NÜRNBERG

Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2025



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

E-Mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Redaktion und Gestaltung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Colin Beyer, Pablo Luneau, Felix Arnold
Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla, Lisa Bergmann

Wissenschaftliche Bearbeitung:

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

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla, Lisa Bergmann
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Richard Pfaller
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Stab Stadtentwicklung: Julia Rauh
Stadtplanungsamt: Julia Roggenkamp
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat: Thomas Winning

Bildnachweis:

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

GESCHÄFTSBEREICH DES 3. BÜRGERMEISTERS
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2025

Datenstand: 31.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,



als neugewählter dritter Bürgermeister der Stadt Nürnberg freue ich mich sehr, die Themen Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung künftig verantworten und mitgestalten zu dürfen. Bezahlbarer Wohnraum, lebenswerte Quartiere und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung gehören zu den zentralen Zukunftsaufgaben unserer Stadt.

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist seit 2016 ein wichtiges Instrument der Nürnberger Wohnungspolitik. Sie schafft Transparenz über Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und liefert eine wichtige Grundlage für fachliche Diskussionen und wohnungspolitische Entscheidungen. Eine Besonderheit des Berichts ist seine Gliederung entlang der fünf wohnungspolitischen Leitziele der Stadt Nürnberg. Dadurch können Entwicklungen im zeitlichen Verlauf eingeordnet, bewertet und wohnungspolitische Handlungsbedarfe frühzeitig identifiziert werden.

Der aktuelle Bericht zeigt: Der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose bestätigt den weiterhin hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und bekräftigt das wohnungspolitische Ziel, jährlich rund 2.000 Wohnungen zu schaffen. Dabei gewinnt auch die qualitative Zusammensetzung des Wohnungsangebots zunehmend an Bedeutung – etwa mit Blick auf familiengerechte Wohnungen, Wohnraum für Auszubildende und Studierende sowie barrierearme Angebote. Der Blick in die Quartiere ermöglicht Wohnungsangebote und Infrastruktur bedarfsgerecht anzupassen und Veränderungen in der sozialen Durchmischung frühzeitig zu erkennen.

Gleichzeitig zeigt der Bericht, dass Nürnberg an vielfältigen Lösungen arbeitet. Projektsteckbriefe ausgewählter Wohnungsbauprojekte verdeutlichen, wie qualitative Maßnahmen und Instrumente aus dem Handlungsprogramm Wohnen in der Praxis umgesetzt werden und dass Innovation und Bezahlbarkeit gemeinsam gedacht werden können. Zugleich wurden zentrale Kapitel weiterentwickelt und um neue Auswertungen ergänzt – etwa zum Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand. Die Auswertungen zeigen zudem, dass der geförderte Wohnungsbau unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen eine wesentliche Rolle bei der Umsetzung von Projekten übernimmt. Ergänzend dazu wurde im Jahr 2025 mit dem preisgedämpften Wohnen ein weiteres Instrument entwickelt, um den Wohnungsbau auch unter schwierigen Rahmenbedingungen zu unterstützen.

Besonders wichtig ist der Dialog zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren. Hierzu wurden verschiedene Formate neu angestoßen bzw. fortgeführt, darunter die Befragung der Wohnungsgenossenschaften, der Runde Tisch „Azubi-Wohnen“, das Wohnungsmarktbarometer sowie das Fachgespräch Wohnen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt damit nicht nur die Herausforderungen des Nürnberger Wohnungsmarktes, sondern auch die vielfältigen Ansätze, mit denen die Stadt gemeinsam mit ihren Partnern an Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum arbeitet.

Mein herzlicher Dank gilt allen beteiligten Partnern, insbesondere dem Büro Quaestio – Forschung & Beratung GmbH, der N-ERGIE sowie den engagierten Kolleginnen und Kollegen der beteiligten Dienststellen der Stadt Nürnberg.

Ihr



Dr. Nasser Ahmed
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick 1
Wohnungsmarktbeobachtung und **wohnungspolitische Leitziele** 2
1 Mehr Wohnungen für Nürnberg 6
1.1 Wohnungsnachfrage 6
1.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 6
1.1.2 Quantitativer Wohnungsbedarf 10
1.1.3 Qualitativer Wohnungsbedarf 13
1.2 Wohnungsneubau 15
1.2.1 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit 15
1.2.2 Wohnbauflächenpotenziale 20
1.3 Zwischenfazit 23
2 Attraktives und innovatives Wohnungsangebot 24
2.1 Wohnungsbestand 24
2.1.1 Struktur des Wohnungsbestands 24
2.1.2 Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands (GWZ 2022) 28
2.1.3 Wohnungsleerstand 30
2.2 Innovative Wohnungsbauprojekte in Nürnberg 34
2.3 Zwischenfazit 42
3 Bezahlbares Wohnen 43
3.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt 43
3.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen 51
3.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand 57
3.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau 60
3.5 Zwischenfazit 63
4 Quartiere als Wohnstandorte stärken 64
4.1 Innenstadtquartiere 66
4.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand 72
4.3 Einfamilienhausquartiere 76
4.4 Großwohnsiedlungen 80
4.5 Zwischenfazit 82
5 Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren 84
5.1 Veranstaltungen und Dialogformate 2024/2025 84
5.2 Das Wohnungsmarktbarometer 86
5.3 Zwischenfazit 89
Anhang 91

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	2022	2023	2024	Trend (Vorjahr)
Bevölkerung mit Hauptwohnung	541.103	544.414	546.397	↗
Zahl der Haushalte	288.413	289.994	291.392	↗
Wanderungssaldo	+11.353	+4.389	+1.622	↘
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	318.346	318.779	321.536	↗
Pendlersaldo	+88.672	+87.865	+88.870	↗
Arbeitslosenquote	5,4%	5,9%	6,7%	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	52.768	54.607	55.885	↗
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	6.855	7.436	7.265	↘

Wohnungsangebot	2022	2023	2024	Trend (Vorjahr)
Wohnungsmarktrelevanter Wohnungsbestand[1)]	296.895	299.365	296.430	[1)]
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.194	17.307	17.650	↗
Baufertigstellungen (Neubau)[1)]	1.594	2.023	1.497	↓
davon geförderte Mietwohnungen	379	389	630	↑
Baugenehmigungen (Neubau)[1)]	3.072	2.084	1.561	↓

Immobilienpreise und Mieten		2022	2023	2024	Trend (Vorjahr)
Mieten laut Mietenspiegel[2)]		9,18 €/m²	9,18 €/m²	9,65 €/m²	↗
Angebotsmieten[3)]	im Bestand	10,60 €/m²	11,00 €/m²	11,59 €/m²	↗
	im Neubau	14,00 €/m²	14,51 €/m²	14,98 €/m²	↗
Kaufpreise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften[4)]	im Bestand	580.000 €	490.000 €	460.000 €	↘
Kaufpreise für Eigentumswohnungen[4)]	im Bestand	3.760 €/m²	3.330 €/m²	3.380 €/m²	→
	im Neubau	6.010 €/m²	6.000 €/m²	6.090 €/m²	→

1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden. Rückgang in 2024 u.a. aufgrund von Datensatzbereinigung.
2) Der Mietenspiegel wird im zweijährigen Rhythmus erhoben. Der Wert für das Jahr 2023 wurde entsprechend bereits für das Jahr 2022 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; BayernLabo; Value AG; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Wohnungsmarktbeobachtung und wohnungspolitische Leitziele

Die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Nürnberg dient der kontinuierlichen Analyse und Bewertung der Entwicklungen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Sie stellt eine wesentliche Grundlage für die strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik dar und schafft seit ihrem **erstmaligem Erscheinen 2016** Transparenz über Trends, Problemlagen und Handlungsbedarfe. Ziel ist es, die Wohnungsmarktsituation sachlich zu dokumentieren, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und auf dieser Basis geeignete Maßnahmen fortzuschreiben oder neu zu entwickeln.

Die Wohnungsmarktbeobachtung greift die im wohnungspolitischen Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025" formulierten **Leitziele** für die langfristige Entwicklung des Wohnens in Nürnberg auf, welche ihr auch als Gliederung dienen. Dies sind:

1. Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen - **Mehr Wohnungen für Nürnberg,**

2. Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung,

3. Attraktives und innovatives Wohnungsangebot - Schaffung neuer Qualitäten,

4. Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte,

5. Mehr **Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren.**

Die vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung ordnet die aktuellen Entwicklungen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt in diese Leitziele ein und überprüft, in welchen Bereichen Fortschritte erzielt wurden und wo weiterhin besonderer Handlungsbedarf besteht.

Erstmals seit der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 wurde im Rahmen der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung wieder eine **Wohnungsbedarfsprognose** erstellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und der veränderten Haushaltsstrukturen wird in Kapitel 1.1.2 der zukünftige quantitative Wohnraumbedarf analysiert und in Relation zu den bestehenden Wohnungsbaupotenzialen gesetzt.

Neu konzipiert wurde zudem der Themenbereich „Attraktives und innovatives Wohnungsangebot" (Kapitel 2). In diesem Kapitel werden – wie bisher – die Auswertungen zum Wohnungsbestand und zum Wohnungsleerstand fortgeführt und aktualisiert. Ergänzend konnten für diese Ausgabe erstmals detaillierte Ergebnisse aus dem **Zensus 2022** in die Analyse einbezogen werden, insbesondere zur Eigentümerstruktur und zum Leerstand.[1] Darüber hinaus enthält das Kapitel Beschreibungen und **Steckbriefe innovativer Wohnungsbauprojekte** in Nürnberg (Kapitel 2.2), die exemplarisch aufzeigen, wie qualitative wohnungspolitische Ziele in der Praxis umgesetzt werden.

---

[1] Beim Zensus 2022 handelt es sich um eine einmalige bundesweite Erhebung mit dem Stichtag 15.05.2022 und damit um einen rund 2,5 Jahre vor dem Berichtsstichtag (31.12.2024) liegenden Datenstand. Verwendet wurden daher ausschließlich Auswertungen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ), deren Aussagekraft aufgrund der langfristigen Veränderungsdynamik des Wohnungsbestands nur geringfügig eingeschränkt ist.

Abbildung 1: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke Nürnbergs



Nr	Name	Nr	Name	Nr	Name	Nr	Name
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

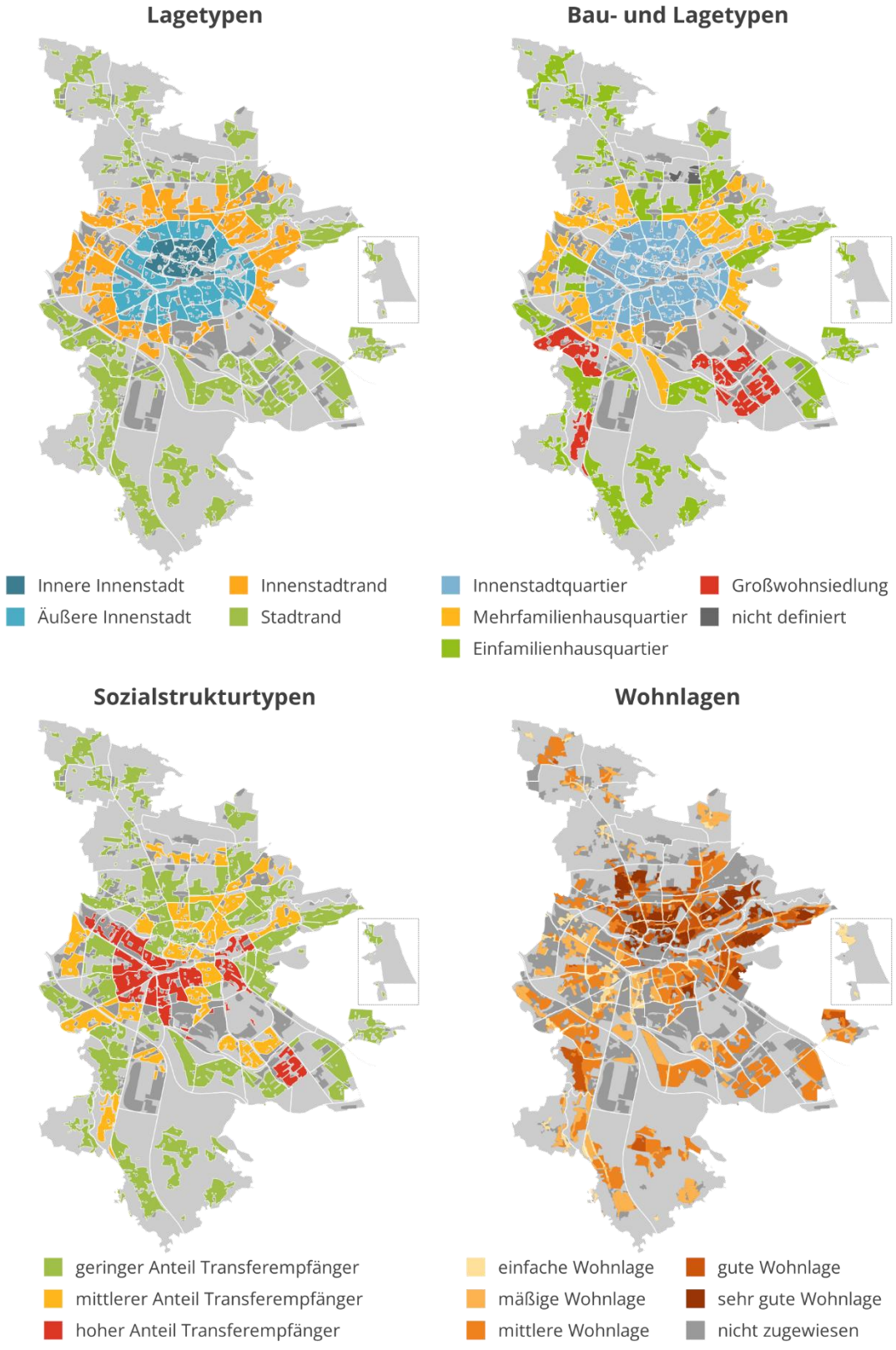
Der Themenbereich „Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren“ wurde ebenfalls erweitert (Kapitel 5). Neben dem Wohnungsmarktbarometer, das weiterhin eine wichtige Einschätzung der Marktlage aus Sicht der Akteure liefert, werden nun auch die **Beteiligungs- und Dialogformate** dargestellt, die der Stab Wohnen in den vergangenen Jahren mit Wohnungsmarktakteuren durchgeführt hat. Damit wird der kooperative Ansatz der Nürnberger Wohnungspolitik stärker als bisher dokumentiert.

Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs (siehe Abbildung 1, Seite 4). 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 sozio-ökonomischen 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 Auswertungen 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.

Die Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich als fortlaufender Prozess. Sie verbindet quantitative Analysen mit qualitativen Einschätzungen der Marktakteure und stellt damit eine zentrale Grundlage für eine vorausschauende und anpassungsfähige Wohnungspolitik dar. Angesichts der weiterhin angespannten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt kommt einer differenzierten und kontinuierlichen Beobachtung besondere Bedeutung zu, um auf veränderte Entwicklungen angemessen reagieren zu können.

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.

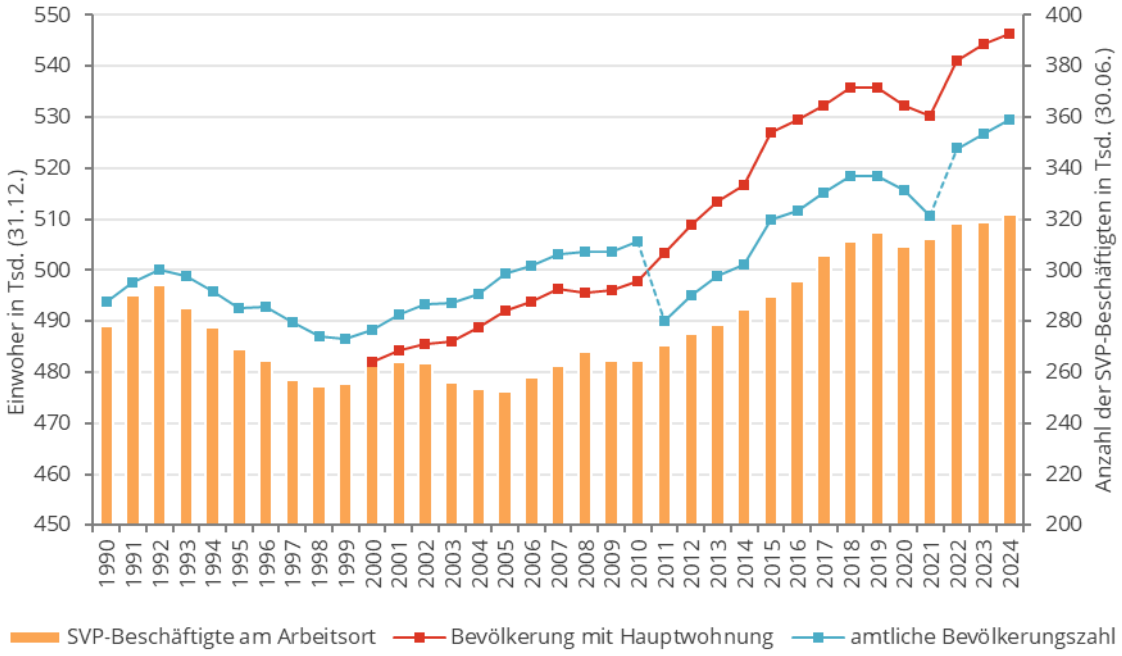
1 Mehr Wohnungen für Nürnberg

1.1 Wohnungsnachfrage

1.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

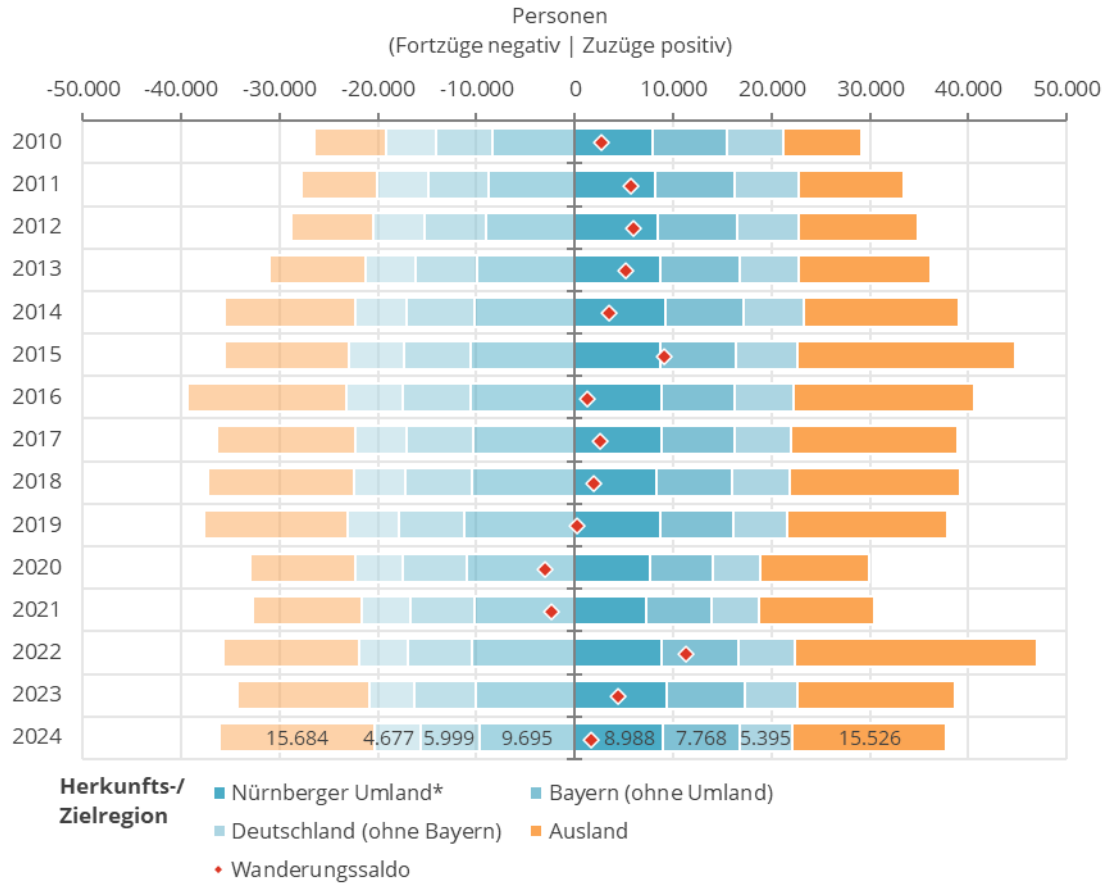
Die **Bevölkerungsentwicklung** Nürnbergs ist seit mehr als zwei Jahrzehnten von Wachstum geprägt. Dieses Wachstum basiert nahezu ausschließlich auf Wanderungsgewinnen, während die natürliche Bevölkerungsbewegung – Geburten und Sterbefälle – nur einen untergeordneten Einfluss auf die Gesamtentwicklung hat. Parallel zum Bevölkerungswachstum ist auch die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort kontinuierlich gestiegen, was die anhaltende wirtschaftliche Attraktivität Nürnbergs unterstreicht.

Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Nürnberg



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik der Agentur für Arbeit
Hinweis: Basis der amtlichen Bevölkerungszahl sind die bis dahin zuletzt durchgeführte Zensus-Erhebungen. Im abgebildeten Zeitraum sind dies die Volkszählung 1987, der Zensus 2011 und der Zensus 2022. Bei der Zensus-Erhebung 2011 wich die erfasste Bevölkerungszahl 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. Seit 2022 begründet sich die amtliche Bevölkerungsstatistik auf die Ergebnisse der Zensus-Erhebung 2022.

Abbildung 4: Migration von und nach Nürnberg nach Herkunfts- und Zielregion

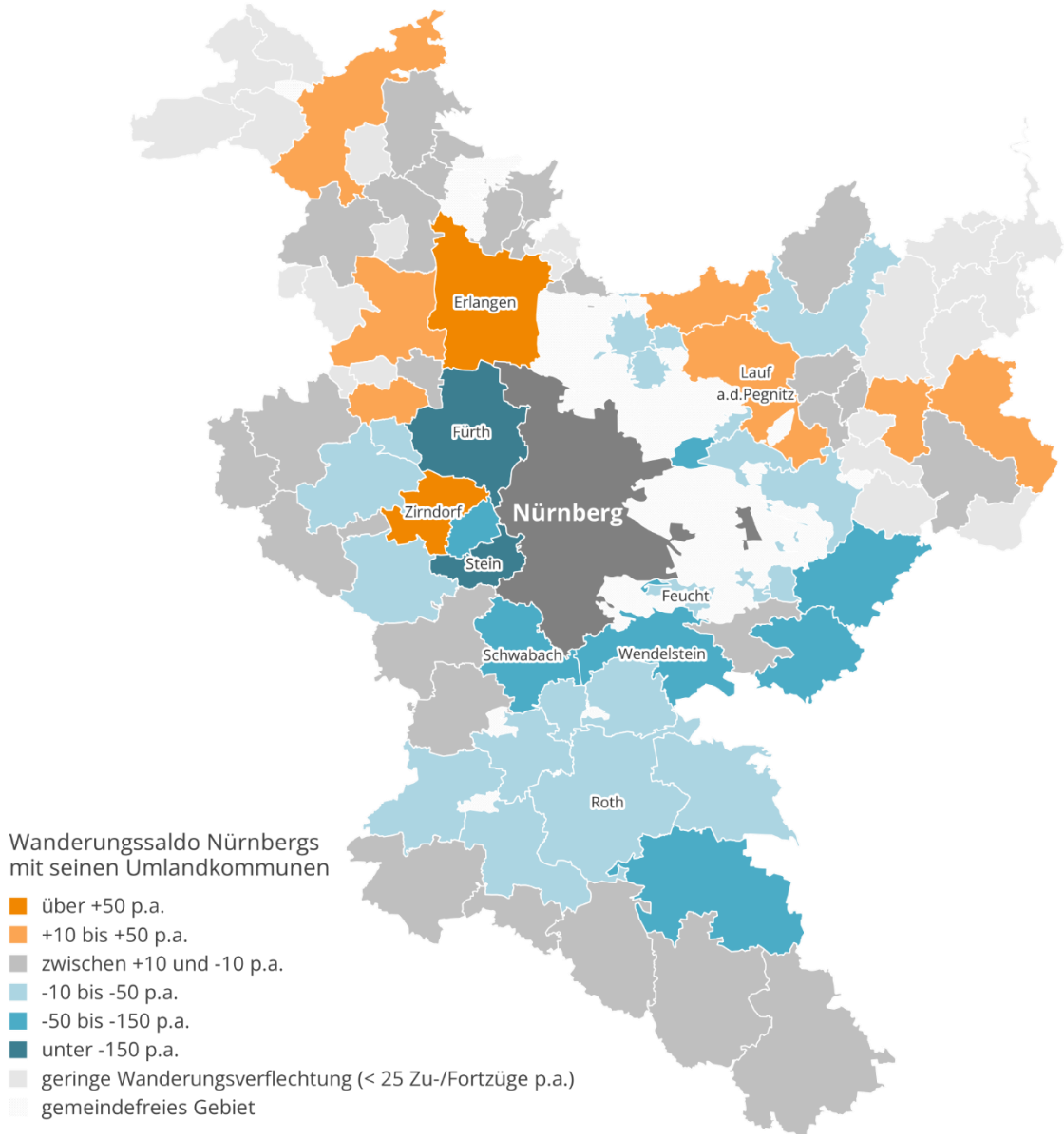


* Als Nürnberger Umland ist hier und im Folgenden die Planungsregion Nürnberg abgegrenzt (Städte Nürnberg, Erlangen, Fürth und Schwabach, sowie Landkreise Erlangen-Höchstadt, Fürth, Nürnberger Land und Roth).
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Nach den außergewöhnlichen Jahren der Corona-Pandemie, die zeitweise zu einer Abschwächung der Zuzugsdynamik geführt hatten, setzte sich der **Wachstumstrend** zuletzt wieder deutlich fort. Insbesondere die seit 2022 zu beobachtenden Fluchtbewegungen infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine haben die Bevölkerungszahl Nürnbergs innerhalb kurzer Zeit spürbar erhöht. Nürnberg erreichte dadurch bereits vorzeitig Bevölkerungsstände, die in früheren Prognosen erst für spätere Jahre erwartet worden waren.

Die **Wanderungsbewegungen** zeigen weiterhin ein differenziertes Bild. Während Nürnberg insgesamt Wanderungsgewinne verzeichnet, bestehen nach wie vor deutliche Wanderungsverluste gegenüber dem unmittelbaren Umland. Diese betreffen insbesondere Familienhaushalte, die in der Stadt kein adäquates Wohnungsangebot finden, das ihren Flächenbedarfen und Einkommensmöglichkeiten entspricht. Das Nürnberger Umland übernimmt damit weiterhin eine Entlastungsfunktion für den angespannten städtischen Wohnungsmarkt. Gleichzeitig verdeutlicht diese Entwicklung, dass ein Teil der potenziellen Wohnungsnachfrage für Nürnberg aufgrund fehlender passender Angebote insbesondere für Familien räumlich verlagert wird.

Abbildung 5: Wanderungsverflechtung von und nach Nürnberg 2023/2024



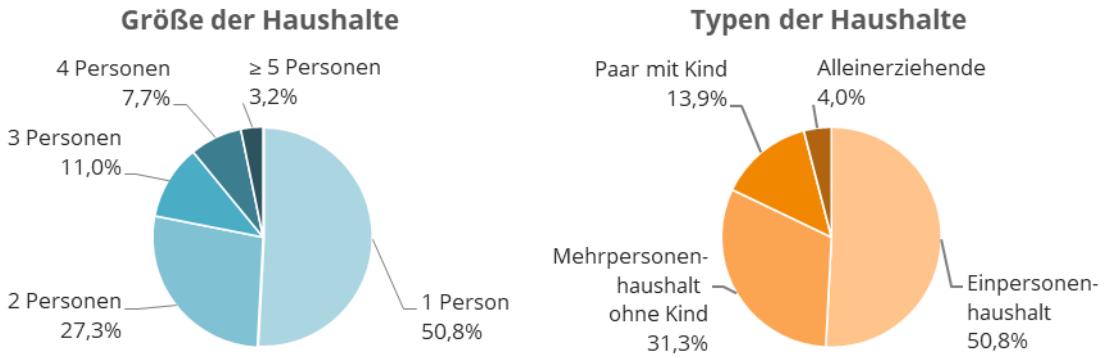
Top 10 Gemeinden mit der stärksten Wanderungsverflechtung mit Nürnberg

		durchschnittliche Wanderungsbewegungen p.a.			Wanderungssaldo
		insgesamt	davon Zuzüge	davon Fortzüge	
1	Fürth	4.863	2.347	2.516	-169
2	Erlangen	2.249	1.316	933	+383
3	Schwabach	1.208	550	658	-108
4	Zirndorf	1.114	734	380	+354
5	Stein	918	297	621	-324
6	Oberasbach	546	223	323	-100
7	Lauf a.d.Pegnitz	541	279	262	+17
8	Wendelstein	525	205	320	-115
9	Feucht	432	206	226	-20
10	Roth	419	199	220	-21

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

Die **Haushaltsstruktur** stellt einen zentralen Einflussfaktor für die Wohnungsnachfrage dar. In Nürnberg ist diese durch einen hohen Anteil kleiner Haushalte geprägt (siehe Abbildung 6). Rund die Hälfte aller Haushalte sind – für eine Großstadt typisch – Einpersonenhaushalte, während Haushalte mit zwei Personen etwas mehr als ein Viertel ausmachen. Haushalte mit 3 und mehr Personen machen insgesamt weniger als ein Viertel aller Haushalte aus. Dieser **Schwerpunkt auf kleine Haushalte** spiegelt sich auch in den Haushaltstypen wider. Nur knapp 18 % der Haushalte sind Familien mit Kindern unter 18 Jahren. Innerhalb dieser Gruppe kommt Alleinerziehendenhaushalten eine besondere Bedeutung zu, da sie häufig mit spezifischen Anforderungen an Lage, Wohnungsgröße und Wohnkosten konfrontiert sind. Die Haushaltsstruktur weist zudem **ausgeprägte kleinräumige Unterschiede** auf und steht in engem Zusammenhang mit der jeweiligen Angebotsstruktur im Wohnungsbestand. Während kleinere Haushalte vor allem in innerstädtischen Quartieren konzentriert sind, finden sich Haushalte mit Kindern überwiegend in randstädtischen Lagen oder im Umland (siehe hierzu die entsprechende Kartendarstellung im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung). Diese räumliche Verteilung verdeutlicht, dass insbesondere im innerstädtischen Bereich ein Mangel an familiengeeigneten Wohnungen besteht und ein Teil der Nachfrage entsprechend räumlich ausweicht.

Abbildung 6: Struktur der Nürnberger Haushalte 2024



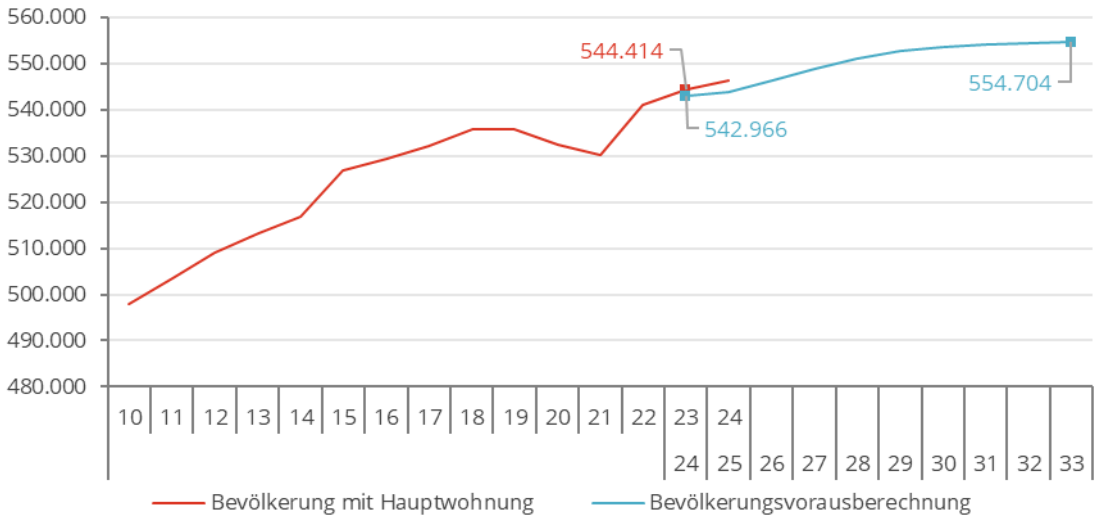
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

1.1.2 Quantitativer Wohnungsbedarf

Der **zukünftige Wohnraumbedarf** in Nürnberg ergibt sich aus dem Zusammenwirken von Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsstruktur und der Dynamik des Wohnungsbestands. Die aktuelle städtische Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl Nürnbergs **von 2024 bis 2033 um rund 12.000 Personen anwachsen** und damit knapp 555.000 Einwohner erreichen wird. Dieses prognostizierte Wachstum basiert im Wesentlichen auf Wanderungsgewinnen und verdeutlicht, dass auch mittelfristig von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen ist. Gleichzeitig zeigen die Erfahrungen der vergangenen Jahre, dass tatsächliche Bevölkerungsentwicklungen infolge unerwarteter exogener Ereignisse kurzfristig deutlich von prognostizierten Pfaden abweichen können.

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose kann die Entwicklung der Haushaltszahlen abgeleitet werden. Mit Blick auf eine quantitative Ableitung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Nürnberg ist dies die Grundlage für die **demographiebedingte Wohnungsnachfrage** (blaue Linie in Abbildung 8). Die **Prognose der Haushaltszahlen** weist für Nürnberg einen Anstieg von 6.740 Haushalten von 2024 bis 2033 aus (+2,3 %) und fällt damit verhältnismäßig etwas stärker aus als das reine Bevölkerungswachstum (+2,1 %). Maßgeblich hierfür ist der langfristige Trend zu kleineren Haushaltsgrößen, der sich in einem hohen und weiter wachsenden Anteil von Einpersonenhaushalten sowie einem Rückgang größerer Haushalte widerspiegelt. Auch der Zuzug junger Erwachsener trägt zu dieser Entwicklung bei. Der aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultierende zusätzliche Bedarf von **6.900 Wohnungen wird als Zusatzbedarf** bezeichnet und ist in der Wohnungsbedarfsprognose (Abbildung 8) entsprechend ausgewiesen. [2]

Abbildung 7: Bevölkerungsprognose



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Die Differenz zwischen der Bevölkerung mit Hauptwohnung (31.12.2023) und der Bevölkerung, die der Vorausberechnung zugrunde liegt (01.01.2024), ergibt sich aus der Zahl der Schutzsuchenden an großen Adressen (50 Personen und mehr), die aufgrund ihrer besonderen Struktur nicht in die Vorausberechnung einfließen.

[2] Im Jahr 2024 kamen auf den erfassten Wohnungsbestand von 300.080 Wohnungen 293.100 rechnerisch ermittelte Haushalte. Da die Zahl der Haushalte keine im Meldewesen erfasste Größe, sondern das Produkt einer Haushaltegenerierung (über Informationen aus dem Melderegister) darstellt, wurde zur Berechnung des demographiebedingten Zusatzbedarfs an Wohnungen, die Zahl der zusätzlichen Haushalte (6.740) in dem Verhältnis Haushaltszahl zu Wohnungsbestand (Faktor 1,024) in Wohnungen (6.900) umgerechnet.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit im Zeitraum seit der letzten Wohnungsbedarfsermittlung in Nürnberg

		Bevölkerung	Neubau (Wohneinheiten)
Berechnete Werte / Prognose	2019-2024	10.910	11.750
Tatsächliche Werte	2019-2024	10.651	9.329
Differenz (Nachholbedarf)		259	2.421

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

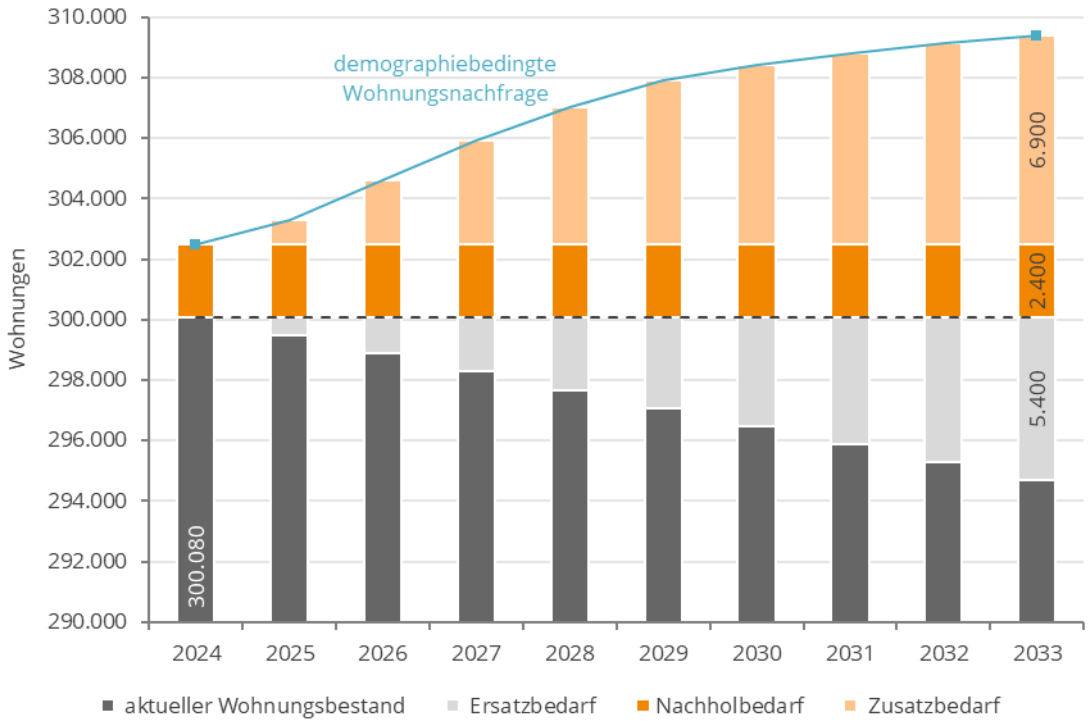
Neben dem demografisch bedingten Zusatzbedarf entsteht ein weiterer, struktureller Wohnraumbedarf aus der Entwicklung des bestehenden Wohnungsbestands. Wohnungen fallen fortlaufend durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung weg und müssen ersetzt werden, um den Bestand aufrechtzuerhalten. Für Nürnberg wird dieser **Ersatzbedarf mit rund 0,2 %** des Wohnungsbestands pro Jahr angesetzt, was bei einem Bestand von knapp 300.000 Wohnungen einem jährlichen Bedarf von etwa 600 Wohneinheiten entspricht. Von 2024 bis 2033 summiert sich dieser **Ersatzbedarf auf 5.400 Wohnungen**. Dieser Ersatzbedarf ist unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung und wird in der Wohnungsbedarfsprognose (Abbildung 8) gesondert ausgewiesen.

Als weiteren Bestandteil der Wohnungsbedarfsprognose wird ein **Nachholbedarf** berücksichtigt. Dieser beschreibt den Bedarf an Wohnungen, der erforderlich ist, um die ausgebliebene Bautätigkeit und damit einhergehende zusätzliche Marktanspannung der vergangenen Jahre zu kompensieren. Rechnerisch ergibt sich der Nachholbedarf aus dem Delta zwischen der letztmaligen Bedarfsberechnung in der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 und der tatsächlichen Bedarfs- und Angebotsentwicklung im Zeitraum von 2019 und 2024. Diese Entwicklungen sind in Tabelle 1 dargestellt und zeigen, dass die Bautätigkeit um rund 2.400 Wohnungen hinter dem prognostizierten Bedarf zurückgeblieben ist, während das Bevölkerungswachstum in fast exakt der Größenordnung erfolgte, in der es prognostiziert wurde. Dieser **Nachholbedarf von 2.400 Wohnungen** fließt als eigene Bedarfszahl in die Wohnungsbedarfsprognose (Abbildung 8) mit ein.

Insgesamt ergibt sich aus dem Zusammenspiel von (demographiebedingtem) Zusatzbedarf, Ersatzbedarf (durch Wohnungsabgänge) und den Nachholbedarf (durch unterbliebene Bautätigkeit) für Nürnberg ein **Wohnungsbedarf von rund 14.700 Wohnungen von 2025 bis 2033**. Dieser Bedarf entsteht nicht gleichverteilt im Betrachtungszeitraum. Die Prognosekurve der demographiebedingten Wohnungsnachfrage zeigt einen deutlich stärkeren Anstieg in den ersten Jahren des Betrachtungszeitraums. Auch der Nachholbedarf sollte, um die angestrebte Entspannung zeitnah herbeizuführen, möglichst zeitnah umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde der Neubaubedarf nochmals für die Zeiträume 2025 bis 2029 und 2030 bis 2033 gesondert ausgewiesen. In dem unmittelbar anstehenden Zeitraum **von 2025 bis 2029 besteht demnach ein Bedarf nach 10.840 neuen Wohnungen**. Dies entspricht einer Neubautätigkeit von rund 2.170 Wohnungen pro Jahr. Für den anschließenden Zeitraum von 2030 bis 2033 verbleiben entsprechend noch 3.860 Wohnungen bzw. 970 Wohnungen pro Jahr.

Vor diesem Hintergrund wird an dem seit 2016 bestehenden wohnungspolitischen **Ziel, jährlich rund 2.000 zusätzliche Wohnungen zu schaffen**, weiterhin festgehalten. Dieses Ziel ist notwendig, um den laufenden Zusatz- und Ersatzbedarf zu decken, bestehende Unterdeckungen aus der Vergangenheit schrittweise abzubauen und einer weiteren Verschärfung der Wohnungsmarktsituation entgegenzuwirken.

