Wohnungsmarktbeobachtung 2025

Sachverhalt

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2025 erscheint bereits zum sechsten Mal und bildet die zentrale Grundlage für die kontinuierliche Beobachtung des Nürnberger Wohnungsmarkts. Sie wurde erneut vom Institut Quaestio - Forschung & Beratung GmbH gemeinsam mit einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter Federführung des Stabs Wohnen erarbeitet. Colin Beyer von Quaestio stellt die Ergebnisse in der Sitzung vor, die wesentlichen Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst. Details und Einzelauswertungen können dem Bericht entnommen werden.

Die wohnungspolitischen Leitziele des am 28.04.2016 vom Stadtplanungsausschuss beschlossenen Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“ bilden weiterhin den strategischen Orientierungsrahmen der Nürnberger Wohnungspolitik. In der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung wurden diese Leitziele erneut vertieft analysiert und durch zusätzliche Daten ergänzt. Der Bericht zeigt auf, in welchen Bereichen Fortschritte erzielt werden konnten und wo weiterhin besonderer Handlungsbedarf besteht.

Besondere Schwerpunkte der Wohnungsmarktbeobachtung 2025 sind die aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose und Aussagen zum qualitativen Wohnungsbedarf. Neu konzipiert wurde zudem der Themenbereich „Attraktives und innovatives Wohnungsangebot“, der unter anderem Auswertungen des Zensus 2022 zum Wohnungsbestand sowie innovative Wohnungsbauprojekten in Nürnberg umfasst. Ergänzt wird der Bericht durch die Darstellung der Veranstaltungen und Dialogformate des Stabs Wohnen im Themenbereich „Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren“.

1. Mehr Wohnungen für Nürnberg

Wohnungsbedarfsprognose bestätigt Ziel von 2.000 Wohnungen pro Jahr

Die aktuelle städtische Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum bis 2033 aus. Erstmals seit der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 wurde wieder eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und veränderter Haushaltsstrukturen zeigen die Analysen insbesondere bis 2029 weiterhin einen hohen Wohnraumbedarf auf. Vor diesem Hintergrund wird an dem wohnungspolitischen Ziel festgehalten, jährlich rund 2.000 zusätzliche Wohnungen zu schaffen.

Qualitativer Wohnungsbedarf - Familien wandern weiterhin ins Umland ab

Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers zeigen, dass Nürnberg nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern vor allem einen ausgewogenen Wohnungsmix benötigt. Nicht allein die Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen ist entscheidend, sondern auch deren Struktur, Größe und Ausstattungsqualität. Neben kleinen und mittleren Wohnungen für die wachsende Zahl an Einpersonenhaushalte werden insbesondere größere, familiengeeignete Wohnungen, gefolgt von Wohnraum für Studierende und Auszubildende sowie seniorengerechte beziehungsweise barrierefreie Wohnungen erforderlich, deren Wohnungsnachfrage vor allem auch künftig an Bedeutung gewinnen wird.

Während Nürnberg insgesamt Wanderungsgewinne verzeichnet, bestehen nach wie vor deutliche Wanderungsverluste gegenüber dem unmittelbaren Umland. Hiervon sind insbesondere Familienhaushalte betroffen, die in Nürnberg kein passendes Wohnungsangebot finden, das ihren Flächenbedarfen und Einkommensmöglichkeiten entspricht.

Wohnungsbautätigkeit bleibt hinter dem erforderlichen Umfang zurück
Trotz teilweise hoher Genehmigungszahlen konnte das wohnungspolitische Ziel von rund 2.000 neu errichteten Wohnungen pro Jahr bislang nur im Jahr 2023 erreicht werden. Im Jahr 2024 lag die Zahl der Wohnungsfertigstellungen mit knapp 1.500 Wohnungen wieder deutlich darunter. Auch im langjährigen Mittel wurden jährlich lediglich rund 1.000 bis 1.500 wohnungsmarktrelevante Wohnungen fertiggestellt.

Wohnraumbedarf bleibt hoch – Herausforderung liegt zunehmend in der Umsetzung
Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt, dass im Stadtgebiet rechnerisch grundsätzlich ausreichende Wohnbauflächenpotenziale vorhanden sind. Die zentrale Herausforderung liegt mittlerweile jedoch weniger in der Flächenverfügbarkeit als vielmehr in der wirtschaftlichen Realisierbarkeit von Wohnbauprojekten. Hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten und schwierige Marktbedingungen erschweren derzeit die Umsetzung vieler Vorhaben.

