel für das Jahr 2022 zugewiesen.

Über die in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Mittel und die neu gefassten Wohnraumförderungsbestimmungen wird berichtet.

Für Nürnberg handelt es sich um einen Betrag von insgesamt 73,37 Mio. Euro (Vorjahr 66,72 Mio. Euro) an Fördermitteln des Freistaats Bayern und der Stadt Nürnberg. Bewilligungsstelle für die Wohnraumfördermittel in Nürnberg ist der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

<u>Gesamtkosten</u>	1.372.000 €	<u>Folgekosten</u>	€ pro Jahr
		<input type="checkbox"/> dauerhaft	<input type="checkbox"/> nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	1.258.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	114.000 €	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)
 Ja
 Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
 Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
 Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen. Dazu zählen auch Familien in unterschiedlichen Lebenslagen und differenzierten Konstellationen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- RA (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
 Ref. I/II/Stk

Beschlussvorschlag:

Der Durchführung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms im Jahr 2022 nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 und den Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 wird mit Einsatz von städtischen Wohnungsbaudarlehen und -zuschüssen zur Komplementärfinanzierung zugestimmt.

I. Entscheidungsvorlage

1. **Grundlagen**

Für die Förderung des Wohnungsbaus mit Mitteln des Bundes, des Freistaates Bayern und der Stadt Nürnberg gelten das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2022 und die einschlägigen Bekanntmachungen und Richtlinien.

Schwerpunkte der Förderung sind:

- die Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)
- die Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus
- die Förderung „besonderer Wohnformen“ für bestimmte Personengruppen
- die Förderung von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen.

Hinzu kommen der Landesplan für Behinderte, die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung, die Darlehen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms, die Förderung des Baus von Studentenwohnraum und der Instandsetzung von Studentenwohnheimen sowie das städtische Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“, städtische Wohnungsbau-darlehen und das Schallschutzfensterprogramm.

Bewilligungsstellen für die Wohnraumfördermittel sind in Bayern grundsätzlich die sieben Bezirksregierungen, außer in den kreisfreien Städten München, Nürnberg und Augsburg: Hier ist die jeweilige Kommune selbst Bewilligungsstelle, auch für die staatlichen Fördermittel. In Nürnberg nimmt der **Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat** diese Aufgabe wahr.

2. **Neuerungen**

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2022) wurden zum 01.04.2022 neu gefasst und in einigen wichtigen Punkten, insbesondere beim Mietwohnungsbau grundlegend geändert:

a) Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Einkommensorientierte Förderung (EOF):

Objektabhängiges Darlehen

Das objektabhängige Darlehen beträgt neu bis zu 25 % der „reinen Baukosten“ (Kostengruppen 300 + 400) und wird somit um die Hälfte reduziert. Für 2022 liegt sie bei 650 Euro/m² Wohnfläche. Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude auf 2.600 Euro je m² Wohnfläche (2021: 2.250 Euro/m²) angehoben.

Ergänzender Zuschuss

Der ergänzende Zuschuss wird von 300 Euro auf 500 Euro je m² Wohnfläche erhöht.

Neuer Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

Bei besonders nachhaltigen Vorhaben, das sind solche, bei denen zum Beispiel nachwachsende Rohstoffe, lokale Erzeugung erneuerbarer Energien und Klimaanpassungsmaßnahmen zum Einsatz kommen, kann zusätzlich ein Zuschuss von bis zu 200 Euro je m² Wohnfläche gewährt werden.

Neuer Förderbaustein „Energieeffizienz“

Einen Zuschuss von bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche gibt es für zusätzliche Kosten aufgrund von erhöhten energetischen Anforderungen, die über den im Gebäudeenergiegesetz geforderten Mindeststandard hinausgehen.

Neuer Förderbaustein „drauf und dran- nachhaltig erneuern und erweitern“

Wird ein bestehendes Gebäude um mindestens 25% erweitert und zugleich energetisch verbessert, wird für die Erweiterung der allgemeine Zuschuss von 500 Euro auf bis zu 625 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Für den modernisierten Gebäudeteil beträgt der allgemeine Zuschuss bis zu 375 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen

Die Verlängerung von Bindungen wurde als neuer Bestandteil in die Wohnraumförderung aufgenommen. Bei EOF- geförderten Mietwohnungen, deren Bindungen in den nächsten fünf Jahren auslaufen, können diese um weitere 15 Jahre verlängert werden. Die Darlehensförderung wird, was den Bestandteil objektabhängiges Darlehen angeht, zu den bis dahin geltenden Konditionen fortgeführt, der belegungsabhängige Darlehensteil zu den dann geltenden Förderbedingungen.

b) Wohneigentum

Bei der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums sind die Förderkonditionen gleichgeblieben. Erhöht werden die Pauschalen für die Bewirtschaftungskosten um 5 Euro je m² Wohnfläche und die Mindestbeträge, die einem Haushalt aus dem Nettoeinkommen nach Berücksichtigung der laufenden Kosten aus der Finanzierung des Förderobjekts für den Lebensunterhalt verbleiben müssen. Diese steigen für den Antragsteller von 1.000 Euro auf 1.100 Euro monatlich und für jede weitere Person von 250 Euro auf 275 Euro. Damit wird der allgemeinen und aktuell zunehmenden Preissteigerung in allen Lebensbereichen Rechnung getragen.

c) Bayerisches Modernisierungsprogramm

Auch hier wurden die Richtlinien angepasst und damit die Förderkonditionen deutlich verbessert: Der allgemeine ergänzende Zuschuss wird von 100 Euro auf 200 Euro je m² Wohnfläche verdoppelt. Daneben kann ein weiterer Zuschuss von 200 Euro gewährt werden, wenn es sich um ein besonders nachhaltiges Vorhaben (vgl. oben: Förderbaustein Nachhaltigkeitszuschuss) handelt. Die Mittel können mit einem Investitionszuschuss aus den Programmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) kombiniert werden.

3. Verplanungsrahmen für das Jahr 2022

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Mittel für das Bayerische Wohnungsbauprogramm in Höhe von bayernweit 865 Mio. Euro freigegeben, wobei der Ansatz gegenüber 2021 um 15 Mio. Euro erhöht wurde. In 2022 werden keine Eigenmittel der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt bereitgestellt. Die Bundesmittel VV-Klima stehen aktuell für Bewilligungen noch nicht zur Verfügung. Die Zuweisung an den Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat erfolgte am 25.07.2022.

Für Nürnberg steht damit folgendes Förderbudget im Jahr 2022 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:

- Landesmittel	35.000.000 EUR
- Bundesmittel	17.000.000 EUR
- Bundesmittel VV-Klima	<u>20.000.000 EUR</u>
Insgesamt	72.000.000 EUR

Die Stadt Nürnberg stellt folgende Fördermittel bereit:

- Städtische Wohnungsbaudarlehen	365.000 EUR
- Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau	255.000 EUR
- Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“	638.000 EUR
- Schallschutzfensterprogramm	<u>114.000 EUR</u>
Insgesamt	1.372.000 EUR

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2022

73,37 Mio. Euro

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit (Vorjahr: 66,72 Mio. Euro).

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo ist nicht enthalten, weil hierfür ausreichend Mittel vorhanden sind und es deshalb keine fixen Zuteilungen für die Bewilligungsstellen gibt. Zum Vergleich: im Jahr 2021 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm rund 5,5 Mio. Euro bereitgestellt. Die Mittel für das Bayerische Modernisierungsprogramm werden bedarfsweise zugewiesen. Bayernweit steht außerdem ein begrenzter Mittelansatz aus dem Corona-Investitionsprogramm für die neuen Zuschuss-Förderbausteine zur Verfügung. Diese Mittel werden nach dem Windhundprinzip abgerufen, um einen zeitnahen Abruf sicherzustellen.

4. Fazit

Die Konditionen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und des Bayerischen Modernisierungsprogramms haben sich mit den neuen Förderbestimmungen deutlich verbessert. Insbesondere mit dem erhöhten allgemeinen Zuschuss und der Einführung der zwei weiteren Zuschusselemente ist man in der EOF den langjährigen Forderungen der Wohnungswirtschaft entgegengekommen, die Förderung attraktiver zu gestalten. Bei entsprechender technischer Ausstattung beträgt der Zuschussanteil auf diese Weise in Summe neu bis zu 800 Euro statt bisher 300 Euro je m² Wohnfläche. Damit wird ein Förderschwerpunkt auf nachhaltiges und energieeffizientes Bauen gelegt. Die Bewilligungsstellen für den geförderten Wohnungsbau erhalten eine erweiterte Entscheidungskompetenz, was die Förderhöhe angeht. Die Ausrichtung auf die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz erfordert eine komplexere und vertiefte Information, Beratung und Prüfung im Rahmen der Förderung. Dies setzt ein profundes technisches Wissen in den Fachbereichen voraus.

Für Vorhaben im Nürnberger Stadtgebiet stehen im Jahr 2022 insgesamt 73,37 Mio. Euro an Wohnraumfördermitteln des Freistaats Bayern und der Stadt Nürnberg zur Verfügung. Dem Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat als Bewilligungsstelle für die Fördermittel liegen Voranmeldungen zur Förderung im Jahr 2022 von rund 160 Mio. Euro vor. Aufgrund der Mittelsituation werden Teilbewilligungen erforderlich sein sowie Förderungen auf das kommende Jahr verschoben werden. Das StMB behält sich, abhängig vom Mittelabfluss, bis Jahresende Umverteilungen der Fördergelder unter den bayernweit zehn Bewilligungsstellen vor.



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.09.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wohnungsmarktbeobachtung 2021

Sachverständiger: Herr Colin Beyer, Institut Quaestio - Forschung und Beratung GmbH

Bericht:

Die im zweijährigen Turnus erstellte Wohnungsmarktbeobachtung 2021, die wie in den Vorjahren vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung aus Bonn in Zusammenarbeit mit einer verwaltungsinternen, referatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter der Federführung vom Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat erarbeitet wurde, erscheint heuer zum vierten Mal. Sie stellt wissenschaftlich fundierte Informationen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die interessierte Öffentlichkeit bereit, um eine verbesserte, objektive Wissensgrundlage für die wohnungspolitische Diskussion zu haben. Durch die regelmäßige Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung können Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig identifiziert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

Die Wohnraumversorgung junger Haushalte, die durch den schrittweisen Aufbau der neuen Technischen Universität Nürnberg in den kommenden Jahren an Bedeutung für den Wohnungsmarkt gewinnen werden, ergänzt diesmal als Schwerpunktthema die Beobachtung.

Der Wohnungsleerstand ist wichtiger Gradmesser für die Anspannung des Wohnungsmarktes und konnte, nachdem im Berichtsjahr eine neue Erhebungsmethode zur Verfügung stand, zum zweiten Mal seit dem Jahr 2017 ausgewertet werden. Er ist der Ausgangspunkt für eine Zeitreihe.

Herr Bernhard Faller bzw. Herr Colin Beyer vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung, Bonn stellt die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2021 in der Sitzung vor.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

Gesamtkosten

€

Folgekosten

€ pro Jahr

- dauerhaft nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

- Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft zwar grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit der Vorlage werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

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 Zugzugsraten junger Menschen zwischen 18 und 30 Jahren in die innerstädtischen Quartiere wieder.

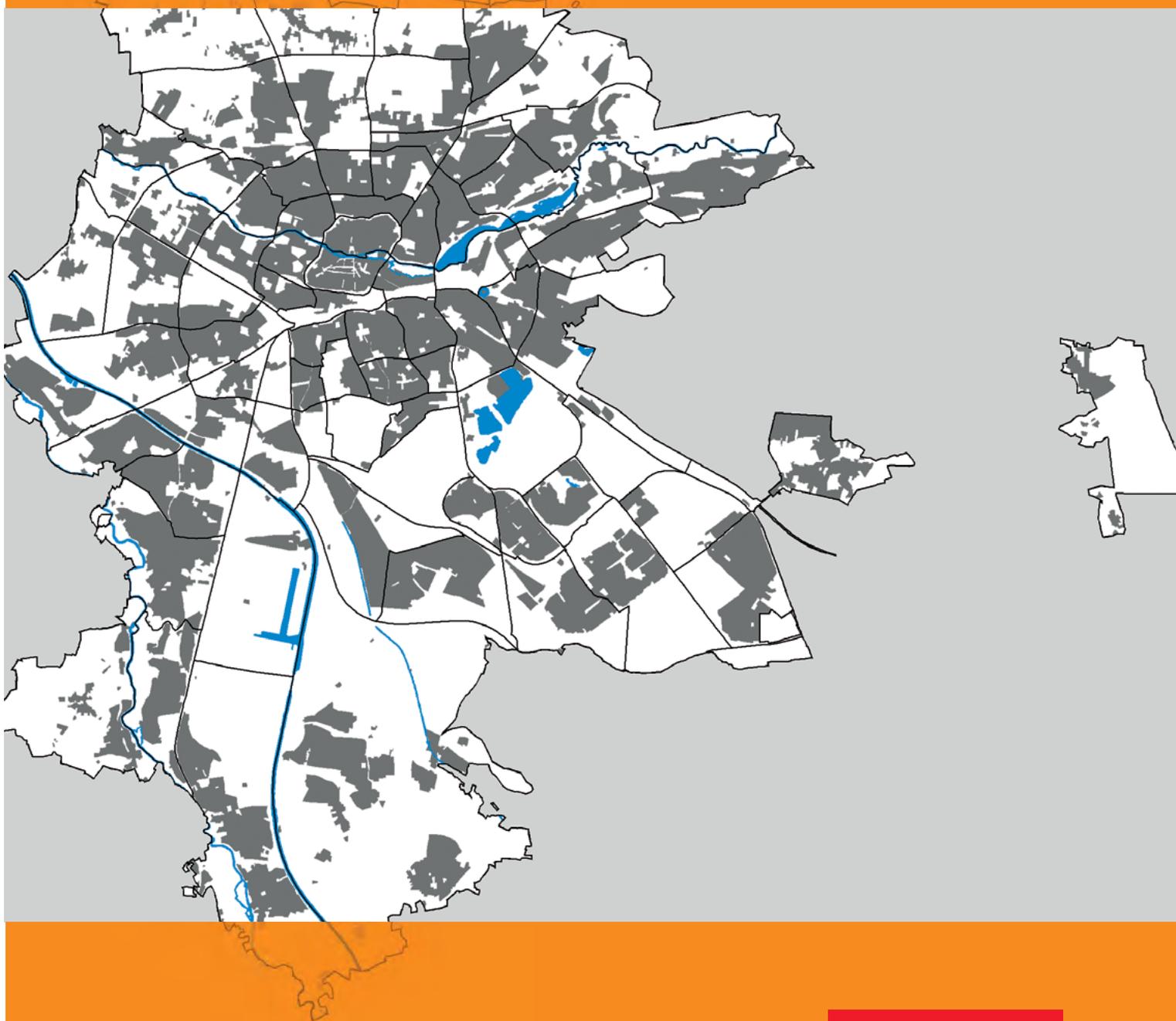
Eine Auswertung von Mikroapartmentgebäuden zeigt, dass sie vorrangig als Ankunftsort für neu nach Nürnberg zuziehende Personen dienen. Der vermehrte Bau solcher Anlagen wird von der Stadtverwaltung kritisch verfolgt, während der Bau kleiner Wohnungen in durchmischten Neubauvorhaben für die Angebotsausweitung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

Wohnungsmarktbeobachtung 2021



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
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, Andrea Patla, Lisa Bergmann

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Bernhard Faller, Colin Beyer, Franziska Steinbach, Nora Wilmsmeier

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla, Lisa Bergmann
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Richard Pfaller, Iris Hartmann
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Planungs- und Baureferat: Ingo Schlick, Sabine Causey
Stab Stadtentwicklung: Julia Rauh
Stadtplanungsamt: Julia Roggenkamp
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat: Florian Gräf

Bildnachweis:

Titelseite: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Vorwort: © Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg

Herstellung:

Name der Druckerei

August 2022

Auflage: 250

gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

WIRTSCHAFTS- UND WISSENSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2021

Datenstand: 31.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Wohnungsmarktbeobachtung 2021 gibt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat zum vierten Mal einen umfassenden Überblick über den Nürnberger Wohnungsmarkt. Durch die Fortschreibung über mehrere Jahre liegt mittlerweile ein valider Zeitvergleich seit dem Ausgangsjahr 2016 vor. Die Wohnungsmarktbeobachtung bietet damit eine ausgezeichnete Diskussionsgrundlage für die Nürnberger Wohnungspolitik.



Der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt, wie die steigenden Immobilien- und Mietpreise belegen. Zum ersten Mal seit Jahren ging die Bevölkerungszahl zwar leicht um 5.664 zurück auf 530.222. Dennoch ist eine Marktentspannung nicht erkennbar. Ein künftig wieder zunehmendes Bevölkerungswachstum deutet sich aufgrund von Nachholeffekten infolge der Pandemie bereits an. Insbesondere im Hinblick auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums bleiben die Herausforderungen damit weiterhin groß.

Die im zweijährigen Rhythmus erscheinende Wohnungsmarktbeobachtung wird kontinuierlich weiterentwickelt und durch neue Themen ergänzt. In die aktuelle Ausgabe wurde ein interkommunaler Vergleich aufgenommen, um die hiesigen Entwicklungen noch treffender einordnen zu können. Das Schwerpunktthema der diesjährigen Wohnungsmarktbeobachtung 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. Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt auf, welche Wohnwünsche bei den jungen Haushalten überwiegen, welche Wohnlagen sie bevorzugen und welches Wohnungsangebot für diese Zielgruppe bereits in Nürnberg existiert.

Der Wohnungsleerstand als wichtiger Gradmesser für die Anspannung des Wohnungsmarktes konnte, nachdem im Berichtsjahr eine neue Erhebungsmethode zur Verfügung stand, nach 2017 zum zweiten Mal ausgewertet werden. Er ist der Ausgangspunkt für eine Zeitreihe, welche künftige Entwicklungen bewerten hilft.

Allen beteiligten Dienststellen der Stadt Nürnberg, dem Bonner Büro Quaestio - Forschung & Beratung GmbH sowie der N-ERGIE danke ich für die gute Zusammenarbeit.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a flourish.

Dr. Michael Fraas

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

Außer der Reihe: Trends auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt	1
1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick	3
2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg	4
3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg.....	8
3.1 Wohnungsnachfrage und Wohnraumangebot	8
3.2 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit	10
3.3 Wohnbauflächenpotenziale.....	16
3.4 Wohnungsleerstand.....	20
3.5 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg.....	22
4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen.....	23
4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt.....	23
4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen	31
4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand	36
4.4 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen	38
5 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken.....	40
5.1 Innenstadtquartiere	41
5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand.....	46
5.3 Einfamilienhausquartiere.....	49
5.4 Großwohnsiedlungen.....	52
5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken	54
6 Schwerpunktthema: Junges Wohnen in Nürnberg	56
6.1 Wanderungsverhalten junger Erwachsener in Nürnberg	56
6.2 Wohnwünsche von Studierenden und Auszubildenden.....	62
6.3 Wohnraumangebote für junge Erwachsene.....	64
6.4 Zwischenfazit: Junges Wohnen in Nürnberg	67
7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer	68
Anhang	71

Außer der Reihe: Trends auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Die Erarbeitung der vorliegenden Ausgabe der Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung fiel in eine besondere Zeit. Seit Anfang 2020 beeinflusst die **Corona-Pandemie** das Leben der Menschen. Dies hat auch unmittelbar Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Der Turnus der Wohnungsmarktbeobachtung und die Verfügbarkeit entsprechender statistischer Daten ermöglicht es allerdings nicht, diese Entwicklungen vollständig bis in das Jahr 2022 hinein abzubilden. Stattdessen basiert die Wohnungsmarktbeobachtung auf **Datenständen bis Ende 2020**. An dieser Stelle sollen daher einige Erläuterungen zur besseren Einordnung der im vorliegenden Bericht dargestellten Entwicklungen beitragen.

Nach einem anhaltenden Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren verzeichnete Nürnberg im Jahr 2020 einen **Rückgang der Bevölkerung**. Dies ist auf mehrere Ursachen zurückzuführen. Zum einen wurden Umzüge während der Corona-Pandemie aufgeschoben. Dies betrifft zum Beispiel Studierende, deren Hochschulen keine Präsenzveranstaltungen anboten, was einen Umzug zu Beginn des Studiums obsolet machte. Auch Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die sich beruflich neu nach Nürnberg orientierten, konnten einen Umzug durch Homeoffice-Lösungen mitunter zurückstellen. Zuzüge aus dem Ausland blieben zu weiten Teilen aus. In welchem Umfang die **ausgebliebenen Zuzüge** nach Nürnberg nachgeholt werden, bleibt abzuwarten und wird sich in den folgenden Wohnungsmarktbeobachtungen zeigen. In den aktuellen Bevölkerungszahlen deutet sich jedoch bereits wieder ein Bevölkerungswachstum an. Neben diesen wanderungsbedingten Ursachen führte auch die **Bereinigung des Melderegisters im Jahr 2019** zu zahlreichen Abmeldungen von Amts wegen, was sich in der Statistik in geringeren Bevölkerungszahlen niederschlägt.

Verstärkt wurde der Bevölkerungsrückgang durch eine **Abwanderung in das Nürnberger Umland**, die auch während der Corona-Pandemie anhielt. Vor allem Familien ziehen weiterhin vermehrt über die Stadtgrenze hinaus, u.a. bestärkt durch Lockdown-Erfahrungen in Stadtwohnungen. Diese Umlandwanderungen aus Nürnberg heraus sind auch ein Zeichen für ein fehlendes Wohnraumangebot innerhalb der Stadt. Daneben führt der anhaltende **Trend zu kleineren Haushalten** zu einem steigenden Bedarf an Wohnungen selbst bei konstanter oder leicht rückläufiger Bevölkerung. Auch für abgängige Wohnungen muss Ersatz geschaffen werden (**Ersatzneubau**). Insgesamt hat sich die Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren derart zugespitzt, dass die Ausweitung des Wohnraumangebots auch ohne zusätzliche Nachfrage geboten ist, um den Kostensteigerungen entgegenzuwirken. Die kurzfristig rückläufigen Bevölkerungszahlen sollten daher nicht zum Anlass genommen werden, den eingeschlagenen Entwicklungspfad des Nürnberger Wohnungsmarktes zu verlassen. Vielmehr benötigen Wohnungsbauinvestitionen erheblichen zeitlichen Vorlauf (z. B. Planungs- und Genehmigungsverfahren). Ein schnelles Reagieren auf wieder steigende Zuzüge ist dann nicht möglich, was zu Verknappung und damit letztendlich Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt führt.

Mit dem Angriffskrieg auf die Ukraine, der zum Redaktionsschluss der Wohnungsmarktbeobachtung im ersten Halbjahr 2022 eine unerwartete Zuzugswelle und damit steigende Nachfrage ausgelöst hat, stehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der Nachfrageentwicklung der nächsten Jahre an. Bis Ende Mai 2022 sind rund 7.600 Flüchtlinge aus der Ukraine nach Nürnberg gekommen. Noch ist unklar, wie lange die Verweildauer der Menschen in Nürnberg sein wird

oder wie viele dauerhaft in der Stadt wohnen bleiben. Zudem könnte auch die **steigende Inflation** zu einem veränderten Nachfrageverhalten führen. Parallel belasten die weiter **ansteigenden Baukosten** und durch den Ukrainekrieg **verstärkte Materialengpässe** sowie das steigende **Zinsniveau** den Wohnungsneubau, so dass auch angebotsseitig die Unsicherheit über die Entwicklung der nächsten Jahre groß ist. In den folgenden Wohnungsmarktbeobachtungen werden diese Entwicklungen und ihre Folgen für den Wohnungsmarkt zu analysieren sein.

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	2018	2019	2020	Trend (Vorjahr)	
Bevölkerung mit Hauptwohnung ¹⁾	535.746	535.886	530.222	↘	
Zahl der Haushalte	284.640	285.245	284.364	↘	
Wanderungssaldo	+1.951	+216	-3.056	↓	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	311.312	314.648	309.094	↘	
Pendlersaldo	+92.843	+91.148	+87.926	↘	
Arbeitslosenquote	5,4%	5,2%	6,3%	↗	
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	49.413	46.593	49.939	↗	
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.181	7.727	6.543	↘	
Wohnungsangebot	2018	2019	2020	Trend (Vorjahr)	
Wohnungsmarktrelevanter Wohnungsbestand ²⁾³⁾	294.194	294.312	295.075	→	
davon belegungsgebundene Wohnungen	18.196	18.113	17.921	↘	
Baufertigstellungen (Neubau) ²⁾	1.161	961	1.502	↑	
davon geförderte Mietwohnungen	71	90	454	↑	
Baugenehmigungen (Neubau) ²⁾	1.550	2.434	2.579	↗	
Immobilienpreise und Mieten	2018	2019	2020	Trend (Vorjahr)	
Mieten laut Mietenspiegel ⁴⁾	7,86 €/m ²	7,86 €/m ²	8,54 €/m ²	↗	
Angebotsmieten ⁵⁾	im Bestand	9,48 €/m ²	9,68 €/m ²	10,00 €/m ²	↗
	im Neubau	12,25 €/m ²	12,12 €/m ²	12,64 €/m ²	↗
Kaufpreise für Reihen- häuser/Doppelhaushälften ⁶⁾	im Bestand	380.000 €	420.000 €	465.000 €	↗
	im Neubau	590.000 €	605.000 €	660.000 €	↗
Kaufpreise für Eigentumswohnungen ⁶⁾	im Bestand	2.500 €/m ²	2.800 €/m ²	3.120 €/m ²	↗
	im Neubau	4.900 €/m ²	4.860 €/m ²	5.170 €/m ²	↗

1) In den Jahren 2019 und 2020 erfolgten umfangreiche Registerbereinigungen im Kontext der Europawahl und dem Zensus 2021.

Im Jahr 2020 fanden pandemiebedingt weniger Wanderungen nach Nürnberg statt als üblich (v.a. aus dem Ausland).

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

3) Durch Korrekturen im Gebäudebestand sowie Anpassungen bei den Verschlüsselungen der Gebäudetypen wurde der Wohnungsbestand rückwirkend angepasst. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren ist somit sichergestellt.

4) Der Mietenspiegel wird im zweijährigen Rhythmus erhoben. Der Wert für das Jahr 2019 wurde entsprechend bereits für das Jahr 2018 erhoben.

5) Median der Nettokaltmieten

6) 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; Value AG; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg

Mit der Wohnungsmarktbeobachtung 2021 erscheint zum **vierten Mal** seit der Wohnungsmarktbeobachtung 2016 eine umfassende Betrachtung der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt durch die Stadt Nürnberg. Die langjährige Fortschreibung der verwendeten Indikatoren erlaubt es immer besser, diese Entwicklungen einzuordnen, zu bewerten und daraus geeignete Schlüsse für die Nürnberger Wohnungspolitik zu ziehen. Dabei hat sich die Wohnungsmarktbeobachtung Nürnberg von Anfang an nicht als einfache Sammlung von wohnungsmarkt-relevanten Daten verstanden, sondern möchte diese in Zusammenhang mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Nürnberg stellen. Diese Leitziele wurden 2016 grundlegend in dem Handlungsprogramm Wohnen durch den Stadtplanungsausschuss des Stadtrats festgelegt:

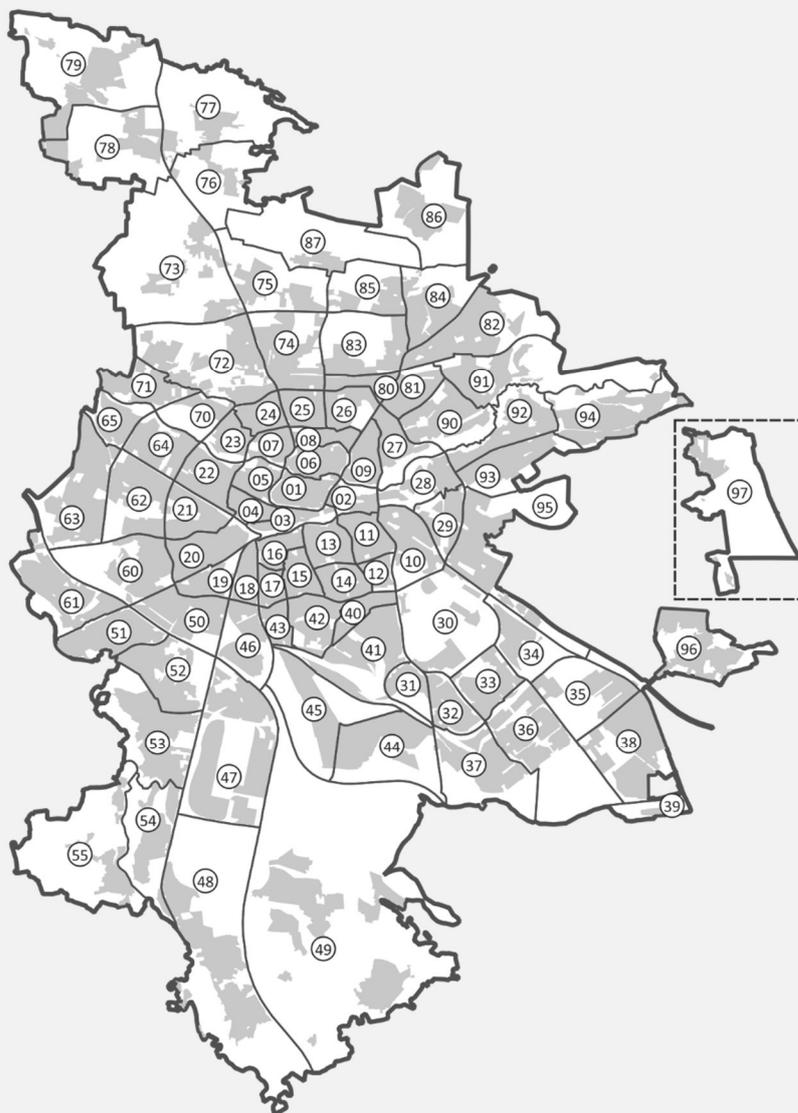
- Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen – mehr Wohnungen für Nürnberg
- Bezahlbares Wohnen – zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung
- Attraktives und innovatives Wohnungsangebot – Schaffung neuer Qualitäten
- Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte
- Mehr Dialog zwischen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

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

Zusätzlich zu einer hohen Kontinuität in den durchgeführten Analysen, wird die Wohnungsmarktbeobachtung mit jeder Ausgabe weiterentwickelt und den aktuellen Entwicklungen und wohnungspolitischen Herausforderungen angepasst. Die Wohnungsmarktbeobachtung 2021 setzt sich im **Schwerpunkt mit der Wohnraumversorgung junger Haushalte** auseinander. Welche Wohnwünsche bestehen bei dieser Zielgruppe, welche Wohnstandorte werden gewählt und wie reagiert der Wohnungsmarkt auf eine verstärkte Nachfrage? Diese Fragen haben in Nürnberg nicht zuletzt durch die im Aufbau befindliche Technische Universität Nürnberg eine besonders hohe Bedeutung. Durch die schrittweise Inbetriebnahme der Forschungs- und Lehrtätigkeit wird in den nächsten Jahren mit einem verstärkten Zuzug in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen zu rechnen sein. Die Wohnungsmarktbeobachtung Nürnberg nimmt diese Entwicklungen bereits frühzeitig in den Blick.

Eine weitere Neuerung der diesjährigen Wohnungsmarktbeobachtung ist die punktuelle Einbindung **interkommunaler Vergleiche**, um die für Nürnberg zu beobachtenden Entwicklungen nicht nur im Zeitablauf, sondern auch im Vergleich mit den Entwicklungen in anderen deutschen Städten einordnen und beurteilen zu können. Hierzu wurde eine Auswahl von Städten getroffen, die in ihrer Struktur und Größe gut mit Nürnberg vergleichbar sind. Dies sind Stuttgart, Leipzig, Bremen, Dortmund und Hannover.

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 Ost, Reichelsdorfer Keller	77 Neunhof
05 Himpfelshof	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 Muggenhof	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 Sündersbühl	43 Dianastraße	73 Buch	96 Fischbach
22 Bärenschanze	44 Trierer Straße		97 Brunn

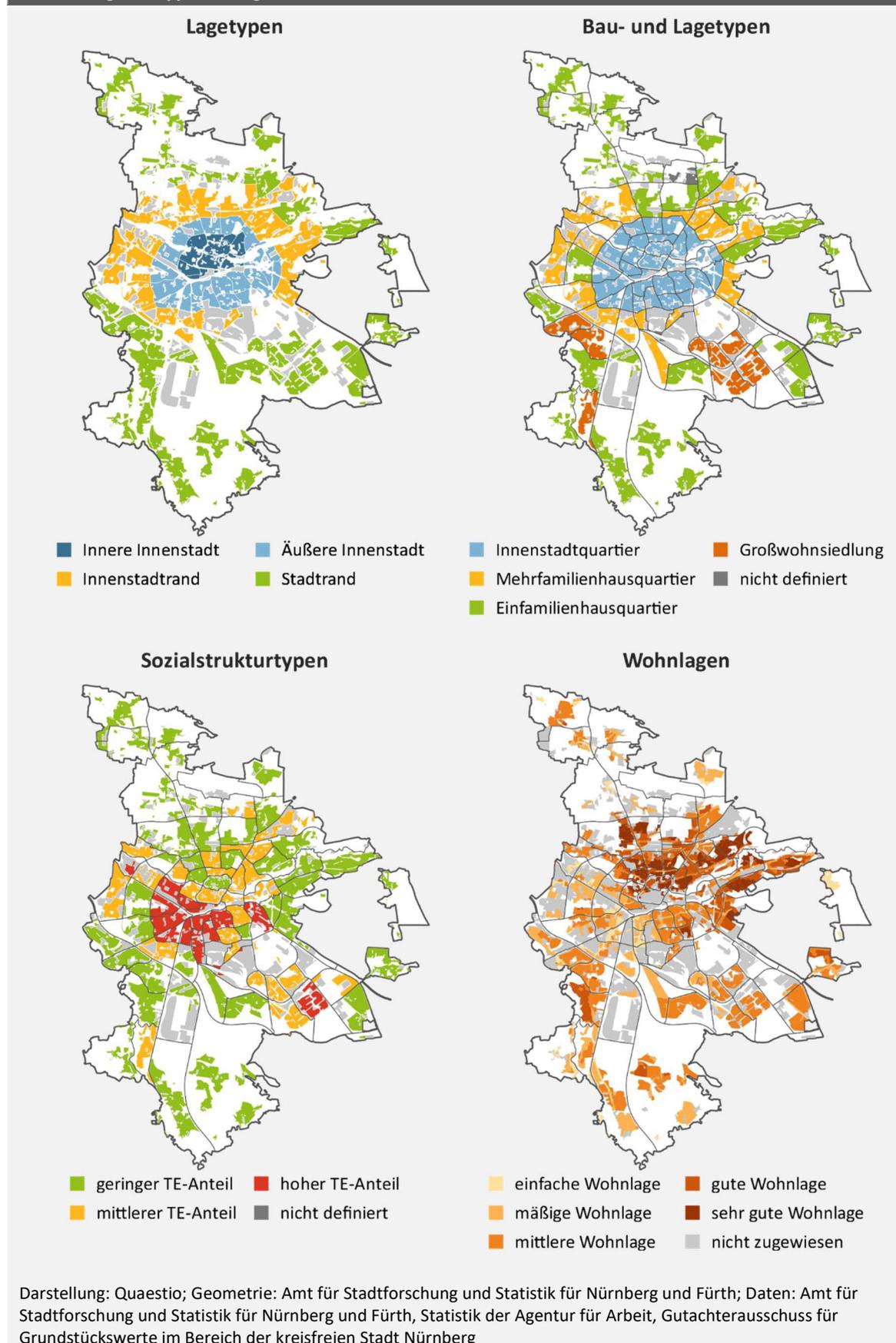
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Grundlage der Wohnungsmarktbeobachtung 2021 ist ein **Datenstand vom 31.12.2020**. Insofern können die Auswirkungen der Corona-Pandemie in den vorliegenden Analysen noch nicht vollumfänglich bewertet werden. Erste Erkenntnisse zu den aktuellsten Entwicklungen und mögliche Schlussfolgerungen für die Nürnberger Wohnungspolitik wurden in dem vorangestellten Kapitel aufgegriffen.

Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs (siehe Abbildung 1, Seite 5). 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 werden auf Grundlage der Kaufpreise vom Gutachterausschuss erstellt und sind 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

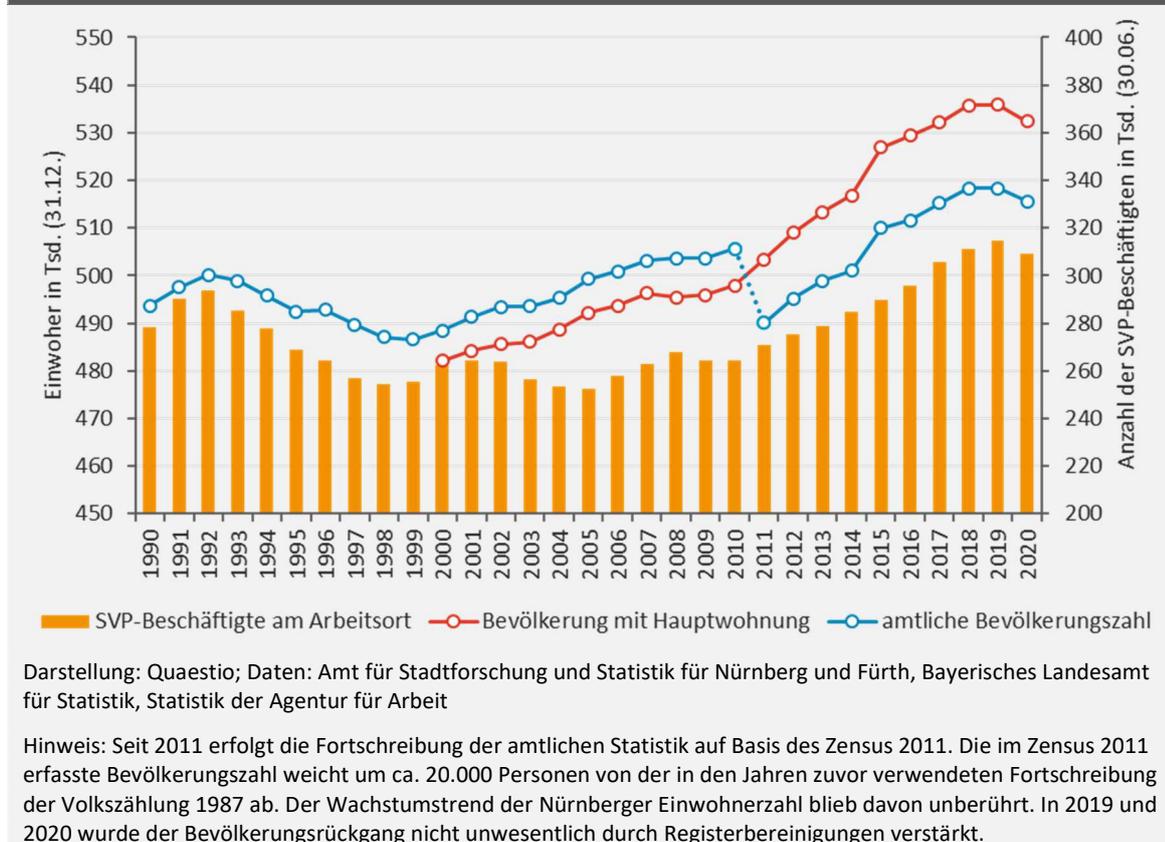


3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

3.1 Wohnungsnachfrage und Wohnraumangebot

Mit dem **Bevölkerungsrückgang im Jahr 2020** enden für Nürnberg vorläufig zwei Dekaden kontinuierlichen Bevölkerungswachstums (siehe Abbildung 3). Noch kann diese Entwicklung keinesfalls als Trendumkehr bewertet werden. Hierzu ist der kurzfristige Einfluss der **Corona-Pandemie** zu groß und sind die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf das Wohn- und Umzugsverhalten der Menschen noch nicht absehbar (siehe hierzu das einleitende Kapitel zu den Trends auf dem Wohnungsmarkt). Auch in den meisten anderen deutschen Großstädten kam es in 2020 zu einem Stopp des langjährigen Wachstumstrends.¹ Zudem kam es in den Jahren 2019 und 2020 in Nürnberg zu Registerbereinigungen im Einwohnerbestand und dadurch zu einer zusätzlichen Verstärkung des Rückgangs.

Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz

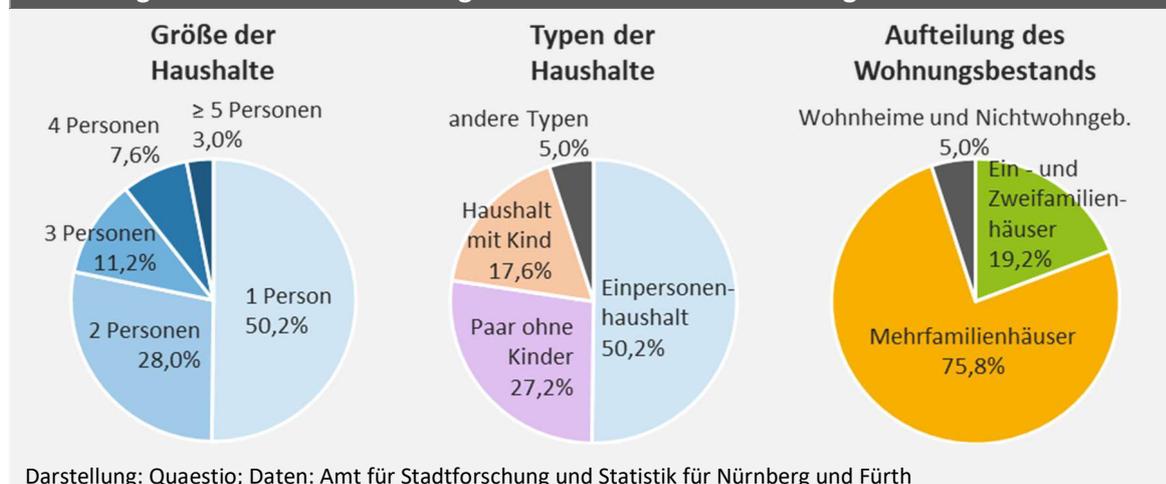


¹ Von den Untersuchten Vergleichsstädten Stuttgart, Leipzig, Bremen, Dortmund und Hannover konnte lediglich das in den letzten Jahren sehr dynamisch wachsende Leipzig auch in 2020 ein Bevölkerungswachstum verzeichnen.

Es ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass für das Jahr 2019 und damit vor der Corona-Pandemie und unter Berücksichtigung der Registerbereinigungen eine Abschwächung des Bevölkerungswachstums festgestellt werden konnte. Ein Grund hierfür ist, dass eine zunehmende Zahl von **Fortzügen in das unmittelbare Umland** Nürnbergs stattfindet. Betroffen hiervon sind in besonderem Maße Familien. Dies ist nicht zuletzt auf ein mangelndes Wohnungsangebot in Nürnberg zurückzuführen und damit weniger Ausdruck eines rückläufigen Wachstums in der Gegenwart als vielmehr Ausdruck eines nicht bewältigten Wachstums in der Vergangenheit.