Abbildung 8: Wohnungsbedarfsprognose für Nürnberg bis 2033



	bis 2029	bis 2033
Wohnungsbedarf insgesamt	307.920	309.380
Wohnungsbestand ohne Neubau (2024: 300.080)	297.080	294.680
Neubaubedarf	10.840	14.700
davon Ersatzbedarf	3.000	5.400
davon Nachholbedarf	2.400	2.400
davon Zusatzbedarf	5.440	6.900

	Zeitraum	
	2025-2029	2030-2033
Neubaubedarf in den Zeiträumen	10.840 *2.170 p.a.*	3.860 *970 p.a.*

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

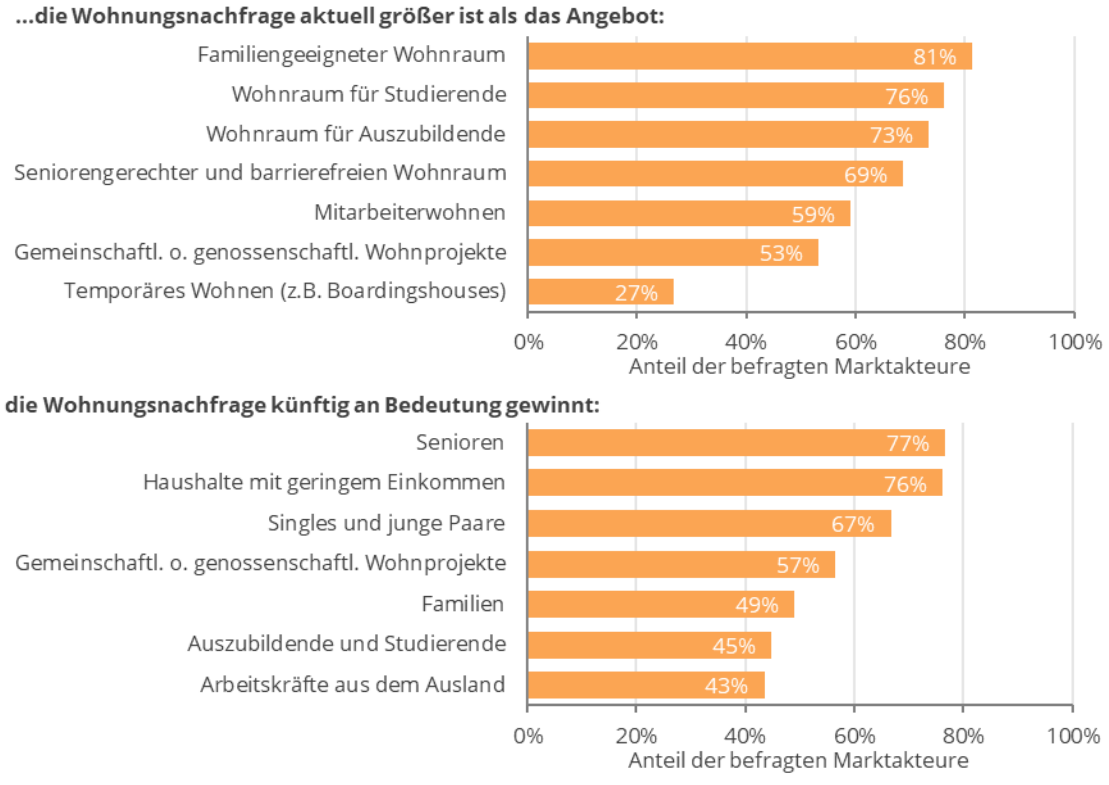
1.1.3 Qualitativer Wohnungsbedarf

Neben der quantitativen Frage, wie viele Wohnungen in Nürnberg benötigt werden, ist ebenso zu klären, welche Art von Wohnraum künftig nachgefragt wird. Die in Kapitel 1.1.2 dargestellte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zeigt, dass das prognostizierte Wachstum Nürnbergs vor allem auf Wanderungsgewinnen beruht. Insbesondere junge Erwachsene und kleinere Haushalte tragen zu diesem Anstieg bei. Entsprechend steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte weiter an, während größere Haushalte anteilig zurückgehen.

Diese Prognoseergebnisse sind nicht zuletzt durch die Wanderungsbewegungen der Vergangenheit zu begründen, da diese als Grundlage der Bevölkerungsprognose in dessen Berechnung einfließen. So zeigen auch die Wanderungsanalysen (vgl. Kapitel 1.1.1), dass insbesondere größere Haushalte – vor allem Familien mit Kindern – überdurchschnittlich häufig ins Umland ziehen. Diese Abwanderung steht im Zusammenhang mit mehreren Faktoren: dem Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach einem familiengerechten Wohnumfeld sowie nach Eigentumsbildung. In Nürnberg können diese Bedarfe – insbesondere in innenstadtnahen Lagen – häufig nicht oder nur zu hohen Kosten gedeckt werden.

Die Ergebnisse des regelmäßig vom Stab Wohnen durchgeführten Wohnungsmarktbarometers bestätigen diese Einschätzung, dass in Nürnberg insbesondere **größere Wohnungen mit familientauglichen Grundrissen fehlen**. Auf die Frage, in welchen Segmenten die Nachfrage das Angebot übersteigt, werden von den Marktakteuren familiengeeignete Wohnungen am häufigsten genannt, gefolgt von **Wohnraum für Studierende und Auszubildende sowie seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen** (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Einschätzung der Befragungsteilnehmer des Wohnungsmarktbarometers, für welche Nutzergruppen…



Quelle: Befragung des Stab Wohnens der Stadt Nürnberg (2025), n=48

Die Struktur der **Neubautätigkeit** wirkt dieser Entwicklung bisher nicht entgegen. In den vergangenen Jahren wurden im Geschosswohnungsbau überproportional **viele kleinere Wohnungen** errichtet, teilweise in Form von Ein- oder Zweizimmerwohnungen oder sogenannten Mikroapartments. Diese entsprechen der Nachfrage bestimmter Zielgruppen – etwa Studierenden, jungen Erwerbstätigen oder nur temporär in Nürnberg lebenden Haushalten – tragen jedoch nicht zur Deckung des Bedarfs größerer Haushalte bei. Die quantitative Ausweitung des Wohnungsbestands führt entsprechend nicht automatisch zu einer ausgewogenen Angebotsstruktur, wenn der Wohnungsmix einseitig bleibt.

Neben familiengeeignetem Wohnraum wird von den Marktakteuren vor allem für die Zukunft ein großer Bedarf an seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen gesehen (vgl. Abbildung 9). Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung – insbesondere der Alterung in bestimmten Quartieren, etwa in Einfamilienhausgebieten und Großwohnsiedlungen – gewinnt dieser Aspekt weiter an Bedeutung. Ein ausreichendes Angebot barrierearmer Neubauwohnungen sowie die Anpassung des Bestands sind daher wichtige Bausteine, um Wohnortwechsel innerhalb der Stadt zu ermöglichen und gleichzeitig große Einfamilienhäuser perspektivisch wieder für jüngere Haushalte verfügbar zu machen.

Aus der Zusammenschau ergibt sich, dass Nürnberg nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern vor allem einen ausgewogenen Wohnungsmix benötigt. Neben kleinen und mittleren Wohnungen für die wachsende Zahl an Einpersonenhaushalte sind insbesondere:

- größere, familientaugliche Wohnungen mit vier und mehr Zimmern,
- bezahlbare Angebote für Haushalte mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung,
- seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen

in ausreichendem Umfang erforderlich.

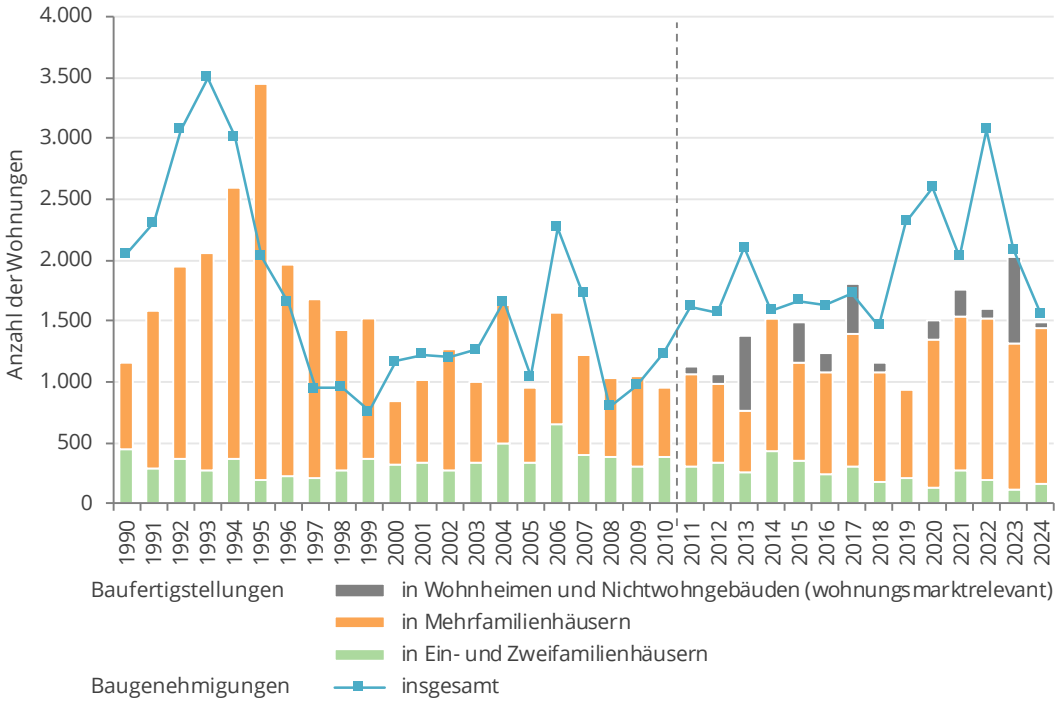
Ziel der städtischen Wohnungspolitik sollte es daher sein, einen **ausgewogenen Wohnungsmix bei der Planung neuer Quartiere** durch möglichst verbindliche Vorgaben zu sichern. So geschieht es aktuell beispielsweise im neuen Stadtquartier Lichtenreuth, in dem die Umsetzung familiengerechter Townhouses stadtplanerisch gesichert werden. Nur über solche Wege der Sicherung kann es gelingen, Familien langfristig in der Stadt zu halten, älteren Haushalten adäquate Wohnungsangebote zu machen und so die soziale Durchmischung in den Quartieren zu sichern. Der qualitative Wohnungsbedarf ergänzt damit die quantitative Bedarfsanalyse: Nicht allein die Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen ist entscheidend, sondern auch deren Struktur, Größe und Ausstattungsqualität.

1.2 Wohnungsneubau

1.2.1 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit

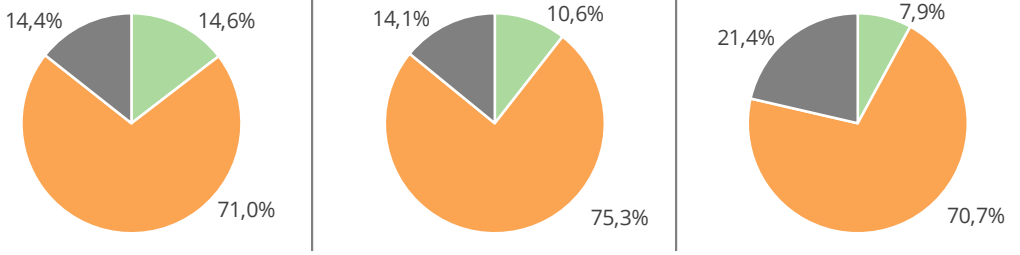
Die Wohnungsbautätigkeit in Nürnberg bewegt sich seit vielen Jahren auf einem Niveau, das hinter dem bestehenden Wohnraumbedarf zurückbleibt. Im langjährigen Mittel wurden **jährlich zwischen rund 1.000 und 1.500 wohnungsmarktrelevante Wohnungen fertiggestellt**. Das seit 2016 bestehende wohnungspolitische Ziel, etwa 2.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten, konnte zwar 2023 einmalig erreicht werden, ist angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aber wieder in weitere Ferne gerückt..

Abbildung 10: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Nürnberg (Neubau)



Wohnungsmarktrelevante Baufertigstellungen (Neubau)

in den Jahren 2015-2024	in den Jahren 2020-2024	in den Jahren 2023/2024
15.024 WE	8.368 WE	3.520 WE
ø 1.502 WE pro Jahr	*ø 1.674 WE pro Jahr*	*ø 1.760 WE pro Jahr*



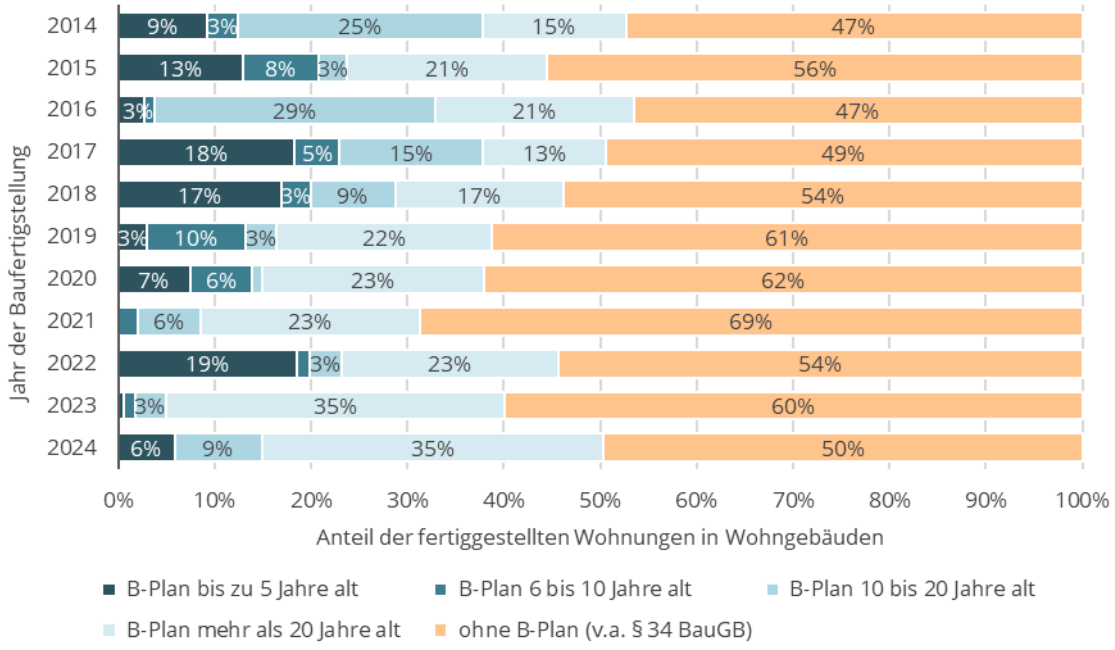
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Seit 2011 ist die Bautätigkeitsstatistik detaillierter auswertbar. Unter den fertiggestellten Wohnungen in den Wohnheimen und Anstaltsgebäuden können seit diesem Zeitpunkt alle wohnungsmarktrelevanten (z. B. Wohnungen in Studentenwohnheimen) von den nicht wohnungsmarktrelevanten (z. B. Plätze in Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünften oder Arbeiterwohnheimen) unterschieden werden.

Demgegenüber lag die Zahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren teilweise deutlich höher. Dennoch zeigt sich, dass ein erheblicher Anteil der genehmigten Wohnungen nicht zeitnah realisiert wird. Die Differenz zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen hat sich weiter vergrößert und führt zu einem wachsenden **Bauüberhang**. Dieser verdeutlicht, dass die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben allein nicht ausreicht, um kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wenn andere Rahmenbedingungen – wie in den vergangenen Jahren insbesondere steigende Bau- und Finanzierungskosten – der Umsetzung entgegenwirken.

Ein differenzierter Blick auf die **Genehmigungsgrundlagen** zeigt, dass ein zunehmender Anteil des Wohnungsneubaus außerhalb neuer Bebauungspläne realisiert wird (Abbildung 11). Der Neubau auf Grundlage neu geschaffenen Planrechts spielt demgegenüber weiterhin eine untergeordnete Rolle. Diese Entwicklung weist darauf hin, dass die Baurechtschaffung über neue Bebauungspläne zeitlich hinter dem Wohnraumbedarf zurückbleibt und der Wohnungsneubau in hohem Maße von Bestandsbaurechten, Nachverdichtungen und Einzelfallentscheidungen abhängt. Gleichzeitig sind es gerade Neubauvorhaben auf Basis neuer Bebauungspläne, bei denen die Stadt weitergehende wohnungspolitische Zielsetzungen – etwa im geförderten Wohnungsbau oder bei der Schaffung sozialer und grüner Infrastruktur – verbindlich verankern kann.

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten über 200.000 Einwohnern liegt Nürnberg mit seiner **Bautätigkeit** im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung **im Mittelfeld** (Abbildung 12). Zwar wurden im Vergleich zu einigen Städten mit ähnlich dynamischer Bevölkerungsentwicklung relativ viele Wohnungen errichtet, dennoch reicht dieses Niveau nicht aus, um die bestehende Anspannung des Wohnungsmarktes nachhaltig zu reduzieren. Städte, die bereits seit längerem keine nennenswerten Leerstandsreserven mehr aufweisen (z.B. München, Münster, Frankfurt), erzielen deutlich höhere Neubauquoten, um ihre Wachstumsdynamik abzufedern.

Abbildung 11: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage



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

Abbildung 12: Verhältnis von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit in deutschen Städten über 200.000 Einwohnern



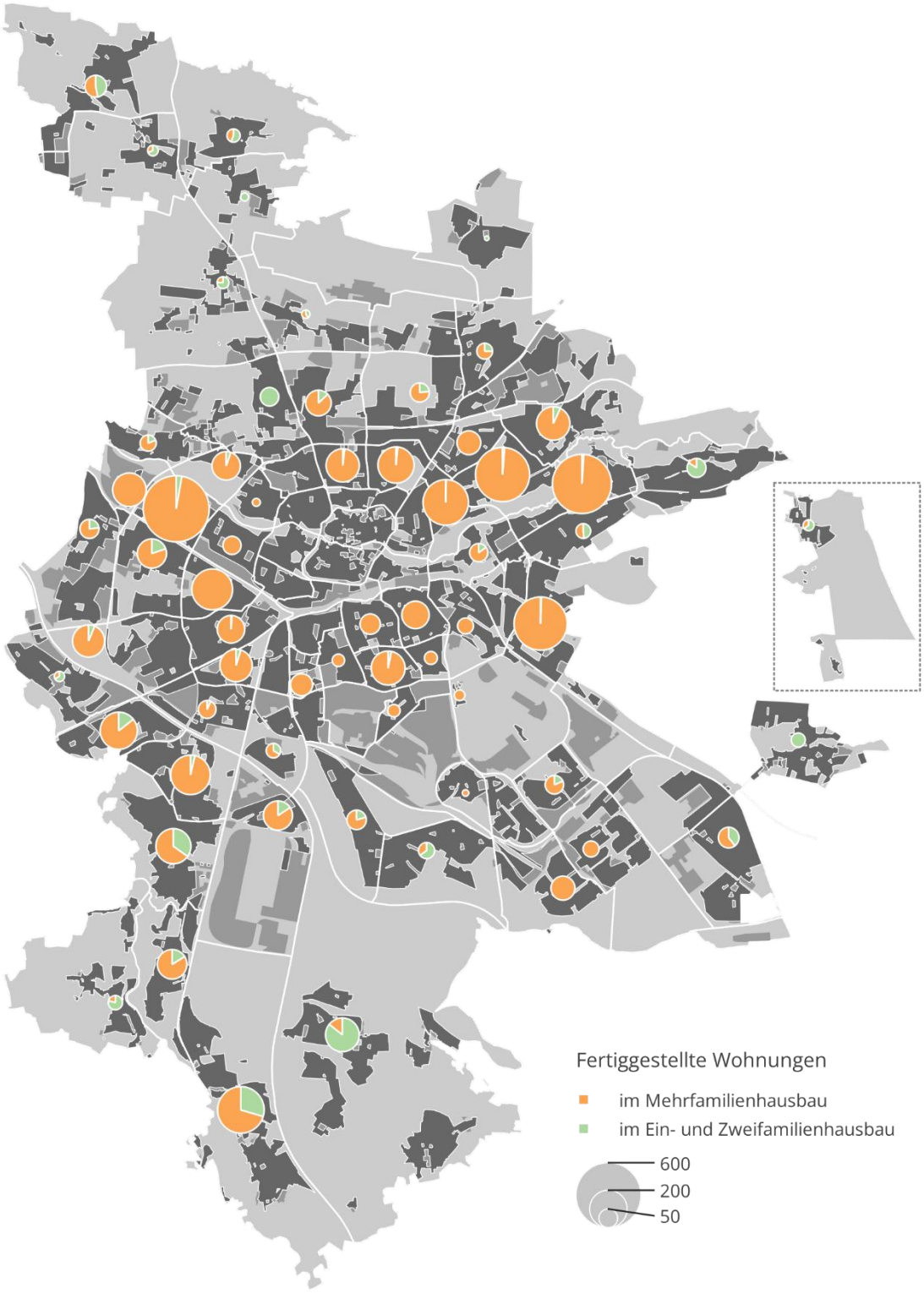
Darstellung: Quaestio; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Der überwiegende Teil der Neubautätigkeit entfällt weiterhin auf den **Mehrfamilienhausbau**, insbesondere in innerstädtischen Lagen und am Innenstadtrand (siehe Abbildung 13). Ein- und Zweifamilienhäuser machen nur einen geringen Anteil der neu errichteten Wohnungen aus und werden nahezu ausschließlich in randstädtischen Quartieren realisiert. Diese Struktur entspricht der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet.

