NÜRNBERG

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2023



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: Colin Beyer, Pablo Luneau, Felix Arnold
Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Colin Beyer, Pablo Luneau, Felix Arnold

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Richard Pfaller
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Planungs- und Baureferat: Benjamin Novotny
Stab Stadtentwicklung: Julia Rauh
Stadtplanungsamt: Julia Roggenkamp
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat: Axel Eisele

Bildnachweis:

Titelseite: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Vorwort: © Peter Spängler / Dr. Andrea Heilmaier

Herstellung:

Safner Druck und Verlags GmbH
Juni 2024
Auflage: 250
gedruckt auf PEFC-zertifiziertem Papier

WIRTSCHAFTS- UND WISSENSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2023

Datenstand: 31.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,



in einer Zeit, in der die Dynamik des Wohnungsmarktes ständigen Veränderungen unterworfen ist, ist seine kontinuierliche und umfassende Beobachtung unerlässlich. Mit der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 veröffentlichen wir nun bereits die fünfte Betrachtung der aktuellen Entwicklungen seit der Erstausgabe im Jahr 2016. Der Bericht liefert eine fundierte Datenbasis für die städtische Wohnungspolitik und für die Akteure auf dem Wohnungsmarkt eine objektive Planungsgrundlage.

Der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine kam es seit 2022 zu einem deutlichen Bevölkerungszuwachs. Der Anstieg der Immobilien- und Mietpreise der letzten Jahre setzte sich auch in den Jahren 2021 und 2022 fort. Zusätzlich deuteten sich zur Jahresmitte 2022 neue Herausforderungen an: Materialknappheit, die Verteuerung von Energie- und Baupreisen sowie Zinssteigerungen belasten die Immobilienbranche erheblich. Dies zeigt sich auch im Wohnungsmarktbarometer: Knapp zwei Drittel der befragten Investoren haben geplante Bauvorhaben verschoben oder gestoppt. Fast 90 % der Befragten sehen die aktuelle Wohnungsmarktlage als angespannt oder sehr angespannt an.

Eine wichtige Erkenntnis aus dem aktuellen Bericht ist, dass der Neubaubedarf von 2.000 Wohneinheiten p.a. bis zum Jahr 2032 auf vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen grundsätzlich realisiert werden könnte. Vor einigen Jahren war die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen dagegen noch eine der größten Herausforderungen. Das bedeutet aber nicht, dass damit in den Anstrengungen für mehr bezahlbaren Wohnraum im Nürnberger Stadtgebiet nachgelassen werden darf: Zum einen ist es notwendig, frühzeitig und kontinuierlich neue Flächenpotenziale über das Jahr 2032 hinaus zu entwickeln. Zum anderen sind die reinen Flächenpotenziale natürlich noch keine Fertigstellungen. Aktuell ist zu beobachten, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen maßgeblich entscheidend sind, ob erforderliche Neubaubedarfe realisiert werden können.

Um den aktuellen Entwicklungen und wohnungspolitischen Herausforderungen gerecht zu werden, entwickeln wir die im zweijährigen Rhythmus erscheinende Wohnungsmarktbeobachtung mit jeder Ausgabe weiter. Aus gegebenem Anlass sind in der aktuellen Ausgabe Wirtschaftlichkeitsberechnungen für den geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau gegenübergestellt. Der Wohnungsbestand wurde neu als eigenes Kapitel eingeführt. Das Schwerpunktthema widmet sich in dieser Ausgabe dem Segment des genossenschaftlichen Wohnens.

Mein Dank für die erfolgreiche Zusammenarbeit bei der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung gilt dem Büro Quaestio - Forschung & Beratung GmbH, der N-ERGIE, dem VdW Bayern sowie allen beteiligten Dienststellen der Stadt Nürnberg.

Ihre



Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin
Berufsmäßige Stadträtin

Inhaltsverzeichnis

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick ... 1
2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg ... 2
3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg ... 6
3.1 Wohnungsnachfrage ... 6
3.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ... 6
3.1.2 Wohnraumbedarf ... 10
3.2 Wohnungsbestand ... 11
3.2.1 Struktur des Wohnungsbestands ... 11
3.2.2 Barrierefreies Wohnen ... 16
3.2.3 Wohnungsleerstand ... 19
3.3 Wohnungsneubau ... 21
3.3.1 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit ... 21
3.3.2 Wohnbauflächenpotenziale ... 28
3.4 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg ... 31
4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen ... 32
4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt ... 32
4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen ... 40
4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand ... 45
4.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau ... 47
4.5 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen ... 49
5 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken ... 50
5.1 Innenstadtquartiere ... 52
5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand ... 58
5.3 Einfamilienhausquartiere ... 62
5.4 Großwohnsiedlungen ... 66
5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken ... 68
6 Schwerpunktthema: Genossenschaftliches Wohnen in Nürnberg ... 70
6.1 Nürnbergs Wohnungsbaugenossenschaften ... 71
6.2 Neue Genossenschaften im Kontext gemeinschaftlichen Bauens ... 72
6.3 (K)ein neuer Ansatz: Mitarbeiterwohnen als Beitrag zum bezahlbaren Wohnen ... 75
6.4 Zwischenfazit: Genossenschaftliches Wohnen in Nürnberg ... 76
7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer ... 78
Anhang ... 83

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	2020	2021	2022	Trend (Vorjahr)
Bevölkerung mit Hauptwohnung	532.331	530.222	541.103	↗
Zahl der Haushalte	284.364	282.892	288.413	↗
Wanderungssaldo	-3.056	-2.368	+11.353	↑
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	309.094	312.129	318.346	↗
Pendlersaldo	+87.926	+87.360	+88.672	↗
Arbeitslosenquote	6,3%	6,1%	5,4%	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	49.939	48.270	52.768	↗
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	6.543	6.316	6.855	↗

Wohnungsangebot	2020	2021	2022	Trend (Vorjahr)
Wohnungsmarktrelevanter Wohnungsbestand[1)]	295.075	295.852	296.895	↗
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.921	17.306	17.194	↘
Baufertigstellungen (Neubau)[1)]	1.502	1.752	1.594	↘
davon geförderte Mietwohnungen	454	395	352	↘
Baugenehmigungen (Neubau)[1)]	2.579	2.032	3.072	↑

Immobilienpreise und Mieten		2020	2021	2022	Trend (Vorjahr)
Mieten laut Mietenspiegel[2)]		8,54 €/m²	8,54 €/m²	9,18 €/m²	↗
Angebotsmieten[3)]	im Bestand	10,00 €/m²	10,19 €/m²	10,60 €/m²	↗
	im Neubau	12,64 €/m²	12,93 €/m²	14,00 €/m²	↗
Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften[4)]	im Bestand	465.000 €	530.000 €	580.000 €	↗
Kaufpreise für Eigentumswohnungen[4)]	im Bestand	3.120 €/m²	3.540 €/m²	3.760 €/m²	↗
	im Neubau	5.170 €/m²	6.030 €/m²	6.010 €/m²	→

1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden
2) Der Mietenspiegel wird im zweijährigen Rhythmus erhoben. Der Wert für das Jahr 2021 wurde entsprechend bereits für das Jahr 2020 erhoben.
3) Median der Nettokaltmieten
4) 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 2023 erscheint zum **fünften 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 wohnungsmarktrelevanten 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:

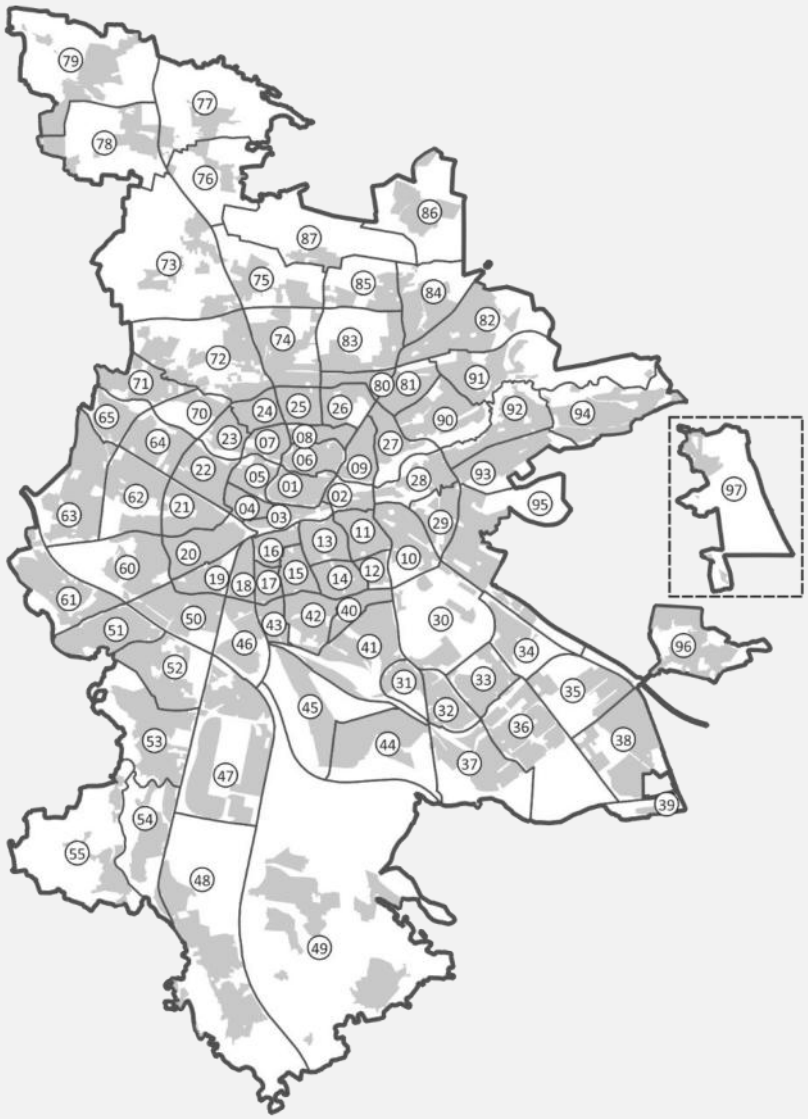
- Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen – mehr Wohnungen für Nürnberg
- Bezahlbares Wohnen – zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung
- Attraktives und innovatives Wohnungsangebot – Schaffung neuer Qualitäten
- Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte
- Mehr Dialog zwischen 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. **Datenstand** der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 ist der 31.12.2022.

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 aktuell schwierigen Zeiten in der Baubranche, von der auch Nürnberger Wohnungsbauvorhaben nicht verschont geblieben sind, werden in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 zum Anlass genommen, Beispielberechnungen zur **Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus** zu integrieren. Hierbei steht die Frage im Mittelpunkt, wie sich die Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Umsetzbarkeit von Wohnungsbau (gefördert und freifinanziert) in Nürnberg auswirkt. Als weitere Ergänzung der bestehenden Auswertungen wird der **Wohnungsbestand** auf Grundlage der Fortschreibung der Statistischen Gebäudedatei verstärkt in den Mittelpunkt gerückt.

Das Schwerpunktthema der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 ist das **genossenschaftliche Wohnen in Nürnberg**. Welche Angebote bestehen in diesem Segment und welchen Beitrag kann genossenschaftliches Wohnen auch über den Status Quo hinaus leisten?

Abbildung 1: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke



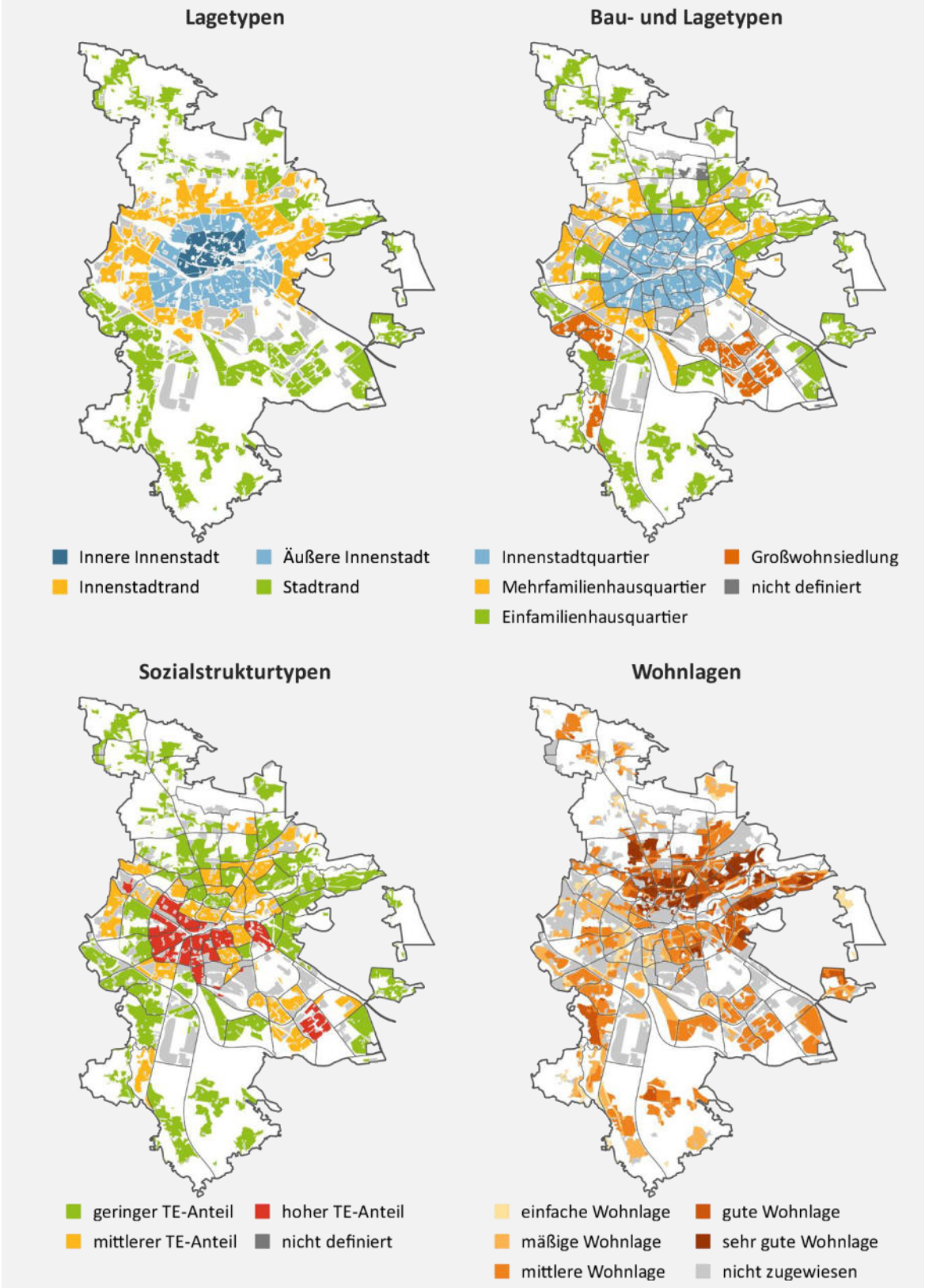
Nummern und Namen der statistischen Bezirke			
01 Altstadt, St. Lorenz	23 Sandberg	45 Gartenstadt	74 Thon
02 Marienvorstadt	24 Bielingplatz	46 Werderau	75 Almoshof
03 Tafelhof	25 Uhlandstraße	47 Maiach	76 Kraftshof
04 Gostenhof	26 Maxfeld	48 Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	77 Neunhof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

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

Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs (siehe Abbildung 1, Seite 3). Auf dieser Ebene liegen jedoch nicht für alle Indikatoren ausreichend Informationen vor. Zudem fällt in der Vielzahl der einzelnen Bezirke die Identifizierung von allgemeinen Trends schwer. Aus diesen Gründen werden für einige Auswertungen die statistischen Bezirke zu Typen zusammengefasst. Die nebenstehende Abbildung 2 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



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

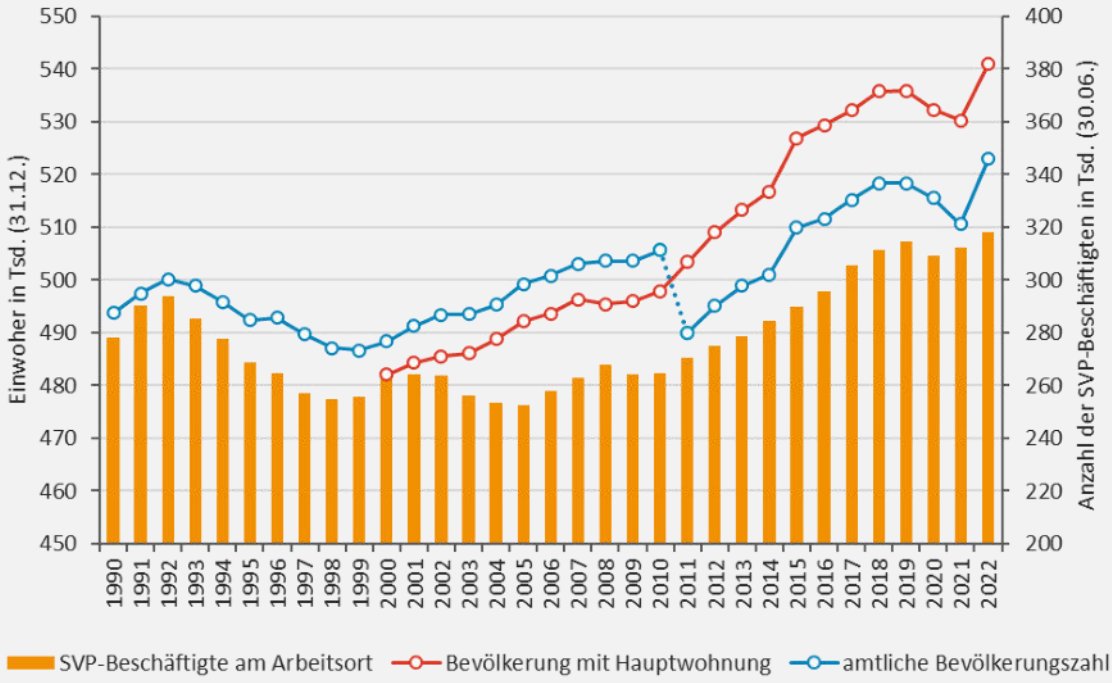
3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

3.1 Wohnungsnachfrage

3.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Seit über 20 Jahren ist die **Bevölkerungsentwicklung Nürnbergs von Wachstum geprägt**. Dieses demografische Wachstum beruht nicht zuletzt auf der **wirtschaftlichen Attraktivität** der Stadt, der Region und ganz Deutschlands und der damit verbundenen wirtschaftlichen Chancen von Einzelpersonen und Haushalten. So ist in demselben Zeitraum die Zahl der in Nürnberg arbeitenden **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (SVP-Beschäftigte) ebenfalls **stetig gestiegen** (siehe Abbildung 3). Bilanziert man die verschiedenen Bevölkerungsbewegungen, so wird deutlich, dass Veränderungen in der sogenannten natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) nur einen geringen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Im Wesentlichen erklärt sich diese aus dem Saldo aus Zuwanderungen nach Nürnberg und Abwanderungen aus Nürnberg.

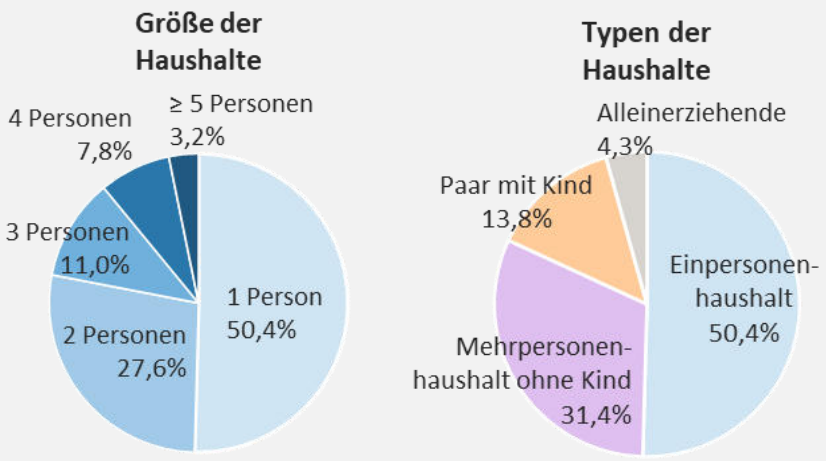
Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort



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

Hinweis: Seit 2011 erfolgt die Fortschreibung der amtlichen Statistik auf Basis des Zensus 2011. Die im Zensus 2011 erfasste Bevölkerungszahl weicht um ca. 20.000 Personen von der in den Jahren zuvor verwendeten Fortschreibung der Volkszählung 1987 ab. Der Wachstumstrend der Nürnberger Einwohnerzahl blieb davon unberührt. In 2019 und 2020 wurde der Bevölkerungsrückgang nicht unwesentlich durch Registerbereinigungen verstärkt.

Abbildung 4: Struktur der Nürnberger Haushalte

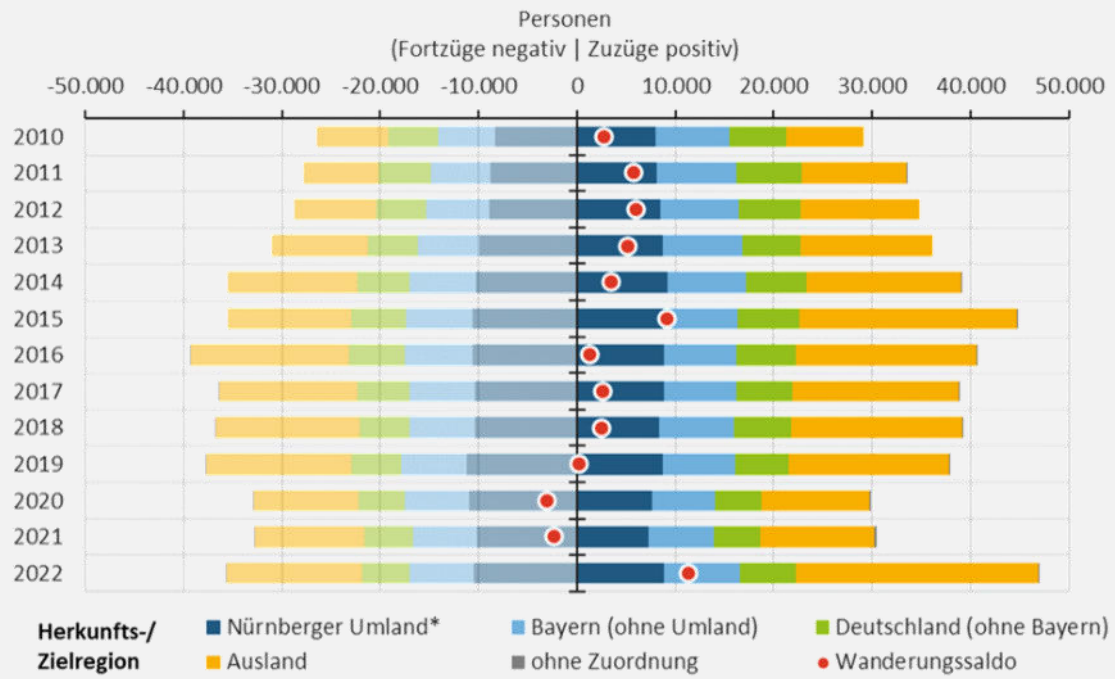


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Bei etwa der **Hälfte aller Haushalte** in Nürnberg handelt es sich um **Einpersonenhaushalte**, solche mit zwei Personen machen etwas mehr als ein Viertel aus. Die restlichen 22 % verteilen sich absteigend auf Haushalte mit drei, vier, fünf oder mehr Mitgliedern. Die Typisierung lässt zudem differenzierte Aussagen über die Haushalte mit mehreren Personen zu: So handelt es sich bei über **30 % der Haushalte um Mehrpersonenhaushalte ohne Kind** (im Wesentlichen Paare). **In rund 18 % der Haushalte leben Kinder**, davon stellen **Alleinerziehendenhaushalte** wiederum ein knappes Viertel (4,3 %) dar (siehe Abbildung 4).

Zusätzlich zu dem oben beschriebenen kontinuierlichen Wachstumstrend waren die Jahre seit Beginn der 2010er Jahre entsprechend den gesamtdeutschen Entwicklungen durch die großen **wellenartigen Migrationsbewegungen** aus dem Ausland geprägt. In Abbildung 5 ist dargestellt, wie sich die Wanderungsbewegungen in den Jahren seit 2010 auf die verschiedenen Herkunftsregionen aufteilen. Waren es zunächst vor allem Personen aus **Süd- und Südosteuropa**, die in Folge der dortigen Wirtschaftskrisen in die deutschen Ballungsräume mit guten Erwerbschancen zogen, suchten um das Jahr 2015 viele Geflüchtete aus **weltweiten Krisenregionen** (u. a. Syrien, Irak, Afghanistan) Zuflucht in Deutschland. Vor allem in den ersten Monaten löste der **russische Angriffskrieg auf die Ukraine** im Jahr 2022 eine weitere Zuwanderungswelle aus. Nach einem **pandemiebedingten Rückgang 2020/21** verzeichnet Nürnberg somit einen **neuen Bevölkerungshöchststand**. Innerhalb eines Jahres (2021-2022) hat die Stadt einen Zuwachs von rund 10.000 Personen vernommen (größtenteils Schutzsuchende aus der Ukraine).

Abbildung 5: Migration von und nach Nürnberg nach Herkunfts- und Zielregion

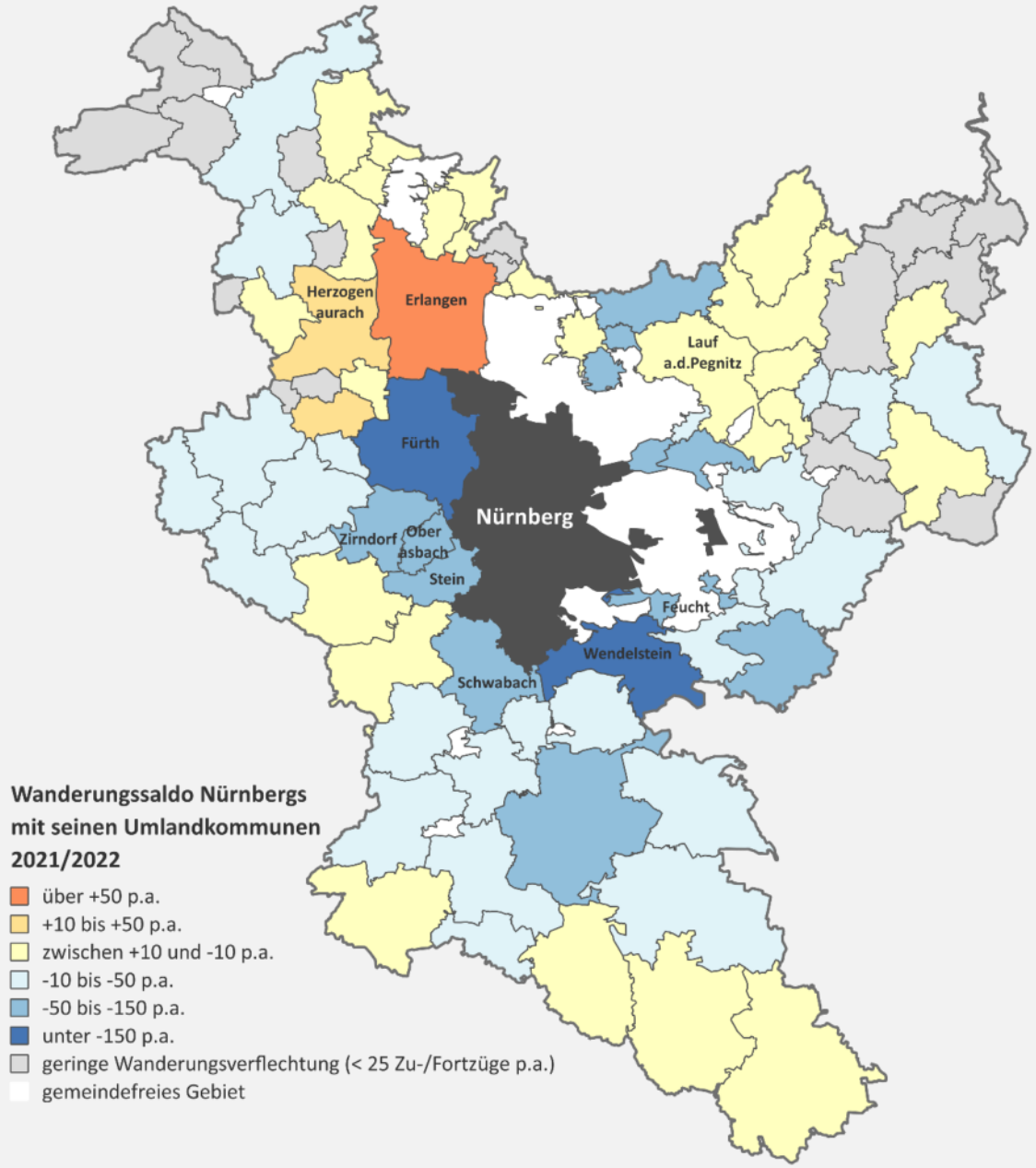


* Als Nürnberger Umland ist hier und im Folgenden die Planungsregion Nürnberg abgegrenzt (Städte Nürnberg, Erlangen, Fürth und Schwabach, sowie Landkreise Erlangen-Höchstadt, Fürth, Nürnberger Land und Roth).

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

Wanderungsverluste verzeichnet Nürnberg vor allem mit seinem angrenzenden Umland (siehe Abbildung 6). **Bei einem genaueren Blick in die Daten wird deutlich, dass es vor allem junge Familien sind, die aus Nürnberg in das Umland ziehen**. Die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 widmete sich diesem Phänomen mit einem Schwerpunktthema. Ursache für diese Wanderungsbewegungen sind vor allem ein fehlendes adäquates Wohnraumangebot innerhalb der Stadtgrenzen, was den Bedürfnissen nach ausreichend großer Wohnfläche zu den Einkommen angemessenen Wohnkosten gerecht wird. Das Nürnberger Umland erfüllt – von Gemeinde zu Gemeinde in unterschiedlicher Ausprägung – vor allem für diese Zielgruppe eine Entlastungsfunktion für den angespannten Nürnberger Wohnungsmarkt. Gleichzeitig bedeutet eine solche Feststellung auch, dass ein Teil der auf Nürnberg ausgerichteten Wohnungsnachfrage hier nicht bedient werden kann. Die beobachtete – und sich auch in den Bevölkerungsprognosen widerspiegelnde – Bevölkerungsentwicklung gibt also nur einen Teil des tatsächlich vorhandenen Wachstumspotenzials wieder. Die Nachfrage, die eigentlich der Stadt Nürnberg gilt, wird aufgrund fehlender passender Angebote in das Umland verlagert. Bei ausreichendem, adäquatem Angebot für Familien in Nürnberg würde diese Nachfrage verstärkt innerhalb der Stadt bedient werden.

Abbildung 6: Wanderungsverflechtung von und nach Nürnberg 2021/2022



TOP 10 Gemeinden mit der stärksten Wanderungsverflechtung mit Nürnberg

		durchschnittliche Wanderungsbewegungen p.a.			Wanderungssaldo
		insgesamt	davon Zuzüge	davon Fortzüge	
1	Fürth	4.856	2.126	2.730	-604
2	Erlangen	1.808	961	847	+114
3	Schwabach	1.068	485	583	-98
4	Zirndorf	857	364	493	-129
5	Stein	729	307	422	-115
6	Oberasbach	582	230	352	-122
7	Wendelstein	551	182	369	-187
8	Lauf a.d.Pegnitz	503	250	253	-3
9	Feucht	452	177	275	-98
10	Herzogenaurach	437	243	194	+49

Darstellung: Quaestio; Geometrie: GeoBasis-DE / BKG (2024); Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

3.1.2 Wohnraumbedarf

Die oben beschriebenen Krisenereignisse, welche die Bevölkerungsentwicklung Nürnbergs und damit auch die Wohnungsnachfrage maßgeblich prägen, sind langfristig nicht vorherzusehen und deshalb kaum in einem Prognosemodell abzubilden. So eignet sich die zum Berichtzeitpunkt vorliegende städtische Bevölkerungsprognose mit dem Basisjahr 2021 – und damit vor den Fluchtbewegungen aus der Ukraine – nur sehr eingeschränkt zur Quantifizierung des Wohnraumbedarfs. Die darin vorausgeschätzte Bevölkerungszahl für 2027 von über 540.000 Einwohnern mit Hauptwohnung wurde bereits 2022 erreicht. Für die nächste Wohnungsmarktbeobachtung 2025 ist wieder eine Wohnraumbedarfsprognose in mehreren Varianten vorgesehen, basierend auf der neuen städtischen Bevölkerungsprognose, die 2024 veröffentlicht wird. Klar ist, dass solche Entwicklungen für den angespannten Nürnberger Wohnungsmarkt einen zusätzlichen Stressfaktor bedeuten. Im Fall der geflüchteten Menschen aus der Ukraine wurde deutlich, dass der Wohnungsmarkt trotz langjähriger Anspannung noch Potenziale hatte, die ca. 5.000 zusätzlichen Haushalte zumindest kurz- bis mittelfristig aufzunehmen. In welcher Form dies im Einzelnen geschehen ist, kann nicht gesichert nachvollzogen werden. Naheliegend ist, dass zuvor ungenutzter Wohnraum (Dachgeschosse, Einliegerwohnungen, sonstiger zuvor nicht mobilisierbarer Wohnraum) angesichts der Notsituation der Betroffenen mobilisiert werden konnte. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein weiteres solches Potenzial vorhanden bzw. mobilisierbar ist. An dem seit 2016 bestehenden **Ziel der Stadt**, **jährlich 2.000 zusätzliche Wohnungen zu schaffen**, wird nicht nur vor diesem Hintergrund, sondern insbesondere hinsichtlich des **Nichterreichens dieses Ziels in den vergangenen Jahren** und dem entsprechenden **Nachholbedarf** vorerst unverändert **festgehalten** (siehe auch Kapitel 3.3.1).

Die im Wesentlichen durch die Wanderungsbewegungen geprägte Bevölkerungsentwicklung und ein ggf. darüberhinausgehendes Potenzial ist die wichtigste, jedoch nicht die einzige Komponente, die den Wohnraumbedarf Nürnbergs bestimmt. Bei einem Wohnungsbestand von ca. 300.000 Wohnungen (siehe folgendes Kapitel) entsteht auch durch wegfallende Wohnungen ein Bedarf, um diese zu ersetzen, etwa im Zuge von Abrissen, Umbauten und Zusammenlegungen. Für diesen **Ersatzbedarf** wird eine Quote von jährlich ca. 0,2 %[1] des Gesamtbestands angenommen, also **ca. 600 Wohnungen pro Jahr**. Darüber hinaus setzt sich nach wie vor der Trend zu einer höheren **Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf** fort. Diese lag **2021 bei 42,8 m²** (2019: 42,5 m²) – vor 35 Jahren lag der Wert noch bei 35,5 m². Dies wird nicht zuletzt durch den wachsenden Anteil kleiner Haushalte begünstigt. Ein Trend, der sich in Nürnberg durch die im Jahr 2021 neu gegründete Technische Universität (UTN) und des damit einhergehenden Zuzugs junger und kleiner Haushalte auch in Zukunft weiter fortsetzen dürfte, wenngleich die Studierendenzahlen der UTN zunächst vergleichsweise niedrig sein werden.

[1] Der Ersatzbedarf wird zumeist mit Werten zwischen 0,1 % und 0,3 % des gesamten Wohnungsbestands berücksichtigt. Quaestio setzt hier den häufig verwendeten, mittleren Wert von 0,2 % an.

3.2 Wohnungsbestand

3.2.1 Struktur des Wohnungsbestands

Bestand nach Gebäudetyp

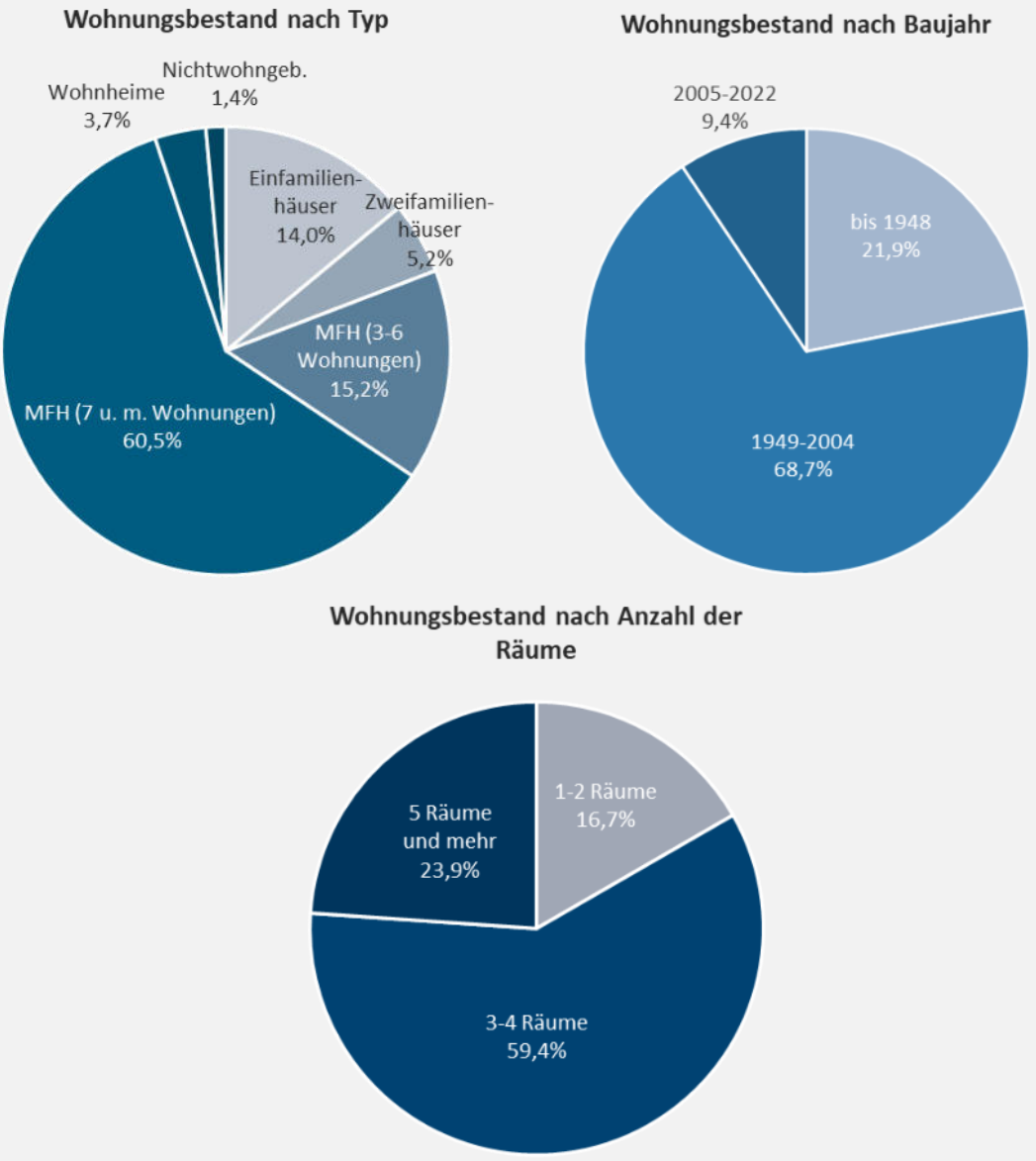
Der **Gesamtbestand** in Nürnberg beläuft sich auf **296.895 Wohneinheiten** (2012: ca. 279.000[2]). Bei rund 70 % handelte es sich 2012 um Mietwohnungen, etwa 30 % wurden von den Eigentümern selbst bewohnt.[3] Für 2022 liegen keine Daten zur Eigentümerstruktur vor, allerdings dürften Verschiebungen innerhalb einer Dekade relativ gering sein. Für die Wohnungsmarktbeobachtung 2025 werden diese Themen auf Basis des Zensus wieder detaillierter betrachtet werden können. Die Wohnungen in Nürnberg befinden sich zu **75 % in Mehrfamilienhäusern**, davon über 60 % in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sieben Wohneinheiten. Kleinere Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohnungen machen mit ca. 15 % den zweitgrößten, aber einen deutlich geringeren Anteil aus. Weitere **14 % der Wohnungen in Nürnberg liegen in Ein- und rund 5 % in Zweifamilienhäusern** (siehe Abbildung 7). **Seit einigen Jahren sinkt der Anteil im Ein- und Zweifamilienhaussegment leicht**. So lag der Wert 2012 noch bei 20 % des Gesamtbestands. Ein deutlicher Zuwachs kann in den letzten Jahren hingegen bei **Wohnheimen** beobachtet werden: Hier ist die Zahl der Wohnungen **zwischen 2012 und 2022 um über 50 % auf gut 11.000 Wohneinheiten gestiegen**. Dies liegt insbesondere an der hohen Zahl von Fertigstellungen in **Studierendenwohnheimen** in den Jahren 2013 und 2017 und hat entsprechenden Einfluss auf den Bestand kleiner Wohnungen (siehe Seite 12).

Bestand nach Baujahr

Wohnungen im **Altbau** (Baujahr bis 1948) machen in Nürnberg etwa **22 % des Gesamtbestands** aus, knapp **10 % des Bestands sind seit 2005 entstanden** (siehe Abbildung 7). Mit über zwei Dritteln wurde der **Großteil** des Nürnberger Wohnungsbestands demnach **zwischen 1949 und 2004 errichtet**. Insbesondere die Bautätigkeit in der **Nachkriegszeit**, die Errichtung von **Großwohnsiedlungen** in den 1970er- und 1980er-Jahren sowie die intensive Wohnungsbautätigkeit Mitte der **1990er-Jahre als Reaktion auf ein starkes Bevölkerungswachstum** sind hierfür ausschlaggebend. Die Abbildung 8 zeigt die kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestands und die Anteile in den drei genannten Baualtersgruppen auf Ebene der statistischen Bezirke. Die **größten Altbaubestände** mit teils weit über 40 % finden sich in der **Innenstadt und am Innenstadtrand**, etwa in den Quartieren Bärenschanze, Gostenhof, Guntherstraße und Dianastraße. Demgegenüber gibt es Quartiere, die – wie oben bereits beschrieben – in den 1970er-Jahren entstanden sind und in denen seither kaum neuer Wohnungsbau hinzukam. So bestehen die Quartiere **Langwasser** (alle stat. Bezirke) und **Altenfurt Nord** zu rund 80 % bis 90 % aus Wohnungen, die **zwischen 1949 und 1980** errichtet worden sind. Der Wohnungsbau der vergangenen knapp 20 Jahre fand im Wesentlichen in der Innenstadt und am Innenstadtrand statt, in deutlich kleinerem Maßstab auch in Einfamilienhausquartieren am Stadtrand.