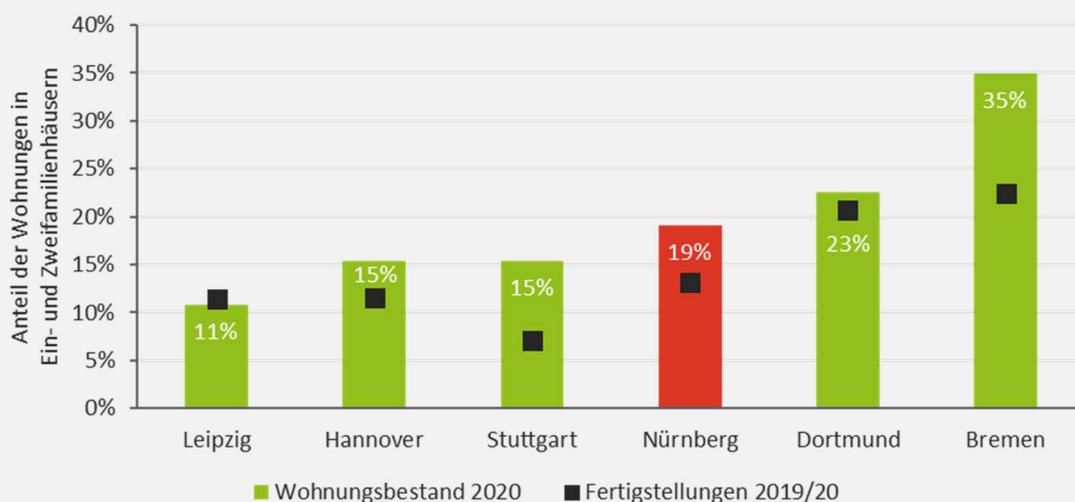
Die **Wohnungsnachfrage** generell ist zwar maßgeblich, aber nicht allein durch die Bevölkerungsentwicklung bedingt. Zum einen fallen in einem Wohnungsmarkt laufend Wohnungen weg, sei es durch Abriss, Umnutzung oder Wohnungszusammenlegungen. Bei der Stadtgröße Nürnbergs – mit einem Wohnungsbestand von knapp 300.000 Wohnungen – ist dies eine nicht unerhebliche Zahl von Wohnungen, die aus diesem Grund substituiert werden muss (ca. 600 WE p.a.). Zudem kann der anhaltende Trend, dass die Wohnhaushalte immer kleiner werden, dazu führen, dass trotz eines leichten Bevölkerungsrückgangs die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wächst. Aktuell sind bereits über die Hälfte aller Nürnberger Haushalte **Einpersonenhaushalte** (siehe Abbildung 4). In weniger als einem Viertel aller Haushalte leben mehr als zwei Personen. Mit dem **Trend zu kleineren Haushalten** geht auch ein **steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf** einher. Hatte ein Einwohner Nürnbergs 1987 noch 35,5 m² zur Verfügung, waren es 2011 bereits 41,7 m² und im Jahr 2019 mit 42,5 m² genau 7 m² mehr als gut 30 Jahre zuvor. Der Zuzug weiterer junger Haushalte durch die im Aufbau befindliche Technische Universität Nürnberg könnte diese Haushaltsstruktur weiter in Richtung kleinerer Haushalte verschieben (siehe hierzu auch Kapitel 6).

Abbildung 4: Struktur der Nürnberger Haushalte und des Wohnungsbestands



Die für die Nürnberger Haushalte zur Verfügung stehenden Wohnungen befinden sich zu über drei Vierteln in Mehrfamilienhäusern. Knapp 20 % der Wohnungen in Nürnberg liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern, womit Nürnberg im Vergleich zu ähnlich großen Städten im Mittelfeld liegt (siehe Abbildung 5). Auch im Wohnungsneubau liegt der Ein- und Zweifamilienhausanteil **im Mittel des Städtevergleichs**. In Bremen liegt der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsgeschichte besonders hoch (sog. Bremer Haus). In Leipzig wurden in den Nachkriegsjahrzehnten – wie überall in der ehemaligen DDR – deutlich weniger Eigenheime errichtet als in Westdeutschland. Da die Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Jahrzehnte einen Großteil des Einfamilienhausbestands westdeutscher Großstädte ausmachen, ist der Anteil dieser Bau- und Wohnform in Leipzig bis heute geringer.

Abbildung 5: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Nürnberg und Vergleichsstädten



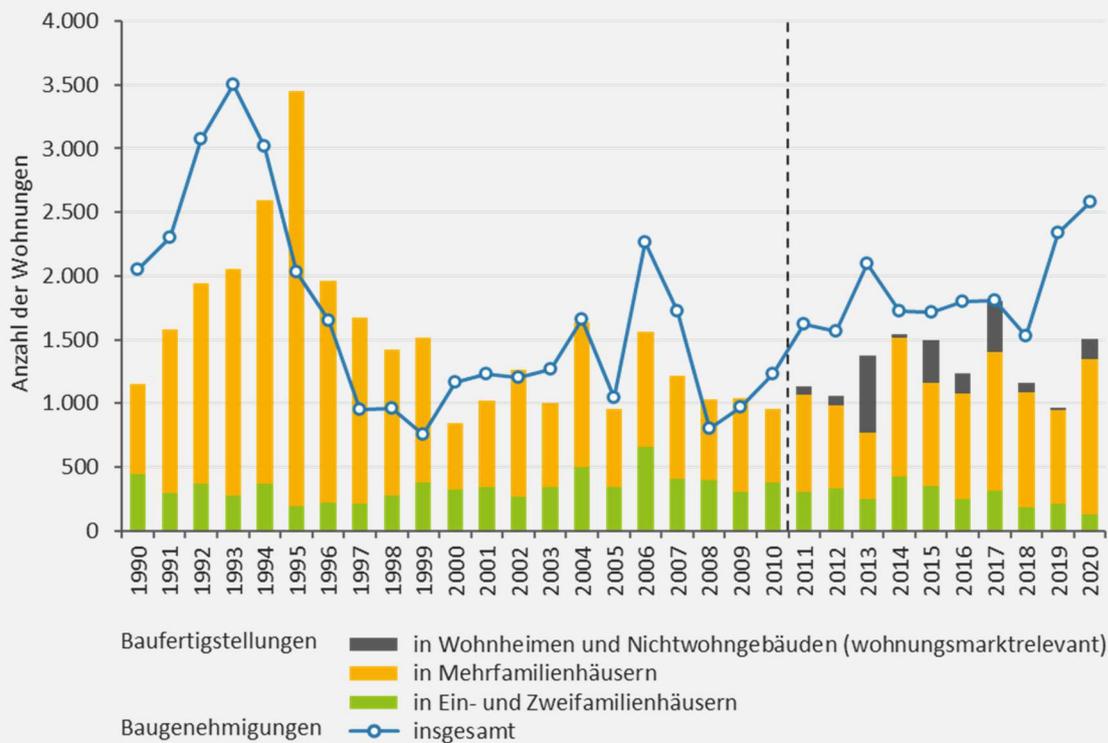
Darstellung: Quaestio; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

3.2 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit

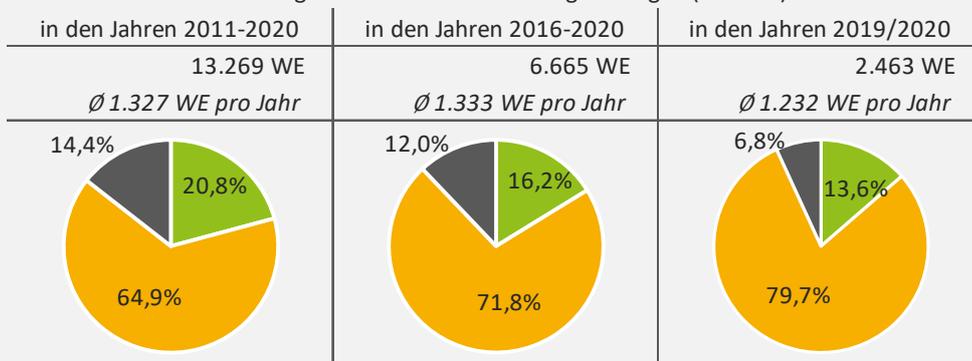
Seit Ende der 1990er Jahre bewegt sich die Wohnungsbautätigkeit – kleinere Schwankungen ausgenommen – auf einem konstanten Niveau von ca. 1.000 bis 1.500 **fertiggestellten Wohnungen** pro Jahr (siehe Abbildung 6). Damit reagiert die Bautätigkeit Nürnbergs nicht auf das im selben Zeitraum angezogene Bevölkerungs- und Nachfragewachstum in der Stadt (vgl. Abbildung 3). Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass das seit 2016 bestehende **Neubauziel** der Stadt Nürnberg, **ca. 2.000 Wohnungen pro Jahr** neu zu errichten, in den vergangenen Jahren **nicht erreicht** werden konnte. In den vergangenen beiden Jahren 2019/2020 lag die Neubautätigkeit mit durchschnittlich 1.232 Wohnungen nochmals rund 100 Wohnungen unter dem langjährigen Mittel der letzten 5 und 10 Jahre.

Die Zahl der **Baugenehmigungen** stieg in dem aktuellen Berichtszeitraum 2019/2020 deutlich über 2.000 Wohnungen pro Jahr an. Eine solche Entwicklung der Baugenehmigungen lässt auch ein zeitversetztes Ansteigen der Baufertigstellungen erwarten. In den letzten Jahren konnte jedoch beobachtet werden, dass dies nicht zwangsweise im selben Maß erfolgen muss. Rechnet man mit einem Zeitverzug von ca. 2 Jahren zwischen Genehmigung und Fertigstellung, so wurden beispielsweise in den Jahren 2010 bis 2018 fast 3.000 Wohnungen mehr genehmigt (15.100 WE) als in den Jahren 2012 bis 2020 fertiggestellt wurden (12.135 WE). Dieser als **Bauüberhang** bezeichnete Effekt ist in den letzten Jahren deutschlandweit zu beobachten und kann mehrere, oft miteinander verknüpfte Ursachen haben. So führt die derzeit hohe Auslastung bauhandwerklicher Betriebe dazu, dass nicht alle geplanten Vorhaben gleichzeitig umgesetzt werden können bzw. hohe Preisaufschläge in Kauf genommen werden müssen. Wohnungsbauinvestoren, die bereits eine Baugenehmigung eingeholt haben, aber nicht bereit sind, die hohen Baukosten zu zahlen, setzen die weitere Entwicklung des Bauvorhabens aus. Wird dieses dann zu einem späteren Zeitpunkt reaktiviert, wird eventuell die Planung angepasst und eine neue Baugenehmigung eingeholt, ohne dass die ehemals statistisch erfasste Baugenehmigung in eine Baufertigstellung gemündet wäre. Mittlerweile ist es gängige Praxis, dass solche mehrfachen „Anentwicklungen“ auch bewusst von Grundstückseigentümern betrieben werden, um den Wert ihres Grundstücks zu steigern und so Spekulationsgewinne zu erzielen.

Abbildung 6: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Nürnberg (Neubau)



Wohnungsmarktrelevante Baufertigstellungen (Neubau)



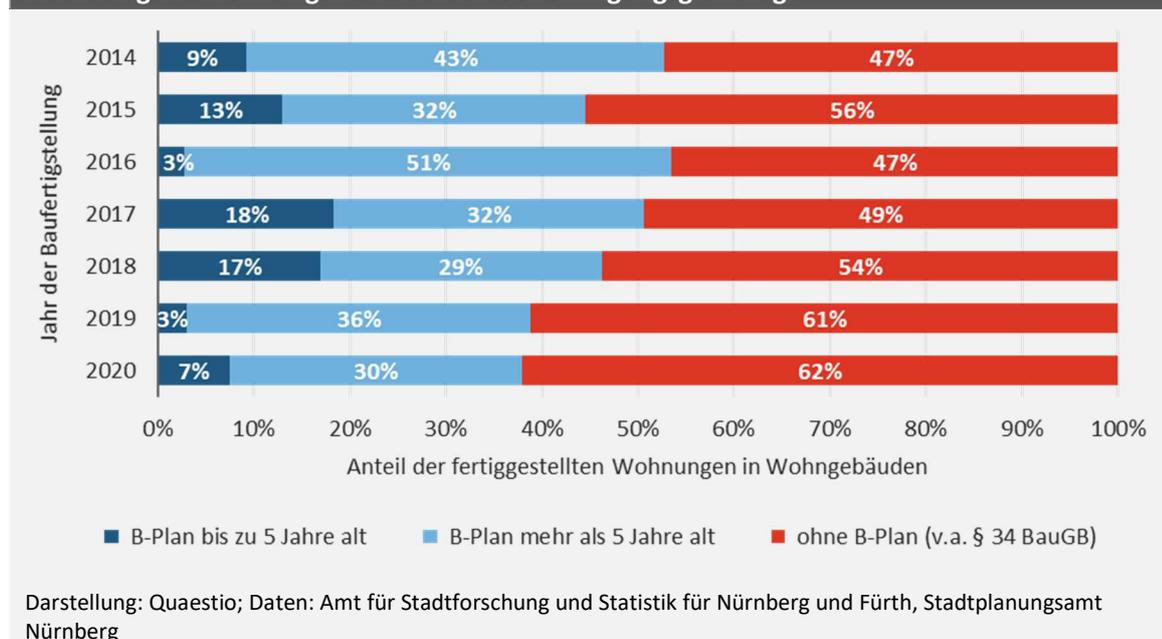
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

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 oder Arbeiterwohnheimen) unterschieden werden.

Eine wichtige Ursache für die **bisher zögerliche Ausweitung des Wohnungsneubaus** in Nürnberg verbirgt sich auch in den Ergebnissen der Abbildung 7. Seit einigen Jahren zeigt sich, dass der Anteil der Bautätigkeit, der außerhalb von Bebauungsplänen umgesetzt wird, immer weiter zunimmt. Der Anteil des Wohnungsneubaus, der auf neu geplanten Bebauungsplänen umgesetzt wird, ist seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. Durch die zeitliche Verzögerung zwischen Satzungsbeschluss und Fertigstellung lassen sich die Bestrebungen der Stadt zur Erhöhung der Planungstätigkeit der letzten Jahre in Abbildung 7 noch nicht erkennen. Die **geringe Baurechtschaffung** im Rahmen von neuen Bebauungsplänen ist nicht zuletzt auch darauf zurückzuführen, dass die einzelnen Planverfahren immer komplexer und die Widerstände aus der Bevölkerung

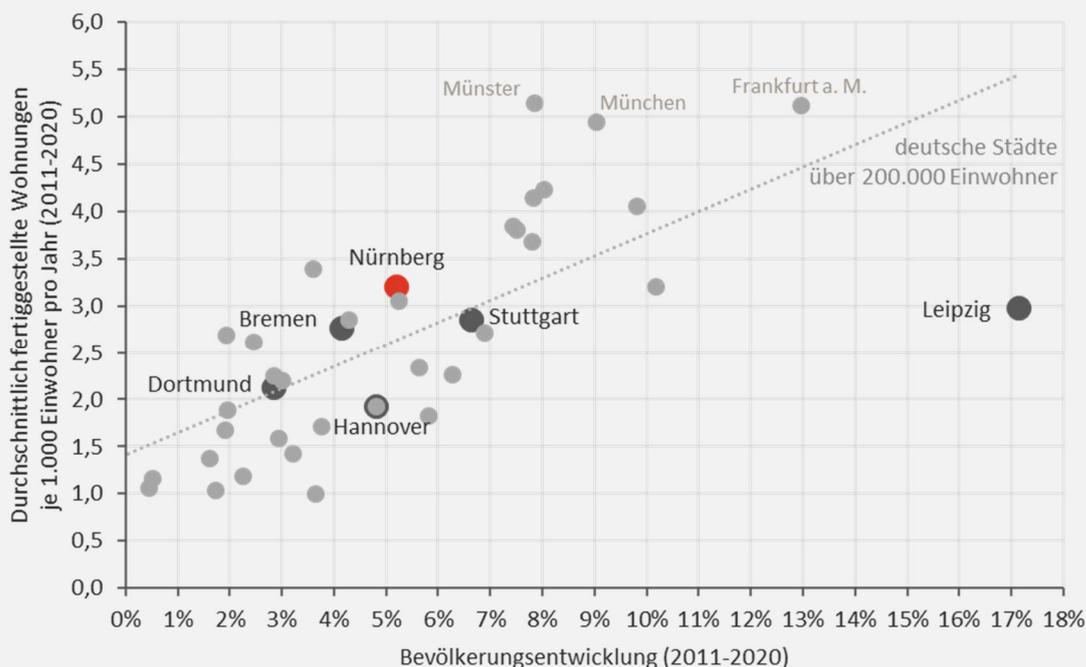
gegen einzelne Vorhaben immer größer werden. Aus wohnungspolitischer Sicht ist der geringe Umfang der Baurechtschaffung nicht nur deswegen problematisch, weil hierdurch weniger Wohnungen entstehen. Bisher war es nur in diesen Fällen für die Stadt möglich, über Vereinbarungen (**städtebauliche Verträge**) mit Wohnungsbauinvestoren **verpflichtende Quoten geförderten Wohnungsbaus** durchzusetzen. Auch die Verpflichtung zur Umsetzung anderer städtebaulicher Zielsetzungen, wie der verpflichtende Bau von Kinderbetreuungseinrichtungen und öffentlichen Grünflächen, ist von dem Abschluss städtebaulicher Verträge abhängig.

Abbildung 7: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage



Während die **Bautätigkeit** in Nürnberg im Abgleich mit den selbstgesteckten Neubauzielen relativ deutlich zurückfällt, ist sie **im Vergleich zu anderen deutschen Städten** sogar leicht überdurchschnittlich. Abbildung 8 zeigt die Bautätigkeit deutscher Städte der Jahre 2011 bis 2020 im Verhältnis zu deren Bevölkerungsentwicklung im selben Zeitraum. Nürnberg liegt in dieser Auswertung oberhalb der gestrichelten Linie, die den Durchschnitt aller deutschen Städte mit über 200.000 Einwohnern darstellt. Das bedeutet, dass im Verhältnis zu der Bevölkerungsentwicklung **überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt** wurden. Zu beachten ist bei einer solchen Auswertung jedoch, dass die Städte zu Beginn des ausgewählten Betrachtungszeitraums sehr verschiedene Ausgangspositionen aufwiesen. So konnte Leipzig das enorme Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre bei verhältnismäßig geringer Bautätigkeit nur deswegen bewältigen, weil die zwei vorangegangenen Jahrzehnte durch Schrumpfungsprozesse geprägt waren, die eine große Zahl leerstehender Wohnungen zur Folge hatten. Das anschließende Wachstum konnte diesen Leerstand zunächst abbauen, bevor ein weiterer Zuwachs Neubau erforderlich machte. Städte, die bereits seit längerer Zeit nicht mehr über solche Leerstandsreserven verfügen (z. B. Frankfurt, München, Münster), müssen ihr Wachstum in höherem Maße über den Wohnungsneubau abfedern. Diese Städte liegen in Abbildung 8 deutlich oberhalb der Durchschnittslinie.

Abbildung 8: Verhältnis von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit in deutschen Städten über 200.000 Einwohnern



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

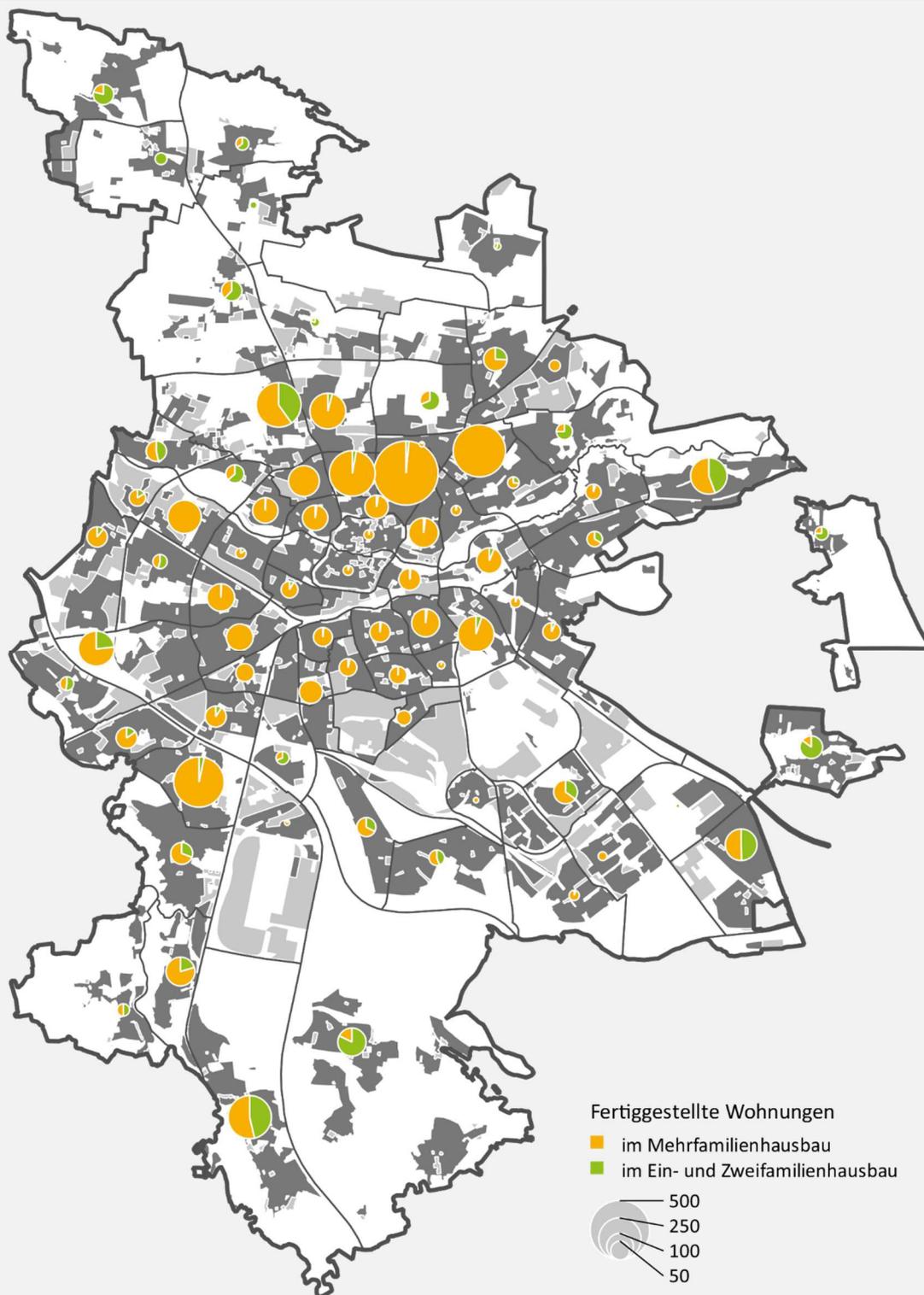
Für Nürnberg wurde in den vergangenen Jahren (u.a. in den Wohnungsmarktbeobachtungen) wiederholt festgestellt, dass die Wachstumsreserven im Wohnungsbestand weitestgehend ausgeschöpft sind. Dies spiegelt sich nicht zuletzt in den stark gestiegenen Miet- und Kaufpreisen für Wohnimmobilien wider (siehe Kapitel 4). Weiteres Wachstum, das keine weitere Anspannung des Wohnungsmarkts nach sich zieht, ist insofern nur durch eine Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit möglich.

Kleinräumig verteilt sich der Wohnungsbau in Nürnberg im Schwerpunkt auf die äußere Innenstadt. Eine besonders hohe Bautätigkeit gab es in den vergangenen fünf Jahren in den nordöstlich der Altstadt gelegenen Quartieren Uhlandstraße, Maxfeld und Schoppershof. Hier, wie in den benachbarten innerstädtischen Bereichen, wurde fast ausschließlich Mehrfamilienhausbau realisiert. Einfamilienhausbau fand in größerem Umfang in den randstädtischen Bezirken Katzwang/Reichelsdorf Ost, Kornburg/Worzeldorf, Altenfurt/Moorenbrunn und Laufamholz statt. Relativ innenstadtnah wurden in Wetzendorf noch einige Einfamilienhäuser errichtet. Generell zeigt das Kartenbild in Abbildung 9 jedoch klar, dass der Einfamilienhausbau inzwischen fast vollständig aus dem innerstädtischen Bereich verdrängt wurde. Hier war das Kartenbild vor fünf Jahren zu Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung noch ein etwas anderes.

Die räumliche Verteilung des Wohnungsneubaus auf die äußere Innenstadt setzt sich auch in den **derzeit in Bau befindlichen Wohnprojekten** fort (siehe Abbildung 10). Schwerpunkte hier sind die statistischen Bezirke St. Jobst und Mögeldorf, wo derzeit u.a. die Projekte „Tafel Quartier“ und „Seotor City Campus“ umgesetzt werden. In diesen Projekten entstehen neben Wohnungen auch Büro- und Dienstleistungsflächen, sodass sich dort Wohnen und Arbeiten verbindet. Das größte in Bau befindliche Wohnungsbauprojekt wird derzeit auf dem ehemaligen Quelle-Areal in der Weststadt realisiert. Zusammen mit den Randflächen entstehen dort insgesamt ca. 1.674 Wohnungen. Am Jahresende 2020 waren hiervon 510 Wohnungen im Bau. An der Colmberger Straße im Bezirk Röthenbach Ost errichtet die wbg Nürnberg GmbH 193 neue

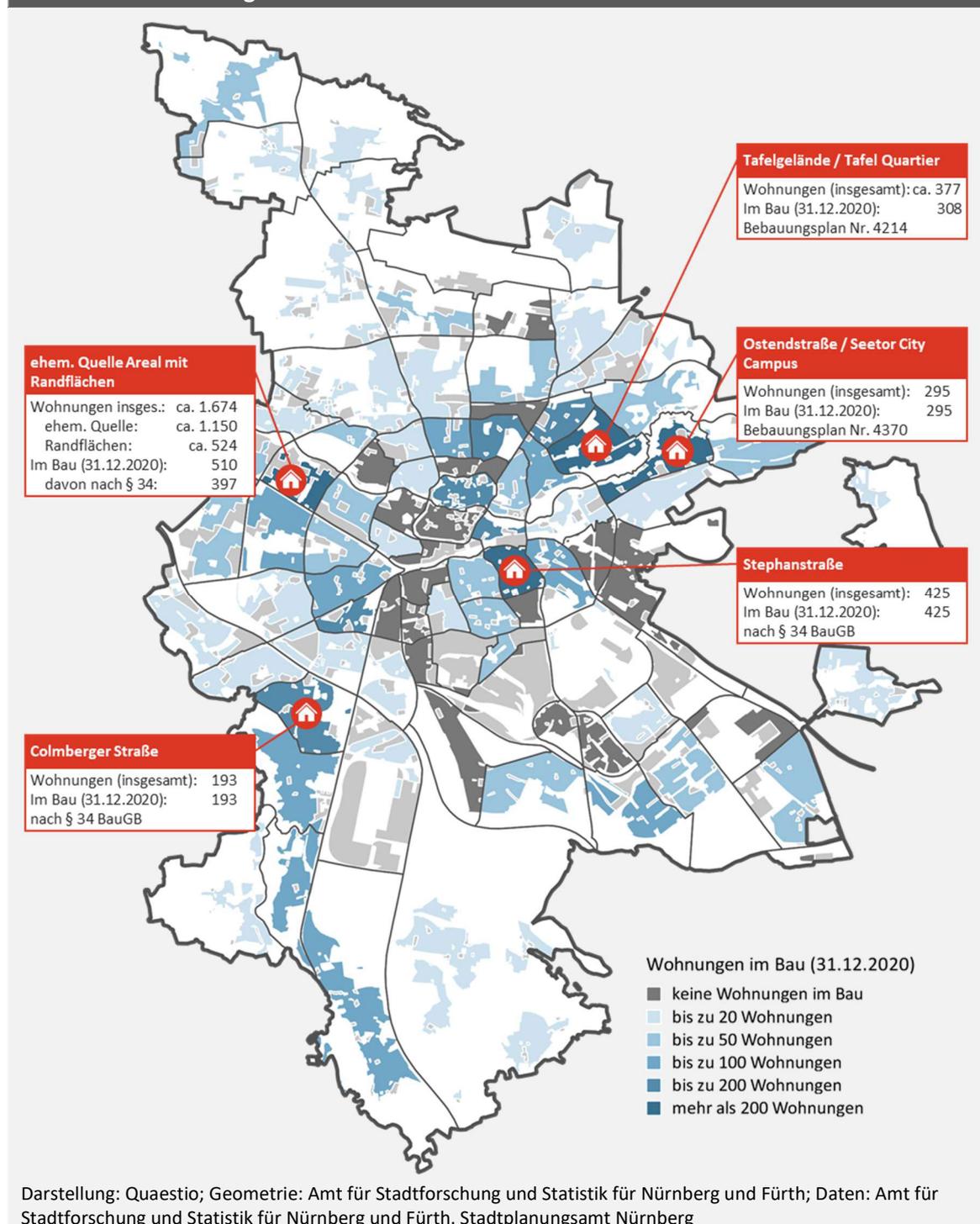
Mietwohnungen, die Hälfte davon gefördert nach EOF (einkommensorientierte Förderung). Zum 31.12.2020 befanden sich **insgesamt 3.918 Wohnungen im Bau** und damit rund 900 Wohnungen mehr als zwei Jahre zuvor.

Abbildung 9: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbaus in Nürnberg von 2016 bis 2020



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

Abbildung 10: Kleinräumige Verteilung der zum 31.12.2020 im Bau befindlichen Wohnungen mit ausgewählten Neubauvorhaben



3.3 Wohnbauflächenpotenziale

Dem Bedarf nach mehr Wohnungen für Nürnberg steht ein **begrenzttes Potenzial an Wohnbauflächen** im Stadtgebiet gegenüber. In den vergangenen Jahren sind dies vermehrt Flächen, die bereits zuvor baulich genutzt wurden (z.B. ehemalige Industrie-, Bahn- oder Gewerbeareale). Wohnbauliche Entwicklungen auf vormals forst- oder landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. anderen Grünflächen werden immer mehr zur Ausnahme. So spiegelt sich das städtebauliche Leitbild der „**Innen- vor Außenentwicklung**“ mit dem Ziel einer reduzierten Flächeninanspruchnahme auch in der Nürnberger Stadtentwicklung wider.

Die **Fokussierung auf den Innenbereich** erfordert ein hohes Maß an Zusammenarbeit zwischen der Stadt als Baurechtgeber, den Grundstückseigentümern und Wohnungsbauinvestoren, sowie den Anwohnern als direkt Betroffene der städtebaulichen Veränderungen in ihrem Wohnumfeld. Da ein Großteil der Grundstücke im Innenbereich in privatem Grundbesitz ist, wird auch die Umsetzung eines Großteils der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale (> 60 % der geplanten WE) von Wohnungsbauinvestoren vorangetrieben (siehe Abbildung 11). Die Umsetzung dieser **Investitionsplanungen**, die oft im innerstädtischen Bereich verortet sind, ist durch das mit ihnen verbundene wirtschaftliche Interesse vergleichsweise wahrscheinlich. Angebotsplanungen der Stadt bergen hingegen höhere Risiken, dass sie nicht weiterverfolgt werden können, da hier häufig kein Bebauungswunsch seitens der oft zahlreichen Einzeleigentümer vorliegt, der eine zeitnahe Bebauung gewährleistet.

In Summe sind dem Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg derzeit **Potenziale für den Bau von rund 23.000 Wohnungen** bekannt, deren Umsetzung bis 2035 wahrscheinlich ist. Von diesen steht wiederum mit 44 % (also ca. 10.000 WE) ein großer Teil kurzfristig bis 2025 zur Verfügung. Ausgehend von den Nachfrage- und Angebotsentwicklungen bis in das Jahr 2018, wurde in der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 eine Prognose für den Wohnraumbedarf in Nürnberg erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass kurzfristig ein **Neubaubedarf von 2.000 Wohnungen pro Jahr** besteht (bis 2025 ebenfalls ca. 10.000 WE). Für den kurzfristigen Bedarf an Neubauwohnungen sind die entsprechenden Flächenpotenziale in Nürnberg also vorhanden. Für die Deckung des mittel- bis langfristigen Wohnraumbedarfs bis 2035 reichen die erfassten Wohnbauflächenpotenziale jedoch nicht vollständig aus.

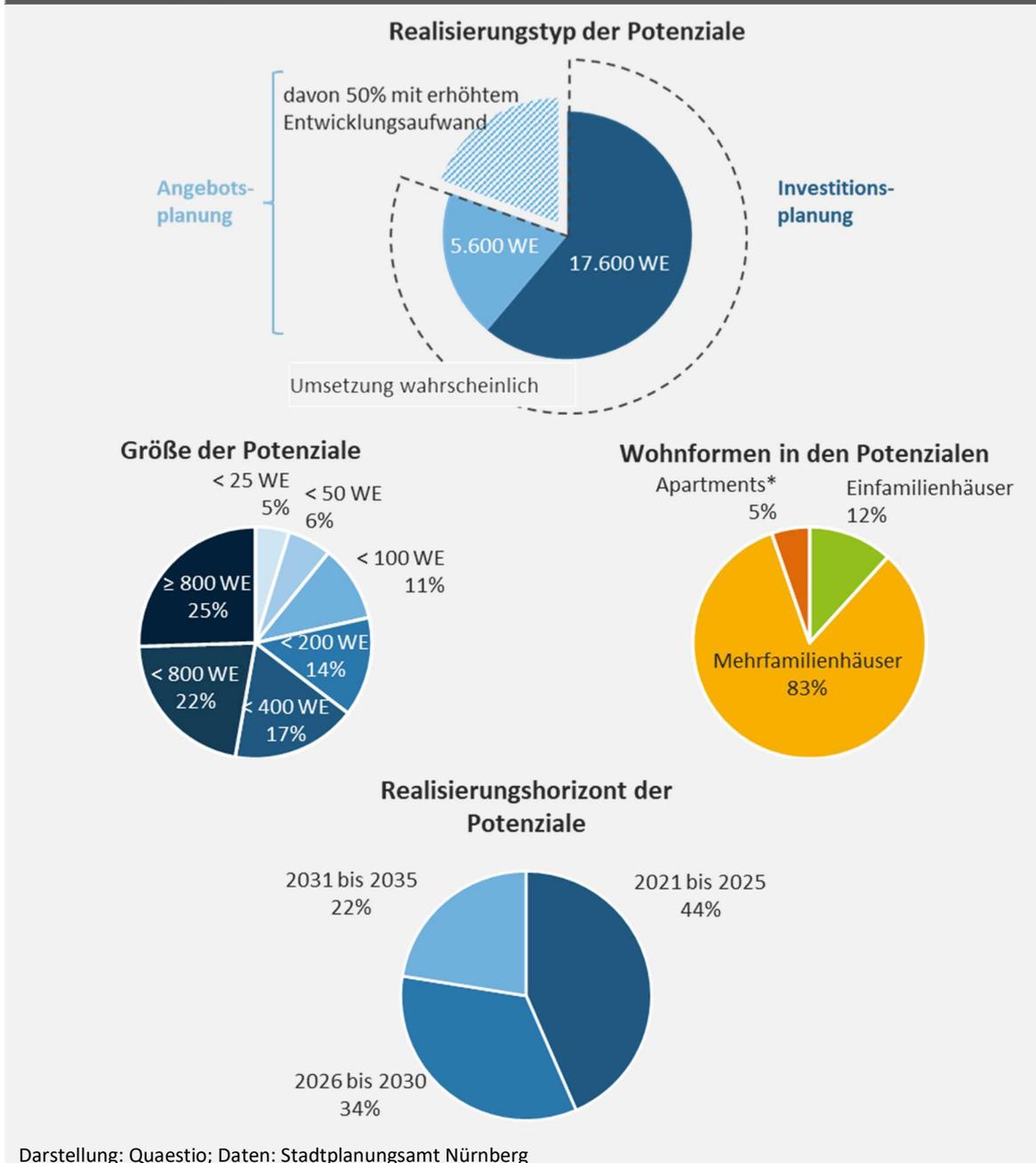
Ein großer Teil der 23.000 Wohnungen, die über die Wohnbauflächenpotenziale abgedeckt sind, befindet sich in größeren Flächen mit über 400 Wohnungen (47 % der geplanten Wohneinheiten). 25 % befinden sich sogar in Potenzialflächen mit über 800 Wohnungen. Hierzu zählen beispielsweise die großen Entwicklungen auf dem Quelle-Areal oder an der Brunecker Straße. Kleinere Vorhaben von unter 100 geplanten Wohnungen spielen bei den erfassten Potenzialen eine eher untergeordnete Rolle. Klar ist aber auch, dass solch kleinere Projekte auch spontaner bei der Stadt Nürnberg aufschlagen und nicht bereits Jahre zuvor in der Potenzialdatenbank geführt sind.

Wie bereits bei der aktuellen Bautätigkeit, ist auch bei den zukünftig geplanten Wohnungsbauvorhaben der Anteil des **Geschosswohnungsbaus dominant**. Mehr als 8 von 10 Wohnungen sollen entsprechend der Planungen im Mehrfamilienhausbau entstehen. Weitere 5 % der geplanten Wohnungen sind als kleinere Apartmentwohnungen vorgesehen und 12 % als Einfamilienhäuser.

Während in der baustrukturellen Zusammensetzung eine Kontinuität der aktuellen Bautätigkeit zu erwarten ist, wird sich das räumliche Muster verändern. Die **Wohnungsbaupotenziale verteilen sich deutlich anders über das Stadtgebiet als die Bautätigkeit der vergangenen Jahre**. Konzentrierte sich diese v.a. auf die Äußere Innenstadt mit einem Schwerpunkt im Nordosten, so konzentrieren sich die Wohnungsbaupotenziale vor allem in die Gebiete des Innenstadtrands,

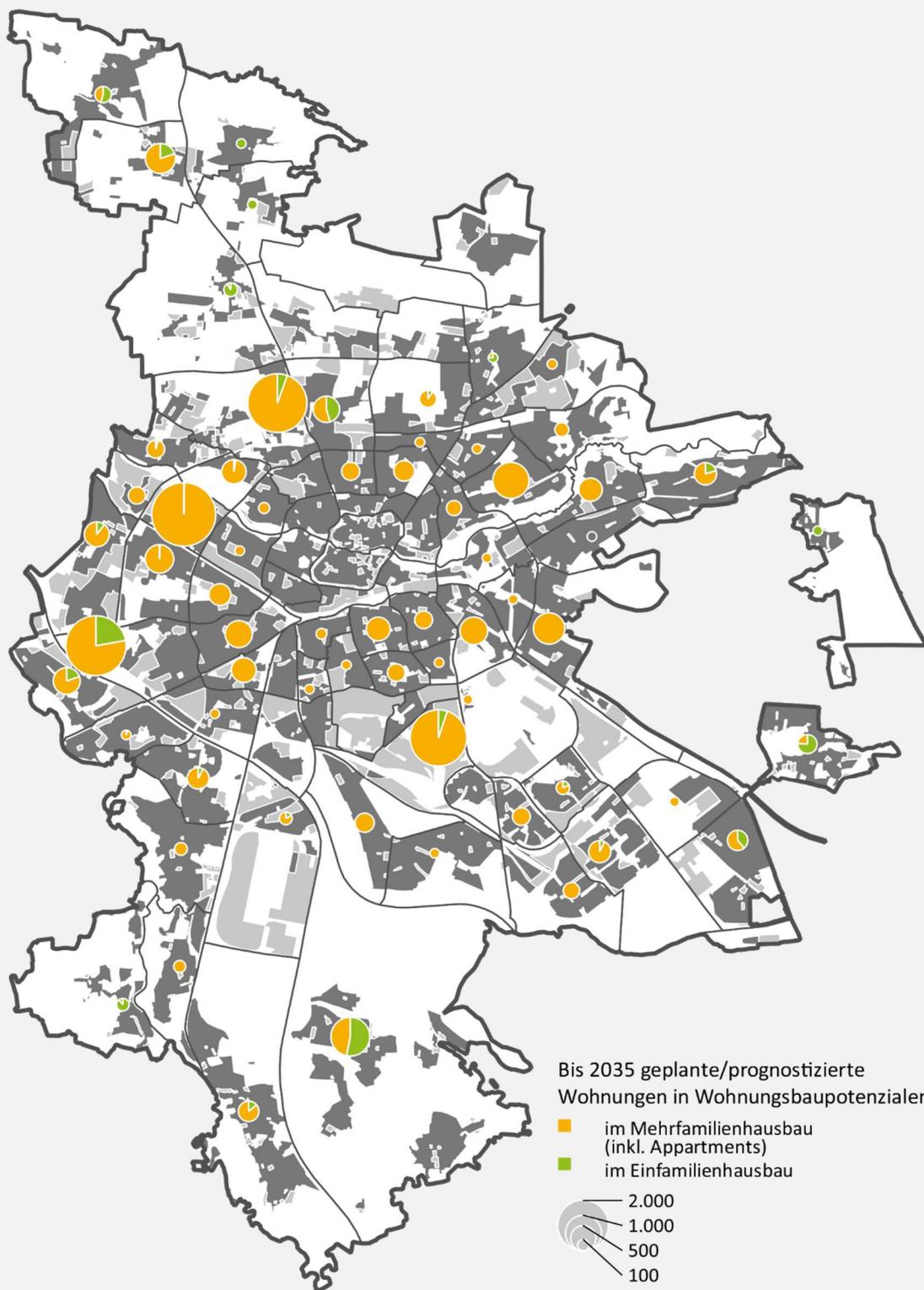
mit einem deutlichen Schwerpunkt im Westen der Stadt. Dort bieten das ehemalige Quelle-Areal mit angrenzenden Randflächen und die Fläche „Tiefes Feld“ große Wohnungsbaupotenziale. Weiter nördlich im Stadtgebiet besteht in Wetzendorf erhebliches Bauflächenpotenzial. Im Süden der Stadt entsteht an der Brunecker Straße ein neues Quartier zum Wohnen, Arbeiten und der Technischen Universität Nürnberg. Es deutet sich an, dass an den innerstädtischen Standorten fast ausschließlich Mehrfamilienhausbau stattfinden wird. Generell sind größere Entwicklungen an Einfamilienhausbau derzeit nur an wenigen Standorten zu erwarten. Hervorzuheben sind hierbei die statistischen Bezirke Großreuth bei Schweinau im Westen der Stadt („Tiefes Feld“), Kornburg/Worzeldorf im Süden und Thon im Norden Nürnbergs.

Abbildung 11: Struktur der Wohnungsbaupotenziale, Anteile an den bis 2035 geplanten/prognostizierten Wohneinheiten



* Innerhalb der Mehrfamilienhäuser wurden Wohnungsbauvorhaben unterschieden, in denen (fast) ausschließlich Kleinstwohnungen (< 45m²) umgesetzt werden. Diese werden als Apartments geführt.

Abbildung 12: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenziale bis 2035 in Nürnberg



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

3.4 Wohnungsleerstand

Im Jahr 2020 standen rund 1,8 % der Wohnungen in Nürnberg leer. Auch wenn dies, bezogen auf den Wohnungsbestand einer Großstadt, eine nicht unerhebliche Anzahl an Wohnungen bedeutet (> 5.000), so ist eine **Leerstandsquote von 1,8 %** als **deutlich zu gering** zu bewerten und unterstreicht die angespannte Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt.