Gleichzeitig führen unzureichende Fertigstellungen, ein wachsender Bauüberhang sowie eine geringe Baurechtschaffung über neue Bebauungspläne zu einer anhaltenden Anspannung des Wohnungsmarktes. Entscheidend wird daher sein, die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale planungsrechtlich zu sichern, weiterzuentwickeln und tatsächlich zur Umsetzung zu bringen. Die Entwicklungen verdeutlichen, dass ausgewiesene Flächenpotenziale nicht automatisch zu Wohnungsfertigstellungen führen und weiterhin erhebliche Anstrengungen erforderlich sind, um die notwendigen Neubauzahlen langfristig zu sichern.

2. Attraktives und innovatives Wohnungsangebot

Der Nürnberger Wohnungsbestand
Der Wohnungsbestand in Nürnberg bildet die zentrale Angebotsbasis des Wohnungsmarktes und prägt maßgeblich die Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Zum Stichtag 31.12.2024 umfasste der Wohnungsbestand rund 300.000 Wohneinheiten. Die Auswertungen zeigen, dass der Nürnberger Wohnungsbestand deutlich durch den Mehrfamilienhausbau geprägt ist. Gleichzeitig verfügt ein Großteil der Wohnungen (knapp 60 %) über drei oder vier Wohnräume. Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 verdeutlichen zudem, dass die Eigentümerstruktur des Nürnberger Mietwohnungsbestands durch einen hohen Anteil privater Eigentümer geprägt ist: Rund 59 % der Mietwohnungen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. Gleichzeitig ist der Nürnberger Wohnungsmarkt durch ein gemeinwohlorientiertes Segment geprägt, auf das rund ein Fünftel aller Mietwohnungen entfällt.

Wohnungsleerstand weiterhin auf niedrigem Niveau
Die Analyse der Leerstands zeigt, dass der kurzfristige Wohnungsleerstand in Nürnberg weiterhin deutlich unter der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve liegt. Dies bestätigt die anhaltende Angebotsknappheit. Gleichzeitig ist langfristiger Leerstand nach der Fremdenbeherbergung der zweithäufigste Grund für eine Zweckentfremdung von Wohnraum. Maßnahmen gegen regelwidrigen Leerstand tragen dazu bei, dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnraum wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Zweckentfremdungsverbotssatzung leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes.

Beispielhafte Wohnbauprojekte zeigen neue Wege auf
Ergänzt wird der Bericht durch Projektsteckbriefe innovativer Wohnbauprojekte in Nürnberg, die exemplarisch aufzeigen, wie qualitative wohnungspolitische Ziele vor Ort umgesetzt werden können. Den Projekten Regensburger Viertel, Reinerzer Straße und Heinrich-Held-Straße ist gemeinsam, dass sie über die reine Schaffung von Wohnraum hinausgehen und Impulse für eine zukunftsfähige Wohnungsentwicklung in Nürnberg setzen.

3. Bezahlbares Wohnen

Schwierige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin in einer angespannten Situation. Hohe Baukosten, Fachkräftemangel und veränderte Finanzierungsbedingungen führen zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und verzögern die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Zwar hat sich die Dynamik der Baukostensteigerungen zuletzt abgeschwächt, das weiterhin hohe Kostenniveau erschwert jedoch insbesondere den freifinanzierten Wohnungsbau erheblich.

Bezahlbares Wohnen bleibt eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung

Die Bezahlbarkeit des Wohnens hat sich im aktuellen Berichtszeitraum leicht stabilisiert, ohne dass von einer Entspannung des Wohnungsmarktes gesprochen werden kann. Während im Boden- und Immobilienmarkt spürbare Preisrückgänge und eine deutlich geringere Marktaktivität zu beobachten sind, steigen die Mietpreise sowohl im Neubau als auch im Bestand weiter an. Seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung mit Datenstand 2022 erhöhten sich die Angebotsmieten in beiden Segmenten um knapp 1 €/m² und liegen inzwischen bei rund 11,60 €/m² im Bestand beziehungsweise 15 €/m² im Neubau. Das Mietangebot hat sich insgesamt deutlich in höhere Preissegmente verschoben und preisgünstige Angebotsmieten machen nur noch einen geringen Anteil des Marktes aus. Während im Zeitraum 2015/2016 noch über 80 % der Angebotsmieten für Bestandswohnungen unterhalb von 10 €/m² lagen, traf dies im Zeitraum 2023/2024 nur noch auf weniger als ein Viertel der Angebote (23 %) zu.

Wohneigentum bleibt für viele Haushalte kaum erreichbar

Der Erwerb von Wohneigentum ist für breite Bevölkerungsschichten nur eingeschränkt realisierbar. Der Kreis der Haushalte, für die Wohneigentum erreichbar ist, hat sich in den vergangenen Jahren weiter verengt. Für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen ist insbesondere der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern kaum finanzierbar. Selbst für Haushalte mit höheren Einkommen ist der Eigentumserwerb mit deutlich höheren finanziellen Belastungen verbunden als noch vor wenigen Jahren.