[2] vgl. GEWOS (2015): Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, S. 67.
[3] ebd., S. 67

Abbildung 7: Struktur des Nürnberger Wohnungsbestands

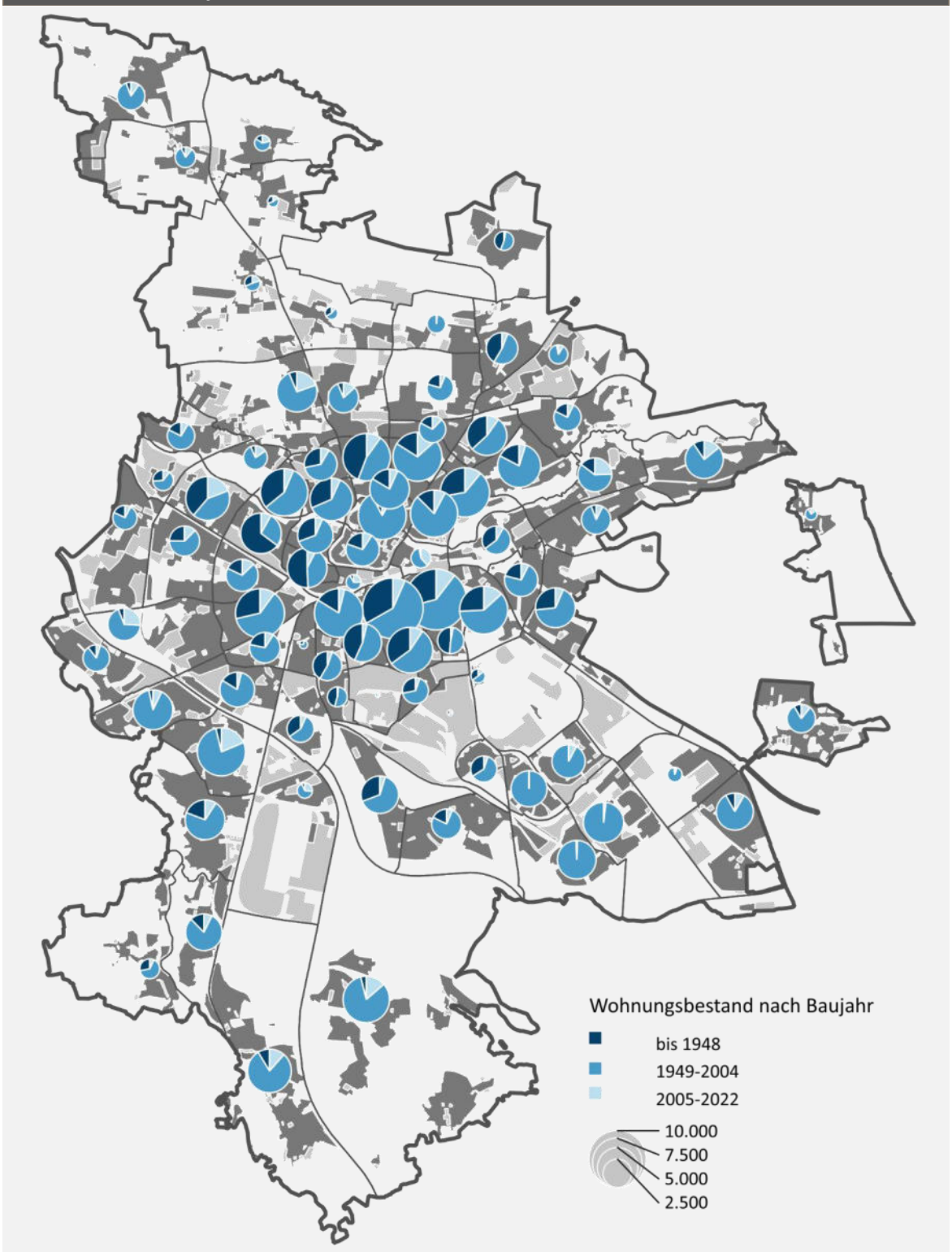


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Bestand nach Wohnräumen

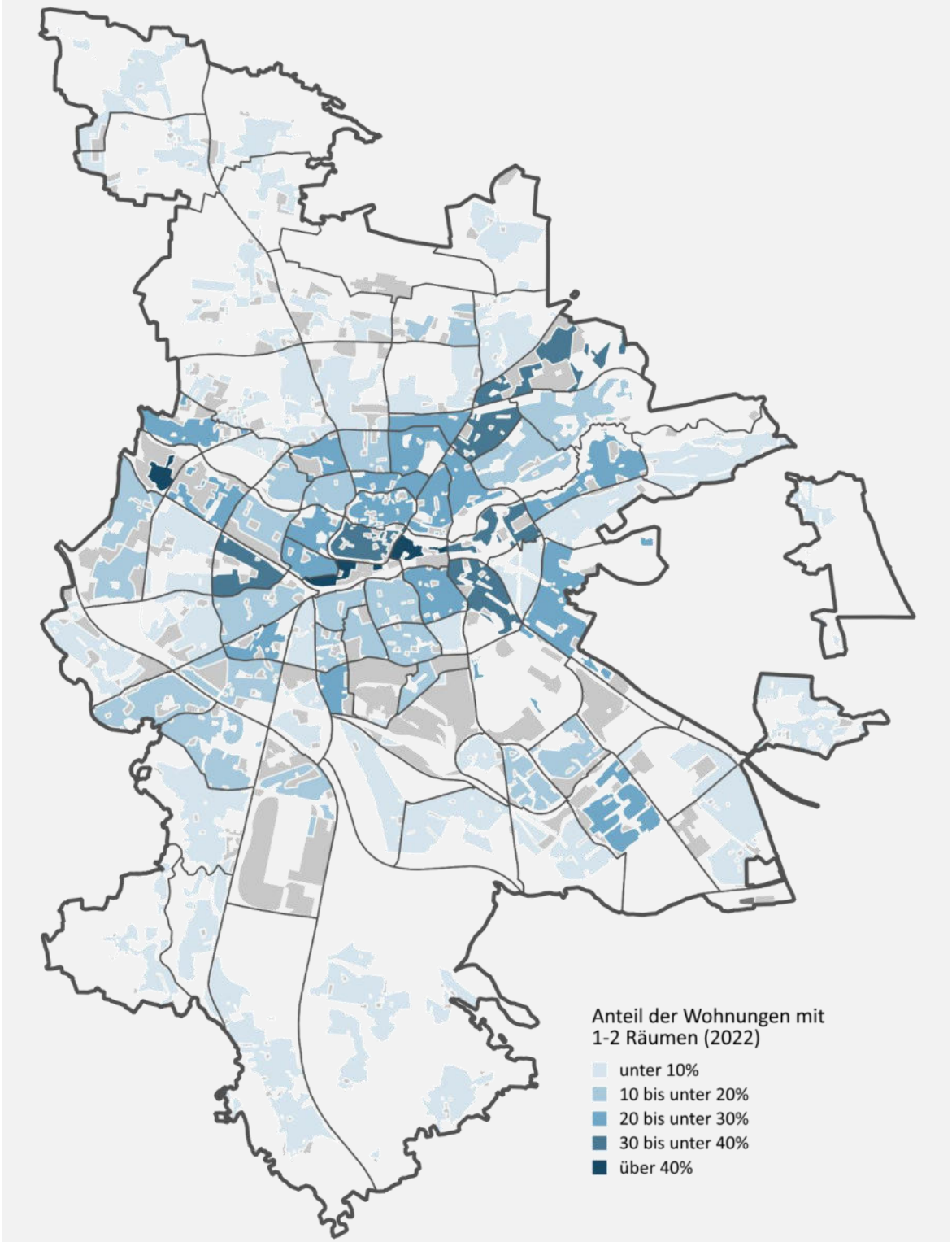
Die **Mehrheit der Wohnungen in Nürnberg hat drei bis vier Zimmer**, knapp ein Viertel der Wohnungen weist fünf oder mehr Zimmer auf. Wohnungen mit ein bis zwei Räumen machen, wie auch in anderen Vergleichsstädten, den kleinsten Anteil aus, weisen in Nürnberg aber zuletzt einen Zuwachs auf. Die unterschiedlichen Wohnungstypen verteilen sich im Stadtgebiet sehr ungleich: Während **Wohnungen mit ein bis zwei Räumen** sich im Wesentlichen in den **innenstädtischen Bereichen** konzentrieren, weisen die **randstädtischen Bezirke** die höchsten Anteile von **Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern** auf (siehe Abbildung 9 und Abbildung 10). Dies deckt sich mit den Lagen der Einfamilienhausquartiere. Der Vergleich der beiden Karten zeigt, dass die innenstädtischen Lagen nur ein geringes Angebot für größere (Familien-)Haushalte aufweisen.

Abbildung 8: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestands in Nürnberg 2022 nach Baujahren



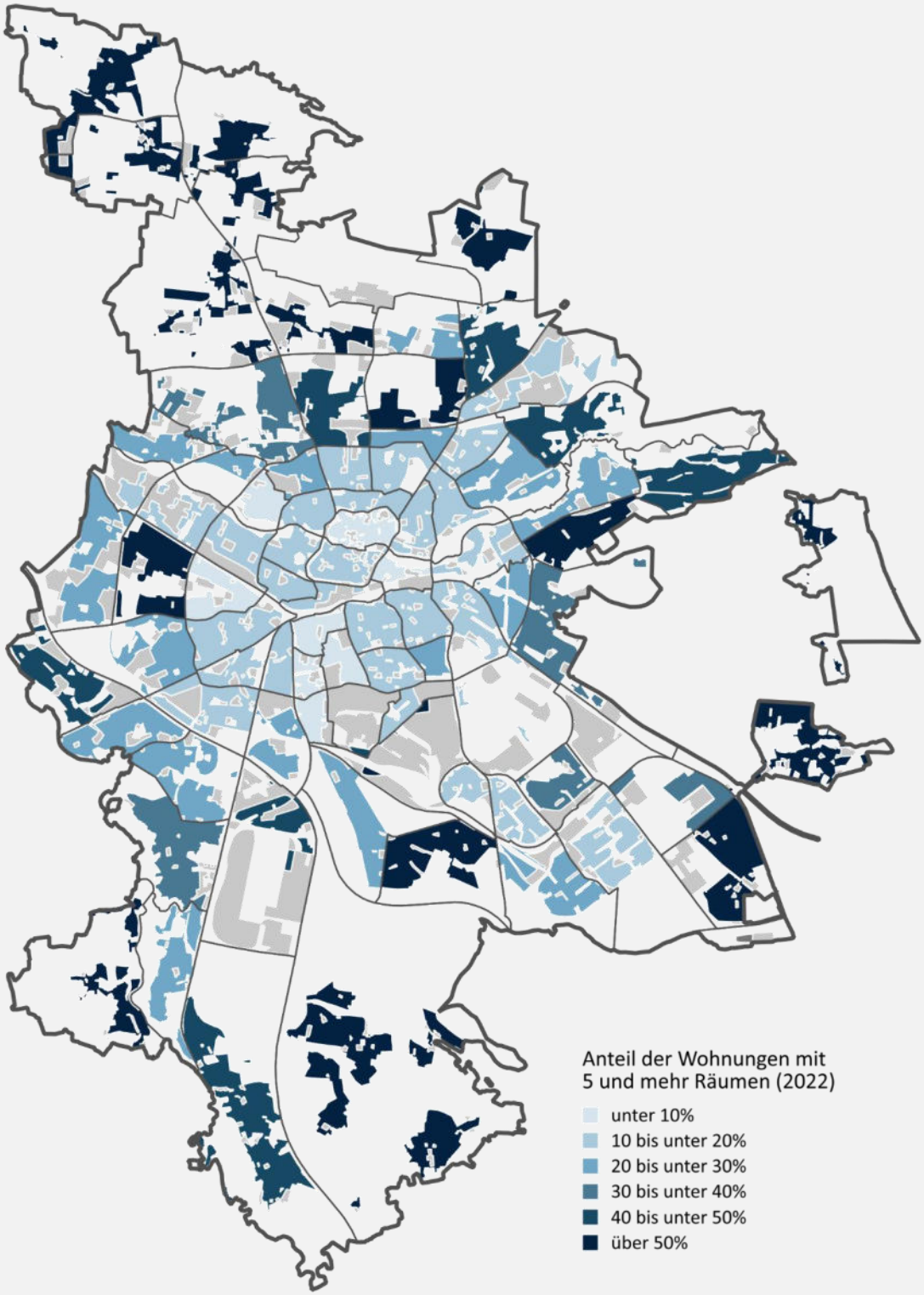
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 9: Kleinräumige Anteile der Wohnungen mit 1-2 Räumen am Gesamtbestand



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 Anteile der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen am Gesamtbestand



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

3.2.2 Barrierefreies Wohnen

Das barrierefreie Planen, Bauen und Wohnen wird in der DIN 18040-2 geregelt. Darin wird zwischen **barrierefrei nutzbaren Wohnungen** (DIN 18040-2) und **barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen** (DIN 18040-2R) unterschieden. Letztere weisen größere Bewegungsflächen und Ausführungsmerkmale in verschiedenen Teilen des Gebäudes auf, etwa beim Ein- und Zugang, im Hausflur, in der Küche, im Bad usw. (Stand Planungsgrundlage der Bayerischen Architektenkammer 2013[4]). Nach Art. 48 der Bayerischen Bauordnung müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Eine **vollumfängliche Statistik** zu barrierefreien Wohnungen in Nürnberg **existiert nicht**. **Seit 2012/13** werden freiwillige Angaben von Bauherren mit dem Merkmal „barrierefrei" im Rahmen der Baufertigstellungsanzeige systematisch erfasst. Hieraus ergibt sich, dass **ca. 1,8 % der Wohnungen in diesem Zeitraum barrierefrei gebaut** worden sind. Aussagen zum Gesamtbestand können jedoch nicht getroffen werden.

Ein Teil des Wohnungsbestands dürfte darüber hinaus „barrierearm" sein, also einen Teil der Kriterien für Barrierefreiheit erfüllen und somit zumindest für bestimmte Bedarfsgruppen oder in individuellen Fällen, etwa durch Unterstützung von Dritten, für diese zum Wohnen geeignet sein. Hierzu gibt es aufgrund fehlender Definitionen und Erfassung jedoch ebenfalls keine offiziellen Zahlen.

Eine valide Aussage über die Anzahl der barrierefreien Wohnungen kann nur im **geförderten Segment** getroffen werden. Im Rahmen der **seit 2000 bestehenden Einkommensorientierten Förderung (EOF)** werden entsprechende Statistiken geführt (siehe Abbildung 11). Der Landesgesetzgeber hat im Rahmen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) 2007 gesetzliche Voraussetzungen geschaffen, um geförderten Wohnraum barrierefrei zu gestalten: In der Einkommensorientierten Förderung sind seit 2008 alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen nach der DIN 18040-2 barrierefrei zu errichten. Damit sind seit dem Jahr 2000 im Rahmen der EOF über 3.400 barrierefreie Wohnungen, davon 57 für Rollstuhlfahrer geeignet, sowie knapp 750 Wohneinheiten mit barrierefreiem Zugang entstanden.

Auch hinsichtlich der **Nachfrageseite** gibt es kaum belastbare Statistiken: Wie viele Personen in Nürnberg Bedarf an einer barrierefreien oder -armen Wohnung haben, lässt sich kaum ermitteln. An dieser Stelle sei auf die Studie „Menschen mit Behinderung und barrierefreies Wohnen in Nürnberg" von Zapfel et al. (2020)[5] verwiesen, die sich im Rahmen einer repräsentativen Befragung dem Thema und u. a. belastbaren Bedarfszahlen nähert. Demnach weisen **19 % der Nürnberger Bevölkerung in Privathaushalten eine Behinderung** auf („nach subjektiver Einschätzung lang anhaltende gesundheitliche Beeinträchtigung oder Behinderung, die mindestens sechs Monate andauert bzw. voraussichtlich andauern wird"; ebd: 41). Bezogen auf Haushalte bedeutet das, dass in **rund 30 % der Privathaushalte mindestens eine Person mit Behinderung lebt**. Allerdings können sich die **Bedarfe je nach Einschränkung deutlich unterscheiden** (z. B. Mobilitäts- vs. Sinneseinschränkungen). Im Zuge des **demografischen Wandels** wird der Anteil der Bevölkerung, der auf barrierefreie oder -arme Wohnungen angewiesen ist, stark zunehmen. Dies zeigt allein der Umstand, dass die **Schwerbehindertenquote bei Menschen über 64 Jahren**

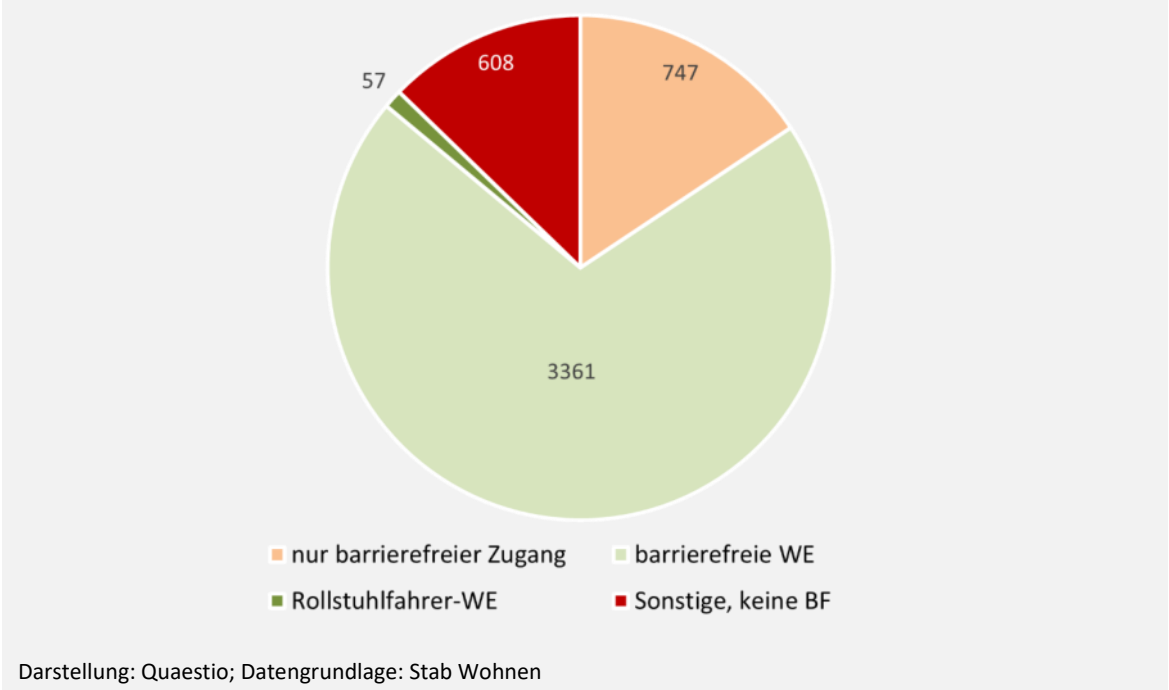
[4] Bayerische Architektenkammer 2013 (Hrsg.): Barrierefreies Bauen. Planungsgrundlagen. 02 Barrierefreie Wohnungen. Abrufbar unter: https://www.stmb.bayern.de/min/barrierefreiheit/baurecht_technik/index.php (letzter Aufruf: 05.02.2024).

[5] Zapfel, S., Mederer, B., Roßnagel, T. und Puhe, H. (2020): Menschen mit Behinderung und barrierefreies Wohnen in Nürnberg. Institut für empirische Soziologie an der Friedrich-Alexander Universität Erlangen-Nürnberg. Abrufbar unter: https://www.ifes.fau.de/files/2020/09/stadt-nuernberg-bericht_gesamt-21092020_final.pdf (letzter Aufruf: 05.02.2024).

bundesweit bei 24,7 % liegt (gegenüber 9,4 % in der Gesamtbevölkerung). Durch die **Alterung der Gesellschaft** wird es auch in Nürnberg **zukünftig zu einem deutlich höheren Bedarf** solcher Wohnungen kommen.

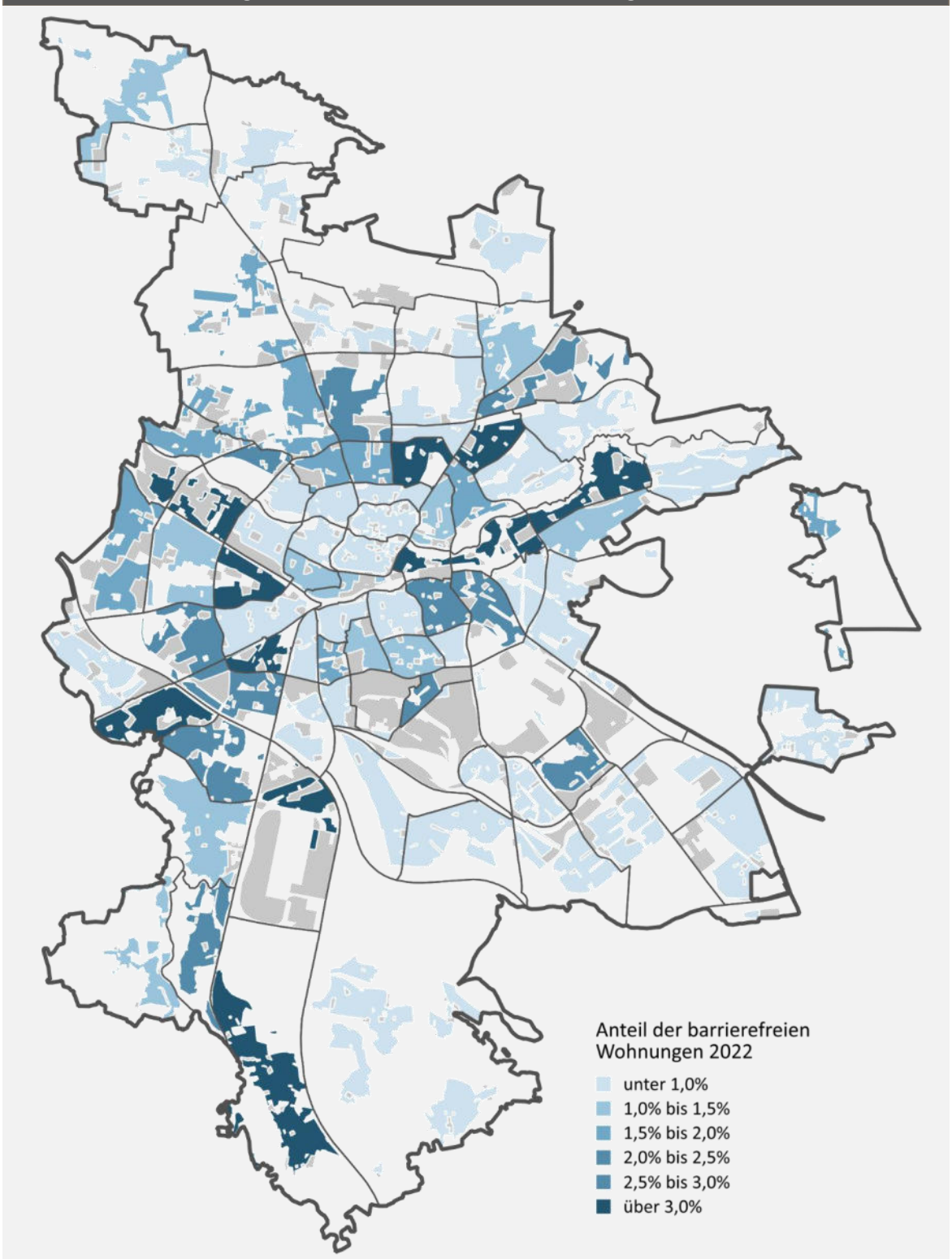
Die Abbildung 12 zeigt die Anteile barrierefreier Wohnungen am Neubau zwischen 2012/13 und 2022 auf Ebene der statistischen Bezirke Nürnbergs. Die Verteilung zeigt, dass jene **Quartiere** vergleichsweise **hohe Quoten barrierefreier Wohnungen** aufweisen, in denen in den letzten Jahren **größere und/oder geförderte Bauvorhaben** realisiert worden sind (vgl. auch Abbildung 17).

Abbildung 11: Barrierefreiheit der Wohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) 2000-2022



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stab Wohnen

Abbildung 12: Kleinräumige Verteilung des Anteils barrierefreier Wohnungen im Wohnungsneubau 2012/13 bis 2022 in Nürnberg



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

3.2.3 Wohnungsleerstand

Nachdem die Leerstandsquote im Jahr 2021 bei fast 2 % lag, ging der Leerstand 2022 auf rund 1,4 % der Wohnungen (mehr als 4.000 Wohnungen) zurück. Nicht zuletzt die Zuwanderung aus der Ukraine dürfte zu einer Aktivierung von Leerständen geführt haben. Der Rückgang um 0,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr unterstreicht die massive Verschärfung der bereits angespannten Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Die Zahl von über 4.000 leerstehenden Wohnungen mag zwar zunächst hoch erscheinen, allerdings ist eine **Leerstandsquote von 1,4 %** als **deutlich zu gering** zu bewerten. So bedarf es beispielsweise temporärer Leerstände, um etwa energetische Sanierungen vorzunehmen.

Bei der Interpretation von Statistiken zum Leerstand ist stets die dahinterliegende Methode zu beachten. Für die Wohnungsmarktbeobachtung Nürnberg werden **Verbrauchsdaten des Stromversorgers und Netzbetreibers N-ERGIE** herangezogen. Wohnungen, in denen ein Verbrauch von weniger als 365 kWh im Jahr gemessen wird, werden als leerstehend eingestuft.[6] Da sich die Erfassung demnach auf einen Zeitraum von zwölf Monaten bezieht, werden auf diese Weise **nur langfristige Wohnungsleerstände** erfasst, die für die Wohnungsmarktbeobachtung als sogenannter **struktureller Leerstand** von zentraler Bedeutung sind. Kurzfristige Wohnungsleerstände, die beispielsweise im Zuge von Renovierungen oder Bewohnerwechsel vorkommen können (sog. Fluktuationsleerstand), werden bei dieser Vorgehensweise nicht erfasst. Damit unterscheiden sich die Leerstandszahlen der Wohnungsmarktbeobachtung grundlegend von den Zahlen, die für den Zensus[7] zu einem bestimmten Stichtag erhoben werden und die sowohl den strukturellen als auch den fluktuationsbedingten Leerstand berücksichtigen.[8] Ein Vergleich der Leerstandszahlen in Nürnberg auf Basis der Daten der N-ERGIE ist seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung möglich (2020: 1,8 %), in den vorherigen Berichtsjahren wich die Methode ab, sodass ein Vergleich mit älteren Zahlen nicht möglich ist.

Innerhalb des Stadtgebiets sind die **Unterschiede im Wohnungsleerstand zwischen den statistischen Bezirken relativ gering** (siehe Abbildung 13). In den Stadtgebieten mit hohem Einfamilienhausanteil ist die Leerstandsquote eher unterdurchschnittlich. 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 kommen, etwa durch Umnutzungen und wechselnde Nutzungen zwischen Gewerbe und Wohnen. Zum anderen könnte das Wohnumfeld durch gewerbliche Nutzungen und/oder Verkehrslärms so stark belastet sein, dass die Vermarktung einzelner Wohnungen erschwert wird und es zu vermehrten Wohnungsleerständen kommt – beispielsweise westlich der Innenstadt entlang des Frankenschnellwegs.

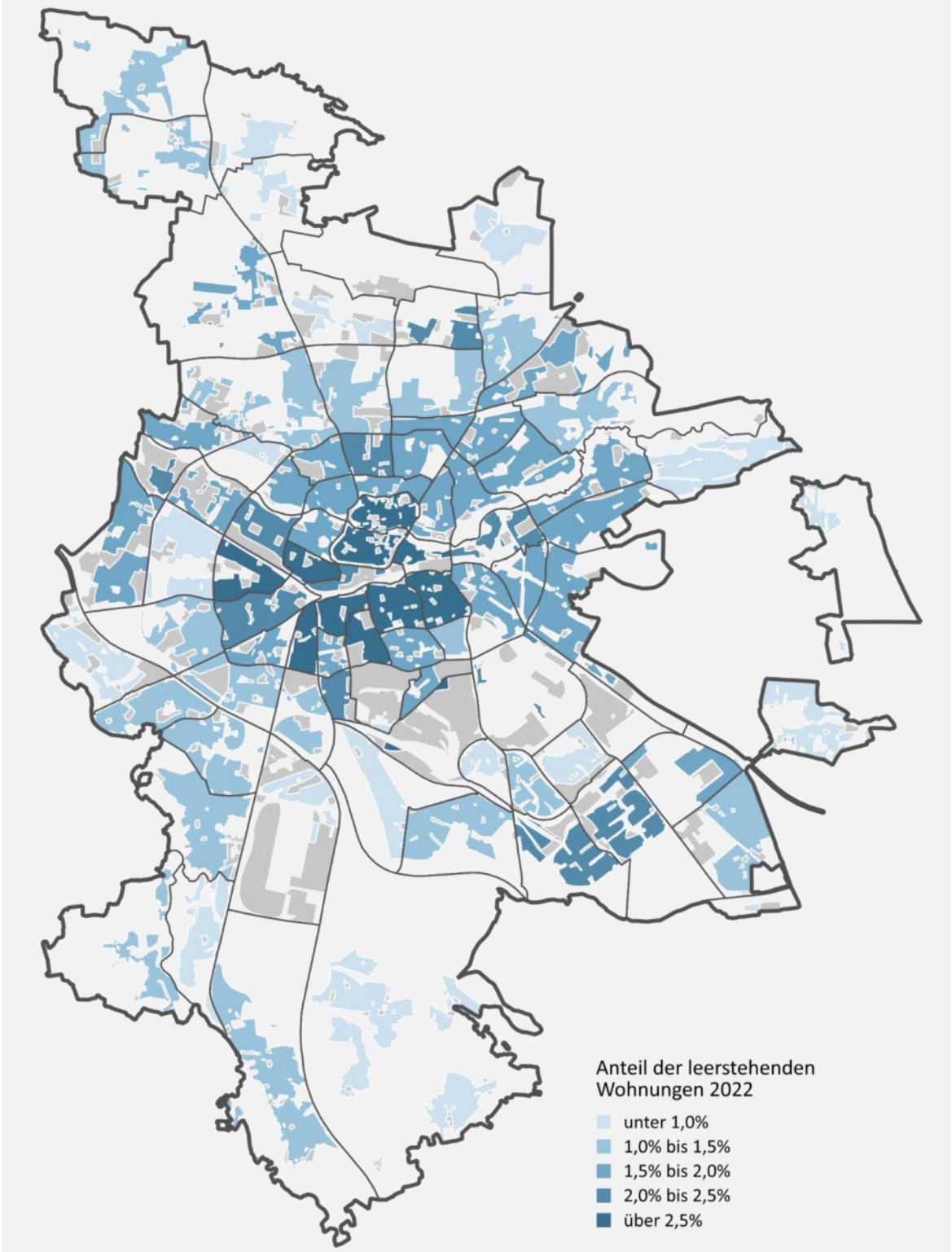
---

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

7 Letztmalig 2011; Aktualisierung im Rahmen des Zensus 2022, Veröffentlichung vsl. im Sommer 2024

8 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

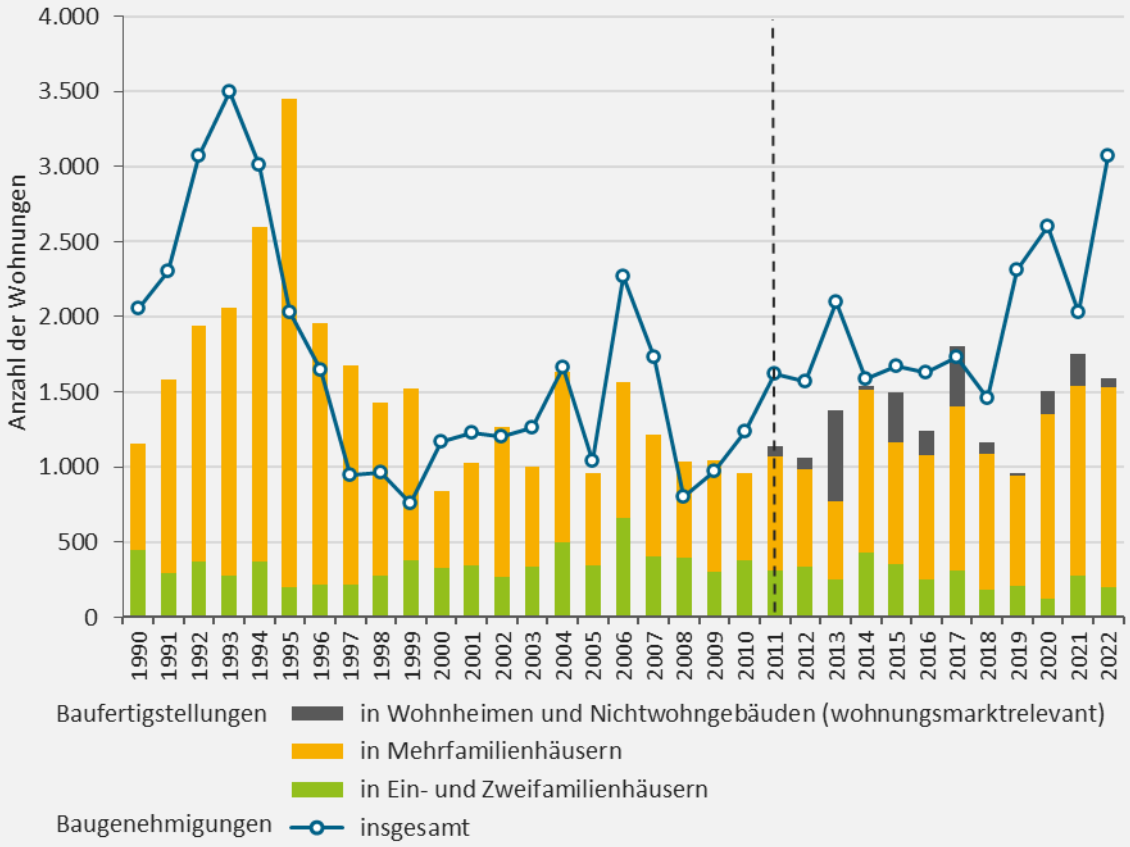
3.3 Wohnungsneubau

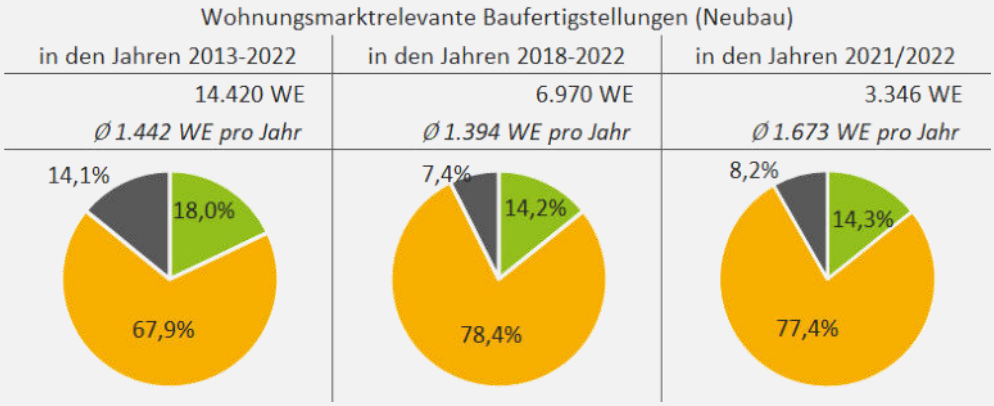
3.3.1 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit

Seit etwa 25 Jahren bewegt sich die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Nürnberg im Bereich von ca. 1.000 bis 1.500 **fertiggestellten Wohnungen** pro Jahr, kleinere Ausreißer ausgenommen (siehe Abbildung 14). Damit kann die Bautätigkeit nicht adäquat auf das im selben Zeitraum angezogene Bevölkerungs- und Nachfragewachstum in der Stadt reagieren (vgl. Abbildung 3 auf Seite 6). Das seit 2016 bestehende **Neubauziel** der Stadt Nürnberg, **ca. 2.000 Wohnungen pro Jahr** neu zu errichten, konnte auch in den vergangenen Jahren **nicht erreicht** werden. Um diese **Defizite aufzuholen** und die **Wohnbedarfe** im Zuge des Bevölkerungswachstums aufzufangen, wird die **Zielzahl beibehalten** und weiterhin mit Engagement verfolgt. In den Jahren **2021/2022** lag die Neubautätigkeit mit **durchschnittlich 1.673 Wohnungen** fast 300 Wohneinheiten über dem langjährigen Mittel der letzten fünf Jahre. Die Baufertigstellungen verteilen sich in diesem Zeitraum in einem ähnlichen Verhältnis auf die Segmente, wie im Durchschnitt der letzten fünf Jahre: Mit über 77 % entstand der Großteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. 14 % wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 8 % in (wohnungsmarktrelevanten) Wohnheimen und Nichtwohngebäuden errichtet. Der Anteil des Ein- und Zweifamilienhaussegments im Neubau liegt damit seit Jahren unter dem Anteil im Bestand, sodass sich die Zusammensetzung mittel- bis langfristig zugunsten der Mehrfamilienhäuser verschiebt.

Im Vergleich zum Betrachtungszeitraum der letzten Wohnungsmarktbeobachtung (2019/20) stieg die Zahl der **Baugenehmigungen** im aktuellen Berichtszeitraum 2021/22 nochmals leicht an auf rund 2.500 Wohnungen pro Jahr. Mit über 3.000 Wohneinheiten konnten 2022 so viele Genehmigungen erteilt werden wie seit 1993 nicht mehr. Diese Entwicklung lässt grundsätzlich auch ein zeitversetztes Ansteigen der **Baufertigstellungen** erwarten, wenngleich nicht in Höhe der Genehmigungen. Unter der Annahme eines Zeitverzugs von ca. zwei Jahren zwischen Genehmigung und Fertigstellung wurden beispielsweise in den Jahren 2011 bis 2020 fast 4.000 Wohnungen mehr genehmigt (18.285 WE) als in den Jahren 2013 bis 2022 fertiggestellt (14.420 WE). Dieser als **Bauüberhang** bezeichnete Effekt aus **der Diskrepanz von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen** ist seit Jahren bundesweit zu beobachten und kann mehrere, häufig miteinander verknüpfte Ursachen haben, etwa eine hohe Auslastung der Bauhandwerksbetriebe und gestiegene Baukosten. Darüber hinaus sind mehrfache „Anentwicklungen“ mittlerweile gängige Praxis von Grundstückseigentümern, um Spekulationsgewinne zu erzielen. Hinsichtlich der seit 2022 stark veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere durch die Zinserhöhungen ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl geplanter und genehmigter Vorhaben (zunächst) nicht realisiert wird und die Diskrepanz aus Genehmigungen und Fertigstellungen zukünftig nochmals größer sein wird als zuletzt. Werden Bauvorhaben zu einem späteren Zeitpunkt reaktiviert, wird nicht selten die Planung angepasst und eine neue Baugenehmigung eingeholt, ohne dass die ehemals statistisch erfasste Baugenehmigung in eine Baufertigstellung gemündet wäre.

Abbildung 14: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Nürnberg (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.

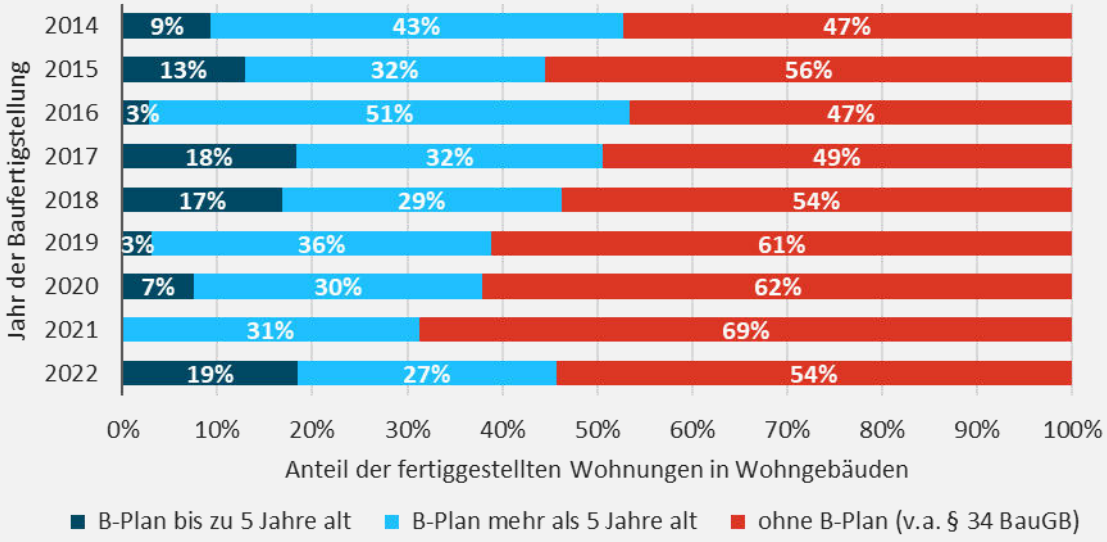
Eine wesentliche Ursache für die **bisher zögerliche Ausweitung des Wohnungsneubaus** in Nürnberg zeigt sich auch in der Abbildung 15, die die Anteile des Wohnungsneubaus nach Genehmigungsgrundlage darstellt. Zwischen 2014 und 2021 ist der Anteil der Bautätigkeit, die außerhalb von Bebauungsplänen stattfindet, immer stärker gewachsen. Hingegen bewegte sich der Wohnungsneubau, der auf Grundlage neu geplanter Bebauungspläne umgesetzt wird, bis 2021 auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Jahr **2022** wurden jedoch **19 % der Wohnungen** im Rahmen

von **maximal fünf Jahre alten B-Plänen fertiggestellt**. Beispiele hierfür sind die folgenden Projekte:

- B-Plan 3644: Dresdner Straße, ehem. Porsche-Areal, 126 WE
- B-Plan 4370: Ostendstraße, ehem. Coca-Cola-Areal, „Seetor“, gesamt ca. 300 WE
- B-Plan 4642: Langseestraße, ca. 100 WE.

Damit lassen sich die **Bestrebungen der Stadt zur Erhöhung der Planungstätigkeit im Wohnungsneubau erkennen.** Aus stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Sicht ist dies auch insofern bedeutend, als Vereinbarungen mit Investoren zur Umsetzung städtebaulicher Ziele – beispielsweise **verpflichtende Quoten geförderten Wohnungsbaus**, Bau von **Kinderbetreuungseinrichtungen** oder Berücksichtigung **öffentlicher Grünflächen** – vom Abschluss **städtebaulicher Verträge** abhängen. Diese werden meist im Rahmen der Baurechtschaffung (Investitionsplanungen) geschlossen, um entsprechende Vereinbarungen mit privaten Investoren zu treffen. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung wird in den nächsten Jahren zu untersuchen sein, ob es sich beim Anstieg der Fertigstellungen in jüngeren B-Plänen um eine Momentaufnahme oder einen anhaltenden Trend handelt.

