Wohnungsmarktbeobachtung 2023

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 2023 enthält Daten zum 31.12.2022. Mit der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung wurde erneut Institut Quaestio – Forschung & Beratung GmbH 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. Er erscheint seit 2016 zum fünften Mal. Die AG setzt sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Ref. VII/Stab Wohnen, Ref. VI, BgA/Stadtentwicklung, des Amts für Stadtforschung und Statistik, des Amts für Existenzsicherung und soziale Integration- Sozialamt, des Stadtplanungsamts und des Amts für Geoinformation und Bodenordnung zusammen.

Die fünfte 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. Aufgrund der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen wurden in der diesjährigen Ausgabe Wirtschaftlichkeitsberechnungen für den geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau gegenübergestellt. Der Wohnungsbestand wurde neu als eigenes Kapitel eingeführt. Das Kapitel zu den Quartieren wurde überarbeitet, durch die differenzierte Betrachtung auf der Ebene der 87 statistischen Bezirke können kleinräumige Aussagen getroffen werden. Das Schwerpunktthema widmet sich in dieser Ausgabe dem Segment des genossenschaftlichen Wohnens. Das Wohnungsmarktbarometer, mit der Befragung lokaler Akteure des Wohnungsmarktes bietet ein aktuelles Meinungsbild.

Herr Colin Beyer vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung stellt die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 in der Sitzung vor. Sie sind im Folgenden zusammengefasst. Die Details und Einzelauswertungen sind dem vorliegenden Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2023“ zu entnehmen.

1.1 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine kam es seit 2022 zu einem deutlichen Bevölkerungszuwachs. Gleichzeitig zeigt die Auswertung der Umlandwanderungen, dass insbesondere junge Familien aus Nürnberg abwandern. Das bestehende bzw. verfügbare Wohnraumangebot kann die Wünsche dieser Nachfragegruppe offenbar nicht adäquat befriedigen. In den Jahren 2021/2022 lag die Neubautätigkeit mit durchschnittlich 1.673 Wohnungen fast 300 Wohneinheiten über dem langjährigen Mittel der letzten fünf Jahre. Das seit 2016 bestehende Ziel, jährlich 2.000 zusätzliche Wohnungen zu schaffen, besteht fort.

Vor einigen Jahren war die Verfügbarkeit von potenziellen Bauflächen im Stadtgebiet noch eine der größten Herausforderungen. Mittlerweile stehen für den kurz- bis mittelfristig notwendigen Neubaubedarf bis zum Jahr 2032 rein rechnerisch die nötigen Flächenpotenziale zwar zur Verfügung. Das bedeutet aber nicht, dass bei den vielfältigen Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum nachgelassen werden kann: Zum einen ist es notwendig, frühzeitig und kontinuierlich neue Flächenpotenziale über das Jahr 2032 hinaus zu entwickeln. Zum anderen handelt es sich bei den „Potenzialflächen" um unverbindliche Meldungen von zum großen Teil bislang geplanten Neubauten (sog. „Neubauannahmen"), von denen zumindest ein Teil der Flächen ohne günstigen Planungsverlauf und weiteres Engagement Wohnbaupotential ohne Fertigstellung bleiben wird. Einer Realisierung der Flächenpotenziale können beispielsweise geänderte Pläne der Initiatoren, Bürgerinitiativen, rechtliche Erschwernisse, Verfügbarkeit der Flächen sowie (aktuell) auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die erforderlichen Investitionen in den Wohnungsbau deutlich im Wege stehen.