Ergänzend zur Betrachtung der realisierten Bautätigkeit erlaubt die Analyse der zum Stichtag 31.12.2024 **im Bau befindlichen Wohnungen** eine Einschätzung der kurzfristig zu erwartenden Angebotsentwicklung (Abbildung 14). Der Wohnungsneubau konzentriert sich dabei räumlich auf wenige statistische Bezirke und auf einzelne größere Vorhaben, die einen maßgeblichen Anteil an den im Bau befindlichen Wohnungen stellen. Diese projektbezogene Struktur führt dazu, dass die jährlichen Fertigstellungszahlen in hohem Maße von der Umsetzung einzelner Großprojekte abhängen und entsprechend schwanken können.

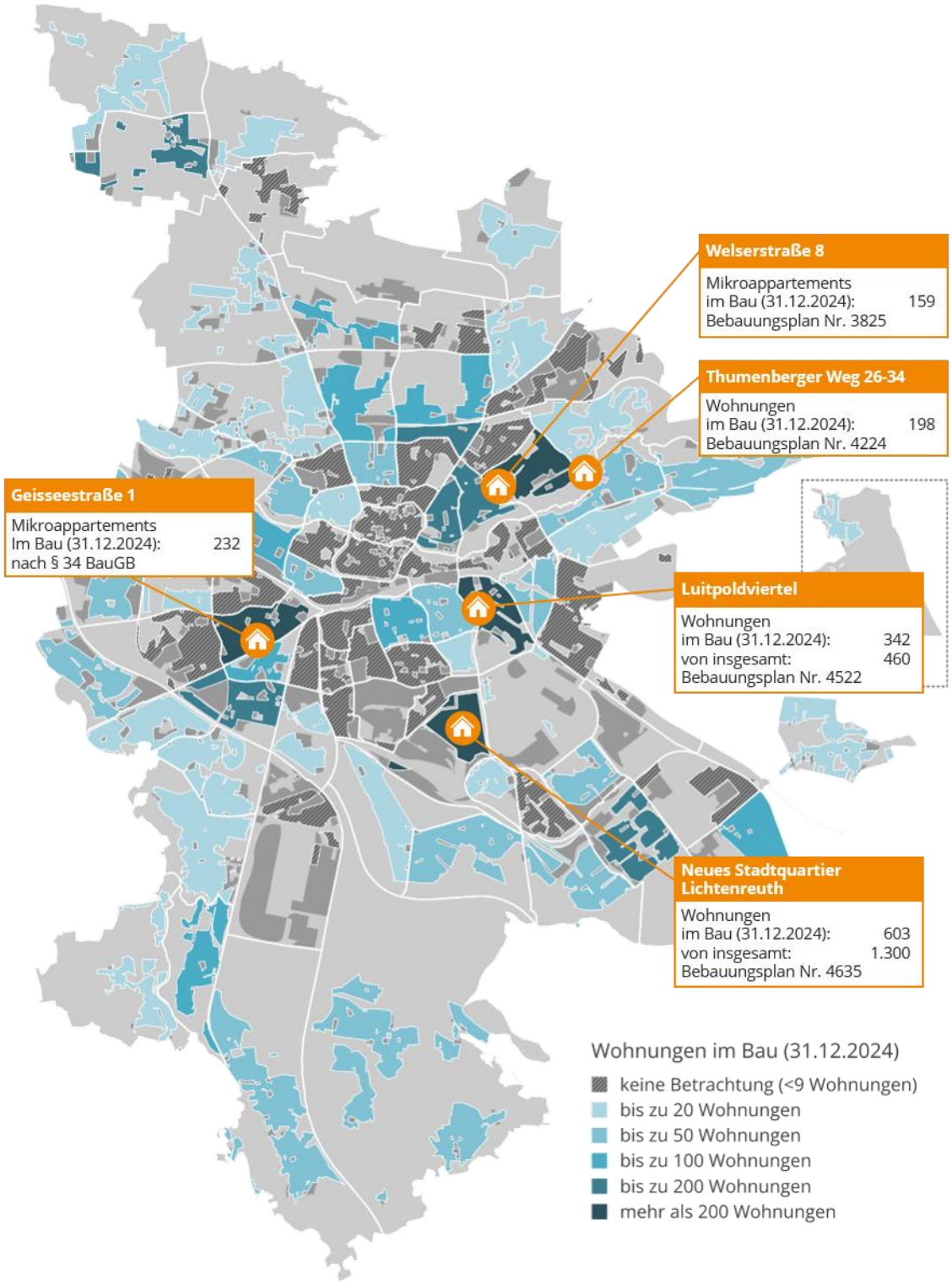
Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Wohnungsbautätigkeit in Nürnberg trotz einzelner positiver Impulse weiterhin hinter dem erforderlichen Umfang zurückbleibt. Die Kombination aus unzureichenden Fertigstellungen, einem wachsenden Bauüberhang und der geringen Baurechtschaffung über neue Bebauungspläne ist ein wesentlicher Faktor für die anhaltende Anspannung des Wohnungsmarktes und unterstreicht die Bedeutung einer langfristig gesicherten städtischen Wohnungspolitik.

Abbildung 13: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsneubaus von 2020 bis 2024



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

Abbildung 14: Kleinräumige Verteilung der zum 31.12.2024 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

1.2.2 Wohnbauflächenpotenziale

Die Verfügbarkeit geeigneter Wohnbauflächen stellt eine zentrale Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsneubaus in Nürnberg dar. Auf Grundlage der aktuellen **Erhebungen des Stadtplanungsamts** können im Stadtgebiet weiterhin relevante Wohnbauflächenpotenziale identifiziert werden, die grundsätzlich geeignet sind, einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des langfristigen Wohnraumbedarfs zu leisten (Abbildung 15).

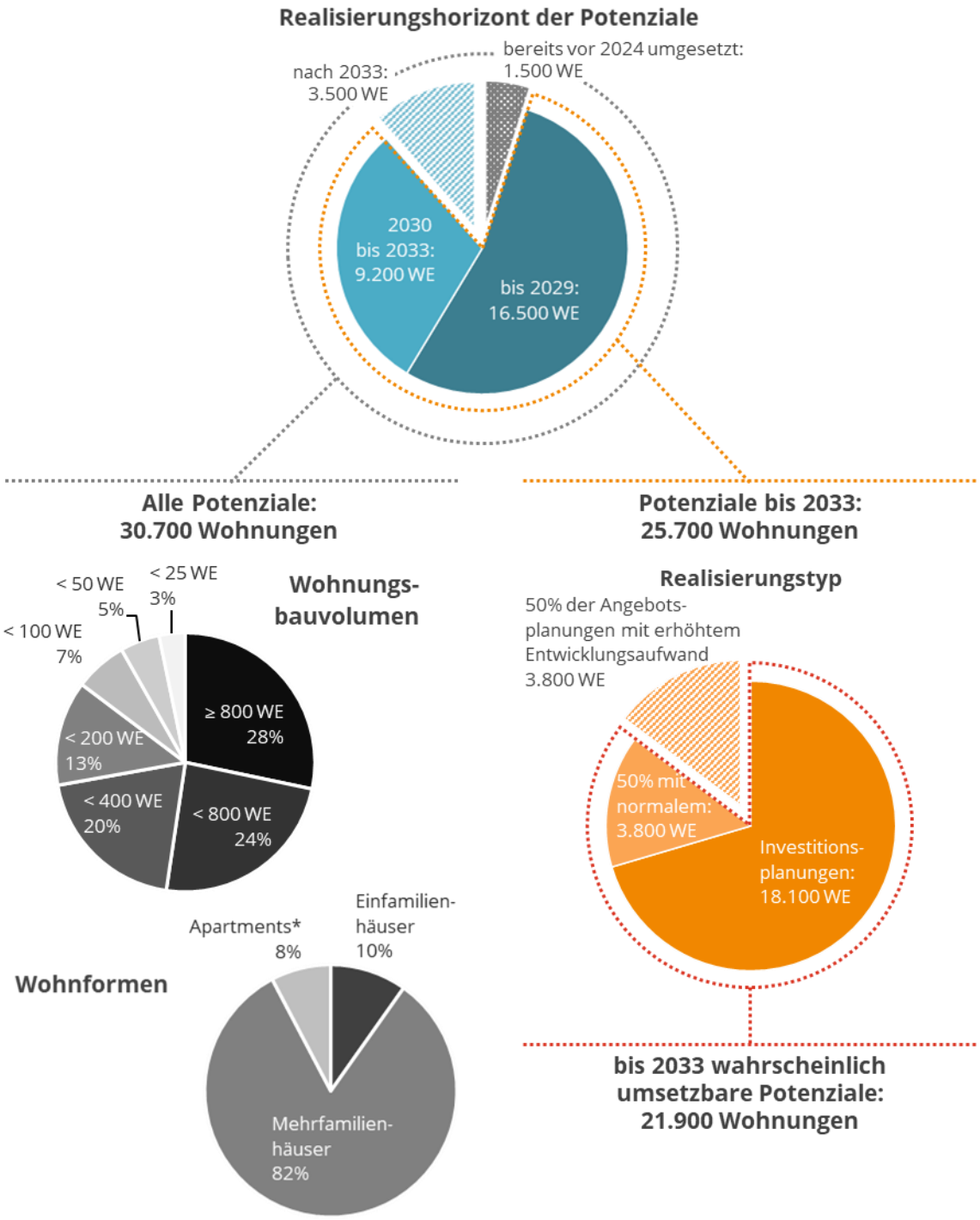
Das Wohnungsbaupotenzial lässt sich nach dem jeweiligen **Realisierungshorizont** differenzieren. Bis zum Jahr 2029 könnten Flächen für rund 16.500 Wohneinheiten realisiert werden, bis 2033 kommen weitere rund 9.200 Wohneinheiten hinzu. Das insgesamt **bis 2033 ausgewiesene Potenzial von rund 25.700 Wohneinheiten** kann zudem nach dem Realisierungstyp unterschieden werden. Rund 18.100 Wohneinheiten entfallen auf Investitionsplanungen, die von Vorhabenträgern vorangetrieben werden und bei denen grundsätzlich von einer Umsetzung ausgegangen wird. Angebotsplanungen, die städtisch initiiert sind, werden zunächst nur zu 50 % berücksichtigt (rund 3.800 Wohneinheiten), da ihre vollständige Umsetzung einen erhöhten Entwicklungsaufwand und entsprechende Ressourcen erfordert.

Grundsätzlich reichen die von der Stadtplanung als bis 2033 wahrscheinlich umsetzbar eingestuften Wohnbauflächenpotenziale rechnerisch aus, um den prognostizierten Wohnraumbedarf zu decken. **Ihre tatsächliche Aktivierung ist jedoch mit erheblichen Herausforderungen verbunden.** Neben planerischen Anforderungen spielen insbesondere Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie die Verfügbarkeit technischer und sozialer Infrastruktur eine zentrale Rolle. In der Diskussion zu den Wohnbauflächenpotenzialen wurde deutlich, dass sich die Anforderungen an eine den Neubau fördernde Wohnungspolitik verschoben haben. Während bis vor wenigen Jahren vor allem die Identifizierung und Mobilisierung geeigneter Flächen den zentralen Engpass darstellte, rückt zunehmend die bauliche Umsetzung geplanter Vorhaben in den Fokus. Angesichts gestiegener Bau- und Finanzierungskosten kann nicht mehr selbstverständlich davon ausgegangen werden, dass alle projektierten Wohnungsbauvorhaben realisiert werden. Hinzu kommt, dass ein Teil der heutigen Wohnbauflächenpotenziale in aus Marktsicht weniger attraktiven Lagen liegt als frühere Entwicklungsstandorte.

Die Struktur der erfassten Wohnbauflächenpotenziale knüpft an die Bautätigkeit der vergangenen Jahre an. Der überwiegende Teil der potenziellen Wohnungen soll im **Mehrfamilienhausbau** entstehen, während Ein- und Zweifamilienhäuser nur einen untergeordneten Anteil einnehmen. Innerhalb des Mehrfamilienhaussegments entfällt ein kleinerer Teil der Potenziale auf Vorhaben mit einem hohen Anteil kleinerer Wohnungen, die in der Abbildung gesondert als Apartments ausgewiesen sind. Die kleinräumige Betrachtung zeigt zudem, dass sich über 70 % der potenziellen Wohneinheiten auf **große Projekte mit jeweils mehr als 400 Wohneinheiten** konzentrieren (Abbildung 15). Die Realisierung der **erfassten Wohnbauflächenpotenziale** ist damit in hohem Maße von einzelnen größeren Entwicklungsprojekten abhängig. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass kleinere Projekte, etwa im Rahmen von **Nachverdichtung oder Abriss und Neubau**, schlechter prognostiziert werden können. In der Vergangenheit erfolgte jedoch auch ein **großer Teil der Neubautätigkeit** auf solchen Flächen (nach § 34 BauGB oder auf Grundlage älterer Bebauungspläne).

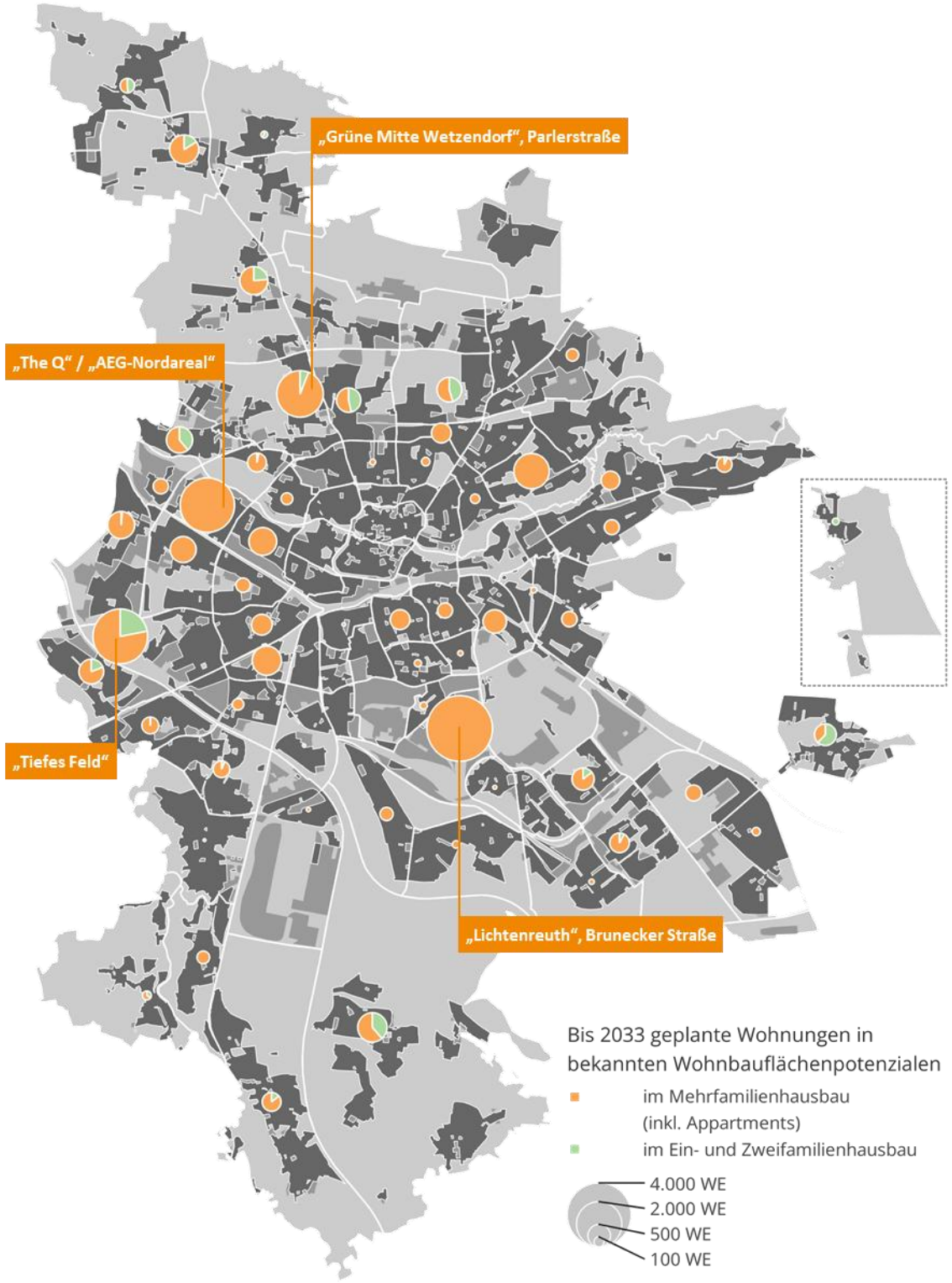
Insgesamt zeigen die Auswertungen, dass die Wohnbauflächenpotenziale in Nürnberg eine wichtige Grundlage für die langfristige Wohnungsbauentwicklung bilden. Zugleich wird deutlich, dass ihre Wirksamkeit maßgeblich davon abhängt, in welchem Umfang und mit welcher zeitlichen Kontinuität es gelingt, diese Potenziale zu sichern, weiterzuentwickeln und tatsächlich zur Umsetzung zu bringen.

Abbildung 15: Struktur der Wohnungsbaupotenziale, Anteile an den bis 2033 geplanten/ prognostizierten Wohneinheiten



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Stadtplanungsamt Nürnberg
* Innerhalb der Mehrfamilienhäuser wurden Wohnungsbauvorhaben unterschieden, in denen bereits zum jetzigen Zeitpunkt bekannt ist, dass (fast) ausschließlich Kleinstwohnungen (< 45 m²) umgesetzt werden. Diese werden als Apartments geführt. Auch in den Potenzialflächen für Mehrfamilienhäusern können solche Kleinstwohnungen umgesetzt werden, sind jedoch bisher noch nicht bekannt.
Hinweis: Die Aufteilung der Wohnungsbaupotenziale für den Zeitraum 2024-2033 ist in den Datengrundlagen des Stadtplanungsamts nicht unmittelbar enthalten. Für die vorliegende Auswertung wurden die einzelnen Potenziale daher hinsichtlich der prognostizierten Fertigstellungen bis 2033 ausgewertet und mit den Gesamtpotenzialen abgeglichen. Aus der Differenz ergeben sich die Kategorien "bereits vor 2024 umgesetzt" bzw. "nach 2033".

Abbildung 16: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenziale bis 2033



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

1.3 Zwischenfazit

Die Auswertungen zur Wohnungsnachfrage zeigen, dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Nürnberg auch weiterhin hoch bleibt. Die Bevölkerungsprognose weist bis 2033 ein weiteres Wachstum aus, während die Zahl der Haushalte aufgrund langfristiger struktureller Veränderungen nochmals etwas stärker zunimmt als die Einwohnerzahl. Neben diesem Zusatzbedarf entsteht durch die Dynamik des Wohnungsbestands (Wohnungsabgänge) ein kontinuierlicher Ersatzbedarf, sowie ein Nachholbedarf, der sich aus dem nicht-realisierten Wohnungsneubau der vergangenen Jahre ergibt. Zusammengenommen ergibt sich daraus vor allem für die nächsten fünf Jahre ein **hoher Wohnraumbedarf**.

Dem rechnerisch ermittelten Bedarf steht eine Wohnungsbautätigkeit gegenüber, die seit mehreren Jahren deutlich unter dem erforderlichen Niveau liegt. Trotz teilweise hoher Genehmigungszahlen konnten die jährlichen Fertigstellungen das wohnungspolitische Ziel, rund 2.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten, einzig im Jahr 2023 einmalig erreicht werden. Der **wachsende Bauüberhang** verdeutlicht, dass die Umsetzung genehmigter Vorhaben maßgeblich von wirtschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen abhängt.

Auch die projektbezogene Struktur des Wohnungsneubaus trägt dazu bei, dass die Bautätigkeit schwankt und der notwendige Umfang nicht kontinuierlich erreicht wird. Die Bautätigkeit konzentriert sich auf größere Vorhaben, wodurch einzelne Projekte einen erheblichen Einfluss auf die jährlichen Fertigstellungszahlen haben. Im Städtevergleich liegt Nürnberg mit seiner Bautätigkeit im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung im Mittelfeld, ohne dass dieses Niveau ausreicht, um die bestehende Marktanspannung spürbar zu mildern.