Abbildung 15: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage

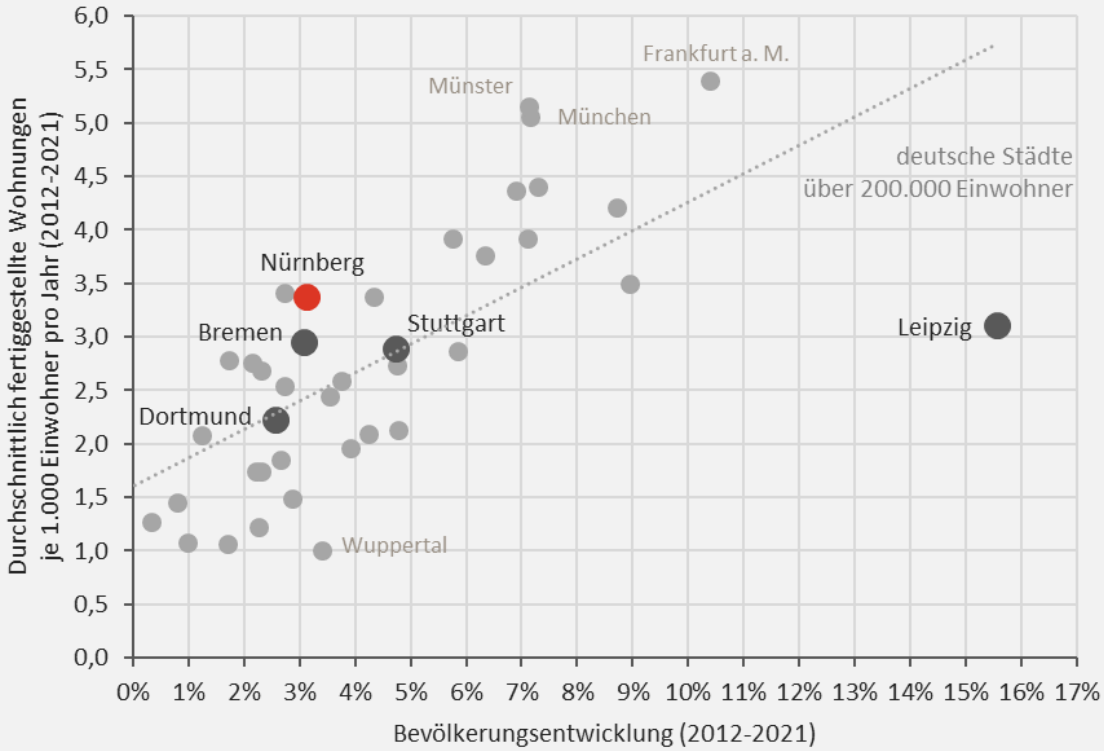


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

Während die **Bautätigkeit** in Nürnberg unter den selbstgesetzten Neubauzielen liegt, ist sie **im Vergleich zu anderen deutschen Städten** leicht überdurchschnittlich. Abbildung 16 zeigt die Bautätigkeit deutscher Städte der Jahre 2012 bis 2021 im Verhältnis zu deren Bevölkerungsentwicklung im selben Zeitraum. Nürnberg liegt in dieser Auswertung oberhalb des Durchschnitts aller deutschen Städte mit über 200.000 Einwohnern, der durch die gestrichelte Linie visualisiert wird. Im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung sind demnach **überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt** worden. Im Vergleich zum Betrachtungszeitraum der letzten Wohnungsmarktbeobachtung ist das Bevölkerungswachstum in Nürnberg leicht zurückgegangen und die Wohnungsbautätigkeit gleichzeitig etwas gestiegen. Zu beachten ist bei einer solchen Auswertung jedoch, dass die Städte zu Beginn des ausgewählten Betrachtungszeitraums unter-

schiedliche Ausgangspositionen aufwiesen. So konnte Leipzig das enorme Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre bei verhältnismäßig geringer Bautätigkeit durch eine große Zahl leerstehender Wohnungen auffangen, die durch Schrumpfungsprozesse in den 1990er- und 2000er-Jahren entstanden waren. Das Bevölkerungswachstum der letzten 15 Jahre konnte diesen Leerstand zunächst abbauen, bevor ein weiterer Zuwachs Neubau erforderlich machte. Auch in Wuppertal konnte das Bevölkerungswachstum in den 2010er-Jahren durch den Leerstand aufgefangen werden. Städte, die bereits seit Längerem nicht mehr über solche Leerstandsreserven verfügen (z. B. Frankfurt, München, Münster, Nürnberg), müssen ihr Wachstum in höherem Maße über den Wohnungsneubau abfedern. Diese Städte liegen in Abbildung 16 entsprechend deutlich oberhalb der Durchschnittslinie.

Abbildung 16: Verhältnis von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit in deutschen Städten über 200.000 Einwohnern



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

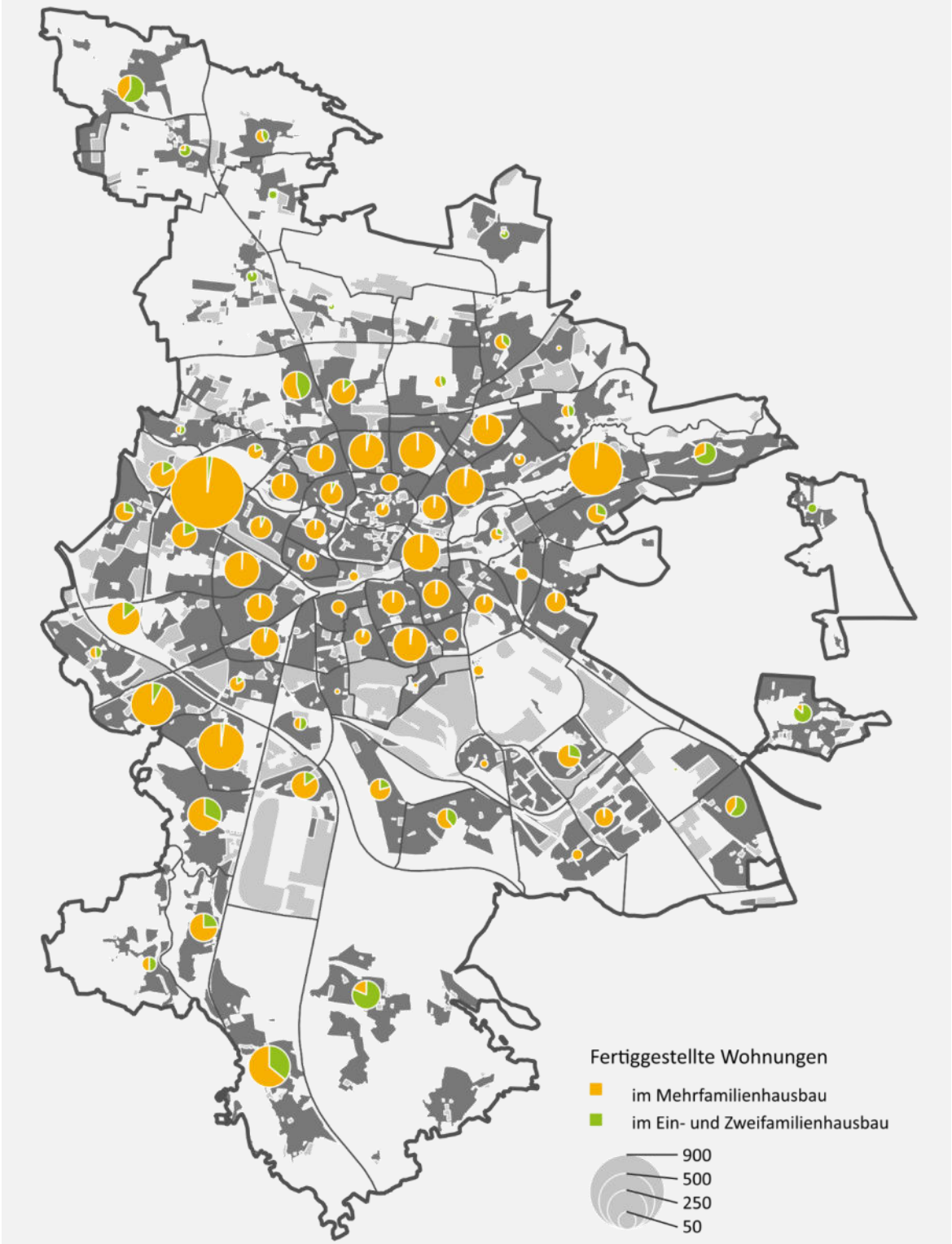
Kleinräumig verteilt sich der Wohnungsbau in Nürnberg im Schwerpunkt auf die äußere Innenstadt und den Innenstadtrand. Eine besonders hohe Bautätigkeit gab es in den Jahren 2018 bis 2022 in den Quartieren Eberhardshof, Mögeldorf sowie in Röthenbach Ost und West. Hier wurde fast ausschließlich Mehrfamilienhausbau realisiert, wie auch im gesamten innerstädtischen Bereich. Einfamilienhausbau fand insbesondere in den randstädtischen Bezirken Kornburg/Worzeldorf, Katzwang/Reichelsdorf Ost, Großgründlach, Eibach und Laufamholz statt. Relativ innenstadtnah wurden in Wetzendorf noch zahlreiche Einfamilienhäuser errichtet. Generell zeigt das Kartenbild in Abbildung 17 jedoch deutlich, dass im innerstädtischen Bereich – wie auch schon im letzten Berichtszeitraum – nahezu kein Einfamilienhausbau mehr stattfindet.

Auch die derzeit im Bau befindlichen Wohnprojekte konzentrieren sich derzeit auf die äußere Innenstadt und den Innenstadtrand (siehe Abbildung 18). Schwerpunkte hier sind die statisti-

schen Bezirke Glockenhof und Zerzabelshof, wo derzeit u. a. ein Apartmentprojekt für Studierende an der Stephanstraße und das „Regensburger Viertel“ zwischen Regensburger Straße und S-Bahnhof Frankenstadion umgesetzt werden. In Letzterem entstehen neben Wohnungen auch Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, sodass sich dort verschiedene Nutzungen verbinden. Im „Luitpoldviertel“ an der Hainstraße (Bezirk Ludwigsfeld) sollen insgesamt 300 Wohnungen und 160 Appartments entstehen. Das größte Wohnungsbauprojekt stellt „The Q“ auf dem ehemaligen Quelle-Areal in der Weststadt (Bezirk Eberhardshof) dar. Hier sollen insgesamt ca. 1.674 Wohnungen entstehen.

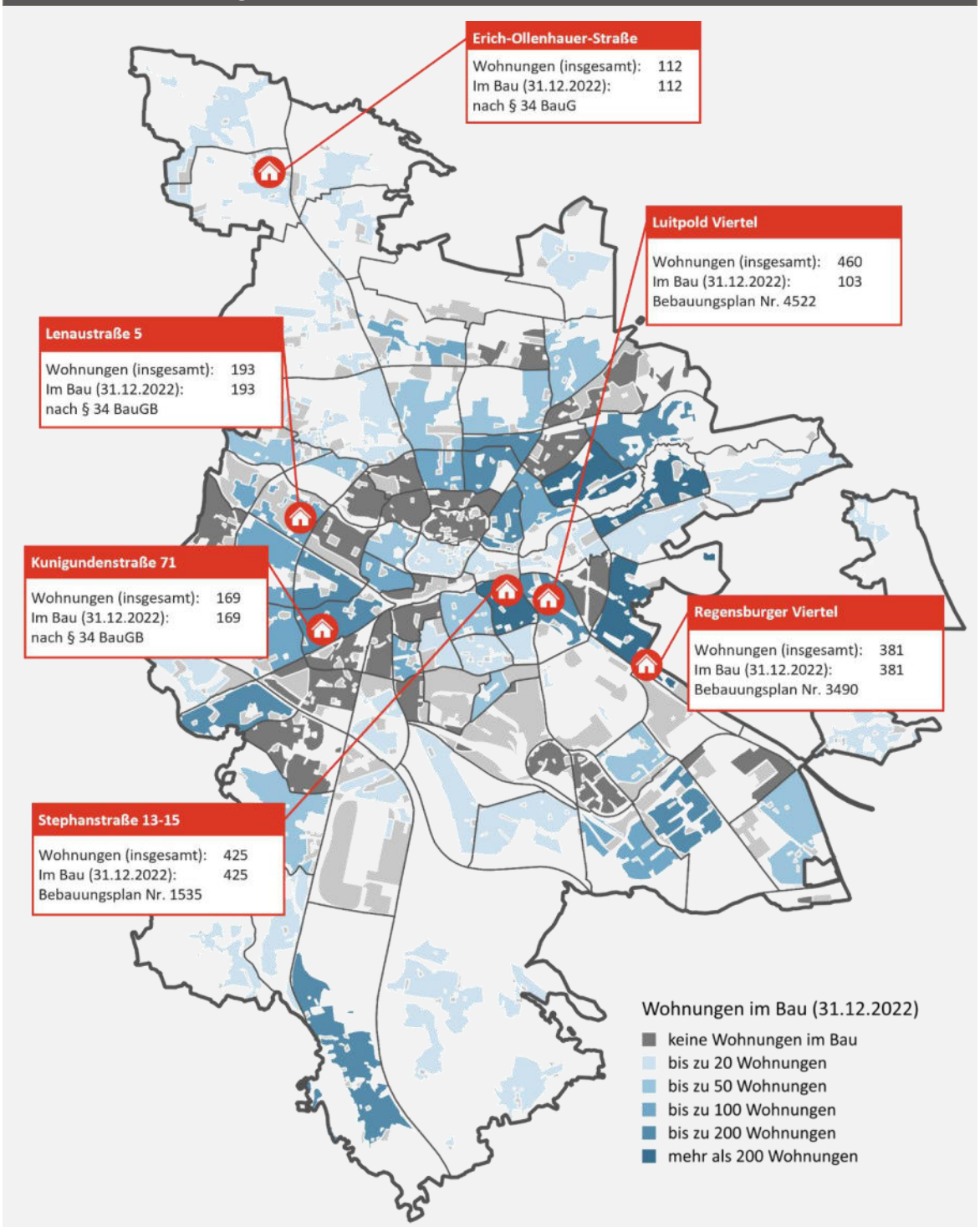
Zum 31.12.2022 befanden sich **insgesamt 4.218 Wohnungen im Bau** – rund 360 Wohnungen mehr als zwei Jahre zuvor, allerdings auch über 800 Wohnungen weniger als zum 31.12.2021. Zu diesem Stichtag lag die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen bei 5.100.

Abbildung 17: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbaus in Nürnberg von 2018 bis 2022



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

Abbildung 18: Kleinräumige Verteilung der zum 31.12.2022 im Bau befindlichen Wohnungen mit ausgewählten Neubauvorhaben



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

3.3.2 Wohnbauflächenpotenziale

Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg steht ein begrenztes Angebot an potenziellen Bauflächen im Stadtgebiet gegenüber. Das stadtentwicklungspolitische Leitbild der **„Innen- vor Außenentwicklung“**, welches sich auch in einer Vielzahl umweltschutzrechtlicher Restriktionen der Baugebietsausweisung widerspiegelt, führt dazu, dass sich die wohnbauliche Entwicklung zunehmend auf bereits zuvor baulich genutzte Areale wie ehemalige Industrie-, Bahn- oder Gewerbegebiete konzentriert.

Bei der **Entwicklung dieser Innenbereichsflächen** steht die Stadtplanung vor der großen Herausforderung unterschiedlichste **private und öffentliche Interessen gegeneinander abzuwägen**. Möchte etwa der Wohnungsbauinvestor in der Regel möglichst hohe Bebauungsdichten durchsetzen, verlangen Anwohner oftmals hohe Grün- und Freiflächenanteile. Aus umweltpolitischer Perspektive mag eine möglichst geringe Versiegelung wünschenswert erscheinen, aus wohnungspolitischer Sicht eine möglichst hohe wohnbauliche Ausnutzung. Hinzu kommen Anforderungen der Ver- und Entsorgung, der verkehrlichen Erschließung, sowie der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und so weiter und so fort.

Da sich entsprechende Flächen in vielen Fällen im privaten Grundbesitz befinden, finden diese Abwägungsprozesse vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Spielräume der Grundstückseigentümer bzw. Projektentwickler statt. Gleichzeitig führt das bei ihnen bestehende wirtschaftliche Interesse an der Grundstücksverwertung dazu, dass sie die Planungen vorantreiben. So besteht bei diesen **Investitionsplanungen** eine vergleichsweise hohe Realisierungswahrscheinlichkeit. Ein konkretes Beispiel für eine Investitionsplanung in Nürnberg ist das Seetor-Quartier in der Ostendstraße. Von den der Stadt bekannten Wohnungsbaupotenzialen für insgesamt rund 31.300 Wohnungen ist die Umsetzung bei rund 25.500 Wohnungen bis 2037 als wahrscheinlich[9] einzustufen. Davon befinden sich rund 19.700 Wohnungen (77 %) in Potenzialflächen solcher Investitionsplanungen (siehe Abbildung 19). Bei den von der Stadt initiierten Planungen (**Angebotsplanungen**) ist, v.a. durch den mangelnden Zugriff auf die Grundstücke, von einer deutlich geringeren Umsetzungsquote auszugehen. Nur die Hälfte des potenziellen Bauvolumens auf den bekannten Flächen mit Angebotsplanungen wird deshalb in die Betrachtung der Wohnbauflächenpotenziale aufgenommen. Angebotsplanungen der Stadt sind zum Beispiel das Tiefe Feld oder Wetzendorf.

Trotz dieser Einschränkung sind dem Stadtplanungsamt grundsätzlich **Wohnbauflächenpotenziale für rund 13.300 Wohnungen** bekannt, die zwischen 2023 und 2027 realisiert werden könnten (aus dem Pool aller Angebots- und Investitionsplanungen 2023-2037, insgesamt 31.300 WE). Damit könnte das angestrebte **Neubauziel von 2.000 Wohneinheiten** pro Jahr in den kommenden Jahren vollständig über die Mobilisierung der Potenziale gedeckt werden. Auch für den darauffolgenden Zeitraum von 2028 bis 2032 ist mit einem bereits heute bekannten Potenzial für insgesamt 12.200 Wohneinheiten die Grundlage für eine Umsetzung dieses Ziels gegeben. Die weiteren Potenziale bis zur Gesamtzahl von 31.300 WE beziehen sich auf die Zeit ab 2033.

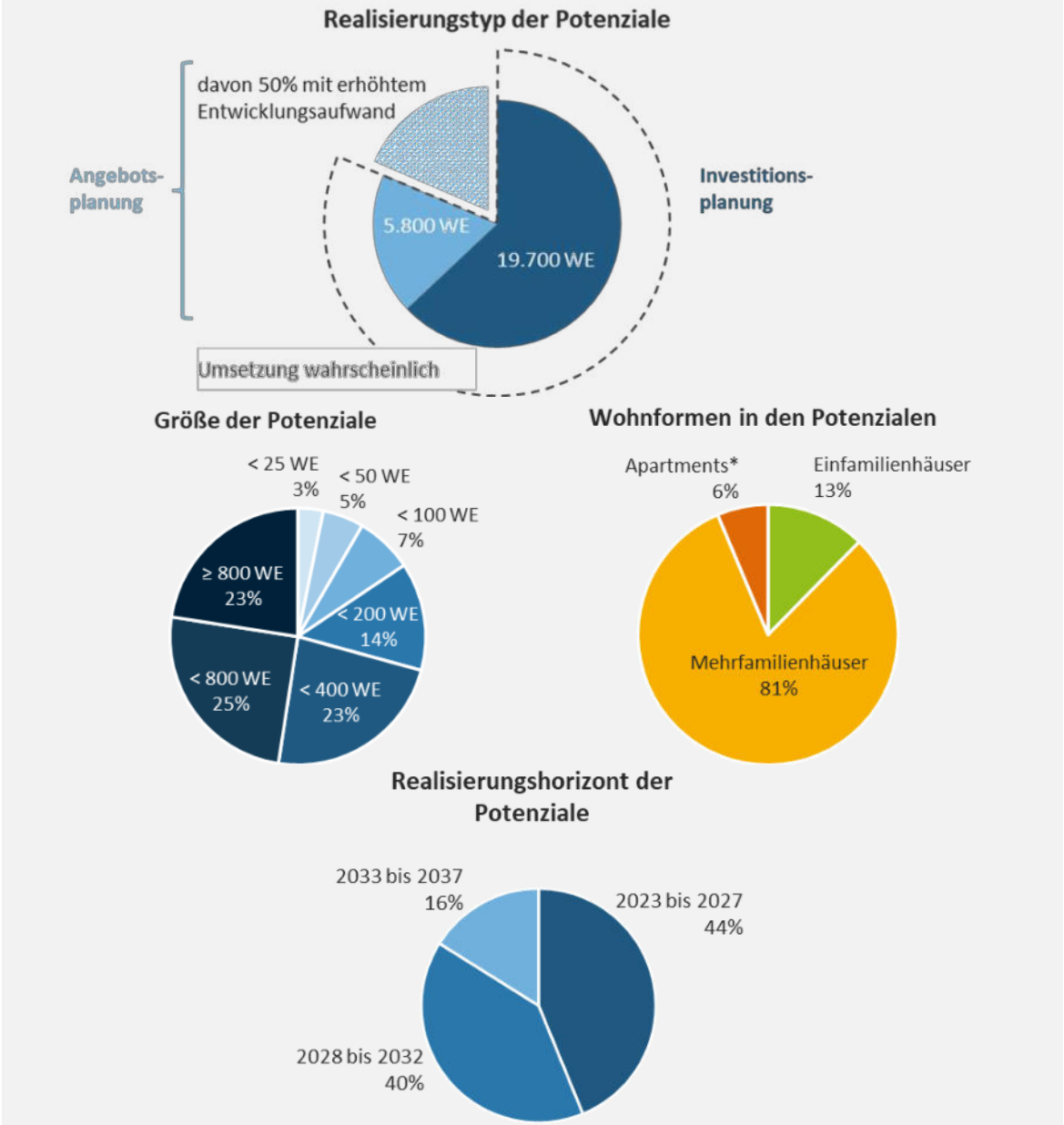
Vor einigen Jahren wurde die Verfügbarkeit von Flächen noch als eine der größten Herausforderungen angesehen. So wurden 2015 deutlich niedrigere Wohnbauflächenpotenziale und eine deutliche Diskrepanz zur Nachfrage identifiziert.[10] Ein Automatismus, dass dieses Potenzial in den nächsten Jahren tatsächlich geschöpft werden kann und damit seinen Beitrag zur Wohnraumversorgung leistet, ist freilich nicht gegeben. Es handelt sich bei den Wohnbauflächenpo-

[9] Als „wahrscheinlich“ wird die Umsetzung aller Potenziale in Investitionsplanungen und die Hälfte der Potenziale in Angebotsplanungen eingestuft.

[10] vgl. GEWOS (2015): Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, S. 115 f.

tenzialen um **Neubauannahmen der Stadtverwaltung**. Welche davon tatsächlich realisiert werden, wird sich erst in Zukunft zeigen. Neben der Flächenverfügbarkeit sind es die Kapazitäten der Planungsverwaltung zur Baurechtschaffung, der politische Wille zur Umsetzung der Bauvorhaben – vor dem Hintergrund der oben angerissenen Interessenskonflikte und aktuell v.a. auch die **wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** für die erforderlichen Investitionen in den Wohnungsbau (siehe hierzu auch Kapitel 4.4) sowie ein sich perspektivisch zuspitzender Fachkräftemangel sowohl in der Baubranche als auch in der Planungsverwaltung, **die einer vollständigen Realisierung der Wohnbauflächenpotenziale deutlich im Wege stehen können**.

Abbildung 19: Struktur der Wohnungsbaupotenziale, Anteile an den bis 2037 geplanten/ prognostizierten Wohneinheiten



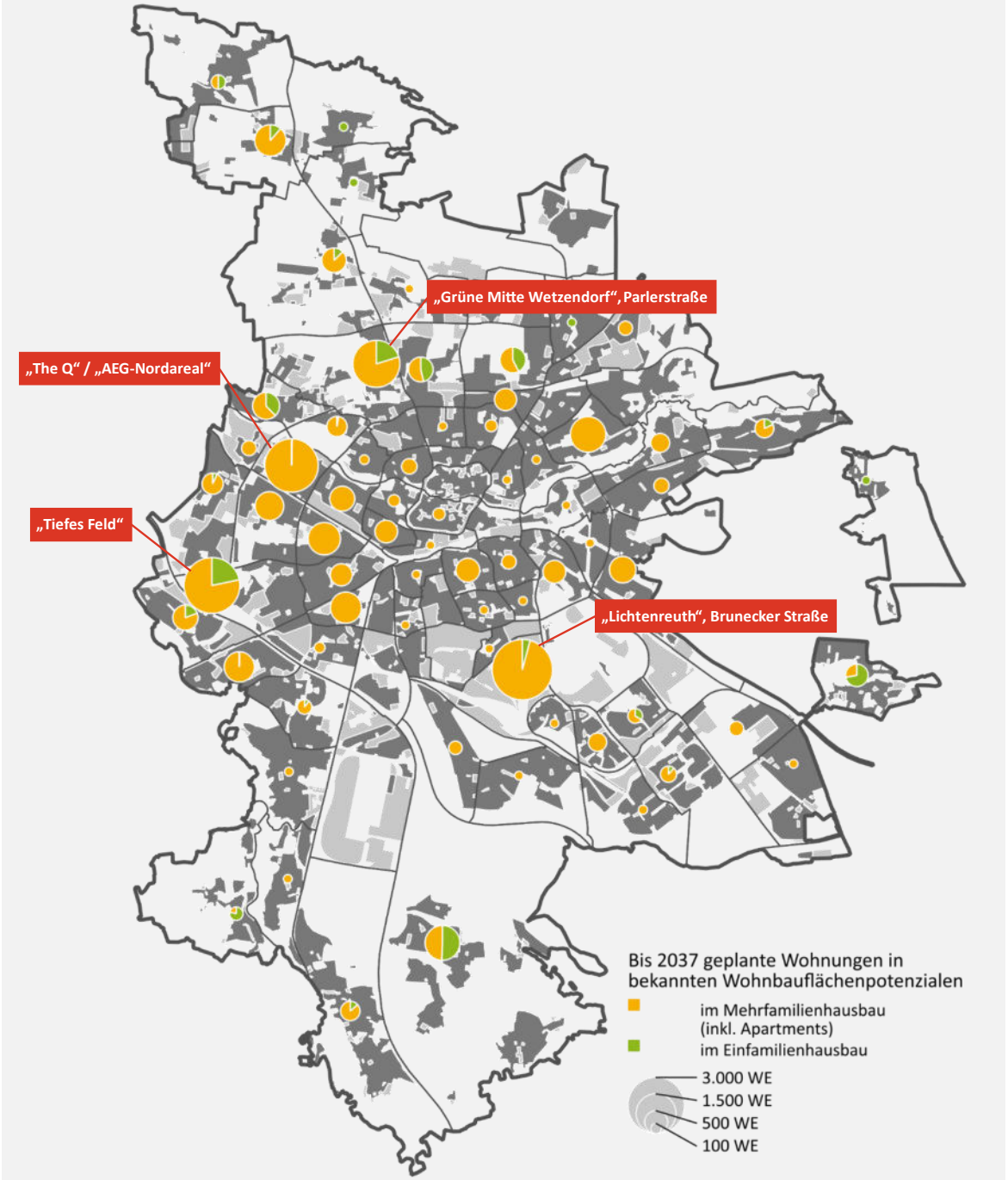
Darstellung: Quaestio; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

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

Die Wohnungen in den bekannten Planungen konzentrieren sich größtenteils auf größere Mehrfamilienhausprojekte. Jeweils rund ein Viertel der in Planung befindlichen Wohnungen befindet

sich in Projekten mit mehr als 800 bzw. 400 bis 800 Wohnungen. Über 80 % der Wohnungen werden dabei in Mehrfamilienhäusern geplant. Einschließlich der Wohnungen in Apartmentobjekten sind es knapp 90 %. Diese großen Potenzialflächen liegen fast ausschließlich im Innenstadtrandbereich und hier vor allem im Westen des Stadtgebiets (siehe Abbildung 20). Dabei spielen Standorte wie das ehemalige Quelle-Areal und das Gebiet "Tiefes Feld" eine wichtige Rolle. Südlich an die Nürnberger Südstadt schließt die Entwicklung des neuen Stadtteils „Lichtenreuth“ an. Kleinere Vorhaben mit unter 100 geplanten Wohnungen spielen dagegen in den aktuellen Planungen nur eine untergeordnete Rolle.

Abbildung 20: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenziale bis 2037 in Nürnberg



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

3.4 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Die **Bevölkerungszahl in Nürnberg wächst** nach einer coronabedingten Phase des Rückgangs seit 2022 wieder. Insbesondere der hohe Zuzug aus der Ukraine infolge des russischen Angriffskrieges ist für diesen Anstieg ursächlich. Hinsichtlich der **künftigen Migrationsbewegungen** herrscht große Ungewissheit, denn krisenbedingte Wanderungen sind kaum zu prognostizieren. Die Auswertung der Umlandwanderungen zeigt, dass insbesondere **junge Familien aus Nürnberg in das Umland ziehen**. Das bestehende bzw. verfügbare Wohnraumangebot kann die Wünsche dieser Nachfragegruppe offenbar nicht adäquat befriedigen. Grundsätzlich herrscht **weiterhin eine starke Marktanspannung.** Vor dem Hintergrund der entstandenen Defizite durch Nicht-Erreichen des Neubauziels, Schwierigkeiten in der Wohnraummobilisierung (Bestandsmobilisierung bzw. effizientere Wohnraumverteilung) und dem jährlichen Ersatzbedarf bei gleichzeitig hoher Nachfrage wird das **wohnungspolitische Ziel, jährlich 2.000 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, weiterverfolgt**. Die **Flächenpotenziale** hierfür sind durchaus **vorhanden** und auch Bestrebungen der Stadt zur Erhöhung der Planungstätigkeit im Wohnungsneubau sind zu erkennen. Während diese Aspekte zur Erreichung des o. g. Mengenziels in der Wohnungsmarktbeobachtung 2021 im Vordergrund standen, haben sich die Herausforderungen im Zeitraum 2021/22 aufgrund der veränderten Marktsituation verschoben. Insbesondere die **Zinsentwicklung** gefährdet viele **Bauvorhaben**. Der in den letzten Jahren ohnehin angewachsene **Bauüberhang droht größer zu werden. Die Zahl der Fertigstellungen geht zurück**, da die Investoren durch die benannte Zinsentwicklung, aber auch aufgrund von Baukostensteigerungen, Fachkräfte- und Materialmangel sowie perspektivisch zunehmend ökologischen Restriktionen Schwierigkeiten bei der Realisierung ihrer Projekte haben. Die **wirtschaftlichen Herausforderungen** werden im folgenden Kapitel näher beleuchtet (siehe insbesondere Kapitel 4.4). Diese Probleme verdeutlichen, dass auf die Verlässlichkeit des Wohnungsneubaus allein nicht gesetzt werden kann. Zusätzlich zu den Anstrengungen im Neubau braucht es demnach einen stärkeren **Fokus auf die Mobilisierung von Wohnraumreserven im Bestand**, um Lösungsansätze etwa für die Verteilungsprobleme[11] zu erarbeiten und umzusetzen. Die **Instrumente**, die den Städten für eine solche Bestandsmobilisierung zur Verfügung stehen, sind bisweilen jedoch **unterentwickelt bzw. beschränkt** (im Wesentlichen durch Eigentumsrechte).

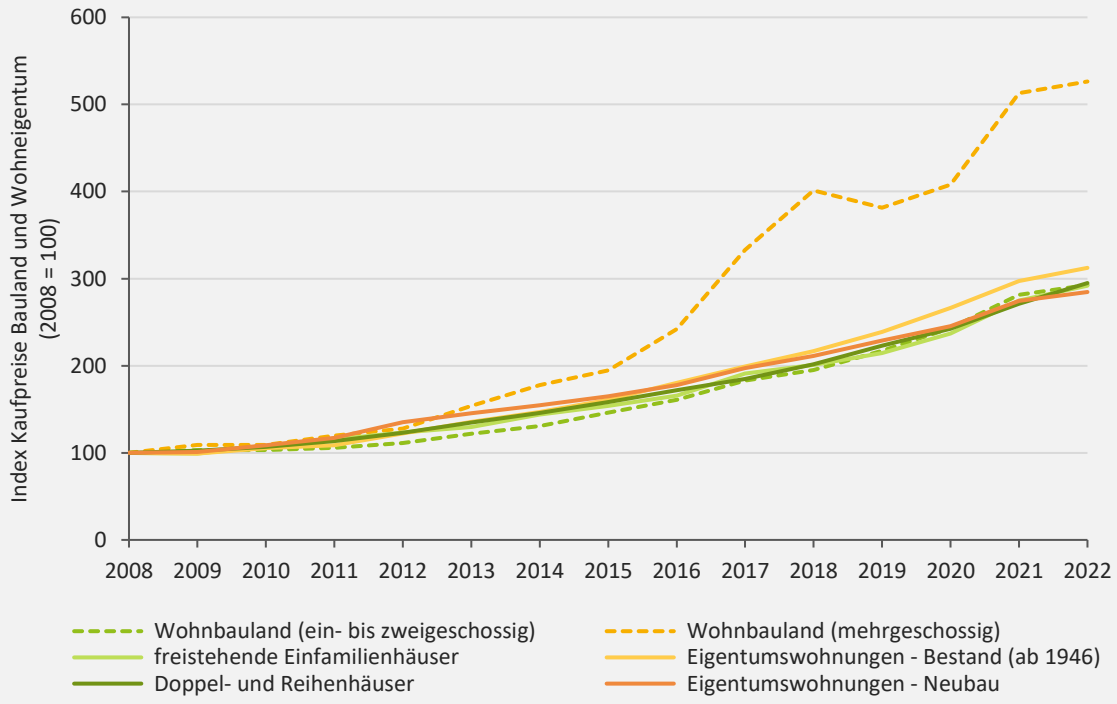
[11] Einpersonenhaushalte weisen in Nürnberg eine besonders hohe Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf auf (und hier insbesondere ältere Haushalte 65+).

4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Der in den letzten Wohnungsmarktbeobachtungen festgestellte Preisanstieg hat sich auch in den Jahren 2021 und 2022 fortgesetzt. Die **Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen** betragen nunmehr rund das Dreifache der Preise von 2008 (siehe Abbildung 21). Nach einer Phase der Stagnation 2018 bis 2020 sind die **Preise für Bauland zur mehrgeschossigen Bebauung** in den vergangenen zwei Jahren wieder deutlich gestiegen. Insbesondere von 2020 auf 2021 ist ein sprunghafter Anstieg zu erkennen. Ursächlich hierfür könnte ein „Nachholeffekt" nach dem ersten Corona-Pandemiejahr 2020 sein, in dem große Unsicherheit und Zurückhaltung herrschten. Der Anstieg von 2021 auf 2022 fiel wieder moderater aus. Angesichts der stark gestiegenen Zinsen ist in den nächsten Jahren zu erwarten, dass der Anstieg der Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau wieder gebremst wird. Denn von den Investoren wird beim Grundstückserwerb der Vermarktungspreis zum Zeitpunkt der Fertigstellung berücksichtigt. Wird für diese in einigen Jahren zu erzielenden Preise keine weitere Steigerung erwartet, sinken folglich auch die Preise, die die Investoren bereit sind, für ein Grundstück zu zahlen.

Abbildung 21: Entwicklung von Kaufpreisen für Bauland und Wohneigentum in Nürnberg

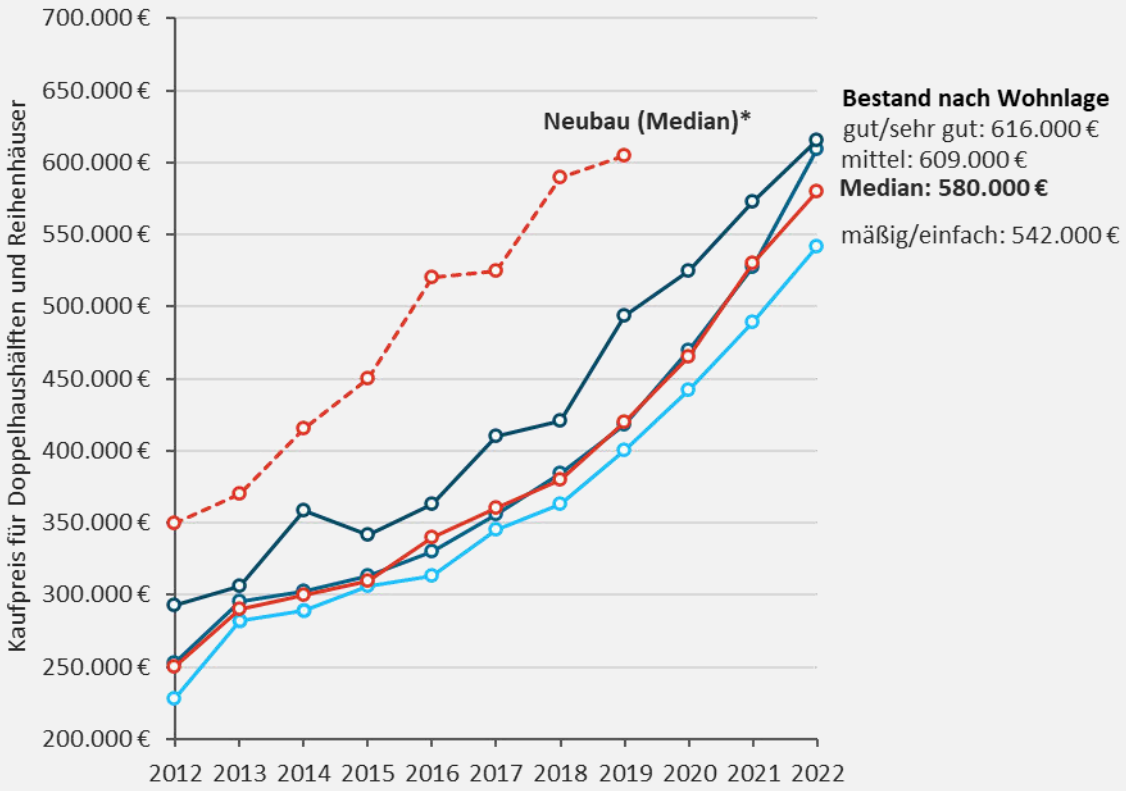


Darstellung: Quaestio; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

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 23 auf Seite 34) – wurden 2022 **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** (Bestandsimmobilien) für im Mittel 616.000 € verkauft (siehe Abbildung 22). Die Preise sind damit seit 2020 noch einmal

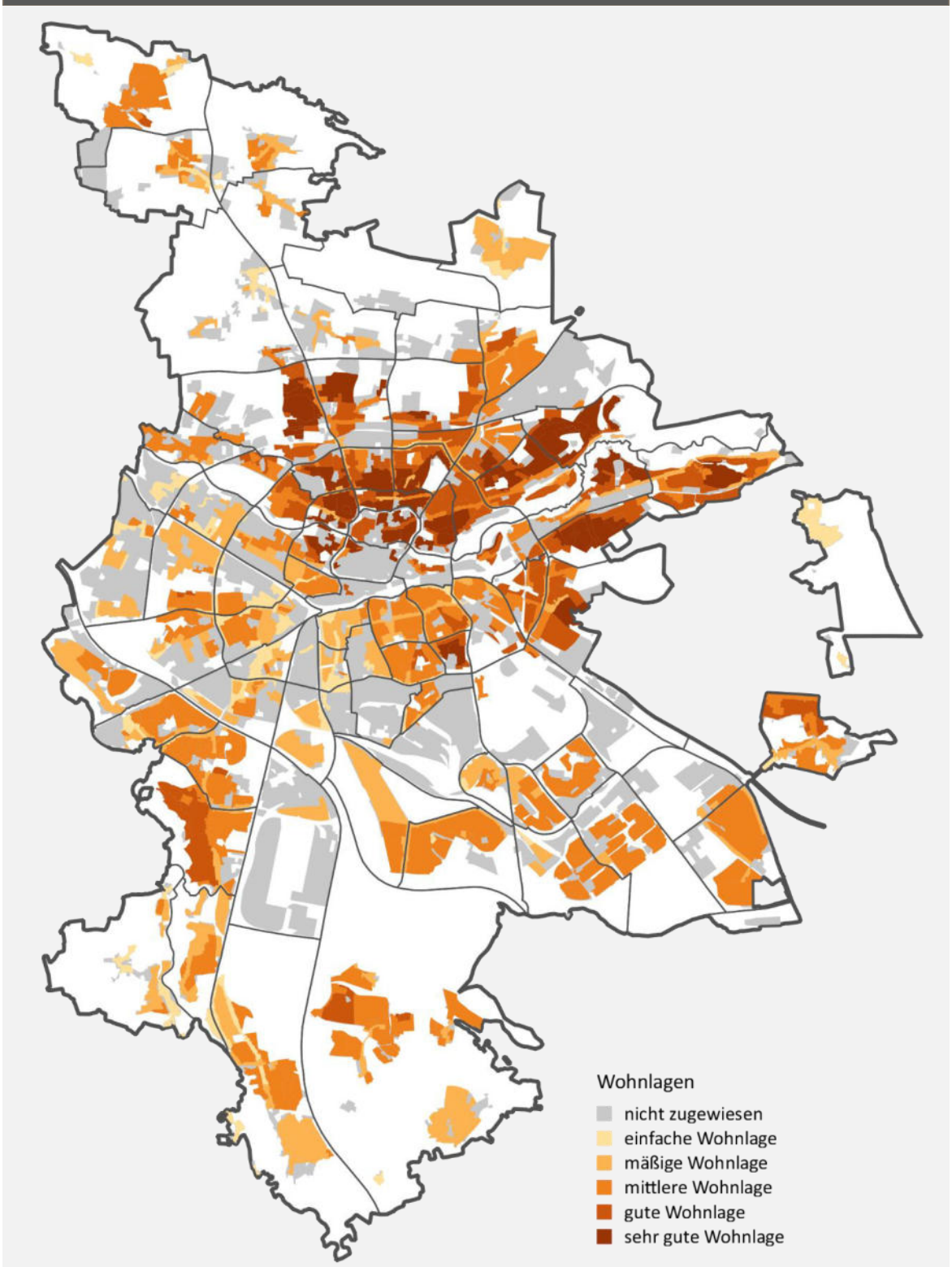
deutlich angestiegen (+ 17 %). In mittlerer Wohnlage ist der Preisanstieg noch deutlich höher: So ist der Median in dem Segment in den vergangenen zwei Jahren um knapp 30 % auf 609.000 € angestiegen. Damit nähern sich die Preise in mittlerer Lagequalität deutlich an die guten bis sehr guten Lagen an. Vermutlich handelt es sich um einen Ausweicheffekt im Zuge des Nachfragedrucks aufgrund zu weniger (passender) Angebote in den besseren Lagen. In mäßiger/einfacher Lage sind die Preise im gleichen Zeitraum am wenigsten stark gestiegen (+11 %). Die **Preise für neu gebaute Doppelhaushälften und Reihenhäuser** lagen 2019 bei 605.000 € (Median) – für die Jahre 2020 bis 2022 können aufgrund der geringen Verkaufsfälle keine statistisch belastbaren Preise ermittelt werden.

Abbildung 22: 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.
* Aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen werden für die Jahre 2020 bis 2022 keine Preise für das Neubausegment angegeben.

Abbildung 23: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg auf der Basis von Bodenwerten, mit den Grenzen der statistischen Bezirke

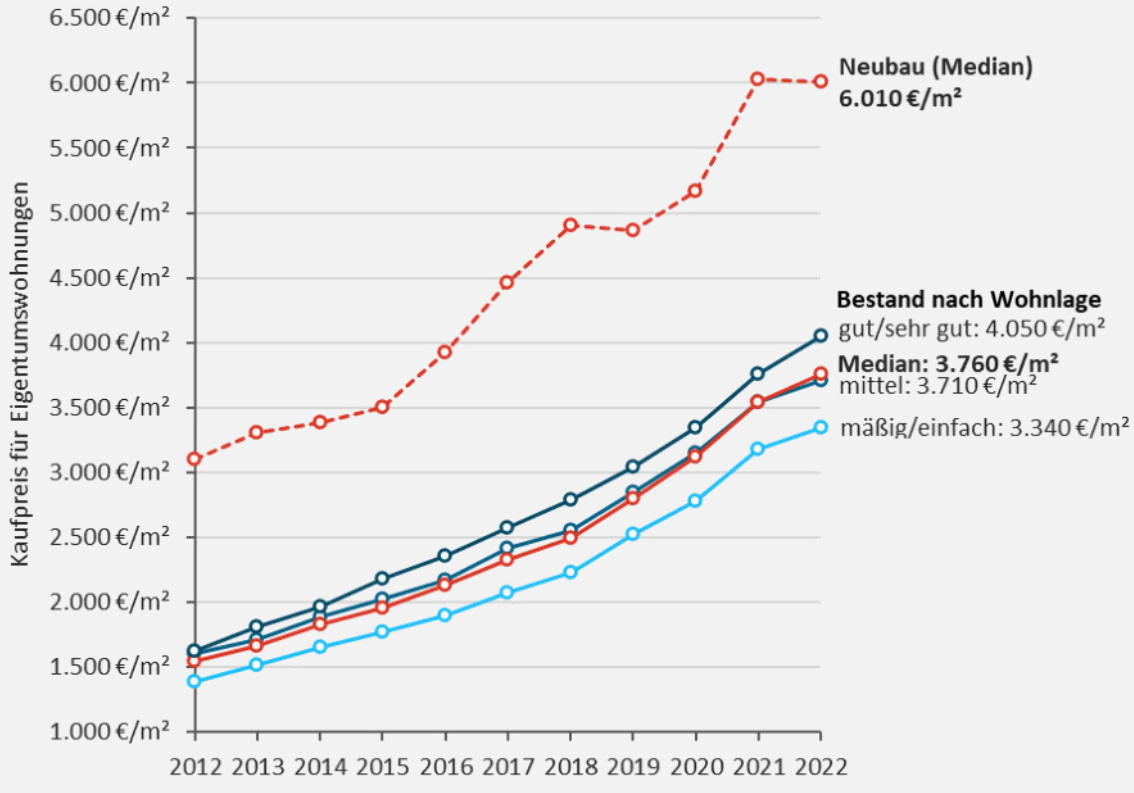


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg. Stand: 2020.