Die wirtschaftlichen Herausforderungen verdeutlichen, dass es nicht sinnvoll ist, alleine auf den Wohnungsneubau zu setzen. Zusätzlich zu den Anstrengungen im Neubau braucht es einen stärkeren Fokus auf die Mobilisierung von Wohnraumreserven im Bestand. Der Wohnungsbestand wurde deshalb in der WMB 2023 neu als eigenes Kapitel eingeführt. Mit über zwei Dritteln wurde der Großteil des Nürnberger Wohnungsbestands zwischen 1949 und 2004 errichtet. Die Mehrheit der Wohnungen in Nürnberg hat drei bis vier Zimmer, knapp ein Viertel der Wohnungen weist fünf oder mehr Zimmer auf. Wohnungen mit ein bis zwei Räumen machen, wie auch in anderen Vergleichsstädten, den kleinsten Anteil aus, weisen in Nürnberg aber zuletzt einen Zuwachs auf. In Nürnberg stehen über 4.000 Wohnungen leer. Die Zahl mag zwar zunächst hoch erscheinen, allerdings ist eine Leerstandsquote von 1,4 % als deutlich zu gering zu bewerten (2020: 1,8 %). So bedarf es beispielsweise temporärer Leerstände, um etwa energetische Sanierungen vorzunehmen.

1.2 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

Die Preise am Nürnberger Wohnungsmarkt sind auch 2021 und 2022 weiter gestiegen, wobei ab ca. Mitte 2022 eine Marktreaktion in Form sinkender Kaufpreise in Teilsegmenten zu erkennen ist. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen betragen nunmehr rund das Dreifache der Preise von 2008. Nach einer Phase der Stagnation 2018 bis 2020 sind die Preise für Bauland zur mehrgeschossigen Bebauung in den Jahren 2021 und 2022 wieder deutlich gestiegen und sind mehr als fünfmal so hoch wie 2008. Die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen stiegen von 2020 auf 2021 ebenfalls sehr sprunghaft, im Jahr 2022 stagnieren die Preise wieder und bewegen sich auf einem Niveau von rund 6.000 €/m². Der im Neubausegment festgestellte, gebremste Preisanstieg zeigt sich für die Bestandswohnungen nicht. Der Medianpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung hat sich in den letzten zehn Jahren von 1.660 €/m² auf 3.760 €/m² in 2022 mehr als verdoppelt.

Auch auf dem Nürnberger Mietwohnungsmarkt kam es in den vergangenen Jahren zu Preissteigerungen. Für Haushalte, die auf niedrige Mietkosten angewiesen sind, nimmt das Angebot an Wohnungen kontinuierlich ab. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine neu errichtete Wohnung lag 2022 bei einem Quadratmeterpreis von 14,00 € und ist damit innerhalb von zehn Jahren um 4,00 € gestiegen. Im Vergleich der unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente seit 2012 wird der deutlich stärkere Preisanstieg für Wohneigentum gegenüber den Mietpreisen sichtbar. Dies gilt insbesondere für die Bestandsimmobilien, die in dem Zeitraum um 143 % (Eigentumswohnungen) im Preis gestiegen sind.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens hat sich für die betrachteten Modellhaushalte im Betrachtungszeitraum gegenüber der letzten Wohnungsmarktbeobachtung 2021 verschlechtert. Die Einkommensentwicklung konnte mit der Entwicklung der Wohnkosten nicht Schritt halten. 2022 lag dies insbesondere an hohen Wohnnebenkosten. Die Zinsentwicklung hat zudem den Eigentumserwerb für weite Teile der Einkommensgruppen unmöglich gemacht.

Die schwierige Situation im Wohnungsneubau, von der auch Nürnberger Wohnungsbauvorhaben nicht verschont geblieben sind, wurden in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 zum Anlass genommen aufzuzeigen, wie sich Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Umsetzbarkeit von Wohnungsbau (gefördert und freifinanziert) auswirken. Lagen die Baukosten 2020 noch bei knapp 3.000 €/m², waren es zwei Jahre später fast 1.000 €/m² mehr. Gleichzeitig stieg der Zinssatz für eine freie Baufinanzierung von 1,2 % auf 3,5 %. Zwar stiegen auch die Mieten für ungebundene Neubauwohnungen in diesem Zeitraum nochmals an, doch kann dies die entstehenden Mehrkosten nicht annähernd kompensieren. Die unter diesen Bedingungen bei einem Betrachtungszeitraum von 25 Jahren zu erwirtschaftende Eigenkapitalrendite sinkt von 6,9 % auf - 1,0 %. Auch im geförderten Wohnungsneubau sind die Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen spürbar. Allerdings kann hier auf die deutlich vergünstigten Darlehenskonditionen zurückgegriffen werden. Im Ergebnis führt der Fördermechanismus dazu, dass auch 2022 mit 1,7 % zwar eine im Vergleich zu 2020 eine deutlich geringere, aber weiterhin positive Eigenkapitalrendite erwirtschaftet werden kann.