Die Analyse der Wohnbauflächenpotenziale zeigt, dass im Stadtgebiet grundsätzlich ausreichend Flächen vorhanden sind, um den ermittelten Wohnraumbedarf rechnerisch zu decken. Ihre tatsächliche Wirksamkeit hängt jedoch von der zeitlichen **Aktivierung und der kontinuierlichen Umsetzung der Potenziale** ab. Ausgewiesene Flächenpotenziale allein führen nicht automatisch zu Fertigstellungen, sondern müssen über längere Zeiträume entwickelt und umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund bestätigt sich die seit 2016 verfolgte wohnungspolitische Zielgröße, jährlich rund 2.000 zusätzliche Wohnungen zu errichten, als weiterhin sachlich begründete Orientierungsgröße. Nur bei einer dauerhaft an diesem Ziel ausgerichteten Neubautätigkeit können sowohl der laufende Zusatz- und Ersatzbedarf gedeckt als auch bestehende Unterdeckungen schrittweise abgebaut werden. Das **Ziel von rund 2.000 Wohneinheiten pro Jahr** bildet damit weiterhin den notwendigen Maßstab für die Entwicklung des Wohnungsneubaus in Nürnberg.

2 Attraktives und innovatives Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Nürnberg bildet die zentrale Angebotsbasis des Wohnungsmarktes und prägt in hohem Maße die Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Zum Stichtag 31.12.2024 umfasste der Wohnungsbestand **rund 300.000 Wohneinheiten**.

Zur regelmäßigen Auswertung des Wohnungsbestands greift die Wohnungsmarktbeobachtung auf die Statistische Gebäudedatei der Stadt Nürnberg zurück. Die entsprechenden Ergebnisse finden sich im folgenden Kapitel 2.1.1. In der aktuellen Ausgabe konnte zudem auf die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) zurückgegriffen werden, die im Rahmen des Zensus 2022 erhoben wurden. Im Gegensatz zu den schnell überholten Zahlen der Volkszählung, haben die Ergebnisse der GWZ durch die sehr langsamen Verschiebungen im gesamtstädtischen Wohnungsbestand eine längerfristige Aussagekraft. [3] Vor allem die Aussagen zur Eigentümerstruktur bieten dabei eine Ergänzung zu den bestehenden Auswertungen. Sie finden sich in Kapitel 2.1.2.

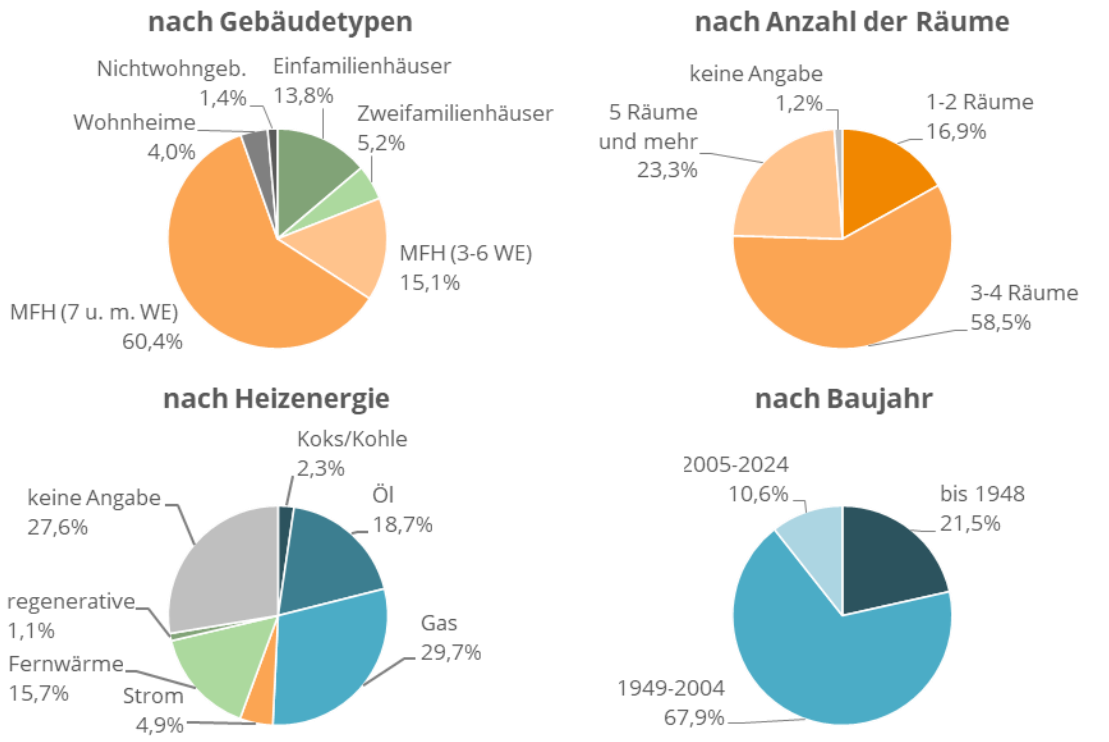
2.1.1 Struktur des Wohnungsbestands

Hinsichtlich der Gebäudetypen wird der Nürnberger **Wohnungsbestand deutlich vom Mehrfamilienhausbau geprägt** (Abbildung 17). Der überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern, insbesondere in Gebäuden mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten. Ein- und Zweifamilienhäuser stellen demgegenüber einen deutlich geringeren Anteil am Gesamtbestand dar. Diese Struktur ist Ausdruck der historischen Stadtentwicklung Nürnbergs sowie der seit vielen Jahren verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, den Wohnungsneubau überwiegend im Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Auch die Verteilung der **Wohnungsgrößen** zeigt eine klare Schwerpunktsetzung. Der größte Teil der Wohnungen verfügt über drei oder vier Wohnräume. Die kleinräumige Betrachtung des Wohnungsbestands zeigt deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Quartierstypen (Abbildungen 18). Während innerstädtische Bereiche durch einen hohen Anteil kleiner Wohnungen gekennzeichnet sind, weisen randstädtische Quartiere einen höheren Anteil größerer Wohnungen sowie einen stärkeren Bezug zu Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Diese räumlichen Unterschiede stehen in engem Zusammenhang mit den jeweiligen Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen und prägen die wohnungsmarktliche Situation in den einzelnen Teilräumen Nürnbergs.

[3] Da die Ergebnisse des Zensus 2022 zur Bevölkerung inzwischen nicht mehr aktuell sind und auch methodisch und qualitativ Schwierigkeiten in der Vergleichbarkeit mit den ansonsten in der Wohnungsmarktbeobachtung verwendeten Zahlen aus der städtischen Einwohnerstatistik birgt, wurde auf eine weitergehende Verwendung von Zahlen aus dem Zensus verzichtet.

Abbildung 17: Struktur des Nürnberger Wohnungsbestands 2024

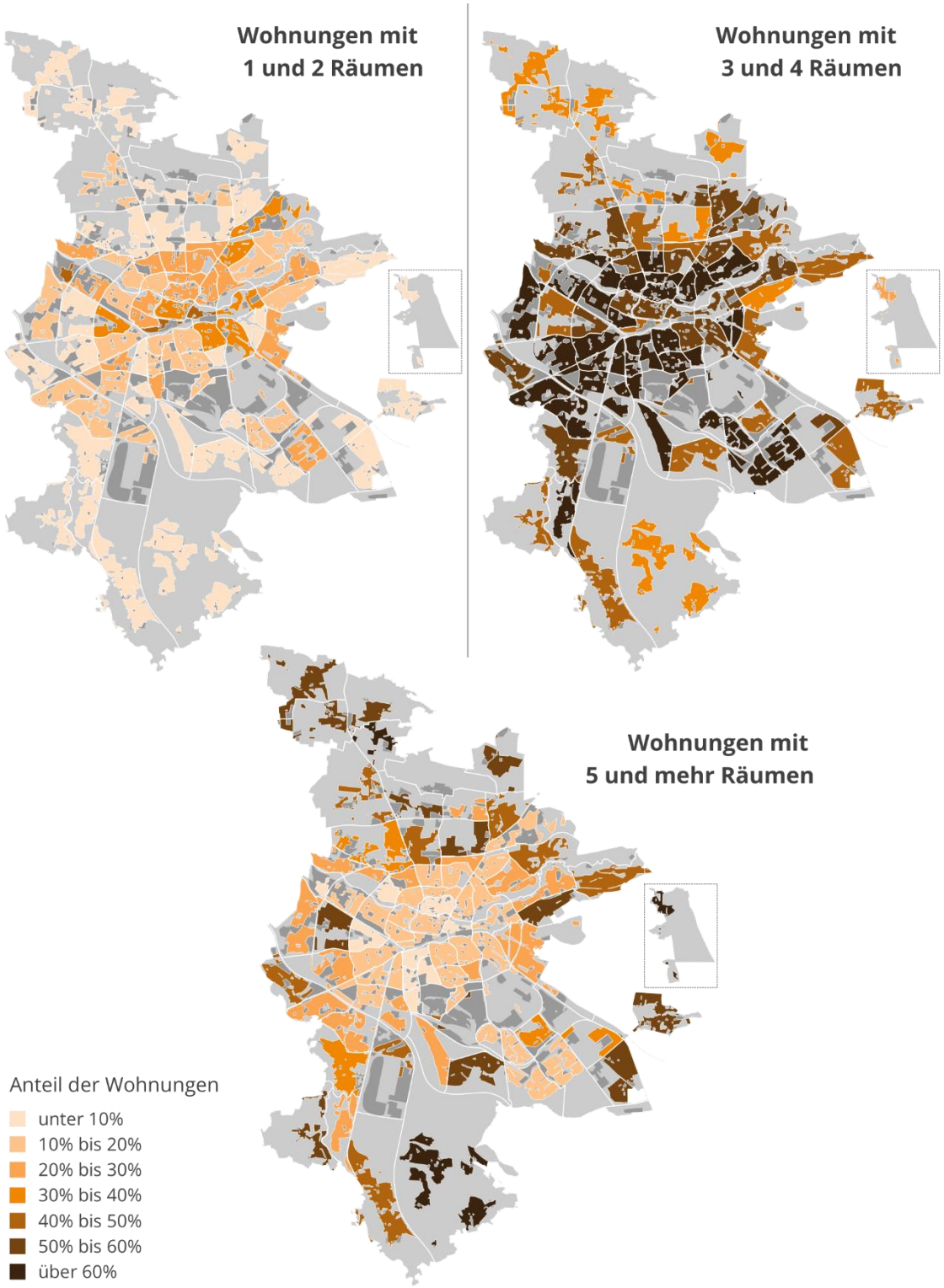


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Ein weiterer prägender Aspekt des Wohnungsbestands ist dessen **Baualtersstruktur**. Ein erheblicher Teil der Wohnungen wurde in der Zeit zwischen dem Ende des Zweiten Weltkriegs und den 1980er-Jahren errichtet. Diese Bauphase prägt bis heute große Teile des Wohnungsbestands, insbesondere in den Großwohnsiedlungen und den Quartieren am Innenstadtrand (siehe Abbildung 19, z.B. 32/33/36/37 Langwasser, 35 Altenfurt Nord, 51 Röthenbach West). Der Anteil jüngerer Wohnungen aus den vergangenen zwei Jahrzehnten ist demgegenüber vergleichsweise gering, wenngleich er durch die Neubautätigkeit der letzten Jahre kontinuierlich zunimmt. Besonders hoch sind die Anteile neben den Konversionsgebieten Katzwanger Straße (42) und Rangierbahnhof (41) beispielsweise in der Marienvorstadt (02) oder Großreuth (60). Altbauwohnungen aus der Zeit vor 1949 stellen weiterhin einen bedeutenden Bestandteil des Bestands dar und konzentrieren sich vor allem in innerstädtischen Quartieren (höchste Anteile in 22 Bärenschanze, 04 Gostenhof und 12 Guntherstraße).

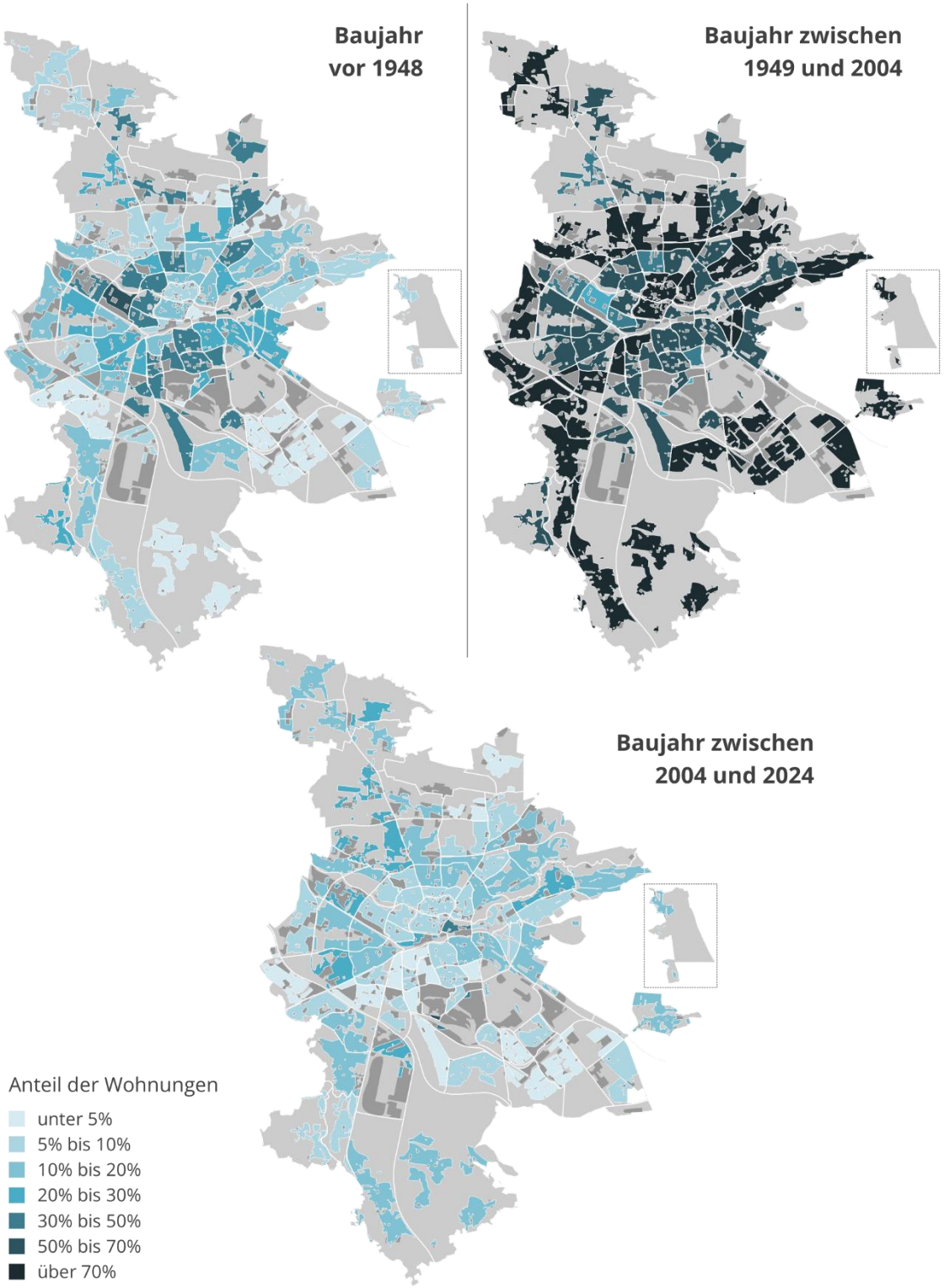
Insgesamt zeigt sich, dass die Struktur des Nürnberger Wohnungsbestands über die Jahre hinweg weitgehend stabil geblieben ist. Veränderungen vollziehen sich überwiegend graduell und werden maßgeblich durch die Neubautätigkeit beeinflusst. Gleichzeitig wird deutlich, dass die bestehende Angebotsstruktur nicht in allen Segmenten mit der Nachfrageentwicklung Schritt hält, insbesondere im Hinblick auf größere Wohnungen für Familien sowie auf die Anpassungsfähigkeit des Bestands an sich verändernde demografische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen.

Abbildung 18: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestands 2024 nach Anzahl der Räume



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

Abbildung 19: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestands 2024 nach Baujahr der Gebäude



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

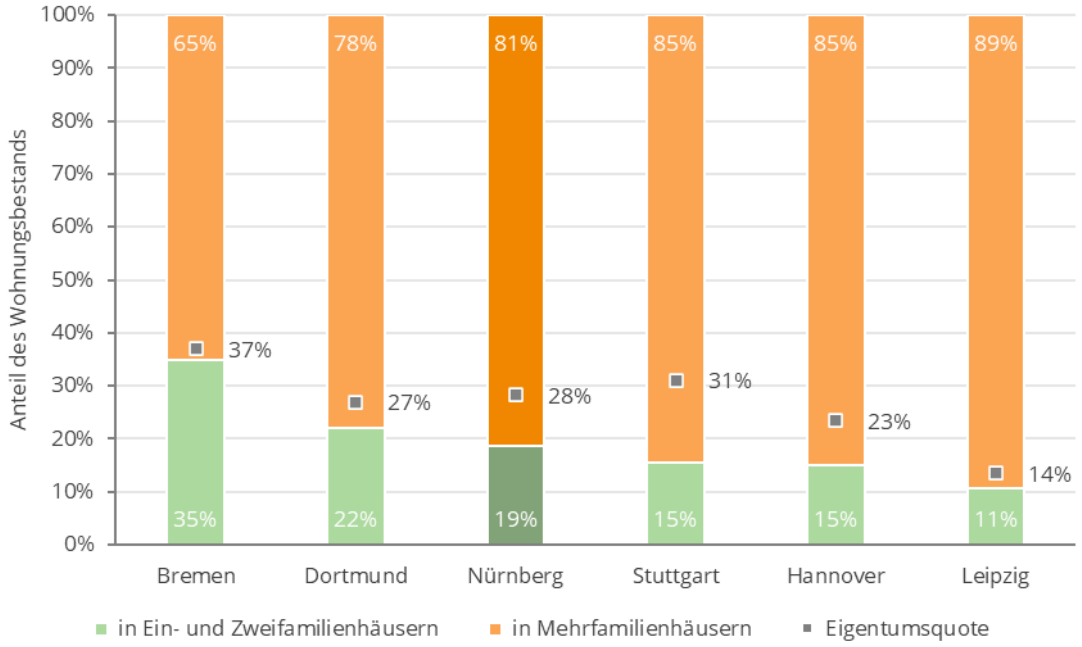
2.1.2 Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands (GWZ 2022)

Mit den Ergebnissen der **Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022** liegt erstmals seit längerer Zeit wieder eine belastbare Datengrundlage zur **Eigentümerstruktur** des Wohnungsbestands in Nürnberg vor. Die Betrachtung der Eigentumsverhältnisse ergänzt die Analyse des Wohnungsbestands um eine wichtige strukturelle Dimension, da sie Rückschlüsse auf die Angebotsform, die Funktionsweise des Wohnungsmarktes sowie die Rolle unterschiedlicher Akteursgruppen zulässt.

Im **Städtevergleich** weist Nürnberg eine Eigentumsquote auf, die im Mittelfeld deutscher Großstädte liegt (Abbildung 20). Diese Position steht in engem Zusammenhang mit der baulichen Struktur des Wohnungsbestands. Grundsätzlich zeigt sich eine klare Korrelation zwischen der Eigentumsquote und dem Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand. Städte mit einem hohen Anteil dieser Gebäudetypen weisen in der Regel auch eine deutlich höhere Eigentumsquote auf, während stark vom Geschosswohnungsbau geprägte Großstädte entsprechend niedrigere Eigentumsquoten verzeichnen.

Die unterschiedlichen **Eigentumsquoten** sind dabei weniger Ausdruck aktueller wohnungsmarktpolitischer Entwicklungen als vielmehr Ergebnis historischer und baugeschichtlicher Rahmenbedingungen. Städte wie Bremen, deren Siedlungsentwicklung in weiten Teilen durch kleinteilige Wohnformen oder frühere Phasen des Eigenheimbaus geprägt wurde, weisen bis heute vergleichsweise hohe Eigentumsquoten auf. Nürnberg hingegen ist historisch durch eine stärkere Ausrichtung auf den Mietwohnungsbau im Mehrfamilienhaus geprägt, insbesondere infolge des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg, der Entwicklung großer Wohnsiedlungen in der Nachkriegszeit sowie der städtebaulichen Schwerpunktsetzung auf den Geschosswohnungsbau. Die im Städtevergleich mittlere Eigentumsquote Nürnbergs spiegelt diese langfristigen strukturellen Unterschiede wider.