Im Segment der **Eigentumswohnungen** (Abbildung 24) spiegelt sich die oben beschriebene Entwicklung der Baulandpreise für die mehrgeschossige Bebauung. Die Preise für **neugebaute Eigentumswohnungen** stiegen von 2020 auf 2021 ebenfalls sehr sprunghaft, nachdem die Preise 2019 stagnierten. Auch nach dem starken Anstieg 2021 stagnieren die Preise im Jahr 2022 wieder und bewegen sich auf einem Niveau von rund 6.000 €/m². 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 in den letzten zehn Jahren von 1.660 €/m² auf 3.760 €/m² in 2022 mehr als verdoppelt. Im Vergleich zwischen den Wohnlagen ist auffällig, dass die Preisunterschiede zwischen den guten/sehr guten und den mäßigen/einfachen Wohnlagen seit 2013 größer geworden sind. Seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung sind die Preise in den Wohnlagen jedoch ähnlich stark – um jeweils rund 20 % – gestiegen.

Abbildung 24: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Eigentumswohnungen im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau

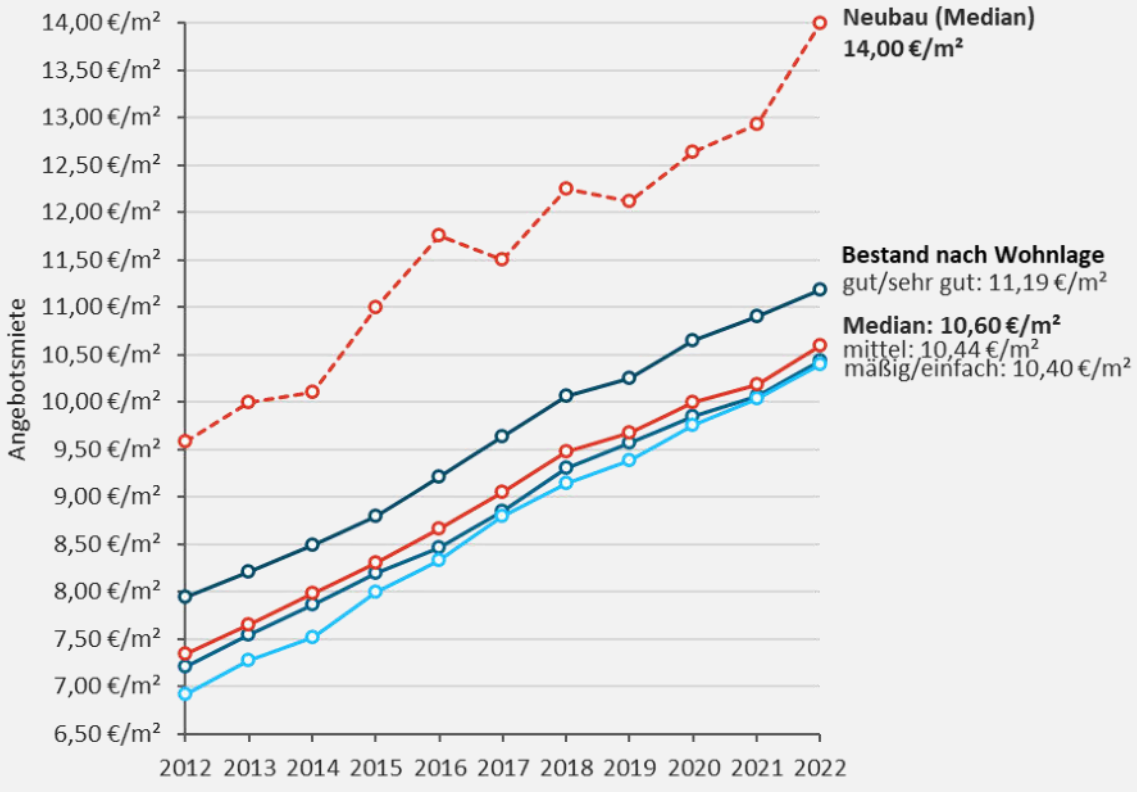


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Auch auf dem Nürnberger **Mietwohnungsmarkt** kam es in den vergangenen Jahren zu Preissteigerungen. 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 € gestiegen (siehe Abbildung 25). Eine Bestandsmietwohnung kostete 2022 im Median 10,60 €/m² nettokalt (+ 3,25 €/m² ggü. 2012). Die Preissteigerungen lagen zwischen 2012 und 2020 bei jährlich über 4 % und damit deutlich über der bundesweiten Inflation (2 %)[12] und der durchschnittlichen Lohnsteigerung (2,1 %)[13] in diesem Zeitraum. Seither ist die Inflation aufgrund des Kriegs in der Ukraine und der Energiekrise deutlich angestiegen und lag zeitweise bei 8,8 % (Durchschnitt 2022: 6,9 %). Der Anstieg des Nominallohns konnte diese Entwicklung nicht ausgleichen (2022: +2,6 % im Vergleich zum Vorjahr). Die Auswirkungen der Preissteigerungen und der Lohnentwicklung auf die Bezahlbarkeit des Wohnens werden in Kapitel 4.2 näher beleuchtet.

Der Anstieg des mittleren Angebotsmietpreises in Nürnberg zwischen 2012 und 2022 ist geringer als in den Vergleichsstädten (siehe Abbildung 27). Allerdings weist Nürnberg nach Stuttgart das höchste Mietpreisniveau unter den Städten auf.

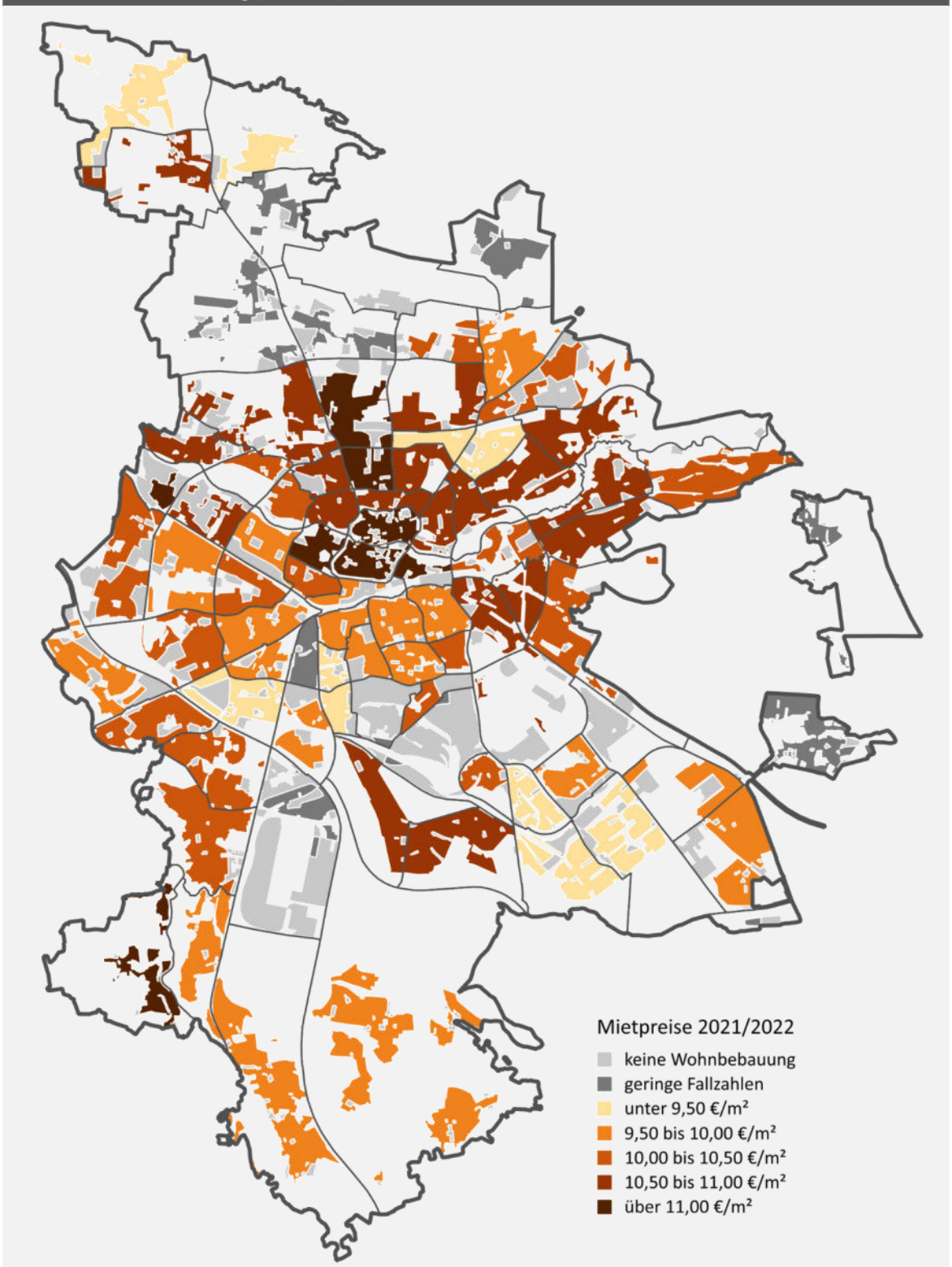
Abbildung 25: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

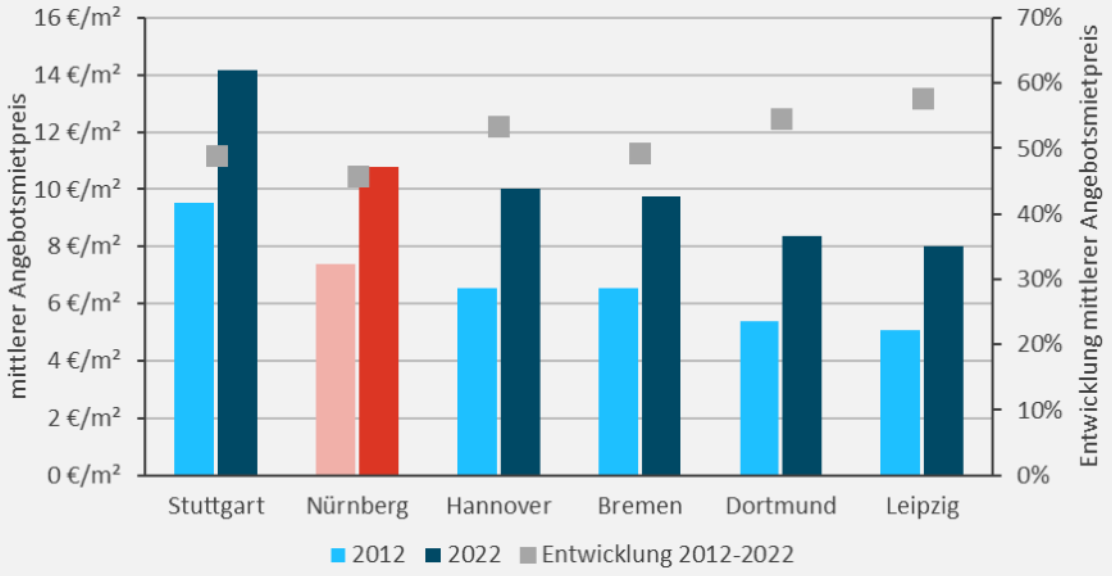
12 Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)
13 Quelle: Nominallohnindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)

Abbildung 26: Angebotsmietpreise in den Jahren 2021/2022 für Bestandswohnungen in Nürnberg (Median)



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

Abbildung 27: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand in Nürnberg und Vergleichsstädten

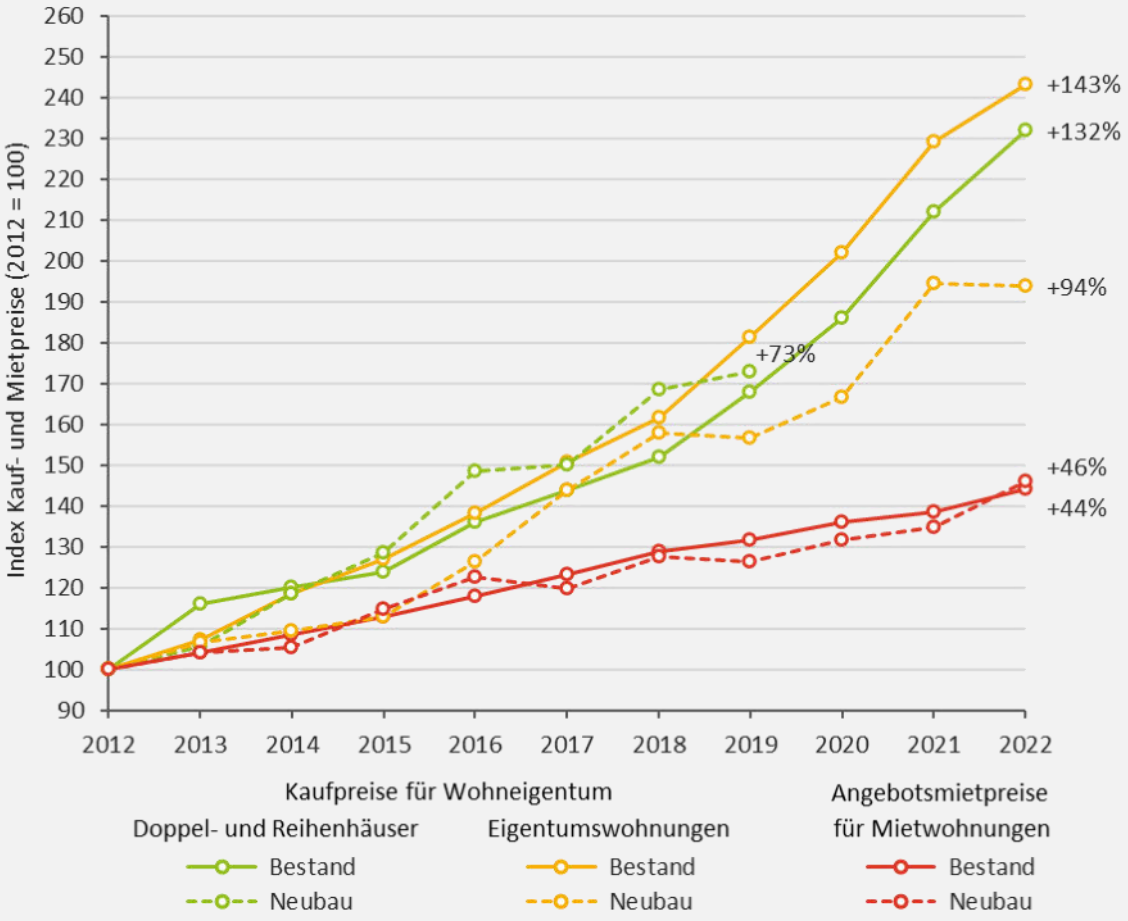


Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: ZEIT Online auf Basis Value AG

Im Vergleich der unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente seit 2012 (Abbildung 28) wird der **deutlich stärkere Preisanstieg für Wohneigentum gegenüber den Mietpreisen** sichtbar. Dies gilt insbesondere für die Bestandsimmobilien, die in dem Zeitraum um 143 % (Eigentumswohnungen) bzw. 132 % (Doppel- und Reihenhäuser) im Preis gestiegen sind. Hier kommen die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum und die Attraktivität von Eigentumswohnungen als Anlagemöglichkeit aufgrund des geringen Zinsniveaus der vergangenen Jahre zusammen. 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 im Bestandssegment geführt hat. Im **Neubau von Eigentumswohnungen** kam es jedoch von 2021 auf 2022 zu keiner weiteren Preissteigerung. Die Neubaupreise für Doppel- und Reihenhäuser können lediglich bis zum Jahr 2019 betrachtet werden, da die Zahl von Verkaufsfällen in dem Segment seit 2020 zu niedrig ist, um statistisch belastbare Werte zu ermitteln.

Im Zuge der Zinsentwicklung seit 2022 haben andere Anlageformen wieder an Attraktivität gewonnen. Zudem wirkt sich die Zinserhöhung darauf aus, welche Immobilienpreise sich die Haushalte leisten können, sodass von einer preisdämpfenden Wirkung ausgegangen werden kann. Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg ist dies für das Jahr 2023 bereits zu beobachten: So ist bei den Preisen für Baugrundstücke im Mehrfamilienhaussegment mit durchschnittlich 30 % und in den anderen Segmenten (Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser) mit 10 % geringeren Preisen zu rechnen.

Abbildung 28: 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

* Aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen werden für die Jahre 2020 bis 2022 keine Preisindizes für das Segment „Doppel- und Reihenhäuser Neubau“ angegeben.

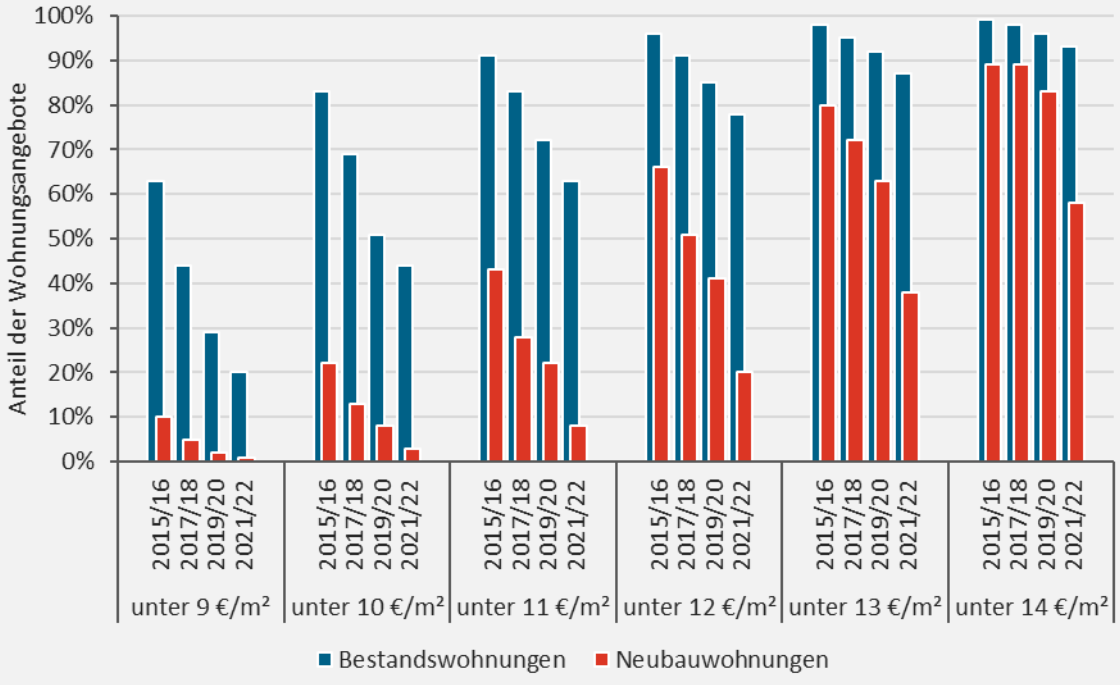
4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen

Die Frage nach der **Bezahlbarkeit des Wohnens** kann nicht allein durch die Betrachtung der mittleren Mietpreise beantwortet werden. Es ist ebenso wichtig zu berücksichtigen, wie sich die Preisverteilung auf dem Wohnungsmarkt darstellt und ob es auch eine größere **Zahl erschwingliche Angebote** gibt. Abbildung 29 illustriert, wie sich der Anteil der Wohnungsangebote bis zu bestimmten Mietpreisschwellen in den letzten Jahren entwickelt hat.

In allen betrachteten Preisklassen sind die Anteile an den Mietwohnungsangeboten gesunken. Zum Beispiel wurden 2017/18 noch rund 20 % der Bestandswohnungen zu einem **Mietpreis von unter 8 €/m²** angeboten. Wenige Jahre später findet sich dieses Preissegment mit nur noch 7 % der Angebote fast nicht mehr auf dem Nürnberger Angebotsmarkt. Im gleichen Zeitraum sank der Anteil der **Angebote unter 9 €/m²** von 44 % auf 20 %. Für Haushalte, die auf niedrige Mietkosten angewiesen sind, nimmt das Angebot an Wohnungen kontinuierlich ab. 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**.

Auf einem noch höheren Preisniveau zeigt sich diese Entwicklung auch bei den **Neubauwohnungen**. Über die Hälfte der Angebote liegt mittlerweile bei einem **Mietpreis von über 13,50 €/m².** Selbst **Neubaupreise unter 12 €/m²** sind mit einem Anteil von unter 20 % **nur noch eine Ausnahme**. Zu Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung 2013/14 lagen noch knapp 90 % der Neubauangebote unter dieser Schwelle. Dabei spiegelt sich im Neubausegment nicht nur die allgemeine Mietpreisentwicklung, sondern auch die Baukostensteigerungen, die eine Vermietung zu geringeren Preisen kaum möglich machen.

Abbildung 29: Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

Wesentlich für die Bewertung der Bezahlbarkeit ist die **Einkommenssituation der privaten Haushalte**, die sich auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen müssen. Besonders im Fokus stehen dabei Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Wollen diese Haushalte sich mit adäquatem Wohnraum versorgen, stellt sich die Frage, ob **ausgehend von dem verfügbaren Haushaltseinkommen** ausreichend Mittel für die Bestreitung essenzieller Kosten in anderen Lebensbereichen (Ernährung, Bildung, Freizeit) verbleibt. Um sich dieser Frage anzunähern, werden für die Wohnungsmarktbeobachtung **Modellhaushalte** gebildet, die bestimmte Haushaltstypen (Single, Paar, Alleinerziehende, Familie) und Einkommensgruppen abbilden.

- 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.[14]

Den Einkommensgruppen wurden in Tabelle 1 Berufsgruppen zugeordnet, mit deren durchschnittlichen Einkommen beispielhaft das Haushaltsnettoeinkommen erreicht wird.

Tabelle 1: Modellhaushalte für die Berechnung der Wohnkostenbelastung

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Beispielhafte Berufsgruppen und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens	Haushaltsnettoeinkommen 2022	Haushaltsnettoeinkommen zu Median des Äquivalenzeinkommens
Single	Mitte +	Erzieher*in (100%) oder Automobilmechaniker*in (100%)	2.500 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) oder Einzelhandelskaufmann/-frau (100%)	2.083 €	100%
	Geringv.	Friseur*in oder Reinigungskraft (100%) oder Student mit Nebenjob	1.667 €	80%
Paar, nicht verheiratet	Mitte +	Bäcker*in und Reinigungskraft (je 100%) oder Krankenpfleger*in (100%) und Florist*in (50%)	3.750 €	120%
	Mitte	Krankenpflegehelfer*in (100%) und Friseur*in (50%) oder Koch/Köchin und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	3.125 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	2.500 €	80%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	Bank- oder Versicherungskaufmann/-frau (80%) oder angestellte*r Maurermeister*in (80%)	3.250 €	120%
	Mitte	Gesundheits- und Krankenpfleger*in (80%) oder Erzieher*in (80%)	2.708 €	100%
	Geringv.	Bäcker*in und Konditor*in (80%) oder Med. Fachangestellte*r	2.167 €	80%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	Automobilmechaniker*in (100%) und Erzieher*in (50%) oder Alleinverdiener Bankkaufmann (100%)	5.250 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) und Gebäudereiniger*in (50%) oder Bäcker*in und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	4.375 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	3.500 €	80%

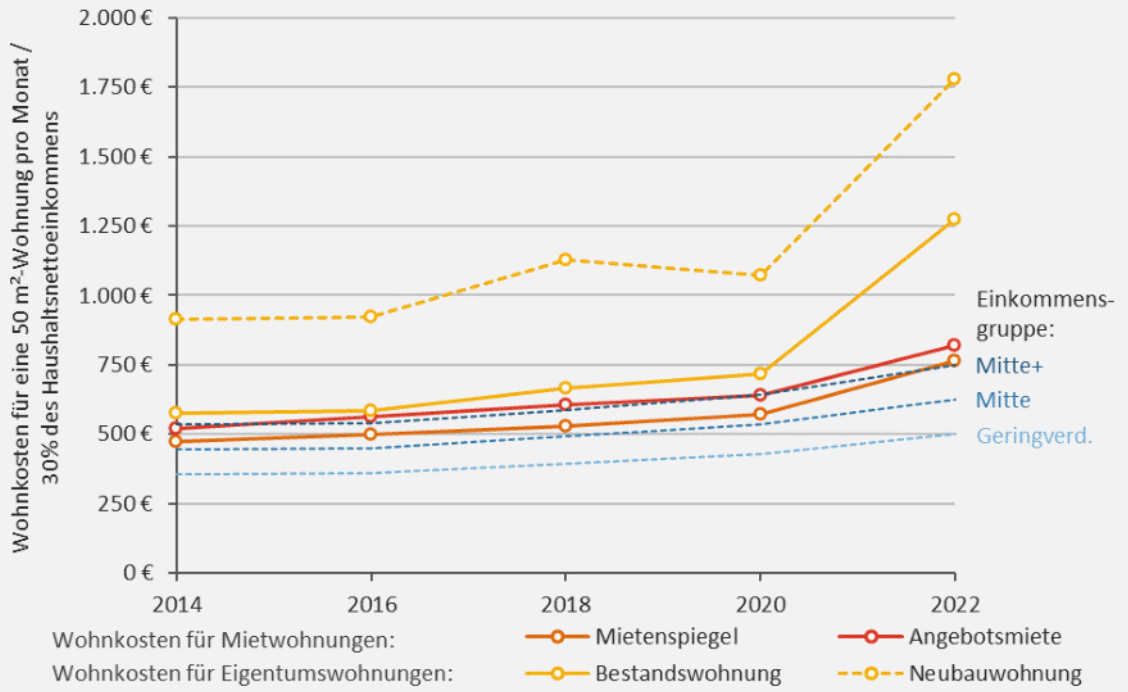
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Entgeltatlas der Bundesagentur für Arbeit

[14] 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). Diese Fälle werden in dieser modellhaften Betrachtung nicht berücksichtigt.

In den vergangenen Jahren konnte das **Durchschnittseinkommen** in Deutschland und Nürnberg stetig **gesteigert** werden. Damit steht den Modellhaushalten auch ein **größeres Budget für die anfallenden Wohnkosten** zur Verfügung. Eine in der sozialwissenschaftlichen Debatte geläufige Größenordnung für die Bewertung der **Angemessenheit von Wohnkosten** ist eine Einkommensbelastung von höchstens **30 %** bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen.[15] Dabei spielt neben den Mietpreisen auch die **Entwicklung der Nebenkosten** eine wichtige Rolle. Besonders deutlich wurde dies im Berichtsjahr 2022, als in Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und dem damit verbundenen Einfuhrstopps russischen Erdgases die **Energiekosten sprunghaft anstiegen**. Zusätzlich zu den weiterhin steigenden Mieten verschlechterte dies die Bezahlbarkeit für die Haushalte deutlich. In Abbildung 30 bis Abbildung 33 zeigt sich dies in dem **Auseinanderscheren der Einkommens- und der Wohnkostenkurven**. Verliefen beide Kurven insbesondere im Mietwohnungssegment zu den zurückliegenden Zeitpunkten weitestgehend parallel, konnten die **Einkommenssteigerungen 2022 mit den Mehrkosten für das Wohnen nicht mithalten**. Eine Relativierung dieser Entwicklung ist in 2023 zu erwarten und wird in der Wohnungsmarktbeobachtung 2025 zu betrachten sein.

Besonders deutlich verschlechterte sich das Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten für Haushalte, die einen **Eigentumserwerb** anstreben. Hier machten sich neben den bis 2022 anhaltenden Preissteigerungen für Wohneigentum vor allem die **verschlechterten Finanzierungskonditionen** bemerkbar. Konnte im Jahr 2021 der Wohnungsbau oder Eigentumserwerb mit einem **Zinssatz** von ca. 1,3 % finanziert werden, waren es zwei Jahre später um die 4,0 %. Bei einem Kaufpreis von ca. 350.000 € für eine 90 m² Bestandswohnung macht dieser Effekt allein eine Kostensteigerung von rund 790 € pro Monat für den Modellhaushalt einer vierköpfigen Familie aus.

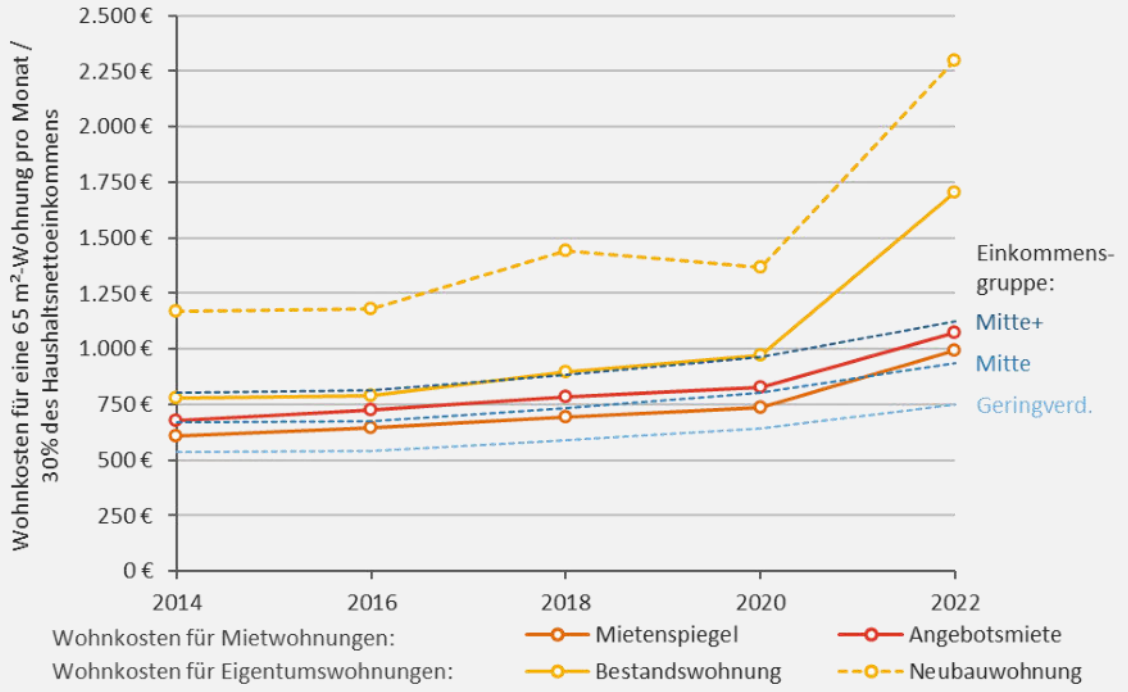
Abbildung 30: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Single-Haushalt in Nürnberg



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

15 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 Aufruf: 14.03.2024).

Abbildung 31: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Paar-Haushalt in Nürnberg



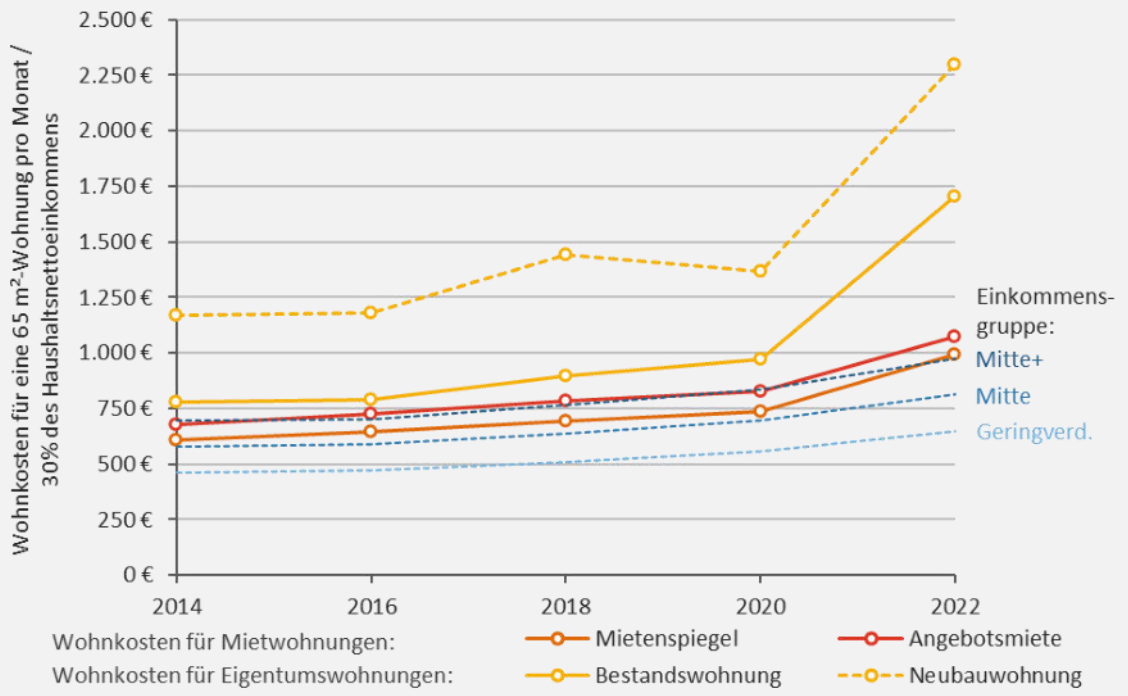
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Im Vergleich der Bezahlbarkeitsberechnungen für die verschiedenen Haushaltstypen zeigt sich, dass **Single-Haushalte und Alleinerziehendenhaushalte besonders stark von den in Nürnberg herrschenden hohen Wohnkosten betroffen** sind. In beiden Gruppen überschreiten im Jahr 2022 selbst die auf dem Mietspiegel basierenden (im Vergleich zu den Angebotsmieten für Neuvermietungen günstigen) Wohnkosten die 30-%-Einkommensgrenze sogar in der Einkommensgruppe Mitte +. Bei diesen Haushaltstypen muss jeweils eine Person eine vergleichsweise große Wohnfläche finanzieren.

Zu den vorangegangenen Betrachtungszeitpunkten war den **Paar- und Familienhaushalten der Einkommengruppe Mitte +** unter geringfügiger Überschreitung der 30-%-Einkommensgrenze der **Eigentumserwerb von Bestandswohnungen** möglich. Angesichts der **verschlechterten Finanzierungsbedingungen** ist diese Option innerhalb Nürnbergs **in weite Ferne gerückt**. So müsste eine vierköpfige Familie der Einkommensgruppe Mitte + rund 60 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Deckung der Wohnkosten ausgeben, um eine 90 m² große Wohnung zu finanzieren. Eine Familie mit mittlerem Einkommen gar einen Anteil von 85 %. Andersherum könnten sie sich innerhalb der 30-%-Einkommensgrenze nur noch eine 38 m² große Eigentumswohnung leisten (bzw. 46 m² in der Einkommensgruppe Mitte +).[16]

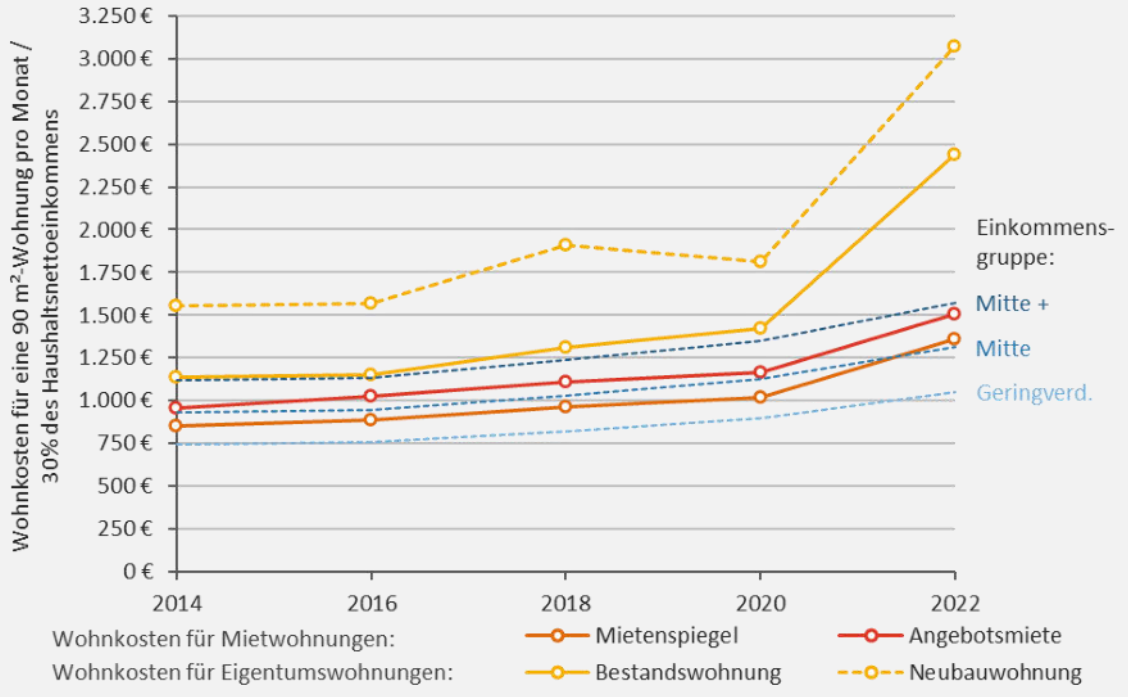
[16] Die detaillierten Datentabellen zu der prozentualen Einkommensbelastung durch die Wohnkosten und die finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30 % für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen finden sich in dieser Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung in erweiterter Form im Anhang wieder. Dort findet sich auch eine vollständige Übersicht über die Annahmen der Bezahlbarkeitsberechnungen (Seite 84 ff.).

Abbildung 32: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Alleinerziehenden-Haushalt mit einem Kind in Nürnberg



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

Abbildung 33: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Familienhaushalt mit zwei Kindern in Nürnberg



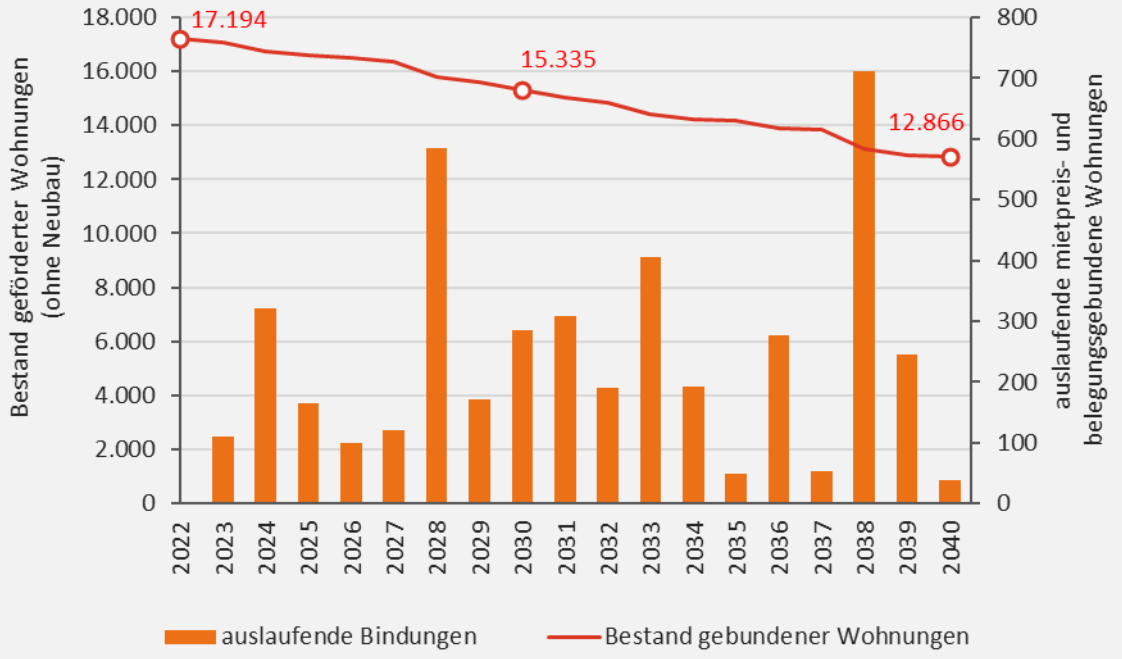
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand

In den vergangenen Jahrzehnten ist der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen immer stärker zurückgegangen – so gab es in den **1980er-Jahren noch ca. 65.000 geförderte Wohnungen** in Nürnberg, die im Wesentlichen aus der bauintensiven Nachkriegszeit stammten. Durch Ablauf der Sozialbindung nimmt die Zahl geförderter Wohnungen seit Jahren kontinuierlich ab. Seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung ist die Zahl abermals um etwa 5 % zurückgegangen (-793 Wohneinheiten seit 2020). Zum 31.12.2022 gab es in Nürnberg **17.194 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen**, von denen **13.820** im Rahmen der **Wohnraumförderung** entstanden sind und **3.374 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe** sind.