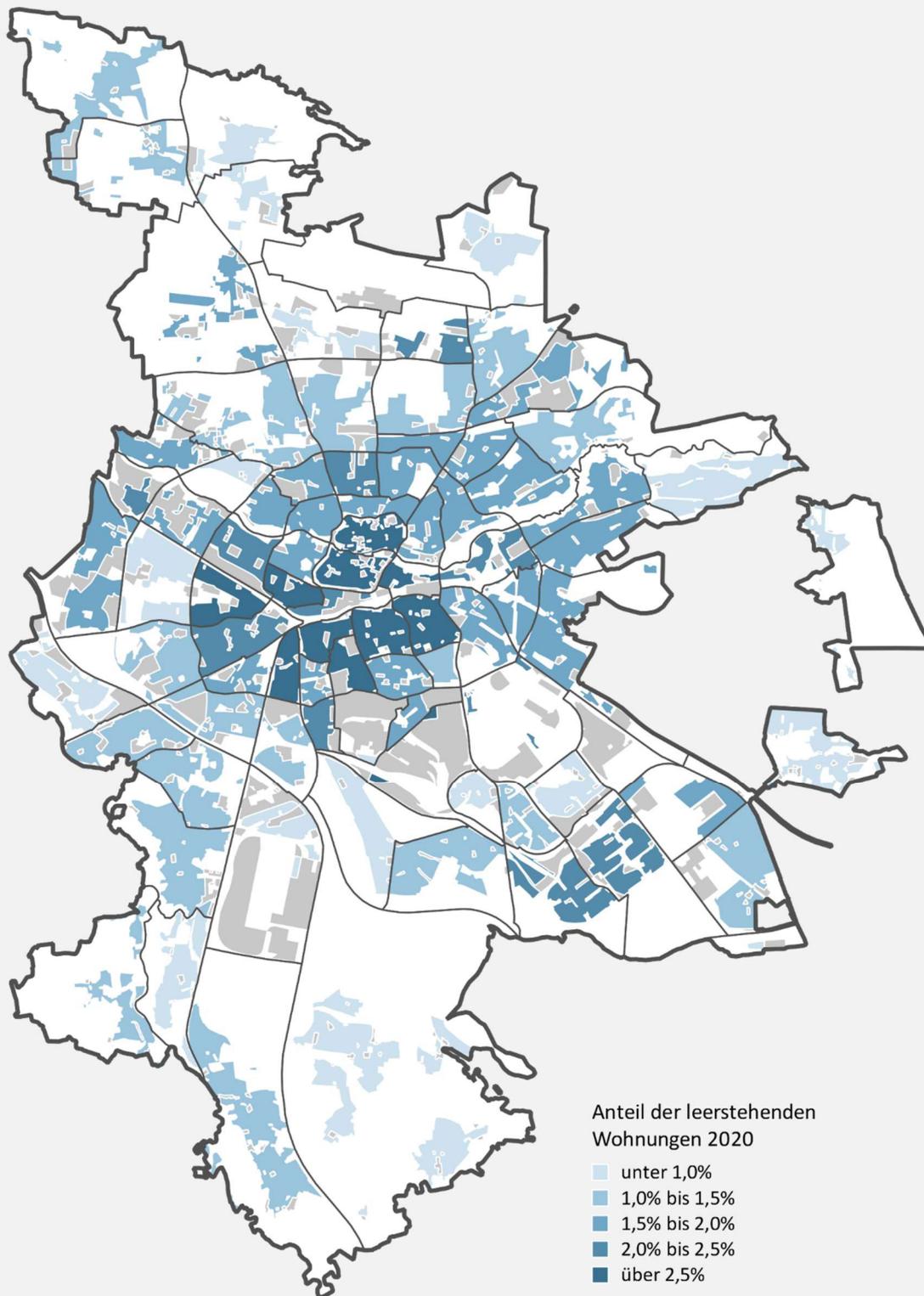
Bei der Interpretation von Leerstandszahlen ist immer zu beachten, wie diese zustande kommen und welche Art des Leerstands mit ihnen erfasst wird. Für die Wohnungsmarktbeobachtung Nürnberg kann auf **Verbrauchsdaten des Stromversorgers und Netzbetreibers N-ERGIE** zurückgegriffen werden. Wohnungen, die einen Verbrauch von weniger als 365 kWh im Jahr aufweisen, werden als leerstehend eingestuft.² Da sich die Erfassung auf den Zeitraum von 12 Monaten bezieht, werden auf diese Weise **nur langfristige Wohnungsleerstände** erfasst, die für eine Wohnungsmarktbeobachtung als sogenannter **struktureller Leerstand** von zentraler Bedeutung sind. Kurzfristige Wohnungsleerstände, wie sie beispielsweise bei der Renovierung einer Wohnung im Zuge eines Bewohnerwechsels vorkommen können, werden mit dieser Methode nicht erfasst (sog. Fluktuationsleerstand). Damit unterscheiden sich die Leerstandszahlen der Wohnungsmarktbeobachtung grundlegend von den Zahlen, die für den Zensus (letztmalig 2011, Aktualisierung in 2022) zu einem bestimmten Zeitpunkt erhoben werden und die sowohl den strukturellen als auch den fluktuationsbedingten Leerstand berücksichtigen.³ Auch ein Vergleich mit den Leerstandszahlen der Wohnungsmarktbeobachtung 2017 ist nur begrenzt möglich, da sich in der Zwischenzeit die Erhebungsmethode verändert hat. Für die künftigen Wohnungsmarktbeobachtungen werden Auswertungen dann auch in längeren Zeitreihen möglich sein, beginnend ab 2020.

Innerhalb des Stadtgebiets sind die **Unterschiede im Wohnungsleerstand zwischen den statistischen Bezirken gering** (siehe Abbildung 13). Unterdurchschnittlich ist die Leerstandsquote in den Stadtgebieten mit hohem Einfamilienhausanteil. Etwas höhere Leerstandsquoten liegen vor allem in innerstädtischen Bereichen vor, die neben dem Wohnen auch durch andere Nutzungen geprägt sind. Hier kann es zum einen zu Unschärfen bei der Leerstandserfassung durch Umnutzungen und wechselnde Nutzungen zwischen Gewerbe und Wohnen kommen. Möglich ist aber auch, dass das Wohnumfeld durch gewerbliche Nutzungen und/oder Verkehrslärm so sehr belastet ist, dass die Vermarktbarkeit einzelner Wohnungen erschwert wird und es zu vermehrten Wohnungsleerständen kommt. Andersherum kann es in besonders attraktiven Lagen dazu kommen, dass bestehende Wohngebäude kernsaniert oder abgerissen und neu gebaut werden sollen. Bis ein Objekt zu diesem Zweck von allen ehemaligen Bewohnern freigezogen ist, dauert es unter Umständen mehrere Jahre. In diesem Zeitraum stehen oftmals größere Teile der betroffenen Gebäude leer.

² Dies entspricht einem Verbrauch von 1 kWh pro Tag und damit ca. einem Viertel des durchschnittlichen Stromverbrauchs eines Einpersonenhaushalts.

³ Bei der Erhebung des Zensus 2011 wurde für Nürnberg eine Leerstandsquote von 3,1 % ermittelt.

Abbildung 13: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsleerstands in Nürnberg



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

3.5 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Die **Bevölkerungszahl in Nürnberg stagniert** ausgehend von einer verstärkten Umlandwanderung, den Folgen der Pandemie und statistischen Effekten der Registerbereinigung seit 2019. 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.

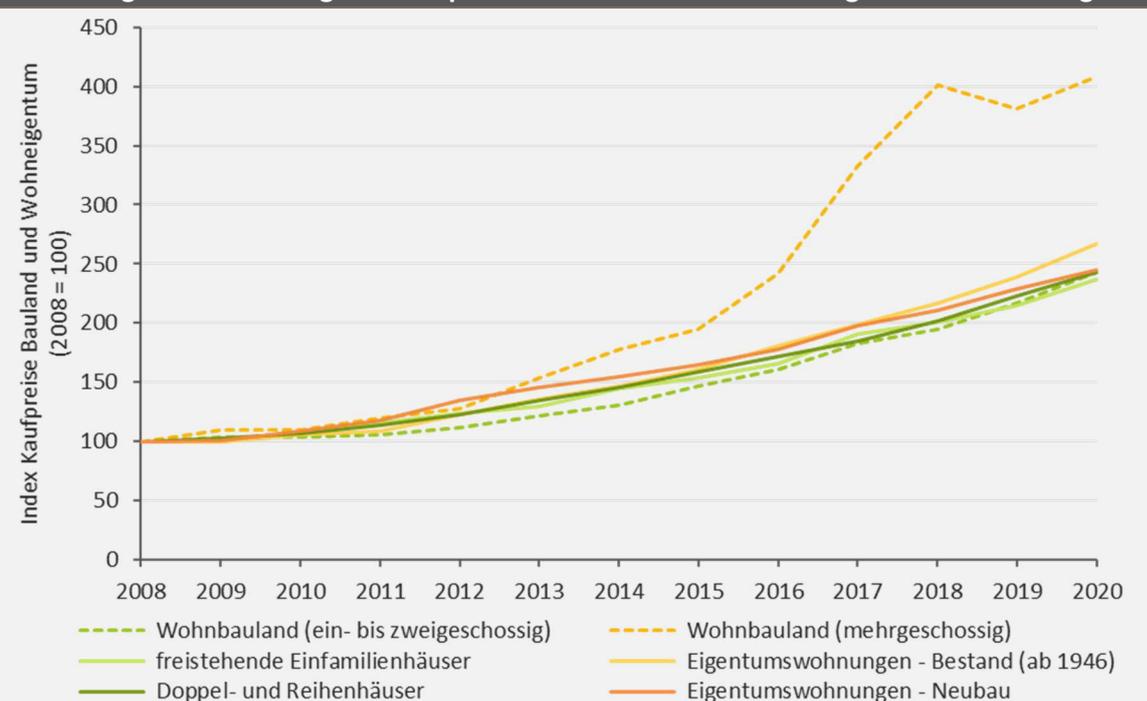
Um das gesteckte und weiter zu verfolgende **Ziel der Realisierung von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr** in den nächsten Jahren tatsächlich zu erreichen, gilt es die vorhandenen **Potenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren** und entsprechendes Baurecht zu schaffen. Der angewachsene **Bauüberhang** bietet ein weiteres Potenzial für eine erhöhte Neubautätigkeit in den nächsten Jahren. Allerdings lässt sich beobachten, dass nicht nur spekulatives Verhalten der Investoren, sondern **zunehmende Realisierungsschwierigkeiten** aufgrund der starken Baukostensteigerungen dazu führen, dass geplante Bauvorhaben nicht umgesetzt werden. Auch der Material- und Fachkräftemangel erschweren die Rahmenbedingungen des Neubaus. Entsprechend wird es noch gesteigerter Anstrengungen bedürfen, die Zielzahlen zu erreichen.

4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Der in den letzten Wohnungsmarktbeobachtungen festgestellte Preisanstieg hat sich auch in den Jahren 2019 und 2020 überwiegend fortgesetzt. Die **Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen** betragen nunmehr fast das 2,5-fache der Preise von 2008. Die **Preise für Bauland zur mehrgeschossigen Bebauung** stagnieren hingegen nach dem bis 2018 festzustellenden starken Anstieg (siehe Abbildung 14) auf einem hohen Niveau. Ursächlich hierfür könnte sein, dass sich im obersten Preissegment – insbesondere für Eigentumswohnungen – weitere Steigerungen der Vermarktungspreise nachfragebedingt zunehmend schwerer durchsetzen lassen. Zwar stiegen **die Preise für neue Miet- und Eigentumswohnungen** bis 2020 noch, von den Investoren wird beim Grundstückserwerb jedoch der Vermarktungspreis zum Zeitpunkt der Fertigstellung berücksichtigt. Wird für diese in einigen Jahren zu erzielenden Preise keine weitere Preissteigerung erwartet, sinken die Preise, die die Investoren bereit sind, für ein Grundstück zu zahlen. In überregionalen Preistrends außerhalb von Nürnberg zeigt sich ein solcher Sättigungseffekt bislang nicht. Angesichts steigender Baukosten und Zinsen ist jedoch in den nächsten Jahren zu erwarten, dass auch in anderen Städten der Anstieg der Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau gebremst wird.

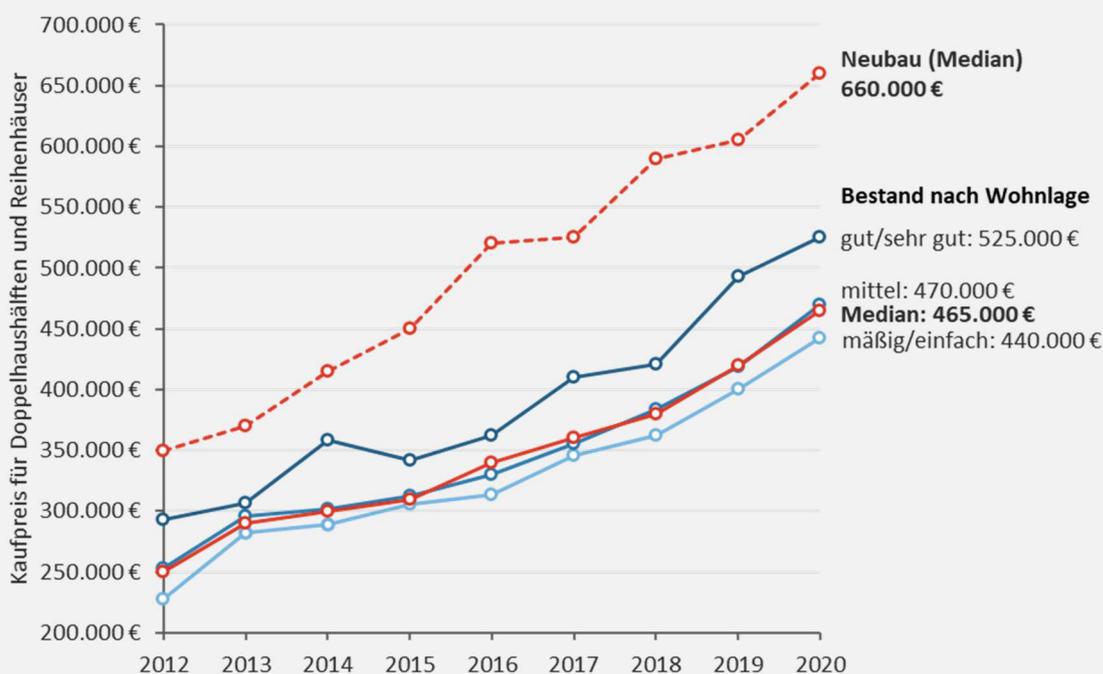
Abbildung 14: Entwicklung von Kaufpreisen für Bauland und Wohneigentum in Nürnberg



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

Das Preisniveau unterscheidet sich innerhalb von Nürnberg je nach Lagequalität. In guten bis sehr guten Lagen – dies sind vor allem Stadtteile nordöstlich der Innenstadt (siehe Abbildung 21 auf Seite 29) – wurden 2020 **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** (Bestandsimmobilien) für im Mittel 525.000 € verkauft. Die Preise sind damit seit 2018 noch einmal deutlich angestiegen (+ 25 %). Diese Entwicklung zeigt sich auch in den anderen Wohnlagen in ähnlicher Dynamik. Die **Preise für neu gebaute Doppelhaushälften** sind demgegenüber seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung zwar etwas weniger stark gestiegen, ohne dass sich der seit 2012 erkennbare Preistrend jedoch merklich abgeschwächt hätte.

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

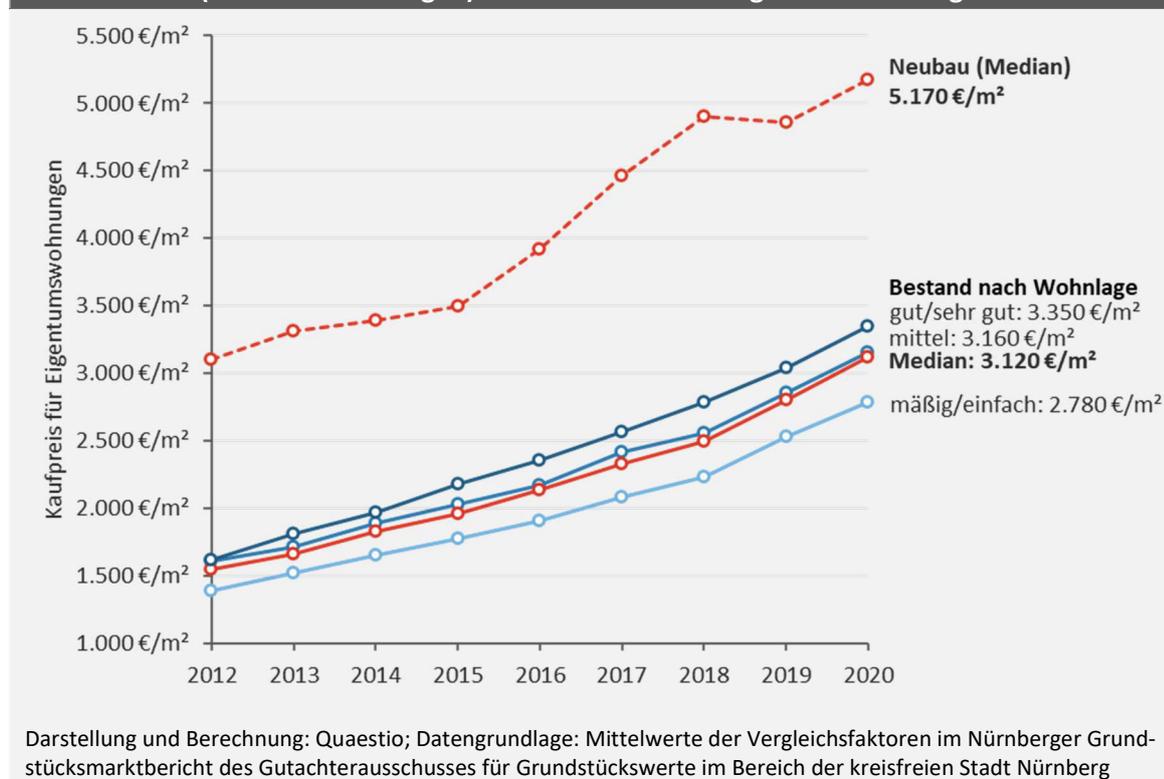


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Im Segment der **Eigentumswohnungen** (Abbildung 16) spiegelt sich die oben beschriebene Entwicklung der Baulandpreise für die mehrgeschossige Bebauung. Die Preise für **neugebaute Eigentumswohnungen** stiegen in 2019/2020 ebenfalls nicht mehr so stark wie in den Jahren zuvor. Dabei bedingt sich die Preisentwicklung wechselseitig: stagnierende Preise für das Grundstück wirken sich auf die späteren Verkaufspreise für die neu errichteten Eigentumswohnungen aus. Und umgekehrt: Wird für die nächsten Jahre erwartet, dass keine höheren Verkaufspreise für die Wohnungen erzielt werden können, bremst das die Preise, die Investoren bereit sind, für die Grundstücke zu bezahlen.

Der im Neubausegment festgestellte, gebremste Preisanstieg zeigt sich für die **Bestandswohnungen** nicht. Der Medianpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung hat sich seit 2012 verdoppelt. Im Vergleich zwischen den Wohnlagen ist auffällig, dass die Preisunterschiede zwischen den guten/sehr guten und den mäßigen/einfachen Wohnlagen seit 2012 größer geworden sind. Seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung sind die Preise jedoch in den einfachen Lagen etwas stärker gestiegen (+25 %) als in den sehr guten Lagen (+20 %). Dies kann ein erstes Anzeichen dafür sein, dass sich der Nachfragedruck auf die einfacheren Lagen verschiebt.

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



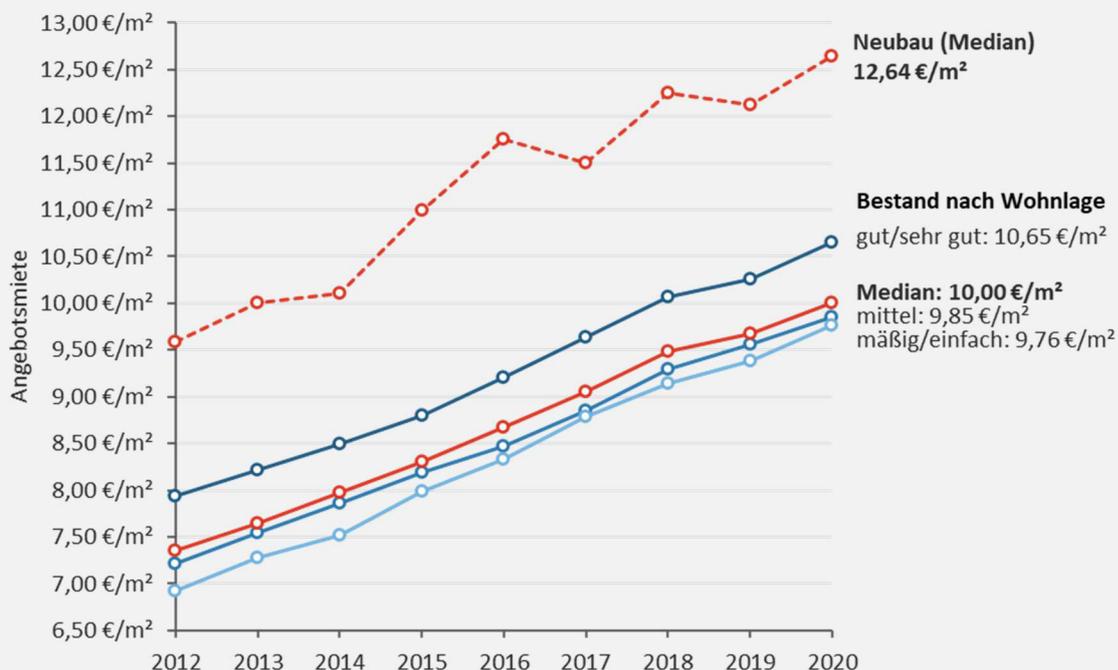
Auch auf dem Nürnberger **Mietwohnungsmarkt** kam es in den vergangenen Jahren zu Preissteigerungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine neu errichtete Wohnung lag 2020 bei einem Quadratmeterpreis von 12,64 € und damit über 3 € über dem Wert zu Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung 2012 (siehe Abbildung 17). Eine Bestandsmietwohnung kostete 2020 im Median 10,00 €/m² nettokalt (+ 2,50 €/m² ggü. 2012). Die Preissteigerungen liegen zwischen 2012 und 2020 bei jährlich über 4 % und damit deutlich über der bundesweiten Inflation (2 %)⁴ und der durchschnittlichen Lohnsteigerung (2,1 %)⁵ in diesem Zeitraum. Welche Auswirkungen diese Preissteigerungen auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums haben, wird im folgenden Kapitel im Detail beleuchtet.

Der Mietpreisanstieg in Nürnberg ist jedoch geringer als in den überwiegenden Vergleichsstädten. Nur in Bremen zeigt sich zwischen 2012 und 2020 noch eine etwas geringere Steigerung (siehe Abbildung 18). Nach Stuttgart weist Nürnberg allerdings das höchste Mietpreinsniveau unter den Städten auf.

⁴ Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)

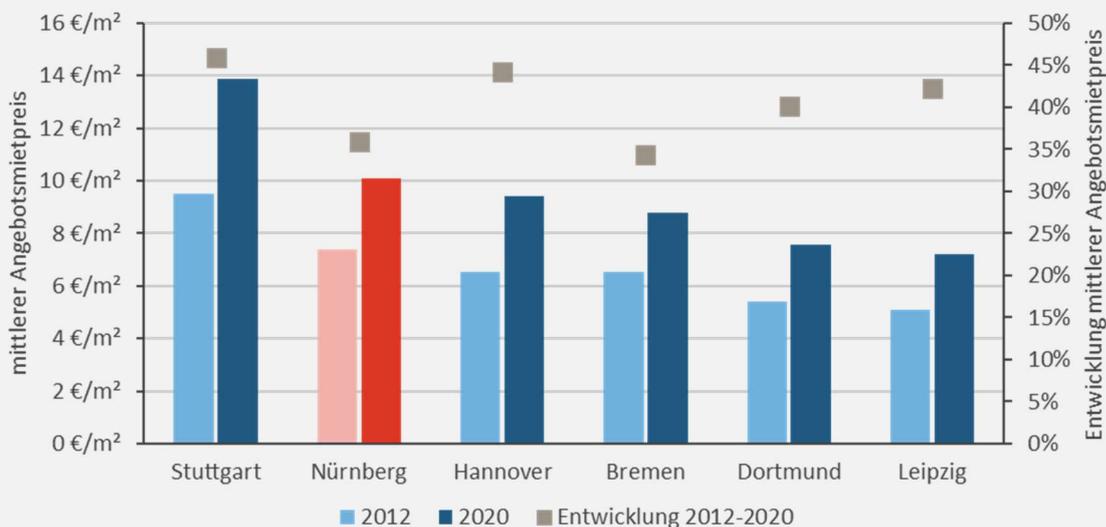
⁵ Quelle: Nominallohnindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)

Abbildung 17: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

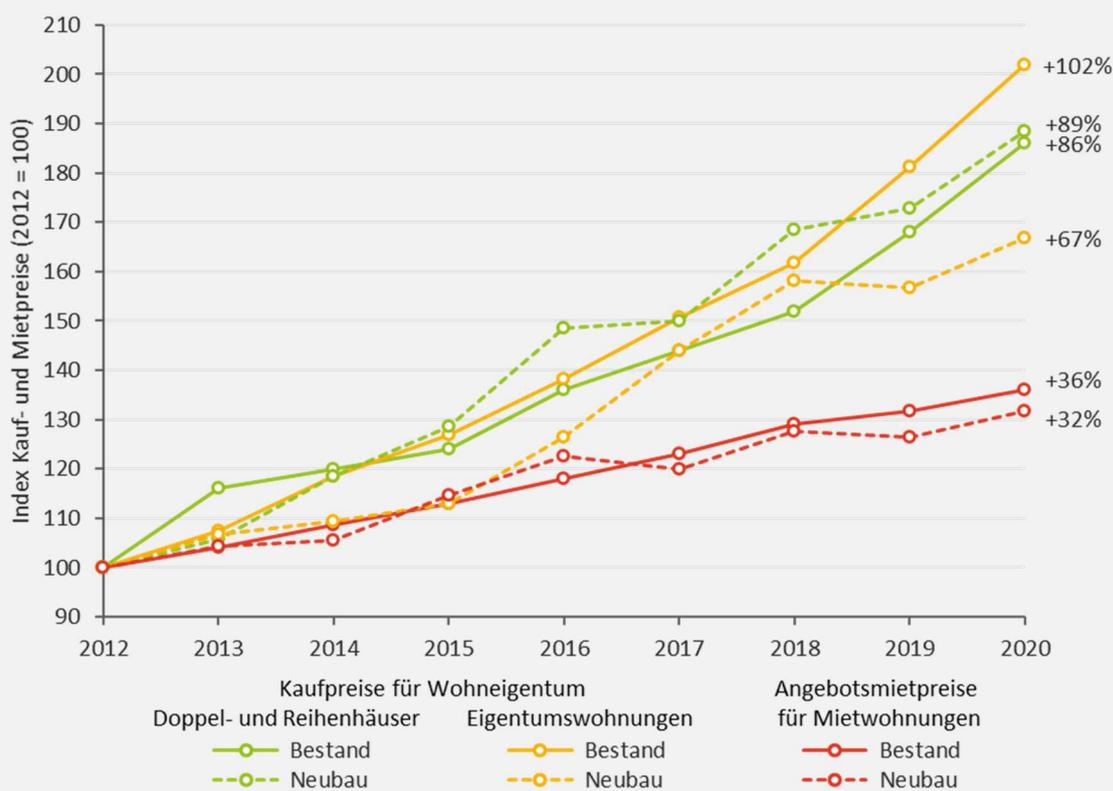
Abbildung 18: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand in Nürnberg und Vergleichsstädten



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: ZEIT Online auf Basis Value AG

Im Vergleich der Wohnungsmarktsegmente seit 2012 (Abbildung 19) wird der **deutlich stärkere Preisanstieg für Wohneigentum gegenüber den Mietpreisen** sichtbar. Am stärksten ist die Preissteigerung für Bestandseigentumswohnungen. Hier trifft die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum auf die Attraktivität von Eigentumswohnungen als Anlagemöglichkeit aufgrund des geringen Zinsniveaus der vergangenen Jahre. Deutlich wird auch, dass das **erste Pandemiejahr** trotz der allgemeinen Unsicherheit und der Einkommenseinbußen, die viele Haushalte betroffen haben, nicht zu einem Abbremsen der Preisentwicklung geführt hat.

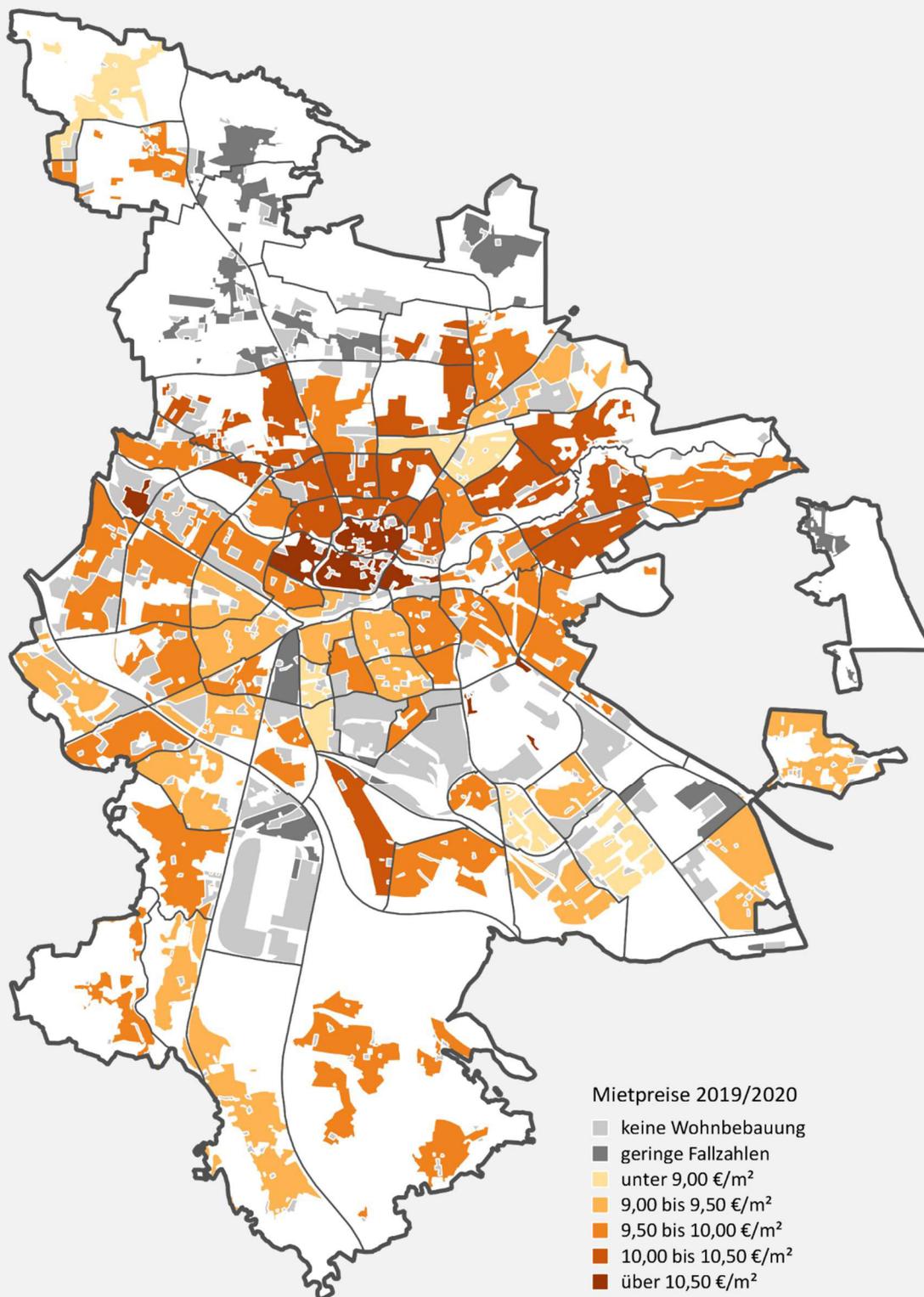
Abbildung 19: Preisentwicklung in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten



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

Kleinräumig gibt es zwischen der Verteilung der Miethöhen und der kaufpreisbasierten Wohnlagenkarte eine große Überschneidung (siehe Abbildung 20 und Abbildung 21). Lediglich in den Stadtrandbereichen (z. B. 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 20: Angebotsmietpreise in den Jahren 2019/2020 für Bestandswohnungen in Nürnberg



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

Abbildung 21: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg auf der Basis von Bodenwerten, mit den Grenzen der statistischen Bezirke

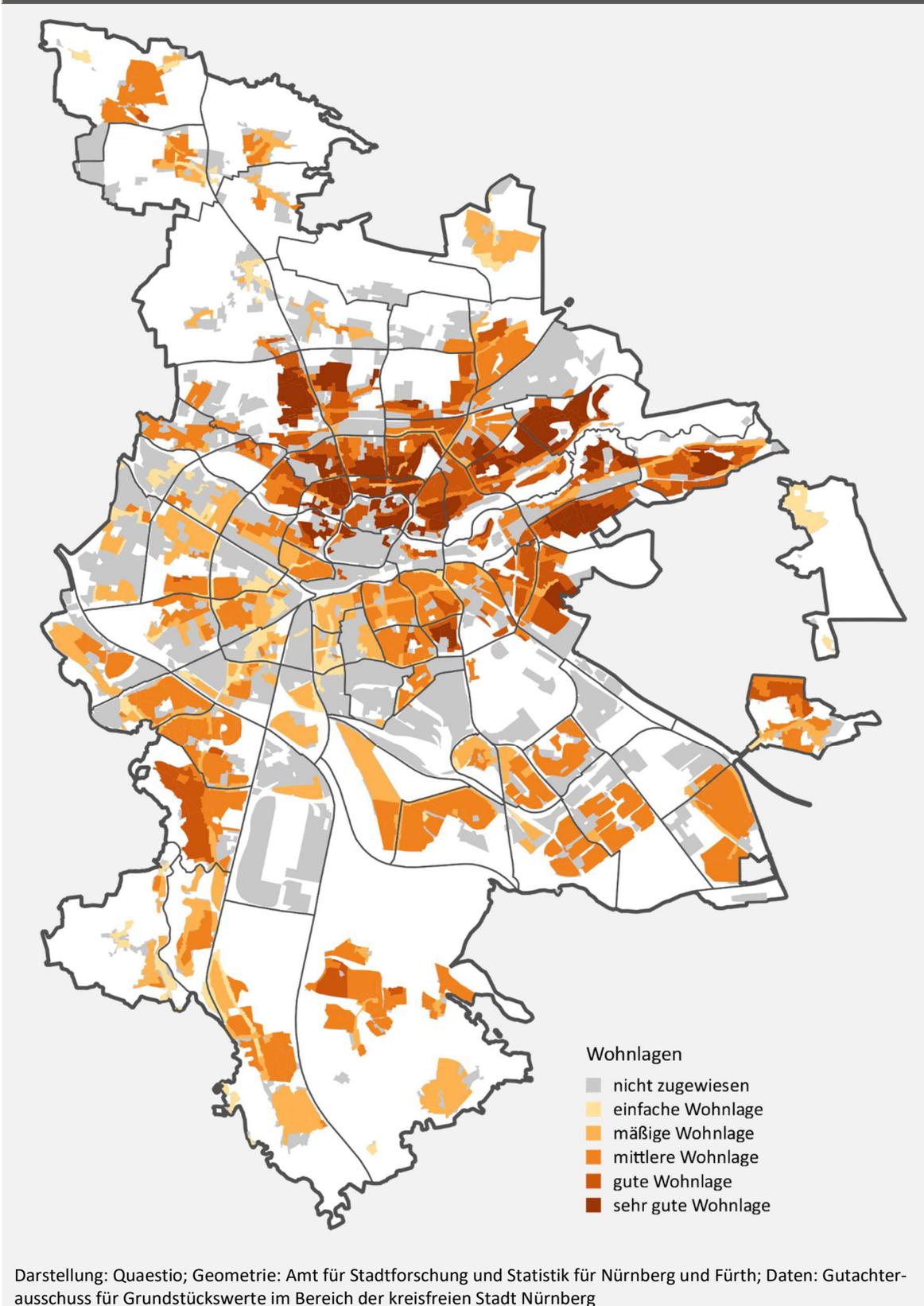
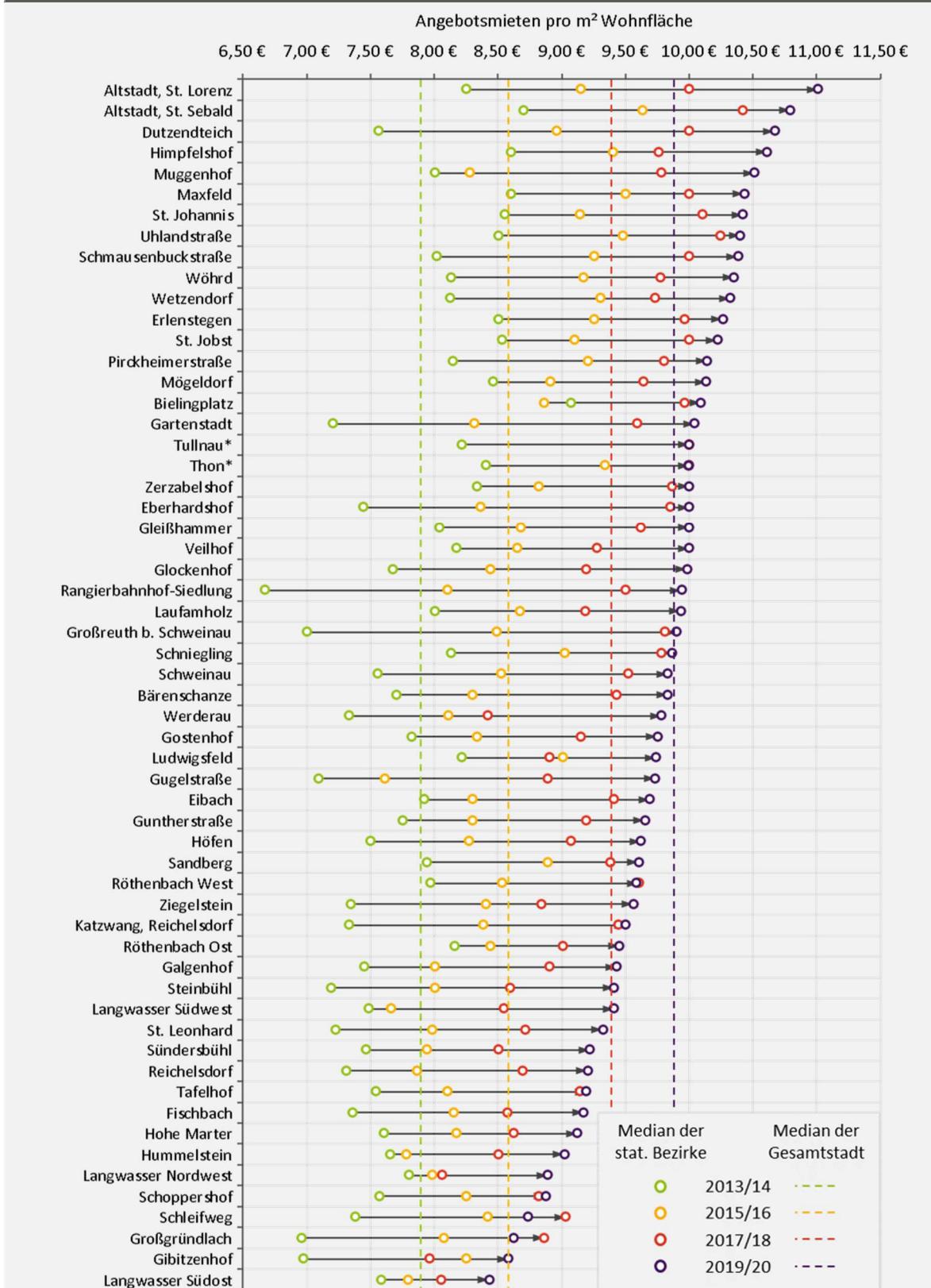


Abbildung 22: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den statistischen Bezirken



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

* In Tullnau entsprechen die Werte für 2015/16 und 2017/18 dem von 2019/20. In Thon entspricht der Wert für 2017/18 dem von 2019/20.

In Abbildung 22 werden die **kleinräumigen Mietpreisunterschiede** innerhalb der Stadt deutlich. Die Preisdynamik der statistischen Bezirke weicht zum Teil erheblich voneinander ab. Unter den teuersten statistischen Bezirken finden sich solche, die auch im Zeitraum der vorliegenden Wohnungsmarktbeobachtung noch deutliche Preisanstiege verzeichnet haben (z. B. St. Lorenz, Maxfeld). Andere – ebenfalls teure – Bezirke weisen hingegen eine deutlich geringere Preissteigerung in den Jahren 2019/2020 auf. So waren etwa die Bezirke Uhlandstraße und St. Johannis in der letzten Wohnungsmarktbeobachtung nach St. Lorenz die teuersten Bezirke. Hier haben sich die Preise jedoch zwischen 2018 und 2020 nur noch leicht erhöht.

Auch in anderen statistischen Bezirken war der Preisanstieg im Betrachtungszeitraum nur noch mäßig ausgeprägt (z. B. Bielingplatz, Tullnau, Thon). In Röthenbach West sind die mittleren Angebotsmietpreise sogar leicht gesunken. Auch einige der Gebiete, die sich seit 2013/14 ausgehend von einem sehr geringen Preisniveau zunehmend dem städtischen Durchschnitt angenähert haben, haben im hier betrachteten Zeitraum nur noch geringe Preissteigerungen vollzogen (Eberhardshof, Großreuth b. Schweinau). Eine entgegengesetzte Entwicklung zeigt sich im Bezirk Werderau. Hier lagen die Mietpreise 2017/18 noch deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, sind jedoch seitdem stark gestiegen und haben sich dem Durchschnitt deutlich angenähert. Auf einem günstigen Preisniveau verbleiben die statistischen Bezirke Großgründlach, Gitzenhof und Langwasser Südost.

Insgesamt ist die **Preisdynamik abgeschwächer** als dies in der letzten Wohnungsmarktbeobachtung festzustellen war. Viele Bezirke zeigen eine unauffällige Entwicklung, die in etwa dem Trend der Gesamtstadt entspricht (z. B. Gostenhof, Bärenschanze, Gartenstadt). Bei manchen der Bezirke mit starken Schwankungen ist auch die geringe Zahl an Vermietungsfällen ausschlaggebend und nicht zwangsweise veränderte Rahmenbedingungen. Zu erwähnen bleibt noch der Bezirk Dutzendteich, der sich in den vergangenen Jahren zu einem der teuersten Bezirke entwickelt hat. Aufgrund seiner baulichen Struktur (nur wenige Wohnhäuser konzentrieren sich an den Bezirksrändern) können sich einzelne Neubauentwicklungen oder Sanierungsprojekte in der beobachteten Preisentwicklung widerspiegeln.

4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen

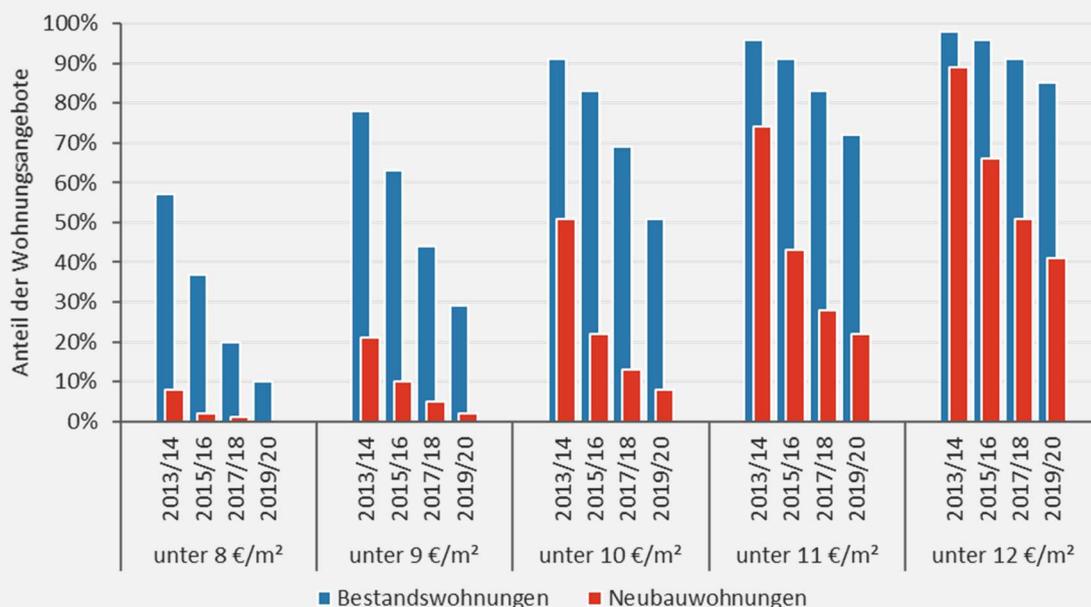
Ob das Wohnen bezahlbar ist und inwieweit sich dies verändert hat, lässt sich mit der Betrachtung der **mittleren Mietpreise** im vorhergehenden Kapitel nicht präzise erfassen. Hierbei spielt auch eine Rolle, wie die Preisverteilung am Wohnungsmarkt ist und ob auch Angebote im unteren Preissegment vorhanden sind. Abbildung 23 zeigt, wie sich der **Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe** in den vergangenen Jahren entwickelt hat.

Die Anteile an den Mietwohnungsangeboten haben sich in allen betrachteten – unteren – Preisklassen verringert. So wurden 2013/14 noch mehr als die Hälfte der **Bestandswohnungen** zu einem Mietpreis von unter 8 €/m² angeboten. Dieses Preissegment ist inzwischen auf einen Marktanteil von 10 % geschrumpft. Für Haushalte, die auf geringe Mietpreise angewiesen sind, verringert sich das Angebot an Wohnungen sukzessive. Mit dem Anstieg des mittleren Mietpreises (siehe Kapitel 4.1) verändert sich demnach auch die Preisstruktur der Angebotsmieten in Nürnberg bzw. das Preisgefüge als Ganzes verschiebt sich hin zu einem höheren Preisniveau.

In ähnlicher Weise (aber mit einem noch höheren Preisniveau) zeigt sich dies bei den **Neubauwohnungen**. Hier liegt mittlerweile der Großteil der Inserate bei einem Mietpreis von über 12 €/m². Neubaupreise unter 10 €/m² sind hingegen inzwischen die absolute Ausnahme. Lagen zu Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung 2013/14 noch 50 % der Neubauangebote unter die-

ser Schwelle, waren es in den Jahren 2019/20 unter 10 %. Dies liegt nicht zuletzt an den Baukostensteigerungen in dem Zeitraum, die einen Neubau zu geringeren Preisen kaum möglich machen. Aber auch bei den Bestandswohnungen ist die Entwicklung an dieser Preisschwelle bemerkenswert. Lagen 2013/14 noch über 90 % der Wohnungsangebote unter einem Quadratmeterpreis von 10 €, so waren es in 2019/20 nur noch 50 %.