Zum 31.12.2022 gab es in Nürnberg 17.194 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung ist die Zahl abermals um etwa 5 % zurückgegangen. Auch für die kommenden Jahre zeichnet sich ab, dass deutlich mehr Wohnungen aus der Bindung fallen als neue hinzukommen. Bis 2040 wird für mindestens über 4.300 weitere Wohnungen die Bindung auslaufen. Um den Bestand im geförderten Wohnungsbau trotz auslaufender Belegungsbindungen auf einem stabilen Niveau zu halten, sind auch zukünftig hohe Fertigstellungszahlen erforderlich.

1.3 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken

Das Kapitel wurde umfangreich überarbeitet und bietet nun weitere Informationen auf Ebene der statistischen Bezirke, u.a. zur Altersstruktur, zur Fortzugsintensität, zum Wohnungsbestand, zu den Baualtersklassen, zum Bestand der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen und deren Auslauf sowie zu den Angebotsmieten. Die quartiersbezogenen Auswertungen machen deutlich, dass es auch innerhalb der Quartierstypen 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 dort die teilweise hohen Wegzugsraten von Bewohnern im Alter der Familiengründung bzw. der ihnen zuzuordnenden jungen Kindern unter 6 Jahren. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf einen Mangel an geeigneten Wohnungsangeboten für diese Haushalte, der u.a. in einem weniger familienfreundlichen Wohnumfeld, ungeeigneten Wohnungsgrößen und/oder zu hohen Quadratmeterpreisen für den benötigten Wohnraum begründet sein kann. Vor dem Hintergrund, dass es erklärtes Ziel ist, Familien im Stadtgebiet zu halten, bedarf es daher mehr attraktiver und innovativer Wohnungsangebote mit familientauglichen Grundrissen. So kann den entsprechenden Haushalten ermöglicht werden, das angestammte Quartier und gewohnte soziale Umfeld nicht verlassen zu müssen.

Auch hinsichtlich der Preisdynamik bei Angebotsmieten von Bestandswohnungen gibt es große Unterschiede zwischen den Quartieren innerhalb gleicher Bau- und Lagetypen. Bei den Innenstadtquartieren finden sich beispielsweise besonders hohe Mieten in den nördlich und östlich an die historische Altstadt angrenzenden Bezirken, wobei die Dynamik der Preisentwicklung innerhalb der letzten Jahre andernorts teilweise höher war. So gab es zwar in den teuersten Innenstadtquartieren seit dem letzten Betrachtungszeitraum (2019/20) nochmals hohe Preissteigerungen (z. B. in St. Sebald, Uhlandstraße, St. Johannis, Maxfeld und Pirckheimerstraße), die höchsten Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2021/22 weisen jedoch die statistischen Bezirke Gugelstraße, Steinbühl, St. Leonhard und Sündersbühl auf. Ein Grund für diese abweichende Entwicklung liegt im unterschiedlichen Mietausgangsniveau der Quartiere.

In den Innenstadtquartieren befanden sich 2022 über 4.700 geförderte Wohnungen. Bis 2030 laufen für 20 % dieser Wohnungen die Bindungsfristen aus, bis 2040 für weitere 20 %. In den Großwohnsiedlungen befinden sich über 4.600 geförderte Wohnungen. Die auslaufenden Bindungen sind im Blick zu behalten, um mit geeigneten Maßnahmen frühzeitig gegenzusteuern. Damit sollte eine abrupte Erhöhung von Mieten in großer Zahl vermieden werden.