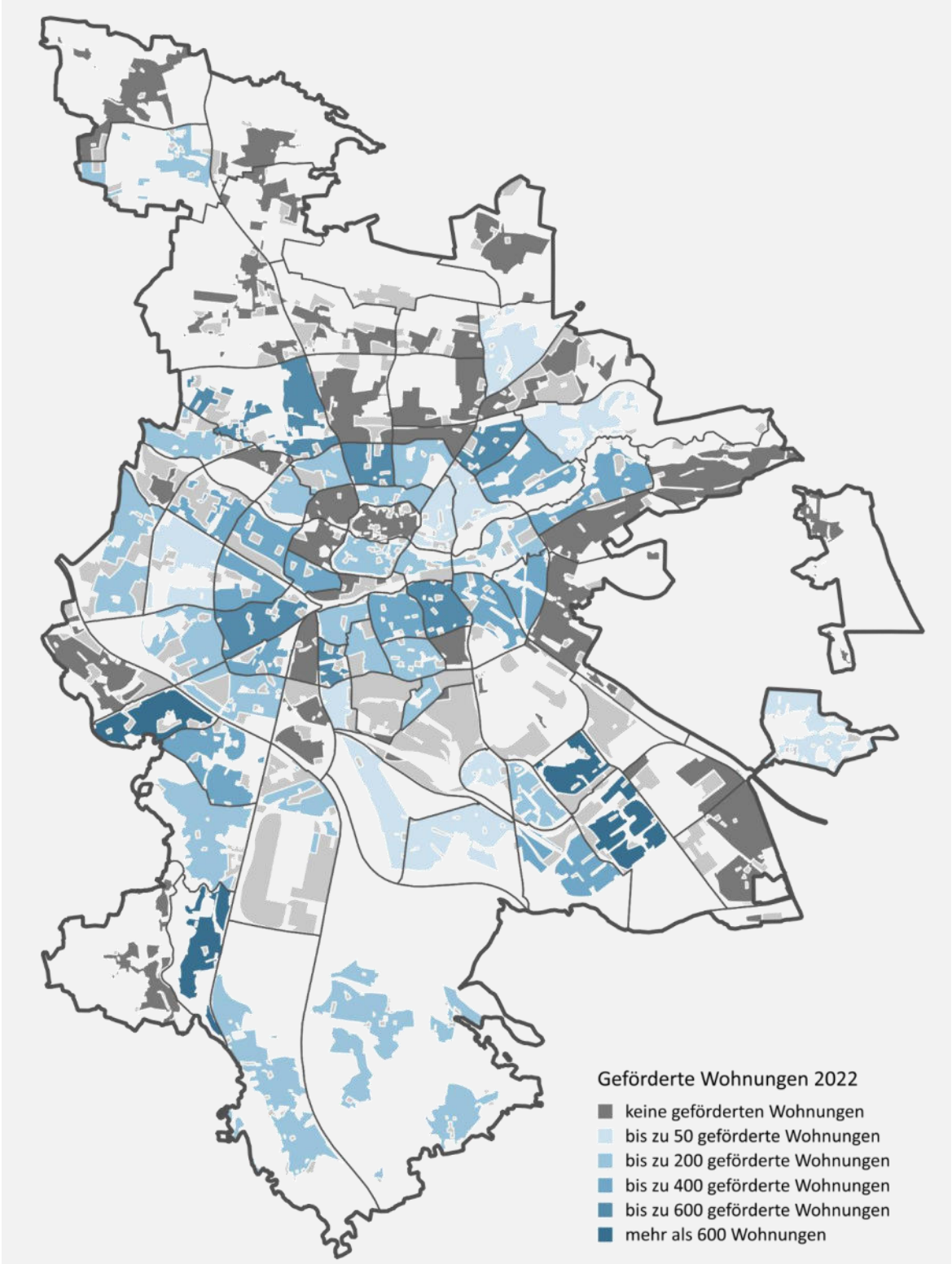
Der Bestand geförderter Wohnungen konzentriert sich auch heute noch in den von Großwohnsiedlungen geprägten Quartieren, die in den 1970er- und 1980er-Jahren entstanden sind (siehe Abbildung 35). Allein in den statistischen Bezirken Langwasser (Nordwest und Nordost) und Röthenbach (West und Ost) befinden sich mit knapp 3.600 Wohneinheiten rd. 20 % des gesamtstädtischen Bestands an geförderten Wohnungen. Entsprechend stark ist hier jedoch auch der zu beobachtende Rückgang. Es zeigt sich, dass in den letzten Jahren die aus der Bindung gefallenen Wohnungen nicht durch den Bau neuer geförderter Wohnungen kompensiert werden konnten. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich fortsetzen: Auch für die kommenden Jahre zeichnet sich ab, dass deutlich **mehr Wohnungen aus der Bindung fallen, als neue hinzukommen**. Bis 2040 wird für über 4.300 Wohnungen die Bindung auslaufen (siehe Abbildung 34). Dies betrifft vor allem die Quartiere Reichelsdorf (ca. 540 WE), St. Leonhard (ca. 370 WE), Langwasser Südost (ca. 300 WE) und Glockenhof (ca. 270 WE).

Abbildung 34: Prognose auslaufender mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Nürnberg bis 2040



Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Abbildung 35: Kleinräumige Verteilung des Bestands geförderter Wohnungen 2022

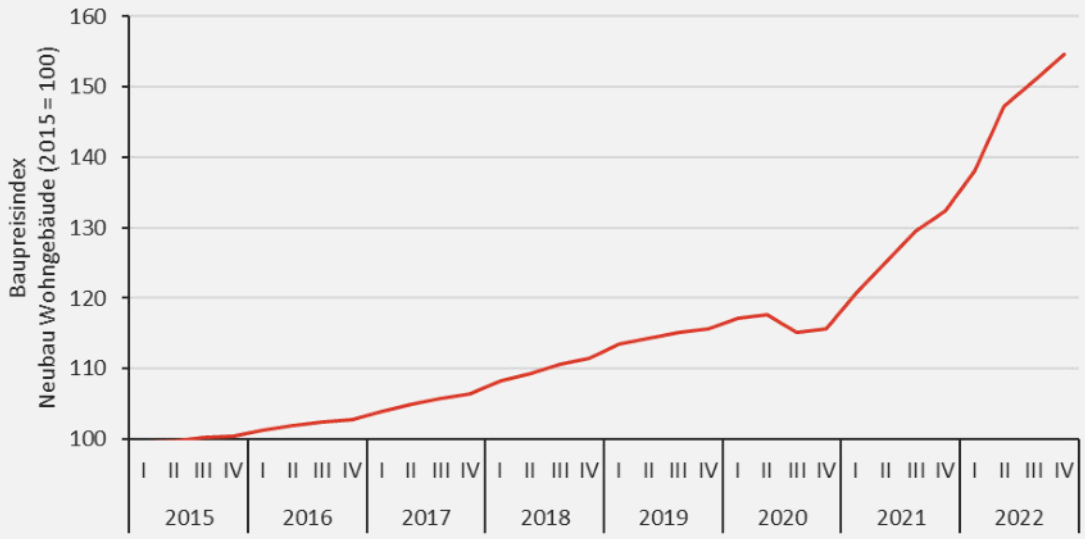


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

4.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau

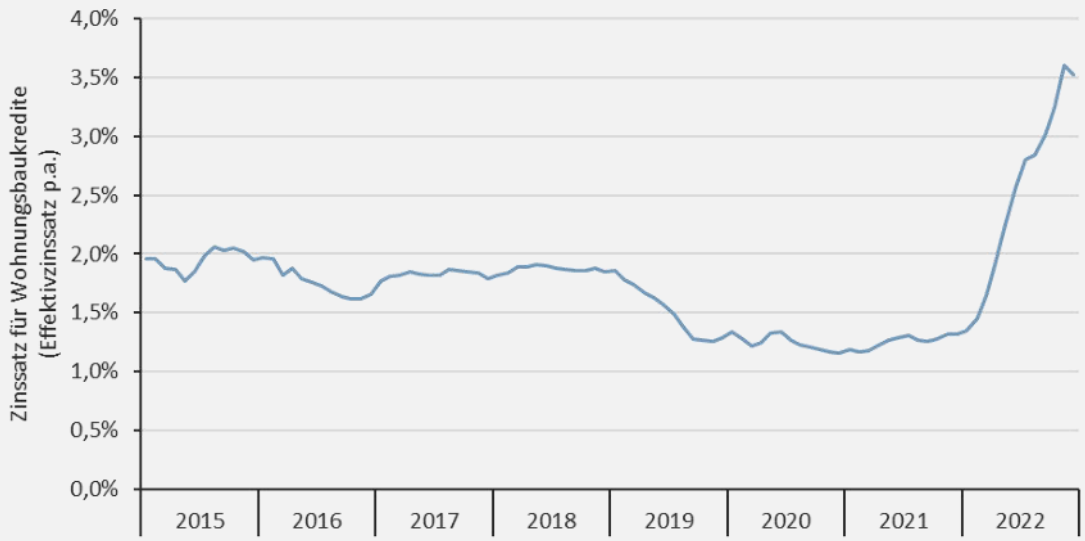
Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, zeichnete sich die letzte Dekade durch stetig steigende Miet- und vor allem auch Kaufpreise aus. Letztere Entwicklung war nicht zuletzt durch die **langjährige Niedrigzinsphase** begünstigt, die eine **Finanzierung der gestiegenen Preise** ermöglichte. Im Neubau verteuerten zusätzlich **steigende Baukosten** das Wohnungsangebot in diesem Segment. Seit dem Überfall Russlands auf die Ukraine nahm diese Dynamik zunächst nochmals drastisch zu (siehe Abbildung 36). Die **Zinssteigerungen der Europäischen Zentralbank** der in Folge des Krieges allgemein gestiegenen Inflation hatte eine entsprechende Teuerung der Baufinanzierung zur Folge (siehe Abbildung 37). Wie die Auswertungen in Kapitel 4.2 eindrücklich zeigen, reduziert sich hierdurch der Kreis potenzieller Käuferhaushalte dramatisch und führt – bei bisher gleichbleibend hohen Baukosten – zu einer **einbrechenden Zahlungsbereitschaft**.

Abbildung 36 Entwicklung des Baupreisindex



Quelle: Destatis; Darstellung: Quaestio

Abbildung 37 Entwicklung des Zinssatzes für Wohnungsbaukredite



Quelle: Bundesbank (SUD131Z); Darstellung: Quaestio

Tabelle 2: Zentrale wohnungswirtschaftliche Berechnungsannahmen und Kennzahlen

Berechnungsannahmen	Stichtag 31.12.2020	Stichtag 31.12.2022
Grundstückskosten *(pro m² Wohnfläche)*	1.100 €/m²	1.419 €/m²
Baukosten *(pro m² Wohnfläche)*	2.910 €/m²	3.890 €/m²
Gesamtherstellungskosten *(pro m² Wohnfläche)*	4.010 €/m²	5.309 €/m²
zentrale Konditionen und Wirtschaftlichkeit des freifinanzierten Wohnungsbaus		
Baufinanzierung *(Zinssatz)*	1,2%	3,5%
Durchschnittl. Neubaumiete *(Angebotsmietpreise)*	12,64 €/m²	14,00 €/m²
Eigenkapitalrendite *(über 25 Jahre)*	6,9%	-1,0%
zentrale Konditionen und Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus		
Objektabhängiges Förderdarlehen *(Zinssatz)*	0,50%	0,50%
Belegungsabhängiges Förderdarlehen *(Zinssatz)*	1,75%	1,75%
Erstvermietungsmiete geförd. Wohnungsbau*	10,18 €/m²	11,36 €/m²
Eigenkapitalrendite *(über 25 Jahre)*	6,0%	1,7%

Eine vollständige Übersicht über die Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.

Darstellung und Berechnung: Quaestio

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 wurden für Nürnberg anhand exemplarischer Berechnungsannahmen **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** durchgeführt, welche die Auswirkungen dieser Entwicklung veranschaulichen (siehe Tabelle 2). Betrachtet wird hierbei eine Investition in den Mietwohnungsneubau und deren Ertragspotenzial in den ersten 25 Jahren nach Fertigstellung zu den **zwei Berechnungsstichtagen 31.12.2020 und 31.12.2022**.[17]

In den Annahmen zeigt sich die oben beschriebene Entwicklung deutlich. 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 über 25 Jahre zu erwirtschaftende **Eigenkapitalrendite sinkt von 6,9 % auf -1,0 %**.

Auch im **geförderten Wohnungsneubau** sind die Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen spürbar. Auch in diesem Segment müssen die höheren Baukosten getragen werden. Allerding kann hier auf die deutlich vergünstigten Darlehenskonditionen zurückgegriffen werden. Die Zinsdifferenz zum freifinanzierten Wohnungsbau hat sich vervielfacht. Zudem wurden die Darlehensobergrenzen (von 2.100 €/m² Wohnfläche in 2020 auf 2.600 €/m² in 2022) und die zusätzlich gewährten Zuschüsse (von 300 €/m² auf 500 €/m²) erhöht.[18] Im Ergebnis führt der Fördermechanismus dazu, dass auch **2022 mit 1,7 %** zwar eine, im Vergleich zu 2020 (6,0 %)

[17] Den Ergebnissen liegt die Berechnung eines vollständigen Finanzplans zugrunde. In diesem in der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft etablierten Berechnungsverfahren, werden alle mit der Investition verbundenen Einnahmen und Ausgaben auf der Zeitachse abgebildet, sowie eine Vermögensentwicklung berücksichtigt. Eine vollständige Übersicht über die Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.

[18] Neben den hier aufgeführten Zuschüssen aus der Basisfinanzierung gewährt die Förderstelle weitere Zuschüsse in Höhe von durchschnittlich 300 €/m² beispielsweise für energetische Maßnahmen und einen erhöhten Bauaufwand. Da sich dieser Zuschuss i.d.R. in höheren als den in Tabelle 2 angesetzten Baukosten widerspiegelt, wurden diese Zuschüsse in den vorliegenden Berechnungen nicht berücksichtigt.

geringere, aber weiterhin eine **positive Eigenkapitalrendite** erwirtschaftet werden kann. Über die hier abgebildete Fördervariante mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren, gibt es mit Einführung der WFB 2023 am 03.05.2023 mittlerweile die Möglichkeit einer verlängerten Bindungsdauer bis zu 55 Jahren. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen stellt sich diese Variante noch etwas profitabler dar. Allerdings sind bei einer solch langfristigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bestimmte Risiken, wie z. B. ein Reinvestitionserfordernis nach 20 bis 30 Jahren Bewirtschaftung, nicht mehr belastbar abzuschätzen. 2022 gab es zudem bei Vorhaben, deren Bindung in den nächsten 5 Jahren ausläuft, die Möglichkeit der Bindungsverlängerung um 15 Jahre zu den aktuellen Zinskonditionen im belegungsabhängigen Darlehen.

Die Folgen der beschriebenen Entwicklung können auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt beobachtet werden. Zahlreiche angefangene und vor allem **projektierte Wohnungsbauvorhaben** im freifinanzierten Wohnungsbau wurden vorerst **gestoppt**. Teilweise mussten auch in Nürnberg tätige Investoren **Insolvenz** anmelden. Auf der anderen Seite wurden in der Folge verstärkt Anträge auf **Wohnungsbauförderung** gestellt, da die Förderkonditionen in vielen Fällen die **rentablere Investitionsoption** darstellt. Dies führt auch dazu, dass unter den Antragstellern einige Unternehmen vertreten sind, die dieses Marktsegment in der Vergangenheit nicht bedient haben. Fraglich ist derzeit, wie lange dieser Trend bei den Investoren noch anhält und in welchem Maß auch zukünftig entsprechende Fördermittel zur Verfügung stehen werden.

4.5 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen

Die **Preise am Nürnberger Wohnungsmarkt** sind auch 2021 und 2022 **weiter gestiegen,** wobei ca. ab **Mitte 2022 eine Marktreaktion in Form sinkender Kaufpreise** in Teilsegmenten zu erkennen ist. Eine inserierte Bestandsmietwohnung kostete im Jahr 2022 im Mittel **10,60 €/m²** und damit etwa 39 % mehr als noch 2013 (Median 2013: 7,65 €/m²). Während die Preise für freistehende Einfamilienhäuser und Doppel- und Reihenhäuser sowie Wohnbauland (ein- bis zweigeschossig) ebenso wie die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand und Neubau zwischen 2008 und 2022 kontinuierlich (ca. um das Dreifache) gestiegen sind, hatten sich die Preise des Baulands für mehrgeschossige Bebauung bereits bis 2018 vervierfacht. Nach einer Phase der Stagnation (auf hohem Niveau) 2019 und 2020 ist im aktuellen Berichtszeitraum – insbesondere 2021 – wieder ein deutlicher Preisanstieg zu vernehmen, sodass die Preise heute mehr als fünfmal so hoch sind wie 2008. Etwa seit Mitte 2022 ist zu beobachten, dass die Preise für Bestandsobjekte in allen Segmenten leicht rückläufig sind (um 10 %). Es ist davon auszugehen, dass sich dies bei Auswertung der Daten für 2023 im Rahmen der nächsten Wohnungsmarktbeobachtung zeigen wird.

Die **Bezahlbarkeit des Wohnens** hat sich für die betrachteten Modellhaushalte im Betrachtungszeitraum gegenüber der letzten Wohnungsmarktbeobachtung **verschlechtert**. Die Einkommensentwicklung konnte mit der Entwicklung der Wohnkosten nicht Schritt halten. 2022 lag dies insbesondere an **hohen Wohnnebenkosten**, was sich voraussichtlich im Jahr 2023 wieder etwas relativieren wird. Die **Zinsentwicklung** hat zudem den **Eigentumserwerb** für weite Teile der Einkommensgruppen unmöglich gemacht. Gleichzeitig zeichnet sich im Erhebungszeitraum ab, dass die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Steigerung der Attraktivität der Wohnraumförderung mit sich bringen werden.

Um den Bestand im geförderten Wohnungsbau trotz auslaufender Belegungsbindungen auf einem stabilen Niveau zu halten, sind auch zukünftig hohe Fertigstellungszahlen erforderlich.

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.

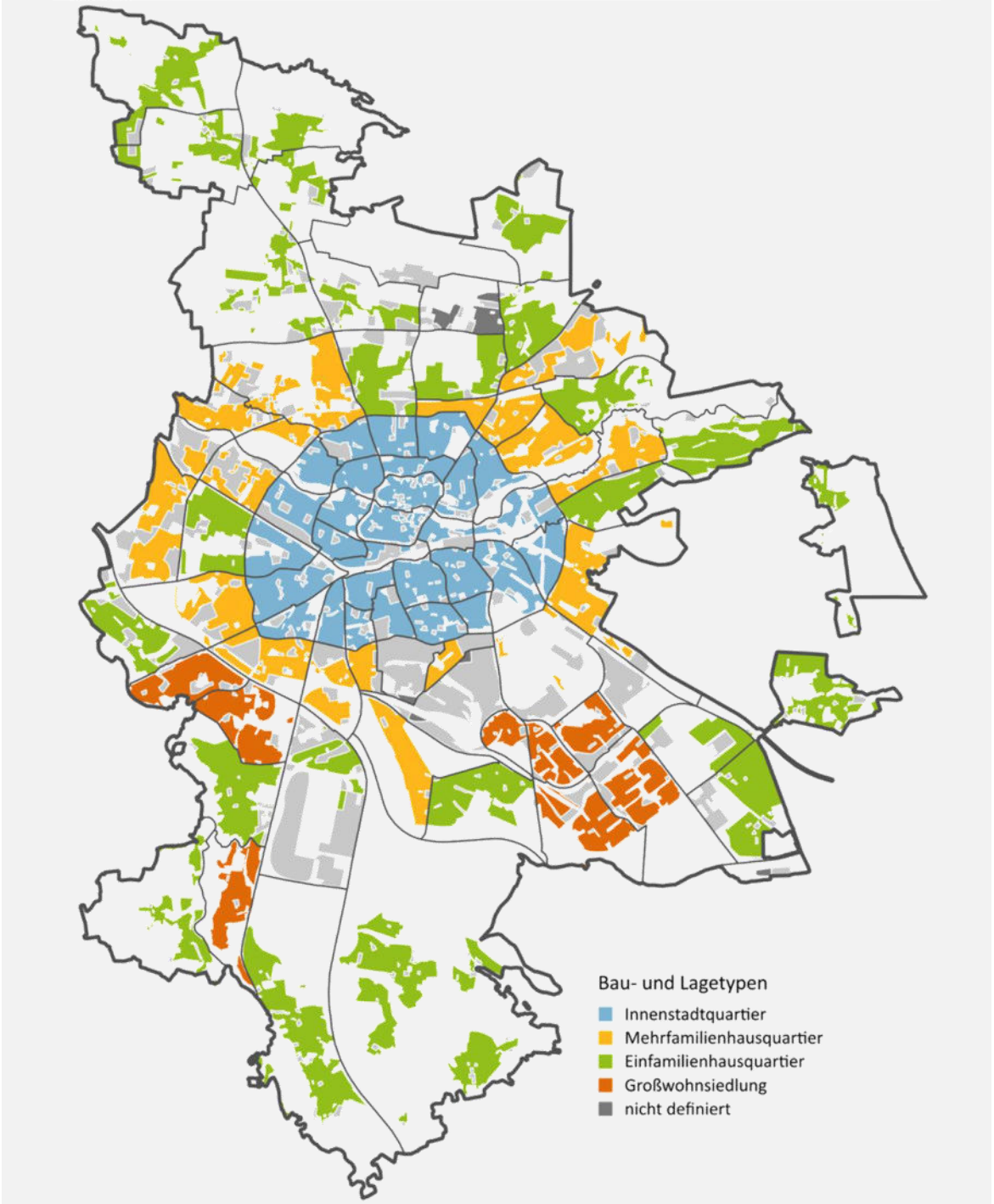
Zusätzlich zu der räumlichen Verteilung der Altersgruppen und ggf. stattfindender Konzentrationsprozesse, betrachtet die Wohnungsmarktbeobachtung 2023 in diesem Kapitel auch den Anteil des **geförderten Wohnungsbestands auf Ebene der Bau- und Lagetypen**. Vor allem der Blick auf die auslaufenden Belegungsbindungen kann hierbei auf einen bestehenden oder anstehenden Handlungsbedarf, nämlich die Sicherung bezahlbaren Wohnraums für einkommensschwächere Haushalte, in den Quartierstypen hinweisen.

- Eine wichtige Rahmenbedingung für die Attraktivität eines Quartiers als Wohnstandort für bestimmte Altersgruppen ist die – sich bereits in der Quartierstypisierung wiederfindende – **Aufteilung des Wohnungsbestands in Ein- und Mehrfamilienhäuser**.
- In dieser Ausgabe neu hinzugekommen ist die Verteilung des **Wohnungsbestands nach Baualtersklassen**. Neben der Übersicht in Abbildung 8 auf Seite 13 bietet die tabellarische Darstellung einen höheren Detaillierungsgrad.
- 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 **Fortzugsintensität** in den Altersgruppen. Dazu werden alle Umzüge in andere Statistische Bezirke Nürnbergs oder Fortzüge in das Nürnberger Umland verstanden.[19] Zur Berechnung werden diese Fort- und Umzüge in einem Zeitraum auf die Anzahl der Personen in der jeweiligen Altersgruppe bezogen. In den entsprechenden Abbildungen des Kapitels 5 werden die Um- und Fortzüge 2022 auf den Bevölkerungsstand zum 31.12.2021 bezogen. Die Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg ist in den vergangenen Jahren von Sondereffekten geprägt gewesen, 2022 beispielsweise durch die Schutzsuchenden aus der Ukraine. Um die Zahlen für 2022 besser einordnen zu können, werden die Berechnungen auch für weitere sinnvolle Zeitscheiben

[19] 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.

durchgeführt (z. B. 2015-16: Zuwanderung Syrien, 2020-21: Corona-Pandemie). Die Ergebnisse finden sich im Anhang. 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.

Abbildung 38: Typisierung der statistischen Bezirke nach Bau- und Lagetypen



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

5.1 Innenstadtquartiere

Abbildung 39: Innenstadtquartiere und deren Bevölkerungsstruktur sowie Fortzugsintensität

Bezirk		Einwohner insgesamt	Einwohner davon U18	18-29	30-49	50-64	65+	Fortzugsintensität nach Altersgruppe 2022 < 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	65+ J.
Nürnberg		541.103	16%	16%	28%	20%	20%	136	98	158	196	123	43	30
Innenstadtquartiere		247.374	15%	20%	31%	18%	16%	165	119	164	199	142	55	36
01	Altstadt, St. Lorenz	5.070	9%	27%	35%	15%	15%	**211**	**193**	**219**	**240**	**207**	**100**	**37**
02	Marienvorstadt	1.769	13%	26%	34%	15%	12%	**175**	**202**	115	183	**154**	**72**	**60**
03	Tafelhof	1.330	15%	26%	32%	18%	9%	**296**	**178**	**192**	**241**	**201**	**123**	**53**
04	Gostenhof	9.409	17%	21%	33%	19%	10%	**282**	**211**	**237**	**337**	**250**	**93**	**65**
05	Himpfelshof	5.940	14%	15%	32%	21%	18%	**168**	100	155	176	**162**	44	24
06	Altstadt, St. Sebald	9.227	8%	25%	36%	17%	15%	**203**	**122**	**166**	175	**161**	**62**	**40**
07	St. Johannis	8.035	12%	16%	32%	20%	20%	**210**	**155**	150	155	**153**	39	31
08	Pirckheimerstraße	7.981	12%	20%	33%	19%	16%	**174**	116	155	161	**143**	**56**	31
09	Wöhrd	10.214	11%	24%	33%	16%	16%	**184**	**144**	154	**209**	**153**	53	**54**
10	Ludwigsfeld	11.055	15%	22%	29%	19%	16%	**188**	113	140	191	131	**55**	**38**
11	Glockenhof	18.249	14%	24%	30%	18%	14%	162	105	159	**202**	124	**55**	26
12	Guntherstraße	3.791	14%	16%	30%	21%	20%	140	111	**170**	132	131	39	**37**
13	Galgenhof	19.870	16%	22%	31%	18%	13%	164	**141**	**175**	**222**	**148**	**64**	**40**
14	Hummelstein	11.339	16%	16%	28%	19%	20%	129	90	145	180	113	44	31
15	Gugelstraße	8.020	16%	22%	32%	18%	13%	157	94	**180**	**205**	138	**76**	35
16	Steinbühl	13.534	17%	21%	31%	17%	14%	**172**	**139**	**174**	**227**	**160**	**75**	**53**
17	Gibitzenhof	5.522	20%	17%	26%	19%	17%	129	92	163	174	116	44	28
18	Sandreuth	413	13%	22%	34%	19%	13%	**182**	103	**200**	**271**	134	14	0
19	Schweinau	5.206	17%	16%	28%	20%	19%	148	**138**	129	182	129	**55**	**40**
20	St. Leonhard	14.526	18%	19%	29%	18%	16%	126	94	148	**207**	118	**56**	35
21	Sündersbühl	6.527	20%	17%	31%	18%	14%	159	**153**	**206**	**218**	**158**	**96**	**54**
22	Bärenschanze	9.533	18%	18%	33%	18%	13%	127	114	**220**	194	130	54	**42**
23	Sandberg	10.923	14%	18%	34%	19%	15%	158	84	139	145	125	43	34
24	Bielingplatz	5.484	14%	16%	31%	19%	19%	154	**165**	134	175	131	39	23
25	Uhlandstraße	11.854	16%	17%	32%	19%	16%	133	92	136	**207**	109	33	23
26	Maxfeld	10.496	13%	16%	32%	18%	21%	**173**	102	157	191	**145**	47	28
27	Veilhof	11.927	13%	21%	32%	18%	16%	**190**	116	156	172	136	31	31
28	Tullnau	4.026	15%	17%	27%	21%	19%	152	**124**	160	192	129	32	32
29	Gleißhammer	6.104	15%	14%	26%	24%	21%	118	56	134	172	83	28	27

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Fortzugsintensität: Fortzüge ins Nürnberger Umland sowie innerstädtische Umzüge 2022 je 1.000 Einwohner bezogen auf die Bevölkerungszahl der jeweiligen Altersgruppe zum 31.12.2021.

In den Innenstadtquartieren innerhalb der Nürnberger Ringstraße (B4R) konzentrieren sich große Teile der **Arbeits- und Ausbildungsplätze**, Einrichtungen der **sozialen Infrastruktur** sowie **Versorgungs- und Freizeitangebote** Nürnbergs. Auch die Bevölkerung konzentriert sich in diesem Bereich, der rund 23% der Stadtfläche ausmacht. Hier wohnen mit über 247.000 Personen rund 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. Auch die hohen Anteile von Altbauwohnungen, die von Teilen der Bevölkerung präferiert werden, tragen hierzu bei. Die **hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere** spiegelt sich entsprechend 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 23 und Abbildung 26). Für die **Südstadt**, bestehend aus den statistischen Bezirken Ludwigsfeld (10), Glockenhof (11), Guntherstraße (12), Galgenhof (13), Hummelstein (14), Gugelstraße (15), Steinbühl (16), Gibitzenhof (17) und Gleißhammer (29), gilt dies jedoch weniger. Hier liegen die **Angebotsmieten** in den meisten Fällen **unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt**. Dennoch sorgt hier die urbane Atmosphäre für eine Attraktivität, die in manchen Quartieren zu vergleichsweise hohen Preisdynamiken in den letzten Jahren führte.

Besonders attraktiv sind die zentralen Lagen für **junge Haushalte** mit Personen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren (siehe Abbildung 39). Diese Altersgruppe ist in den Innenstadtquartieren **deutlich stärker vertreten als im restlichen Stadtgebiet** und innerhalb der Innenstadtquartiere mit Anteilen von 24 % bis 27 % nochmals besonders stark in den sehr zentralen Quartieren St. Lorenz (01), Marienvorstadt (02), Tafelhof (03), St. Sebald (06), Wöhrd (09) und Glockenhof (11). Nur in einzelnen Innenstadtquartieren wie Gleißhammer (29) und Himpfelshof (05) liegt der Anteil der 18 bis unter 30-Jährigen leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Im Vergleich zum letzten Beobachtungszeitraum 2019/20 hat sich der Anteil der jungen Haushalte mit Personen zwischen 18 und 30 Jahren in den Innenstadtquartieren nicht verändert. Die in der letzten Wohnungsmarktbeobachtung zu beobachtende, hohe Wegzugsintensität ließ vermuten, dass es aufgrund der **Corona-Pandemie** Sondereffekte gab: So hatte der ausgesetzte bzw. eingeschränkte Präsenzbetrieb an den Universitäten während dieser Zeit sowohl in Nürnberg als auch 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. Diese Entwicklung lässt sich nicht mehr beobachten, die Wegzugsintensität liegt in etwa auf dem Niveau des gesamtstädtischen Durchschnitts. Inwiefern dies auf die (Teil-)Rückkehr zur Präsenzlehre an Universitäten und Hochschulen zurückzuführen ist, lässt sich nicht eindeutig klären. Ein breites Online-Angebot lässt den Studierenden grundsätzlich eher die Chance, nicht am Studienort zu wohnen, als es vor der Corona-Pandemie und dem mit ihr einhergehenden Digitalisierungsdruck der Fall war.

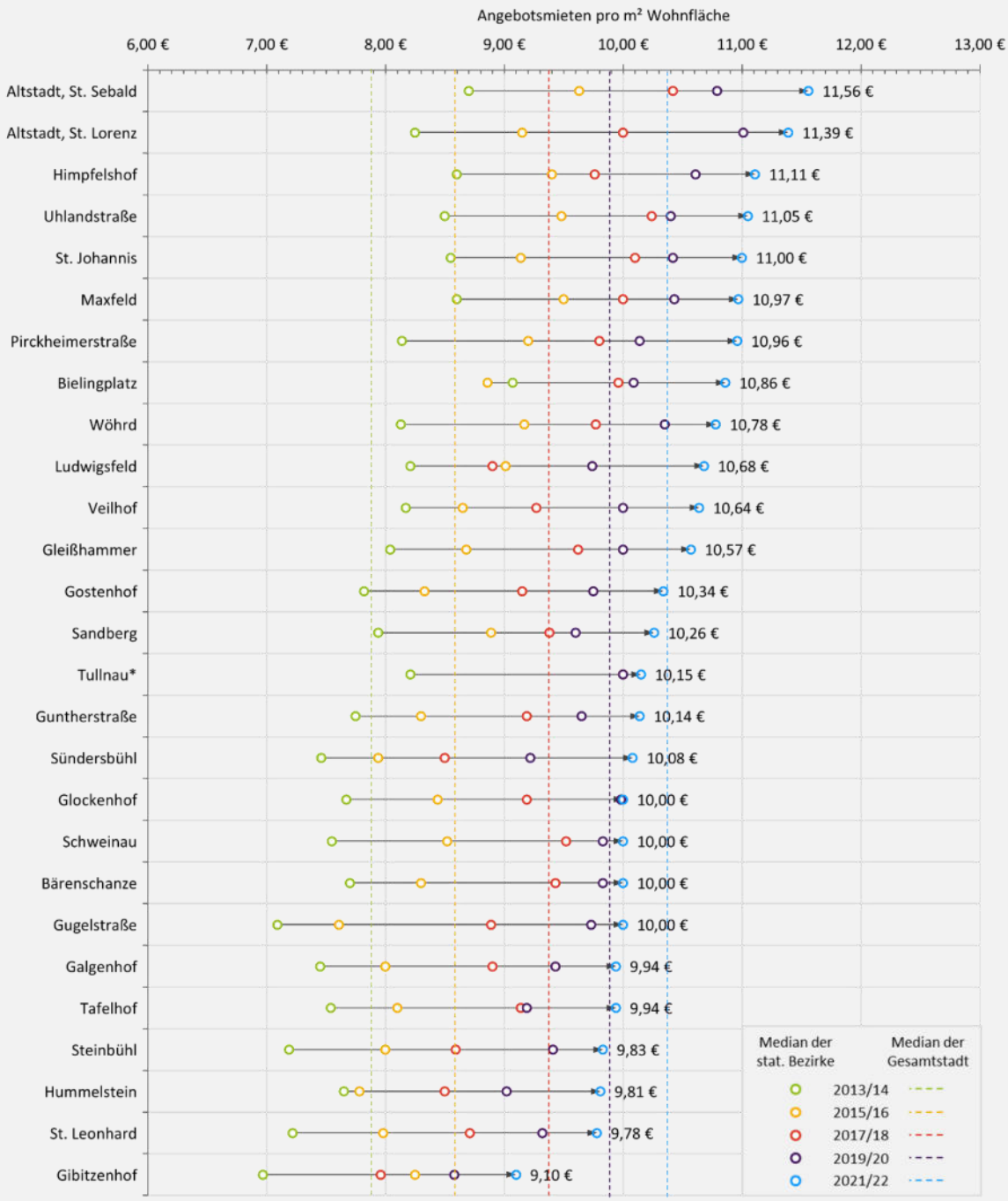
Neben den jungen Haushalten ist in den Innenstadtquartieren auch die nächsthöhere Altersgruppe der **30- bis unter 50-Jährigen** überdurchschnittlich stark vertreten. Gleichzeitig liegt in dieser Altersgruppe auch die **Wegzugsintensität** aus den Innenstadtquartieren deutlich über dem gesamtstädtischen Mittelwert (siehe Abbildung 39) und hat sich zuletzt zusätzlich leicht erhöht. Gelangen die jungen Haushalte in die Phase der Familiengründung, ändern sich häufig deren Anforderungen an das Wohnumfeld und das Wohnungsangebot (v. a. hinsichtlich der Wohnungsgröße). Diese Bedarfe können in den Innenstadtquartieren für viele Haushalte nicht adäquat befriedigt werden. Neben ggf. vorhandenen Vorlieben nach einem ruhigeren Wohnumfeld sprechen gegen einen Verbleib in den Innenstadtquartieren sicherlich auch die hohen Quadratmeterpreise und fehlende Möglichkeiten der Eigentumsbildung.

Dies spiegelt sich entsprechend der Altersgruppe der Eltern auch in der **Wegzugsintensität der Minderjährigen** (Altersgruppen 0 bis unter 6 und 6 bis unter 18) wider. Diese ist in den Innenstadtquartieren überdurchschnittlich hoch, insbesondere in den sehr zentralen Bezirken Tafelhof (03), Gostenhof (04), St. Lorenz (01) sowie in St. Johannis (07). Andere Quartiere können die Bewohner offenbar besser halten. In den Altersgruppen der Familien sind dies vor allem die statistischen Bezirke Gleißhammer (29), Hummelstein (14) und St. Leonhard (20). In diesen Quartieren gibt es einen im innerstädtischen Vergleich höheren Anteil an Einfamilienhäusern und Grünflächen. Vor dem Hintergrund, dass der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern seit Jahren stark rückläufig ist, Familien aber in der Stadt Nürnberg gehalten werden sollen, bedarf es mehr attraktiver Wohnungsangebote mit familientauglichen Grundrissen. So kann den entsprechenden Haushalten ermöglicht werden, das angestammte Quartier und gewohnte soziale Umfeld nicht verlassen zu müssen. In der Marienvorstadt ist in den vergangenen Jahren viel Wohnungsneubau entstanden, bei dem die genannten Aspekte vergleichsweise stark berücksichtigt worden sind.

In den anderen Altersgruppen weisen die Quartiere St. Lorenz (01), Tafelhof (03), Gostenhof (04), Steinbühl (16) und Sündersbühl (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. Hinzuziehende 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 kennengelernt haben, ziehen sie in andere statistische Bezirke oder in das Nürnberger Umland.

Wie die Abbildung 40 zeigt, sind die **Preisentwicklungen zwischen den Innenstadtquartieren sehr stark ausdifferenziert**. Die statistischen Bezirke Gugelstraße (15), St. Lorenz (01), Steinbühl (16), St. Leonhard (20) und Sündersbühl (21) weisen die höchsten Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2021/22 auf. Dabei unterscheiden sie sich teilweise deutlich im Ausgangsniveau. In den teuersten statistischen Bezirken gab es seit dem letzten Betrachtungszeitraum (2019/20) nochmals hohe Preissteigerungen, z. B. in St. Sebald (06), Uhlandstraße (25), St. Johannis (07), Maxfeld (26) und Pirckheimerstraße (08). Während einige Bezirke zwischen 2017/18 und 2019/20 eine sehr geringe Preisdynamik hatten, ist im aktuellen Zeitraum ein „Nachholeffekt“ zu erkennen: So zogen beispielsweise die Preise in den Quartieren Tafelhof (03) und Bielingplatz (24) deutlich an. Ein Vergleich mit der Abbildung 17 auf Seite 26 zeigt, dass in einigen dieser Quartiere in den letzten Jahren relativ viele Baufertigstellungen zu vernehmen waren. Der entstehende Neubau wirkt sich entsprechend auf die durchschnittlichen Mietpreise in den Bezirken aus. Mit durchschnittlichen Mietpreisen unter 10 €/m² liegen die statistischen Bereiche Galgenhof (12), Tafelhof (03), Steinbühl (16), Hummelstein (14), St. Leonhard (20) und Gibitzenhof (17) von den Innenstadtquartieren am deutlichsten unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10,37 €/m².

Abbildung 40: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Innenstadtquartieren

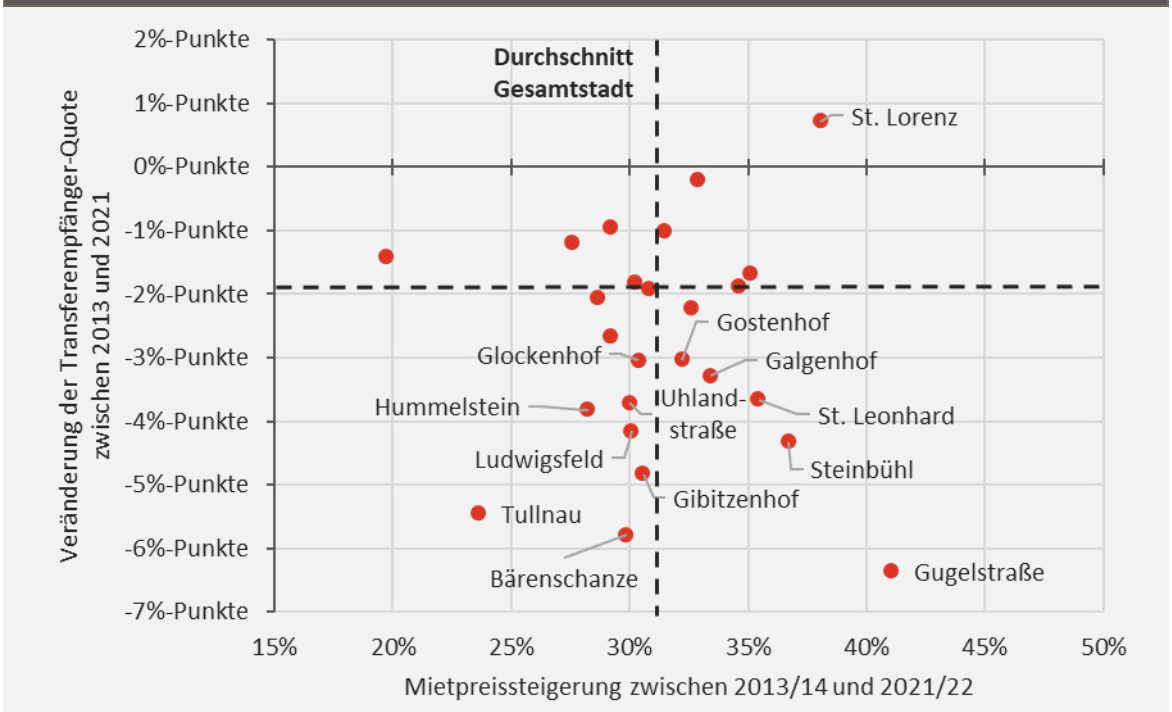


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG
* In Tullnau entsprechen die Werte für 2015/16 und 2017/18 dem vom 2019/20.

In einigen Innenstadtquartieren ging der **Anteil der Transferempfänger** zwischen 2013/14 und 2021/22 stärker zurück als im städtischen Durchschnitt (siehe Abbildung 41). Gleichzeitig stiegen die Mieten teils stärker als im Schnitt, ein klares Bild zeichnet die Darstellung allerdings nicht. Am stärksten sind die Rückgänge des Transferempfängeranteils in den Bezirken Gugelstraße, Bärenschanze und Tullnau. Im Kontext gleichzeitig steigender Mieten fallen zudem die Quartiere Steinbühl und St. Leonhard, aber auch Galgenhof und Gostenhof auf. Das Quartier Gugelstraße hebt sich mit jeweils hohen Werten recht stark von den anderen Bezirken ab. **Auf Verdrängungseffekte kann allein anhand dieser Auswertung nicht geschlossen werden.** Die überdurchschnittlich hohen Transferempfänger-Quoten haben sich im Beobachtungszeitraum verringert, liegen aber immer noch deutlich über denen der Gesamtstadt.

Um den Bevölkerungsgruppen, die geringe Einkommen erzielen oder Transferleistungen beziehen, auch zukünftig das Wohnen in den Innenstadtquartieren und dem gewohnten sozialen Umfeld zu ermöglichen, ist es bedeutsam, dass der Bestand von **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** aufrechterhalten oder erhöht wird. 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 %. Die **auslaufenden Bindungen** sollten im Blick behalten werden, um ggf. gegensteuern zu können.

Abbildung 41: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2013/14 und 2021/2022



Darstellung: Quaestio; Daten: Value AG, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Verdrängungseffekte finden generell in den Innenstadtquartieren statt, weshalb diese Auswertung nur für den entsprechenden Bau- und Lagetyp im Bericht aufgenommen worden ist.