Abbildung 23: Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

Die anhaltenden Preissteigerungen schlagen sich auch im Nürnberger **Mietenspiegel** wieder. So stieg beispielsweise die dort erfasste Basismiete für eine Wohnung mit 71-80 m² von 7,80 €/m² in 2018 auf 8,26 €/m² in 2020. Anders als bei den Angebotsmieten werden im Mietenspiegel neu abgeschlossene Mietverträge bzw. Mietanpassungen in bestehenden Verträgen der letzten vier Jahre angesetzt. Unter anderem aufgrund des längeren Zeitraums und der einbezogenen bestehenden Mietverträge liegt die Durchschnittsmiete nach Mietenspiegel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmiete.

Zusätzlich zu dem Kauf- bzw. Mietpreis einer Wohnung stiegen in den vergangenen Jahren auch die Nebenkosten (v.a. Betriebs- und Heizkosten). In Tabelle 1 ist zusammengefasst, wie sich die **Gesamtwohnkosten** 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 aufgehoben.

Tabelle 1: Monatliche Wohnkosten für unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungsmarktsegmente⁶

Wohnung			Wohnkosten			
			2014	2016	2018	2020
50 m ²	Miete	Mietenspiegel	473 €	500 €	531 €	573 €
		Angebotsmiete	519 €	562 €	604 €	640 €
	Eigentum	Bestandswohnung	575 €	583 €	664 €	718 €
		Neubauwohnung	916 €	924 €	1.129 €	1.072 €
65 m ²	Miete	Mietenspiegel	610 €	644 €	691 €	734 €
		Angebotsmiete	679 €	725 €	787 €	827 €
	Eigentum	Bestandswohnung	779 €	790 €	898 €	971 €
		Neubauwohnung	1.172 €	1.182 €	1.439 €	1.369 €
90 m ²	Miete	Mietenspiegel	849 €	884 €	964 €	1.018 €
		Angebotsmiete	959 €	1.030 €	1.113 €	1.164 €
	Eigentum	Bestandswohnung	1.135 €	1.152 €	1.314 €	1.422 €
		Neubauwohnung	1.554 €	1.568 €	1.907 €	1.815 €

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, 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 2 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.⁷

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

⁶ 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 ($\pm 5 \text{ m}^2$). 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.

⁷ 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 2: Modellhaushalte für die Berechnung der Wohnkostenbelastung

Haushaltstyp und Einkommensgruppe	Beispielhafte Berufsgruppen und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens	Haushaltsnettoeinkommen			
		2014	2020	zu Median des Äquivalenzeinkommens	
Single	Mitte +	Erzieher*in (100%) oder Automobilmechaniker*in (100%)	1.780 €	2.142 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) oder Einzelhandelskaufmann/-frau (100%)	1.483 €	1.785 €	100%
	Geringv.	Friseur*in oder Reinigungskraft (100%) oder Student mit Nebenjob	1.187 €	1.428 €	80%
Paar, nicht verheiratet	Mitte +	Bäcker*in und Reinigungskraft (je 100%) oder Krankenpfleger*in (100%) und Florist*in (50%)	2.668 €	3.213 €	120%
	Mitte	Krankenpflegehelfer*in (100%) und Friseur*in (50%) oder Koch/Köchin und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	2.223 €	2.678 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	1.779 €	2.142 €	80%
Allein-erziehend mit 1 Kind	Mitte +	Bank- oder Versicherungskaufmann/-frau (80%) oder angestellte*r Maurermeister*in (80%)	2.312 €	2.785 €	120%
	Mitte	Gesundheits- und Krankenpfleger*in (80%) oder Erzieher*in (80%)	1.927 €	2.321 €	100%
	Geringv.	Bäcker*in und Konditor*in (80%) oder Med. Fachangestellte*r	1.541 €	1.856 €	80%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	Automobilmechaniker*in (100%) und Erzieher*in (50%) oder Alleinverdiener Bankkaufmann (100%)	3.202 €	3.856 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) und Gebäudereiniger*in (50%) oder Bäcker*in und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	2.668 €	3.213 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	2.135 €	2.570 €	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 der Bayerischen Wohnraumförderung entsprechen (siehe Tabelle 3). Demnach muss ein Single-Haushalt der mittleren Einkommensgruppe 36 % seines Einkommens verwenden, um die Wohnkosten für eine Wohnung zu finanzieren, die entsprechend der aktuellen Angebotsmiete vermietet wird (neue Mietverträge). Das sind 1 %-Punkte mehr als im Jahr 2014. Ein geringverdienender Single-Haushalt müsste 45 % 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 %.⁸ Um diesen Grenzwert einzuhalten, müsste ein solcher Haushalt seine Wohnungsgröße auf 33 m² reduzieren. Etwas geringer fällt die Einkommensbelastung durch Wohnkosten aus, wenn die Mieten aus dem Mietspiegel zugrunde gelegt werden. Aber auch hier liegt die Einkommensbelastung bei der unteren Einkommensgruppe für alle Haushaltstypen über 30 %. Die hier festzustellende verschlechterte Bezahlbarkeit zeigt sich im Vergleich der Jahre 2014 und 2020. Legt man hingegen die Daten der letzten Wohnungsmarktbeobachtung für das Jahr 2018 zugrunde, hat sich die Bezahlbarkeit der Mieten gemessen an der Einkommensbelastung in den letzten zwei Jahren für einige der Haushaltstypen leicht verbessert. Offenbar haben in diesem Zeitraum die Einkommenssteigerungen der betrachteten Modellhaushalte die festgestellten Mietpreissteigerungen (über)kompensieren können.

⁸ 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).

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. Allerdings ist auch hier im Vergleich zu 2018 aufgrund des etwas gebremsten Preisanstiegs (siehe Abbildung 16) in 2020 eine verringerte Einkommensbelastung festzustellen.

Tabelle 3: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen				Eigentumswohnungen			
		Mietenspiegel		Angebotsmiete		Bestand		Neubau	
		2014	2020	2014	2020	2014	2020	2014	2020
Single 50 m ² Whg.	Mitte +	27%	27%	29%	30%	32%	34%	51%	50%
	Mitte	32%	32%	35%	36%	39%	40%	62%	60%
	Geringv.	40%	40%	44%	45%	48%	50%	77%	75%
Paar, unverheiratet 65 m ² Whg.	Mitte +	23%	23%	25%	26%	29%	30%	44%	43%
	Mitte	27%	27%	31%	31%	35%	36%	53%	51%
	Geringv.	34%	34%	38%	39%	44%	45%	66%	64%
Alleinerziehend mit 1 Kind 65 m ² Whg.	Mitte +	26%	26%	29%	30%	34%	35%	51%	49%
	Mitte	32%	32%	35%	36%	40%	42%	61%	59%
	Geringv.	40%	40%	44%	45%	51%	52%	76%	74%
Familie mit 2 Kindern 90 m ² Whg.	Mitte +	27%	26%	30%	30%	35%	37%	49%	47%
	Mitte	32%	32%	36%	36%	43%	44%	58%	56%
	Geringv.	40%	40%	45%	45%	53%	55%	73%	71%

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Tabelle 4: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30 % für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen				Eigentumswohnungen			
		Mietenspiegel		Angebotsmiete		Bestand		Neubau	
		2014	2020	2014	2020	2014	2020	2014	2020
Single	Mitte +	56 m ²	56 m ²	51 m ²	50 m ²	46 m ²	45 m ²	29 m ²	30 m ²
	Mitte	47 m ²	47 m ²	43 m ²	42 m ²	39 m ²	37 m ²	24 m ²	25 m ²
	Geringv.	38 m ²	37 m ²	34 m ²	33 m ²	31 m ²	30 m ²	19 m ²	20 m ²
Paar, unverheiratet	Mitte +	85 m ²	85 m ²	77 m ²	76 m ²	67 m ²	65 m ²	44 m ²	46 m ²
	Mitte	71 m ²	71 m ²	64 m ²	63 m ²	56 m ²	54 m ²	37 m ²	38 m ²
	Geringv.	57 m ²	57 m ²	51 m ²	51 m ²	45 m ²	43 m ²	30 m ²	31 m ²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	74 m ²	74 m ²	66 m ²	66 m ²	58 m ²	56 m ²	38 m ²	40 m ²
	Mitte	62 m ²	62 m ²	55 m ²	55 m ²	48 m ²	47 m ²	32 m ²	33 m ²
	Geringv.	49 m ²	49 m ²	44 m ²	44 m ²	39 m ²	37 m ²	26 m ²	26 m ²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	102 m ²	102 m ²	90 m ²	89 m ²	76 m ²	73 m ²	56 m ²	57 m ²
	Mitte	85 m ²	85 m ²	75 m ²	75 m ²	63 m ²	61 m ²	46 m ²	48 m ²
	Geringv.	68 m ²	68 m ²	60 m ²	60 m ²	51 m ²	49 m ²	37 m ²	38 m ²

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Tabelle 4 zeigt, welche Wohnungsgrößen sich die Modellhaushalte leisten könnten, wenn sie 30 % ihres Einkommens für die Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) aufbringen. Auch hier wird deutlich, dass sich insbesondere die Modellhaushalte mit mittlerem und geringem Einkommen deutlich kleinere Wohnflächen leisten können als in der Bayerischen Wohnraumförderung als angemessen für die Haushaltsgröße angesehen wird. Am deutlichsten ist dies bei den bezahlbaren Wohnungsgrößen bei Eigentumswohnungen und verstärkt noch im Neubausegment. Die sich hier in der Modellrechnung ergebenden Wohnungsgrößen (z. B. 73 m² für eine vierköpfige Familie bzw. 57 m² im Neubau) verdeutlichen, **wie wenig finanzierbar Eigentum in Nürnberg selbst für Haushalte mit einem Einkommen über dem Mittel ist**. Die im Vergleich zwischen 2018 und 2020 festzustellende **verbesserte Bezahlbarkeit aufgrund höherer Einkommensentwicklung als Mietpreisentwicklung** hat an dieser Situation nur wenig verändert. Ausgehend von den steigenden Energiepreisen, den dadurch zu erwartenden höheren Nebenkosten der nächsten Jahre und dem steigenden Zinsniveau ist zudem absehbar, dass diese Entwicklung nicht anhalten wird.

Die Modellrechnungen für den **Eigentumserwerb** berücksichtigen die Belastungen der Modellhaushalte durch die laufenden Kosten des Kredits für den Wohnungskauf. Unberücksichtigt bleibt dabei, dass die Haushalte neben einem ausreichenden Einkommen zur Bedienung des Kredits auch ein ausreichendes Eigenkapital für den Erwerb benötigen. So hat sich mit den Kaufpreisen auch das **notwendige Eigenkapital** (in der Regel mindestens 20 % des Kaufpreises) erhöht. Für den Erwerb einer mittelteuren gebrauchten Eigentumswohnung benötigen die Haushalte inzwischen ein doppelt so großes Vermögen als Eigenkapital wie noch 2012. Während das geringe Zinsniveau die steigenden Preise bezogen auf die Kredite in den letzten Jahren in Teilen kompensieren konnte, wird das notwendige Eigenkapital zunehmend zur Hürde bei der Eigentumsbildung.

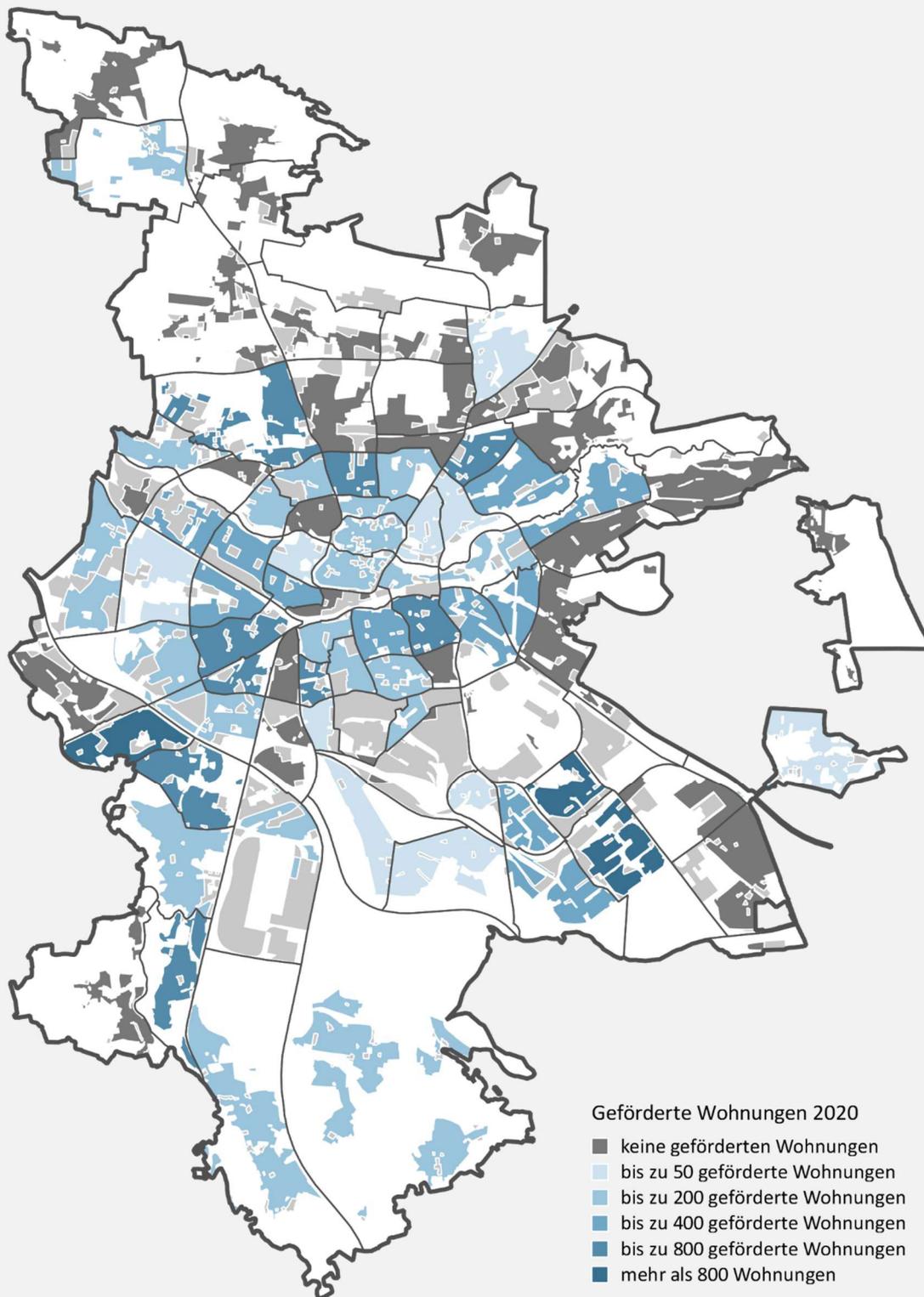
4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand

Der Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen (Stand 31.12.2020) setzt sich in Nürnberg aus 14.613 geförderten Wohnungen und rund 3.300 vertraglich gebundenen Wohnungen der wbg zusammen. Während es sich bei den geförderten Wohnungen um Wohnungen handelt, die in der Vergangenheit durch den Einsatz der 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 von der wbg in Absprache mit der Stadt mehr oder weniger frei aus ihrem Bestand zusammengestellt werden.

Insgesamt verfügt die Stadt Nürnberg damit derzeit über **17.921 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen**. Dieser Bestand ist in den vergangenen Jahrzehnten stark zurückgegangen. Die vergleichsweise hohen Wohnungsbauleistungen in der Nachkriegszeit führten zu einem relativ großen Bestand an geförderten Wohnungen. Noch im Jahr 1980 gab es in Nürnberg circa 65.000 geförderte Wohnungen. Mit dem Ablauf der Sozialbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) geht der Anteil der geförderten Wohnungen seit Jahren deutlich zurück. Auch seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung ist die Zahl der gebundenen Wohnungen weiter zurückgegangen.

Nach wie vor konzentriert sich der Bestand geförderter Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets 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 4.528 Wohneinheiten rund 30 % des Bestands an geförderten Wohnungen.

Abbildung 24: Kleinräumige Verteilung des Bestands geförderter Wohnungen 2020

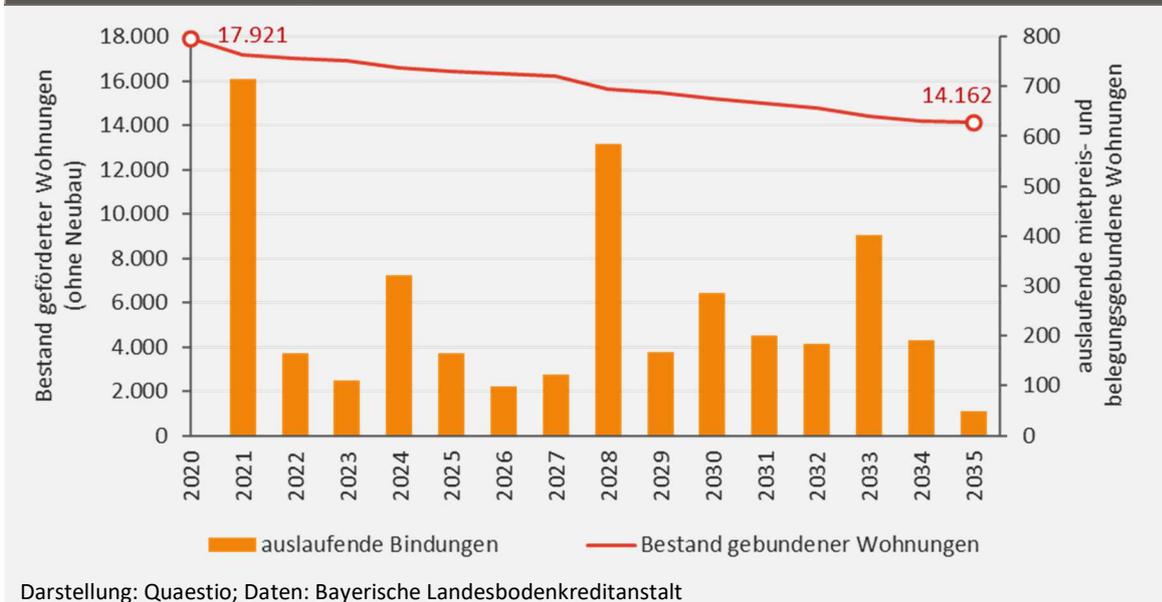


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Auch für die nächsten Jahre ist absehbar, dass sich der gebundene Wohnungsbestand weiter verringern wird. Bis 2035 werden für mindestens 3.760 der Wohnungen die **Bindungen auslaufen**.⁹ Dies betrifft insbesondere die Bezirke Glockenhof (-272 WE), Schweinau (-414 WE), Langwasser Südwest (-246 WE) und Röthenbach Ost (-264 WE).

Auch in den letzten Jahren konnten die aus der Bindung fallenden Wohnungen nicht durch entsprechende **neu geförderte Wohnungen** kompensiert werden. Bei neuen Baurechtschaffungen wird aufgrund der Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau im Baulandbeschluss über städtebauliche Verträge ein Anteil an geförderten Wohnungen von den Investoren eingefordert. Für den hohen Anteil an Neubauten, die außerhalb von Bebauungsplänen (Innenbereich nach § 34 BauGB) entstehen, besteht diese Möglichkeit nicht. In Einzelfällen können über Instrumente wie Abwendungsvereinbarungen und städtebauliche Vereinbarungen geförderte Wohnungen geschaffen werden.

Abbildung 25: Prognose auslaufender mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Nürnberg bis 2035



4.4 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen

Die **Preise am Nürnberger Wohnungsmarkt** sind auch in den letzten Jahren **weiter gestiegen**. Eine inserierte Bestandsmietwohnung kostete im Jahr 2020 im Mittel 10,00 €/m² und damit 36 % mehr als noch 2012 (Median 2012 7,35 €/m²). Während der Preisanstieg bei den Eigentumswohnungen im Bestand am stärksten war (Verdopplung seit 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 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.

⁹ Erfasst sind Wohnungen bei planmäßigem Bindungsauslauf. Eine freiwillige vorzeitige Tilgung von Förderdarlehen ist möglich und führt zum vorzeitigen Bindungsende. Wie viele Wohnungen aufgrund dessen bis 2035 zusätzlich aus der Bindung fallen, kann nicht prognostiziert werden.

Die **Dynamik der Preisentwicklung** auf dem Wohnungsmarkt war seit 2018 **etwas schwächer** als in den Vorjahren. In der Folge hat sich die Bezahlbarkeit für die analysierten Modellhaushalte seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung sogar leicht verbessert. Dies ändert jedoch nichts an der grundlegenden Problematik, dass insbesondere **Haushalte mit geringen Einkommen eine Einkommensbelastung von zum Teil deutlich über 30 %** in Kauf nehmen müssen, um sich bei einem Umzug mit Wohnraum zu versorgen. Die Bildung von Wohneigentum bleibt auf Haushalte mit höheren Einkommen und insbesondere auch vorhandenem Vermögen für die Erbringung des Eigenkapitals beschränkt.

Für einen großen Personenkreis (entsprechend der Einkommensgrenzen ca. 50 % der Nürnberger Bevölkerung) könnten geförderte und dadurch mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen eine Möglichkeit bieten, sich mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Tatsächlich sinkt jedoch die Zahl dieser Wohnungen in Nürnberg, 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). Eine Ausweitung des Neubaus geförderter Wohnungen ist derzeit für die Stadt Nürnberg nur eingeschränkt möglich, da ihr bei einer Vielzahl der Neubauvorhaben die Handlungsinstrumente zur Umsetzung fehlen (siehe auch Kapitel 3.2).

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.

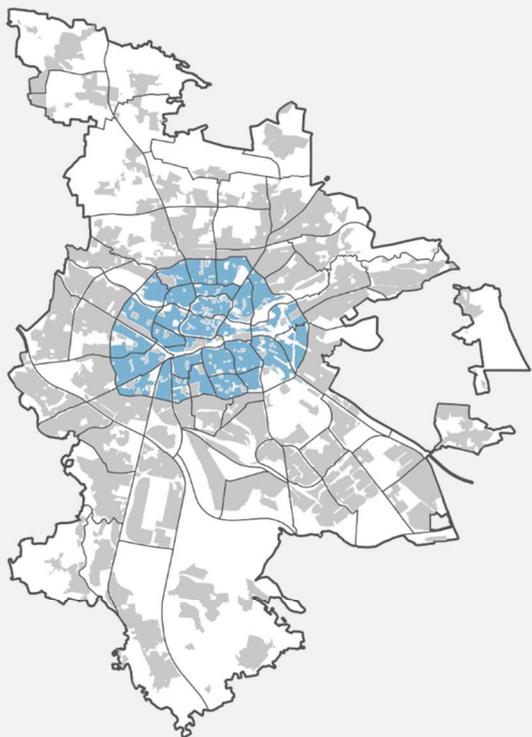
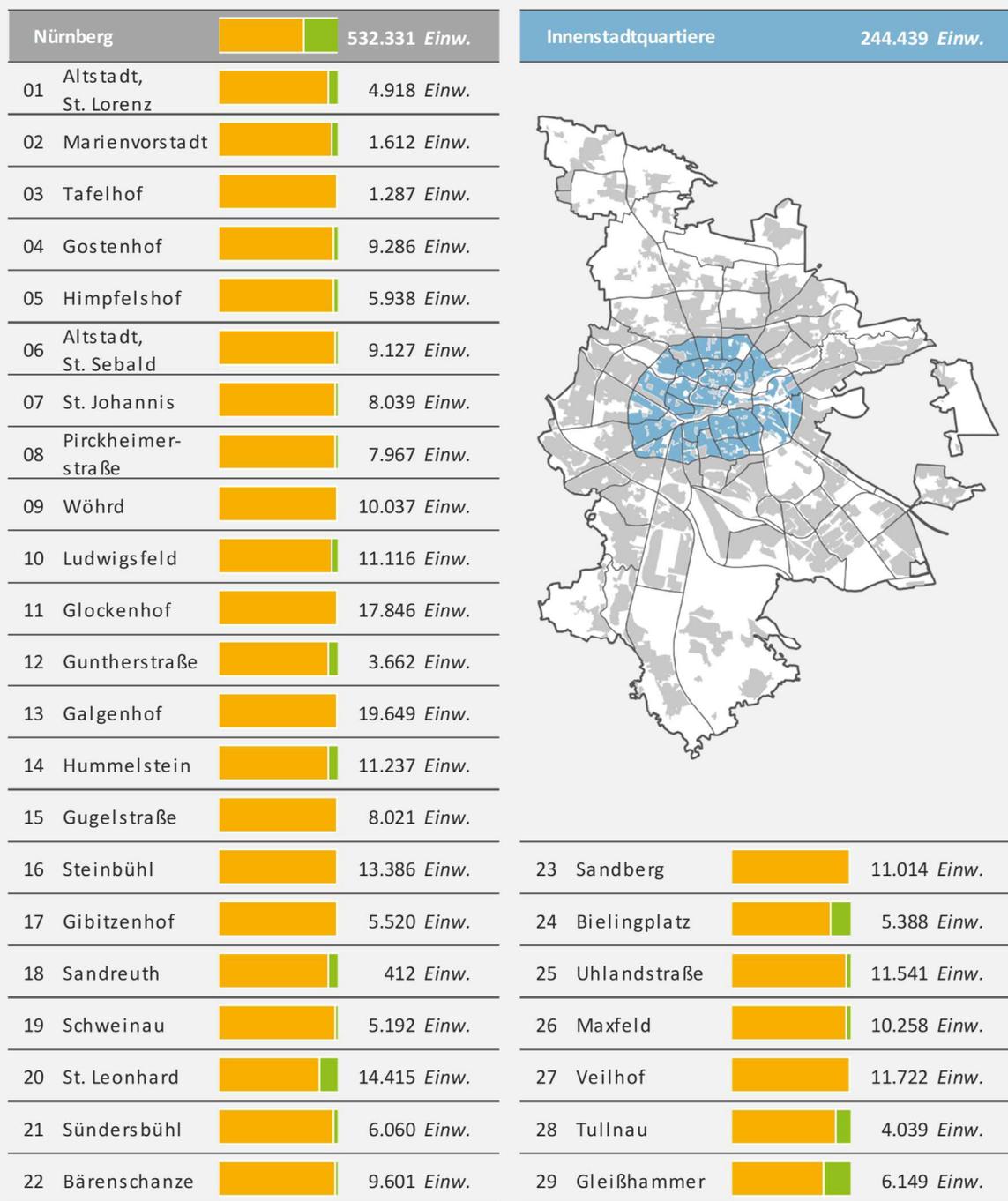
Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, die aktuelle Verteilung der Altersgruppen und aktuell stattfindende Konzentrationsprozesse aufzuzeigen. Hierfür werden die statistischen Bezirke mit bau- und lagetypologisch ähnlichen Quartieren hinsichtlich verschiedener Indikatoren verglichen.

- 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. Dass sich bestimmte Altersgruppen räumlich konzentrieren, ist dabei zunächst nicht verwunderlich.
- Ergänzt wird diese Auswertung durch die **Wegzugsintensität in den Altersgruppen**. Unter Wegzügen werden alle Umzüge in andere Statistische Bezirke Nürnbergs oder Fortzüge in das Nürnberger Umland¹⁰ verstanden. Zur Berechnung der Wegzugsintensität werden diese Fort- und Umzüge auf die Anzahl der Personen in der jeweiligen Altersgruppe bezogen. Der Fokussierung auf die Wegzüge 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 Wegzug dokumentieren sie, dass das Quartier ihre Bedürfnisse nicht mehr befriedigen kann bzw. kein passendes Wohnungsangebot bietet. Begrenzt wird die Umzugsmobilität durch den angespannten Wohnungsmarkt, der die Umsetzung bestehender Umzugswünsche 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-Höchstadt und Roth.

5.1 Innenstadtquartiere

Abbildung 26: 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 innerhalb der Nürnberger Ringstraße (B4R) 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 46 % 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. 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 20 und Abbildung 21).

Besonders attraktiv sind die zentralen Lagen für **junge Haushalte** mit Personen zwischen 18 und 30 Jahren (siehe Abbildung 27). 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), St. Sebald (06), Wöhrd (09) und Glockenhof (11). Nur in einzelnen Innenstadtquartieren wie Gleißhammer (29), Himpfelshof (05) und Guntherstraße (12) liegt der Anteil der 18 bis unter 30-Jährigen unter dem städtischen Durchschnitt. Im Vergleich zum letzten Beobachtungszeitraum in 2017/2018 hat sich der Anteil der jungen Haushalte mit Personen zwischen 18 und 30 Jahren in den Innenstadtquartieren leicht verringert. Dies spiegelt sich auch in einer **höheren Wegzugsintensität** in dieser Altersgruppe in den Jahren 2019 und 2020 wider (vgl. Abbildung 28). Ein Rückschluss aus dieser Entwicklung auf eine zunehmende Verdrängung der jungen Bewohnerschaft lässt sich daraus allerdings nicht unmittelbar ziehen. Vielmehr trug auch die Corona-Pandemie zu dieser Entwicklung bei. Der ausgesetzte bzw. eingeschränkte Präsenzbetrieb an den Universitäten während dieser Zeit hat in Nürnberg wie bundesweit dazu geführt, dass Studierende zum Teil zurück in ihr Elternhaus gezogen sind oder mit Beginn des Studiums ihren Wohnort nicht an den Studienort verlagert haben. Für die Zukunft ist daher nicht mit einem weiteren verstärkten Wegzug junger Menschen aus den Innenstadtquartieren zu rechnen. Dennoch sollte dies in der nächsten Wohnungsmarktbeobachtung überprüft werden.

Neben den jungen Haushalten zwischen 18 und unter 30 Jahren ist in den Innenstadtquartieren auch die anschließende Altersgruppe der **30- bis unter 50-Jährigen** stark vertreten. Gleichzeitig liegt in dieser Altersgruppe die **Wegzugsintensität** aus den Innenstadtquartieren deutlich über dem gesamtstädtischen Mittelwert (siehe Abbildung 28) und ist im Vergleich zu den Vorjahren auch noch leicht angestiegen. 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.

Der Altersgruppe der Eltern folgend, ist auch die **Wegzugsintensität der Minderjährigen** (Altersgruppen 0 bis unter 6 und 6 bis unter 18) in den Innenstadtquartieren überdurchschnittlich hoch und im Vergleich zu 2017/2018 ebenfalls angestiegen. Besonders hoch ist die Wegzugsintensität dieser Altersgruppe im Altstadtquartier St. Lorenz (01), im angrenzenden Tafelhof (03) und am Bielingplatz (24). Andere Quartiere können die Bewohner besser halten. In den Altersgruppen der Familien sind dies vor allem die statistischen Bezirke Gleißhammer (29) und Marienvorstadt (02). Gleißhammer bietet Familien durch den im innerstädtischen Vergleich recht hohen Anteil an Einfamilienhäusern ein attraktives Wohnraumangebot, was Wegzüge verringert. Im Bezirk Marienvorstadt wurde jüngst an der Flaschenhofstraße ein größeres Neubauvorhaben realisiert,

in dem bei insgesamt 136 neuen Wohnungen auch zahlreiche familienaugliche Grundrisse ab vier Zimmern angeboten wurden. Dies kann dazu beigetragen haben, dass Familien auf Wohnungssuche in ihrem angestammten Quartier fündig wurden und nicht aus der Marienvorstadt weggezogen sind.

In den anderen Altersgruppen weisen die Quartiere St. Lorenz (01), Tafelhof (03) und Sünderbühl (21) überdurchschnittliche Wegzugsintensitäten auf. 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.

Darüber hinaus fällt der statistische Bezirk Gostenhof (04) mit einer weit überdurchschnittlichen Wegzugsintensität bei Personen ab 25 Jahren auf. Dies ist zum Teil auf die im Betrachtungszeitraum vollzogene Registerbereinigung beim städtischen Melderegister zurückzuführen, die in Gostenhof zu zahlreichen Abmeldungen von Amts wegen geführt hat. Die hohe Mobilität von Personen zwischen 6 und unter 25 Jahren im Quartier Sandreuth (18), lässt sich durch die dortige Unterbringung von Geflüchteten erklären, die aus der Unterkunft in andere Quartiere oder aus Nürnberg herausziehen.

Abbildung 27: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Innenstadtquartiere 2020

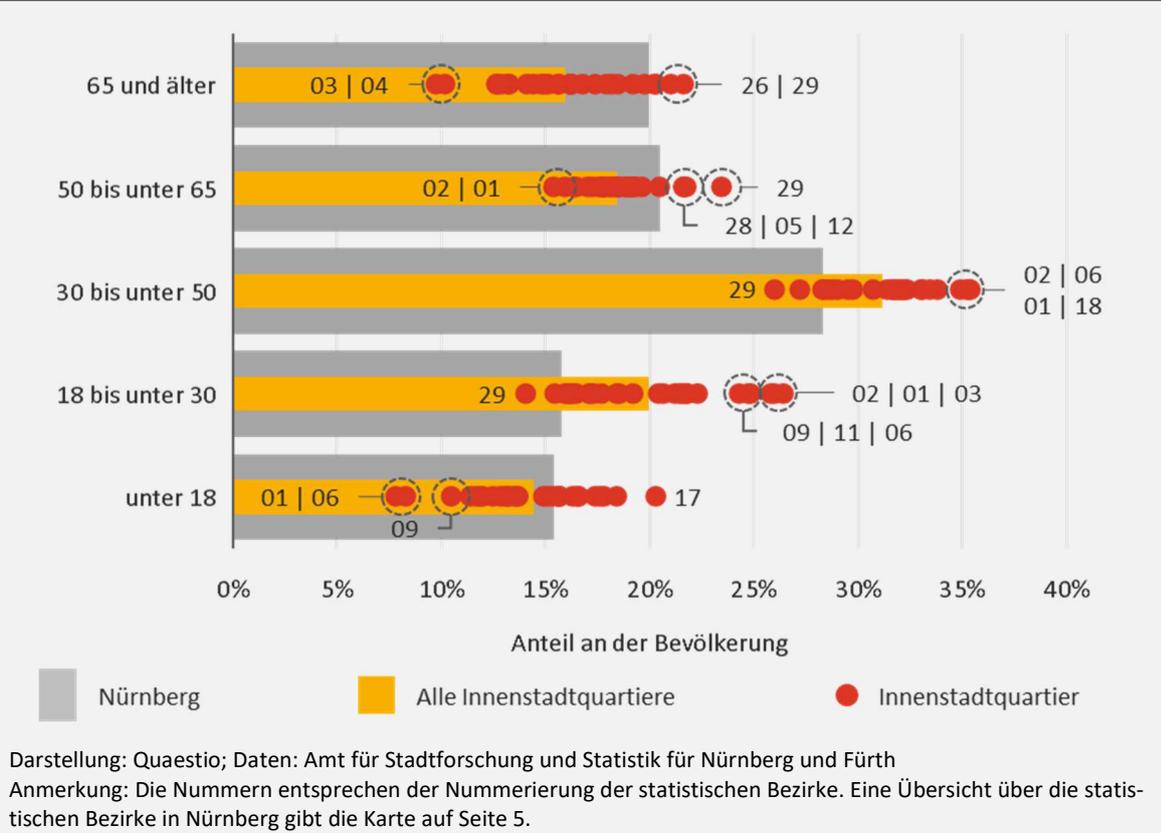
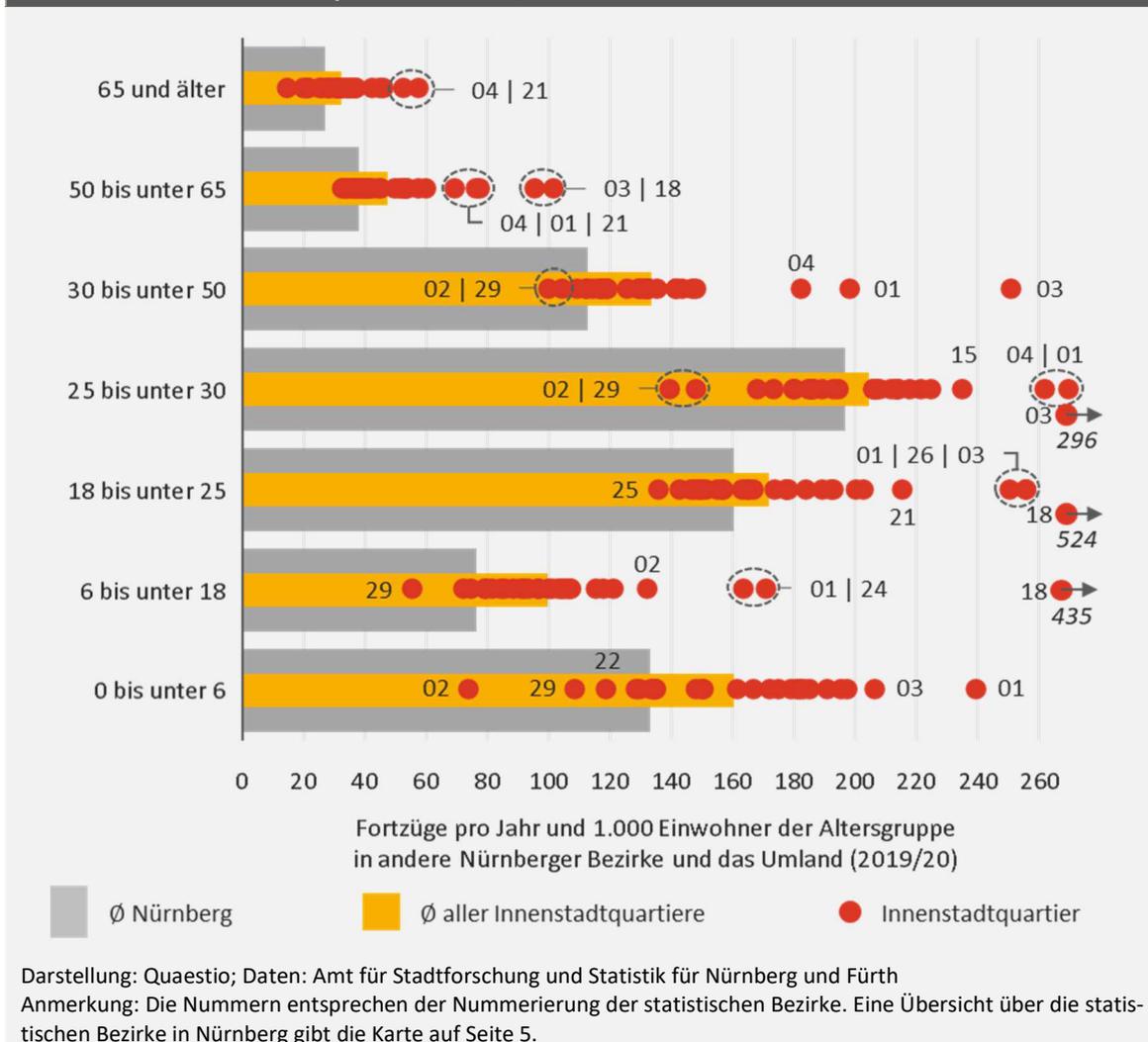
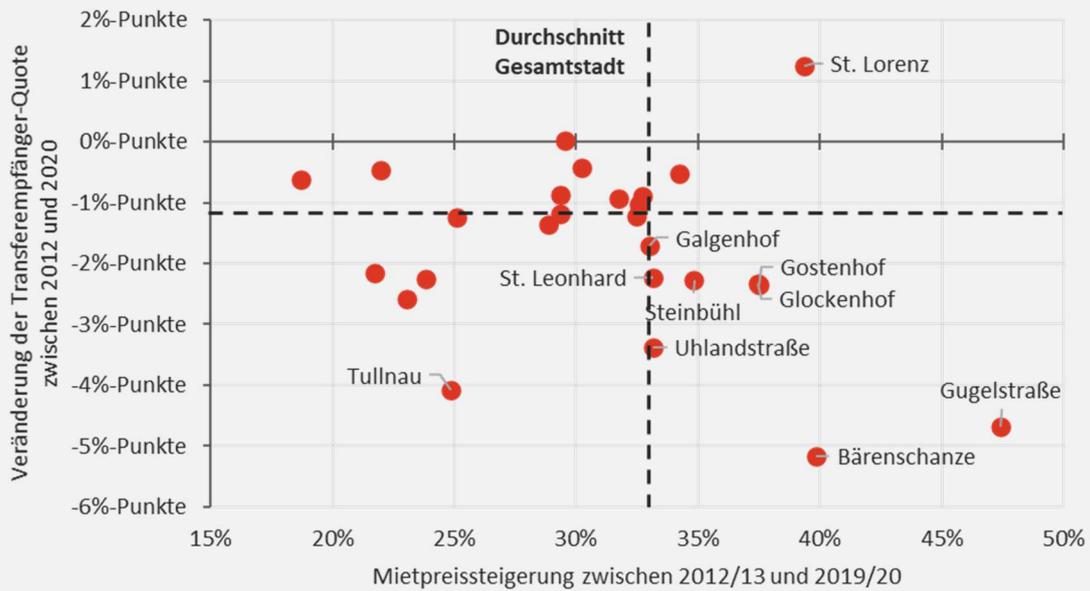


Abbildung 28: Wegzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Innenstadtquartieren 2019/20



Wie die Auswertungen in Kapitel 4.1 zeigen, sind die **Preisentwicklungen kleinräumig sehr stark ausdifferenziert**. Innerhalb der Innenstadtquartiere weisen die statistischen Bezirke Gugelstraße (15), Bärenschanze (22), St. Lorenz (01), Gostenhof (04) und Glockenhof (11) die höchsten Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2019/20 auf. Gleichzeitig sank in diesen Bezirken – mit Ausnahme von St. Lorenz – zwischen 2012 und 2019 der Anteil der Transferempfänger stärker als im städtischen Durchschnitt (vgl. Abbildung 29). In den Bezirken Gugelstraße, Bärenschanze und Glockenhof 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 den statistischen Bezirk Gostenhof (04), der eine ähnliche Dynamik aufweist. Stattdessen kann von einer zunehmenden Mischung der Bevölkerung in den Quartieren gesprochen werden. Die überdurchschnittlich hohen Transferempfänger-Quoten haben sich im Beobachtungszeitraum verringert, liegen aber immer noch deutlich über denen der Gesamtstadt. Die Bezirke werden in den folgenden Wohnungsmarktbeobachtungen jedoch weiterverfolgt und überprüft, inwieweit sich die beobachteten Entwicklungen verstetigen.