Abbildung 20: Städtevergleich zum Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und zur Eigentumsquote (Zensus 2022)



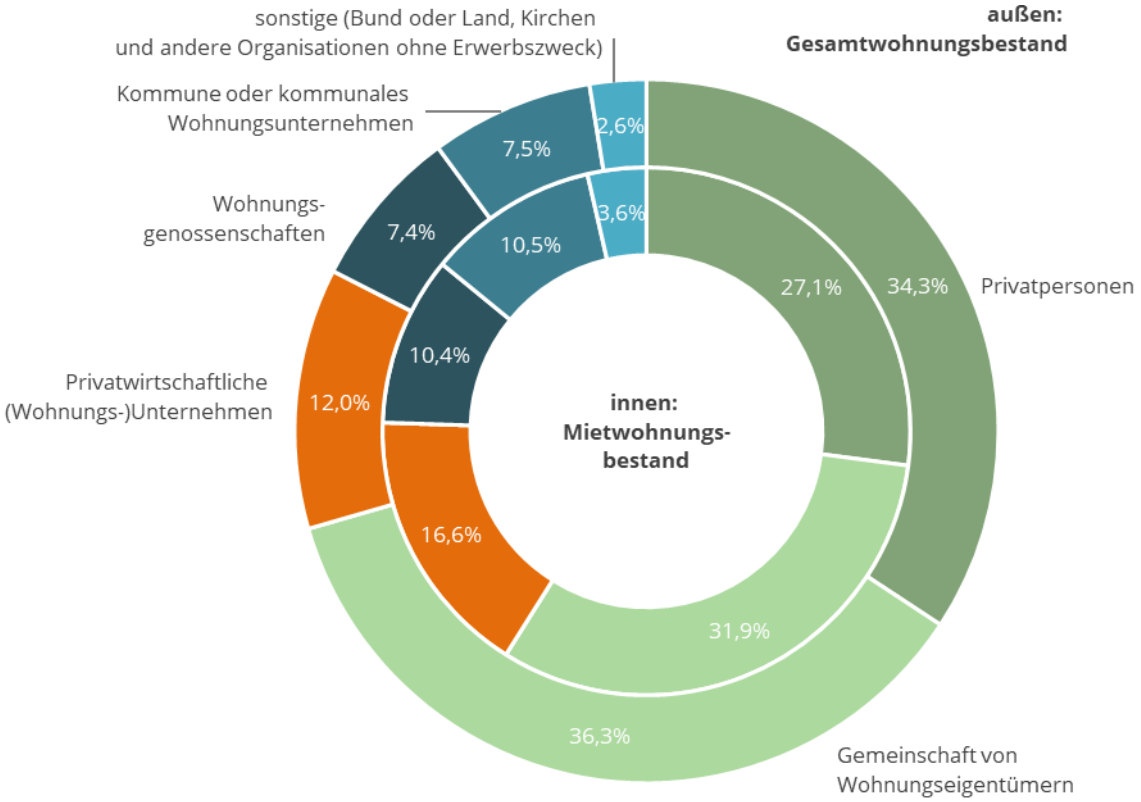
Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022

Innerhalb des Nürnberger Wohnungsbestands ist der Mietwohnungsanteil entsprechend hoch (Abbildung 21). Die Eigentümerstruktur der vermieteten Wohnungen ist dabei stark durch Privateigentümer geprägt. Hierzu zählen sowohl Einzeleigentümer als auch Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. **Private Eigentümer** stellen damit auch im Mietwohnungssegment die mit Abstand **größte Eigentümergruppe** und prägen maßgeblich das Angebot an Mietwohnungen im Stadtgebiet.

Daneben nimmt das **gemeinwohlorientierte Segment** eine bedeutende Rolle ein. Rund ein Fünftel der Mietwohnungen in Nürnberg wird von Akteuren bewirtschaftet, die als gemeinwohlorientiert eingeordnet werden können.[4] Hierzu zählen insbesondere das kommunale Wohnungsunternehmen wbg sowie die Wohnungsbaugenossenschaften. Diese Akteure verfolgen in der Regel langfristige Bewirtschaftungsstrategien und leisten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsangebots, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment.

Insgesamt zeigt sich, dass die Eigentümerstruktur des Nürnberger Wohnungsbestands durch eine Kombination aus einem hohen Anteil privater Eigentümer und einem vergleichsweise starken gemeinwohlorientierten Segment gekennzeichnet ist. Die im Städtevergleich mittlere Eigentumsquote ist dabei weniger Ergebnis kurzfristiger Entwicklungen als Ausdruck der historisch gewachsenen Bau- und Siedlungsstruktur Nürnbergs und bildet eine zentrale Rahmenbedingung für die Funktionsweise des lokalen Wohnungsmarktes.

Abbildung 21: Eigentümerstruktur des Nürnberger Wohnungsbestands (Zensus 2022)



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022

[4] Die Einordnung zu einem der Eigentümertypen erfolgte im Rahmen der GWZ durch die Selbstzuschreibung der ausfüllenden Eigentümer. Bei einigen der Nürnberger Akteure (z.B. als GmbH firmierten kirchlichen Unternehmen) ist deshalb nicht eindeutig, wo diese zugeordnet wurden.

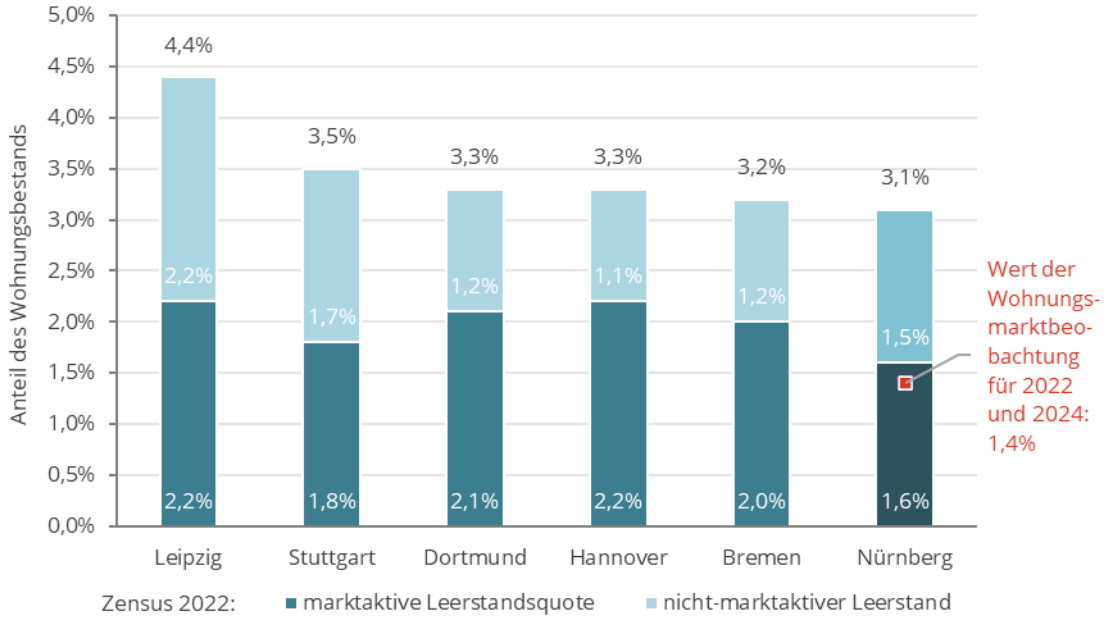
2.1.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist ein zentraler Indikator für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass ein gewisser marktaktiver Leerstand notwendig ist, um als **Fluktuationsreserve** ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu ermöglichen. Dieser Teil des Leerstands ist auf das übliche Umzugsgeschehen und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Häufig wird hierfür ein Anteil **von rund 2 bis 3 %** des Wohnungsbestands als Orientierungsgröße genannt, was für Nürnberg einer Größenordnung von 6.000 bis 9.000 Wohnungen entspräche. Liegt der Leerstand dauerhaft deutlich unterhalb dieses Niveaus, erschwert dies Umzüge, verzögert Wohnungswechsel und verstärkt Angebotsengpässe.

Die Analyse des Wohnungsleerstands ist jedoch mit erheblichen methodischen Herausforderungen verbunden. In Deutschland existiert keine standardisierte, regelmäßig durchgeführte amtliche Leerstandserfassung. Mit dem **Zensus 2022** liegen erstmals wieder detailliertere und differenzierte Daten zum Wohnungsleerstand vor. So wird in der Erhebung zwischen marktaktivem und nicht-marktaktivem Leerstand unterschieden. Der **marktaktive Leerstand** umfasst ausschließlich jene Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt unmittelbar zur Verfügung stehen und stellt damit den entscheidenden Indikator für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes dar. In Nürnberg lag dieser **Anteil im Jahr 2022 bei 1,6 %** bzw. rund 4.600 Wohnungen und damit deutlich unterhalb der als funktional angesehenen Fluktuationsreserve (Abbildung 22).

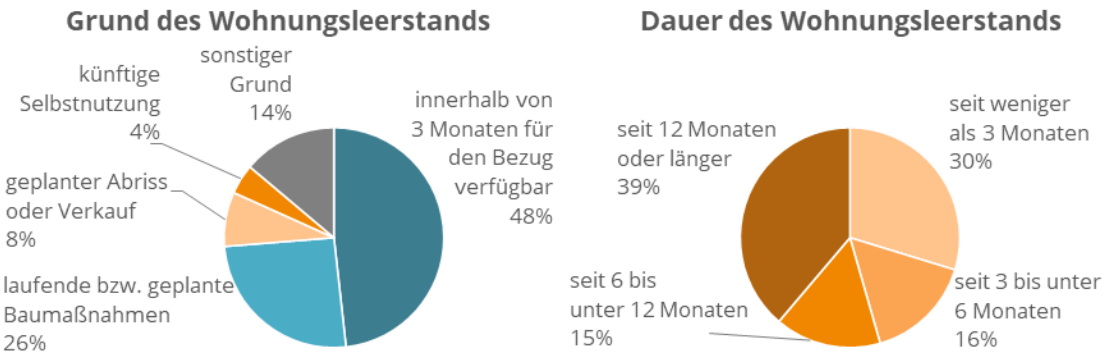
Demgegenüber umfasst der **nicht-marktaktive Leerstand** Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen. Dieser kann unterschiedliche Ursachen haben (siehe Abbildung 23). Dazu zählen beispielsweise auch Wohnungen, die aufgrund von umfassenden Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum dem Markt entzogen sind.

Abbildung 22: Städtevergleich zum Wohnungsleerstand (Zensus 2022)



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022; N-ERGIE

Abbildung 23: Grund und Dauer des Wohnungsleerstands (Zensus 2022)



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022

Darüber hinaus gibt es auch **strukturelle Leerstände**, die aus qualitativen Gründen nicht mehr vom Markt aufgenommen werden, etwa aufgrund eines schlechten baulichen Zustands, ungünstiger Grundrisse, fehlender Ausstattung oder ungünstiger Lage. Angesichts der insgesamt angespannten Wohnungsmarktlage in Nürnberg ist davon auszugehen, dass solcher struktureller Leerstand nur in sehr geringem Umfang und allenfalls in Ausnahmefällen in besonders ungünstigen Lagen auftritt.

Eine weitere Form des nicht-marktaktiven Leerstands entsteht durch **Zweckentfremdung**. Dazu zählen spekulativer Leerstand, bei dem Wohnungen bewusst nicht genutzt werden, z.B. um auf Wertsteigerungen zu warten, sowie Leerstände infolge von Vernachlässigung, bei denen Wohnungen aufgrund unterlassener Instandhaltung nicht mehr bewohnbar sind oder an der Vermietung kein Interesse besteht. Der Umfang solcher Leerstände lässt sich nur schwer quantifizieren. Insbesondere der spekulative Leerstand ist dabei weniger Ausdruck eines Überangebots, sondern vielmehr eine Begleiterscheinung eines angespannten Wohnungsmarktes. Die Stadt Nürnberg versucht seit 2019, durch die Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotssatzung dauerhaften, spekulativen Leerstand zu bekämpfen und Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Kurzfristiger oder sanierungsbedingter Leerstand ist von der Satzung hingegen ausdrücklich nicht betroffen.

Sowohl die allgemeine Leerstandsquote als auch der marktaktive Leerstand liegen in Nürnberg unter dem Niveau vieler anderer deutscher Großstädte. Die **allgemeine Leerstandsquote beträgt im Jahr 2022 3,1 %**, während der **marktaktive Leerstand mit 1,6 %** deutlich unterhalb der als funktional angesehenen Fluktuationsreserve liegt (Abbildung 22). Im Städtevergleich fallen einzelne Großstädte mit deutlich höheren Leerstandsquoten auf, darunter auch Leipzig. Diese vergleichsweise hohen Werte sind vor dem Hintergrund der dortigen Entwicklung zu interpretieren. Sie gehen auf ehemals sehr hohe Leerstände zurück, die insbesondere in den 1990er- und frühen 2000er-Jahren infolge von Bevölkerungsverlusten und strukturellem Wohnungsüberhang entstanden sind. Trotz des starken Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre bestehen dort weiterhin Restbestände leerstehender Wohnungen, die sich vor allem auf bestimmte Quartiere und Gebäudestrukturen konzentrieren.

In der Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung wird ergänzend zu den Zensus-Auswertungen seit mehreren Jahren auf Auswertungen der **Stromverbrauchsdaten des lokalen Energieversorgers N-ERGIE** zurückgegriffen. Diese Daten erlauben Hinweise auf ungenutzte Wohnungen, allerdings hat sich die zugrunde liegende Methodik im Zeitverlauf mehrfach

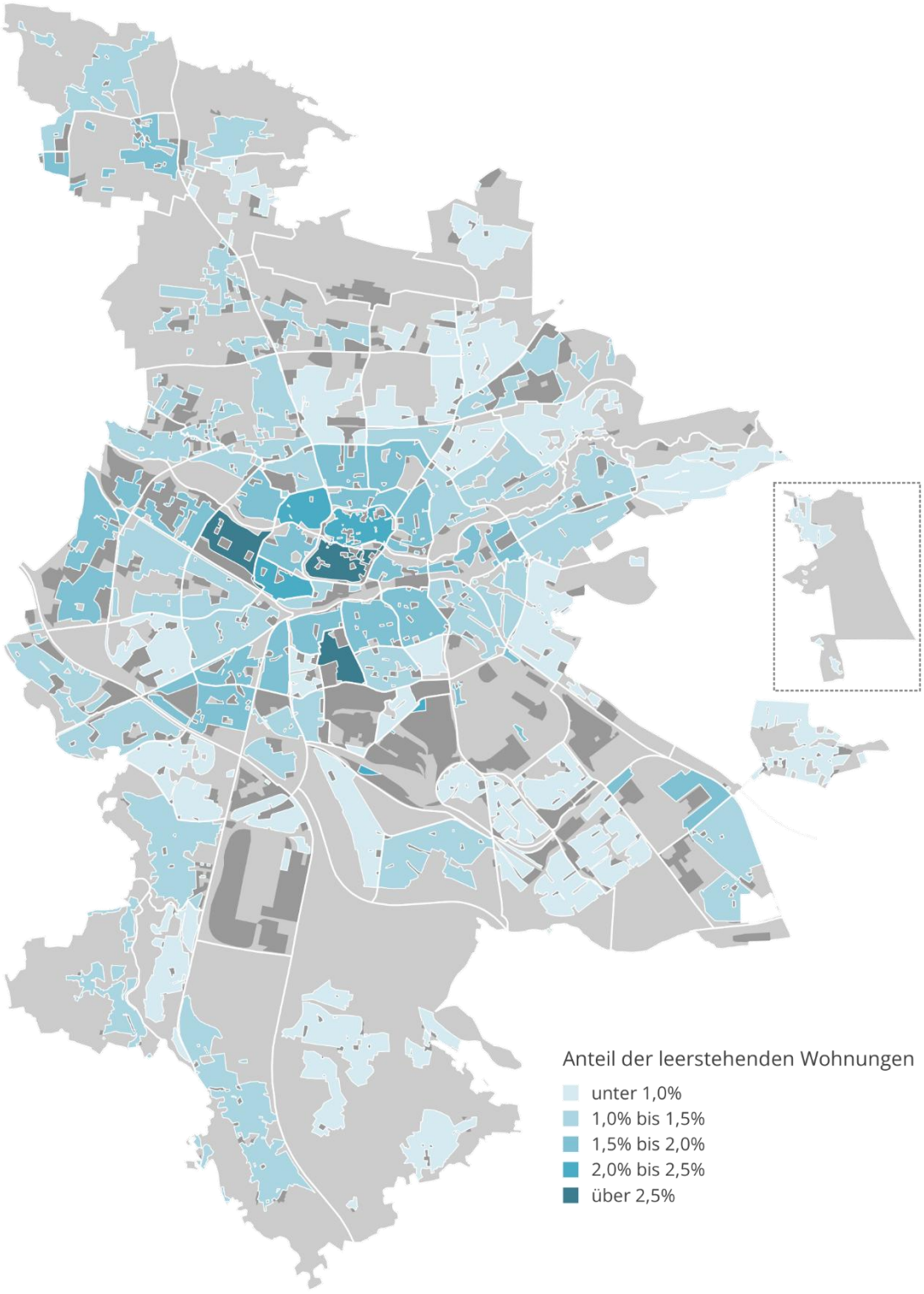
verändert, sodass eine belastbare Zeitreihenanalyse nicht möglich ist. Die auf dieser Grundlage ermittelten Leerstandswerte liegen im Jahr 2024 mit **rund 1,4 %** in etwa auf dem Niveau des im Zensus ausgewiesenen marktaktiven und nicht-marktaktiven Leerstands (ca. 3.550 von 256.970 erfassten Wohnungen). Eine eindeutige Zuordnung zu einer der beiden Kategorien ist jedoch nicht möglich. Als Leerstand definiert werden bei dieser Methode alle privaten Zähler mit einem Verbrauch von unter 365 kWh pro Jahr, wodurch sehr kurzfristige Leerstände, die zum marktaktiven Leerstand zählen, nicht erfasst werden. Gleichzeitig fallen durch das Ausscheiden langfristig ungenutzter Zähler auch einzelne dauerhaft leerstehende Wohnungen aus der Erhebung heraus, die dem nicht-marktaktiven Leerstand zuzuordnen wären. Die N-ERGIE-Daten bilden damit einen Mischwert, der derzeit vor allem für die Darstellung der kleinräumigen Verteilung des Leerstands genutzt wird und – bei einer langfristig konstanten Methodik – perspektivisch auch Aussagen zur zeitlichen Entwicklung ermöglichen könnte. Die in Abbildung 24 dargestellten kleinräumigen Unterschiede sind daher eher als Hinweise auf räumliche Tendenzen denn als exakte Bestandszahlen zu interpretieren.

Im Zuge außergewöhnlicher Zuwanderungsereignisse wurde in den vergangenen Jahren zudem deutlich, dass der Nürnberger Wohnungsmarkt kurzfristig in der Lage war, zusätzliche Haushalte aufzunehmen. Dies zeigte sich insbesondere im Zusammenhang mit den Flüchtlingszuwanderungen ab dem Jahr 2015 sowie erneut infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine ab 2022. In welchem Umfang diese zusätzlichen Haushalte durch die **Aktivierung von Leerständen** oder durch andere Formen der Wohnraumnutzung untergebracht wurden, lässt sich nicht abschließend nachvollziehen. Naheliegend ist jedoch, dass in diesen Situationen zuvor nicht oder nur eingeschränkt genutzter Wohnraum mobilisiert wurde, etwa durch die Reaktivierung leerstehender Wohnungen, die Nutzung von Dachgeschossen oder Einliegerwohnungen sowie durch sonstige zuvor nicht marktaktive Wohnraumreserven.

Zusammenfassend zeigt sich, dass der Wohnungsleerstand in Nürnberg insgesamt sehr niedrig ist und insbesondere der marktaktive Leerstand deutlich unterhalb der als funktional angesehenen Fluktuationsreserve liegt. Der Wohnungsmarkt verfügt damit kaum über Spielräume, um Nachfrageanstiege oder strukturelle Verschiebungen kurzfristig auszugleichen. Über die situativ mobilisierten Reserven hinaus sind **keine relevanten Leerstandsreserven** erkennbar, die dauerhaft zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen könnten. Der geringe Leerstand unterstreicht damit die anhaltende Angebotsknappheit und die Notwendigkeit zusätzlicher Wohnungsbau- und Bestandspolitik.

Dennoch gibt es Wohnungen, die über längere Zeit leer stehen und damit grundsätzlich ein zusätzliches, wenn auch begrenztes Potenzial für den Wohnungsmarkt darstellen. Gerade bei niedrigen Leerstandsquoten gewinnt die Aktivierung solcher Bestände an Bedeutung, da zusätzliche Angebotsreserven im Bestand schneller wirksam werden können als Neubauvorhaben. **Maßnahmen gegen ungerechtfertigten Leerstand** sind daher kein Widerspruch zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt mit einer gewissen Fluktuationsreserve, sondern können einen Beitrag dazu leisten, vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen und den bestehenden Nachfragedruck zu mindern.

Abbildung 24: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsleerstands in Nürnberg 2024



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

2.2 Innovative Wohnungsbauprojekte in Nürnberg

Als ein Ziel wurde im Handlungsprogramm Wohnen formuliert, in Nürnberg ein attraktives und innovatives Wohnungsangebot zu schaffen, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird und zugleich zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt. Dabei geht es nicht allein um die quantitative Schaffung von Wohnraum, sondern auch um **qualitative Aspekte des Wohnens**, etwa hinsichtlich Wohnkonzepten, sozialer Durchmischung, Nutzungsmischung, städtebaulicher Einbindung, energetischer Standards und Wohnungsgrundrissen. Die Weiterentwicklung des Wohnungsangebots soll dazu beitragen, bestehende Quartiere zu stabilisieren, neue Wohnformen zu ermöglichen, die Attraktivität des Wohnungsmarktes zu steigern und die Anpassungsfähigkeit des Wohnungsbestands an veränderte demografische, gesellschaftliche und klimatische Gegebenheiten zu stärken.