Abbildung 42: Innenstadtquartiere und deren Wohnungsbestand

Bezirk		Wohnungsbestand insgesamt	verteilt auf MFH	verteilt auf EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2022
Nürnberg		296.895	81%	19%	12%	10%	52%	17%	9%
Innenstadtquartiere		147.214	97%	3%	20%	10%	50%	12%	8%
01	Altstadt, St. Lorenz	3.408	92%	8%	16%	4%	59%	12%	9%
02	Marienvorstadt	1.211	98%	2%	3%	55%	3%	38%	
03	Tafelhof	695	98%	2%	5%	3%	67%	25%	
04	Gostenhof	4.827	97%	3%	43%	8%	28%	14%	8%
05	Himpfelshof	3.868	98%	2%	26%	4%	47%	16%	7%
06	Altstadt, St. Sebald	7.067	98%	2%	7%	78%	7%	8%	
07	St. Johannis	5.578	98%	2%	26%	5%	43%	19%	7%
08	Pirckheimerstraße	4.831	98%	2%	11%	5%	66%	11%	7%
09	Wöhrd	6.827	99%	1%	9%	3%	70%	10%	8%
10	Ludwigsfeld	7.079	97%	3%	12%	14%	47%	14%	13%
11	Glockenhof	11.354	99%	1%	22%	7%	36%	24%	10%
12	Guntherstraße	2.123	92%	8%	19%	30%	43%	6%	
13	Galgenhof	11.233	99%	1%	26%	7%	53%	7%	7%
14	Hummelstein	6.375	94%	6%	13%	22%	47%	9%	9%
15	Gugelstraße	4.480	100 %	0%	33%	11%	48%	5%	
16	Steinbühl	7.253	99%	1%	6%	10%	73%	7%	
17	Gibitzenhof	2.607	99%	1%	3%	39%	47%	6%	
18	Sandreuth	211	94%	6%	17%	7%	74%		
19	Schweinau	2.861	97%	3%	16%	6%	49%	20%	9%
20	St. Leonhard	7.446	91%	9%	23%	6%	49%	13%	10%
21	Sündersbühl	3.153	97%	3%	14%	4%	61%	8%	13%
22	Bärenschanze	5.063	98%	2%	53%	11%	16%	12%	8%
23	Sandberg	6.865	98%	2%	16%	20%	48%	10%	6%
24	Bielingplatz	3.273	90%	10%	22%	6%	44%	19%	8%
25	Uhlandstraße	6.894	98%	2%	25%	19%	29%	16%	10%
26	Maxfeld	7.316	98%	2%	10%	6%	56%	15%	13%
27	Veilhof	7.458	99%	1%	23%	5%	53%	9%	11%
28	Tullnau	2.481	89%	11%	2%	33%	52%	5%	8%
29	Gleißhammer	3.377	81%	19%	4%	17%	50%	21%	7%

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

5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand

Abbildung 43: Mehrfamilienhausquartiere und deren Bevölkerungsstruktur sowie Fortzugsintensität

Bezirk		Einwohner insgesamt	Einwohner davon U18	18-29	30-49	50-64	65+	Fortzugsintensität nach Altersgruppe 2022 < 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	65+ J.
Nürnberg		541.103	16%	16%	28%	20%	20%	136	98	158	196	123	43	30
Mehrfamilienhaus-quartiere		63.156	16%	14%	28%	21%	21%	124	93	150	189	112	40	32
30	Dutzendteich	622	18%	18%	35%	17%	13%	**257**	**678**	**298**	**235**	**291**	**164**	**122**
40	Hasenbuck	2.077	15%	15%	27%	22%	20%	96	90	112	110	104	33	**42**
43	Dianastraße	1.211	18%	19%	32%	18%	13%	**125**	**100**	145	169	**144**	**60**	**34**
45	Gartenstadt	4.293	15%	11%	23%	24%	27%	**134**	92	148	158	100	24	**32**
46	Werderau	2.229	17%	14%	27%	22%	20%	121	63	120	**197**	86	36	**41**
50	Hohe Marter	3.708	17%	15%	28%	20%	20%	**129**	**101**	138	165	**115**	**48**	**40**
60	Großreuth b. Schweinau	3.238	16%	11%	28%	22%	23%	**131**	**98**	120	**217**	111	**47**	31
63	Höfen	1.815	15%	15%	29%	22%	18%	98	**102**	**171**	**217**	**117**	31	27
64	Eberhardshof	5.894	16%	19%	32%	18%	16%	**135**	93	**154**	**218**	**118**	**58**	30
65	Muggenhof	1.301	16%	21%	32%	19%	11%	**246**	**239**	**206**	**302**	**190**	**84**	**48**
70	Westfriedhof	1.729	16%	10%	29%	22%	23%	99	63	137	149	80	27	30
71	Schniegling	2.310	16%	13%	29%	24%	17%	**124**	**111**	**157**	**190**	**129**	35	**37**
72	Wetzendorf	4.965	16%	9%	27%	24%	24%	86	59	115	162	82	30	24
80	Schleifweg	2.180	17%	18%	28%	20%	17%	110	**99**	**159**	180	**151**	34	30
81	Schoppershof	4.857	17%	16%	30%	20%	17%	92	81	**153**	157	102	**44**	**35**
82	Schafhof	1.099	15%	13%	24%	19%	29%	**261**	**167**	**259**	**265**	**177**	**51**	31
90	St. Jobst	5.680	17%	13%	29%	21%	20%	**162**	**106**	**161**	**203**	112	**41**	**32**
92	Mögeldorf	5.873	17%	11%	25%	22%	24%	75	47	**153**	**193**	96	**40**	**36**
95	Zerzabelshof	8.075	15%	10%	22%	22%	30%	115	46	131	188	89	24	19

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Fortzugsintensität: Fortzüge ins Nürnberger Umland sowie innerstädtische Umzüge 2022 je 1.000 Einwohner bezogen auf die Bevölkerungszahl der jeweiligen Altersgruppe zum 31.12.2021.

Als Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand werden die statistischen Bezirke definiert, die durch ihre **Lage außerhalb der Nürnberger Ringstraße (B 4 R)** und durch einen von Wohnungen **in Mehrfamilienhäusern dominierten Wohnungsbestand** charakterisiert sind (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), Mögeldorf (92), Zerzabelshof (95) und Gartenstadt (44) neben dem Mehrfamilienhausbestand auch viele Straßenzüge mit (teils großzügigem) **Einfamilienhausbau**. Diese locker bebauten, häufig ruhig und dennoch innenstadtnah gelegenen Wohnquartiere zählen zu den beliebtesten und entsprechend eher teuren Vierteln der Stadt. Andere statistische Bezirke, wie beispielsweise Eberhardshof (64) oder Muggenhof (65) sind durch eine

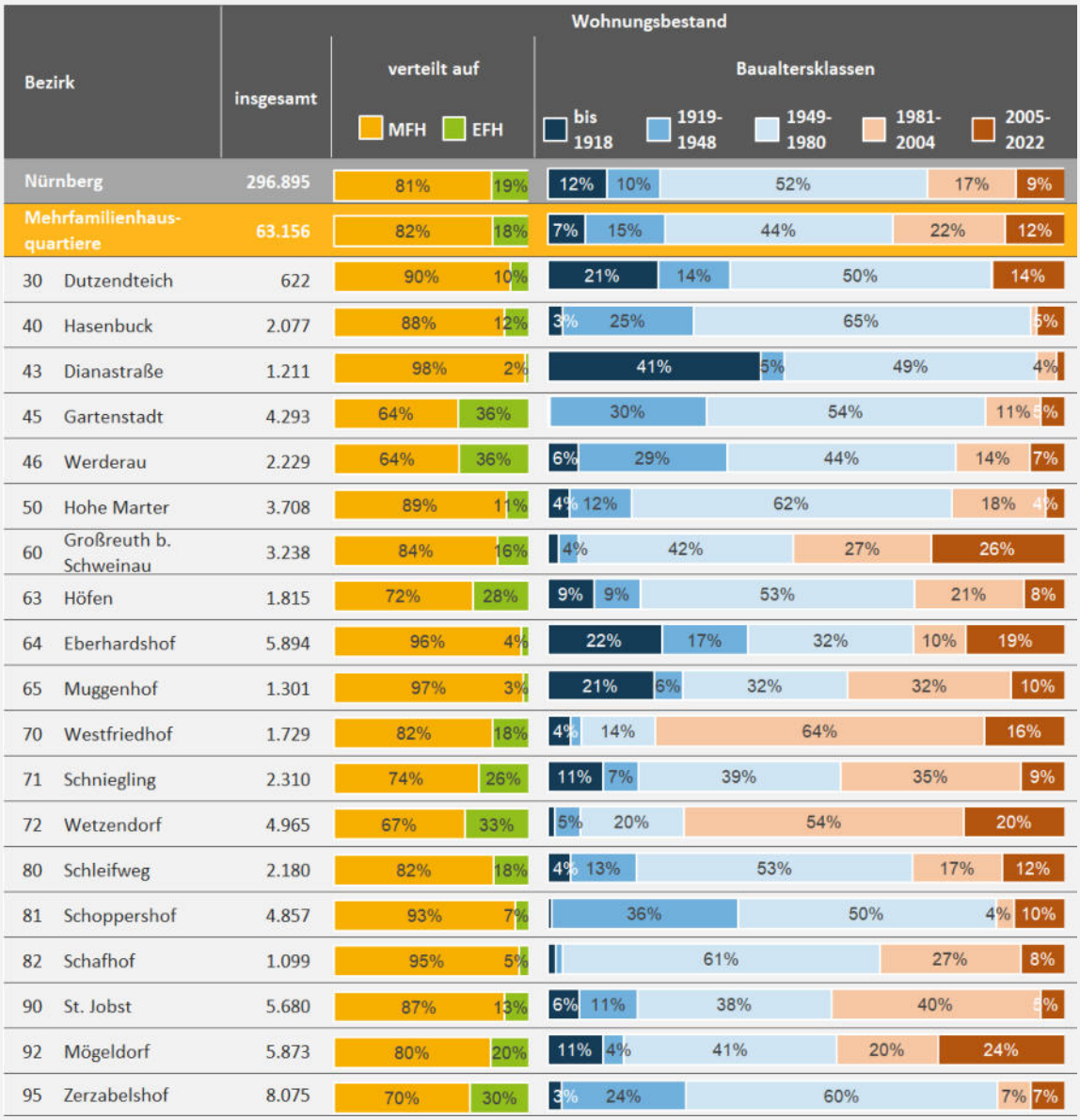
Gemengelage mit **gewerblicher Nutzung** und **hohem Verkehrsaufkommen** geprägt und gehören zu den einfacheren Wohnlagen Nürnbergs. In Muggenhof ist die Preisdynamik in den letzten Jahren allerdings relativ hoch, was mit einer hohen Zahl an Neubauten erklärt werden könnte. Zwischen diesen Polen reihen sich die anderen – teilweise in sich stark differenzierten – Mehrfamilienhausquartiere ein.

Durch die unterschiedliche (gewachsene) Baustruktur und Wohnqualität sind die **Quartiere** auch in ihrer Bewohnerstruktur **sehr verschieden** (siehe Abbildung 43). Besonders deutlich sind Unterschiede in der Altersstruktur zu erkennen, z. B. bei den **älteren Personen ab 65 Jahren**. In Zerzabelshof (95) mit seinen größeren Einfamilien- und Mehrfamilienhausbeständen aus den 1970er Jahren (siehe Abbildung 44) ist die Generation der Erstbezieher mit dem Wohnungsbestand gealtert. Etwa 30 % der Bewohner sind hier über 64 Jahre alt. Ähnlich ist die Situation in der Gartenstadt (45) und in Schafhof (82). In den kleinen und weniger als Wohnstandort etablierten Quartieren Muggenhof (65), Dianastraße (43) und Dutzendteich (30) ist der Anteil der ältesten Altersgruppe mit 11 % bis 13 % hingegen weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (20 %). Vielmehr fallen diese Quartiere – ebenso wie Eberhardshof (64) und Schleifweg (80) – durch einen **hohen Anteil junger Haushalte** (18 bis unter 30 Jahre) auf (18 % bis 21 %). 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), Wetzendorf (72) und Westfriedhof (70) nicht einmal halb so hoch.

Gleichzeitig ist die **Abwanderung** in Muggenhof (65) und Dutzendteich (30) in fast allen Altersgruppen auffallend hoch (siehe Abbildung 43). Neben der mit Gewerbegebieten durchsetzen Siedlungsstruktur, welche die Wohnqualität mindert und ggf. den Wunsch eines Wohnortwechsels fördert, führt teils 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 neben Muggenhof auch auf die am Stadtrand gelegenen Quartiere Schniegling (71) und Höfen (63) zu. Ähnlich und in manchen Altersgruppen (insbesondere bei den 18- bis unter 30-Jährigen) noch höher als in den genannten Quartieren ist die Fluktuation in dem ebenfalls durch Gewerbegebiete geprägten Bezirk 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 den bereits genannten Bezirken Muggenhof (65), Schafhof (82) und Dutzendteich (30) in St. Jobst (90). Besonders wenige Wegzüge von Familien zeigen sich in Mögeldorf (92) und Wetzendorf (72).

Abbildung 44: Mehrfamilienhausquartiere und deren Wohnungsbestand



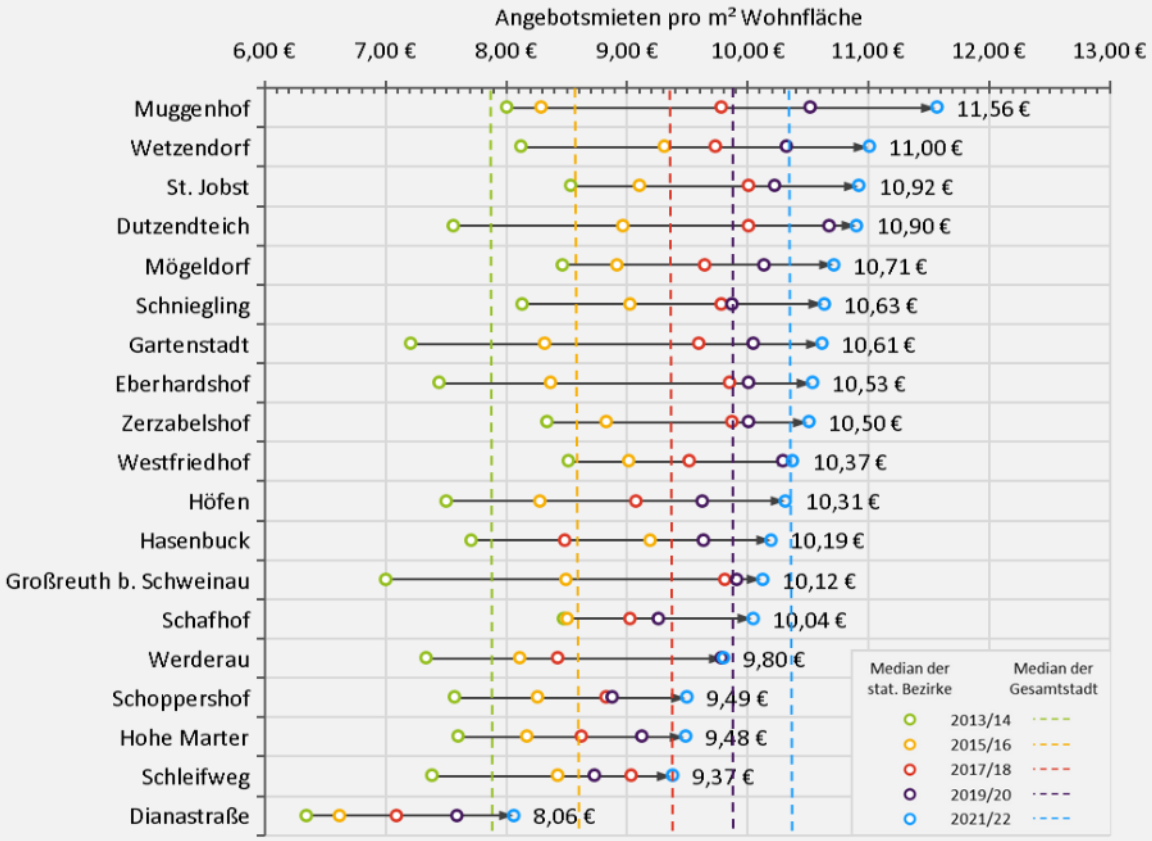
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Die Abbildung 45 zeigt, dass auch die **Preisentwicklungen in den Mehrfamilienhausquartieren sehr unterschiedlich** sind. Obwohl Muggenhof durch Gewerbegebiete geprägt ist, weist der Bezirk die höchsten Mietpreise unter den Mehrfamilienhausquartieren auf. Auch die Dynamik der Preisentwicklung ist hier seit 2013/14 besonders hoch, ebenso wie in Gartenstadt (45), Großreuth bei Schweinau (60) und Dutzendteich (30). Mit durchschnittlichen Mietpreisen unter 10 €/m² liegen die statistischen Bezirke Werderau (46), Schoppershof (81), Hohe Marter (50), Schleifweg (80) und mit großem Abstand die Dianastraße (43) von den Mehrfamilienhausquartieren am deutlichsten unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt (10,37 €/m²).

In den Mehrfamilienhausquartieren waren 2022 über **2.300 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden**. Zwar laufen Bindungen für etwa zwei Drittel der Wohnungen erst nach 2040 aus, dennoch sollte beachtet werden, dass bis 2040 rund 800 geförderte Wohnungen aus der

Bindung fallen. Die teils überdurchschnittliche Preisentwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen würde es Haushalten mit geringem Einkommen oder Transferleistungsbeziehern erschweren, weiterhin innerhalb des Quartiers wohnen zu können.

Abbildung 45: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Mehrfamilienhausquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

5.3 Einfamilienhausquartiere

Abbildung 46: Einfamilienhausquartiere und deren Bevölkerungsstruktur sowie Fortzugsintensität

Bezirk		Einwohner insgesamt	Einwohner davon U18	18-29	30-49	50-64	65+	Fortzugsintensität nach Altersgruppe 2022 < 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	65+ J.
Nürnberg		541.103	16%	16%	28%	20%	20%	136	98	158	196	123	43	30
Einfamilienhaus-quartiere		117.288	17%	11%	25%	24%	24%	93	68	144	191	92	30	23
35	Altenfurt Nord	1.262	15%	13%	29%	24%	19%	**136**	**81**	**174**	**328**	**158**	**69**	**41**
38	Altenfurt, Moorenbrunn	8.320	16%	10%	24%	23%	26%	77	49	110	164	72	26	21
44	Trierer Straße	5.134	16%	10%	24%	24%	26%	88	**87**	106	**219**	**99**	**31**	22
47	Maiach	1.929	15%	24%	28%	18%	15%	**339**	**517**	**975**	**800**	**570**	**88**	**57**
48	Katzwang, Reichelsdorf	11.144	16%	10%	24%	23%	26%	88	44	120	**191**	73	25	22
49	Kornburg, Worzeldorf	13.308	17%	9%	23%	23%	27%	71	52	110	134	74	26	19
53	Eibach	8.828	16%	12%	24%	24%	24%	75	**78**	118	158	90	26	21
55	Krottenbach, Mühlhof	2.391	16%	11%	24%	26%	22%	**118**	**80**	132	152	90	22	17
61	Gebersdorf	4.279	15%	12%	24%	26%	23%	**119**	53	128	169	**107**	16	20
62	Gaismannshof	6.098	18%	14%	25%	23%	19%	**116**	52	117	**224**	**93**	29	17
73	Buch	1.901	18%	15%	34%	20%	13%	**102**	43	**205**	174	66	**58**	**35**
74	Thon	5.515	18%	11%	27%	20%	24%	**113**	62	110	176	90	26	23
75	Almoshof	1.143	15%	16%	28%	23%	17%	52	48	36	115	45	19	**29**
76	Kraftshof	846	18%	14%	24%	25%	18%	**122**	50	57	180	69	20	**32**
77	Neunhof	1.653	21%	11%	27%	24%	17%	43	52	130	125	50	26	11
78	Boxdorf	2.899	17%	12%	27%	24%	21%	**139**	**104**	**278**	188	**119**	**41**	**28**
79	Großgründlach	4.865	17%	10%	24%	25%	24%	42	58	117	79	70	27	19
83	Marienberg	4.273	18%	10%	24%	24%	24%	71	**74**	**158**	176	89	**33**	**35**
84	Ziegelstein	5.639	17%	11%	24%	25%	22%	79	55	**147**	**218**	64	24	20
86	Buchenbühl	2.238	17%	9%	24%	25%	25%	85	26	122	130	48	28	14
91	Erlenstegen	4.257	16%	11%	23%	22%	28%	78	57	**153**	**246**	**94**	**45**	**28**
93	Schmausen-buckstraße	4.845	17%	9%	23%	25%	26%	**145**	**83**	111	**202**	**129**	**39**	**29**
94	Laufamholz	8.529	18%	11%	24%	24%	23%	**95**	58	113	172	79	**35**	**29**
96	Fischbach	5.011	17%	10%	25%	25%	22%	85	**78**	112	166	**96**	24	20
97	Brunn	981	17%	9%	26%	25%	24%	29	**137**	**290**	**194**	70	20	13

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Fortzugsintensität: Fortzüge ins Nürnberger Umland sowie innerstädtische Umzüge 2022 je 1.000 Einwohner bezogen auf die Bevölkerungszahl der jeweiligen Altersgruppe zum 31.12.2021.

Knapp 22% der Einwohner Nürnbergs lebt in Quartieren, die von einem hohen Anteil von Einfamilienhäusern gekennzeichnet sind. Der Großteil dieser **Einfamilienhausquartiere** liegt am **Stadtrand**. Auch wenn die Quartiere im Erscheinungsbild durch den Bestand an Einfamilienhäusern geprägt sind, befinden sich in vielen dieser statistischen Bezirke ebenso viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 47).

Dennoch spiegelt sich die mit der Wohnform Einfamilienhaus häufig verbundene Eigentumsbildung sowohl in der sozio-ökonomischen als auch in der demografischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft 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 46). Sie machen fast die Hälfte der Einwohner in den Einfamilienhausquartieren aus. 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. Häufig wohnen hier noch die Bauherren bzw. Erstbezieher. Nur die kleineren Stadtteile wie Maiach (47), Neunhof (77), Altenfurt Nord (35), Almoshof (75) und Buch (73) weichen von diesem Bild ab und haben auch höhere **Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen**. In diesen Quartieren herrscht mehrheitlich ein dörflicher Charakter. Es erfolgt ein fortlaufender Wechsel der Generationen in den Wohnungsbeständen.

Durchweg in allen Altersgruppen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt die **Wegzugsintensität** aus Einfamilienhausgebieten in andere Nürnberger Stadtteile oder das Umland (siehe Abbildung 46). Insbesondere aus den statistischen Bezirken Almoshof (75) und Kraftshof (76) ziehen nur wenige jüngere Personen im Alter zwischen 18 und 24 Jahren weg. Enorm hoch ist die Wegzugsintensität hingegen in Maiach (47), wie auch schon in den letzten Wohnungsmarktbeobachtungen. Das kleine Einfamilienhausgebiet ist durch seine Lage zwischen Hafen, dem Hafenindustriegebiet und der Südwesttangente weniger attraktiv und in allen Altersgruppen von einer extrem hohen Fluktuation gekennzeichnet. In einigen statistischen Bezirken sind die Bestände an Wohngebäuden sehr gering und die Wegzugsintensitäten von wenigen Umzugsbewegungen geprägt, sodass die Aussagen teils nur eingeschränkt interpretierbar sind (siehe Abbildung 47).

Mit **Mietpreisen** von über 10,50 €/m² liegen die statistischen Bezirke Krottenbach/Mühlhof (55), Thon (74), Schmausenbuckstraße (93), Boxdorf (78), Marienberg (83) und Erlenstegen (91) über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Mit Ausnahme von Boxdorf und Marienberg war die Preisdynamik seit dem letzten Berichtszeitraum vergleichsweise stark. Die restlichen Quartiere liegen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, Ziegelstein (84), Altenfurt Nord (35) und Großgründlach (79) sogar (knapp) unter 10 €/m². In Katzwang und Boxdorf sind minimale Rückgänge im durchschnittlichen Mietpreis zu erkennen, was allerdings auch auf geringe Fallzahlen zurückzuführen sein könnte und keine Trendumkehr darstellt.

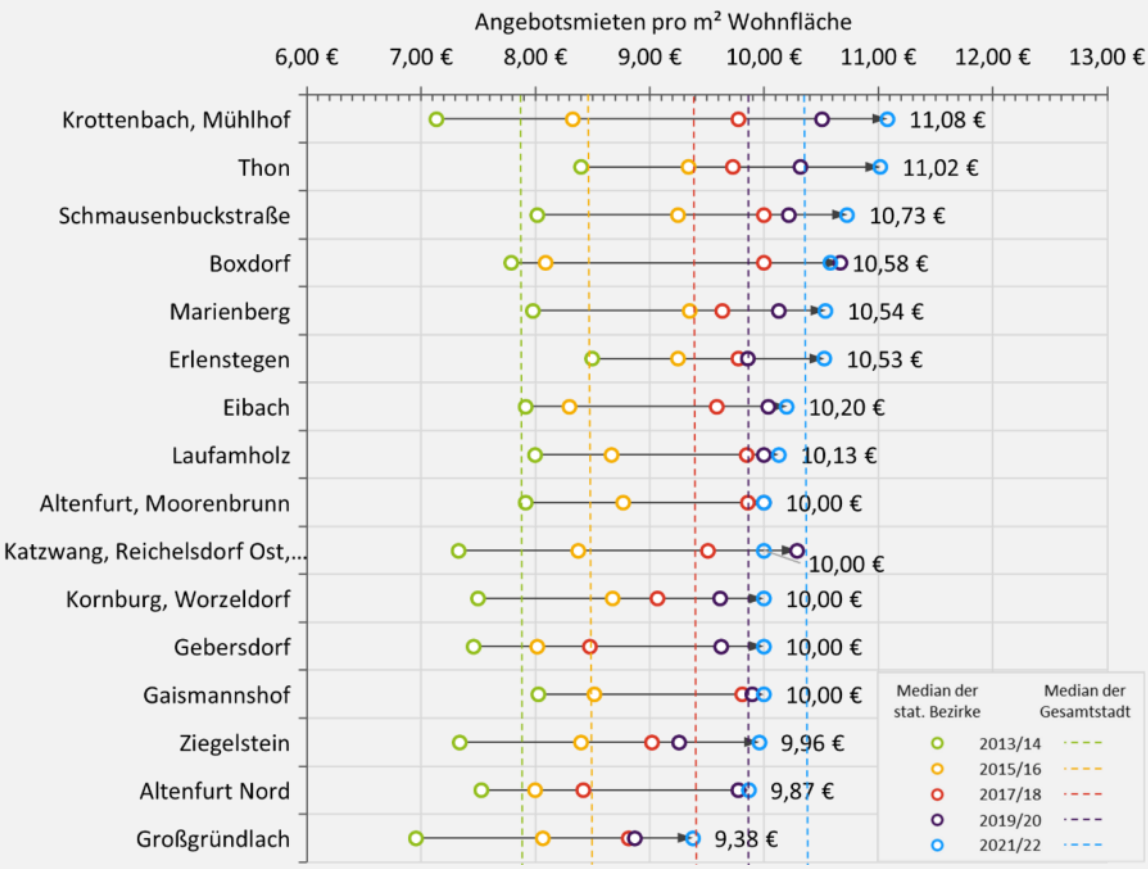
Historisch gibt es in den Einfamilienhausquartieren recht wenig **geförderten Wohnungsbau**. Rund 750 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen konnten 2022 in diesen Bereichen verzeichnet werden. Nur ein geringer Teil läuft bis 2030 bzw. 2040 aus der Bindungsfrist, der Großteil der geförderten Wohnungen ist in den letzten Jahren entstanden. Dies dürfte insbesondere an der Quotenregelung im Baulandbeschluss liegen.

Abbildung 47: Einfamilienhausquartiere und deren Wohnungsbestand

Bezirk		Wohnungsbestand insgesamt	verteilt auf MFH	verteilt auf EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2022
Nürnberg		296.895	81%	19%	12%	10%	52%	17%	9%
Einfamilienhaus-quartiere		59.208	40%	60%	11%		52%	24%	10%
35	Altenfurt Nord	652	51%	49%			87%		7%
38	Altenfurt, Moorenbrunn	4.216	38%	62%	8%		63%	20%	8%
44	Trierer Straße	2.713	20%	80%	18%		63%	13%	6%
47	Maiach	714	52%	48%	4%		31%	36%	26%
48	Katzwang, Reichelsdorf	5.851	42%	58%	6%		53%	27%	12%
49	Kornburg, Worzeldorf	6.604	31%	69%			50%	32%	14%
53	Eibach	4.871	53%	47%	5%	14%	50%	21%	9%
55	Krottenbach, Mühlhof	1.224	28%	72%	14%	14%	30%	34%	7%
61	Gebersdorf	2.174	34%	66%	7%		65%	19%	5%
62	Gaismannshof	2.786	37%	63%	1%	24%	40%	23%	12%
73	Buch	739	38%	62%	17%	14%	29%	20%	20%
74	Thon	2.802	49%	51%			56%	25%	13%
75	Almoshof	488	36%	64%	22%	12%	29%	26%	11%
76	Kraftshof	366	9%	91%	19%	12%	28%	26%	15%
77	Neunhof	756	26%	74%	6%	10%	43%	20%	21%
78	Boxdorf	1.299	34%	66%	4%		64%	19%	10%
79	Großgründlach	2.379	30%	70%			51%	34%	10%
83	Marienberg	2.137	41%	59%	2%	19%	42%	31%	6%
84	Ziegelstein	3.052	49%	51%	2%	40%	42%	11%	5%
86	Buchenbühl	1.120	6%	94%	1%	43%	48%	6%	
91	Erlenstegen	2.299	60%	40%	5%	12%	48%	27%	7%
93	Schmausen-buckstraße	2.610	47%	53%	5%		61%	26%	7%
94	Laufamholz	4.449	51%	49%		6%	52%	24%	14%
96	Fischbach	2.474	35%	65%		5%	52%	29%	11%
97	Brunn	433	8%	92%	5%		45%	33%	14%

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

Abbildung 48: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Einfamilienhausquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

5.4 Großwohnsiedlungen

Abbildung 49: Großwohnsiedlungen und deren Bevölkerungsstruktur sowie Fortzugsintensität

Bezirk		Einwohner insgesamt	Einwohner davon U18	18-29	30-49	50-64	65+	Fortzugsintensität nach Altersgruppe 2022 < 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	65+ J.
Nürnberg		541.103	16%	16%	28%	20%	20%	136	98	158	196	123	43	30
Großwohn-siedlungen		67.269	17%	11%	25%	21%	26%	112	82	148	172	94	34	28
31	Rangierbahnhof Siedlung	4.346	16%	13%	27%	22%	21%	**181**	**196**	**177**	**240**	**152**	**56**	**37**
32	Langwasser Nordwest	7.439	16%	11%	25%	21%	28%	111	**82**	141	151	89	24	24
33	Langwasser Nordost	6.895	19%	10%	23%	22%	27%	100	**115**	141	**242**	**112**	**51**	**38**
36	Langwasser Südost	10.419	18%	11%	24%	20%	26%	**123**	63	**166**	**175**	80	**35**	27
37	Langwasser Südwest	8.378	15%	11%	25%	22%	28%	**158**	76	132	150	**101**	27	26
51	Röthenbach West	9.161	16%	12%	24%	21%	27%	107	74	133	**185**	88	29	26
52	Röthenbach Ost	12.719	15%	12%	27%	21%	25%	90	58	131	138	85	**36**	23
54	Reichelsdorf	7.912	18%	11%	26%	20%	24%	71	63	**182**	160	83	25	**31**

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Fortzugsintensität: Fortzüge ins Nürnberger Umland sowie innerstädtische Umzüge 2022 je 1.000 Einwohner bezogen auf die Bevölkerungszahl der jeweiligen Altersgruppe zum 31.12.2021.

Dem Quartierstyp der Großwohnsiedlungen werden acht statistische Bezirke zugerechnet, in denen mit über 67.000 Einwohnern immerhin gut 12% der Nürnberger Bevölkerung leben. Trotz Ähnlichkeiten in der Lage, der Dichte der Bebauung oder des Baualters, weisen die Großwohnsiedlungen recht **unterschiedliche Ausgangssituationen** auf, 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) – mit Ausnahme der Rangierbahnhof Siedlung (31) – weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Bei diesen Einwohnern handelt es sich wahrscheinlich zu einem großen Teil um jene Personen, die nach der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen v.a. in den 1970er- und 1980er-Jahren (siehe Abbildung 50) in die neu errichteten Wohnungen einzogen und bis heute dort wohnen blieben. In besonderem Maße trifft dies auf die Quartiere Langwasser Nordwest (32), Nordost (33), Südost (36), Südwest (37) und Röthenbach West (51) zu. Dort ist jeweils über ein Viertel der Bewohner 65 Jahre alt oder älter.

Ähnlich wie bei den Einfamilienhausquartieren liegt auch in den Großwohnsiedlungen die **Wegzugsintensität** in allen Altersgruppen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Zwar gibt es auch in den Großwohnsiedlungen größere Bereiche mit Einfamilienhausbebauung, in denen Eigentumsbildung möglich ist (vgl. Abbildung 50). Es ist jedoch anzunehmen, dass in diesen Quartieren eine Ursache der geringen Wegzugsintensität auch an den mangelnden finanziellen Möglichkeiten eines Teils der Bewohnerschaft liegt, ihren Wohnstandort in andere (teurere) Stadtteile zu verlagern (sog. Lock-in-Effekt). Zudem wird ein Teil der Einwohner ihr Quartier schätzen und mit der Wohnsituation zufrieden sein, sodass ein Wegzug nicht angestrebt wird.

Eine etwas höhere Wegzugsintensität ist in den Quartieren Rangierbahnhof-Siedlung (31) in allen Altersgruppen und Langwasser Nordost (33) insbesondere von Personen zwischen 24 und 30 Jahren zu erkennen. Teilweise handelt es sich hierbei um langfristige Trends, die u. a. auf die Privatisierung ehemals geförderter Mietwohnungen zurückgeführt werden könnte (auslaufende Bindungen vieler im geförderten Wohnungsbau errichteten Wohnungen).

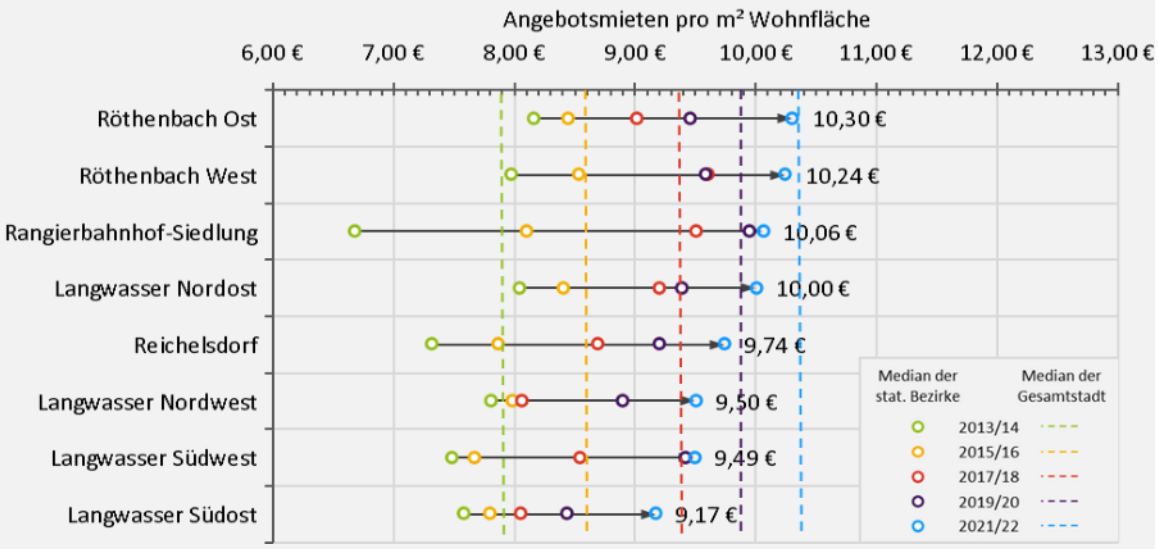
Abbildung 50: Großwohnsiedlungen und deren Wohnungsbestand

Bezirk		insgesamt	Wohnungsbestand verteilt auf MFH	EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2022
Nürnberg		296.895	81%	19%	12%	10%	52%	17%	9%
Großwohnsiedlungen		**35.147**	81%	19%	13%	9%	52%	16%	9%
31	Rangierbahnhof Siedlung	2.110	94%	6%	15%	19%	57%		5%
32	Langwasser Nordwest	3.977	90%	10%			96%		4%
33	Langwasser Nordost	3.402	74%	26%		20%	72%		8%
36	Langwasser Südost	4.990	87%	13%			97%		
37	Langwasser Südwest	4.568	83%	17%			94%		5%
51	Röthenbach West	4.899	84%	16%			65%	25%	7%
52	Röthenbach Ost	7.097	78%	22%			46%	32%	19%
54	Reichelsdorf	4.104	71%	29%	5%	8%	70%	11%	7%

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

Die **Angebotsmietpreise** liegen in allen statistischen Bezirken, die dem Bau- und Lagetyp der Großwohnsiedlungen zugeordnet werden können, unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. AM höchsten sind die Werte in Röthenbach Ost (52) und West (51). Teilweise herrscht im Betrachtungszeitraum eine hohe Preisdynamik, die möglicherweise mit auslaufenden Bindungen von geförderten Wohnungen zusammenhängen könnte. Diese machen einen vergleichsweise großen Anteil aus: Mit über 4.600 Wohnungen immerhin gut 13 % des Gesamtbestands (ohne wbg-Bestand). Während knapp über 70 % der geförderten Wohnungen erst nach 2040 aus der Bindefrist fallen werden, sind es bis 2030 nur 8 % und bis 2040 gut ein Fünftel der Wohnungen. Das bedeutet, dass in den kommenden Jahren rund 1.350 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen werden. Der Steuerungsbedarf ist hier vergleichsweise hoch, es bedarf der frühzeitigen Maßnahmenentwicklung, um eine wellenartige Erhöhung von Mieten zu vermeiden.

Abbildung 51: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Großwohnsiedlungen



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken

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 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 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 Demografie oftmals noch durch die **Generation der Erstbezieher** geprägt. Mit dem zunehmenden Ausscheiden geburtenstärkerer Jahrgänge ist hier in den nächsten Jahren mit einem zunehmenden verstärkten **Generationenwechsel** im Wohnungsbestand zu rechnen. Dieser spiegelt sich im aktuellen Betrachtungszeitraum allerdings noch nicht signifikant in den Statistiken wider.

Auch hinsichtlich der **Preisdynamik** bei Angebotsmieten von Bestandswohnungen gibt es große Unterschiede zwischen den Quartieren innerhalb gleicher Bau- und Lagetypen. Besonders hohe Mieten finden sich beispielsweise in einigen Innenstadtquartieren, wobei die Dynamik der Preisentwicklung innerhalb der letzten Jahre andernorts teilweise höher war (starkes Anziehen von vergleichsweise niedrigem Mietniveaus).

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, wie auch schon 2021, keine hinreichenden Schlüsse zu.

6 Schwerpunktthema: Genossenschaftliches Wohnen in Nürnberg

Wohnungsbaugenossenschaften haben eine lange Geschichte in Deutschland und sind eng mit der sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung des Landes verbunden. Die **Ursprünge der Wohnungsbaugenossenschaften** lassen sich bis ins 19. Jahrhundert zurückverfolgen. Insbesondere im Zuge der Industrialisierung und der damit einhergehenden Urbanisierung entstanden in vielen deutschen Städten große Probleme im Bereich der Wohnraumversorgung. Die Bevölkerungszahl in den Städten stieg rapide an, was zu einer starken Nachfrage nach Wohnungen führte. Gleichzeitig waren die Wohnbedingungen für viele Menschen oft prekär, mit überfüllten und schlecht instand gehaltenen Unterkünften. Als Reaktion auf diese sozialen Probleme entstanden verschiedene Initiativen zur Verbesserung der Wohnsituation. Im Laufe der Zeit breitete sich das Modell der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland weiter aus. Insbesondere in den Jahren vor und nach dem Ersten Weltkrieg erlebte die Genossenschaftsbewegung einen starken Aufschwung. In vielen Städten wurden neue Wohnungsbaugenossenschaften gegründet, die dazu beitrugen, den Wohnungsbedarf der Bevölkerung zu decken und gleichzeitig soziale und demokratische Werte zu fördern.

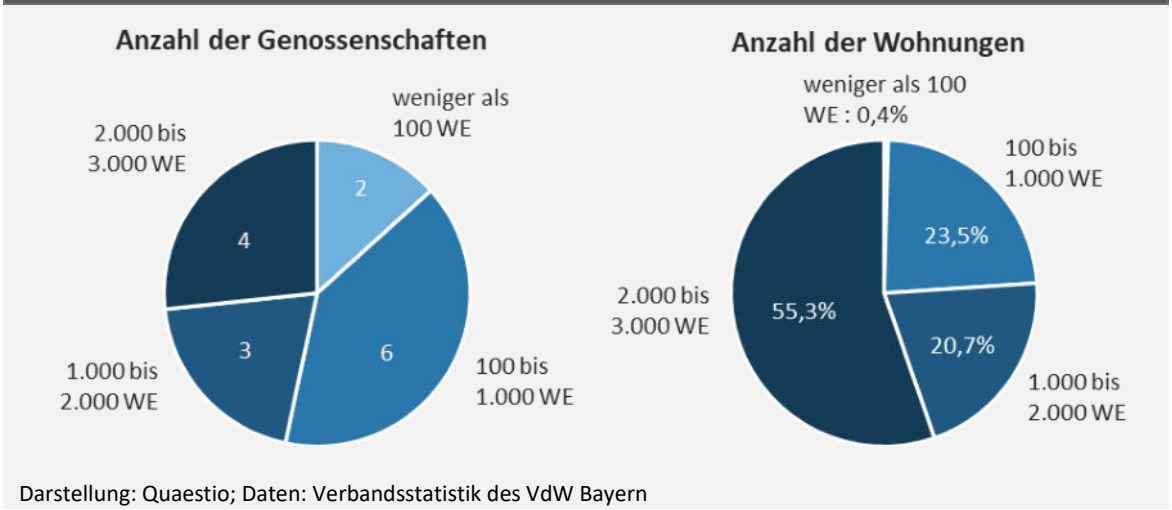
Angesichts der aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, wie dem Mangel an erschwinglichem Wohnraum, **rücken Wohnungsbaugenossenschaften wieder stärker in den Fokus** insbesondere hinsichtlich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. So verfolgen Wohnungsbaugenossenschaften meist das Ziel, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder bereitzustellen. Die Mieter sind gleichzeitig Mitglieder und Mitbesitzer der Genossenschaft. Dadurch haben sie nicht nur Mitspracherechte, sondern auch ein lebenslanges Wohnrecht. Neben den Wohnungsbaugenossenschaften finden seit einigen Jahren auch andere Formen des (gemeinschaftlichen) Bauens und Wohnens wieder stärker Eingang in wohnungspolitische Debatten, beispielsweise **Baugemeinschaften**. Und auch das **Mitarbeiterwohnen** bzw. die **Bereitstellung von Wohnraum durch den Arbeitgeber** rückte zuletzt wieder stärker in den Fokus, wodurch – hinsichtlich des Fachkräftemangels und der angespannten Wohnungsmärkte insbesondere in Wachstumsregionen – gleich zwei Problemen entgegengesteuert werden soll.

Aufgrund dieser Entwicklungen werden im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 Wohnungsbaugenossenschaften und verwandte Formen des Bauens und Wohnens näher betrachtet. Zunächst wird die Situation der Nürnberger Wohnungsbaugenossenschaften vorgestellt. Darauf aufbauend werden die Potenziale von Neugründungen diskutiert und im Vergleich mit der Situation in anderen Städten die benötigten Anstrengungen skizziert, die zur Stärkung des genossenschaftlichen Marktsegments notwendig wären. Darüber hinaus werden auch Baugemeinschaften sowie das Mitarbeiterwohnen betrachtet.

6.1 Nürnbergs Wohnungsbaugenossenschaften

Wohnungsbaugenossenschaften haben in Nürnberg eine lange Tradition in der Wohnraumversorgung. Mit der Sigmund Schuckert eG ist die älteste aktive Wohnungsbaugenossenschaft Nürnbergs seit über 125 Jahren in der Wohnungsbewirtschaftung aktiv. Mit rund 3.000 Wohnungen im Nürnberger Stadtgebiet (v.a. im Nürnberger Süden) gehört sie gleichzeitig zu den größten der 15 Wohnungsbaugenossenschaften in der Stadt (siehe Abbildung 52). Insgesamt befinden sich rund 17.500 der Wohnungen in Nürnberg im Eigentum von Wohnungsbaugenossenschaften, dies entspricht einem Anteil von rund 6 % am Gesamtwohnungsbestand.[20] Hiervon befindet sich wiederum ein Großteil im Eigentum der vier größten Wohnungsbaugenossenschaften mit einem Wohnungsbestand von jeweils über 2.000 Wohnungen (Wohnungsgenossenschaft Sigmund Schuckert eG und Baugenossenschaft Selbsthilfe eG mit jeweils fast 3.000 WE; Wohnungsgenossenschaft Noris eG und Gartenstadt Nürnberg eG mit jeweils rund 2.500 WE). Die Abbildung 52 verdeutlicht zudem, dass sich über drei Viertel der Wohnungen im genossenschaftlichen Segment in Nürnberg im Eigentum der größeren Wohnungsbaugenossenschaften befinden. Mit deutlich unter 1 % haben kleine Genossenschaften nur einen geringen Anteil in dem Segment.