Abbildung 29: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2012/13 und 2019/20

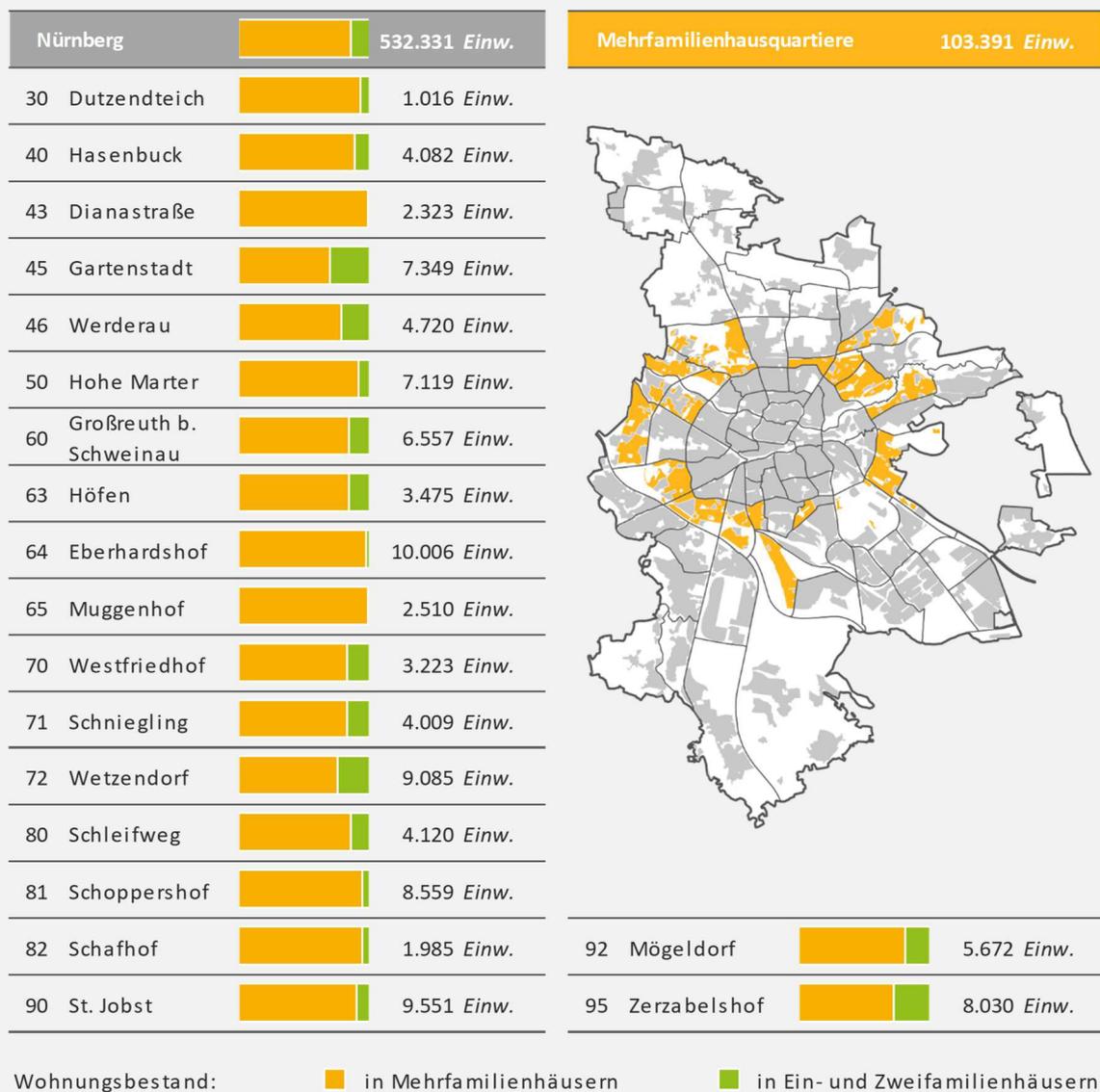


Darstellung: Quaestio; Daten: Value AG, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Anmerkung: Diese Auswertung wurde ausschließlich für die Innenstadtquartiere aufgenommen. Die Daten liegen auch für die übrigen statistischen Bezirke vor, Verdrängungseffekte finden aber generell in den Innenstadtquartieren statt.

5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand

Abbildung 30: Überblick über die Mehrfamilienhausquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands



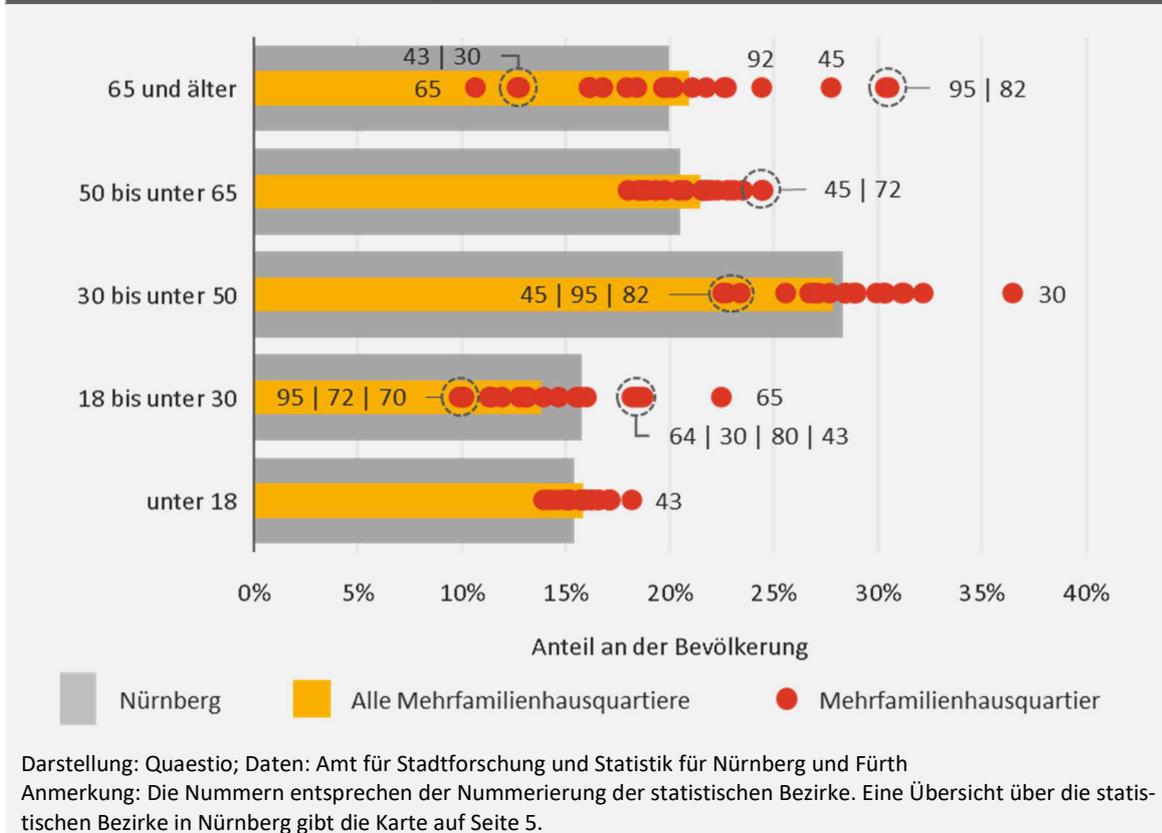
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

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 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 31). Besonders deutlich sind diese Unterschiede bei der **ältesten Altersgruppe (65 Jahre und älter)**. In Zerzabelshof (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). Einen vergleichbar hohen Anteil an älteren Personen weist auch das Quartier Schafhof (82) auf. 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 Quartiere, die durch einen **hohen Anteil junger Haushalte** (18 bis unter 30 Jahre) auffallen. Während in Muggenhof (65) der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen bei über einem Fünftel der Bewohner liegt, ist dieser Anteil in Zerzabelshof (95) und Wetzendorf (72) nicht einmal halb so hoch.

Abbildung 31: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Mehrfamilienhausquartiere 2020

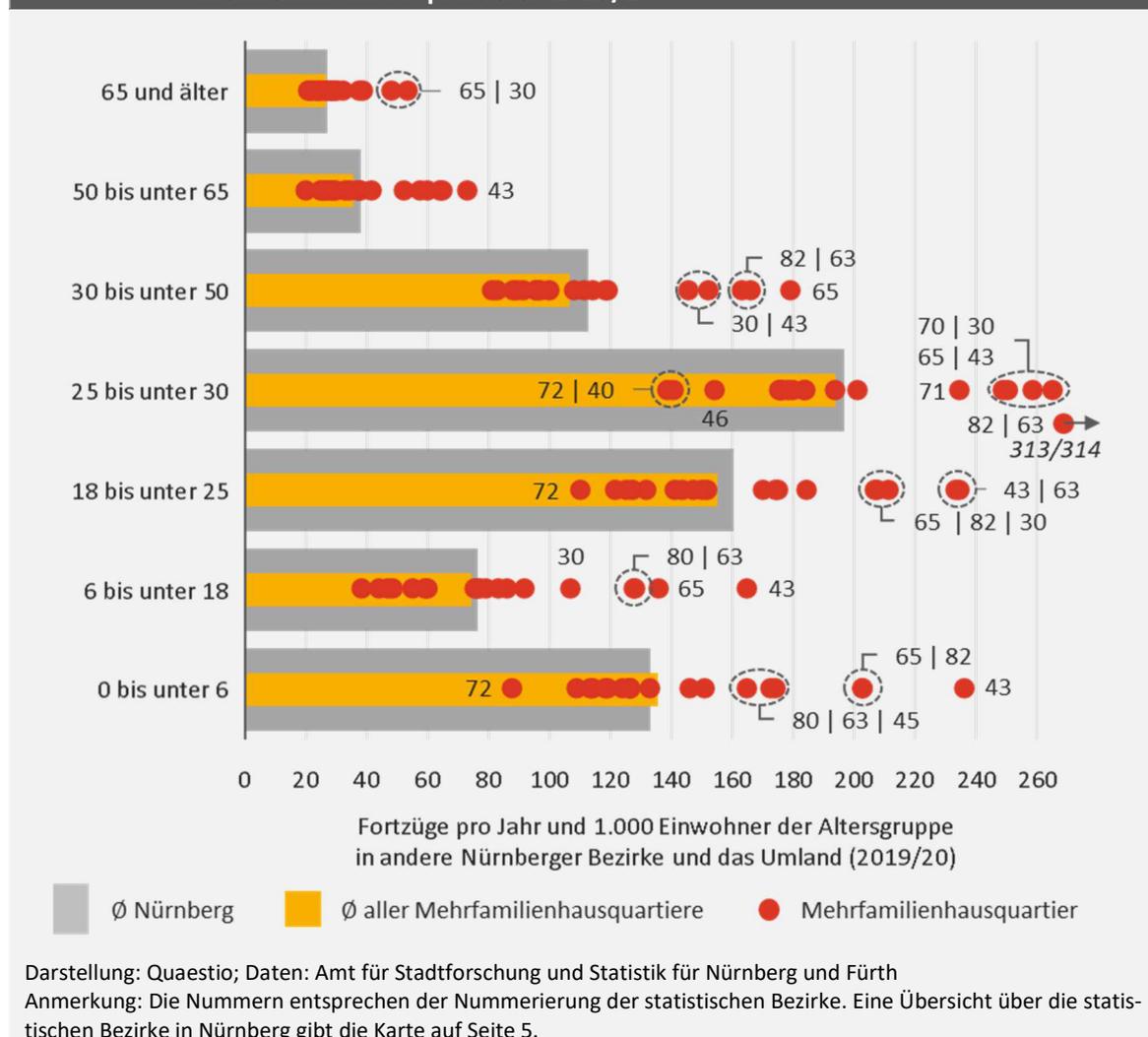


Gleichzeitig ist die **Abwanderung** in Muggenhof (65) und im benachbarten Höfen (63) in fast allen Altersgruppen auffallend hoch (siehe Abbildung 32). Neben der mit Gewerbegebieten durchsetzten Siedlungsstruktur, welche die Wohnqualität mindert und ggf. den Wunsch eines Wohnortwechsels fördert, führt auch die Nähe und die Verflechtung mit der Nachbarstadt Fürth

zu einer höheren Fluktuation der Bevölkerung. Haushalten, die bereits zuvor in der Nachbarschaft der Nachbarstadt wohnten, fällt ein Umzug über die Stadtgrenze ggf. leichter. Dies trifft auch auf 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).

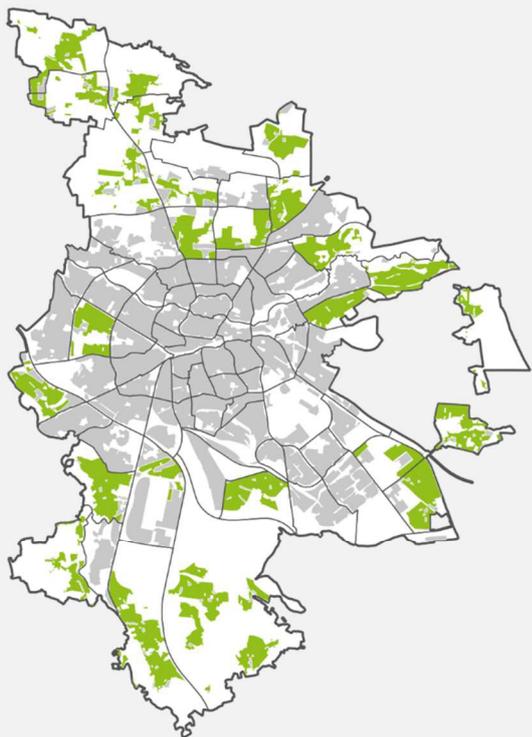
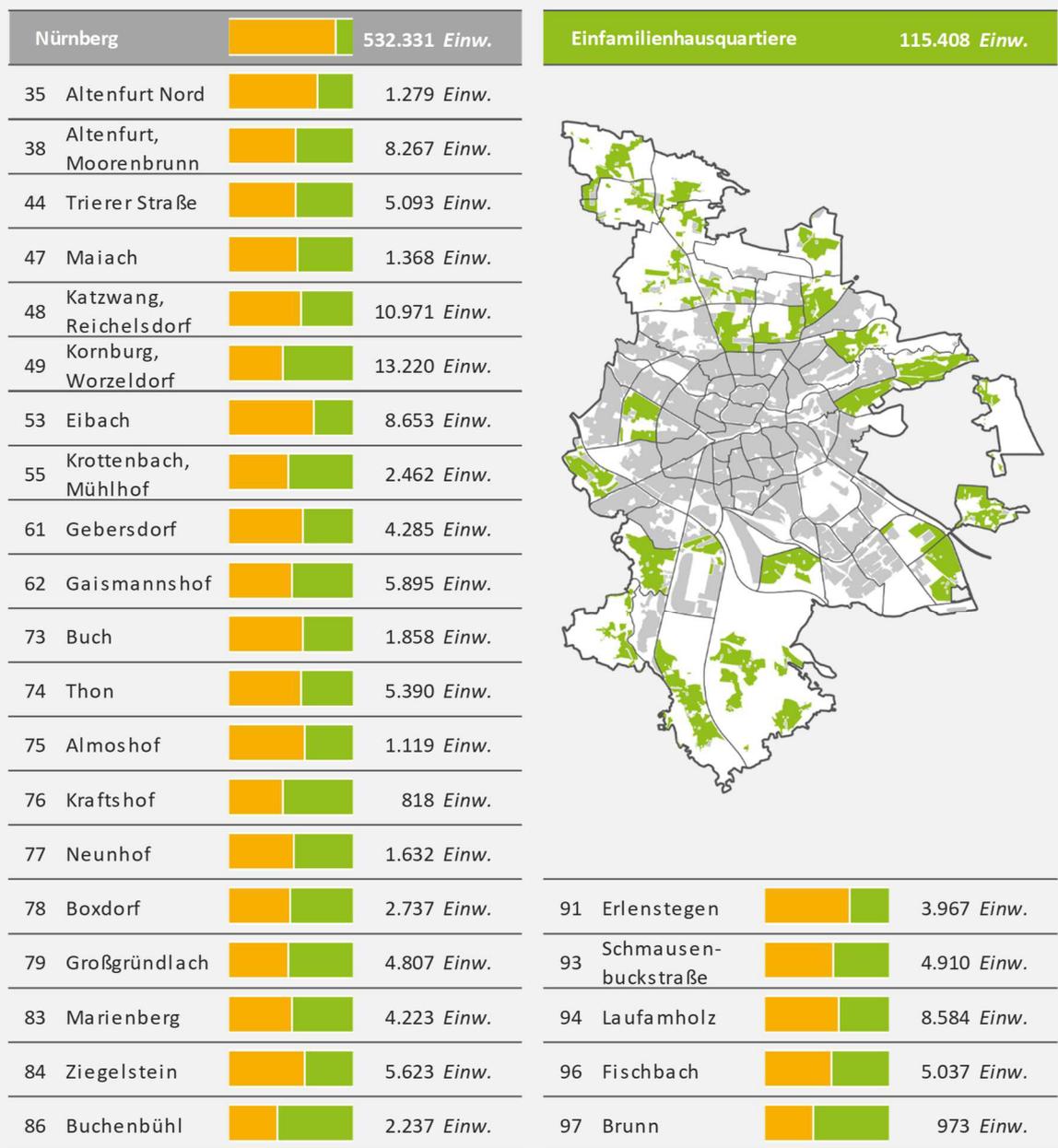
Große Unterschiede gibt es zwischen den Mehrfamilienhausquartieren auch mit Blick auf die **Bindung von (jungen) Familien**. Wichtigstes Indiz hierfür ist die **Wegzugsintensität der unter 6-Jährigen**, die mit ihren Eltern den Wohnort wechseln. Besonders häufig tun sie dies neben dem bereits aufgeführten Muggenhof (65) in den statistischen Bezirken Schafhof (82) und Dianastraße (43). Aus dem Quartier Schleifweg (80) ziehen wie bereits in 2017/18 relativ viele Familien weg. Im bereits in der vorherigen Wohnungsmarktbeobachtung auffälligen Quartier St. Jobst (90) hat sich die Tendenz zu hoher Mobilität von Familien zwar fortgesetzt, im Vergleich der Quartiere ist sie jedoch nicht mehr auffällig. Besonders wenige Wegzüge von Familien zeigen sich in Wetzendorf (72).

Abbildung 32: Wegzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Mehrfamilienhausquartieren 2019/20



5.3 Einfamilienhausquartiere

Abbildung 33: Überblick über die Einfamilienhausquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands



Wohnungsbestand:  in Mehrfamilienhäusern  in Ein- und Zweifamilienhäusern

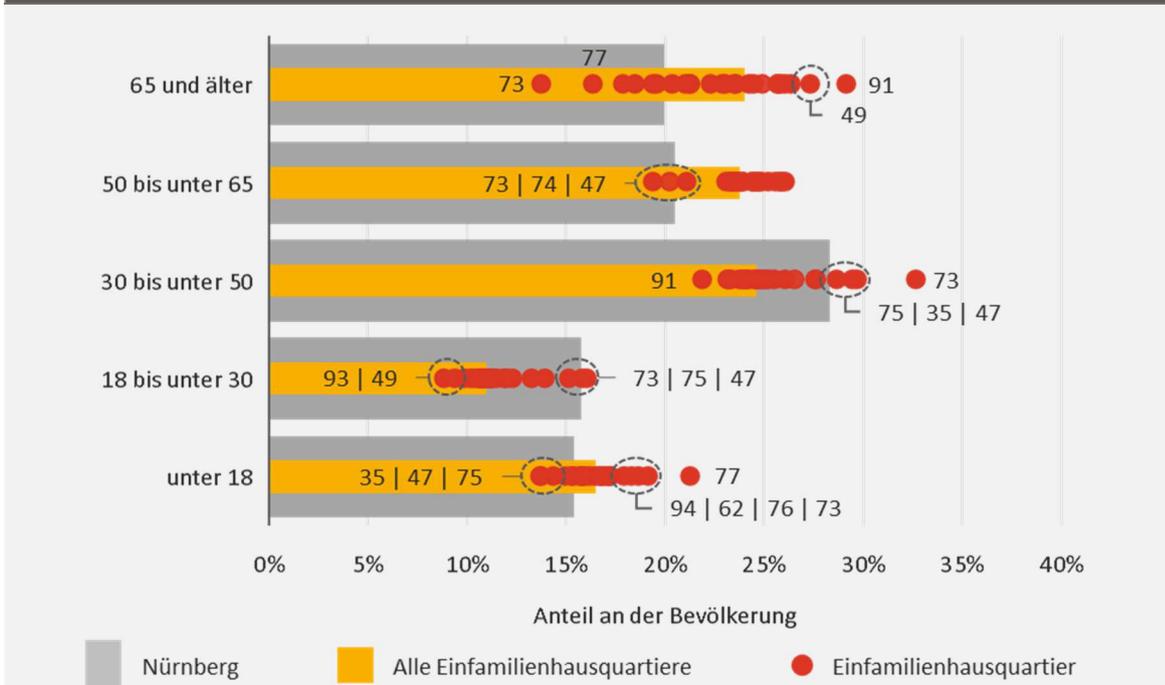
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Rund 22 % der Nürnberger Bevölkerung lebt in Einfamilienhausquartieren. Der Großteil dieser Einfamilienhausquartiere liegt am **Stadtrand**. Zwar sind die Quartiere 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 33).

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 34). An der Spitze stehen hier die statistischen Bezirke Erlenstegen (91) und Kornburg/Worzeldorf (49), die durch große Einfamilienhausgebiete der 1960er bis 1980er Jahre geprägt sind, in denen oft noch die Bauherren bzw. Erstbezieher wohnen. Nur die kleineren Stadtteile wie Maiach (47), Altenfurt Nord (35), Almoshof (75) und Buch (73) weichen von diesem Trend ab und haben entsprechend auch höhere **Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen**. In diesen eher dörflich strukturierten Quartieren erfolgt ein fortlaufender Wechsel der Generationen in den Wohnungsbeständen.

Deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt – und das in allen Altersgruppen – liegt die durchschnittliche **Wegzugsintensität** aus Einfamilienhausgebieten in andere Nürnberger Stadtteile oder das Umland (siehe Abbildung 35). Insbesondere aus den statistischen Bezirken Buch (73), Almoshof (75), Kraftshof (76) und Laufamholz (94) ziehen nur verhältnismäßig wenige junge Menschen weg. Besonders hoch ist die Wegzugsintensität hingegen in Maiach (47), wie auch schon in der letzten Wohnungsmarktbeobachtung. Dieses kleine Einfamilienhausgebiet ist durch seine Lage zwischen Hafen, dem Hafenindustrialgebiet und der Südwesttangente stark benachteiligt und auch bei den weiteren Altersgruppen von einer hohen Fluktuation gekennzeichnet. Auch das dörflich geprägte Krottenbach / Mühlhof (55) weist hohe Anteile an Wegzügen in der Gruppe der 25 bis unter 30-Jährigen auf. Die auffällig hohen Wegzugsintensitäten aus Altenfurt Nord (35) sind aufgrund des kleinen Wohngebäudebestands in diesem Quartier von wenigen Umzugsbewegungen geprägt und daher nur eingeschränkt interpretierbar.

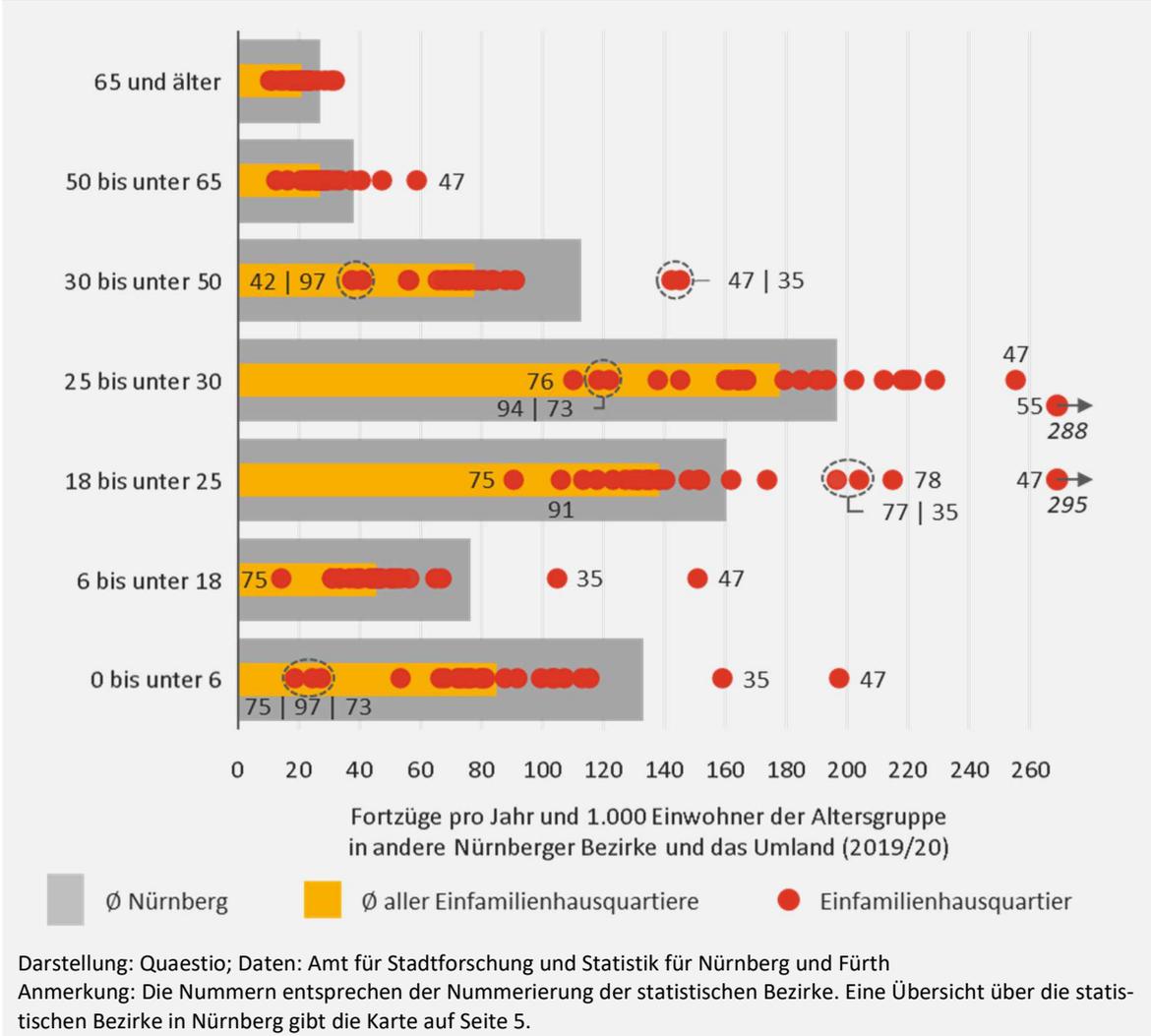
Abbildung 34: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Einfamilienhausquartiere 2020



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

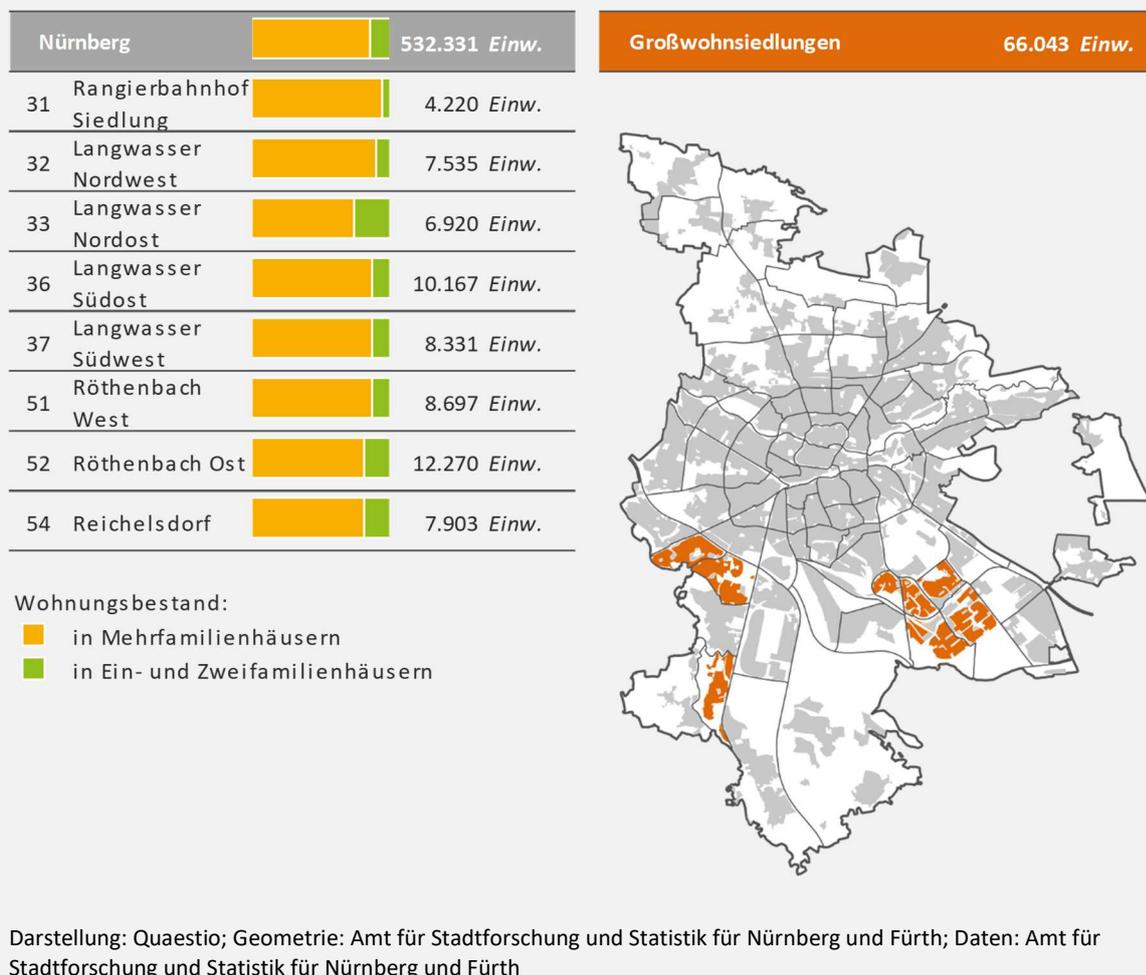
Anmerkung: Die Nummern entsprechen der Nummerierung der statistischen Bezirke. Eine Übersicht über die statistischen Bezirke in Nürnberg gibt die Karte auf Seite 4.

Abbildung 35: Wegzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Einfamilienhausquartieren 2019/20



5.4 Großwohnsiedlungen

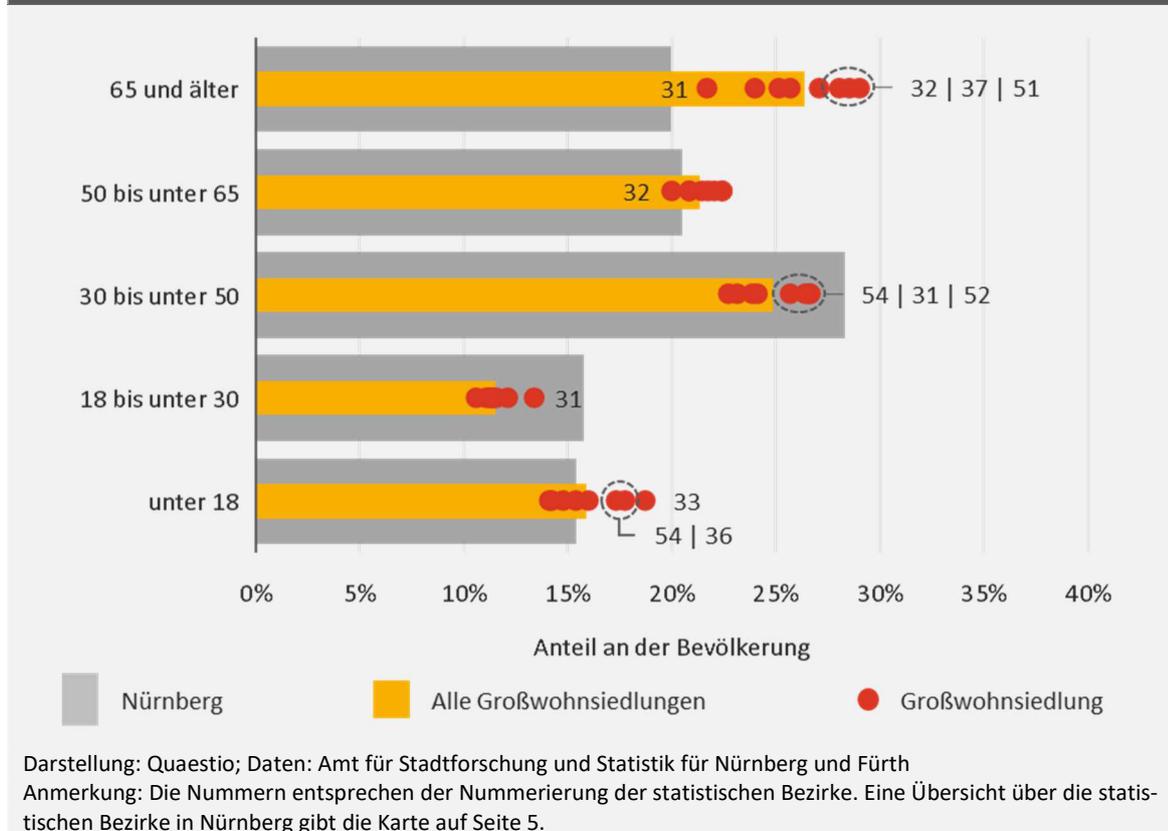
Abbildung 36: Überblick über die Großwohnsiedlungen und die Aufteilung des Wohnungsbestands



Dem Quartierstyp der Großwohnsiedlungen werden nur acht 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.

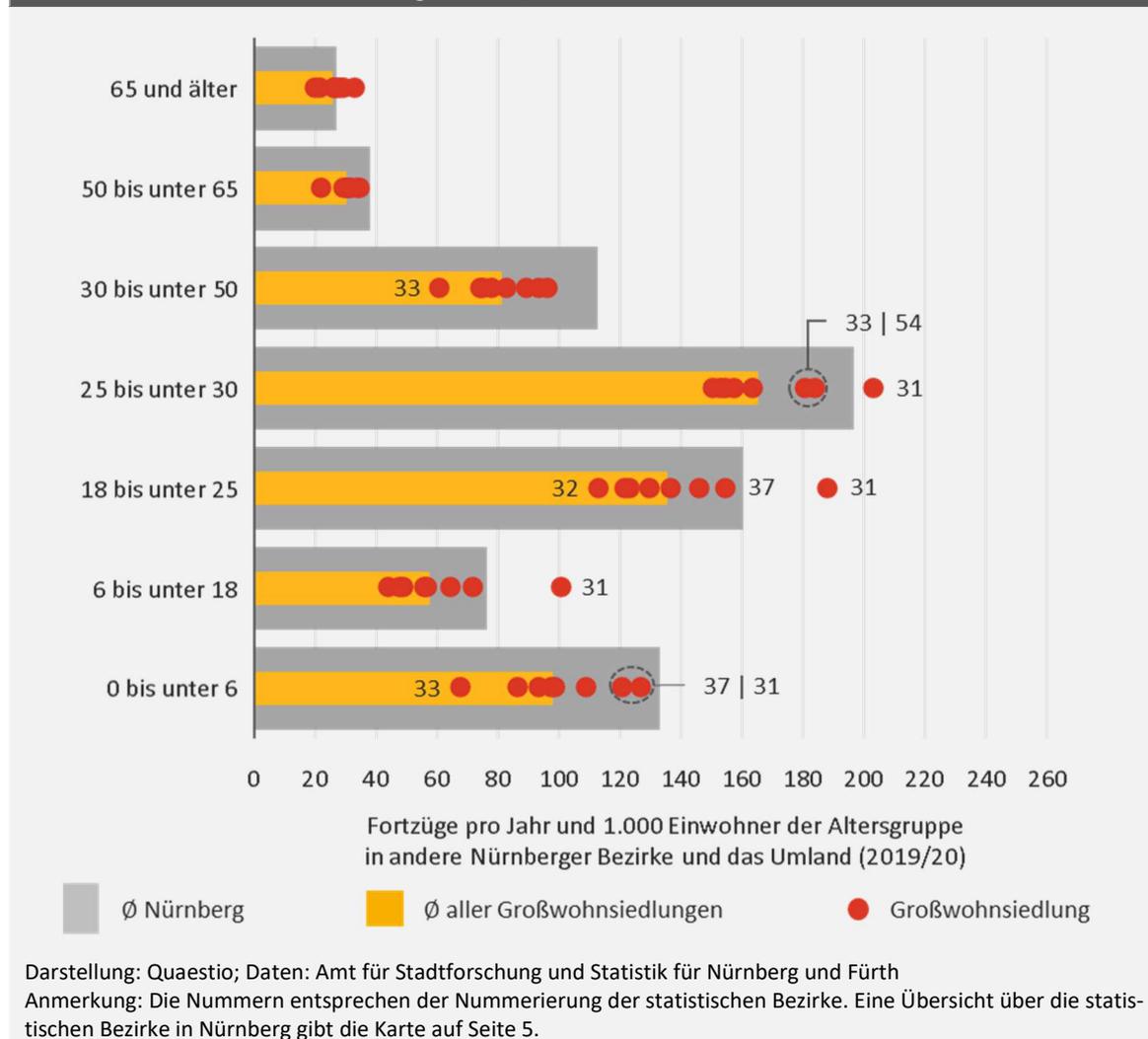
Bei der Betrachtung der Altersstruktur unter den Bewohnern der Großwohnsiedlungen ist auffällig, dass der **Anteil der älteren Bewohner** (insb. 65 Jahre und älter) weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Diese Einwohner sind zu einem gewissen Teil noch die Personen, die nach der Fertigstellung 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. Dort sind über ein Viertel der Bewohner über 65 Jahre alt.

Abbildung 37: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Großwohnsiedlungen 2020



Ähnlich wie bei den Einfamilienhausquartieren liegt auch in den Großwohnsiedlungen die **Wegzugsintensität** 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 Wegzugsintensität 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 Wegzugsintensität ist im Quartier Rangierbahnhof -Siedlung (31), vor allem von den Altersgruppen der Familien, und Langwasser Südwest (37) zu beobachten. Hierbei handelt es sich um langfristige Trends, die u.a. auf die Privatisierung ehemals geförderter Mietwohnungen zurückgeführt werden kann.

Abbildung 38: Wegzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Großwohnsiedlungen 2019/20



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 Wegzugsraten 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 den **homogeneren 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 ver-

stärkten **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.

In Nürnberg gibt es immer wieder Diskussionen, ob es in manchen Teilen der Stadt durch die angespannte Marktlage zu **Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen** kommt. Die Auswertungen des vorangehenden Kapitels lassen hierzu keine hinreichenden Schlüsse zu. Für eine valide Analyse wird die Wohnungsmarktbeobachtung künftig dahingehend weiterentwickelt, das Umzugsgeschehen auf relevante Tendenzen hin zu untersuchen.

6 Schwerpunktthema: Junges Wohnen in Nürnberg

Schwerpunktthema der diesjährigen Wohnungsmarktbeobachtung ist die **Wohnsituation und das Wohnungsangebot für junge Erwachsene** in Nürnberg. Diese Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen war in den Jahren 2020 und 2021 besonders stark von den **Auswirkungen der Corona-Pandemie** betroffen. Die ersten Semester von Studienanfängern wurden zum Fernstudium, Berufsausbildungen oder Berufseinstiege erfolgten teilweise vom Homeoffice aus. Damit veränderten sich auch die Wohnbedürfnisse und die Wohnungsnachfrage dieser Zielgruppe. Auch wenn eine abschließende Beurteilung aufgrund der vorliegenden Zahlen noch nicht möglich ist, so deutet sich doch an, dass der Start in ein selbstständiges Wohnen zunächst aufgeschoben wurde. So vermeldeten Studentenwerke nach Jahren der Mangelwirtschaft zu Beginn der Pandemie zahlreiche freie Wohnheimplätze, was zusätzlich zu den ausbleibenden Erstsemestern auch an fehlenden ausländischen Studierenden lag.¹¹ Zum Beginn des Wintersemesters 2021/22 waren vielerorts die Wartelisten für Wohnheimplätze schon wieder gut gefüllt.

Für die kommenden Jahre wird das Thema des Jungen Wohnens in Nürnberg nochmals an Bedeutung gewinnen. Durch die neue **Technische Universität Nürnberg** werden 5.000 bis 6.000 Studienplätze in Nürnberg neu geschaffen. Hinzu kommen ca. 2.000 Mitarbeitende im Forschungs-, Lehr- und Verwaltungsbetrieb. Ein Teil dieser Personen wird für Studium, Forschung oder Beschäftigung neu nach Nürnberg ziehen und als Nachfrager auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt in Erscheinung treten. Mit dem Schwerpunktthema dieser Wohnungsmarktbeobachtung wird aufgezeigt, auf welcher Ausgangslage die künftigen Entwicklungen aufsetzen werden.

6.1 Wanderungsverhalten junger Erwachsener in Nürnberg

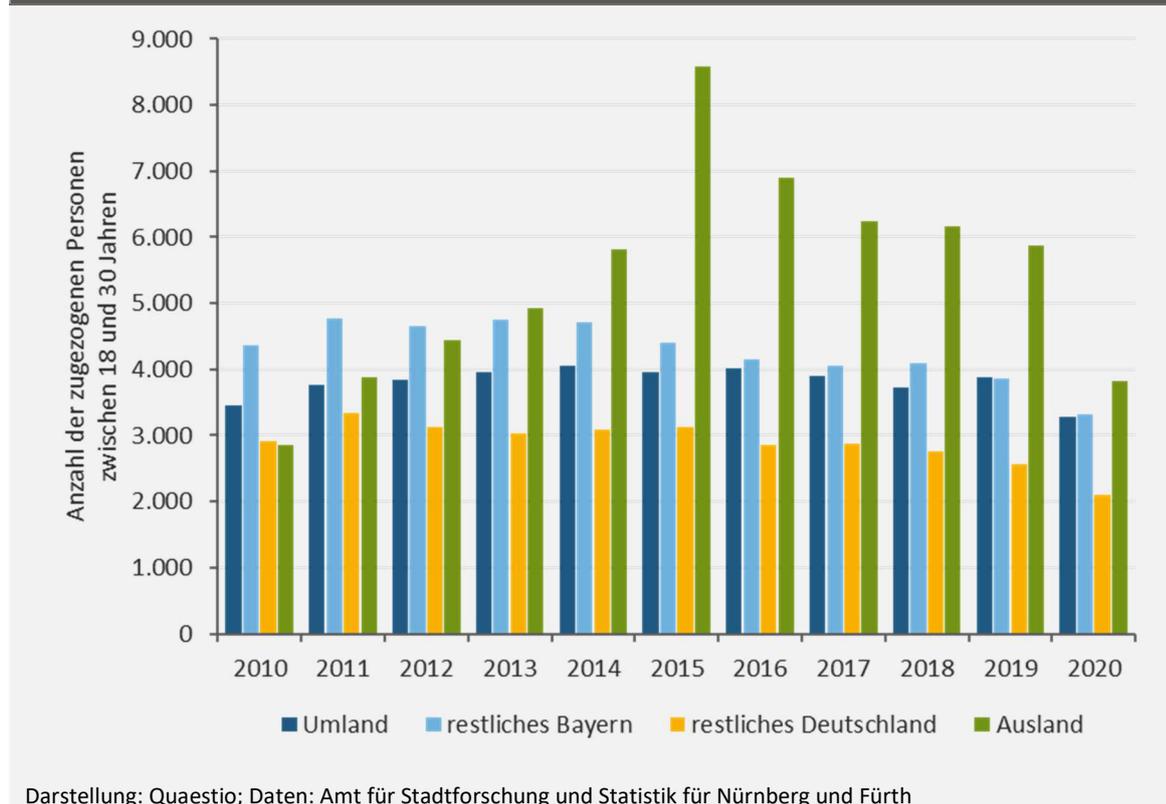
Junge Erwachsene – im Folgenden statistisch mit der **18- bis 30-jährigen Bevölkerung** gleichgesetzt – sind die **mobilsten Altersgruppe**. In Nürnberg machten sie in den Jahren 2019/2020 bei einem Bevölkerungsanteil von 16 % rund 42 % der Zuzüge nach Nürnberg, 34 % der Fortzüge und 33 % der innerstädtischen Umzüge aus. Wohnortwechsel aufgrund von Studien-, Ausbildungs- oder Berufsbeginn, Wohnstandortoptimierung in der Stadt und sich ändernde Wohnformen (Elternhaus, Wohnheim, WG, Partnerschaft, eigene Wohnung) prägen diesen Lebensabschnitt und gehen mit einer gesteigerten Umzugsmobilität einher.

Von besonderer Bedeutung für den Nürnberger Wohnungsmarkt sind dabei zunächst die **Zuzüge** junger Erwachsener nach Nürnberg, machen diese doch – wie beschrieben – einen großen Teil des Gesamtzuzugs aus und haben damit erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung Nürnbergs. In Abbildung 39 ist abgebildet, wie sich der Zuzug dieser Altersgruppe in den vergangenen Jahren dargestellt hat. Dabei zeichnen sich die Jahre bis 2015 durch eine steigende

¹¹ siehe z.B. Süddeutsche Zeitung vom 03.06.2020: Studentenbuden im Überfluss (abrufbar unter: <https://www.sueddeutsche.de/bayern/corona-bayern-wohnungen-studenten-1.4923750>, letzter Abruf: 16.03.2022)

Zahl von Zugezogenen aus, wobei diese Entwicklung maßgeblich durch den Zuzug aus dem Ausland geprägt war. Dieser war zunächst durch die Zuwanderung aus Süd- und Südosteuropa, dann durch Geflüchtete aus Krisenregionen bedingt und war in den darauffolgenden Jahren rückläufig. Analog dazu sank nach 2015 auch die Gesamtzahl der Zuziehenden zwischen 18 und 30 Jahren.