1.4 Schwerpunktthema: Genossenschaftliches Wohnen in Nürnberg

Das Kapitel ermöglicht eine erste Einordnung zum Status quo des genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in Nürnberg. Der Beitrag der Genossenschaften zum Wohnungsneubau ist bislang aus verschiedenen Gründen gering. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes stellt sich die Frage, wie der Wohnungsneubau durch Wohnungsbaugenossenschaften – sei es durch die bestandshaltenden Genossenschaften oder Neugründungen – erhöht werden kann. Die Stärkung von neuen Genossenschaften sowie von Baugemeinschaften könnte einen Ansatz darstellen, die Abwanderung von Familien ins Nürnberger Umland zu verringern. Auf diesem Weg könnten die jeweiligen Präferenzen im Rahmen partizipativer Planung individuell eingebracht werden. Die dargelegten Beispiele aus anderen deutschen Großstädten zeigen, dass eine Stärkung dieses Segments allerdings mit erheblichen finanziellen und kapazitiven Anstrengungen der Verwaltung verbunden ist.

Eine weitere Möglichkeit zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist die Bereitstellung von Wohnungen durch den Arbeitgeber. Das Heben entsprechender Potenziale könnte vor dem Hintergrund der überdurchschnittlich starken Wirtschaftskraft in Nürnberg ein vielversprechender Ansatz sein, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die lokale Wirtschaft im Wettbewerb um Arbeitskräfte zu stärken.

Die Stadt Nürnberg wird künftig verstärkt den Dialog mit den Wohnungsbaugenossenschaften suchen. Der Dialog bietet die notwendige Entscheidungsgrundlage, ob und wie der Einsatz zusätzlicher Ressourcen zur Erhöhung des genossenschaftlichen Engagements einen effektiven Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum leisten kann.

1.5 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren – Das Wohnungsmarktbarometer

Das Wohnungsmarktbarometer bezieht sich auf die Einschätzungen zum Wohnungsmarkt Stand Januar 2024. Knapp 90 % der befragten Marktakteure stuft den Nürnberger Wohnungsmarkt als angespannt oder als sehr angespannt ein. Über 70 % der Experten glauben, dass sich der Wohnungsmarkt in den nächsten vier Jahren anspannen oder sogar sehr anspannen wird. 97 % der Teilnehmer sind der Meinung, dass sich aktuell die Kapitalmarktbedingungen besonders negativ auf das Investitionsklima auswirken (versus 12 % 2021) sowie die derzeitige Konjunkturlage (85 % versus 16 % 2021). Die hohen Baukosten sorgen für konstant hohe Zustimmungsraten (91 %). Vor dem Hintergrund der veränderten Marktbedingungen wurden die teilnehmenden Investoren/Bauträger erstmals gefragt, ob geplante Bauvorhaben 2023 verschoben oder gestoppt worden sind. Knapp zwei Drittel der 45 antwortenden Teilnehmer haben Projekte verschoben, geben aber an, diese zukünftig weiterzuverfolgen. Acht Akteure geben an, Bauvorhaben komplett gestoppt zu haben und diese auch in Zukunft nicht weiterzuverfolgen. Ebenso viele Befragte geben an, kein(e) Bauvorhaben gestoppt zu haben. Primäre Gründe für die Baustopps bzw. -verschiebungen waren insbesondere Zinssteigerungen (71 %), gestiegene Baukosten (68 %) und der Umstand, dass die Verkaufs- bzw. Vermietungspreise nicht mehr darstellbar sind (67 %). Die drei größten Probleme am Nürnberger Wohnungsmarkt sind aus Sicht der Befragten die hohen Bau- und Modernisierungskosten (91 %), zu wenig geförderte/ bezahlbare Wohnungen/ Häuser (82 %) und steigende Energiekosten (80 %). Die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland ist um mehrere Plätze nach unten gerutscht (59 % versus 95 % in 2021).