Abbildung 52: Größenstruktur der Nürnberger Wohnungsbaugenossenschaften



Darstellung: Quaestio; Daten: Verbandsstatistik des VdW Bayern

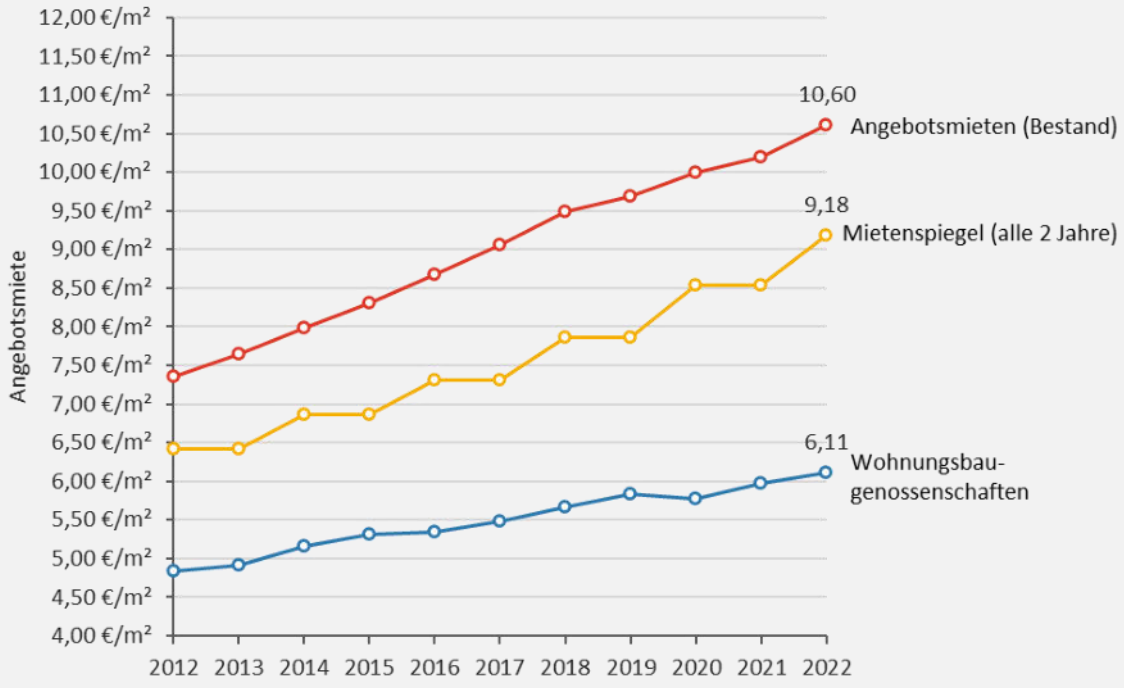
Der **Wohnungsbestand** der Baugenossenschaften ist in den vergangenen Jahren **nur geringfügig gewachsen**. Insgesamt realisierten die Nürnberger Wohnungsbaugenossenschaften in den vergangenen 10 Jahren den Neubau von 532 Wohnungen, größere Einzelvorhaben sind auf das Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost zurückzuführen (Kachletstraße 24 WE, Eisensteiner Straße 13 WE, Fallrohrstraße 18 WE, Heimgartenweg 31 WE geplant) und auf die Gartenstadt Nürnberg eG (Reihenhäuser und Wohnungen am Heckenhof). Bezogen auf den Wohnungsbestand ergibt dies eine Fertigstellungsquote im genossenschaftlichen Segment von 2,7 WE pro 1.000 Bestandswohnungen pro Jahr und damit ein nur halb so hoher Wert wie für den gesamten Nürnberger Wohnungsmarkt (5,4 WE/1.000 Bestandswohnungen). Daran wird deutlich, dass

[20] Die Verbandsstatistik des VdW Bayern weist für alle in Nürnberg ansässigen Genossenschaften einen Wohnungsbestand von 19.852 Wohnungen für das Jahr 2022 aus. Hierunter fallen aber auch einige Wohnungen, die sich außerhalb des Nürnberger Stadtgebiets befinden. Für das Jahr 2011 hat der Zensus einen Wohnungsbestand von 17.132 Wohnungen im genossenschaftlichen Eigentum in Nürnberg ausgewiesen. Der vdw nennt für das Jahr 2013 die Zahl von 19.504 Wohnungen. Überträgt man dieses Verhältnis (88 % der vdw-Zahlen) auf die Zahlen für 2022, so ergibt sich rechnerisch eine Zahl von 17.437 Wohnungen.

Wohnungsbaugenossenschaften nur sehr eingeschränkt auf die allgemeine Marktlage reagieren. Sie sind primär der Wohnraumversorgung der eigenen Genossenschaftsmitglieder (rd. 26.500 Personen) verpflichtet. Ergeben sich aus den Wohnwünschen der eigenen Genossen neue Wohnraumbedarfe, beispielsweise durch eine steigende Zahl älterer Haushalte nach barrierefreien Wohnungen, so entsteht hierdurch ein Handlungsbedarf. Eine allgemeine Marktanspannung führt hingegen nicht automatisch zu einem Bedarf nach einer Ausweitung des eigenen Bestands.

Auf der anderen Seite zeigt die Entwicklung der Mieten in Genossenschaften auch eindrücklich, dass die Wohnkosten für die Genossenschaftsmitglieder von der allgemeinen Marktentwicklung entkoppelt sind (siehe Abbildung 53). **Der aktuelle durchschnittliche** Mietpreis einer Genossenschaftswohnung liegt mit 6,11 €/m² rund **ein Drittel unter dem Mittelwert des Mietenspiegels** und 42 % unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen. Gleichwohl ist an dieser Stelle auf den Zusammenhang zwischen dem Baualter und dem Mietpreis hinzuweisen: Preise für Neubauwohnungen im genossenschaftlichen Segment liegen zweifelsohne über dem genannten Durchschnitt. Der große Bestand älterer Wohnungen wirkt sich insofern auch recht deutlich auf den Durchschnittspreis aus.

Abbildung 53: Preisentwicklung der Genossenschaftswohnungen im Vergleich zur allgemeinen Marktentwicklung



Darstellung: Quaestio; Daten: Verbandsstatistik des VdW Bayern, Value AG, Mietenspiegel der Stadt Nürnberg

6.2 Neue Genossenschaften im Kontext gemeinschaftlichen Bauens

Über die wohnungsmarktbezogene Bedeutung bestehender Wohnungsbaugenossenschaften hinaus wird in den letzten Jahren vielfach auch die Gründung neuer Genossenschaften, häufig im Kontext gemeinschaftlichen Bauens (Baugemeinschaften, Baugruppen) diskutiert. Die Mehrzahl gemeinschaftlicher Bauprojekte dient den Haushalten als Modell der individuellen Eigen-

tumsbildung. Insofern gibt es diesbezüglich keinen Unterschied zu anderen **Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG).** In Abgrenzung zu sonstigen WEGs bietet das gemeinschaftliche Bauen in der Konzeptions-, Planungs- und Bauphase jedoch die Chance zum frühzeitigen Aufbau einer nachbarschaftlichen Beziehung/Gemeinschaft.

Weitere Rechts- und Organisationsformen gemeinschaftlichen Bauens verbindet der genossenschaftliche Gedanke des solidarischen Wirtschaftens zum Wohl der Genossenschaftsmitglieder. Damit einhergehend werden die Mitglieder nicht Eigentümer, sondern Nutzer (Mieter) einer Wohnung im gemeinschaftlichen Eigentum. Diesbezüglich können zwei (Träger-)Formen unterschieden werden.

Bei **Klein- oder Objektgenossenschaften** fungiert die Gemeinschaft als Bauherr und Eigentümer. Der entstandene Wohnraum wird an die beteiligten Genossenschaftsmitglieder vermietet. Dies trägt zu einem hohen Grad der Selbstbestimmung und der Eigenverantwortung bei. Die rechtlichen Anforderungen (Genossenschaftsgesetz GenG) für die Gründung einer Genossenschaft stellen dabei zunächst keine große Hürde dar: Es bedarf mindestens dreier Mitglieder, Ziel ist die Förderung der Mitglieder, Grundlagen der Betätigung sind die Erarbeitung einer Satzung und die Eintragung in das Genossenschaftsregister. Daran anschließend zeichnen die Mitglieder Genossenschaftsanteile.

Zu den Herausforderungen zählen die vergleichsweise hohen Kosten für die Genossenschaftsanteile (abhängig von der Zahl der Mitglieder) und der hohe Organisations- und Umsetzungs- sowie Bewirtschaftungsaufwand.

Die Vorbereitung, Planung und Realisierung eines gemeinschaftlichen Bauprojektes bringt – ohne die „Anlehnung“ an bestehende Strukturen (z. B. an eine Bestandsgenossenschaft) große Herausforderungen mit sich, nimmt viel Zeit in Anspruch und ist ein langfristiger Prozess (von der ersten Befassung bis zum Einzug ca. 5 Jahre). Ferner sind mit der Komplexität der Aufgabe und den langen Realisierungszeiten (neben den ohnehin bestehenden) zusätzliche Risiken im Zeitverlauf zu berücksichtigen: Steigende Baukosten, Veränderung des Finanzierungsbedarfs bzw. -konditionen und veränderte Haushaltskonstellationen.

Demgegenüber sind die Beteiligten eines gemeinschaftlichen Bauvorhabens, die sich unter dem **Dach einer bestehenden Genossenschaft** organisieren, nicht Bauherr und Eigentümer einer spezifischen Immobilie. Sie wird rechtlich und organisatorisch in den Wohnungsbestand und die Mitgliederschaft eingegliedert. Dies trägt zu einer Entlastung von den Bauherrnaufgaben, der Finanzierung und Eigenkapitalbeschaffung sowie in der späteren Bewirtschaftung der Immobilie bei. Gleichzeitig entsteht ein Verlust an Eigenständigkeit für die Gruppe (z. B. in der Bauausführung oder Bewirtschaftung), die je nach Motivlage unterschiedlich schwer wiegt. Diese Umsetzungsform erhält in der Regel gewisse Sonderrechte, vor allem die Mieterauswahl betreffend. Dies wird in Kooperationsverträgen geregelt. Nürnberger Genossenschaften haben von diesem Modell bisher noch keinen Gebrauch gemacht.

Unterstützungs- und Förderstrukturen

In Nürnberg gibt es im Vergleich zu manch anderen deutschen Großstädten (z. B. Hamburg, Leipzig, Stuttgart) nur eine vergleichsweise geringe Zahl neuer gemeinschaftlicher und genossenschaftlicher Bauprojekte. Nach städtischen Angaben wurden seit dem Jahr 2000 rund zehn gemeinschaftliche Wohnprojekte mit insgesamt knapp 300 Wohneinheiten realisiert. Die große Mehrzahl entstand unter dem Dach einer GmbH (z. B. der wbg Nürnberg GmbH) oder eines gemeinnützigen Vereins. Lediglich drei Projekte firmieren als Genossenschaft.

Bislang gibt es in Nürnberg jedoch auch kaum spezifische Beratungs-, Unterstützungs- und Förderstrukturen. Diesbezügliche Ansätze anderer Städte betreffen vor allem den Zugang zu Grundstücken und Fördermitteln sowie die Information, Vernetzung, Beratung und Begleitung zu gemeinschaftlichen Bauvorhaben. Um darzustellen, welche Anstrengungen es benötigt, Genossenschaften zu einem nennenswerten Faktor zu machen, werden im Folgenden Instrumente anderer Städte vorgestellt:

- **Bereitstellung von Grundstücken:** Ein zentraler Engpass ist zunächst die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke auf einem angespannten Wohnungsmarkt. Eine spezifische Bereitstellung und Vergabe von Grundstücken für diese Vorhaben wird in Nürnberg aktuell nicht praktiziert. Konzeptauswahlverfahren richteten sich bisher nicht exklusiv an Genossenschaften.

  Vergleichbare Großstädte, wie beispielsweise Stuttgart, Düsseldorf oder Leipzig, vergeben Grundstücke mittels Ausschreibungs- und Anhandgabeverfahren[21] an Baugemeinschaften oder Baugruppen. Die Vergabe erfolgt auf Grundlage der Bewertung der eingereichten Konzepte der Bewerber. Dabei werden u. a. städtebauliche, architektonische, ökologische, energetische, soziale und wohnungsbezogene Kriterien einbezogen. Der Grundstückspreis ist i.d.R. von nachrangiger Bedeutung bzw. die Vergabe erfolgt zum Festpreis (z. B. zum Verkehrswert).

- **(Finanzielle) Förderung:** Unter den aktuellen Rahmenbedingungen mit hohen und steigenden Baukosten und – seit Anfang 2022 – gestiegenen Finanzierungskosten ist zudem die Bereitstellung von Fördermitteln zunehmend relevant.

  Förderprogramme, die sich explizit an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte richten, gibt es in der Bayerischen Wohnraumförderung aktuell nicht. Die Programme „Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum“ und „Bayern Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“ kommen für Baugemeinschaften, die selbstgenutztes Wohneigentum erstellen, prinzipiell in Frage. Allerdings müssen sich die Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen befinden.

  Für genossenschaftliche Ansätze im Mietwohnungsbau kann die Einkommensorientierte Förderung (EOF) infrage kommen. Auch hier beschränkt sich der potenzielle Nutzerkreis auf Haushalte innerhalb der Einkommensstufen I bis III. Zudem fördert die Stadt mit einem Darlehen die Haushalte der Stufe I und ergänzt damit die Landesförderung.

  In München wurde z. B. das Förderprogramm Modell-Genossenschaften aufgelegt. Sozial gebundene Grundstücke der Landeshauptstadt München werden in diesem Programm an Baugenossenschaften vergeben. Ziel ist es, Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen das Wohnen in einer Genossenschaft zu ermöglichen. Die Stadt Hamburg, die als Stadtstaat lokale Wohnungspolitik mit den Handlungsmöglichkeiten der Wohnraumförderung verbinden kann, hat ihr Wohnraumförderprogramm explizit für Baugemeinschaften geöffnet bzw. spezifisch auf Genossenschaften zugeschnitten (z. B. „Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum“).

[21] Die öffentliche Hand kann ein zu veräußerndes Grundstück über einen festzulegenden Zeitraum einem Projekt zur Verfügung stellen („anhand geben“). In dieser Zeit können Details geklärt werden, z. B. zum Planungsrecht und zur Finanzierung des Projekts. Ein Verkauf des Grundstücks an Dritte ist in dem Zeitraum ausgeschlossen, sodass auch Projekte mit starker sozialer Ausrichtung und umfangreichen Abstimmungsprozessen eine Chance erhalten - insbesondere gegenüber finanziell gut aufgestellten Projektentwicklern bzw. Investoren.
Vgl. hierzu: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (o. J.): Anhandgabe. Abrufbar unter: https://www.berlin.de/lokalbau-fk/glossar/anhandgabe-1012673.php (letzter Aufruf: 10.05.2024).

- **Informationen und Vernetzung:** Ferner bieten Informations- und Vernetzungsangebote die Möglichkeit, das Interesse an der Umsetzung gemeinschaftlicher Bauprojekte zu stärken. Damit werden Interessenten zusammengeführt und der Zugang zu Unterstützungs- und Beratungsangeboten eröffnet. Die Stadt Nürnberg informiert auf der Homepage des Stab Wohnens zu gemeinschaftlichen Wohnformen, Baugruppen und Baugemeinschaften.[22]

  Die Stadt Dortmund hat zur besseren Vernetzung und Information eine Koordinierungsstelle eingerichtet. Ziel der Koordinierungsstelle ist es, weitere innovative, gemeinschaftliche und gemeinwohlorientierte Wohnformen bei ihrer Umsetzung zu unterstützen und aktive Nachbarschaften zu fördern. Einen ähnlichen Ansatz verfolgt die Stadt Hamburg mit einer Agentur für Baugemeinschaften.

- **Beratung und Unterstützung:** Ein wichtiges Element innerhalb des komplexen und langwierigen Prozesses in der Planung und Realisierung sind Baubetreuer, welche die Beteiligten bei der Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben unterstützen. Sie beraten die Baugemeinschaften bei wesentlichen Entscheidungen und übernehmen teilweise Moderations- und Mediationsaufgaben auf dem Weg zur Entscheidungsfindung. Sie unterstützen die Baugemeinschaften bei der Bewerbung um Grundstücke, auf dem Weg zur geeigneten Rechtsform, bei der Sicherstellung der Finanzierung (Eigenkapital, Fremdfinanzierung, Förderanträge) und schließlich auch in der Zusammenarbeit mit den Architekten und weiteren Dienstleistern. Die Stadt Leipzig unterstützt Initiativen beispielsweise durch die Vergabe städtischer Liegenschaften im Konzeptverfahren wie auch durch ein Beratungsangebot zu allen Fragen rund ums kooperative Bauen und Wohnen (Netzwerk Leipziger Freiheit).

6.3 (K)ein neuer Ansatz: Mitarbeiterwohnen als Beitrag zum bezahlbaren Wohnen

Bis vor wenigen Jahren war das Mitarbeiterwohnen ein selten zu vernehmendes und eher wenig diskutiertes Thema in der wohnungspolitischen Debatte. Die Vermittlung bzw. **Bereitstellung von Wohnraum durch den Arbeitgeber** galt eher für einzelne Standorte und Unternehmen als relevant. Seit einiger Zeit wächst jedoch die Aufmerksamkeit, der Ansatz erfährt eine **Renaissance** – denn ganz neu ist die Idee nicht: Um das Bevölkerungswachstum im Zuge des Wirtschaftswachstums der Industrialisierung abfangen zu können, errichteten beispielsweise Unternehmen der Montanindustrie im Ruhrgebiet Werkswohnungen für die rasant steigende Zahl an Mitarbeitern und deren Familien. Diese klassische Form der Werkswohnungen brachte neben Vorteilen (Entlastung des Wohnungsmarkts und der Mitarbeiter, Zusammengehörigkeitsgefühl bei Belegschaft und Nachbarschaft zugleich) auch einige Nachteile mit sich, etwa eine doppelte Abhängigkeit vom Arbeitgeber, bei der das Ende des Arbeitsvertrags gleichbedeutend mit dem Ende des Wohnverhältnisses war.[23] Auch im genossenschaftlichen Segment ist der Ansatz nicht neu. **So gehen die genossenschaftlichen Gründungen in Nürnberg vielfach auf lokale Unternehmen zurück.** Die Wohnungsgenossenschaft Sigmund Schuckert wurde für die Beschäftigten der Schuckertwerke, die Postbaugenossenschaft für Angehörige der Königlich Bayerischen Verkehrsanstalten und die Noris Genossenschaft für das Straßenbahnpersonal gegründet.

---

22 Stadt Nürnberg – Stab Wohnen (o. J.): Gemeinschaftliche Wohnformen / Baugruppen und Baugemeinschaften. Abrufbar unter: https://www.nuernberg.de/internet/wohnen/gemeinschaftliche_wohnformen.html (letzter Aufruf: 10.05.2024).

23 vgl. RegioKontext (2016): Mitarbeiterwohnen: Aktuelle Herangehensweisen und modellhafte Lösungen.

Im Gegensatz zu den häufig einfachen Werkssiedlungen von damals nimmt das Mitarbeiterwohnen heute **vielfältige Formen** an. Fallbeispiele im Bundesgebiet reichen von wenigen Wohnungen des Bäckereibetriebs bis hin zu hunderten Wohneinheiten des Großkonzerns und decken ein breites Spektrum hinsichtlich Wohneinheiten, Standortmerkmalen und Organisationsformen ab. Das wieder erstarkte **Engagement von Arbeitgebern** (z. B. Stadtwerke München, Bosch, Audi, VW, Arosa Hotels) verwundert mit Blick auf den verschärften **Fachkräftemangel** und den gleichzeitig **angespannten Wohnungsmärkten** insbesondere in Wachstumsregionen kaum. Die Verfügbarkeit von adäquatem und bezahlbarem Wohnraum ist vor diesem Hintergrund zu einem entscheidenden **Standortfaktor** geworden. [24] Auch der Bundesverband mittelständische Wirtschaft (Der Mittelstand, BVMW e.V.) forciert deshalb das Thema des Mitarbeiterwohnungsbaus im genossenschaftlichen Modell unter dem Motto „Job plus Wohnung“.[25]

Beim Mitarbeiterwohnen werden zumeist Wohnungen des Arbeitgebers (als Eigentümer oder Hauptmieter bei einem bestehen Wohnungsunternehmen) an die Mitarbeiter vermietet bzw. untervermietet. Im **genossenschaftlichen Segment** gibt es bislang noch eher **wenige Beispiele**. Zu nennen ist etwa die Stadtwerkschaft e.G. in München: Die Genossenschaft ist 2017 auf Initiative des Betriebsrates der Stadtwerke München entstanden. Unter Leitung der Partnergenossenschaft Progeno hat die Genossenschaft etwa den Zuschlag für das Baufeld „WA11 West“ erhalten, wo bis 2027 ca. 100 1-bis-5-Zimmer-Wohnungen sowie Flächen für Gemeinschaft und Gewerbe errichtet werden sollen. Ende 2023 hat sich die Wohnungsbaugenossenschaft jedoch aufgelöst, für ihre Mitglieder besteht die Möglichkeit, zur Partner-Genossenschaft Progeno zu wechseln.[26]

Grundsätzlich muss dem Mitarbeiterwohnen angesichts des Fachkräftemangels ein hohes Potenzial beigemessen werden, bundesweit nimmt die Zahl der Projekte seit einigen Jahren daher stetig zu. Ein Erfolgsrezept gibt es dabei nicht, vielmehr muss die genaue **Ausgestaltung in jedem Einzelfall auf die jeweiligen Ziele und Rahmenbedingungen angepasst werden**.

6.4 Zwischenfazit: Genossenschaftliches Wohnen in Nürnberg

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes stellt sich die Frage, wie der **Wohnungsneubau** durch Wohnungsgenossenschaften – sei es durch die bestandshaltenden Genossenschaften oder Neugründungen – **erhöht** werden kann. Größere quantitative Potenziale bestehen eher bei den **(größeren) bestandshaltenden Genossenschaften**. Diese verfügen im Vergleich zu kleinen Baugenossenschaften bzw. Baugemeinschaften/Baugruppen oder Neugründungen über wohnungswirtschaftliches **Know-how** und ggf. auch über **finanzielle Ressourcen**.

Zu beachten ist allerdings, dass Genossenschaften primär darauf ausgerichtet sind, ihren **Mitgliedern** Wohnraum bereitzustellen. Daher ist es wichtig, dass der **Bau** neuer Wohnungen auch von den Mitgliedern **unterstützt** wird. Die Wohnraumförderung ginge einher mit einer Öffnung der Genossenschaft für neue Mitglieder. Dies steht im Widerspruch zu den Interessen der Genossenschaften, weshalb in Nürnberg seit Jahren auf die Nutzung von **Wohnraumfördermitteln verzichtet** wurde.

---

[24] Die Bedeutung des Standortfaktors verdeutlicht auch das 2024 gestartete Förderangebot „Azubiwohnen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Pressemitteilung: https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2024/25/index.php; letzter Aufruf: 25.04.2024).

[25] https://www.bvmw.de/de/recht/kommission/job-plus-wohnung (letzter Aufruf: 26.04.2024).

[26] Am 07.11.2023 haben die Mitglieder der Stadtwerkschaft e.G. in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung mehrheitlich die Auflösung ihrer Wohnungsbaugenossenschaft beschlossen. Alle Mitglieder haben die Möglichkeit, zur Partner-Genossenschaft Progeno zu wechseln.

Die Stärkung von Genossenschaften sowie von Baugemeinschaften könnte einen Beitrag dazu leisten, die **Abwanderung von Familien** ins Nürnberger Umland zu verringern (vgl. Kapitel 3.1.1). Das bestehende Angebot für diese Zielgruppe scheint im Status quo nicht ausreichend adäquat zu sein. Im Wesentlichen dürfte dies auf ein Preis-Leistungs-Verhältnis zurückzuführen sein, in dessen Folge Familienhaushalte zwischen Vor- und Nachteilen der Wohnstandorte sowie ihren Präferenzen und Ressourcen abwägen (müssen). Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften können einen Ansatz darstellen, bei dem durch **hohe Eigenverantwortung** und **mehr Gestaltungsfreiheit** die jeweiligen Präferenzen unter Umständen besser umgesetzt werden können. Allerdings können infolge der **hohen Bau- und Finanzierungskosten** im nicht geförderten Segment kaum preisgünstige Wohnungen errichtet werden. Da Mietpreisniveaus jenseits von 15 €/m² Wohnfläche (nettokalt) den Zielsetzungen der Genossenschaft zuwiderlaufen, sind die Rahmenbedingungen für eine Ausweitung der Neubautätigkeit der Genossenschaften ohne Förderung ungünstig. Dies gilt nicht nur, aber insbesondere für Kleingenossenschaften, die unter den aktuellen Rahmenbedingungen und durch fehlende personelle und finanzielle Kapazitäten kaum in der Lage sind, günstige Wohnangebote zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund ist im Segment der Klein- oder Objektgenossenschaften ein – gemessen am Neubauvolumen insgesamt – **geringer Beitrag** zur Wohnraumversorgung **zu erwarten**. Der Aufbau von leistungsfähigen Unterstützungsstrukturen angefangen bei einem guten **Informations- und Beratungsangebot** und der Begleitung und Unterstützung im Genehmigungsprozess bis hin zur Anhandgabe bzw. Vergabe von **geeigneten Grundstücken** können eine deutliche **Ausweitung dieses Marktsegmentes** begünstigen. Die in diesem Kapitel dargelegten Beispiele aus anderen deutschen Großstädten zeigen jedoch, dass eine Stärkung des Segments mit erheblichen **finanziellen und kapazitiven Anstrengungen** verbunden wäre.

Eine weitere Möglichkeit zur Stärkung des genossenschaftlichen Marktsegments ist die Bereitstellung von **Wohnungen durch den Arbeitgeber**. Qualitativ hochwertiger und bezahlbarer Wohnraum wird immer mehr zu einem wichtigen **Standortfaktor** im Wettbewerb um Mitarbeiter. Insofern verwundert es nicht, dass in der jüngeren Vergangenheit vermehrt Projekte durch Arbeitgeber initiiert oder umgesetzt worden sind. Das Heben entsprechender Potenziale könnte vor dem Hintergrund der starken Wirtschaft in Nürnberg ein vielversprechender Ansatz sein, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die lokale Wirtschaft im Wettbewerb um Arbeitskräfte zu stärken.

Das vorliegende Kapitel bietet 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. Die Stadt Nürnberg wird künftig verstärkt den **Dialog** mit bestehenden Wohnungsbaugenossenschaften und weiteren Akteuren suchen, um zu ermitteln, wie und unter welchen Bedingungen eine **Erweiterung der genossenschaftlichen Bestände** oder eine intensivere **Integration potenzieller neuer Genossenschaften** in die bereits bestehenden Strukturen gelingen kann**. Dabei sollen die spezifischen Bedarfe identifiziert werden, um ggf. bestehende Instrumente für die Schaffung günstigen Wohnraums (z. B. die Wohnungsbauförderung) für Genossenschaften attraktiver zu machen oder weitere Unterstützungsangebote zu entwickeln.** Der Dialog mit den relevanten Akteuren bildet die notwendige Entscheidungsgrundlage, ob der Einsatz personeller und/oder finanzieller Ressourcen der Stadt zur Erhöhung des Engagements im genossenschaftlichen Segment einen effektiven Beitrag zu den eingangs benannten Herausforderungen leisten können.

7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer

Für die Wohnungsmarktbeobachtung 2023 wurde zum nunmehr **fünften Mal** ein **Wohnungsmarktbarometer** erstellt. Durch die Beteiligung von Experten und Marktakteuren können Trends und Probleme frühzeitig identifiziert werden. Die kontinuierliche Fortführung über mehrere Jahre ermöglicht es, Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen. Für die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers wurden 188 **Wohnungsmarktakteure** um ihre Einschätzungen gebeten. An der Online Umfrage beteiligten sich rund **36 % (67 Personen)** der angeschriebenen Marktakteure, darunter vor allem Bauträger, Makler, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen. Dies bedeutet eine leichte Steigerung der absoluten Teilnehmerzahl im Vergleich zu den vorangegangenen Erhebungen (2021: 59 Teilnehmer, 2019: 56, 2017: 51). Die Auswertung der Befragungsergebnisse findet sich im Anhang. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass die Antworten subjektive Einschätzungen der Befragten widerspiegeln und teilweise auch Mehrfachnennungen möglich waren. Die meistgenannte Antwort wurde mit dem Vorjahrestrend verglichen, sofern die Frage in der letzten Ausgabe bereits enthalten war.

Seit dem letzten Wohnungsmarktbarometer hat sich der Nürnberger Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakteure weder ent- noch weiter angespannt. Die Einschätzung, dass der Markt angespannt sei, ist weiterhin stark vertreten: **Zwei Drittel** der Befragten stufen den Nürnberger Wohnungsmarkt als **angespannt** und weitere **23 %** sogar als **sehr angespannt** ein. Eine starke Anspannung herrscht dann, wenn eine hohe Nachfrage auf ein geringes Angebot trifft. Bei Betrachtung der Teilsegmente „Einfamilienhäuser“ und „Eigentumswohnungen“ ist im Vergleich zum Barometer 2021 eine deutliche **Verschiebung** zu sehen. Damals sahen weite Teile der Befragungsteilnehmer eine deutlich höhere Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im unteren und mittleren Preissegment als das vorhandene Angebot (80 % bis 90 % der Befragten). Im **unteren Preissegment** sieht heute nur noch **knapp die Hälfte der Teilnehmer eine größere Nachfrage**. Insbesondere im **mittleren und oberen Preissegment** gab es deutliche Verschiebungen: Die Mehrheit der Wohnungsmarktexperten meint, dass die **Nachfrage** in diesen Bereichen **geringer** ist **als das vorhandene Angebot**, zudem sehen große Teile der Befragten ein **ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage**. Die verschlechterten Finanzierungsbedingungen für die potenziellen Käufer sind hier als Gründe zu benennen.

Im Bereich der **Mietwohnungen** sieht mehr als die Hälfte der Akteure eine **Ausgeglichenheit von Angebot und Nachfrage im oberen Preissegment**. Über das mittlere und insbesondere das **untere Preissegment** verschieben sich die Werte: Hier wird ein Gefälle zwischen der **hohen Nachfrage** und dem zu **geringen Angebot** gesehen (62 % bis 85 %). Dies gilt auch und in gleichem Maße für **geförderte Mietwohnungen**, bei denen 83 % der Befragten ein solches **Mismatch** empfinden.

Erstmals wurden auch eine Einschätzung zur Marktsituation bei **Ein- bis Zweizimmerwohnungen** abgefragt. Hier sieht etwa die Hälfte der Akteure eine höhere Nachfrage und weitere 40 % ein ausgeglichenes Verhältnis. Ähnlich wird die Knappheit bei **Drei- bis Vierzimmerwohnungen und Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern** eingeschätzt. Auffallend ist zudem, dass immerhin ein Viertel der Befragten bei den großen Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern eine geringere Nachfrage als das vorhandene Angebot sieht. Vor dem Hintergrund, dass die Abwanderung von Familien ins Nürnberger Umland seit Jahren ungebrochen ist, könnte die Einschätzung so interpretiert werden, dass der Nürnberger Wohnungsmarkt für einen Teil der Familienhaushalte und ihre Wohnwünsche kein adäquates Angebot aufweist und bei deren Wohnstandortentscheidung entsprechend irrelevant ist. Das Meinungsbild bei den **barrierefreien Wohnungen** ist im Vergleich zum Wohnungsmarktbarometer 2021 wieder **stärker ausgeglichen**.

Hinsichtlich der **Einschätzung des Wohnungsmarktes in den nächsten vier Jahren** wird trotz der bereits als angespannt angesehenen Lage eine weitere Verschärfung erwartet. **Über 70 % der Experten glauben, dass sich der Wohnungsmarkt (sehr) anspannen wird**. Nur ein Fünftel ist der Meinung, dass sich der Markt nicht verändern wird. Die Einschätzung, dass eine Entspannung eintreten wird, teilen mit 7,5 % weniger Experten als noch 2021 (12 %). Insbesondere bei barrierefreien Wohnungen wird eine Zunahme der Nachfrage erwartet. Aber auch im unteren Preissegment und bei geförderten Wohnungen geht die überwiegende Mehrheit der Akteure davon aus, dass die Nachfrage zukünftig höher sein wird als das Angebot.

Das **aktuelle Investitionsklima** wird von der überwiegenden Mehrheit der Befragten als (eher) **schlecht** eingeschätzt. Dies betrifft im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern insbesondere das Bauträgergeschäft (90 %) – im individuellen Wohnungsbau bzw. beim Bau in Eigenregie sind es drei Viertel der Befragten. Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sehen die Teilnehmer den Verkauf an Eigennutzer und an Kapitalanleger ähnlich schlecht an (ca. 80 %). Bei Vermietung (freifinanziert) wird die Lage etwas besser angesehen, hier sehen immerhin ein Fünftel der Teilnehmer ein Investitionsklima, das weder gut noch schlecht ist, weitere 14 % schätzen das Investitionsklima hier sogar als (eher) gut an. Etwas besser noch wird die Lage in der mietpreis- und belegungsgebundenen Vermietung, d. h. im geförderten Wohnungsbau, eingestuft. Hier sieht die knappe Mehrheit (41 %) das Investitionsklima als weder gut noch schlecht an, weitere 19 % als (eher) gut. Dies verdeutlicht, dass der geförderte Wohnungsbau in Relation zum freifinanzierten Segment durch die veränderten Finanzierungsbedingungen an Attraktivität gewonnen hat. Beim Erwerb von Bestandsimmobilien wird die Situation ebenfalls etwas besser eingeschätzt, auch wenn in allen abgefragten Segmenten (Ein- und Zweifamilienhäuser/Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser) mit 45 % bis 52 % die Mehrheit der Befragten das Klima als (eher) schlecht bewertet – jeweils dicht gefolgt von „weder gut noch schlecht“ (rund 40 %). Bei der Sanierung/Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum sind die Akteure unterschiedlicher Meinung: 40 % schätzen das Investitionsklima hier als weder gut noch schlecht ein, die übrigen 60 % verteilen sich in gleichem Maße auf (eher) gut bzw. (eher) schlecht. Beim vermieteten Wohneigentum ist eine deutlichere Tendenz zu erkennen: Etwas mehr als die Hälfte stuft die Situation hier als (eher) schlecht ein, weitere 39 % als neutral. Lediglich 9 % sehen das Investitionsklima bei der Sanierung oder Modernisierung von vermietetem Wohnraum als (eher) gut an.

In der Frage, welche **Faktoren das Investitionsklima derzeit negativ beeinflussen**, herrscht insbesondere bei den Kapitalmarktbedingungen Einigkeit: 97 % der Teilnehmer sind der Meinung, dass sich diese negativ auswirken. Eine deutliche Trendumkehr seit der Wohnungsmarktbeobachtung 2021 (12 %). Auch die derzeitige Konjunkturlage wird in der aktuellen Befragung als bedeutender negativer Faktor gesehen (85 % versus 16 % 2021). Die hohen Baukosten sorgen zudem für konstant hohe Zustimmungsraten (91 %). **Positive Auswirkungen** sind weniger zu be-

obachten: Die höchsten Zustimmungswerte, einen positiven Einfluss zu haben, erhalten die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (38 %), die bayerische Wohnraumförderung (31 %) und das Interesse an der Eigentumsbildung (28 %). Einen **geringen oder gar keinen Einfluss** haben aus Sicht der befragten Akteure die Alterung in der Gesellschaft (68 %), die Zahlungsfähigkeit der Mieter (67 %) und die Arbeitsmarktsituation (62 %).

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. Weitere 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.

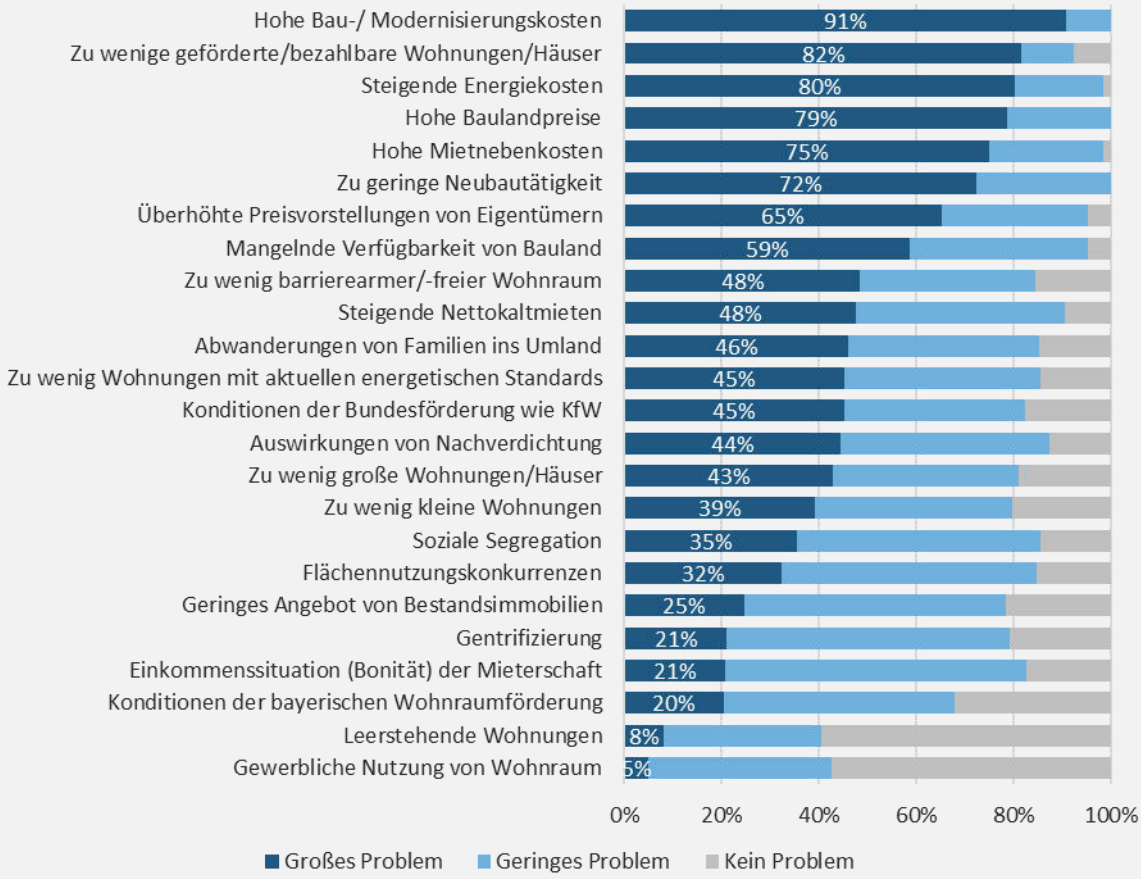
Primäre **Gründe für die Baustopps bzw. -verschiebungen** waren insbesondere Zinssteigerungen (71 %), gestiegene Baukosten (68 %) und der Umstand, dass die Verkaufs- bzw. Vermietungspreise nicht mehr darstellbar wären (67 %). Nicht primäre Gründe, aber erschwerende Umstände, sieht der Großteil in der Knappheit an Baumaterialien bzw. unterbrochenen Lieferketten (50 %) und gekürzten Bundesförderungen (47 %). Bei den Finanzierungsschwierigkeiten teilen sich die Meinungen der Befragten in drei ähnlich große Gruppen (33 % „primärer Grund“, 36 % „erschwerender Umstand“ und 30 % „keine Rolle“).

Weniger als die Hälfte der befragten Investoren beabsichtigt, in nächster Zeit **Mittel aus der bayerischen Wohnraumförderung** in Anspruch zu nehmen (47 %, absolut: 16 Befragte). 2021 waren es noch 85 % – bisheriger Höchststand im Wohnungsmarktbarometer, nachdem es in den Vorjahren (2019, 2017) nur geringes Interesse an Wohnraumfördermitteln gab. Vor dem Hintergrund der Zinssteigerungen und der relativen Attraktivitätssteigerung des geförderten Wohnungsbaus ist dieses Ergebnis durchaus überraschend, wenngleich vielen Investoren bewusst ist, dass die verfügbaren Mittel sehr knapp sind und die Nachfrage nicht decken können.

Auf die Frage, **welche Rahmenbedingungen die Stadt Nürnberg verändern sollte**, um die weitere Investitionstätigkeit in den Teilmärkten anzuregen (Eigentumsmarkt, freifinanzierter Mietwohnungsbau, geförderter Mietwohnungsbau), herrscht insbesondere große Zustimmung und Einigkeit darin, dass die Planungs- und Genehmigungspraxis beschleunigt werden sollte – insbesondere im freifinanzierten Mietwohnungsbau (92 %). Eine Erhöhung der Baulandverfügbarkeit sieht rund die Hälfte der Befragten als sinnvolle Veränderung (47 % bis 56 %). Eine verstärkte Investorenberatung wünschen sich ein Viertel der Befragten im Eigentumsmarkt und im freifinanzierten Wohnungsbau, im geförderten Wohnungsbau sind es etwas mehr (31 %).

Aufschlussreich sind darüber hinaus auch die Antworten auf die Frage, welche **Probleme aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt** gesehen werden (siehe Abbildung 54). Am gravierendsten sind aus Sicht der Marktakteure die hohen Bau- und Modernisierungskosten (91 %), zu wenige geförderte und/oder bezahlbare Wohnungen/Häuser (82 %), steigende Energiekosten (80 %), die hohen Baulandpreise (79 %) und hohe Mietnebenkosten (75 %). Damit gab es innerhalb der Top-5-Antworten mehrere Veränderungen im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbarometer 2021. Die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland ist beispielsweise mehrere Plätze nach unten gerutscht (59 % versus 95 % 2021). Während die geringe Neubautätigkeit 2021 von nur 35 % der Marktakteure als problematisch gesehen wurde, folgen dieser Einschätzung aktuell 72 % der Befragten (2019 waren es 60 %). Insgesamt werden insbesondere die hohen Bau- und Modernisierungskosten weiterhin wie auch 2021 als größtes Problem angesehen – viele weitere Faktoren sind zwar ebenfalls problematisch, scheinen hinsichtlich der schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen allerdings etwas in den Hintergrund zu treten.