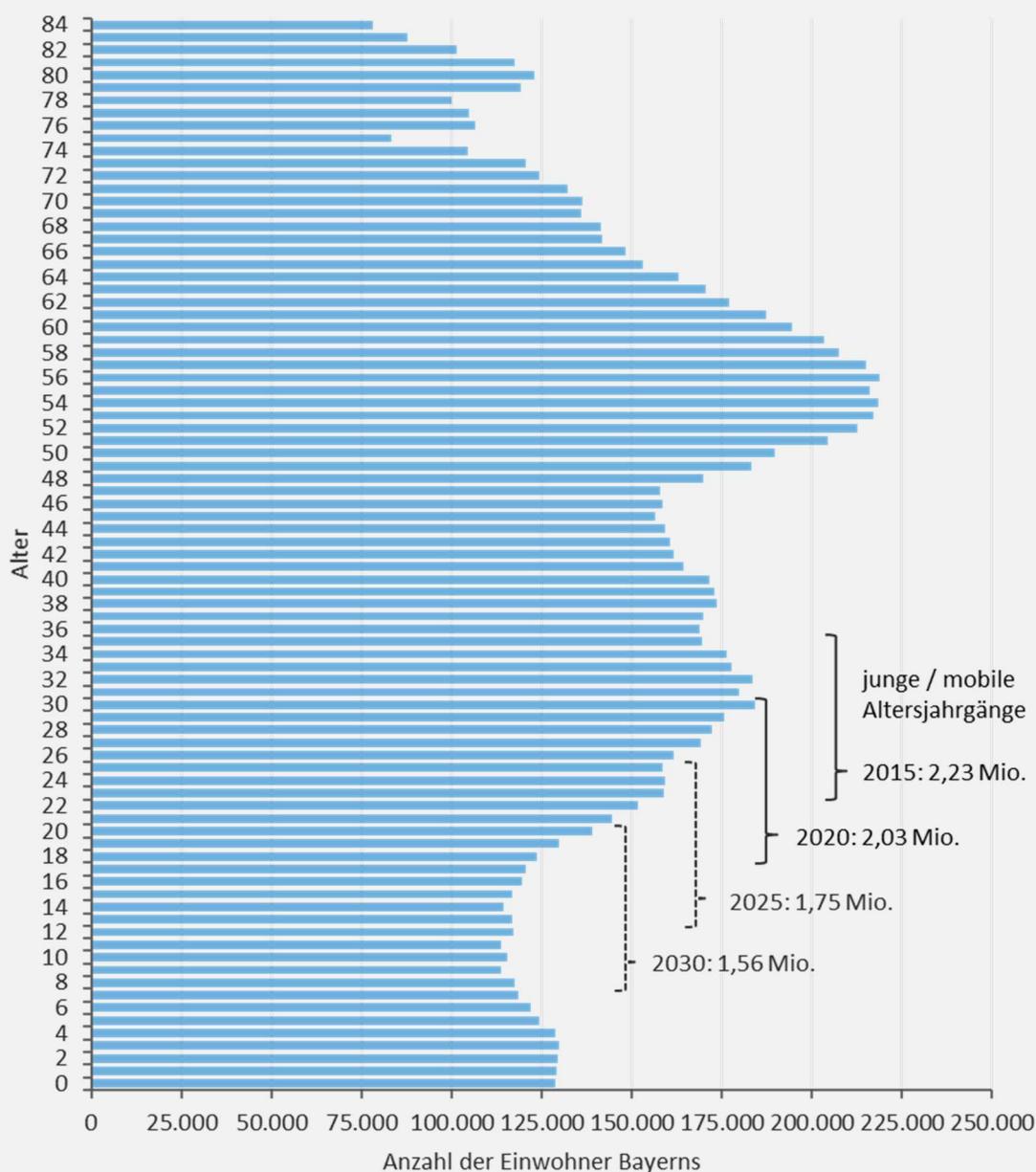
Abbildung 39: Herkunft der nach Nürnberg zugezogenen Personen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren im Zeitraum 2010 bis 2020



Nachdem die Auslandszuwanderung dieser Altersgruppe als (noch) größte Gruppe zunehmend an Bedeutung verliert, rücken die **Wanderungsbeziehungen Nürnbergs** mit seinem Umland, dem restlichen Bayern bzw. Bundesgebiet mehr in den Fokus. Hier ist festzustellen, dass während die Zuwanderung aus dem Umland (mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020) in den letzten 10 Jahren weitestgehend stabil blieb, die Zuwanderung aus dem restlichen Bayern und Deutschland seit einigen Jahren rückläufig ist. Diese Entwicklung ist mit Ausnahme einiger Universitätsstädte in vielen der in den letzten Jahren gewachsenen Großstädten in Deutschland zu beobachten, wurde aber durch das anhaltende Wachstum in der öffentlichen Debatte wenig beachtet. Auch für Nürnberg bedeutet diese Entwicklung nicht, dass die Stadt für junge Menschen in den letzten Jahren weniger attraktiv geworden ist. Auch auf das generelle Wanderungsverhalten junger Erwachsener lässt diese Beobachtung noch keine Schlüsse zu. Sie ist zunächst lediglich ein Ausdruck der Verschiebungen in der **demographischen Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung**. Abbildung 40 zeigt die Altersstruktur der Bevölkerung Bayerns zum 31.12.2020. Deutlich wird hierbei, wie sehr sich die Stärke der einzelnen Jahrgänge unterscheidet und dass die Altersjahrgänge der jungen Erwachsenen derzeit immer schwächer werden. Sind aktuell rund 2,03 Mio. Bayern zwischen 18 und 35 Jahren alt, sind die Jahrgänge, die 2015 diese Altersgruppe bildeten, mit 2,23 Mio. Menschen rund 10 % stärker. In den kommenden Jahren wird

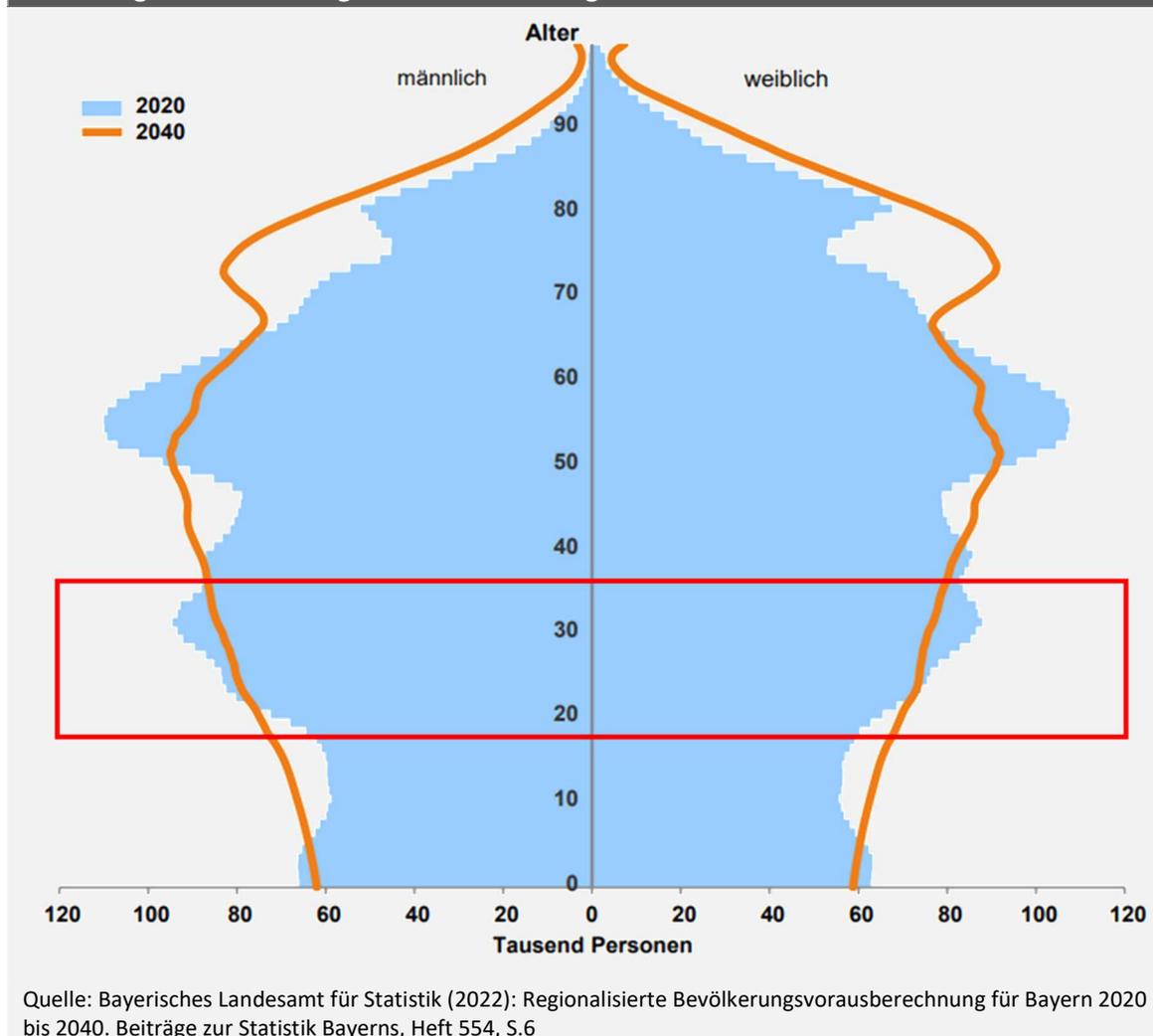
sich diese Entwicklung noch weiter fortsetzen. Die Jahrgänge, die 2025 zwischen 18 und 35 Jahren alt sein werden, bestehen aktuell nur aus 1,75 Mio. Personen. Nochmals 5 Jahre weiter sind es nur noch 1,56 Mio. Personen. In dieser Betrachtung sind die in der Realität stattfindenden Zu- und Abwanderungen über die Landesgrenze hinweg nicht inbegriffen. Dennoch zeigt sich daran die Tendenz zu schwächer werdenden jungen Altersjahrgängen. Doch auch unter Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen aus Deutschland und dem Ausland, wie sie die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik annimmt, zeigt sich in Zukunft eine Verkleinerung der jungen Jahrgänge in Bayern (vgl. Abbildung 41).

Abbildung 40: Altersstruktur der Bevölkerung Bayerns (Stand: 31.12.2020)



Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

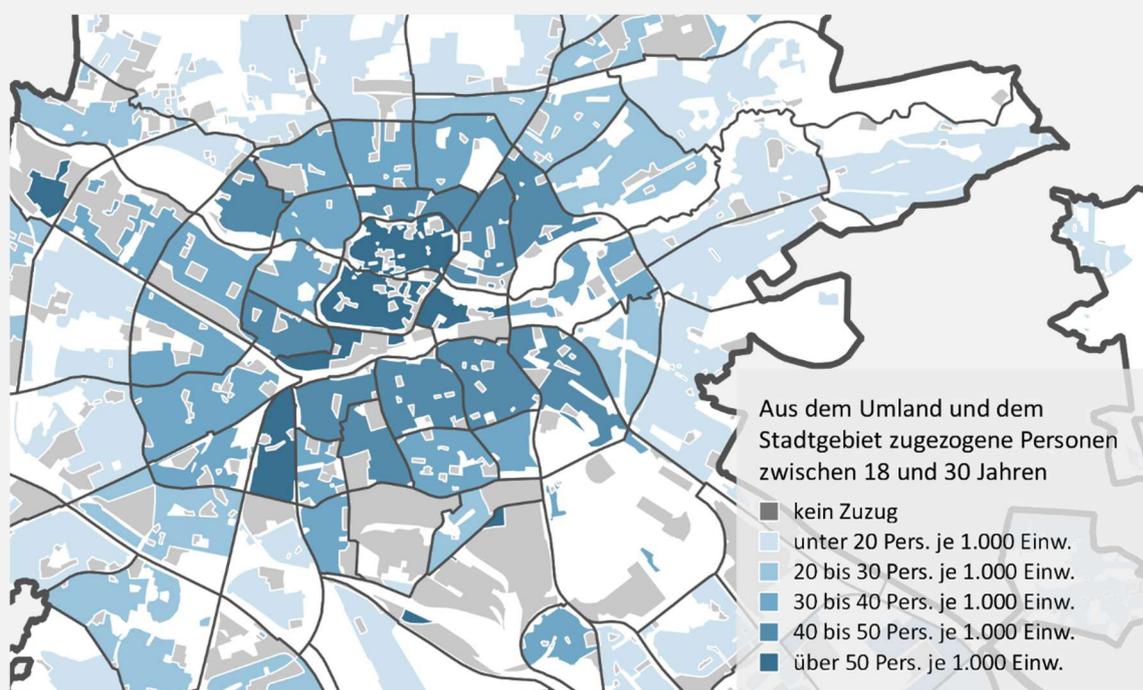
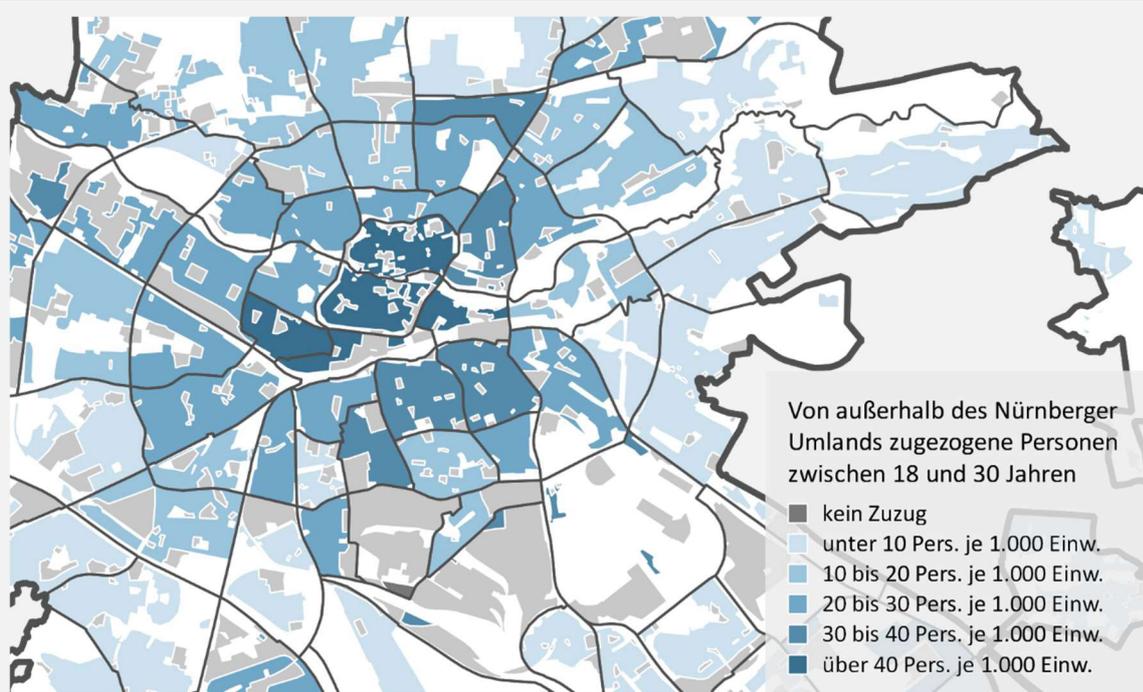
Abbildung 41: Bevölkerungsskizze für Nürnberg 2020 bzw. 2040



Im Umkehrschluss bedeutet dieser Ausblick, dass auch in den nächsten Jahren aus demographischer Sicht von einem weiteren Rückgang der Zuwanderung junger Erwachsener nach Nürnberg ausgegangen werden muss. Gleichzeitig steht mit der neuen Technischen Universität Nürnberg ein Stadtentwicklungsprojekt an, das seinerseits eine zusätzliche Anziehungswirkung für diese Altersgruppe (Studierende, junges wissenschaftliches Personal) entfalten wird. Auch andere Ereignisse, wie eine erneute Welle geflüchteter Menschen, können diese Entwicklung abfedern bzw. wie während der Zuwanderung um die Jahre 2015 / 2016 umkehren.

Wie die Ergebnisse der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung zeigen (siehe Kap. 5), verteilt sich die betrachtete Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen nicht gleichmäßig über das Nürnberger Stadtgebiet. **Bevorzugt wohnen junge Erwachsene v.a. in den Innenstadtquartieren**, wo einerseits die Nähe zu Ausbildungsplätzen, Arbeitsstätten sowie Freizeitmöglichkeiten gegeben und andererseits ein für diese Zielgruppe geeignetes Wohnungsangebot vorhanden ist. Diese beobachtete Verteilung der Altersgruppe ist nicht zuletzt Ergebnis deren Wanderungsverhaltens.

Abbildung 42: Kleinräumige Verteilung der Zuzugsintensität junger Erwachsener im Durchschnitt der Jahre 2019/2020

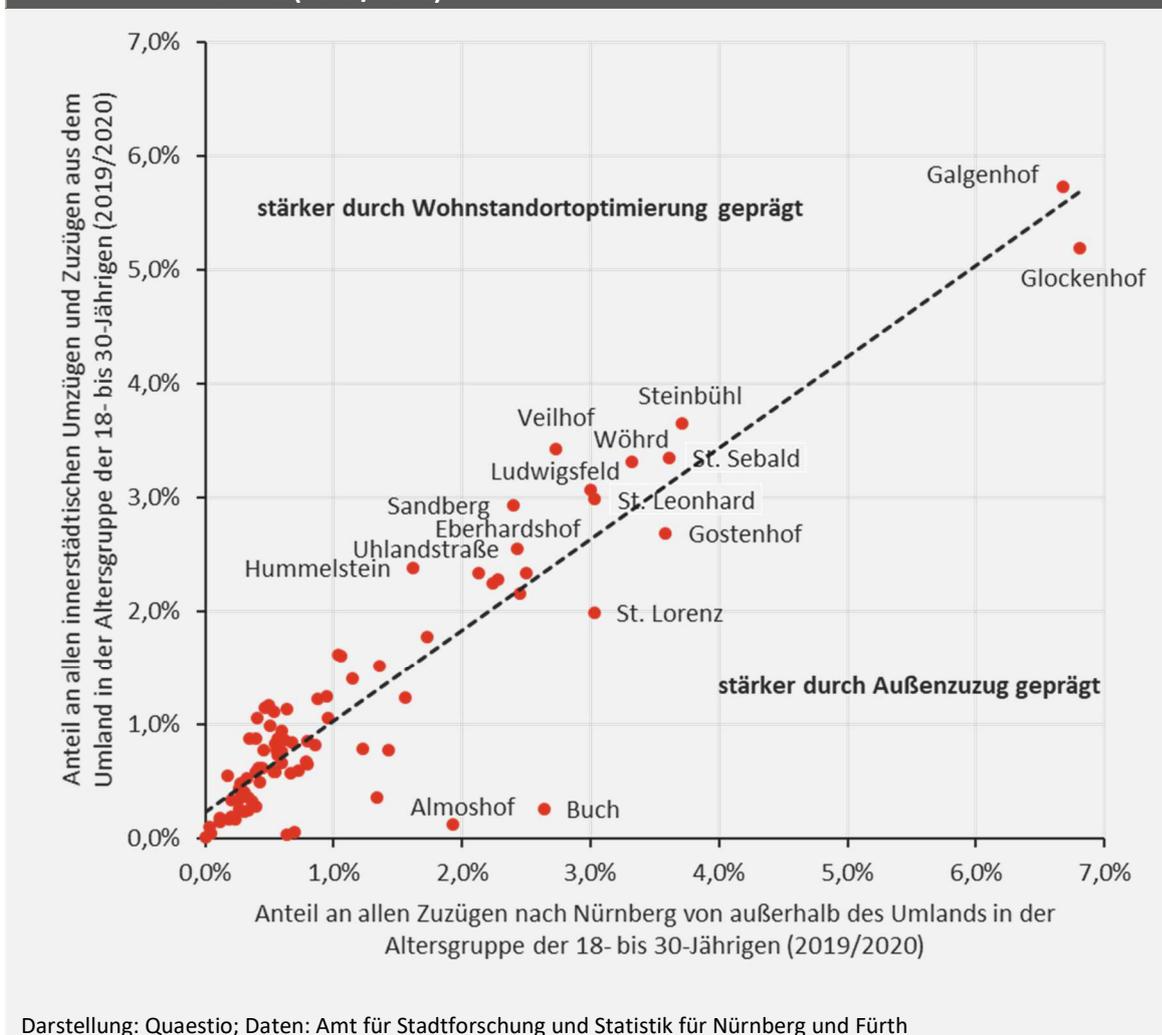


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Junge Menschen, die neu nach Nürnberg ziehen, tun dies v.a. in die zentralen statistischen Bezirke der Stadt (siehe obere Karte in Abbildung 42). Bezogen auf die Wohnbevölkerung sind dies v.a. die Altstadtbezirke St. Lorenz und St. Sebald, sowie die südlich angrenzenden Bezirke Marienvorstadt, Tafelhof und Gostenhof. Von diesen von außerhalb Zuziehenden (Außenzuzügen)

wurden in der unteren Karte der Abbildung 42 diejenigen unterschieden, die zuvor bereits in Nürnberg oder dem Nürnberger Umland lebten und durch den Umzug ggf. eine Wohnstandortoptimierung zum Ausdruck bringen. Beim Vergleich der beiden Karten fällt auf, dass sich diese zweite Form der Wanderung räumlich deutlich mehr verteilt, als das bei einem weiter entfernten Zuzug nach Nürnberg der Fall ist. Auch wenn der Schwerpunkt bei diesen Umzügen ebenfalls bei den Bezirken innerhalb des Rings (Innenstadtquartiere) liegt, können diese untereinander nochmals differenziert werden. Abbildung 43 zeigt das Verhältnis, das zwischen dem Zuzug junger Erwachsener von außerhalb und dem Zuzug aus anderen statistischen Bezirken bzw. dem Umland besteht. Anders als in Abbildung 42 ist hier nicht die Zuzugsintensität (Zuziehende pro 1.000 Einwohner), sondern der Anteil eines Bezirks an allen Zuzügen in der Altersgruppe dargestellt.

Abbildung 43: Verhältnis des Zuzugs junger Erwachsener von außerhalb des Umlands zu dem Zuzug innerhalb Nürnbergs und seines Umlands auf Ebene der statistischen Bezirke (2019/2020)



Die gestrichelte Linie zeigt das durchschnittliche Verhältnis zwischen Zuzügen von außerhalb des Umlands und Zuzügen aus dem Umland bzw. anderen statistischen Bezirken. Statistische Bezirke, die unterhalb dieser Linie liegen, sind stärker durch **Außenzuzug** geprägt als durch **Binnenumzüge**. Hierzu zählen v.a. die Bezirke Glockenhof, Gostenhof und St. Lorenz. Ein Hauptgrund besteht darin, dass die Qualitäten dieser Quartiere durch die von außerhalb Zuziehenden

höher bewertet werden als durch Bewohner, welche die Stadt bereits besser kennen. Auf der anderen Seite der gestrichelten Linie liegen die Bezirke, die stärker von Zuzügen aus dem Stadtgebiet und dem Umland als von Außenzuzügen geprägt sind. Dies sind unter den Wohnquartieren jene, deren Qualitäten v.a. diejenigen zu schätzen wissen, die zuvor bereits in Nürnberg bzw. dem Umland gewohnt haben. Besonders trifft dieses Merkmal auf die weiter von der gestrichelten Linie entfernten Bezirke Hummelstein, Sandberg und Veilhof zu. Sie liegen allesamt am äußeren Rand des Rings und damit wahrscheinlich am Rand des Suchraums für neu nach Nürnberg Ziehende.

6.2 Wohnwünsche von Studierenden und Auszubildenden

Bereits die Wohnstandortwahl der jungen Erwachsenen lässt auf einige derer Wohnwünsche schließen. **Präferiert werden innerstädtische Wohnstandorte**, welche die Vorteile kurzer Wege und eines umfassenden Versorgungs- und Freizeitangebots vereinen. Dies sind in der Regel auch die Quartiere, in denen geeignetes Wohnraumangebot für diese Zielgruppe in Form von (v.a. kleineren) Mietwohnungen vorhanden ist.

Neben den Wohnwünschen, die sich aus der Wohnstandortwahl junger Erwachsener ableiten lassen, ist v.a. die Frage nach **geeigneten Wohnformen für diese Zielgruppe** für den Wohnungsmarkt von hoher Relevanz. Für Studierende wird die Wohnform regelmäßig in den **Sozialerhebungen des Deutschen Studentenwerks** abgefragt. Die letzte vorliegende Erhebung aus dem Jahr 2016 ergibt deutschlandweit eine Verteilung der 55.219 befragten Studierenden zu

- 20 % auf Zimmer bei ihren Eltern
- 12 % auf Wohnheimplätze
- 1 % auf Untermietverhältnisse
- 30 % auf Wohngemeinschaften und
- 38 % auf eigene Wohnungen (ggf. mit Partner*in).¹²

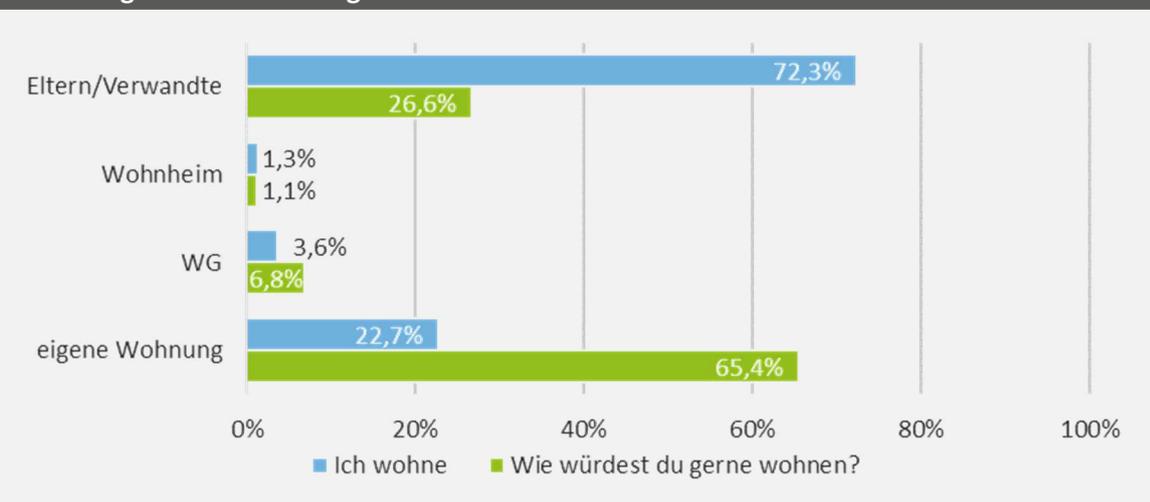
Die Befragung zeigt darüber hinaus, dass **jüngere Studierende häufiger im Elternhaus oder in Wohnheimen leben**. Mit zunehmendem Alter werden Wohngemeinschaften und eigene Wohnungen wichtiger. Dass Wohnheime nicht unmittelbar dem Wohnwunsch der Studierenden entsprechen, spiegelt sich in den Begründungen für die Wohnformwahl wider. Überdurchschnittlich häufig wurden von Wohnheimbewohner*innen hier der Mietpreis und dass sie „nichts anders gefunden“ haben, genannt. Es ist insofern nicht verwunderlich, dass Studierende mit zunehmender Wohndauer am Studienort und damit verbundenen sozialen Kontakten aus den Wohnheimen raus und in eigene Wohnungen oder Wohngemeinschaften ziehen.

Analog zu den Erhebungen des Deutschen Studentenwerks führt die Jugendabteilung des Deutschen Gewerkschaftsbunds (DGB-Jugend) eine **Befragung der Auszubildenden** durch. Der Ausbildungsreport 2020 legt dabei einen Schwerpunkt auf das Thema Wohnen, so dass für diese Zielgruppe aktuelle Daten zur Verfügung stehen. Zwar sind auch diese aufgrund der zu kleinen Stichprobe (ca. 13.000 befragte Azubis) nicht stadtspezifisch auswertbar. Dennoch geben Sie

¹² Quelle: BMBF (Hrsg.) (2017): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. Abrufbar unter: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/se21_hauptbericht.pdf (letzter Abruf: 16.03.2022). Eine aktuellere Erhebung des Deutschen Studentenwerks wurde im Jahr 2021 durchgeführt. Erste Ergebnisse werden im Laufe des Jahres 2022 erwartet. Die Ergebnisse dieser Erhebungen werden voraussichtlich auch stadtspezifisch auswertbar sein.

einen guten Einblick in die Wohnsituation von Auszubildenden und den bestehenden Wohnraumversorgungsproblemen, die in einer hochpreisigen Großstadt wie Nürnberg wahrscheinlich noch höher sein werden als im bundesweiten Durchschnitt.

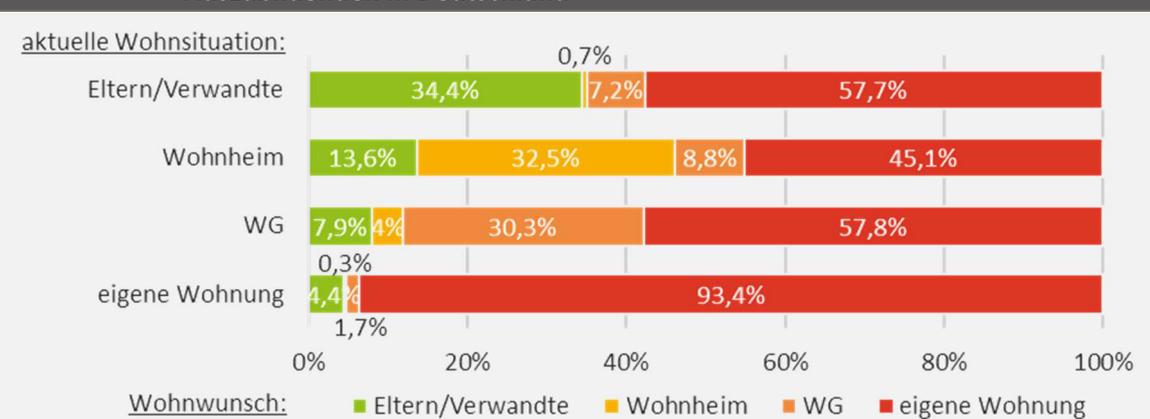
Abbildung 44: Aktuelle und gewünschte Wohnsituation von Auszubildenden in Deutschland



Quelle: DGB Jugend (2020): Ausbildungsreport 2020. Online abrufbar unter: <https://jugend.dgb.de/meldungen/ausbildung/++co++3570dfea-bf89-11ea-bfca-001a4a16011a> (letzter Aufruf: 16.02.2022).

Die überwiegende **Mehrheit der befragten Auszubildenden wohnt noch im Elternhaus** bzw. bei Verwandten (72,3 %), wie aus Abbildung 44 ersichtlich wird. Lediglich knapp 23 % leben bereits in einer eigenen Wohnung. Plätze in Wohnheimen und Zimmer in Wohngemeinschaften spielen bei Auszubildenden im Gegensatz zu den Studierenden eine stark untergeordnete Rolle. Der hohe Anteil der Auszubildenden, die noch bei Ihren Eltern leben, ist auf das im Vergleich zu Studierenden geringere Alter beim Ausbildungsbeginn zurückzuführen. Auch werden Ausbildungsplätze häufig in der Nähe des Wohnorts gesucht, sodass weniger die Notwendigkeit besteht, zum Ausbildungsbeginn umzuziehen. Diese Wohnform ist allerdings für viele eine Zwischenlösung. Die Mehrheit der Auszubildenden **wünscht sich**, perspektivisch in einer **eigenen Wohnung** zu leben (vgl. Abbildung 44 und Abbildung 45). Mit zunehmendem Alter steigt dieses Bedürfnis deutlich auf knapp 90 % bei den über 25-Jährigen.

Abbildung 45: Zusammenhang zwischen aktueller und gewünschter Wohnsituation von Auszubildenden in Deutschland



Quelle: DGB Jugend (2020): Ausbildungsreport 2020. Online abrufbar unter: <https://jugend.dgb.de/meldungen/ausbildung/++co++3570dfea-bf89-11ea-bfca-001a4a16011a> (letzter Aufruf: 16.02.2022).

6.3 Wohnraumangebote für junge Erwachsene

Analog zu den Wohnpräferenzen der Studierenden und Auszubildenden haben junge Erwachsene grundsätzlich **mehrere Möglichkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen**. Neben dem Verbleib im Elternhaus, der keinen zusätzlichen Wohnraum erforderlich macht, sind für alleinlebende junge Erwachsene vor allem kleine Wohnungen und Apartments von Interesse. Studierende haben zudem die Möglichkeit, einen Wohnheimplatz in einem Studierendenwohnheim zu nutzen. Wohnen junge Erwachsene zusammen mit ihrem Partner oder in Wohngemeinschaften, sind größere Wohnungen gefragt. In diesem Fall unterscheidet sich das passende Wohnraumangebot nicht von dem anderer Paarhaushalte oder Familien. In diesem Teilkapitel sollen daher die speziell für junge Menschen interessanten Wohnraumangebote der Wohnheime und Mikroapartments/Kleinstwohnungen im Fokus stehen.

Ein wichtiger Anbieter von **Wohnheimen** für Studierende in Nürnberg ist das Studentenwerk Erlangen-Nürnberg. Die fünf von ihm betriebenen Wohnheime befinden sich in zentraler Lage in der Innenstadt bzw. innerhalb der Ringstraße (B 4 R). Ein weiteres Wohnheim des Studentenwerks ist derzeit geschlossen, da an gleicher Stelle ein Neubau errichtet wird. Die überwiegende Zahl der Zimmer in den Wohnheimen des Studentenwerks sind Einzelzimmer mit Gemeinschaftsbad und Gemeinschaftsküche oder Einzelapartments. Darüber hinaus werden auch Plätze in Wohngemeinschaften und Doppelapartments angeboten. Weitere Anbieter von Studierendenwohnheimen in Nürnberg sind private Immobilienunternehmen und gemeinnützige Träger.

In Nürnberg gab es laut einer **Erhebung des Deutschen Studentenwerks im Jahr 2021** insgesamt 12 öffentlich geförderte¹³ Studierendenwohnheime mit insgesamt 1.847 Wohnheimplätzen. Diese Wohnplätze stehen den Studierenden zu moderaten Mietpreisen zur Verfügung. So werden Einzelzimmer und Einzelapartments vom Studentenwerk für rund 200 bis 290 Euro vermietet. Zimmer in Wohngemeinschaften sind noch etwas günstiger mit 156 bis 280 Euro zu mieten. Rein rechnerisch kommen in Nürnberg auf 100 Studierende 6,75 öffentlich geförderter Wohnheimplätze (sog. Unterbringungsquote). In Bayern liegt diese Quote bei 9,37 %, in ganz Deutschland bei 9,45 % und damit über dem Nürnberger Wert. Der Großteil der Studierenden muss sich entsprechend auf dem regulären Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen. Im Jahr 2020 standen noch 451 weitere Plätze in zwei nicht vom Studierendenwerk betriebenen Wohnheimen zur Verfügung. Die Unterbringungsquote hat sich für die Studierenden in den letzten Jahren leicht verschlechtert, was u.a. an der Schließung des Wohnheims in der Avenariusstraße liegt. Zukünftig werden nach Fertigstellung eines Neubaus in der Maximilianstraße (171 Wohnplätze) wieder mehr Wohnheimplätze in Nürnberg angeboten.

Spezielle **Wohnangebote für Auszubildende** gibt es in Nürnberg vereinzelt. Fünf Wohnheime für Schüler und junge Erwachsene sind in der Hand von sozialen Trägern. Die Angebote richten sich auch an minderjährige Personen und sind mit einer sozialpädagogischen Begleitung verknüpft. Anbieter in Nürnberg sind z. B. das Don Bosco Jugendwerk oder der Caritasverband. Auch die Handwerkskammer bietet in einem Internat Wohnplätze für Auszubildende an. Eigenständiges Wohnen für Auszubildende wurde in Nürnberg bislang nur an einer Stelle umgesetzt. Das Haus „Wohnen am Leonhardspark“ bietet 68 geförderte Apartments für Auszubildende mit Wohnberechtigungsschein zu moderaten Mieten an.

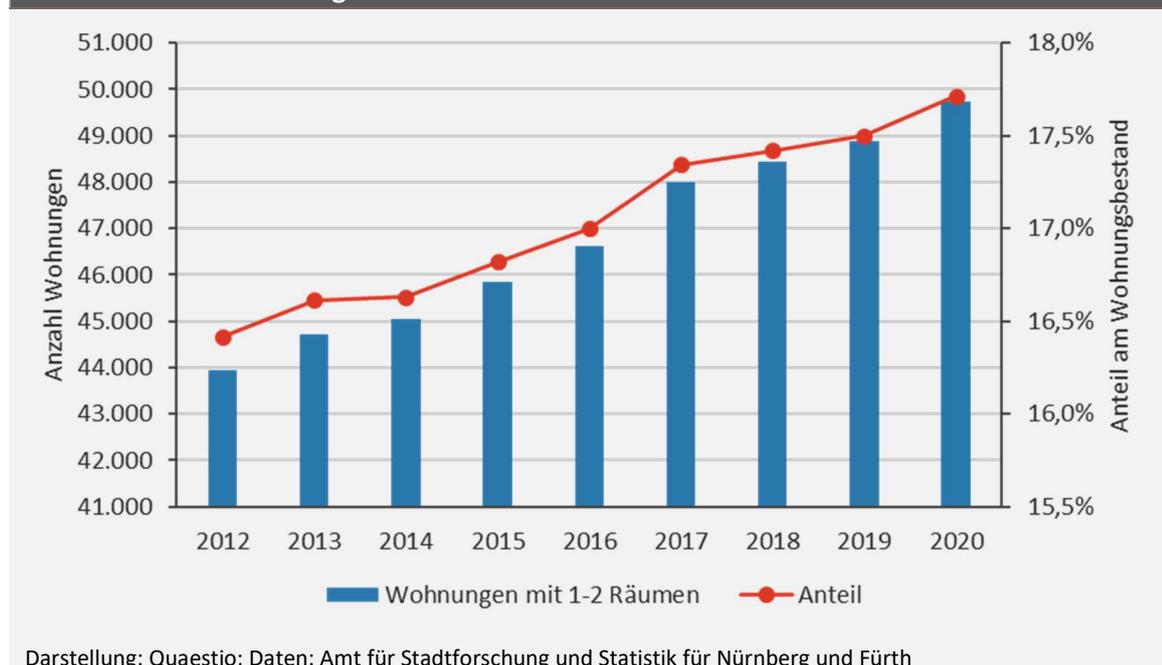
Der **Trend bei jungen Erwachsenen geht hin zum Wohnen in einer eigenen Wohnung** (s. o.). Für 1-Personen-Haushalte mit geringen Einkommen, wie es Studierende und Auszubildende

¹³ Darunter erfasst werden auch nicht geförderte Wohnplätze der Studierendenwerke, die dennoch zu moderaten Mieten angeboten werden.

häufig sind, kommen vor allem kleine Einzimmerwohnungen (Kleinstwohnungen) und Apartments in Frage. Dem Nachfragetrend zur eigenen Wohnung folgend, wurden in den letzten Jahren bundesweit immer mehr Anlagen mit sogenannten „**Mikroapartments**“ von privaten Anbietern errichtet (siehe Abbildung 46). Neben Studierenden sind diese Kleinstwohnungen für junge Berufstätige oder Berufstätige mit temporärem Aufenthalt in der jeweiligen Stadt interessant (z. B. projektbezogene Arbeit/ Beratung, Praktikanten, Doktoranden, Wochenendpendler). Die Apartments können auch eine Übergangslösung für Menschen sein, die sich beruflich oder den Wohnort betreffend umorientieren. Kennzeichnend für Mikroapartments ist, dass sie über eigene Badezimmer und Kochgelegenheiten verfügen und häufig voll möbliert sind. Für die potenziellen Mieter*innen ermöglicht dies einen schnellen und unkomplizierten Einzug, was insbesondere für ortsfremde Personen ein Vorteil ist. Zum Teil ergänzen zusätzliche Services (z. B. Paketannahme) und Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Aufenthaltsräume, Fitnessräume) das Angebot.

In Nürnberg sind rund 17,7 % der Wohnungen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Die absolute Zahl dieser Wohnungen ist in den letzten Jahren stetig gestiegen und auch der Anteil am Gesamtwohnungsbestand hat zugenommen (siehe Abbildung 46). Das **Angebot an kleinen Wohnungen ist damit in den letzten Jahren ausgeweitet** worden.

Abbildung 46: Bestand an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Nürnberg



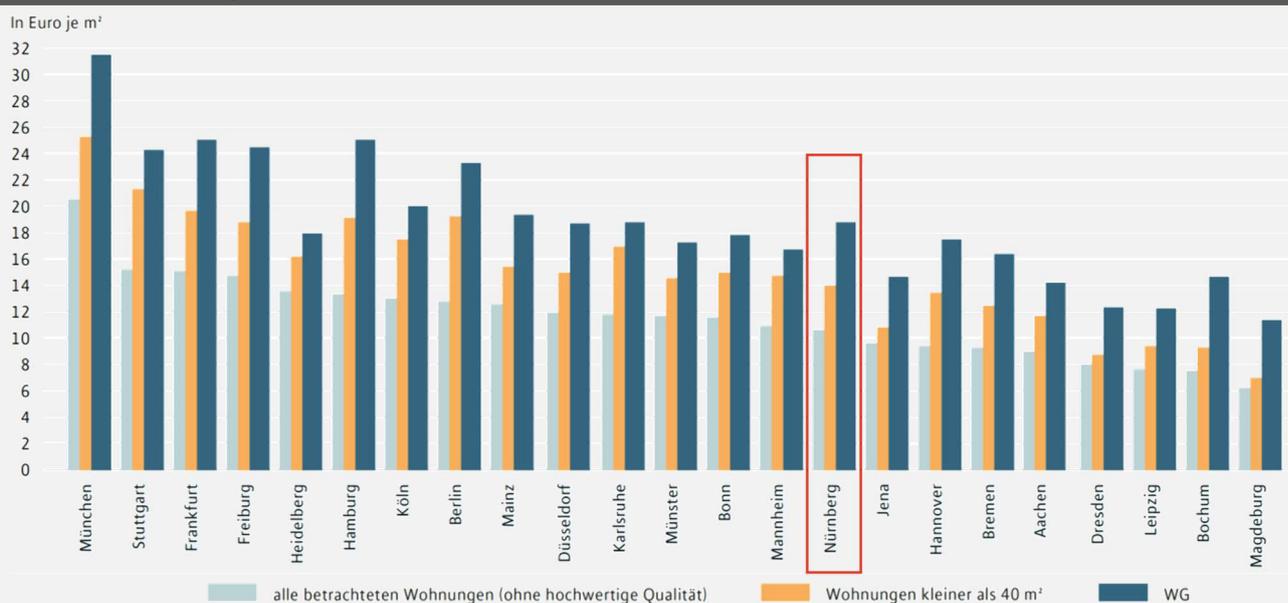
Der **Trend hin zu Mikroapartments** hat daran einen wichtigen Anteil. In Nürnberg werden an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet solche Wohnkonzepte angeboten. Es konnten allein **20 Standorte** identifiziert werden, an denen seit 2010 Gebäude mit vollständig oder weit überwiegend 1-Zimmer-Wohnungen entstanden sind.¹⁴ Eine Auswertung der dort lebenden Haushalte durch das Amt für Stadtforschung und Statistik hat gezeigt, dass diese Objekte tatsächlich vor allem von jungen Personen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren bewohnt werden. Darüber hinaus leben dort auch Personen zwischen 30 und 45 Jahren. Ältere Bewohner, vor allem Senioren

¹⁴ Erfasst wurden Gebäude mit mindestens 20 Wohnungen und einem Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen von 80 % oder mehr.

über 65 Jahren, gibt es in den Objekten nicht. Einige Bewohner haben dort einen Nebenwohnsitz gemeldet. Dies spricht dafür, dass die Mikroapartments in Nürnberg auch aus beruflichen Gründen bzw. für temporäres Wohnen genutzt werden (z. B. Wochenendpendler). Ungefähr zwei Drittel der Bewohner leben alleine in den Wohnungen, ein Drittel in kleinen Mehrpersonenhaushalten. Eine systematische Überbelegung ist nicht feststellbar.

Im Schnitt ist nur ein Drittel der Personen, die in den Objekten leben, aus anderen Nürnberger Stadtteilen dort hingezogen. Das heißt, der überwiegende Teil der Bewohner stammt von außerhalb Nürnbergs. Dies spricht dafür, dass die Mikroapartments vor allem eine Funktion als erste, einfach zu erreichende **Anlaufstelle für neu zuziehende junge Menschen** übernehmen und nicht den tatsächlichen Wohnwünschen entsprechen. Mit steigender Wohndauer in Nürnberg haben die jungen Erwachsenen mehr lokale Wohnungsmarktkennntnisse und Kontakte, die einen Umzug in eine Wohnung auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt erleichtern. Hinzu kommt, dass manche Anbieter von Mikroapartments die Wohndauer auf beispielweise zwei Jahre begrenzen. Damit ist eine **anhaltende Fluktuation** der Bewohner vorbestimmt, was eine feste Bindung an die Nachbarschaft oder das Quartier erschwert.