Die im Folgenden dargestellten Beispielprojekte verdeutlichen, wie diese **Zielsetzungen in der Praxis umgesetzt** werden. Sie zeigen unterschiedliche Facetten eines attraktiven und innovativen Wohnungsangebots – von der Entwicklung eines neuen Quartiers über die Nachverdichtung und Umstrukturierung eines bestehenden Wohnstandorts bis hin zu einem architektonisch herausstechenden und besonders nachhaltigen Ansatz. Gemeinsam ist den Projekten, dass sie über die reine Wohnraumschaffung hinausgehen und Impulse für eine zukunftsfähige Wohnungsentwicklung in Nürnberg setzen.

Abbildung 25: Regensburger Viertel (o.), Heinrich-Held-Straße (u.l.), Reinerzer Straße (u.r.)



Bilder: Siedlungswerk Nürnberg GmbH, St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, wbg Nürnberg GmbH

Regensburger Viertel, Zerzabelshof

Das Bauvorhaben „Regensburger Viertel“ liegt im Südosten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Zerzabelshof und wurde vom Siedlungswerk Nürnberg auf einer zuvor unbebauten Fläche des Freistaats Bayern realisiert. Das Plangebiet ist dem **Sonderprogramm Wohnen** zuzuordnen, das als Maßnahme aus dem Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2016 hervorgegangen ist. Ziel des Vorhabens war die Schaffung eines größeren zusammenhängenden Wohnquartiers mit bezahlbarem Wohnraum, der im Regensburger Viertel ausschließlich im Mietwohnungsbau umgesetzt wurde.

Die städtebauliche Konzeption basiert auf einem im Jahr 2016 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerb. Der daraus hervorgegangene Entwurf sieht eine überwiegend geschlossene Randbebauung vor, die gezielt auf die vorhandenen Lärmeinwirkungen aus dem Umfeld reagiert. Durch diese Anordnung werden die innenliegenden Bereiche des Quartiers vom Verkehrslärm abgeschirmt und als **ruhige Wohn- und Freiräume** ausgebildet.

Die Bebauung wurde als geschlossene Struktur mit differenzierter Höhenentwicklung realisiert. Durch die Gliederung der Baukörper, variierende Gebäudehöhen und unterschiedliche Fassadengestaltungen entsteht trotz der baulichen Dichte ein **kleinteilig wirkendes Quartier** mit gut erkennbaren Haus- und Hofeinheiten. Diese Struktur trägt entscheidend zur Maßstäblichkeit und Orientierung innerhalb des Quartiers bei.

Das auffälligste Merkmal des Regensburger Viertels ist die **bunte hochwertige Fassadengestaltung**, die den Gebäuden bereits von außen einen hohen Wiedererkennungswert verleiht und ein harmonisches Gesamtbild erzeugt. Zugleich wird die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem jeweiligen Haus gestärkt.

Das Quartier umfasst insgesamt 35 Wohngebäude mit zusammen **381 Mietwohnungen**. Von den insgesamt 381 Wohnungen sind 170 Wohnungen einkommensorientiert gefördert, während 211 Wohnungen freifinanziert errichtet wurden. Zur Förderung einer **sozialen Durchmischung** wurden geförderte und freifinanzierte Wohnungen nicht räumlich getrennt, sondern hausweise nebeneinander angeordnet. Die Ausstattung der Wohnungen ist unabhängig von der Förderart einheitlich ausgeführt. Der Wohnungsmix reicht von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und deckt damit unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebenssituationen ab.

Die Mietpreise lagen bei der Erstvermietung der freifinanzierten Wohnungen bei 11,80 €/m² Wohnfläche. Die geförderten Wohnungen konnten zu Mieten ab 5,50 €/m² angeboten werden. Vor dem Hintergrund der während der Bauzeit von 2021 bis 2024 deutlich gestiegenen Baukosten leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Bereitstellung von **bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen**.

Ein prägendes Element der Quartiersstruktur sind die durch die Baukörperanordnung entstehenden halböffentlichen Innenhöfe. Diese dienen als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume und unterscheiden sich hinsichtlich Größe und Gestaltung. Die innere Erschließung erfolgt überwiegend über **autofreie Gassen**, die auf einen **zentralen Quartiersplatz** zulaufen. An diesem Platz sind ergänzende Nutzungen wie eine Kindertagesstätte sowie kleinere Läden und ein Café angesiedelt, wodurch eine wohnungsnahe Versorgung innerhalb des Quartiers ermöglicht wird.

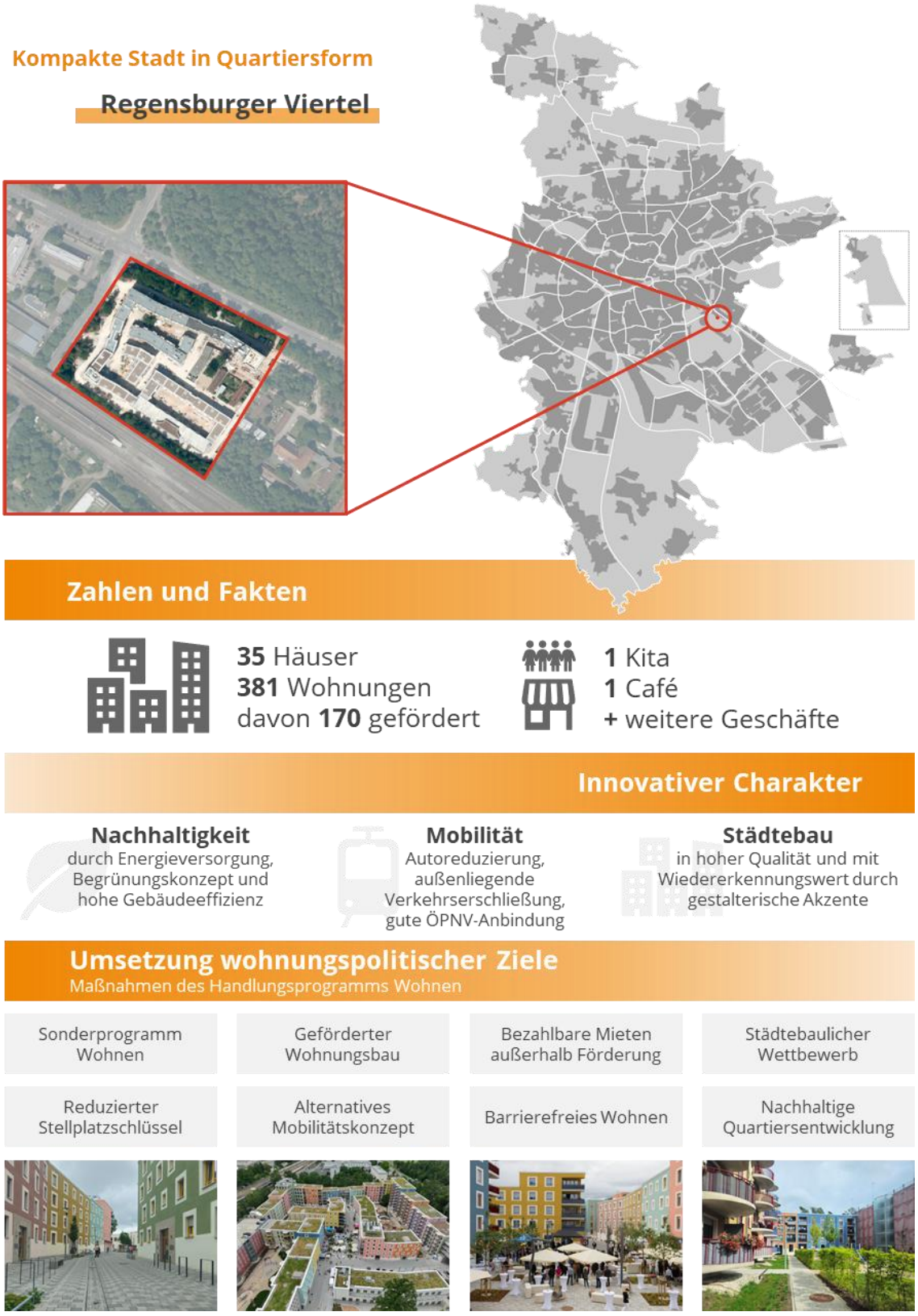
Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage sowie in einem zentralen Parkhaus untergebracht. Dadurch sind die oberirdischen Freiflächen weitgehend vom motori-

sierten Individualverkehr freigehalten. Ergänzend stehen umfangreiche Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die Lage des Quartiers in der Nähe eines S-Bahnhofs sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr begünstigen eine **autoarme Nutzung** des Wohngebiets. Im Hinblick auf **Nachhaltigkeit** wurde das Quartier umfassend begrünt. Dachbegrünungen, begrünte Fassadenabschnitte sowie ein Baumsaum am Rand des Quartiers prägen das Erscheinungsbild. Die Innenhöfe verfügen über eine intensive Begrünung, die zur Aufenthaltsqualität beiträgt. Das anfallende Niederschlagswasser versickert vollständig auf dem Grundstück.

Die Energieversorgung des Quartiers erfolgt über zwei Blockheizkraftwerke, die sowohl Strom als auch Wärme erzeugen und einen Großteil des Energiebedarfs decken. Alle Gebäude erfüllen die Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-55-Standards (2013). Die Umsetzung des Vorhabens wurde durch verschiedene **Förderprogramme** unterstützt, darunter die einkommensorientierte staatliche Förderung sowie Programme zur Förderung energieeffizienten Mietwohnraums. Das Quartier ist **weitgehend barrierefrei** gestaltet. Der überwiegende Teil der Wohnungen sowie die Erschließungs- und Freiflächen sind schwellenfrei ausgeführt. Insgesamt wurde ein Wohnumfeld geschaffen, das für unterschiedliche Altersgruppen und Mobilitätsanforderungen geeignet ist.

Durch die Kombination aus dichter Bebauung, klar gegliederten Freiräumen und der Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum stellt das Regensburger Viertel ein eigenständig funktionierendes Wohnquartier dar, das zugleich als Baustein für die weitere städtebauliche Entwicklung des Umfelds angelegt ist.

Abbildung 26: Projektsteckbrief Regensburger Viertel



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019; Inhalte und Bilder: Stab Wohnen / Stadt Nürnberg, Siedlungswerk Nürnberg GmbH

Heinrich-Held-Straße, Katzwang

Das Bauvorhaben an der Heinrich-Held-Straße im Nürnberger Stadtteil Katzwang wurde vom St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH auf einer ehemaligen Brachfläche realisiert. Die Stadt Nürnberg veräußerte das Grundstück im Rahmen eines **Konzeptauswahlverfahrens**, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet zu verbessern. Das Projekt entstand im Rahmen des **Modellvorhabens des experimentellen Wohnungsbaus „Effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“**, dessen Ziel es ist, kosteneffizientes Bauen mit hoher Wohnqualität zu verbinden und basiert auf einem **architektonischen Realisierungswettbewerb**. Das Bauvorhaben zeigt beispielhaft, dass durch vorausschauende Planung und den Einsatz moderner Holzbauweise auch im geförderten Wohnungsbau **hochwertige, ästhetische und zugleich nachhaltige Architektur** verwirklicht werden kann.

Insgesamt wurden **41 Mietwohnungen realisiert, die vollständig einkommensorientiert gefördert** sind. Die Wohnungen sind barrierefrei geplant, darunter zwei rollstuhlgerechte Einheiten. Der Wohnungsmix reicht von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und richtet sich an unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebensphasen, insbesondere an Singles, Paare, Familien sowie ältere Menschen. Die Mieten liegen deutlich unter dem Marktniveau und leisten einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts für Haushalte mit geringem Einkommen.

Die Wohnanlage besteht aus drei zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern, die U-förmig um einen **zentralen, begrünten Innenhof** angeordnet sind. Dieser Hof bildet das räumliche und soziale Zentrum der Anlage und wird durch einen Gemeinschaftsraum sowie **überdachte und offene Aufenthaltsbereiche** ergänzt. Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine klare Differenzierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen und **fördert nachbarschaftliche Begegnungen**. Eine **öffentliche Durchwegung** verknüpft das Wohnensemble mit der umliegenden Nachbarschaft sowie angrenzenden Freiräumen und unterstützt die Einbindung des Projekts in den Stadtteil.

Architektonisch ist das Projekt durch eine konsequente **Holzsystembauweise** geprägt. Der Einsatz **vorgefertigter Bauelemente** ermöglichte eine hohe Ausführungsqualität bei gleichzeitig **reduziertem Kosten- und Zeitaufwand**. Die konstruktive Struktur erlaubt **flexibel anpassbare Grundrisse** und unterstützt damit eine langfristige Nutzbarkeit der Wohnungen. Die Gestaltung der Fassaden und der Freiräume trägt zu einer eigenständigen, zugleich zurückhaltenden Einbindung in das kleinteilige Wohnumfeld von Katzwang bei.

Ein **zentraler Schwerpunkt des Projekts liegt auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz**. Die Gebäude erfüllen den KfW-Effizienzhaus-55-Standard, die Wärmeversorgung erfolgt über **Geothermie** in Kombination mit Wärmepumpen. Der Einsatz nachwachsender Rohstoffe, die kompakte Bauweise sowie der Verzicht auf eine Tiefgarage tragen zur Reduzierung der Bau- und Betriebskosten bei und unterstützen die langfristige Wirtschaftlichkeit des Projekts.

Das Bauvorhaben wurde **mehrfach ausgezeichnet**, unter anderem im Rahmen des Deutschen Architekturpreises 2023. Die Auszeichnungen würdigen insbesondere die Verbindung aus architektonischer Qualität, nachhaltiger Bauweise und konsequent gemeinwohlorientierter Zielsetzung im geförderten Wohnungsbau und unterstreichen den Vorbildcharakter des Projekts.

Abbildung 27: Projektsteckbrief Heinrich-Held-Straße, Katzwang



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019; Inhalte und Bilder: Stab Wohnen / Stadt Nürnberg, St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Reinerzer Straße, Langwasser

Im Quartier Reinerzer Straße im Nürnberger Stadtteil Langwasser-Südost realisiert die wbg Nürnberg GmbH eine **umfassende Bestandsentwicklung, die Sanierung, Umbau, Aufstockung und qualitätsvolle Nachverdichtung** miteinander verbindet. Ein zentrales Prinzip dabei ist das sogenannte Huckepack-Verfahren, bei dem bauliche Ergänzungen nicht nur Wohnraum schaffen, sondern gleichzeitig einen spürbaren Mehrwert für die Bestandsquartiere generieren. Dieser Mehrwert soll sich auf das allgemeine Lebensumfeld, die Umwelt (Biodiversität, Klimaanpassung) und soziale Aspekte beziehen.

Die Maßnahmen umfassen unterschiedliche Bautypologien und Eingriffstiefen. Neben Neubauten und Aufstockungen werden bestehende Gebäude modernisiert, wobei die Ausführung jeweils an den baulichen Zustand angepasst ist. Dieses differenzierte Vorgehen ermöglicht es, **Baukosten und daraus resultierende Mietsteigerungen sozialverträglich zu gestalten**. Gleichzeitig wird das bestehende Angebot an freifinanzierten Wohnungen gezielt durch geförderten Wohnungsbau ergänzt, um eine **ausgewogene soziale Durchmischung im Quartier** zu fördern.

Ein zentrales Element der baulichen Weiterentwicklung ist die Nachverdichtung durch **Ergänzungsneubauten in Holz-Hybridbauweise**, zum Teil auch mit geförderten Wohnungen wie in der Reinerzer Straße 38a und 46a. Diese Neubauten wurden als **Solitäre zwischen bestehenden Gebäudezeilen errichtet** und fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Dank der modularen Bauweise konnten die Gebäude innerhalb **kurzer Bauzeiten** realisiert werden.

Die Entwicklung der Reinerzer Straße folgt dem **Leitbild eines klimaangepassten Quartiers**. Unter dem Ansatz „naturnah.wohnen“ werden ökologische Aspekte systematisch in die Freiraum- und Quartiersgestaltung integriert. Die Freiflächen werden aufgewertet, entsiegelt und durch Spiel- und Aufenthaltsbereiche ergänzt; Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität sowie ein nachhaltiges Regenwassermanagement verbessern das Mikroklima. Das Klimaquartier in der Reinerzer Straße ist ein Modellprojekt für resiliente und klimagerechte Stadtentwicklung in Bayern.

Ein **weiterer Schwerpunkt der Quartiersentwicklung liegt auf der Verbesserung der Barrierefreiheit**. Im Neubau wird Barrierefreiheit konsequent umgesetzt, im Bestand werden Barrieren im Rahmen der baulichen Möglichkeiten reduziert. Ergänzend dazu wurden die Außenanlagen barrierefrei gestaltet, wobei das Spannungsfeld zwischen naturnaher Gestaltung und barrierefreier Erschließung berücksichtigt wurde. Die Maßnahmen tragen der **zunehmend alternden Mieterschaft** Rechnung und unterstützen ein selbstbestimmtes Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen.

Begleitet wird die Quartiersentwicklung durch ein **aktives Mieter- und Umzugsmanagement.** Durch frühzeitige, transparente Kommunikation und individuelle Lösungen konnten die baulichen Eingriffe sozialverträglich umgesetzt werden. Bestehende Mieterinnen und Mieter konnten in vielen Fällen im Quartier verbleiben. Dadurch wurden Familien und sogenannte Aufsteigerhaushalte im Quartier gehalten und einer sozialen Entmischung entgegengewirkt.

Insgesamt zeigt das Projekt, wie durch qualitätsvolle Nachverdichtung und behutsame Modernisierung ein bestehendes Wohnquartier zukunftsfähig weiterentwickelt werden kann, indem Wohnraumschaffung, soziale Durchmischung, Barrierefreiheit sowie Klima- und Freiraumqualitäten gemeinsam betrachtet werden.

Abbildung 28: Projektsteckbrief Nachverdichtung in Langwasser



Zahlen und Fakten

Modernisierung, Umbau und Aufstockung
von Bestandswohnungen,
Neubau von **33** Wohnungen, davon **22** gefördert

Innovativer Charakter

Nachhaltigkeit
Holzybridbauweise im KfW55-Standard, Klimaquartier

Bezahlbarkeit
wbg-Typenhaus - serielles Bauen für einen bezahlbaren Wohnungsneubau

Städtebau
qualitative Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers

Umsetzung wohnungspolitischer Ziele

Maßnahmen des Handlungsprogramms Wohnen

Bestandssanierung	Qualitätvolle Nachverdichtung	Geförderter Wohnungsbau	Soziale Durchmischung
Barrierefreies Wohnen	Klimaangepasstes Quartier	Nachhaltige Bauweise	Mieter- und Umzugsmanagement






Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019; Inhalte und Bilder: Stab Wohnen / Stadt Nürnberg, wbg Nürnberg GmbH

2.3 Zwischenfazit

Die Analyse des Wohnungsbestands zeigt, dass die Angebotsstruktur in Nürnberg historisch gewachsen und in weiten Teilen stabil ist. Der **Wohnungsbestand ist dabei stark vom Geschosswohnungsbau geprägt**, weist eine im Städtevergleich **mittlere Eigentumsquote** auf und wird **überwiegend von privaten Eigentümern bewirtschaftet**. Gleichzeitig bestätigt der niedrige marktaktive Leerstand, dass der vorhandene Wohnraum nahezu vollständig genutzt wird und **keine relevanten Leerstandsreserven** zur Verfügung stehen, um bestehende Nachfrageüberhänge auszugleichen. Dies ändert nichts daran, dass die Aktivierung längerfristig leerstehender Wohnungen (nicht-marktaktiver Leerstand), einen ergänzenden Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten kann. Vor diesem Hintergrund kommt der **qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsangebots** eine besondere Bedeutung zu.

Die im Kapitel dargestellten **Beispielvorhaben** verdeutlichen, wie die Ziele des Handlungsprogramms Wohnen in unterschiedlichen räumlichen und konzeptionellen Zusammenhängen umgesetzt werden können. Sie zeigen, dass ein attraktives und innovatives Wohnungsangebot nicht auf einzelne Aspekte reduziert werden kann, sondern sich aus dem Zusammenspiel mehrerer Faktoren vor Ort ergibt. Dazu zählen unter anderem die Schaffung vielfältiger Wohnungsgrößen und -typen, die Integration von gefördertem Wohnungsbau, neue Formen der Nutzungsmischung sowie die Aufwertung bestehender Quartiere durch städtebauliche und freiräumliche Qualitäten.

Gemeinsam ist den Beispielprojekten, dass sie über die reine Wohnraumschaffung hinausgehen und **zusätzliche Qualitäten für das Wohnen im Quartier** erzeugen. Dies betrifft sowohl bauliche und energetische Standards als auch soziale Aspekte, etwa durch gemeinschaftlich nutzbare Räume, quartiersbezogene Infrastruktur oder innovative Wohnungsangebote. Zugleich verdeutlichen die Projekte, dass innovative Ansätze häufig mit erhöhten planerischen und organisatorischen Anforderungen verbunden sind und daher eine enge Abstimmung zwischen Stadt, Vorhabenträgern und weiteren Akteuren erfordern.

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs **kommt solchen Projekten eine wichtige Impulsfunktion** zu. Sie können dazu beitragen, neue Lösungsansätze zu erproben, die Übertragbarkeit innovativer Konzepte zu prüfen und die Anpassungsfähigkeit des Wohnungsangebots an sich verändernde Rahmenbedingungen zu stärken. Gleichzeitig wird deutlich, dass auch innovative Wohnprojekte den quantitativen Neubaubedarf nicht ersetzen können, sondern diesen qualitativ ergänzen.