Abbildung 54: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Quelle: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen

Anhang

Annahmen und ergänzende Ergebnisse für die Berechnungen der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Tabelle 3: Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Wohnung			Miete/Kaufpreise 2014	2016	2018	2020	2022
50 m²	Miete	Mietenspiegel	6,90 €/m²	7,42 €/m²	7,95 €/m²	8,65 €/m²	9,41 €/m²
		Angebotsmiete	7,82 €/m²	8,65 €/m²	9,42 €/m²	10,00 €/m²	10,50 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.720 €/m²	2.007 €/m²	2.350 €/m²	2.933 €/m²	3.647 €/m²
		Neubauwohnung	3.593 €/m²	4.155 €/m²	5.194 €/m²	5.480 €/m²	6.311 €/m²
65 m²	Miete	Mietenspiegel	6,63 €/m²	7,13 €/m²	7,76 €/m²	8,27 €/m²	8,89 €/m²
		Angebotsmiete	7,69 €/m²	8,38 €/m²	9,23 €/m²	9,70 €/m²	10,15 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.775 €/m²	2.071 €/m²	2.425 €/m²	3.026 €/m²	3.685 €/m²
		Neubauwohnung	3.458 €/m²	3.998 €/m²	4.998 €/m²	5.273 €/m²	6.130 €/m²
90 m²	Miete	Mietenspiegel	6,75 €/m²	7,11 €/m²	7,91 €/m²	8,36 €/m²	8,88 €/m²
		Angebotsmiete	7,97 €/m²	8,73 €/m²	9,57 €/m²	9,99 €/m²	10,54 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.940 €/m²	2.263 €/m²	2.650 €/m²	3.307 €/m²	3.910 €/m²
		Neubauwohnung	3.288 €/m²	3.802 €/m²	4.753 €/m²	5.015 €/m²	5.890 €/m²

zur Berechnung der Wohnkosten bei Miete		2014	2016	2018	2020	2022
Nebenkosten	50 m² Wohnung	2,55 €/m²	2,58 €/m²	2,66 €/m²	2,80 €/m²	5,90 €/m²
	65 m² Wohnung	2,75 €/m²	2,78 €/m²	2,87 €/m²	3,02 €/m²	6,36 €/m²
	90 m² Wohnung	2,68 €/m²	2,71 €/m²	2,80 €/m²	2,95 €/m²	6,20 €/m²

zur Berechnung der Wohnkosten im Eigentum		2014	2016	2018	2020	2022
Sanierungskosten		10%	10%	10%	10%	10%
Erwerbsnebenkosten		8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Finanzierung der Investition	Zinssatz*	2,5%	1,8%	1,9%	1,3%	4,0%
	Tilgung**	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%
	Eigenkapital**	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Hausgeld	Nebenkosten zzgl.	22%	22%	22%	22%	22%
Instandhaltungskosten (p.a.)		10,93 €/m²	10,93 €/m²	11,14 €/m²	11,68 €/m²	12,20 €/m²

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

Tabelle 4: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Mietwohnungssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen									
		Mietenspiegel					Angebotsmiete				
		2014	2016	2018	2020	2022	2014	2016	2018	2020	2022
Single	Mitte +	27%	28%	27%	27%	31%	29%	31%	31%	30%	33%
	Mitte	32%	33%	32%	32%	37%	35%	37%	37%	36%	39%
50 m² Whg.	Geringv.	40%	42%	41%	40%	46%	44%	47%	46%	45%	49%
Paar, unverheiratet	Mitte +	23%	24%	23%	23%	26%	25%	27%	27%	26%	29%
	Mitte	27%	29%	28%	27%	32%	31%	32%	32%	31%	34%
65 m² Whg.	Geringv.	34%	36%	35%	34%	40%	38%	40%	40%	39%	43%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	26%	27%	27%	26%	31%	29%	31%	31%	30%	33%
	Mitte	32%	33%	33%	32%	37%	35%	37%	37%	36%	40%
65 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	41%	40%	46%	44%	46%	46%	45%	50%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	23%	23%	23%	23%	26%	26%	27%	27%	26%	29%
	Mitte	27%	28%	28%	27%	31%	31%	33%	32%	31%	34%
90 m² Whg.	Geringv.	34%	35%	35%	34%	39%	38%	41%	41%	39%	43%

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

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

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Eigentumswohnungen									
		Bestand					Neubau				
		2014	2016	2018	2020	2022	2014	2016	2018	2020	2022
Single	Mitte +	32%	32%	34%	34%	51%	51%	51%	58%	50%	71%
	Mitte	39%	39%	41%	40%	61%	62%	61%	69%	60%	85%
50 m² Whg.	Geringv.	48%	49%	51%	50%	77%	77%	77%	86%	75%	107%
Paar, unverheiratet	Mitte +	29%	29%	31%	30%	45%	44%	44%	49%	43%	61%
	Mitte	35%	35%	37%	36%	55%	53%	52%	59%	51%	74%
65 m² Whg.	Geringv.	44%	44%	46%	45%	68%	66%	66%	73%	64%	92%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	34%	34%	35%	35%	52%	51%	50%	56%	49%	71%
	Mitte	40%	40%	42%	42%	63%	61%	60%	68%	59%	85%
65 m² Whg.	Geringv.	50%	51%	53%	52%	79%	76%	76%	85%	74%	106%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	30%	30%	32%	32%	46%	42%	41%	46%	40%	59%
	Mitte	36%	36%	38%	38%	56%	50%	50%	56%	48%	70%
90 m² Whg.	Geringv.	46%	46%	48%	47%	70%	62%	62%	69%	61%	88%

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

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

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen									
		Mietenspiegel					Angebotsmiete				
		2014	2016	2018	2020	2022	2014	2016	2018	2020	2022
Single	Mitte +	56 m²	54 m²	55 m²	56 m²	49 m²	51 m²	48 m²	49 m²	50 m²	46 m²
	Mitte	47 m²	45 m²	46 m²	47 m²	41 m²	43 m²	40 m²	41 m²	42 m²	38 m²
	Geringv.	38 m²	36 m²	37 m²	37 m²	33 m²	34 m²	32 m²	32 m²	33 m²	30 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	85 m²	82 m²	83 m²	85 m²	74 m²	77 m²	73 m²	73 m²	76 m²	68 m²
	Mitte	71 m²	68 m²	69 m²	71 m²	61 m²	64 m²	61 m²	61 m²	63 m²	57 m²
	Geringv.	57 m²	55 m²	55 m²	57 m²	49 m²	51 m²	48 m²	49 m²	51 m²	45 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	74 m²	71 m²	72 m²	74 m²	64 m²	66 m²	63 m²	63 m²	66 m²	59 m²
	Mitte	62 m²	59 m²	60 m²	62 m²	53 m²	55 m²	53 m²	53 m²	55 m²	49 m²
	Geringv.	49 m²	47 m²	48 m²	49 m²	43 m²	44 m²	42 m²	42 m²	44 m²	39 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	119 m²	116 m²	115 m²	119 m²	104 m²	105 m²	99 m²	100 m²	104 m²	94 m²
	Mitte	99 m²	96 m²	96 m²	99 m²	87 m²	88 m²	83 m²	83 m²	87 m²	78 m²
	Geringv.	79 m²	77 m²	77 m²	80 m²	70 m²	70 m²	66 m²	67 m²	70 m²	63 m²

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

Tabelle 7: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30 % für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Wohneigentumssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Eigentumswohnungen									
		Bestand					Neubau				
		2014	2016	2018	2020	2022	2014	2016	2018	2020	2022
Single	Mitte +	46 m²	46 m²	44 m²	45 m²	29 m²	29 m²	29 m²	26 m²	30 m²	21 m²
	Mitte	39 m²	39 m²	37 m²	37 m²	25 m²	24 m²	24 m²	22 m²	25 m²	18 m²
	Geringv.	31 m²	31 m²	30 m²	30 m²	20 m²	19 m²	20 m²	17 m²	20 m²	14 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	67 m²	67 m²	64 m²	65 m²	43 m²	44 m²	45 m²	40 m²	46 m²	32 m²
	Mitte	56 m²	56 m²	53 m²	54 m²	36 m²	37 m²	37 m²	33 m²	38 m²	26 m²
	Geringv.	45 m²	45 m²	43 m²	43 m²	29 m²	30 m²	30 m²	27 m²	31 m²	21 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	58 m²	58 m²	55 m²	56 m²	37 m²	39 m²	39 m²	35 m²	40 m²	28 m²
	Mitte	48 m²	48 m²	46 m²	47 m²	31 m²	32 m²	32 m²	29 m²	33 m²	23 m²
	Geringv.	39 m²	39 m²	37 m²	37 m²	25 m²	26 m²	26 m²	23 m²	26 m²	18 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	89 m²	89 m²	85 m²	85 m²	58 m²	65 m²	65 m²	58 m²	67 m²	46 m²
	Mitte	74 m²	74 m²	71 m²	71 m²	48 m²	54 m²	54 m²	49 m²	56 m²	38 m²
	Geringv.	59 m²	59 m²	56 m²	57 m²	39 m²	43 m²	43 m²	39 m²	45 m²	31 m²

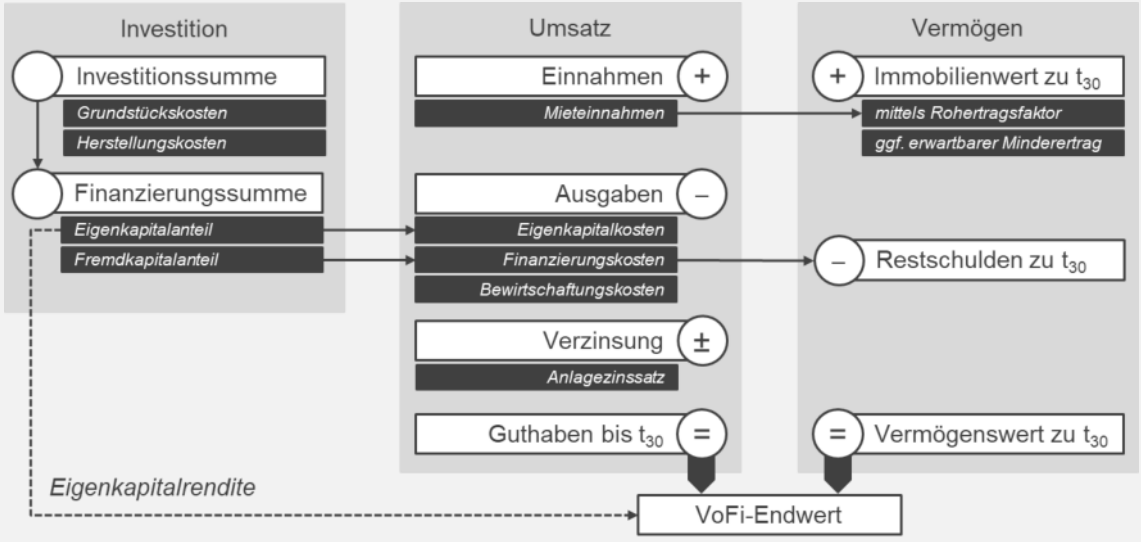
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Annahmen der wohnungswirtschaftlichen Berechnungen

Rechenweg

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Wohnungsmarktbeobachtung (Kapitel 4.4) wurde auf den Rechenweg des *vollständigen Finanzplans* (VoFi) zurückgegriffen. Bei dieser Berechnungsmethode werden alle in einem bestimmten Betrachtungszeitraum anfallenden Einnahmen (v. a. Mieteinnahmen) und Ausgaben (v. a. Eigenkapitalkosten, Finanzierungskosten, Bewirtschaftungskosten), sowie die Wertentwicklung der Immobilie betrachtet. In den vorliegenden Berechnungen beträgt dieser Betrachtungszeitraum 25 Jahre. Die Betrachtung ermöglicht es, neben der Wirtschaftlichkeit eines „normalen" freifinanzierten Mietwohnungsbaus auch die Beschränkungen und Konditionen des geförderten Mietwohnungsbaus abzubilden und beide Segmente miteinander zu vergleichen. In Abbildung 55 ist der Rechenweg des vollständigen Finanzplans für ein Wohnungsbauvorhaben schematisch dargestellt.

Abbildung 55: Rechenweg im vollständigen Finanzplan (VoFi) für ein Wohnungsbauvorhaben



Darstellung: Quaestio

Als zentrales Ergebnis der Berechnungen im VoFi stehen zwei Kennzahlen, welche die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbausegmente unter den gegebenen Rahmenbedingungen ausdrücken.

- VoFi-Endwert: Dies ist das Ergebnis aller mit dem Bau und der Bewirtschaftung der Immobilie verbundenen Einnahmen und Ausgaben in einem bestimmten Betrachtungszeitraum (hier: 25 Jahre) sowie der Wertentwicklung.
- Eigenkapitalrendite: Diese setzt den VoFi-Endwert in das Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital (hier: 20% der Investitionssumme). Sie gibt die durchschnittliche jährliche Verzinsung des Eigenkapitals im Betrachtungszeitraum durch die Investition an. Sie dient als Maßstab für den Vergleich mit anderen Investitionen (unter zusätzlicher Berücksichtigung des Investitionsrisikos).

Berechnungsannahmen

Die im Folgenden aufgelisteten Annahmen entsprechen den in der schematischen Darstellung des Rechenwegs in dunkelgrau dargestellten Berechnungsbestandteilen.

Investition

Grundstückskosten

Erwerbsnebenkosten beim Grundstücksankauf	**10,0%**

Erläuterung: setzt sich zusammen aus der Grunderwerbssteuer (3,5%), den Notar- und Grundbuchkosten (1,5%), der Maklerprovision (3,57%) und einem Kostenpuffer (1,43%)

Herstellungskosten 2020

Herstellungskosten pro m² Wohnfläche (KG 300-700)	**2.910 €/m²**
davon Kostengruppen 300+400	**2.300 €/m²**

Erläuterung: BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. (BKI) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard, siehe Ableitung unten:
Daten für Kostensteigerung ab 2020 von Destatis, Baukostenindizes für Wohngebäude verwendet.
Ab 2022 Neu: Baukosten Wohnungsbau und Daten für Kostensteigerung von Destatis.

			Stand Jahr 2023
Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m² Wohnfläche			2.300 €/m²
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	*Anteil an 300+400:*	*3,9%*	90 €/m²
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	*Anteil an 300+400:*	*1,2%*	28 €/m²
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	*Anteil an 300+400:*	*21,4%*	492 €/m²
Summe der Kostengruppen 300-700			2.910 €/m²
Baukostensteigerung IV/2021 bis IV/2022	*BPI*	*0,0%*	**2.910 €/m²**

Anteil der Netto-Wohnfläche an der Geschossfläche bei Mehrfamilienhäusern	**80%**
Durchschnittliche Wohnungsgröße bezogen auf Geschossfläche	**80 m²**

Herstellungskosten 2022

Herstellungskosten pro m² Wohnfläche (KG 300-700)	**3.890 €/m²**
davon Kostengruppen 300+400	**3.060 €/m²**

Erläuterung: BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. (BKI) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard, siehe Ableitung unten:
Daten für Kostensteigerung ab 2020 von Destatis, Baukostenindizes für Wohngebäude verwendet.
Ab 2022 Neu: Baukosten Wohnungsbau und Daten für Kostensteigerung von Destatis.

			Stand Jahr 2023
Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m² Wohnfläche			3.060 €/m²
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	*Anteil an 300+400:*	*4,4%*	135 €/m²
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	*Anteil an 300+400:*	*1,3%*	40 €/m²
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	*Anteil an 300+400:*	*21,4%*	655 €/m²
Summe der Kostengruppen 300-700			3.889 €/m²
Baukostensteigerung IV/2021 bis IV/2022	*BPI*	*0,0%*	**3.889 €/m²**

Anteil der Netto-Wohnfläche an der Geschossfläche bei Mehrfamilienhäusern	**80%**
Durchschnittliche Wohnungsgröße bezogen auf Geschossfläche	**80 m²**

Fremd- und Eigenkapitalanteil

Eigenkapitalanteil	**20,0%**

Erläuterung: geläufiger Wert in der Finanzierung von Immobilien (z.B. auch geforderter Mindestanteil für die Wohnungsbauförderung in anderen Bundesländern)

Umsatz

Mieteinnahmen 2020

Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)		**1,0%**

Erläuterung: Setzung

Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum		**25 Jahre**
Erstvermietungsmiete geförderter Mietwohnungen		**10,18 €/m²**
Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen	erstmals nach 5 Jahren	**7,5%**
	anschließend alle 3 Jahre	**7,5%**
zumutbare Mieten für wohnberechtigte Haushalte im geförderten Wohnungsbau		
in der Einkommensstufe I	*Anteil der Wohnungen: 100%*	**6,00 €/m²**
in der Einkommensstufe II	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**7,00 €/m²**
in der Einkommensstufe III	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**8,00 €/m²**

Erläuterung: Merkblatt "Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern" (Stand: Mai 2019) auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumfördergesetzes (BayWoFG) und der Wohnraum-Förderbestimmungen 2012 (WFB 2012), Anteil der Wohnungen in den Einkommensstufen als Setzung

Mieteinnahmen 2022

Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)		**1,0%**

Erläuterung: Setzung

Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum		**25 Jahre**
Erstvermietungsmiete geförderter Mietwohnungen		**11,36 €/m²**
Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen	erstmals nach 5 Jahren	**7,5%**
	anschließend alle 3 Jahre	**7,5%**
zumutbare Mieten für wohnberechtigte Haushalte im geförderten Wohnungsbau		
in der Einkommensstufe I	*Anteil der Wohnungen: 100%*	**7,00 €/m²**
in der Einkommensstufe II	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**8,50 €/m²**
in der Einkommensstufe III	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**10,00 €/m²**

Erläuterung: Merkblatt "Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern" (Stand: Mai 2019) auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumfördergesetzes (BayWoFG) und der Wohnraum-Förderbestimmungen 2012 (WFB 2012), Anteil der Wohnungen in den Einkommensstufen als Setzung

Finanzierungskosten 2020

Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	**1,20% Zinsen**	**1,0% Tilgung**

Erläuterung: Interhyp AG: Hypothekenzinssatz zur Baufinanzierung mit 20 Jahren Laufzeit, Mittelwert des vorigen Jahres.
Daten ab 2020 von Destatis,Wohnbaukredite mit mehr als 10 Jahren Laufzeit verwendet.

Konditionen für den geförderten Wohnungsbau

förderfähige Kosten / Kostenobergrenze		**2.100 €/m²**
Zuschuss		**300 €/m²**
für den Anteil des objektabhängigen Darlehens	**0,50% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
	1,00% VerwK	↑ ab dem 4. Jahr ← Jahre 1-3
max. Anteil des objektabh. Darlehens	**50%**	↓ ab dem 11. Jahr
für den Anteil des belegungsabhängigen Darlehens	**1,75% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
Vergleichszinssatz zur Bemessung	**5,75% Zinsen**	

Erläuterung: Merkblatt "Mietwohnungen - Fördermöglichkeiten für Neubau und Umbau" (Stand: 9/2023) auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumfördergesetzes (BayWoFG) und der Wohnraum-Förderbestimmungen

Finanzierungskosten 2022

Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	**3,50% Zinsen**	**1,0% Tilgung**

Erläuterung: Interhyp AG: Hypothekenzinssatz zur Baufinanzierung mit 20 Jahren Laufzeit, Mittelwert des vorigen Jahres.
Daten ab 2020 von Destatis,Wohnbaukredite mit mehr als 10 Jahren Laufzeit verwendet.

Konditionen für den geförderten Wohnungsbau

förderfähige Kosten / Kostenobergrenze		**2.600 €/m²**
Zuschuss		**500 €/m²**
für den Anteil des objektabhängigen Darlehens	**0,50% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
	1,00% VerwK	↑ ab dem 4. Jahr ← Jahre 1-3
max. Anteil des objektabh. Darlehens	**25%**	↓ ab dem 11. Jahr
für den Anteil des belegungsabhängigen Darlehens	**1,75% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
Vergleichszinssatz zur Bemessung	**5,75% Zinsen**	

Erläuterung: Merkblatt "Mietwohnungen - Fördermöglichkeiten für Neubau und Umbau" (Stand: 9/2023) auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumfördergesetzes (BayWoFG) und der Wohnraum-Förderbestimmungen

Bewirtschaftungskosten 2020

Verwaltungskosten	**323,87 €/WE**
Instandhaltungskosten	**10,00 €/m²**
Mietausfallwagnis (Anteil an Mieteinnahmen)	**2,0%**
Kostensteigerung innerhalb Betrachtungszeitraums	**2,0%**

Erläuterung: nach Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

Bewirtschaftungskosten 2022

Verwaltungskosten	336,95 €/WE
Instandhaltungskosten	10,40 €/m²
Mietausfallwagnis (Anteil an Mieteinnahmen)	2,0%
Kostensteigerung innerhalb Betrachtungszeitraums	2,0%

Erläuterung: nach Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

Anlage- und Abzinsungszinssatz

Liegenschaftszinssatz verwendet als Abzinsungszinssatz	2,0%
Liegenschaftszinssatz verwendet als Anlagezinssatz	2,0%

Vermögen

Ermittlung des Immobilienwerts mittels Rohertragsfaktor

Rohertragsfaktor	28,0

Erläuterung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Ermittlung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Minderertrags

Mietsteigerung nach Ablauf der Belegungsbindung	3,0%

Erläuterung: Setzung im Rahmen des § 558 BGB

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%	→
angespannt	66%	↘
ausgewogen	11%	↗
entspannt	0%	→
sehr entspannt	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	8%		40%		52%	↑
EFH mittleres Preissegment	27%		31%		42%	↑
EFH unteres Preissegment	45%	↓	21%		34%	
ETW oberes Preissegment	10%		34%		56%	↑
ETW mittleres Preisegment	26%		33%		41%	↑
ETW unteres Preissegment	48%	↓	26%		26%	
MietW oberes Preissegment	19%		58%	→	23%	
MietW mittleres Preissegment	62%	↘	32%		6%	
MietW unteres Preissegment	85%	→	8%		8%	
geförderte MietW	82%		11%		6%	
alternative Wohnformen	43%		45%	→	12%	
1- bis 2-Zimmerwohnungen	53%		39%		8%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	58%	↘	31%		11%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	55%	↘	20%		25%	
Barrierefreien Wohnungen	52%	↘	34%		14%	

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	31%	↑
anspannen	40%	↑
nicht verändern	21%	↓
entspannen	7%	↘
sehr entspannen	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	17%		43%	↘	40%	
EFH mittleres Preissegment	37%		44%	↑	19%	
EFH unteres Preissegment	56%	↓	31%		13%	
ETW oberes Preissegment	20%		45%	↘	35%	
ETW mittleres Preisegment	38%		43%	↑	20%	
ETW unteres Preissegment	66%	↓	25%		10%	
MietW oberes Preissegment	27%		54%	↗	19%	
MietW mittleres Preissegment	70%	→	25%		5%	
MietW unteres Preissegment	83%	↘	9%		8%	
geförderte MietW	87%		5%		8%	
alternative Wohnformen	44%		48%	↗	8%	
1- bis 2-Zimmerwohnungen	63%		27%		10%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	67%	↘	26%		7%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	56%	↘	26%		18%	
Barrierefreien Wohnungen	64%	↗	27%		8%	

3 Aktuelles Investitionsklima

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

Das Investitionsklima für… ist derzeit…	(eher) schlecht	weder gut noch schlecht	(eher) gut
Neubau Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser			
…im Bauträgergeschäft	90%	10%	0%
…im individuellen Wohnungsbau / in Eigenregie	76%	22%	2%
Neubau Mehrfamilienhäuser			
…zum Verkauf an Eigennutzer	81%	16%	3%
…zum Verkauf an Kapitalanleger	80%	13%	8%
…zur Vermietung (freifinanziert)	66%	20%	14%
…zur mietpreis- und belegungsgebundenen Vermietung (gefördert)	40%	41%	19%
Erwerb (Bestandsimmobilien) von			
…Ein-/Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern	45%	39%	16%
…Eigentumswohnungen	46%	40%	14%
…Mehrfamilienhäusern	52%	38%	11%
Sanierung/Modernisierung (Bestandsimmobilien) von			
…selbstgenutztem Wohneigentum	30%	40%	30%
…vermietetem Wohneigentum	52%	39%	9%

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%		55%	↓	37%	
Das Angebot an Bestandsimmobilien	20%		57%	↑	23%	
Die Verfügbarkeit von Bauland	6%		42%		52%	↓
Die Kosten von Bauland	2%		22%		77%	↓
Die Baukosten	3%		6%		91%	↘
Die Kapitalmarktbedingungen	2%		2%		97%	↑
Die Konjunkturlage	1%		13%		85%	↑
Die Arbeitsmarktsituation	12%		62%	↑	26%	
Die Verfügbarkeit von Material und Arbeitskräften	3%		35%		62%	
Das Interesse an Eigentumsbildung	28%		55%	↑	17%	
Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	38%		42%	↘	20%	
Die Alterung in der Gesellschaft	12%		68%	→	20%	
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	6%		67%	↗	27%	
Das Mietrecht	0%		46%		54%	↘
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	6%		40%		54%	→
Die bayerische Wohnraumförderung	31%		53%		16%	
Die Bundesförderung wie KfW	17%		42%		41%	
Die Wohnungspolitik	2%		11%		88%	↑
Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	2%		26%		73%	↗

Sonstige: Lange Genehmigungszeiten für Bauvorhaben, Auflagen im Baurecht, die Energiepolitik und fehlende Ausweisung von Flächen/Bestandsimmobilien für gemeinschaftliches Wohnen wirken sich negativ aus. Kommunale Wohnraumförderung wirkt sich positiv aus.

4 Für Investoren: Investitionsverhalten

4.1 Verschobene/gestoppte Bauvorhaben im Jahr 2023

Haben Sie im Jahr 2023 geplante Bauvorhaben gestoppt und/oder verschoben?	Antworten
Ja, gestoppt. Bauvorhaben wird/werden in Zukunft nicht mehr weiterverfolgt.	18%
Ja, verschoben. Bauvorhaben wird/werden in Zukunft weiterverfolgt.	64%
Nein	18%

4.2 Gründe für verschobene/gestoppte Bauvorhaben

Was waren die Gründe für den Stopp / die Verschiebung?	Primärer Grund	Erschwerender Umstand	keine Rolle
Zinssteigerungen	71%	29%	0%
Finanzierungsschwierigkeiten	33%	36%	30%
gekürzte Bundesförderungen	41%	47%	12%
Verkaufs-/ Vermietungspreise nicht mehr darstellbar	67%	28%	6%
gestiegene Baukosten	68%	32%	0%
Knappheit an Baumaterialien/ unterbrochene Lieferketten	15%	50%	35%

4.3 Inanspruchnahme von Fördermitteln

Beabsichtigen Sie, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen?		Trend Vorjahr
Ja	47%	↓
Nein	53%	↑

4.4 Veränderungen von Rahmenbedingungen durch die Stadt Nürnberg

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	72%	↓	92%	↘	72%	↓
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	47%	↓	56%	↓	53%	↓
Verstärkte Investorenberatung	25%	↗	25%	↗	31%	↘

Sonstige:

- *Kooperative Ämter, sinnlose Denkmalpolitik einstellen*
- *Geringere Gewichtung von Umweltauflagen*
- *Städtische Förderanreize*
- *Erleichterungen Stellplatznachweis*
- *Bürokratieabbau*
- *Kundenabwehrhaltung im Bauamt beenden*
- *Weniger Auflagen als Kostentreiber*

5 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%	→
Zu wenige große Wohnungen	43%	↓	38%		19%	
Zu wenige kleine Wohnungen	39%		41%	↘	20%	
Zu wenige geförderte/bezahlbare Wohnungen	82%		11%		8%	
Zu wenige barrierearme/-freie Wohnungen	48%	↗	36%		16%	
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards	45%	↗	40%		15%	
Geringe Neubautätigkeit	72%	↑	28%		0%	
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland	59%	↓	37%		5%	
Hohe Baulandpreise	79%	↓	21%		0%	
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieneigentümern	65%	↓	30%		5%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien	25%		54%	↑	22%	
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten	91%	↘	9%		0%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft	21%		62%	↓	17%	
Steigende Nettokaltmieten	48%	↘	43%		10%	
Hohe Mietnebenkosten	75%	↗	23%		2%	
Steigende Energiekosten	80%		18%		2%	
Konditionen der bayerischen Wohnraumförderung	20%		47%	↘	32%	
Konditionen der Bundesförderung wie KfW	45%		37%		18%	
Gentrifizierung	21%		58%	→	21%	
Segregation	35%		50%	↓	15%	
Abwanderung von Familien ins Umland	46%		39%		15%	
Flächennutzungskonkurrenzen (Wohnen, Gewerbe, Grün- und Freiflächen)	32%		53%		15%	
Gewerbliche Nutzung von Wohnraum	5%		38%		57%	
Leerstehende Wohnungen	8%		32%		60%	
Auswirkungen von Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft; Klimaeffekte)	44%		43%		13%	

6 Angaben zu den Befragungsteilnehmern

In welchem Bereich sind Sie tätig?	
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	17
Wohnungsgenossenschaft	10
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	7
Architektur	3
Sachverständige, Gutachter , Wissenschaft	4
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	12
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	4
Finanzierungsinstitut	3
Vermieter, Privateigentümer	2
Behörde	5

Fortzugsintensitäten in verschiedenen Zeitscheiben

Da die Jahre, die im Fokus der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung stehen (2021-2022) mit der Zuwanderung von Schutzsuchenden aus der Ukraine durch Sondereffekte geprägt sind, ist im Kontext von Wanderungen ein Zeitvergleich erforderlich. Dabei werden die Zeitscheiben so ausgewählt, dass markante (Sonder-)Entwicklungen voneinander unterschieden werden, um besondere Trends in gewissen Alters- und Wohnbedarfsgruppen nicht durch Mittelwerte zu überdecken.

Bei Betrachtung einer längeren Zeitreihe sind die folgenden Zeitscheiben dabei sinnvoll:

2015 – 2016: Sonderentwicklung der Schutzsuchenden aus Syrien

2017 – 2019: Stagnation auf hohem Niveau

2020 – 2021: Trendumkehr (Corona-Pandemie)

2022: Sonderentwicklung der Schutzsuchenden aus der Ukraine (s. Kapitel 5)

Um die Wegzugsintensitäten 2022 in den Quartiersbetrachtungen (Kapitel 5) in Kontext setzen zu können, werden im Folgenden die durchschnittlichen Wegzugsintensitäten für die o. g. Zeitscheiben dargestellt.

Fortzugsintensität verschiedener Altersgruppen auf Ebene der statistischen Bezirke 2020-21

Fortzugsintensität (innerstädtisch und Umland) 2020-2021								
Bez.-Nr.	Name	0-5 J.	6-17 J.	18-24 J.	25-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	>65 J.
Nürnberg		119	73	147	179	108	38	26
Innenstadtquartiere		146	92	155	188	128	48	31
1	Altstadt, St. Lorenz	251	150	213	198	198	74	26
2	Marienvorstadt	109	132	159	193	136	62	42
3	Tafelhof	172	153	187	230	183	53	35
4	Gostenhof	168	108	201	235	173	73	41
5	Himpfelshof	146	91	150	189	131	48	35
6	Altstadt, St. Sebald	174	87	153	178	145	43	31
7	St. Johannis	178	95	122	173	132	49	26
8	Pirckheimerstraße	165	80	158	179	140	45	33
9	Wöhrd	171	86	130	181	131	35	30
10	Ludwigsfeld	156	103	148	198	121	47	31
11	Glockenhof	155	86	144	196	131	52	30
12	Guntherstraße	130	79	180	152	113	29	23
13	Galgenhof	150	109	161	206	137	63	35
14	Hummelstein	145	91	137	184	106	40	31
15	Gugelstraße	162	122	172	218	134	58	36
16	Steinbühl	148	116	173	198	141	62	38
17	Gibitzenhof	120	53	118	183	95	39	28
18	Sandreuth	295	87	300	229	137	35	0
19	Schweinau	109	94	147	175	111	44	27
20	St. Leonhard	115	77	150	179	113	47	33
21	Sündersbühl	133	98	180	193	127	64	52
22	Bärenschanze	120	89	157	200	124	53	35
23	Sandberg	148	74	145	163	117	35	28
24	Bielingplatz	158	138	166	173	110	30	23
25	Uhlandstraße	125	65	132	167	107	39	27
26	Maxfeld	154	88	170	193	124	39	24
27	Veilhof	140	83	140	157	122	39	32
28	Tullnau	136	76	171	169	109	46	25
29	Gleißhammer	102	70	135	137	98	31	32
Mehrfamilienhausquartiere		103	64	136	158	93	33	23
30	Dutzendteich	111	168	181	194	134	36	48
40	Hasenbuck	110	68	126	141	96	28	26
43	Dianastraße	139	99	198	207	118	75	43
45	Gartenstadt	136	77	121	147	85	24	28
46	Werderau	82	57	114	134	81	23	28
50	Hohe Marter	120	84	121	143	106	32	31
60	Großreuth b. Schweinau	90	53	102	144	74	26	22
63	Höfen	126	117	159	193	124	43	23
64	Eberhardshof	131	81	181	207	131	56	30
65	Muggenhof	177	110	221	220	155	72	37
70	Westfriedhof	87	42	142	178	74	26	24
71	Schniegling	120	60	155	181	115	39	26
72	Wetzendorf	85	45	111	143	79	24	19
80	Schleifweg	108	80	174	182	111	34	20
81	Schoppershof	115	73	137	162	93	40	26
82	Schafhof	172	104	217	246	156	62	32
90	St. Jobst	61	37	64	72	46	22	11
92	Mögeldorf	92	37	116	125	79	28	23
95	Zerzabelshof	39	29	93	102	55	19	14

Einfamilienhausquartiere		77	47	129	167	75	27	20
35	Altenfurt Nord	133	98	150	211	112	58	30
38	Altenfurt, Moorenbrunn	91	53	108	166	71	26	23
44	Trierer Straße	74	53	94	159	68	28	13
47	Maiach	135	179	325	337	177	58	12
48	Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	75	43	128	151	75	27	18
49	Kornburg, Worzeldorf	67	45	132	174	57	24	17
53	Eibach	89	57	124	133	82	30	20
55	Krottenbach, Mühlhof	87	53	149	274	81	33	20
61	Gebersdorf	79	34	131	177	78	23	23
62	Gaismannshof	98	42	123	189	76	26	23
73	Buch	33	39	181	130	71	36	29
74	Thon	65	43	121	173	77	29	20
75	Almoshof	47	14	113	124	48	21	18
76	Kraftshof	61	57	66	176	72	21	19
77	Neunhof	39	26	164	207	50	23	11
78	Boxdorf	87	60	143	164	99	39	23
79	Großgründlach	63	42	126	121	67	26	17
83	Marienberg	78	30	125	120	61	26	24
84	Ziegelstein	68	42	138	167	68	27	25
86	Buchenbühl	23	49	128	141	45	16	20
91	Erlenstegen	123	61	161	247	119	37	25
93	Schmausenbuckstraße	118	66	207	252	112	37	28
94	Laufamholz	93	41	122	176	86	30	23
96	Fischbach	33	20	47	64	38	9	8
97	Brunn	24	38	53	99	27	12	2
Großwohnsiedlungen		86	56	127	149	78	27	26
31	Rangierbahnhof-Siedlung	101	83	146	152	94	39	33
32	Langwasser Nordwest	84	62	141	156	85	28	21
33	Langwasser Nordost	55	38	110	174	56	20	23
36	Langwasser Südost	86	56	129	147	70	28	27
37	Langwasser Südwest	107	62	139	133	78	27	33
51	Röthenbach West	106	55	117	136	81	31	24
52	Röthenbach Ost	87	54	120	150	82	23	24
54	Reichelsdorf	70	51	124	155	75	26	25

Fortzugsintensität verschiedener Altersgruppen auf Ebene der statistischen Bezirke 2017-19

Fortzugsintensität (innerstädtisch und Umland) 2017-2019								
Bez.-Nr.	Name	0-5 J.	6-17 J.	18-24 J.	25-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	>65 J.
Nürnberg		119	73	147	179	108	38	26
Innenstadtquartiere		144	100	159	190	132	43	29
1	Altstadt, St. Lorenz	155	128	89	162	109	24	22
2	Marienvorstadt	86	43	125	131	84	29	24
3	Tafelhof	128	106	183	185	136	52	28
4	Gostenhof	134	76	156	149	102	31	17
5	Himpfelshof	119	68	131	151	105	25	15
6	Altstadt, St. Sebald	95	81	126	181	108	34	23
7	St. Johannis	164	93	149	167	123	34	27
8	Pirckheimerstraße	118	77	163	197	111	52	30
9	Wöhrd	134	81	131	174	111	33	31
10	Ludwigsfeld	108	79	147	160	97	41	20
11	Glockenhof	121	97	150	199	118	38	26
12	Guntherstraße	133	95	176	218	147	59	37
13	Galgenhof	115	65	129	157	108	29	21
14	Hummelstein	117	83	141	174	125	37	32
15	Gugelstraße	162	117	179	209	146	54	38
16	Steinbühl	163	134	206	202	147	66	50
17	Gibitzenhof	151	103	140	150	128	35	38
18	Sandreuth	156	111	159	204	135	46	29
19	Schweinau	132	81	133	169	129	40	28
20	St. Leonhard	156	110	208	286	197	66	33
21	Sündersbühl	123	168	149	165	115	25	19
22	Bärenschanze	141	69	144	177	134	44	27
23	Sandberg	162	89	140	163	121	38	20
24	Bielingplatz	145	102	169	199	141	43	36
25	Uhlandstraße	210	79	140	181	150	41	28
26	Maxfeld	159	82	160	192	126	30	28
27	Veilhof	145	67	181	168	92	50	25
28	Tullnau	642	977	318	305	330	117	22
29	Gleißhammer	230	156	203	249	191	72	24
Mehrfamilienhausquartiere		110	66	139	164	101	32	24
30	Dutzendteich	88	31	79	117	83	22	19
40	Hasenbuck	80	57	140	167	81	28	19
43	Dianastraße	101	41	113	174	107	57	41
45	Gartenstadt	96	56	102	144	66	23	18
46	Werderau	90	44	122	115	78	28	21
50	Hohe Marter	95	48	125	131	77	27	18
60	Großreuth b. Schweinau	64	55	144	188	91	22	19
63	Höfen	140	51	141	187	96	35	27
64	Eberhardshof	83	58	117	146	92	32	29
65	Muggenhof	95	73	142	144	101	30	28
70	Westfriedhof	137	88	178	189	130	52	28
71	Schniegling	93	58	113	120	87	27	23
72	Wetzendorf	146	63	129	155	104	38	31
80	Schleifweg	145	93	150	149	123	28	24
81	Schoppershof	139	137	207	238	142	48	28
82	Schafhof	121	65	110	159	77	19	22
90	St. Jobst	175	139	220	272	186	69	40
92	Mögeldorf	130	64	200	339	167	53	34
95	Zerzabelshof	101	102	151	139	129	46	31

Einfamilienhausquartiere		76	42	110	145	71	23	18
35	Altenfurt Nord	86	34	33	65	50	14	11
38	Altenfurt, Moorenbrunn	25	50	114	134	45	16	15
44	Trierer Straße	27	33	67	62	67	24	24
47	Maiach	14	3	93	78	57	25	21
48	Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	66	32	104	141	64	23	16
49	Kornburg, Worzeldorf	59	37	116	161	63	17	15
53	Eibach	57	28	63	113	40	19	12
55	Krottenbach, Mühlhof	71	30	128	146	65	18	18
61	Gebersdorf	74	37	130	155	63	23	22
62	Gaismannshof	50	35	106	154	60	23	16
73	Buch	57	31	96	123	62	21	16
74	Thon	99	67	108	130	84	25	12
75	Almoshof	93	52	111	161	84	25	19
76	Kraftshof	61	42	116	154	63	29	13
77	Neunhof	70	34	59	98	57	17	21
78	Boxdorf	94	40	95	170	89	24	21
79	Großgründlach	75	44	116	198	65	27	18
83	Marienberg	77	51	159	160	72	31	11
84	Ziegelstein	86	43	107	136	68	16	18
86	Buchenbühl	91	30	143	132	71	18	20
91	Erlenstegen	89	47	101	136	72	22	17
93	Schmausenbuckstraße	109	59	131	159	84	27	27
94	Laufamholz	77	26	62	108	76	30	21
96	Fischbach	71	63	187	112	114	59	26
97	Brunn	174	148	216	305	136	37	20
Großwohnsiedlungen		83	55	131	141	81	25	22
31	Rangierbahnhof-Siedlung	68	38	106	135	63	21	19
32	Langwasser Nordwest	96	78	151	157	102	30	22
33	Langwasser Nordost	69	54	143	139	74	24	21
36	Langwasser Südost	83	48	104	136	70	23	23
37	Langwasser Südwest	99	57	137	142	90	27	22
51	Röthenbach West	72	40	125	140	68	22	23
52	Röthenbach Ost	82	64	128	123	83	27	23
54	Reichelsdorf	100	69	145	166	93	28	29

Fortzugsintensität verschiedener Altersgruppen auf Ebene der statistischen Bezirke 2015-16

Fortzugsintensität (innerstädtisch und Umland) 2015-2016								
Bez.-Nr.	Name	0-5 J.	6-17 J.	18-24 J.	25-29 J.	30-49 J.	50-64 J.	>65 J.
Nürnberg		119	73	147	179	108	38	26
Innenstadtquartiere		159	109	190	222	141	57	33
1	Altstadt, St. Lorenz	177	134	162	209	149	55	20
2	Marienvorstadt	86	61	126	137	90	37	20
3	Tafelhof	147	131	218	245	148	68	25
4	Gostenhof	372	257	342	347	185	80	24
5	Himpfelshof	108	55	153	200	108	40	28
6	Altstadt, St. Sebald	183	95	166	255	136	47	31
7	St. Johannis	187	100	181	189	131	37	35
8	Pirckheimerstraße	144	91	185	229	123	61	30
9	Wöhrd	154	117	197	202	137	55	44
10	Ludwigsfeld	129	54	175	221	121	36	41
11	Glockenhof	127	87	184	240	119	43	32
12	Guntherstraße	163	113	225	233	165	76	38
13	Galgenhof	134	72	185	188	116	52	30
14	Hummelstein	119	75	162	190	117	35	25
15	Gugelstraße	177	123	214	250	147	73	37
16	Steinbühl	172	203	267	230	199	89	61
17	Gibitzenhof	169	66	156	173	118	44	33
18	Sandreuth	155	108	185	252	135	63	31
19	Schweinau	155	98	158	202	139	57	33
20	St. Leonhard	214	123	242	349	214	79	31
21	Sündersbühl	124	168	167	150	118	44	25
22	Bärenschanze	127	95	150	204	145	57	33
23	Sandberg	221	158	144	192	133	48	35
24	Bielingplatz	171	122	222	220	153	65	47
25	Uhlandstraße	190	94	144	198	144	48	33
26	Maxfeld	90	67	158	208	116	48	17
27	Veilhof	83	216	308	63	150	84	0
28	Tullnau	145	288	236	247	223	58	35
29	Gleißhammer	237	290	217	240	210	91	30
Mehrfamilienhausquartiere		132	100	181	213	118	41	27
30	Dutzendteich	96	56	115	177	89	30	26
40	Hasenbuck	130	174	173	199	95	36	23
43	Dianastraße	98	138	145	92	124	28	29
45	Gartenstadt	206	124	244	258	137	33	37
46	Werderau	65	49	110	129	99	41	25
50	Hohe Marter	91	97	183	223	104	32	27
60	Großreuth b. Schweinau	93	48	93	185	100	43	24
63	Höfen	107	126	141	250	102	47	26
64	Eberhardshof	118	67	154	168	107	48	35
65	Muggenhof	110	94	192	206	110	41	34
70	Westfriedhof	197	139	263	261	171	61	28
71	Schniegling	145	63	126	186	119	46	30
72	Wetzendorf	150	95	149	189	113	43	25
80	Schleifweg	79	83	132	199	125	33	26
81	Schoppershof	209	218	338	300	166	45	22
82	Schafhof	106	51	144	177	78	22	24
90	St. Jobst	205	107	250	335	179	50	22
92	Mögeldorf	237	92	263	272	165	76	18
95	Zerzabelshof	188	168	207	245	164	49	26

Einfamilienhausquartiere		76	51	122	176	77	27	19
35	Altenfurt Nord	0	0	37	160	48	0	11
38	Altenfurt, Moorenbrunn	32	80	47	112	76	6	7
44	Trierer Straße	57	51	61	78	67	50	8
47	Maiach	42	40	58	106	42	43	0
48	Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	75	41	128	178	71	30	18
49	Kornburg, Worzeldorf	85	46	93	151	73	19	17
53	Eibach	34	37	177	165	32	10	25
55	Krottenbach, Mühlhof	83	61	170	159	77	32	13
61	Gebersdorf	88	47	145	215	77	35	22
62	Gaismannshof	62	61	127	179	68	25	19
73	Buch	41	39	95	104	67	19	22
74	Thon	50	48	138	152	76	22	21
75	Almoshof	87	57	124	217	76	25	17
76	Kraftshof	33	56	119	124	59	28	22
77	Neunhof	78	33	111	167	73	33	18
78	Boxdorf	56	27	98	156	67	32	24
79	Großgründlach	97	48	135	182	85	28	14
83	Marienberg	70	100	128	189	98	27	13
84	Ziegelstein	56	33	150	205	76	25	21
86	Buchenbühl	84	41	100	153	82	19	23
91	Erlenstegen	93	61	121	202	84	33	16
93	Schmausenbuckstraße	107	55	123	219	88	25	21
94	Laufamholz	80	57	127	101	98	40	23
96	Fischbach	143	90	122	83	135	32	30
97	Brunn	291	115	194	301	189	65	14
Großwohnsiedlungen		147	108	224	243	109	37	24
31	Rangierbahnhof-Siedlung	84	55	118	212	66	25	20
32	Langwasser Nordwest	98	87	156	160	99	36	28
33	Langwasser Nordost	187	103	240	250	117	43	23
36	Langwasser Südost	117	93	151	183	96	38	23
37	Langwasser Südwest	146	103	200	207	91	30	28
51	Röthenbach West	133	79	176	209	94	30	20
52	Röthenbach Ost	273	285	508	450	208	56	26
54	Reichelsdorf	92	47	96	129	81	33	23