Abbildung 47: Mittlere Angebotsmieten (Median) nach Wohnungstyp im 2. Quartal 2021 für ausgewählte Groß- und Universitätsstädte



Quelle: MLP Studentenwohnreport 2021. Mit Daten von : Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft. Online abrufbar unter: <https://mlp-se.de/presse/studentenwohnreport/> (letzter Aufruf: 16.05.2022).

Die **Wohnkosten für junge Erwachsene** sind in Nürnberg wie für andere Bevölkerungsgruppen auch in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Kapitel 4). Betrachtet man die für diese Nachfragergruppe besonders relevanten kleinen Wohnungen mit weniger als 40 m² Wohnfläche und Zimmer in Wohngemeinschaften, so wird deutlich, dass die Mietpreise im Vergleich der Universitätsstädte in Nürnberg im Mittelfeld liegen (vgl. Abbildung 47). Im Jahr 2021 lagen die mittleren Angebotsmieten (Median) für kleine Wohnungen bei 14 Euro/m². Für ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft wurde eine deutlich darüber liegende Quadratmetermiete von über 18 Euro aufgerufen, wobei hier zu bedenken ist, dass die Kosten für Gemeinschaftsflächen (Bad, Küche, Flur) in den Preis des Zimmers eingerechnet werden. Junge Erwachsene müssen für kleine Wohnungen oder Zimmer in Wohngemeinschaften entsprechend deutlich mehr Miete pro Quadratmeter zahlen als dies im Durchschnitt für Mietwohnungen in Nürnberg der Fall ist. Umgerechnet

auf ein beispielhaftes 30 m² großes Apartment entspräche dies 420 Euro (kalt), für ein 20 m² großes WG-Zimmer 360 Euro (kalt). Zusätzlich Nebenkosten kommen so schnell 430 bis 500 Euro durchschnittliche Wohnkosten zusammen.

Die **Preise für die Mikroapartments** privater Anbieter liegen in Nürnberg noch einmal über den durchschnittlichen Angebotsmieten. So werden zum Beispiel Apartments in der Altstadt mit 19 m² Wohnfläche für 380 Euro Kaltmiete zzgl. 120 Euro Nebenkosten angeboten. Dies entspricht rund 20 Euro/m² Kaltmiete. Andere Anbieter verlangen zwischen 17 und 21 Euro/m², was zuzüglich der Nebenkosten Gesamtmieten von 515 bis 685 Euro ergibt. Dies verdeutlicht, dass junge Menschen bei diesen privaten Apartmentanlagen im Vergleich zu Wohnheimplätzen des Studentenwerks deutlich mehr Geld für das Wohnen ausgeben müssen.

6.4 Zwischenfazit: Junges Wohnen in Nürnberg

Junge Erwachsene bevorzugen **Wohnen in zentralen Lagen mit kurzen Wegen** zu ihren Ausbildungsstätten oder Arbeitsplätzen. In Nürnberg spiegelt sich das deutlich in hohen Zuzugsraten junger Menschen zwischen 18 und 30 Jahren in die innerstädtischen Quartiere wider. Während viele, vor allem junge, Studierende und Auszubildende noch bei ihren Eltern leben oder Zimmer in Wohnheimen und Wohngemeinschaften nutzen, wünschen sich die jungen Erwachsenen eigentlich eine **eigene Wohnung**. Dieser Trend wird seit einigen Jahren verstärkt durch private Anbieter von **Mikroapartments** aufgegriffen. Auch in Nürnberg sind in den letzten Jahren einige dieser Wohnobjekte entstanden. Die Mietpreise für die Mikroapartments liegen allerdings über den durchschnittlichen Kosten für kleine Wohnungen oder Zimmer in Wohngemeinschaften, weshalb sie insbesondere für Personen mit den entsprechenden finanziellen Mitteln geeignet sind. Eine Auswertung der in diesen Objekten wohnenden Menschen zeigt, dass Mikroapartments vor allem als **Ankunftsorte für neu nach Nürnberg zuziehende** Personen dienen. Diese Wohnanlagen tragen nach Einschätzung der Stadtverwaltung nicht in allen Fällen zur wünschenswerten Belebung bzw. Vitalität von Quartieren bei. Im Übermaß errichtet können sie die **Anonymität durch hohe Fluktuation** verstärken. Außerdem gefährdet eine überwiegende **Monostruktur von Mikroapartmentanlagen** die generationenübergreifende und damit stabilisierende Mischung an Wohnungsangeboten im Quartier und **wirkt als Preistreiber** auf die Umgebung. 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. Für junge Auszubildende gibt es ebenfalls vereinzelt entsprechende Angebote, die aufgrund des geringeren Alters der Auszubildenden fast immer über eine sozialpädagogische Begleitung verfügen. 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. Sollte die derzeitige Unterbringungsquote von 6,75 % in Studentenwohnheimen beibehalten werden, entspräche dies rein rechnerisch 340 bis 400 Plätzen, die zusätzlich angeboten werden müssten. Bei einer Unterbringungsquote auf bundes- oder bayernweitem Niveau wären es gar 470 bis 560 Plätze. Darüber hinaus werden die Studierenden zu großen Teilen kleine Wohnungen oder Apartments in zentralen Lagen präferieren und damit zusätzliche Nachfrage in diesen Segmenten generieren. Zudem werden sie als Wohngemeinschaften auf der Suche nach größeren Wohnungen in Konkurrenz zu Familien treten.

7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer

Für die Wohnungsmarktbeobachtung 2021 wurde **zum vierten Mal** ein **Wohnungsmarktbarometer** erstellt. Der Blickwinkel der Experten und Marktakteure ermöglicht 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.

Für die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers wurden **157 Wohnungsmarktakteure** gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Nürnberger Wohnungsmarktes zu äußern.

An der Befragung beteiligten sich rund 38 % (**59 Personen**) der angeschriebenen Marktakteure, darunter insbesondere Bauträger, Wohnungsgenossenschaften, Makler und Vermieter. Die Teilnehmerzahl hat sich damit im Vergleich zur letzten Erfassung erneut leicht erhöht (WMB 2019: 56 Teilnehmer, WMB 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 (70 %) ist der Nürnberger **Wohnungsmarkt aktuell weiter als angespannt anzusehen**. Auffallend ist, dass mittlerweile 23 % der Befragten den Wohnungsmarkt sogar als sehr angespannt einschätzen, in der letzten Befragung 2019 waren es nur 14 %, die diese Einschätzung teilten. Eine hohe Anspannung besagt, dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Betrachtet man die verschiedenen Teilbereiche sehen rund 80 bis 90 % (2019: 70 – 80 %) der Befragten bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im mittleren bis unteren Preissegment eine größere Nachfrage als das vorhandene Angebot. Es wird also eine zunehmende Verknappung des Angebots in diesem Wohnungsmarktsegment wahrgenommen. Dies spiegelt sich auch bei den in Kapitel 4.1 aufgezeigten steigenden Immobilienpreisen wider. Eine größere Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Preissegment sehen 86 % der Befragten, im mittleren Preissegment 73 % der Befragten. Im Vergleich zu 2019 gab es hier keine weitere Steigerung.

Auffallend ist auch, dass die Hälfte der Befragten 2022 die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im oberen Preissegment größer als das Angebot einstuft, dies sahen 2019 nur ein Viertel der Befragten. Auch bei 3-4-Zimmerwohnungen und großen Wohnungen sowie gemeinschaftlichen Wohnformen wird die Nachfrage inzwischen von immer mehr Befragten größer als das Angebot eingeschätzt. Diese Einschätzung deckt sich auch mit der Tatsache, dass die Abwanderung von Familien ins Umland weiterhin ungebrochen ist. Entsprechend der demografischen Entwicklung hin zu einer immer älter werdenden Gesellschaft hat sich auch das Meinungsbild hinsichtlich barrierefreier Wohnungen verändert. Während 2019 lediglich 45 % (2017: 44 %) der Befragten

die Nachfrage größer als das Angebot einschätzt, sehen diesen Nachfrageüberhang 2022 bereits über 60 % der Befragten.

Eine Frage des Wohnungsmarktbarometers betrifft die **Einschätzung des Wohnungsmarktes in den nächsten vier Jahren**. Hier gab es gegenüber der letzten Befragung eine gewisse Verschiebung. Während 2019 fast 50 % der Experten meinten, dass sich der Wohnungsmarkt nicht verändern wird, waren es 2022 nur 40 %, die für keine Veränderung stimmten. 47 % der Befragten sind der Meinung, dass sich der Wohnungsmarkt (sehr) anspannen wird (2019: 45 %) und 12 %, dass sich der Markt entspannen wird, 2019 glaubten dies nur 5,5 %. Insbesondere die zukünftige Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern im unteren Preissegment wird von über 90 % der Befragten größer als das Angebot eingeschätzt.

Das **aktuelle Investitionsklima** wird von den Marktakteuren, sowohl im Neubau als auch im Bestand, ähnlich wie auch schon im Jahr 2019 überwiegend als „(eher) gut“ eingeschätzt.

Derzeit wirken sich für die Marktakteure insbesondere – wie auch schon 2019 - das „Interesse an der Eigentumsbildung“ und die „Kapitalmarktbedingungen“ **positiv auf das Investitionsklima** aus. Während 2019 noch 87 % eine positive Auswirkung der Kapitalmarktbedingungen sahen, waren es 2022 nur noch knapp 58 %. Eine mögliche Erklärung für diesen Rückgang um beinahe 30 Prozentpunkte ist die steigende Inflationsrate sowie der Zinsanstieg bei den Immobilienkrediten, die von den Wohnungsmarktakeuren bereits wahrgenommen werden.

Kaum oder gar nicht wirken sich nach Meinung der Experten - wie auch schon 2019 - das „Steuer-/Abschreibungsrecht“, die „Alterung in der Gesellschaft“, die „Zahlungsfähigkeit der Mieter“, die „Konjunkturlage“ und das „Angebot an Bestandsimmobilien“ aus. Auch die „Arbeitsmarktsituation“ und die „wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen“ haben 2022 nach Ansicht der Befragten **kaum oder gar keinen Einfluss auf das Investitionsklima**, 2019 wurde hier überwiegend noch ein positiver Einfluss vermutet.

Die höchste Einigkeit gibt es bei der Einschätzung der Faktoren, die sich **negativ auf das Investitionsklima** auswirken. Dazu zählen an erster Stelle die „Baukosten“ (97 %), die „Verfügbarkeit von Bauland“ (95 %) und die „Kosten für Bauland“ (95 %) sowie die „kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“ (70 %), die „Wohnungspolitik“, das „Mietrecht“ und die „Realisierung von Mieterhöhungen“. 45 % der Befragten sehen durch die „Förderung“ erstmals einen negativen Einfluss auf das Investitionsklima, diese Zustimmung war bisher bei keiner Befragung so hoch (2019: 11 %).

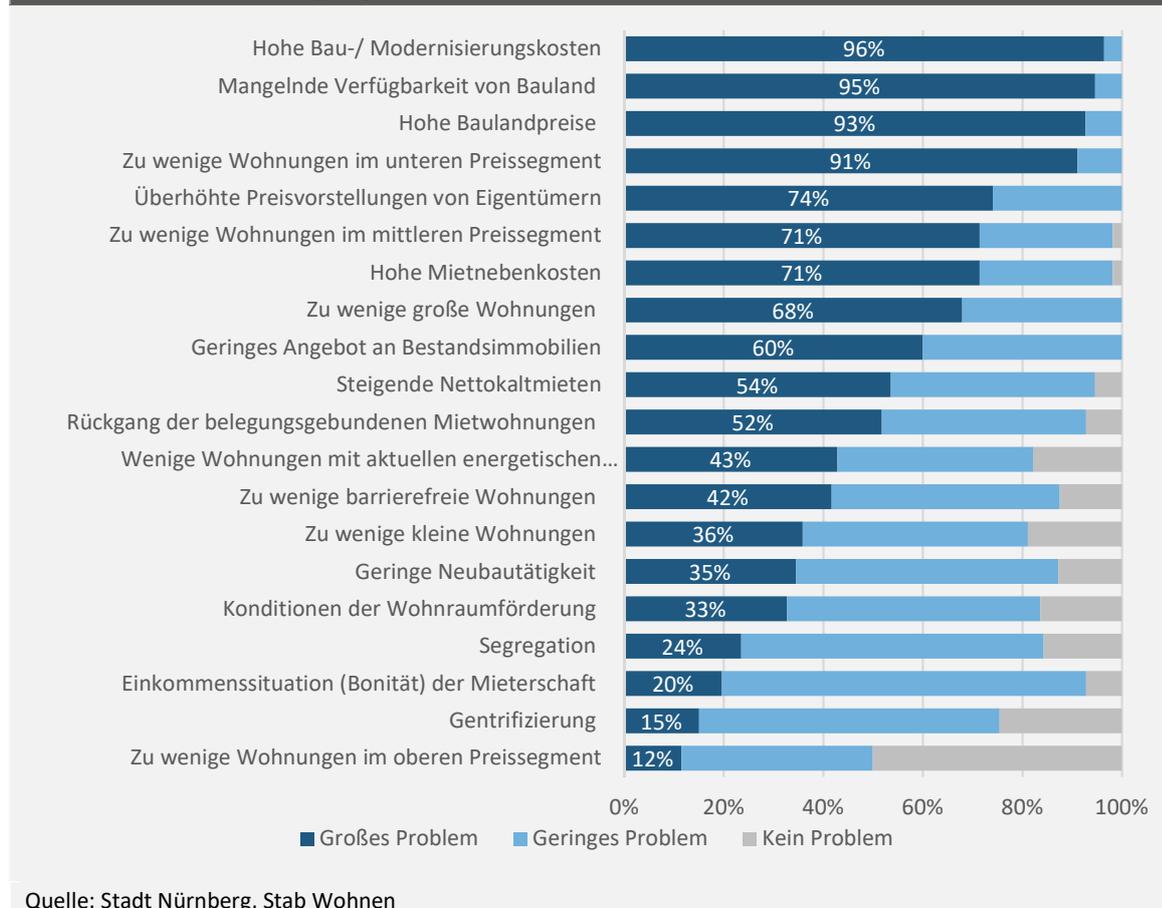
Bei der Frage nach den **Rahmenbedingungen, welche die Stadt Nürnberg verändern sollte**, um die Investitionstätigkeit sowohl im Eigentums- als auch Mietwohnungsbereich anzuregen, werden, ähnlich wie in den bisherigen Befragungen, die „Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis“ im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt (96 %) sowie die „Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland“ im freifinanzierten sowie geförderten Mietwohnungsbau als am dringendsten eingestuft (jeweils 84 % und 80 % genannt). Insbesondere für den freifinanzierten Mietwohnungsbau sind die Werte hier mit jeder Befragung gestiegen.

Die größte Abweichung im Vergleich zu den letzten drei Befragungen lässt sich bei der Frage zur **beabsichtigten Beanspruchung von Fördermitteln** erkennen. Während 2019 noch 79 % der Befragten nicht beabsichtigten, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen, hat sich dieser Anteil im Jahr 2022 quasi umgedreht: 2022 beabsichtigen 85 % der Befragten Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen, das sind in absoluten Zahlen 22 Befragte. Hier macht sich offensichtlich die Kombination aus den verbesserten Förderkonditionen der Wohnraumförderung des Freistaats und der verpflichtenden Quotierung des geförderten Wohnungsbaus durch die Stadt Nürnberg bemerkbar.

Aufschlussreich sind auch die Antworten auf die Frage, welche **Probleme aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt** gesehen werden (siehe Abbildung 48). Am gravierendsten sind nach Ansicht der Marktakeure die „hohen Bau- und Modernisierungskosten“ (96 %), die „mangelnde Verfügbarkeit von Bauland“ (95 %), die „hohen Baulandpreise“ (93 %) und das „Fehlen von Wohnungen im unteren Preissegment“ (91 %). Diese vier Aspekte werden seit der ersten Befragung 2016 konstant als die größten Probleme angesehen. Erstmals werden die medial aktuell stark thematisierten hohen Bau- und Modernisierungskosten als größtes Problem eingeschätzt, in der Befragung von 2019 sahen dies „nur“ 83 % der Befragten als großes Problem. Während die geringe Neubautätigkeit 2019 von 60 % der Marktakeure als problematisch gesehen wurde, folgen dieser Einschätzung aktuell nur noch 35 % der Befragten, über die Hälfte sehen hier ein geringes Problem. Eine interessante Erkenntnis ist, dass seit der ersten Befragung 2016 rund die Hälfte der Befragten den Rückgang der belegungsgebundenen Mietwohnungen als Problem sehen. Hier gab es keine Varianz über die Jahre.

Die **gesamte Marktlage** wird, abschließend betrachtet, **erneut kritischer** eingeschätzt, als noch bei der letzten Erhebung.

Abbildung 48: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Anhang

Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Tabelle 5: Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Wohnung			Miete/Kaufpreise			
			2014	2016	2018	2020
50 m ²	Miete	Mietenspiegel	6,90 €/m ²	7,42 €/m ²	7,95 €/m ²	8,65 €/m ²
		Angebotsmiete	7,82 €/m ²	8,65 €/m ²	9,42 €/m ²	10,00 €/m ²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.720 €/m ²	2.007 €/m ²	2.350 €/m ²	2.933 €/m ²
		Neubauwohnung	3.593 €/m ²	4.155 €/m ²	5.194 €/m ²	5.480 €/m ²
65 m ²	Miete	Mietenspiegel	6,63 €/m ²	7,13 €/m ²	7,76 €/m ²	8,27 €/m ²
		Angebotsmiete	7,69 €/m ²	8,38 €/m ²	9,23 €/m ²	9,70 €/m ²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.775 €/m ²	2.071 €/m ²	2.425 €/m ²	3.026 €/m ²
		Neubauwohnung	3.458 €/m ²	3.998 €/m ²	4.998 €/m ²	5.273 €/m ²
90 m ²	Miete	Mietenspiegel	6,75 €/m ²	7,11 €/m ²	7,91 €/m ²	8,36 €/m ²
		Angebotsmiete	7,97 €/m ²	8,73 €/m ²	9,57 €/m ²	9,99 €/m ²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.940 €/m ²	2.263 €/m ²	2.650 €/m ²	3.307 €/m ²
		Neubauwohnung	3.288 €/m ²	3.802 €/m ²	4.753 €/m ²	5.015 €/m ²
zur Berechnung der Wohnkosten bei Miete			2014	2016	2018	2020
Nebenkosten	50 m ² Wohnung		2,55 €/m ²	2,58 €/m ²	2,66 €/m ²	2,85 €/m ²
	65 m ² Wohnung		2,75 €/m ²	2,78 €/m ²	2,87 €/m ²	3,02 €/m ²
	90 m ² Wohnung		2,68 €/m ²	2,71 €/m ²	2,80 €/m ²	2,95 €/m ²
zur Berechnung der Wohnkosten im Eigentum			2014	2016	2018	2020
Sanierungskosten			10%	10%	10%	10%
Erwerbsnebenkosten			8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Finanzierung der Investition	Zinssatz*		2,5%	1,8%	1,9%	1,3%
	Tilgung**		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	Eigenkapital**		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Hausgeld	Nebenkosten zzgl.		22%	22%	22%	22%
Instandhaltungskosten (p.a.)			10,93 €/m ²	10,93 €/m ²	11,14 €/m ²	11,68 €/m ²

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	23,2%	↗
angespannt	69,6%	↘
ausgewogen	7,1%	→
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	50,0%	↗	42,9%		7,1%	
EFH mittleres Preissegment	84,2%	↗	10,5%		5,3%	
EFH unteres Preissegment	91,2%	↗	3,5%		5,3%	
ETW oberes Preissegment	31,6%		59,6%	→	8,8%	
ETW mittleres Preissegment	82,8%	↗	12,1%		5,2%	
ETW unteres Preissegment	91,2%	↗	3,5%		5,3%	
MietW oberes Preissegment	24,1%		58,6%	→	17,2%	
MietW mittleres Preissegment	72,9%	→	22,0%		5,1%	
MietW unteres Preissegment	86,4%	→	5,1%		8,5%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	76,8%	→	17,9%		5,4%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	67,9%	↗	21,4%		10,7%	
Barrierefreien Wohnungen	61,4%	↗	29,8%		8,8%	
Gemeinschaftl. Wohnformen	40,7%		46,3%	→	13,0%	

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	18,6%	↗
anspannen	28,8%	↘
nicht verändern	40,7%	↔
entspannen	11,9%	↗
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	42,9%		44,6%	↘	12,5%	
EFH mittleres Preissegment	73,7%	↗	19,3%		7,0%	
EFH unteres Preissegment	93,0%	↗	1,8%		5,3%	
ETW oberes Preissegment	31,6%		49,1%	↘	19,3%	
ETW mittleres Preissegment	67,2%	→	27,6%		5,2%	
ETW unteres Preissegment	91,4%	↗	3,4%		5,2%	
MietW oberes Preissegment	24,1%		51,7%	↘	24,1%	
MietW mittleres Preissegment	70,2%	→	24,6%		5,3%	
MietW unteres Preissegment	88,1%	→	5,1%		6,8%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	71,4%	→	23,2%		5,4%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	64,3%	→	21,4%		14,3%	
Barrierefreien Wohnungen	58,9%	↗	33,9%		7,1%	
Gemeinschaftl. Wohnformen	42,9%	→	42,9%	→	14,3%	

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	14,0%	24,6%	61,4%	↘
Neubau für Mietwohnungen	25,9%	22,4%	51,7%	→
Wohnungsbestand (Sanierung, Modern.)	25,9%	25,9%	48,3%	↗

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	8,8%		73,7%		17,5%	↗
Das Angebot an Bestandsimmobilien	17,2%		46,6%		36,2%	→
Die Verfügbarkeit von Bauland	3,4%		1,7%		94,9%	↗
Die Kosten von Bauland	0,0%		5,1%		94,9%	↗
Die Baukosten	0,0%		3,4%		96,6%	↗
Die Kapitalmarktbedingungen	57,9%	↘	29,8%		12,3%	
Die Konjunkturlage	34,5%		50,0%	→	15,5%	
Die Arbeitsmarktsituation	36,2%		46,6%	↗	17,2%	
Das Interesse an Eigentumsbildung	69,0%	→	24,1%		6,9%	
Wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen	45,8%		47,5%	↗	6,8%	
Die Alterung in der Gesellschaft	16,9%		66,1%	→	16,9%	
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	17,2%		60,3%	→	22,4%	
Das Mietrecht	3,4%		34,5%		62,1%	↘
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	3,4%		43,1%		53,4%	↘
Die Förderung	15,5%		39,7%		44,8%	↑
Die Wohnungspolitik	5,1%		28,8%		66,1%	↘
Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	3,4%		27,1%		69,5%	↘
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	80,4%	↗	96,1%	↗	82,4%	→
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	60,8%	↘	84,3%	↗	80,4%	↗
Verstärkte Investorenberatung	17,6%	↘	19,6%	↗	33,3%	↘

Sonstige:

- Erhöhung der Baulandverfügbarkeit
- unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten: Wiederverwertung von Immobilien bzw. Baulücken oder Umwidmung
- Stadt als Dienstleister
- Einsatz von praxisorientierten Umweltauflagen um die Baukosten im Rahmen zu halten
- mehr Investorenauswahlverfahren
- Sozialwohnungen müssen solche bleiben
- Möglichkeit zum Erbbaurecht
- Möglichkeit zur Entwicklung von Projekten durch private Initiativen (Wohnprojekte)
- Forderungen im Planungsrecht minimieren
- Aufhebung bzw. zumindest Reduktion der stadtinternen Schnittstellenprobleme

5 Für Investoren: Inanspruchnahme von Fördermitteln

Beabsichtigen Sie, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen?		Trend Vorjahr
Ja	84,6%	↑
Nein	15,4%	↓
Falls Ja: Benötigen Sie hierzu Beratung?		Trend Vorjahr
Ja	21,4%	↗
Nein	78,6%	↘

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	67,9%	➔	32,1%		0,0%	
Zu wenige kleine Wohnungen	35,8%		45,3%	↗	18,9%	
Zu wenige Wohnungen im	oberen Preissegment	11,5%		38,5%	50,0%	↗
	mittleren Preissegment	71,4%	↗	26,8%	1,8%	
	unteren Preissegment	91,1%	➔	8,9%	0,0%	
Zu wenige barrierefreie Wohnungen	41,7%		45,8%	↘	12,5%	
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards	42,9%	↗	39,3%		17,9%	
Geringe Neubautätigkeit	34,5%		52,7%	↗	12,7%	
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland	94,6%	➔	5,4%		0,0%	
Hohe Baulandpreise	92,7%	↗	7,3%		0,0%	
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilien Eigentümern	74,1%	↗	25,9%		0,0%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien	60,0%	➔	40,0%		0,0%	
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten	96,4%	↗	3,6%		0,0%	
Rückgang der belegungsgebundenen Mietwohnungen	51,8%	↗	41,1%		7,1%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft	19,6%		73,2%	↗	7,1%	
Steigende Nettokaltmieten	53,6%	↘	41,1%		5,4%	
Hohe Mietnebenkosten	71,4%	↗	26,8%		1,8%	
Konditionen der Wohnraumförderung	32,7%		50,9%	↗	16,4%	
Gentrifizierung	15,1%		60,4%	↗	24,5%	
Segregation	23,5%		60,8%	↗	15,7%	

7 Angaben zu den Befragungsteilnehmern

In welchem Bereich sind Sie tätig?	
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	26
Wohnungsgenossenschaft	12
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	10
Architektur	4
Sachverständige, Gutachter, Wissenschaft	5
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	19
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	2
Finanzierungsinstitut	3
Vermieter, Privateigentümer	14
Behörde	2
Sonstige	3

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.06.2022	öffentlich	Gutachten
Stadtplanungsausschuss	22.09.2022	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	28.09.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße
Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Anlagen:

Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Der Standort an der Virnsberger Straße ist Teil des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau. Der Standort wurde in der Vergangenheit und bis heute überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe genutzt. Gemäß den Zielen des Masterplans Gewerbeflächen, dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg sowie der Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau entspricht diese Nutzung jedoch nicht den Zielen der Stadt Nürnberg.

Um die geplante Nahversorgungsstruktur im Entwicklungsbereich "Tiefes Feld" südlich der Rothenburger Straße zu sichern, eine Nahversorgung gemäß der Stadt der kurzen Wege zu gewährleisten und um den Gewerbestandort Kleinreuth bei Schweinau für die eigentliche Zielgruppe von Gewerbegebieten, dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten, soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Virnsberger Straße planungsrechtlich gesteuert werden.

Hierzu wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 4544 eingeleitet, der für das Gebiet den Einzelhandel regeln soll. Um diesen Bebauungsplan fortführen zu können, muss die Darstellung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu gewerblicher Baufläche geändert werden.

Im Vorfeld zum Beschlussentwurf haben Abstimmungstermine mit den betroffenen Dienststellen und einem potenziellen Einzelhandelsbetreiber/Projektentwickler stattgefunden. Im Ergebnis wird für den Standort weiterhin eine gewerbliche Nutzung angestrebt. In geringem Umfang sind ggf. kleinteilige Einzelhandelsnutzungen denkbar. Die städtische Haltung wurde dem Einzelhandelsbetreiber/Projektentwickler mitgeteilt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

Gesamtkosten

€

Folgekosten

€ pro Jahr

dauerhaft nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

- Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja
- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
- Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
- WiF**
-
-

Gutachtenvorschlag (AfS 22.09.2022):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass:

1. für den durch den räumlichen Umgriff im Plan des Stadtplanungsamtes (Plan Nr. FNP31 - V - 01 vom 17.05.2022) bestimmten Bereich Virnsberger Straße das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan eingeleitet wird.
2. auf der Grundlage des Plans Nr. FNP31 - V - 01 vom 17.05.2022, der Begründung vom 16.08.2022 und des Umweltberichtes vom 17.05.2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen
- förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Äußerungs- und Erörterungsmöglichkeit
- außerdem Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV)

Die o.g. Beschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag (StR 28.09.2022):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 23.06.2022 beschließt der Stadtrat, dass:

1. für den durch den räumlichen Umgriff im Plan des Stadtplanungsamtes (Plan Nr. FNP31 - V - 01 vom 17.05.2022) bestimmten Bereich Virnsberger Straße das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan eingeleitet wird.
2. auf der Grundlage des Plans Nr. FNP31 - V - 01 vom 17.05.2022, der Begründung vom 16.08.2022 und des Umweltberichtes vom 17.05.2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen
- förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Äußerungs- und Erörterungsmöglichkeit
- außerdem Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV)

Die o.g. Beschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße
Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau liegt ca. sechs Kilometer westlich der Nürnberger Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet der Stadt Fürth. Mit einer Größe von ca. 67,7 ha sowie der zentralen Lage im Verflechtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen hat das Gebiet für den Wirtschaftsstandort Nürnberg eine besondere Bedeutung. Die Mehrzahl der Unternehmen gehört den für ein klassisches Gewerbegebiet typischen Betriebstypen an (insb. Großhandel, Produktion / Handwerk und Kfz-Gewerbe).

Unter anderem aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Grenzbereich zwischen den Städten Fürth und Nürnberg sowie dem Landkreis Fürth haben sich an verschiedenen Stellen auch Konzentrationen von Einzelhandelsnutzungen etabliert. Diese Nutzungen entsprechen an diesem Ort jedoch nicht den Zielen der Stadt Nürnberg.

So wurde zur strategischen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau im Jahr 2019 eine Strukturanalyse erarbeitet, in der gefordert wird, dass das Gewerbegebiet als Standort für klassisches Gewerbe in Zukunft erhalten und gestärkt werden soll. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier nicht erwünscht, weshalb auch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Möglichkeiten zurückgedrängt werden sollen. Dies trifft aufgrund des dort hohen Anteils an zentrenrelevantem Sortiment insbesondere auf den Bereich entlang der Virnsberger zu. Es wird darüber hinaus empfohlen, die Ansiedlung von kleinflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

Dies ist vor dem Hintergrund einer zunehmenden Flächenknappheit für klassisches Gewerbe bei gleichzeitig hohem Nutzungsdruck auf bestehende Gewerbegebiete zu sehen.

Gesamtstädtisch betrachtet verfügt Nürnberg – angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung – über ein sehr geringes

Gewerbeflächenangebot. Gleichzeitig sind die Flächenverfügbarkeiten für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete sehr begrenzt. Um zukünftig weiterhin ein ausdifferenziertes Flächenangebot für die vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereitzuhalten ist daher die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale eine wichtige Aufgabe.

Im Masterplan Gewerbeflächen werden diese Empfehlungen aufgegriffen und die Einleitung der empfohlenen Maßnahmen aus der Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau mit Priorität „sehr hoch“ empfohlen.

Auch aus der Perspektive der räumlichen Steuerung des Einzelhandels wird im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg für den nicht integrierten Standort an der Virnsberger Straße empfohlen, das sehr umfangreiche nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebot nicht weiter auszubauen, sondern vielmehr langfristig zurückzubauen, um die bestehende und geplante Zentrenstruktur der Stadt Nürnberg zu sichern.

Dies ist aktuell vor dem Hintergrund der Entwicklung im südlich davon gelegenen Tiefen Feld besonders relevant. Denn hier entsteht durch die geänderte Verkehrsführung der Rothenburger Straße sowie den Ausbau der U-Bahn ein sehr gut erschlossenes, neues Stadtteilzentrum mit Nahversorgungsstandort. Eine umfangreiche Einzelhandelsnutzung im Bereich der Virnsberger Straße würde diesen neu geplanten Standort schwächen und sollte daher vermieden werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Virnsberger Straße zu schaffen, soll das Gebiet im Bebauungsplan Nr. 4544 als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll nun die Darstellung des Flächennutzungsplans dementsprechend von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um so das Bebauungsplanverfahren fortführen zu können.

Aktuell liegen Pläne eines Lebensmitteleinzelhändlers/Projektentwicklers vor, am Standort nach der Schließung des derzeit noch vorhandenen Verbrauchermarktes weiterhin ein umfangreiches großflächiges Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot zu etablieren. Hierzu haben Gespräche mit den zuständigen Dienststellen der Stadtverwaltung und dem potentiellen Einzelhandelsbetrieb stattgefunden. Es ist nach wie vor geplant, den Standort primär für gewerbliche Nutzungen zu sichern und lediglich kleinteiligen Einzelhandel in geringem Umfang am Standort zu ermöglichen. Der Nahversorgungsschwerpunkt wird seitens der Stadt Nürnberg weiterhin im Bereich des künftigen Quartiersplatzes mit U-Bahnhof im Entwicklungsgebiet Tiefes Feld gesehen. Die Haltung der Stadt wurde entsprechend an den Projektentwickler formuliert.

Der Beschluss zur Einleitung der 3. Flächennutzungsplanänderung, die sich auf Teilbereiche der Virnsberger Straße bezieht, wurde am 22.11.2007 im Stadtrat und somit vor dem Einzelhandelskonzept sowie der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau gefasst. Die Ziele der 3. Flächennutzungsplanänderung (Verlagerung des Einzelhandels in den nordwestlichen Teil des Areals) sind somit überholt, weshalb hier ein neues Verfahren (31. Flächennutzungsplanänderung) eingeleitet werden soll. Das Verfahren zur 3. Flächennutzungsplanänderung soll mit der Billigung der 31. Flächennutzungsplanänderung eingestellt werden.

Kosten

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

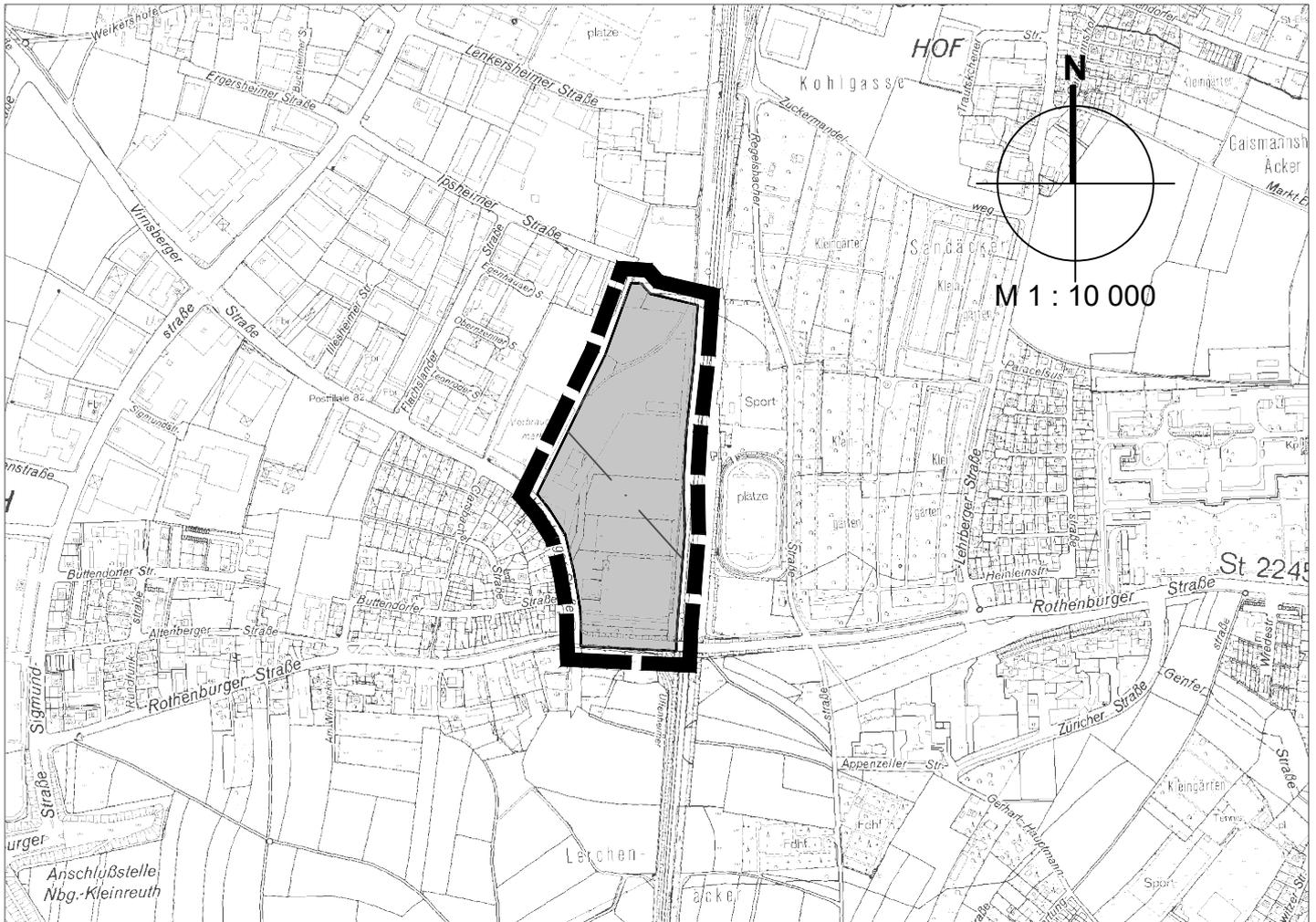
Die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (fOeB) sollen im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 22.09.2022 begutachtet und im Stadtrat am 28.09.2022 beschlossen werden.

Fazit

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Virnsberger Straße im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4544 zu schaffen, wird die Einleitung des 31. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens empfohlen.

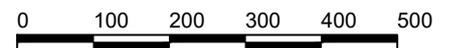
Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße



Zeichenerklärung

-  Änderungsbereich
-  gewerbliche Bauflächen
-  Richtfunkstrecke *



Stadtplanungsamt

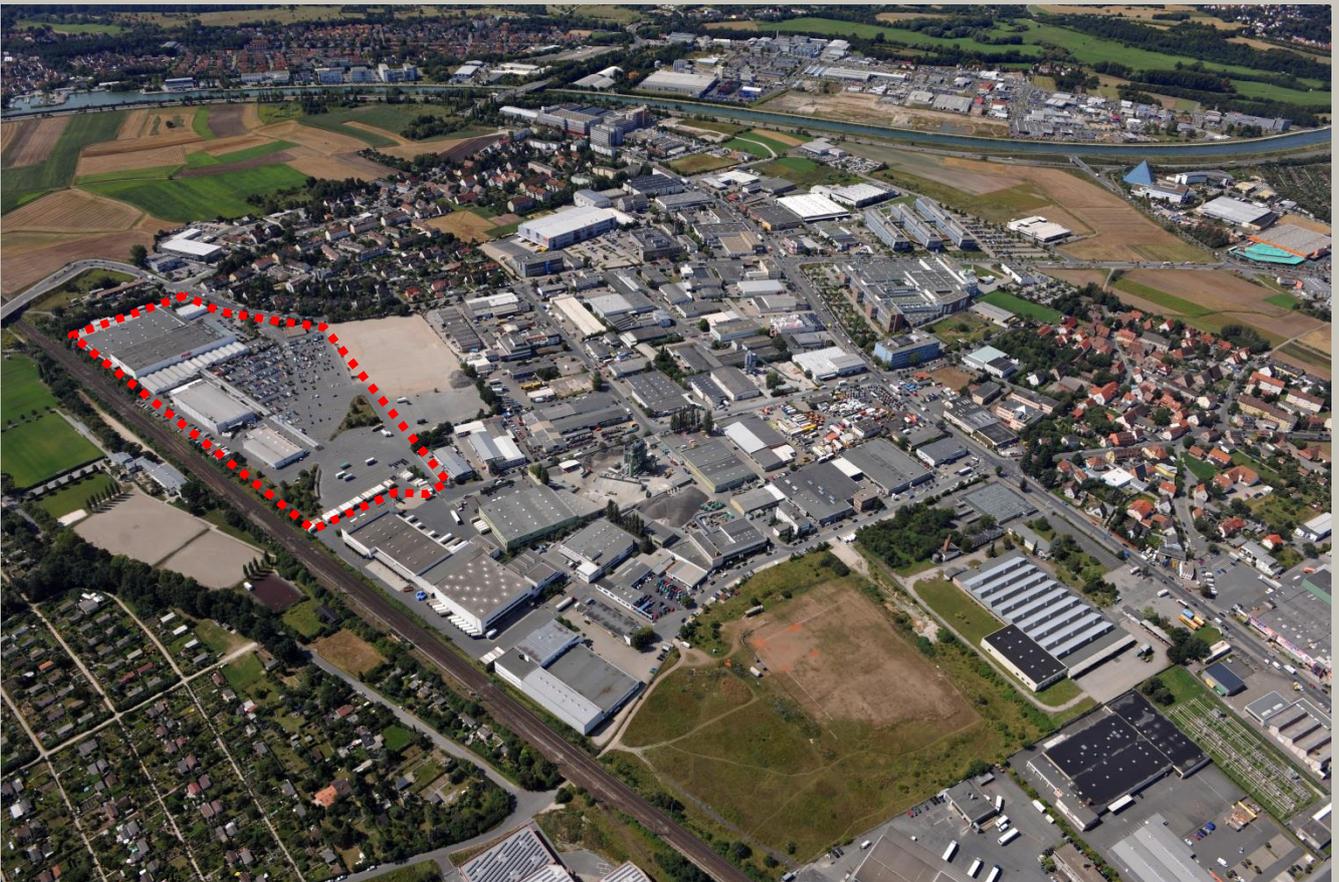
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand: 16.08.2022



Quelle: Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.1.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
I.1.2.	VERFAHRENSABLAUF	4
I.2.	ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
I.3.1.	BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH	6
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	7
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	7
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	9
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	9
I.4.2.	VERKEHRSKONZEPT	9
I.4.3.	GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	9
I.4.4.	STANDORTFESTLEGUNG	9
I.5.	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	10
I.6.	INHALT DER ÄNDERUNG	10
I.6.1.	DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG	10
I.6.2.	KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN	10
I.6.3.	FLÄCHENBILANZ	10
I.7.	BETEILIGUNGEN	11
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	11
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	11
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB	11
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	11
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG	11
I.9.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	11

II. UMWELTBERICHT (Stand 17.05.2022) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, 2013

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Dr. Donato Acocella, 2012

Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 2020

Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 2020

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

Der Umweltbericht (UB) als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

I.1.2. VERFAHRENSABLAUF

Die Einleitung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung für das Areal wurde unter dem Titel 3. Änderung Bereich Virnsberger Straße erstmals in der Sitzung des Stadtrats am 22.11.2007 in Zusammenhang mit der Einleitung des Bebauungsplans 4544 beschlossen. Mit diesen Verfahren wurde damals das Ziel verfolgt, den Einzelhandel lediglich ein Stück weit nach Westen zu verlagern und im Gegenzug dazu den südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche darzustellen.

Da sich die Ziele gemäß Einzelhandelskonzept und Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau sowie aufgrund eines Eigentümerwechsels mittlerweile grundlegend dahingehend geändert haben, dass die gesamte Fläche nun als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll, wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans neu eingeleitet und die Verfahrensschritte auf Basis der neuen Planung wiederholt.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau in Nähe zur Rothenburger Straße und der Südwesttangente. Es liegt im Süden des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau und wird im Südosten von der Virnsberger Straße begrenzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Diese Darstellung entspricht überwiegend der aktuell dort stattfindenden

Nutzung in Form eines Verbrauchermarkts sowie eines Elektronikfachmarkts. Ein großer Teil der Fläche liegt jedoch derzeit brach oder wird als großflächiger Parkplatz genutzt.

Eine großflächige Einzelhandelsnutzung entspricht an diesem Standort nicht den Zielen der Stadt Nürnberg. Zum einen widerspricht es den Zielen der Gewerbeflächenentwicklungspolitik für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, zum anderen stehen umfangreiche Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Virnsberger Straße der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche an anderen Orten entgegen.

Hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung ist zunächst gesamtstädtisch festzustellen, dass Nürnberg – angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung – über ein sehr geringes Gewerbeflächenangebot verfügt. Gleichzeitig sind die Flächenverfügbarkeiten für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete sehr begrenzt. Um zukünftig weiterhin ein ausdifferenziertes Flächenangebot für die vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereitzuhalten, ist daher die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale eine wichtige Aufgabe der Verwaltung (vgl. Masterplan Gewerbeflächen, S. 5).