Familiengeeigneter Wohnraum bleibt knapp

Familiengeeignete Wohnungen bleiben sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment knapp. Insbesondere im Mietsegment verstärkt das geringe Angebot die Preisdynamik zusätzlich. Trotz leicht rückläufiger Kaufpreise und gestiegener Einkommen bleibt die Wohnkostenbelastung vieler Haushalte hoch – insbesondere bei einem Wohnungswechsel. Für die Finanzierung einer Neubau-Eigentumswohnung müsste eine vierköpfige Familie der Einkommensgrenze Mitte + rund 50 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aufbringen, bei einer Bestandswohnung knapp 40 %.

Geförderter Wohnungsbau gewinnt weiter an Bedeutung

Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bleibt für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Nürnberg von zentraler Bedeutung. Im Jahr 2024 umfasste dieser rund 18.000 Wohnungen. Bis zum Jahr 2033 reduziert sich der Bestand ohne zusätzliche Neubauaktivitäten rechnerisch auf rund 15.900 Wohnungen, bis 2044 sogar auf nur noch rund 13.100 Wohnungen. Die Ergebnisse verdeutlichen die zunehmende Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus sowie zusätzlicher Maßnahmen zur Sicherung bestehender Bindungen. Um den Wohnungsbestand langfristig zu stabilisieren und die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte zu sichern, sind weiterhin hohe Fertigstellungszahlen im geförderten Wohnungsbau erforderlich. Positiv hervorzuheben ist zugleich der hohe Anteil geförderter Wohnungen an den Neubaufertigstellungen im Jahr 2024. Erstmals seit vielen Jahren konnten damit mehr geförderte Wohnungen neu geschaffen werden als gleichzeitig aus der Bindung fielen, sodass der Bestand nicht nur stabilisiert, sondern leicht ausgebaut werden konnte.

Geförderter Wohnungsbau als Stabilitätsfaktor
Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zeigen, dass freifinanzierter Wohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen vielfach nur eingeschränkt wirtschaftlich darstellbar ist. Trotz einer Stabilisierung von Baupreisen und Zinsen auf hohem Niveau bewegen sich die Renditen weiterhin in einem engen Korridor. Der geförderte Wohnungsbau erweist sich demgegenüber deutlich wirtschaftlicher und ermöglicht in vielen Fällen erst die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Die hohe Nachfrage nach Fördermitteln unterstreicht diese Entwicklung. Neben seiner sozialpolitischen Funktion übernimmt der geförderte Wohnungsbau daher auch eine stabilisierende Rolle für die Bau- und Wohnungswirtschaft.

4.Quartiere als Wohnstandort stärken

Kleinräumige Auswertungen
Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs. Betrachtet werden unter anderem die Altersstruktur, Wanderungsbewegungen, der Wohnungsbestand, Baualtersklassen, mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen einschließlich auslaufender Bindungen sowie die Entwicklung der Angebotsmieten.

Angebotsmieten
Die hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere spiegelt sich in überdurchschnittlichen Wohnkosten wider. Vor allem die nördlich und östlich an die Altstadt angrenzenden Quartiere weisen hohe Miet- und Kaufpreise auf, während Teile der Südstadt weiterhin unter dem gesamtstädtischen Mietniveau liegen. Besonders hohe Angebotsmieten zeigen sich unter anderem in den Bezirken Altstadt St. Lorenz (12,30 €/m²), Altstadt St. Sebald, Maxfeld, St. Johannis, St. Jobst und Muggenhof. Gleichzeitig waren seit dem letzten Betrachtungszeitraum insbesondere in bereits hochpreisigen Quartieren erneut überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu beobachten, etwa in St. Lorenz, Maxfeld, St. Johannis, Tullnau und Veilhof. Die niedrigsten Angebotsmieten weisen dagegen die Bezirke Dianastraße (8,80 €/m²), Langwasser Südost und Gibitzenhof (je rund 10,00 €/m²) auf.

Wegzug von Familien
Wie bereits in der letzten Wohnungsmarktbeobachtung zeigt sich insbesondere in den Innenstadtquartieren eine überdurchschnittlich hohe Wegzugsintensität von Familien. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Schaffung attraktiver und familiengerechter Wohnungsangebote im Geschosswohnungsbau weiter an Bedeutung, um Familien langfristig in der Stadt zu halten.