Wenngleich die Fläche der 31. Flächennutzungsplanänderung den Bereich entlang der Virnsberger Straße aktuell als Fläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt ist, ist die Fläche im Gesamtkontext dem Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau zuzuordnen. Dies wird auch vor dem Hintergrund deutlich, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2005 als gewerbliche Baufläche dargestellt war.

Um der Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand gerecht zu werden, wurde für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau 2019 eine Strukturanalyse erstellt. Darin wird als Ziel definiert, den Gewerbebestandort als zusammenhängendes Gebiet zu bewahren, wobei die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe im Fokus stehen soll. Einzelhandelsnutzungen sind nicht erwünscht und bestehende Einzelhandelsnutzungen sollen im Rahmen der Möglichkeiten zurückgedrängt werden. Ein Bekenntnis zum klassischen Gewerbe an der exponierten Stelle im Bereich der Virnsberger Straße in Kombination mit der Entwicklung der aktuell brachliegenden Areale kann darüber hinaus eine positive Signalwirkung für die Gewerbeflächenentwicklung im gesamten Gebiet entfalten.

Im Bereich des Einzelhandels ist das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2012 die Grundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels. Darin heißt es, dass nur durch die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden kann. Der nächstgelegene abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist aktuell das B-Zentrum Eberhardshof, der die Nahversorgung des Stadtteils Gaismannshof sichert.

Von Bedeutung für einen Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels am Standort Virnsberger Straße ist darüber hinaus insbesondere die Entwicklung des südlich gelegenen Tiefen Feldes. Denn hier entsteht durch die geänderte Verkehrsführung der Rothenburger Straße sowie den Ausbau der U-Bahn ein sehr gut erschlossenes, neues Stadtteilzentrum mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion.

Eine großflächige Einzelhandelsnutzung im Bereich der Virnsberger Straße führt zu einer Schwächung der bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche. Gemäß dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg vom 12.12.2012 ist das Gebiet überwiegend Teil des etablierten, nicht integrierten Sonderstandortes Kleinreuth 1,

für welchen langfristig ein Rückbau des umfangreichen nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Angebots empfohlen wird. Dies dient dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Um somit einerseits die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe in attraktiver Lage zu befördern, andererseits die Nahversorgung an den städtebaulich gewünschten Orten – insbesondere dem neu entstehenden Quartier Tiefes Feld – zu stärken, soll für den Bereich an der Virnsberger Straße zukünftig ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll nun die Darstellung des Flächennutzungsplans dementsprechend von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um so das Bebauungsplanverfahren fortführen zu können.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt in der westlichen Außenstadt im Bezirk Höfen sowie dem gleichnamigen Distrikt. Im Osten verläuft die Bahnlinie Nürnberg – Fürth (Ringbahntrasse). Der Altast der Rothenburger Straße liegt innerhalb des Bereichs und bildet den Abschluss nach Süden. Südwestlich wird der Geltungsbereich durch die Virnsberger Straße begrenzt, im Westen und Norden grenzt er an die gewerblichen Bauflächen östlich der Sigmundstraße. Er hat eine Größe von ca. 8,1 ha und bildet den südlichsten Teil des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau. Das Gelände ist nahezu eben, wobei die angrenzende Bahntrasse in einem tiefer gelegenen Einschnitt liegt.

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich aktuell überwiegend großflächige Einzelhandelsnutzungen mit einem SB-Markt im Süden sowie nördlich angrenzend einem Elektrofachmarkt. Wiederum nördlich des Elektrofachmarkts befindet sich ein leerstehendes Gebäude, das ehemals als Getränkemarkt genutzt wurde. Westlich angrenzend an die beschriebenen Nutzungen befinden sich großflächige Parkplatzflächen sowie eine Tankstelle an der Virnsberger Straße. Die nördlichste sowie die westlichste Teilfläche liegen derzeit brach. Insgesamt sind die Grundstücke zum großen Teil versiegelt, die verkehrliche Erschließung erfolgt von der südlich gelegenen Rothenburger Straße über die Virnsberger Straße.

Im Bereich südlich der bestehenden Rothenburger Straße schließen die Planungen für ein neues Quartier „Tiefes Feld“ auf bisher überwiegend landwirtschaftlichen Flächen an. Hier ist oberhalb der derzeit im Bau befindlichen U-Bahn-Linie 3 die „Neue Rothenburger Straße“ mit dem U-Bahnhof und beidseitig projektiertem Stadtteilzentrum mit Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie einer Wohnsiedlung für ca. 3500 Einwohner geplant. Die Bebauungspläne Nr. 4445 a, b, c werden derzeit aufgestellt.

Der bestehende Ast der Rothenburger Straße, der das Planungsgebiet mit erschließt, soll nach Fertigstellung der „Neuen Rothenburger Straße“ an der Sigmundstraße abgehängt werden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus und definiert u.a. folgende, für das vorliegende Änderungsverfahren relevante Ziele (Z), an die die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (5.3 Einzelhandelsgroßprojekte / 5.3.2 Lage in der Gemeinde).

Darüber hinaus werden im LEP u.a. folgende Grundsätze genannt, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (1.4.1 Hohe Standortqualität).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 Flächensparen).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 Wirtschaftsstruktur).

b) Regionalplan Region Nürnberg (RP7)

Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

- Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf (...) die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und strukturelle Verbesserung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden (2.3.2 Sozioökonomische Raumgliederung / 2.3.2.1 Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen).

- Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des industriellen Sektors im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, insbesondere auch in den vier kreisfreien Städten, soll im Interesse der Gesamtregion angestrebt werden. (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.1 Industrielle Weiterentwicklung).
- Auf die Sicherung und Verbesserung der Handwerkswirtschaft soll hingewirkt werden durch
 - Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerks in Sanierungs- und Neubaugebieten;
 - schwerpunktmäßige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung bestehender Betriebe in beengten oder störenden Lagen, insbesondere des Produzierenden Handwerks;
 - Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneten zentralen Orten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.3 Handwerk).
- Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.3 Handwerk).
- Das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie das Mittelzentrum Schwabach - insbesondere die Innenstadtgebiete - sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden (5.3 Handel / 5.3.1 Einzelhandel).

c) Flächennutzungsplan

siehe Kapitel I.6.1

d) Bebauungspläne

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720 für das Gebiet zwischen Leyher Straße, Ringbahn, Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und Sigmundstraße (rechtsverbindlich am 18.01.1967), für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 gilt. Für den Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan im südlichen Teil ein Gewerbegebiet, im nördlichen Teil ein Industriegebiet fest. 1962 war das Problem des Einzelhandels – auch des großflächigen – noch zu neu, so dass dieser grundsätzlich, auch großflächig, in den Gewerbe- und Industriegebieten nach BauNVO zulässig war. Insofern ist nach aktuell gültigem Planungsrecht im gesamten Geltungsbereich des Änderungsverfahrens großflächiger Einzelhandel prinzipiell zulässig. Für den Bebauungsplan Nr. 3720 wurde am 15.05.1997 bereits der Aufstellungsbeschluss für ein Änderungsverfahren gefasst. Inhalt des Änderungsverfahrens war die Umstellung auf die BauNVO aus dem Jahr 1990, um somit den Standort für klassische Gewerbebetriebe zu sichern. Dieses Verfahren wurde letztlich jedoch nicht weiterverfolgt.

Am 23.02.2006 wurde die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4544 für das Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf

– Fürth Hbf im Stadtplanungsausschuss beschlossen. Das Ziel der Planung war eine Verlagerung des Einzelhandels nach Nordwesten und die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Süden. In den darauffolgenden Jahren wurden die Ziele des Verfahrens dahingehend verändert, dass für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden sollte, um das umfangreiche zentrenrelevante Nahversorgungsangebot zu begrenzen. Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 4544 wurde bis zum Schritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2016 bis 22.08.2016 geführt. Seither ruht das Verfahren, da die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4544 soll perspektivisch fortgeführt werden. Hierzu ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Eine Einzelhandelsnutzung am Standort Virnsberger Straße entspricht, wie in Kapitel I.2 dargestellt, weder den Zielen der gesamtstädtischen Gewerbeflächen-, noch denen der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb soll die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und das bestehende Angebot perspektivisch zurückgedrängt werden. Um diese Ziele zu erreichen, soll der Bebauungsplan Nr. 4544 fortgeführt und für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Bevor der Bebauungsplan Nr. 4544 gebilligt werden kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig, da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Durch die Darstellung des Gebiets als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan sowie die angestrebte Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 4544 als Gewerbegebiet soll die Fläche perspektivisch durch klassische Gewerbebetriebe genutzt werden, um so das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau funktional aufzuwerten sowie in gesamtstädtischer Perspektive einen Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfs für Gewerbebetriebe bei gleichzeitig knappen Flächen und dem Ziel einer begrenzten Flächeninanspruchnahme „auf der grünen Wiese“ zu leisten.

I.4.2. VERKEHRSKONZEPT

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt, wie bisher auch, von Süden aus über die Virnsberger Straße. Eine untergeordnete Erschließung ist auch von Norden über die Ipsheimer Straße möglich. Genaueres wird im Bebauungsplan Nr. 4544 geregelt.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.4.4. STANDORTFESTLEGUNG

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau ist aufgrund seiner Größe und Lage zwischen den Städten Nürnberg und Fürth für den Wirtschaftsstandort Nürnberg von großer Bedeutung. Innerhalb des Gebietes ist der Standort nördlich der Virnsberger Straße besonders hervorzu-

heben, da dieser den südlichen Auftakt des Gebietes darstellt. Der Standort ist damit hervorragend für eine hochwertige gewerbliche Nutzung gemäß dem Nutzungstyp des Gewerbegebiets geeignet, um so das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets positiv zu prägen.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Im Rahmen des Masterplan Gewerbeflächen wurde ein jährlicher Gewerbeflächenbruttoneubedarf von 16,3 bis 20,0 ha ermittelt. Dieser Wert lässt die tatsächliche Flächensituation zunächst außer Acht und beschreibt damit einen theoretischen Wert, der sich bei einem unerschöpflichen Flächenvorrat ergäbe (vgl. Masterplan Gewerbeflächen, S. 5). Eine Gewerbeflächenneuinanspruchnahme in dieser Größenordnung ist aufgrund der bereits stark verdichteten Siedlungsstrukturen sowie der Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), ausgeschlossen. Von daher muss der Fokus auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale gelegt werden.

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau zählt mit seinen knapp 68 ha zu den größeren zusammenhängenden Gewerbegebieten der Stadt Nürnberg und ist somit für die Entwicklung Nürnbergs als Gewerbestandort von großer Bedeutung. Eine Fokussierung auf die Aktivierung der dort vorhandenen Potenziale in Bezug auf die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist vor dem oben beschriebenen Hintergrund daher unerlässlich. Die umfangreichen Einzelhandelnutzungen sollen perspektivisch zurückgedrängt werden, um Flächen für klassische Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der Bereich nordöstlich der Virnsberger Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt.

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Der Bereich soll künftig entsprechend der beabsichtigten Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 8,1 ha (100%).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	
Sonderbauflächen	8,1	100 %	0	0 %	- 8,1
Gewerbliche Bauflächen	0	0 %	8,1	100 %	+ 8,1

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Sonderfläche – großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Im Rahmen des 31. FNP-Änderungsverfahrens soll die Fläche als „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden. Langfristig sollen bestehende Einzelhandelsnutzungen zurückgedrängt und der Standort für klassisches Gewerbe erhalten werden.

Durch die Überplanung einer nahezu vollständig überbauten und stark versiegelten Fläche sind für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild, Erholung und Klima mit der Umwidmung der Baufläche von „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in „gewerbliche Baufläche“ keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden. Für das Schutzgut Mensch sind erheblich nachteilige Auswirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen und Störfallvorsorge möglich. Angaben zu Art und Umfang des Abfallaufkommens liegen nicht vor, sodass eine Bewertung der Auswirkungen nicht möglich ist. Im nachgeordneten B-Planverfahren Nr. 4544 ist eine differenzierte schalltechnische Untersuchung vorzunehmen, sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft / Ortsbild	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
• Lärm	noch nicht möglich ¹
• Störfallvorsorge	noch nicht möglich ²
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	noch nicht möglich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Table 1: Zusammenfassende Bewertung

Es wird darauf hingewiesen, dass aus umweltfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 verschiedene Gutachten zu erstellen und diese in den Planungsprozess zu integrieren sind. Bei Planung und Umsetzung von konfliktmindernden Maßnahmen kann die Erheblichkeit der Auswirkungen teilweise reduziert werden.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Gesamtauswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Realisierung der Festsetzungen des B-Plans entstehen, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im B-Planverfahren Nr. 4544. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4544 geht über den Änderungsbereich hinaus.

Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) für das 31. FNP-Änderungsverfahren stellt die ersten Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellung dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Nürnberg, den 16.08.2022
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

¹ Im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ sind die Immissionssituation und Schutzanforderungen zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Lärminderung zu benennen.

² Im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ sind zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle in Störfallbetrieben, zur Umsetzung des Abstandsgebots und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten ggf. Regelungen zum Ausschluss oder zur Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe zu treffen.

Umweltprüfung in der Bauleitplanung



31. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Bereich Virnsberger Straße

1. Entwurf Umweltbericht

Stand: 17.05.2022

Änderungsbereich 31. FNP-Änderung Bereich Virnsberger Straße - Luftbildausschnitt



Inhalt

1. Einleitung.....	3
1.1 Ziel des Bauleitplans	3
1.2 Plangrundlagen	3
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1 Fläche, Boden, Wasser	4
2.2 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt.....	5
2.3 Landschaft / Ortsbild.....	5
2.4 Menschliche Gesundheit	6
2.4.1 Erholung.....	6
2.4.2 Lärm.....	6
2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	6
2.5 Luft.....	7
2.6 Klima	7
2.7 Abfall	8
2.8 Kultur- und Sachgüter.....	8
2.9 Wechselwirkungen	8
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante	8
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	8
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	9
6. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring	9
7. Zusammenfassung	10
 Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	 12

Anlagen:

Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen

Plan 2: Ökologisch bedeutsame Strukturen und Flächen

Plan 3: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Klimafunktionskarte)

1. Einleitung

Für das Gebiet zwischen Ringbahntrasse, Altast der Rothenburger Straße, Virnsberger Straße sowie östlich der Sigmundstraße gelegenen gewerblichen Bauflächen, soll am 20.07.2022 im Stadtrat der Beschluss zur Einleitung des 31. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (FNP) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (fÖB) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs der Begründung (Stand: 17.05.2022) sowie des vorliegenden 1. Entwurfs Umweltbericht gefasst werden. Das Teiländerungsverfahren ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4544 zu schaffen, der ausschließlich gewerbliche Nutzung für den FNP-Änderungsbereich und angrenzende Flächen festsetzen soll. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,1 ha.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der gem. § 2 (4) BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellungen dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

1.1 Ziel des Bauleitplans

Ziel der Planung ist die Darstellung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ im wirksamen FNP mit integriertem Landschaftsplan in „gewerbliche Baufläche“ zu ändern. Anlass ist zum einen die Anpassung des FNPs an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, das der Stadtrat am 23.10.2013 beschlossen hat. Das Gutachten empfiehlt für den Sonderstandort „Kleinreuth 1“ an der Rothenburger Straße, der im Wesentlichen dem Änderungsbereich entspricht, langfristig den Rückbau des umfangreichen nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Angebots. Zum zweiten empfiehlt die „Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau“ das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau als Standort für klassisches Gewerbe zu erhalten, gegenüber anderen Nutzungen zu sichern und bestehende Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Möglichkeiten zurückzudrängen. (s. Begründung Kap I.2 und Kap I.4)

Da sich mit dieser Planung die Ziele der Stadtentwicklung geändert haben, wird das mit Sitzung des Stadtrats vom 22.11.2007 eingeleitete 3. FNP-Änderungsverfahren für den Bereich Virnsberger Straße nach Abschluss des 31. FNP-Änderungsverfahrens aufgehoben.

1.2 Plangrundlagen

- Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2006 stellt den Änderungsbereich als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ dar. An den Änderungsbereich grenzen an: im Osten „Verkehrsflächen – Bahnanlagen“ mit Überlagerung „Hauptverbundachse Biotopverbundsystem – magere Trockenstandorte“, im Norden und Nordwesten „gewerbliche Baufläche“, im Westen Wohnbaufläche“, im Süden gemischte Baufläche und öffentliche Grünfläche – ohne Zweckbestimmung.
- Vorhandene Bebauungspläne im FNP-Änderungsbereich: Der Änderungsbereich liegt vollständig im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 3720, der im Süden und Südwesten des Änderungsbereichs Gewerbegebiet und im Norden Industriegebiet festsetzt sowie vollständig im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 4544, der für den gesamten Geltungsbereich „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festsetzen soll.
- Kartierte Flächen aus der Stadtbiotopkartierung und aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind im Nordosten des Änderungsbereichs ausgewiesen (vgl. Plan

1); die Biotopfläche Nr. 1228-001 (Stadtbiotopkartierung 2008: „Biotopkomplex auf ehemaligen Bahnflächen und entlang der Bahnlinie mit kleinflächig wechselnden Beständen aus Ruderalflur, Gebüsch, Hecke und Altgrasbestand“) sowie die ABSP-Fläche Nr. 506 als überregional bedeutsamer Lebensraum und östlich des Änderungsbereichs, im Bereich der Bahntrasse die ABSP-Fläche Nr. 569 als regional bedeutsamer Lebensraum

- FFH- und/oder SPA-Gebiete¹, geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung der 31. FNP-Änderung die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt werden, wird nachfolgend beschrieben. Die Bestandsbewertung berücksichtigt die Situation vor Ort und die Darstellung des seit 2006 wirksamen FNP. Maßgeblich für die Bewertung sind die Umweltauswirkungen der geplanten Darstellung im Vergleich zur bisherigen Darstellung des FNP. Konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt wie sie mit der Umsetzung von Festsetzungen eines B-Plans verbunden sind, fließen nicht in die Bewertung ein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichterheblichkeit der FNP-Änderung nicht gleichbedeutend ist mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, welche die Umsetzung des B-Plans Nr. 4544 in diesem Bereich nach sich zieht.

2.1 Fläche, Boden, Wasser

Ausgangssituation

Der ca. 8,1 ha große Änderungsbereich liegt im Westen des Nürnberger Stadtgebiets und grenzt im Norden und Westen an das großflächige, seit Ende der 1960er Jahren vollständig entwickelte Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau an. Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt. Prägend sind Betriebsgebäude des großflächigen Einzelhandels und großflächige, versiegelte Parkplatzflächen. Teilbereiche liegen aufgrund von Betriebsaufgaben brach. Die Bodenfunktionen sind kaum intakt. Künstliche Auffüllungen sind bekannt, ebenso zwei altlastenrelevante Flächen, deren Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind. Das Grundwassermonitoring endet voraussichtlich Mitte 2023. Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchungen in einem Flurabstand von ca. 2,5 m angetroffen, das Grundwasserneubildungspotenzial ist als sehr gering einzuschätzen. Oberflächengewässer sind weder im Änderungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.

Die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ist, aufgrund der hohen Versiegelung und der dadurch bedingten, geringen Grundwasserneubildungsrate, als gering einzustufen.

¹ die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)

Auswirkungen / Prognose

Durch die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung von „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ in „Gewerbliche Baufläche“ ist der Änderungsbereich weiterhin als „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ mit dem Status „Baufläche“ zu kategorisieren. Damit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

2.2 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Im stark versiegelten Änderungsbereich finden sich mit Ausnahme einer kleinen inselartigen Freifläche im Norden nur schmale, teilweise offene, meist aber gehölzbewachsene Strukturen in den Randbereichen im Osten, Süden und Südwesten. Dazu zählt die im Norden liegende Biotopfläche Nr. 1228-001². Die in den Änderungsbereich hineinragende, auch im Norden liegende ABSP-Fläche Nr. 506 (überregional bedeutsam) ist aus vegetationskundlicher Sicht eher von geringer bis mittlerer Bedeutung. Der Änderungsbereich ist für das Schutzgut Vegetation von geringer Bedeutung und Wertigkeit.

Aus faunistischer Sicht sind grundsätzlich sowohl die Grünstrukturen als auch der Gebäudebestand von Bedeutung. Die hohe Einstufung der ABSP-Fläche Nr. 506 dürfte auf das Vorkommen der Ödlandschrecke zurückzuführen sein. Entlang der Bahngleise liegen Nachweise von Zauneidechsen vor, mit einem Vorkommen im Änderungsbereich ist somit zu rechnen. Die Gehölzbereiche sind für Vögel und – bei Vorkommen entsprechender Strukturen – baumhöhlenbewohnende Fledermausarten relevant. Sowohl alle europäischen Vogelarten als auch Fledermäuse sind nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützt. Weitere und aktuelle Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz liegen nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung auf Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG ist im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens mittels einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach den Methodenstandards der Stadt Nürnberg zu erbringen. Der Änderungsbereich ist aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Schutzgüter Fauna und Biologische Vielfalt von geringer Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Durch die geplante Änderung der FNP-Darstellung bleibt der Status als Baufläche erhalten, sodass die Änderung der FNP-Darstellung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt hat.

2.3 Landschaft / Ortsbild

Ausgangssituation

Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild ist im Änderungsbereich aufgrund des hohen Grades der Überbauung mit z.T. älteren Gewerbebauten und der weitgehend fehlenden Frei- und Straßenraumgestaltung vorbelastet und hat keine Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Mit der geplanten Umwidmung des Änderungsbereichs bleibt der Status einer „Baufläche“ erhalten. Es ergeben sich damit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild.

² Stadtbiotopkartierung 2008: „Biotopkomplex auf ehemaligen Bahnflächen und entlang der Bahnlinie mit kleinflächig wechselnden Beständen aus Ruderalflur, Gebüsch, Hecke und Altgrasbestand“

2.4 Menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Ausgangssituation

Die Darstellung des wirksamen FNPs als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ entspricht der realen Nutzung vor Ort. Es fehlen Flächen bzw. Strukturen, die der Erholung und Regeneration der Bevölkerung dienen. Der Änderungsbereich hat daher für das Schutzgut Mensch / Erholung keine Bedeutung und ist von geringer Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Durch die geplante FNP-Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung.

2.4.2 Lärm

Ausgangssituation

Eine Vorbelastung ist im Änderungsbereich durch den aktuell vorhandenen großflächigen Einzelhandel mit Gewerbelärm infolge von Zuliefer- und Parkierungsverkehr und haustechnischen Anlagen sowie hohem Verkehrsaufkommen im Bereich der Virnsberger Straße bereits gegeben. Betroffen von den Gewerbe- und Verkehrslärmmissionen sind Wohngebäude westlich der Virnsberger Straße. Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Wohngebäude. Der Änderungsbereich hat daher für das Schutzgut Mensch / Lärm eine mittlere Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Durch die geplante Änderung der Nutzungsart in „gewerbliche Baufläche“ kann sich die Lärmmission für die angrenzende Wohnbebauung ungünstig entwickeln, da es z. B. durch die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu Lärmmissionen insbesondere in der Nacht kommen kann. Die Auswirkungen der Planung sind daher als erheblich nachteilig zu bewerten. Eine differenzierte schalltechnische Untersuchung ist im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 4544 durchzuführen, ggfs. sind dort geeignete Maßnahmen zur Lärmreduzierung zu planen und festzusetzen, um die Erheblichkeit der Auswirkungen zu reduzieren.

2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge:

Ausgangssituation

Weder innerhalb des Änderungsbereichs noch in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich derzeit Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe).

Auswirkungen / Prognose

Bei der geplanten Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ sind planungsrechtlich auch Anlagen zulässig, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Die im Änderungsbereich bestehenden Nutzungen des großflächigen Einzelhandels mit Publikumsverkehr und das im Südwesten angrenzende Wohngebiet sind als benachbarte Schutzobjekte i.S. von § 3 Abs. 5d BImSchG in nachgeordneten Planverfahren zu berücksichtigen. Zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle in Störfallbetrieben sind zur Umsetzung des Abstandsgebots und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten im nachgeordneten B-Planverfahren Nr. 4544 ggf. Regelungen zum Ausschluss oder zur Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe zu treffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Da gem. § 1 (6) Nr. 7j BauGB explizit die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu betrachten und zu bewerten sind, ist dies auf FNP-Ebene und somit auch hinsichtlich seiner geplanten Änderung an dieser Stelle nicht erforderlich.

2.5 Luft

Ausgangssituation

Die lufthygienische Situation ist durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen geprägt, die zu Konzentrationen von Stickstoffdioxid (NO₂) bzw. Feinstaub über dem städtischen Durchschnitt führen. Sie resultiert zum einen aus einem hohem Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr (MIV), der gezielt den Einzelhandelsstandort im Änderungsbereich ansteuert, und zum zweiten aus der Lage an Verkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen (Rothenburger Straße und Virnsberger Straße). Auch die Trasse der „Ringbahn“ trägt zu einer deutlich verkehrsgeprägten Immissionssituation im Änderungsbereich bei. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist jedoch aufgrund der durchlässigen Bebauungsstrukturen nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39.BImSchV zu rechnen.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Änderung der FNP-Darstellung in „gewerbliche Baufläche“ führt voraussichtlich nicht zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs und damit zu keiner Erhöhung lokaler verkehrsbürtiger Emissionen (Stickoxide, Feinstaub, Benzol, CO₂). Somit sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu prognostizieren.

2.6 Klima

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich ist aufgrund der aktuellen Nutzung und Lage vorbelastet. Die bioklimatische Situation ist gemäß Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachten³ als „weniger günstig“ bewertet. Kaltluftbildende Bereiche oder Kaltluftbahnen sind nicht vorhanden. Im Bereich der Gewerbebauten weist ein hohes Temperaturniveau von 21-22°C auf. Die nicht bebauten Parkplatzflächen im Westen und die angrenzende, außerhalb des Änderungsbereichs liegende Brachfläche sind Wirkungsbereiche lokal entstehender Strömungssysteme. Gleichwohl ist das Temperaturniveau mit 20-21°C hoch. Aussagen zur CO₂-Belastung liegen nicht vor. Der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Mensch / Klima eine mittlere Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Änderung der FNP-Darstellung in „gewerbliche Baufläche“ ermöglicht weiterhin eine bauliche Entwicklung. Die Auswirkungen der geplanten FNP-Änderung können daher als nicht erheblich eingestuft werden. Eine differenzierte Darstellung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, einschließlich der Ausarbeitung geeigneter Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel erfolgt in nachgeordneten Planverfahren.

³ GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten – Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014, Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt

2.7 Abfall

Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind, soweit möglich, auf B-Planebene darzustellen sowie im weiteren Planungsprozess zu beachten.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Gemäß des Bayerischen Denkmatalas (Abruf: 05.04.2022) befinden sich keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im FNP-Änderungsbereich.

An Sachgütern befinden sich im Änderungsbereich mehrere Gebäude des großflächigen Einzelhandels, eine Tankstelle sowie asphaltierte Flächen.

Auswirkungen / Prognose

Die Umwidmung des Änderungsbereichs in „gewerbliche Baufläche“ löst keinen Rückbau des Gebäudebestands aus und lässt grundsätzlich eine Umnutzung zu, sodass insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erkennbar sind.

2.9 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Änderungsbereich bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier eine zeitliche Komponente berücksichtigt. Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würde die Darstellung der „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ und die derzeitige Nutzung großflächiger Einzelhandel möglicherweise weiterhin aufrechterhalten und weiter ausgebaut. Da sich die Darstellung im FNP nicht ändert, sind mit der Nullvariante keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Eine Einschränkung der generellen Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und eine Wiedergewinnung von Gewerbeflächen wäre allerdings nicht möglich, weil die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 8 (2) BauGB nicht gegeben wären.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundsätzlich beziehen sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen durch die Planung und Durchführung des Vorhabens auf die Ebene des B-Plans (konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt). Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind in Bezug auf die geplante Änderung der FNP-Darstellung nicht notwendig. Geeignete Maßnahmen zur Minimierung von Konflikten sind in der nachfolgenden Planungsstufe zu ergreifen. Es wird auf den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ und die darin

integrierte Umweltprüfung (Umweltbericht) verwiesen. Desweiteren werden auf B-Plan-ebene die im Umgriff von B-Plan Nr. 4544 anzuwendende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB sowie die Belange des europäischen/nationalen bzw. des speziellen Artenschutzes abgearbeitet werden.

Zur Vermeidung einer Konfliktsituation zwischen schutzbedürftigen und störenden bzw. emittierenden Nutzung sind in nachgeordneten Verfahren entsprechende planerische Maßnahmen oder Auflagen erforderlich.

Indirekte, sich aus umweltplanerischer Sicht positiv auswirkende Maßnahmen sind mit der Änderung der Darstellung im FNP als „gewerbliche Baufläche“ nicht verbunden.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring

Zur Deckung des Gewerbeflächenbruttobedarfs gemäß Masterplan Gewerbe hätte die Alternative bestanden, über mehrere Jahre 16,3 bis 20 ha Fläche / a zur Bedarfsdeckung in Anspruch zu nehmen. Dies wurde aus Gründen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht erwogen und stattdessen der Fokus auf die Mobilisierung von Potenzialen in bestehenden Gewerbegebieten gerichtet. Nähere Angaben zu geprüften Planungsalternativen können dem Vorentwurf der Begründung, Kap I.5 entnommen werden.

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Änderungsbereichs (Basisszenario) und die Auswirkungen der geplanten Änderung der Darstellung im FNP auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kap. 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht darzustellen. Monitoringmaßnahmen sind in Bezug auf die angestrebte Änderung der FNP-Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung allerdings nicht erforderlich.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichts (UB) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten FNP-Änderung dar, und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert. Folgende Informationsquellen wurden für den 1. Entwurf UB herangezogen:

- Entwurf der Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Virnsberger Straße (17.05.2022)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Büro Dr. Spotka: Geotechnische Untersuchung 29.03.2011
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Strategische Lärmkarten zum Straßenlärm und zum Schienenlärm LfU 2017
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über die Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)

- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- <http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html>
- Umweltatlas der Stadt Nürnberg: <https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/umweltatlas.html>
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)
- Geographisches Informationssystem der Stadt Nürnberg
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas (Abruf: 05.04.2022)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Stpl: Vorentwurf der Begrünung zur 31. FNP-Änderung (Stand: 15.02.2022)
- Geländebegehung 18.03.2022 (Vegetation)

Kenntnislücken:

- Die letzten flächendeckenden Messungen zur Außenluftqualität wurden im Änderungsbereich 2002 / 2003 durchgeführt. Die Daten sind aus verschiedenen Gründen (z. B. Änderung der Verkehrszahlen, Flottenwechsel) heute nur beschränkt belastbar.

7. Zusammenfassung

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Sonderfläche – großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Im Rahmen des 31. FNP-Änderungsverfahrens soll die Fläche als „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden. Langfristig sollen bestehende Einzelhandelsnutzungen zurückgedrängt und der Standort für klassisches Gewerbe erhalten werden.

Durch die Überplanung einer nahezu vollständig überbauten und stark versiegelten Fläche sind für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild, Erholung und Klima mit der Umwidmung der Baufläche von „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelt“ in „gewerbliche Baufläche“ keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden. Für das Schutzgut Mensch sind erheblich nachteilige Auswirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen und Störfallvorsorge möglich. Angaben zu Art und Umfang des Abfallaufkommens liegen nicht vor, sodass eine Bewertung der Auswirkungen nicht möglich ist. Im nachgeordneten B-Planverfahren Nr. 4544 ist eine differenzierte schalltechnische Untersuchung vorzunehmen, sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft / Ortsbild	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	noch nicht möglich ⁴

⁴ Im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ sind die Immissionssituation und Schutzanforderungen zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Lärminderung zu benennen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
• Störfallvorsorge	noch nicht möglich ⁵
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	noch nicht möglich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Table 1: Zusammenfassende Bewertung

Es wird darauf hingewiesen, dass aus umweltfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 verschiedene Gutachten zu erstellen und diese in den Planungsprozess zu integrieren sind. Bei Planung und Umsetzung von konfliktmindernden Maßnahmen kann die Erheblichkeit der Auswirkungen teilweise reduziert werden.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Gesamtauswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Realisierung der Festsetzungen des B-Plans entstehen, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im B-Planverfahren Nr. 4544. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4544 geht über den Änderungsbereich hinaus.

Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) für das 31. FNP-Änderungsverfahren stellt die ersten Ergebnisse der gem. § 2 (4) BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellung dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Nürnberg, den 17.05.2022

Umweltamt/
Umweltplanung
i.A.

gez. Wellmann

Büttner (3643)

⁵ Im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ sind zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle in Störfallbetrieben, zur Umsetzung des Abstandsgebots und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten ggf. Regelungen zum Ausschluss oder zur Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe zu treffen.

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:

Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG): (Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:

Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie*, beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung

der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau): gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):

Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die

als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärm-schutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmen-Übersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der 39. BImSchV; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der

Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017ff.):

Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltschutzrechtliche Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:

Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:

Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):

Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:

Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

§ 1a Abs. 5 BauGB:

Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) vom 19.05.2010:

Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei Null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Die seit 2016 geltenden energetischen Anforderungen an Neubauten bleiben aber bestehen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:

In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO₂-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014:

Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem

Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:

Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO₂-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO₂-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:

Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO₂-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO₂-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

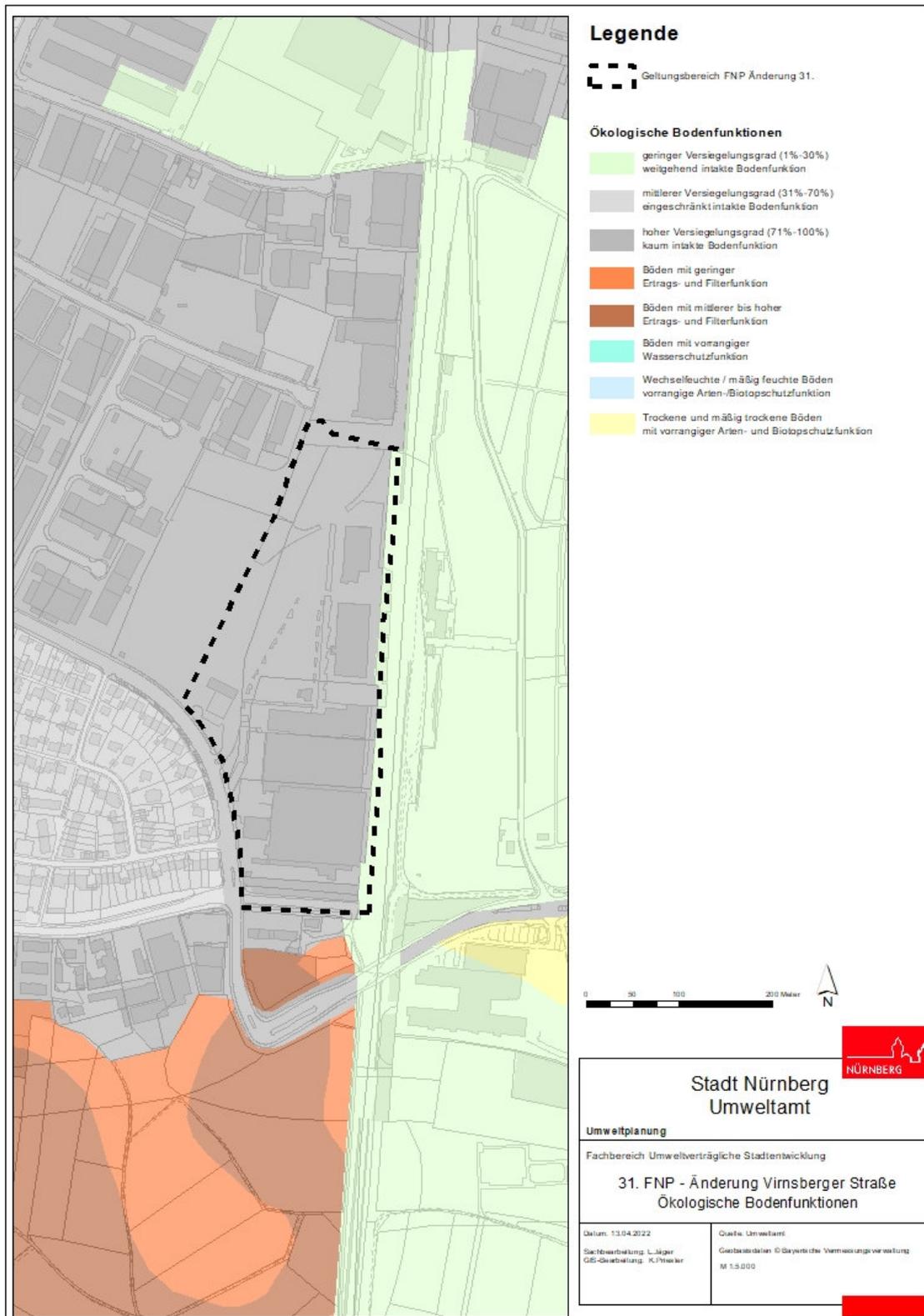
Stadtratsbeschluss vom 17.06.2020:

Als Treibhausgasminderungsziel bis 2030 wurde ein Wert von -60% festgelegt (Punkt b) sowie die Erhöhung des im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegten Treibhausgasminderungsziels von -80% auf -95% (Punkt c).

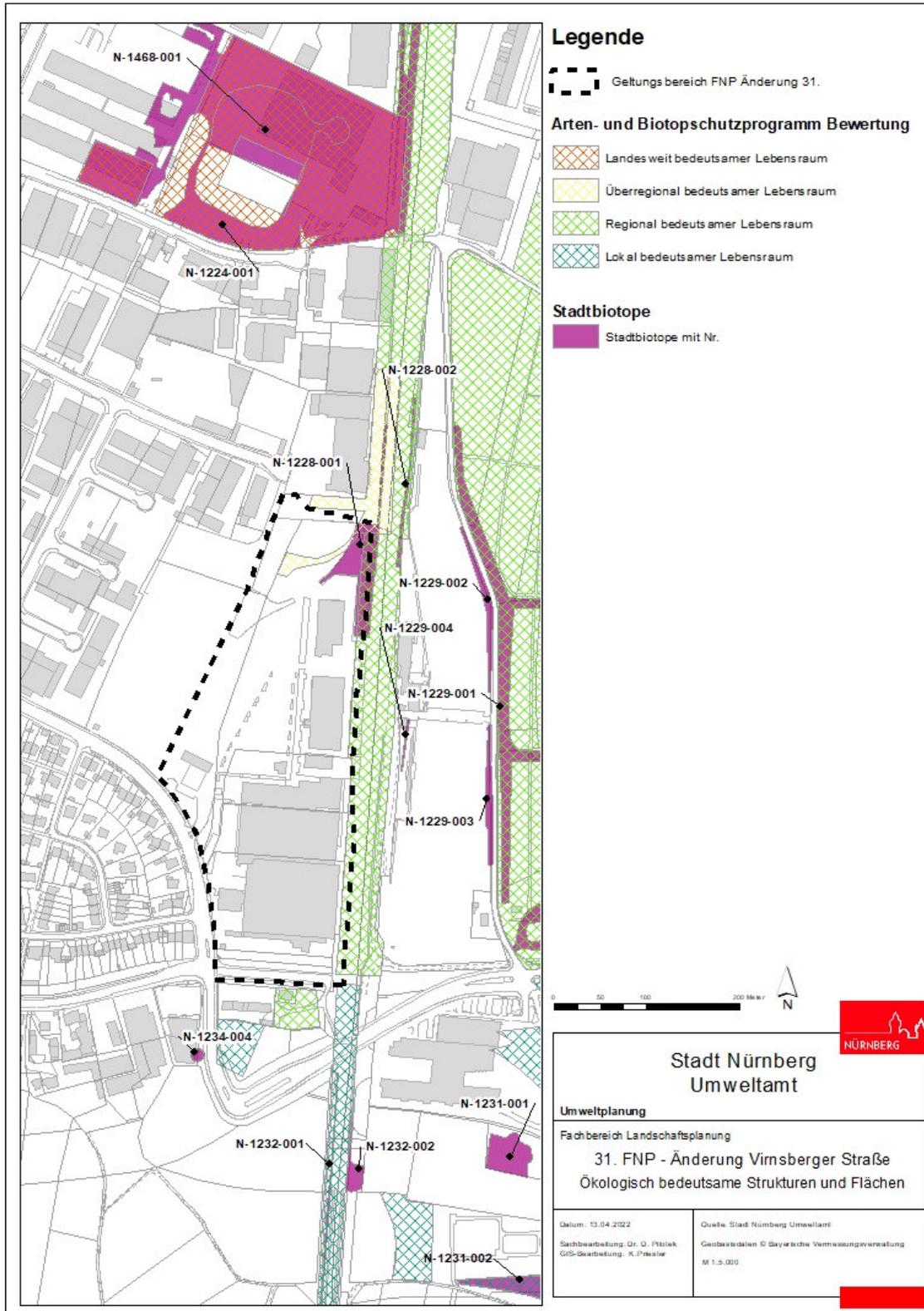
Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Anlagen (Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)

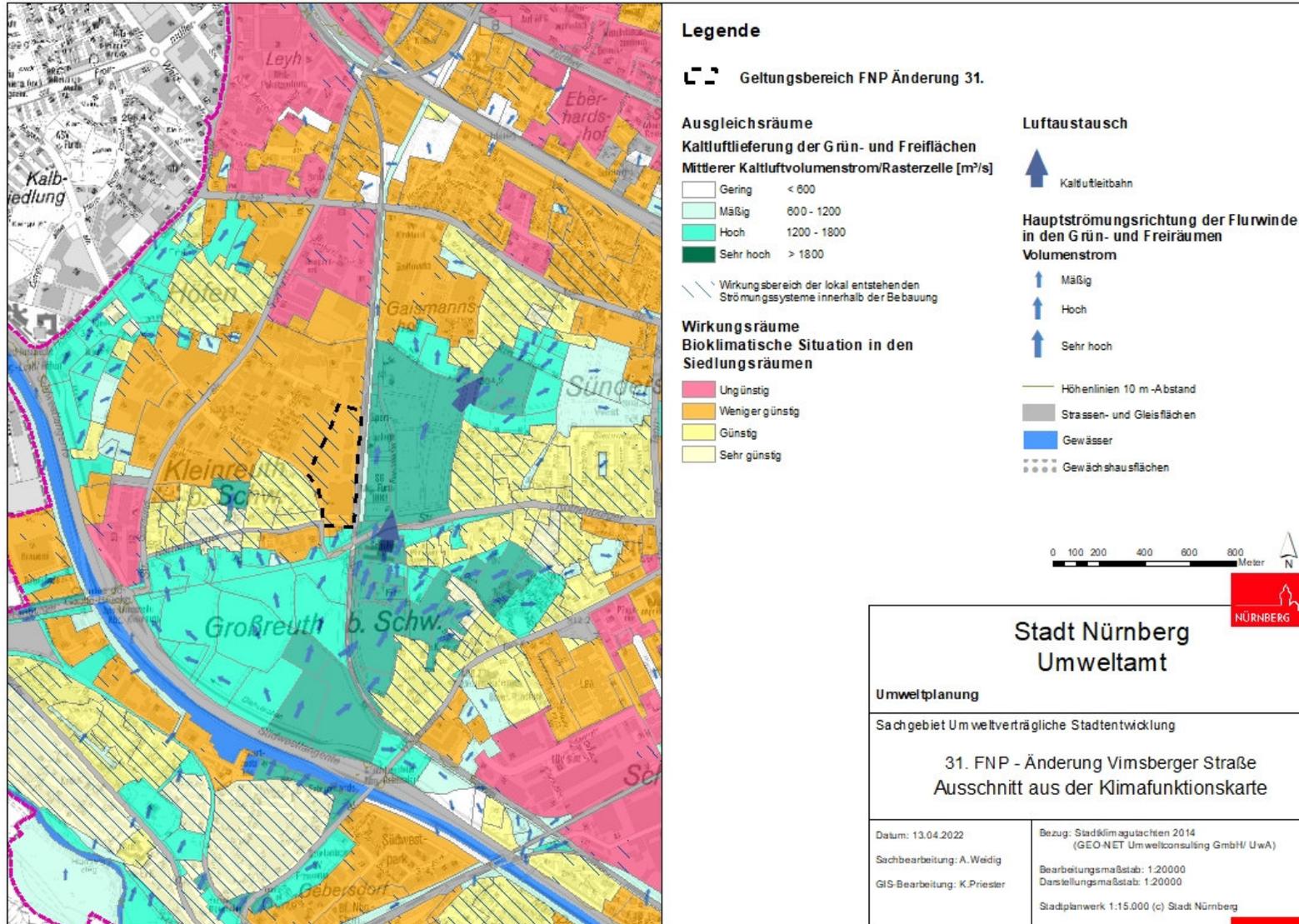
Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen



Plan 2: Ökologisch bedeutsame Strukturen und Flächen



Plan 3: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Klimafunktionskarte)



141