Sozialräumliche Entwicklung
In einigen Innenstadtquartieren ist zwischen 2013/14 und 2023/24 ein überdurchschnittlicher Rückgang des Anteils der Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern zu beobachten. Gleichzeitig wurden dort teils überdurchschnittliche Mietsteigerungen verzeichnet. Allein auf Grundlage dieser Auswertungen kann allerdings ohne weitere Untersuchungen im Detail nicht auf Verdrängungseffekte geschlossen werden. Zudem zeigt die kurzfristigere Entwicklung, dass sich die langfristig beobachtbaren Trends in einzelnen Quartieren zuletzt abgeschwächt oder teilweise umgekehrt haben. Dies verdeutlicht die Bedeutung einer kontinuierlichen Beobachtung sozialer und wohnungsmarktbezogener Dynamiken auf Quartiersebene.

Geförderter Wohnungsbau
Auch der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verteilt sich räumlich sehr unterschiedlich. Während geförderter Wohnraum in überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren mit einem Anteil von lediglich 1,6 % nur eine geringe Rolle spielt, weisen die Großwohnsiedlungen traditionell einen deutlich höheren Anteil auf. Dort sind über 4.700 der rund 35.000 Wohnungen gebunden (nicht berücksichtigt die vertraglich mit der wbg vereinbarten Belegungsrechte), was einem Anteil von 21,8 % entspricht. Da dort bis 2045 voraussichtlich mehr als jede zweite gebundene Wohnung aus der

Bindung fallen wird, kommt dem Erhalt und der gezielten Ergänzung des geförderten Wohnungsbestands eine zentrale Bedeutung für die langfristige Stabilisierung dieser Quartiere zu. Neben der Schaffung neuen Wohnraums gewinnt die qualitative Weiterentwicklung bestehender Quartiere zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung sozialer Durchmischung, die Stabilisierung gewachsener Quartiersstrukturen sowie die bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Wohnungsangeboten und Infrastruktur.

5.Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

Dialogformate gewinnen weiter an Bedeutung
In der aktuellen Ausgabe wird der kooperative Ansatz der Nürnberger Wohnungspolitik stärker als bisher dargestellt. Berücksichtigt werden unter anderem die Befragung der Wohnungsgenossenschaften, der Runde Tisch „Azubi-Wohnen“, Gespräche zum Förderstopp sowie das Fachgespräch Wohnen. Die Ergebnisse unterstreichen die wachsende Bedeutung eines kontinuierlichen Austauschs zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes. Zugleich zeigt sich, dass wohnungspolitische Fragestellungen zunehmend themenübergreifend betrachtet werden müssen – etwa im Zusammenhang mit Fachkräftesicherung, sozialer Stabilität und der Entwicklung lebenswerter Quartiere.

Wohnungsmarktbarometer als wichtige qualitative Ergänzung
Das Wohnungsmarktbarometer ist seit Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung ein fester Bestandteil des Berichts. Die Befragung der Wohnungsmarktakteure durch den Stab Wohnen liefert wichtige Einschätzungen zur aktuellen Marktlage und ergänzt die statistisch-quantitativen Analysen um die Perspektive der Praxis. Die Ergebnisse verdeutlichen insbesondere den Handlungsbedarf bei der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben sowie bei der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Während sich die Einschätzungen zur Konjunktur- und Kapitalmarktentwicklung im Vergleich zu 2023 leicht verbessert haben, bleiben die hohen Baukosten der dominierende Hemmfaktor für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben. Der zeitweise geltende Förderstopp in Bayern spiegelt sich ebenfalls deutlich in der Befragung wider: 68 % der Befragten geben an, dass sich dieser direkt auf ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auswirkt. Gleichzeitig bewerten zahlreiche Akteure ihre aktuelle Geschäftslage trotz der schwierigen Rahmenbedingungen wieder etwas positiver als noch in den Vorjahren.

Fazit
Die Wohnungsmarktbeobachtung 2025 zeigt mit der Beschleunigung der Umsetzung vorhandener Wohnbaupotenziale sowie der Schaffung eines ausgewogenen und bezahlbaren Wohnungsangebots die künftigen Schwerpunkte der städtischen Wohnungspolitik deutlich auf. Trotz grundsätzlich ausreichender Flächen bleiben hohe Baukosten und schwierige Rahmenbedingungen die zentrale Hürde, während Mieten weiter steigen und der Druck auf dem Wohnungsmarkt anhält.

Für die Zukunft wird daher entscheidend sein, Neubauprojekte konsequent zu realisieren, den geförderten Wohnungsbau zu stärken und die soziale Durchmischung in den Quartieren zu sichern, um Familien im Stadtgebiet zu halten und eine ausgewogene Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.