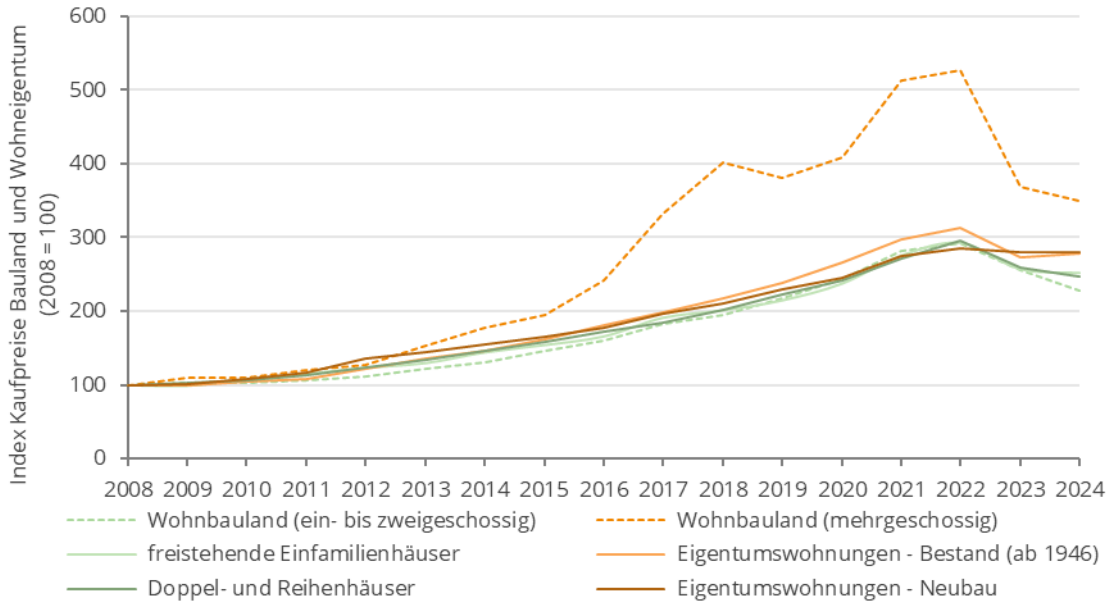
3 Bezahlbares Wohnen

3.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der Preise auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt weist im aktuellen Berichtszeitraum eine deutlich stärkere **Differenzierung zwischen den einzelnen Teilsegmenten** auf als in den Vorjahren. Während über einen langen Zeitraum hinweg sowohl Mieten als auch Kaufpreise nahezu durchgängig gestiegen waren, zeigen sich zuletzt insbesondere im Eigentums- und Bodenmarkt markante Veränderungen, die auf eine grundlegend veränderte wirtschaftliche Ausgangslage für den Wohnungsbau hinweisen.

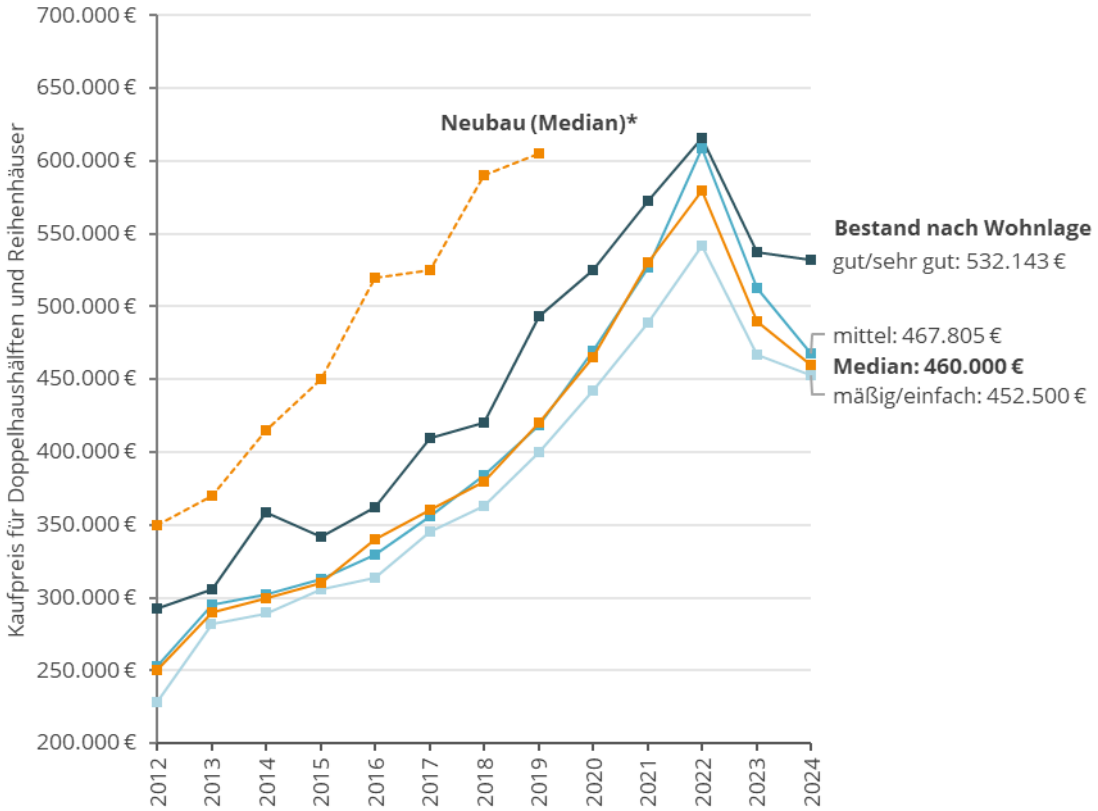
Im vorgelagerten **Bodenmarkt** für den Wohnungsbau ist ab 2022 ein deutlicher Einbruch zu beobachten (Abbildung 29). Dies betrifft insbesondere Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau. Die Kaufpreise sind hier spürbar gesunken, zugleich finden kaum noch Transaktionen statt. Der Markt ist in weiten Teilen von Zurückhaltung geprägt. Diese Entwicklung spiegelt die insgesamt stark verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wider. Insbesondere die erheblichen **Baukostensteigerungen** sowie die seit 2022 deutlich verschlechterten Finanzierungskonditionen im frei finanzierten Wohnungsbau infolge der **Zinssteigerungen** haben die Kalkulationsgrundlagen für Projektentwicklungen grundlegend verändert. In der Folge ist die Bereitschaft, neue Grundstücke zu erwerben und Bauvorhaben zu initiieren, deutlich zurückgegangen. Auf die damit verbundenen wirtschaftlichen Zusammenhänge wird in Kapitel 3.4 vertiefend eingegangen.

Abbildung 29: Entwicklung von Kaufpreisen für Bauland und Wohneigentum



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

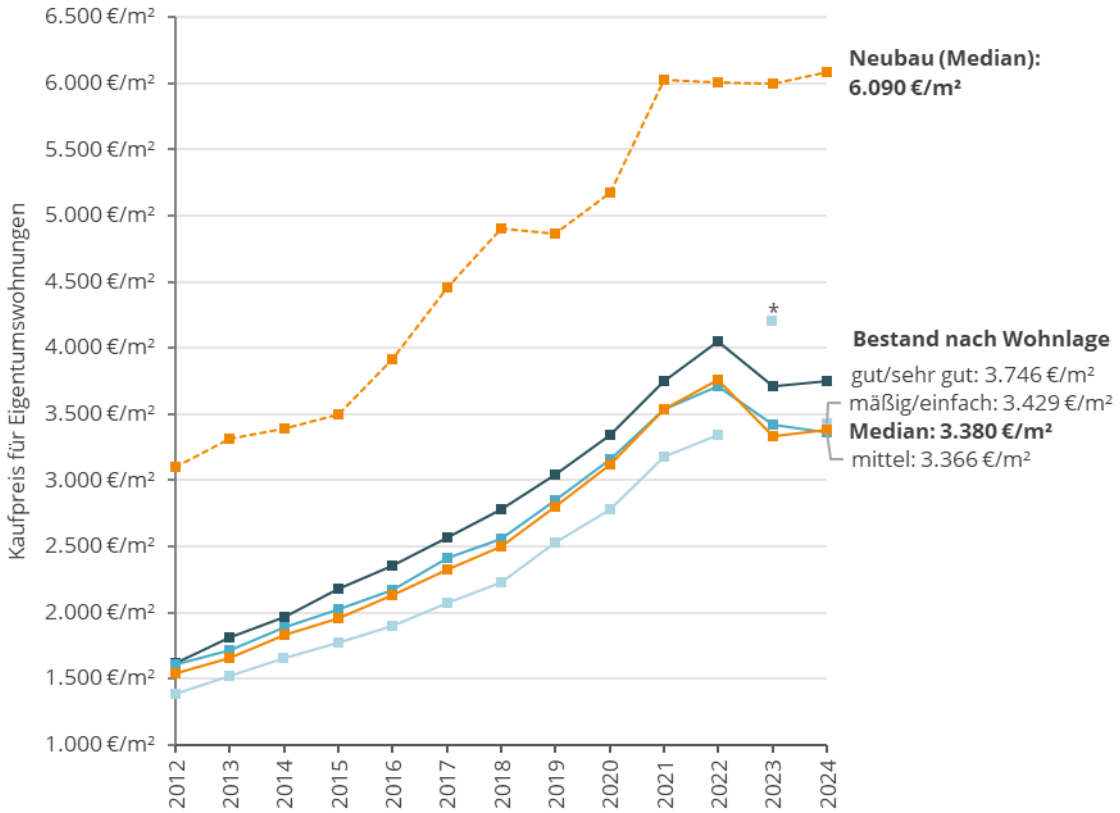
Abbildung 30: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Nürnberg, Bestandsobjekte nach Wohnlage



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.

Auch im **Markt für Einfamilienhäuser** sind seit dem Ende des langjährigen Preisauftriebs rückläufige Preise zu beobachten (Abbildung 30). Nach den teils sehr dynamischen Preissteigerungen der vergangenen Jahre stellt diese Entwicklung eine **deutliche Trendwende** dar. Besonders betroffen sind Objekte mit hohen energetischen Sanierungsbedarfen sowie Häuser in weniger nachgefragten Lagen. Die veränderten Finanzierungskonditionen wirken sich in diesem Segment unmittelbar auf die Nachfrage aus, da der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel mit einer hohen Fremdfinanzierung verbunden ist. Die deutlich gestiegenen Zinsen haben die monatlichen Belastungen spürbar erhöht und damit die Zahlungsbereitschaft potenzieller Käuferinnen und Käufer eingeschränkt. In der Folge verlängern sich Vermarktungszeiten, während gleichzeitig Preiszugeständnisse häufiger erforderlich werden. Trotz der beobachteten Preisrückgänge ist das Preisniveau in vielen Teilmärkten **nicht unter das Niveau von 2020** zurückgegangen (Median für Doppelhaushälften und Reihenhäuser bei 460.000 €), was den Zugang zu Wohneigentum für breite Haushaltsgruppen weiterhin erschwert (siehe Kapitel 3.2).

Abbildung 31: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Eigentumswohnungen im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau

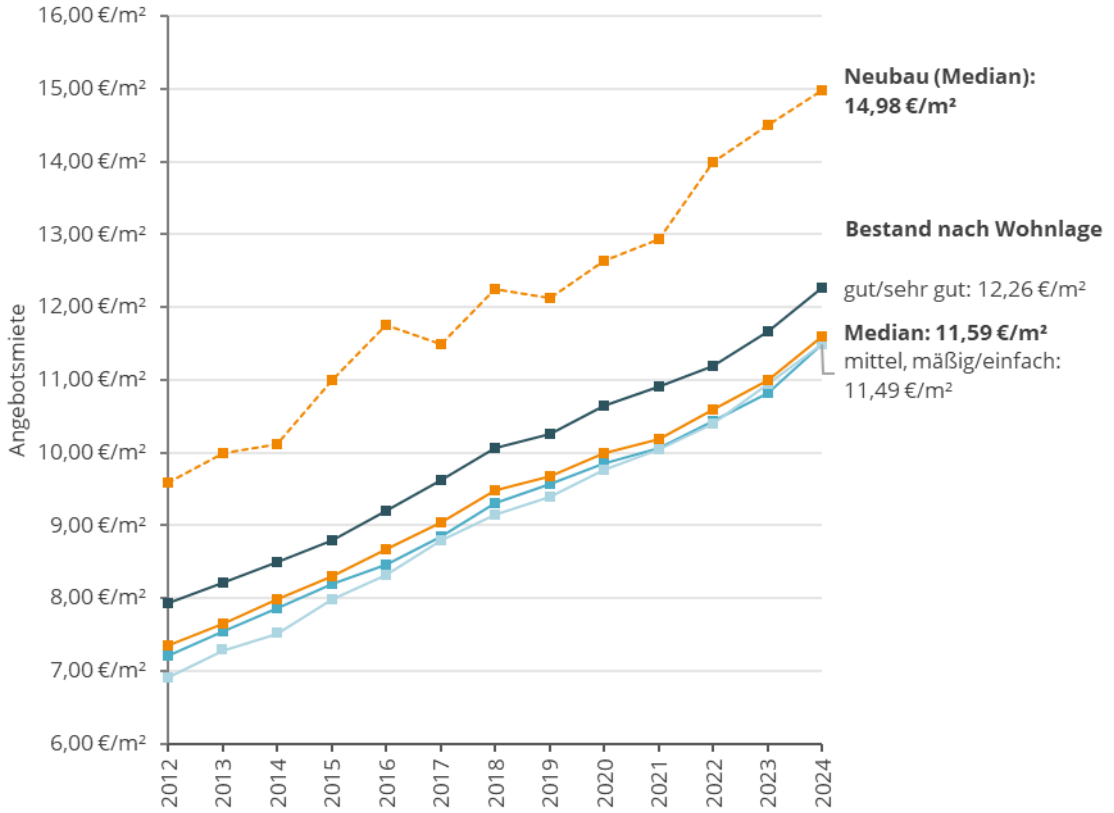


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

* Aufgrund einzelner außergewöhnlich hochpreisiger Verkaufsfälle in einfacher/mäßiger Lage stellt das Jahr 2023 in dieser Lagekategorie einen Ausreißer nach oben dar. Da dieser Sondereffekt nicht die tatsächliche Preisentwicklung in dieser Lage darstellt, wurde der Wert für 2023 nicht per Linie mit den vorausgehenden und nachfolgenden Jahren verbunden.

Im Segment der **Eigentumswohnungen** zeigt sich im Vergleich dazu ein differenzierteres Bild (Abbildung 31). Zwar ist auch hier eine Abkehr vom zuvor nahezu kontinuierlichen Preiswachstum festzustellen, der **Preisrückgang fällt jedoch insgesamt moderater aus** als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Bestandswohnungen reagieren dabei schneller auf veränderte Marktbedingungen als Neubauwohnungen. Insbesondere im Neubausegment sind Preisrückgänge nur begrenzt möglich, da die Preise in hohem Maße durch die gestiegenen Baukosten determiniert sind. Die daraus resultierenden **hohen Verkaufspreise lassen sich jedoch zunehmend schwerer am Markt realisieren** (Median der Kaufabschlüsse über 6.000 €/m²). Dies hat dazu geführt, dass zahlreiche Projektentwicklungen verschoben, neu kalkuliert oder nicht weiterverfolgt wurden (siehe hierzu auch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers in Kapitel 5.2). Die beobachtete Zurückhaltung ist keine spezifische Entwicklung des Nürnberger Wohnungsmarkts, sondern Ausdruck einer bundesweit zu beobachtenden Marktlage, in der sich Angebot und Nachfrage im Neubausegment zunehmend auseinanderentwickeln. Trotz der gedämpften Nachfrage bleiben Eigentumswohnungen in nachgefragten Lagen weiterhin ein wichtiges Segment des Wohnungsmarkts, insbesondere für zahlungskräftige Haushalte, die Wohneigentum als langfristige Wohn- und Vorsorgeform betrachten.

Abbildung 32: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau

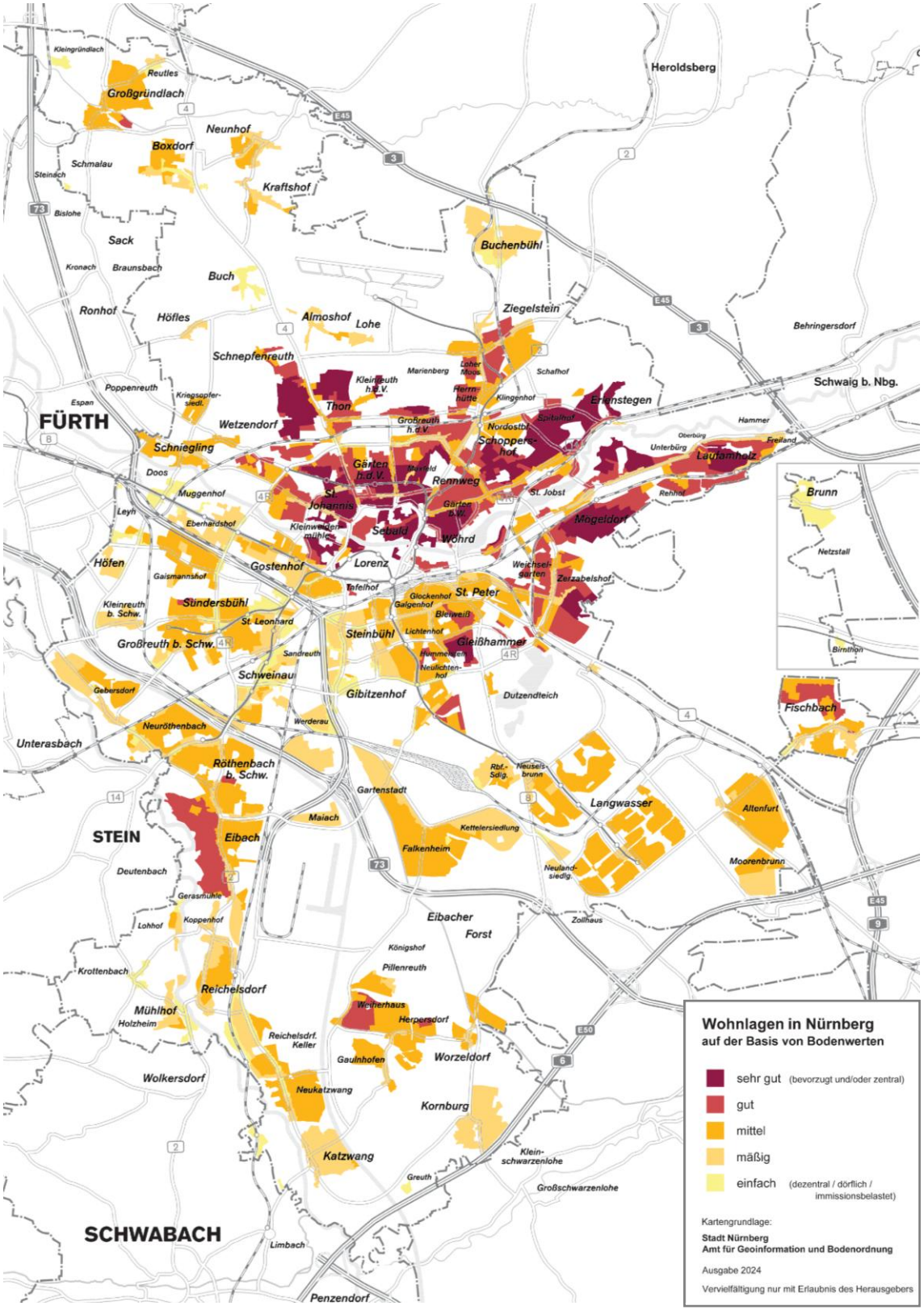


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

Im Gegensatz zu den Entwicklungen im Eigentumssegment **steigen die Mietpreise weiterhin deutlich an**. Dies gilt sowohl für Neuvermietungen als auch für den Wohnungsbestand. Insbesondere im Bestand ist weiterhin ein spürbarer Anstieg der Mieten zu beobachten, der die angespannte Situation für viele Haushalte weiter verschärft. Im Jahr 2024 lag der Median der Mietpreisangebote für Bestandswohnungen bei 11,59 €/m² und damit rund 20 % über dem Niveau von vor 5 Jahren. Dies entspricht einem jährlichen Anstieg von durchschnittlich 3,7 % (2023-2024: 4,5 %) und liegt damit über der durchschnittlichen jährlichen Lohnentwicklung von 3,3 % im selben Zeitraum. Gleichzeitig zeigen sich **im Neubau von Mietwohnungen auch Grenzen der Marktfähigkeit**. Die eigentlich rechnerisch erforderlichen höheren Mieten, die sich aus gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ergeben würden, lassen sich am Markt offenbar nicht mehr vollständig realisieren. Die maximal durchsetzbaren Mietpreise scheinen erreicht zu sein. Diese Entwicklung spiegelt sich ebenfalls in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen wider, auf die in Kapitel 3.4 näher eingegangen wird.

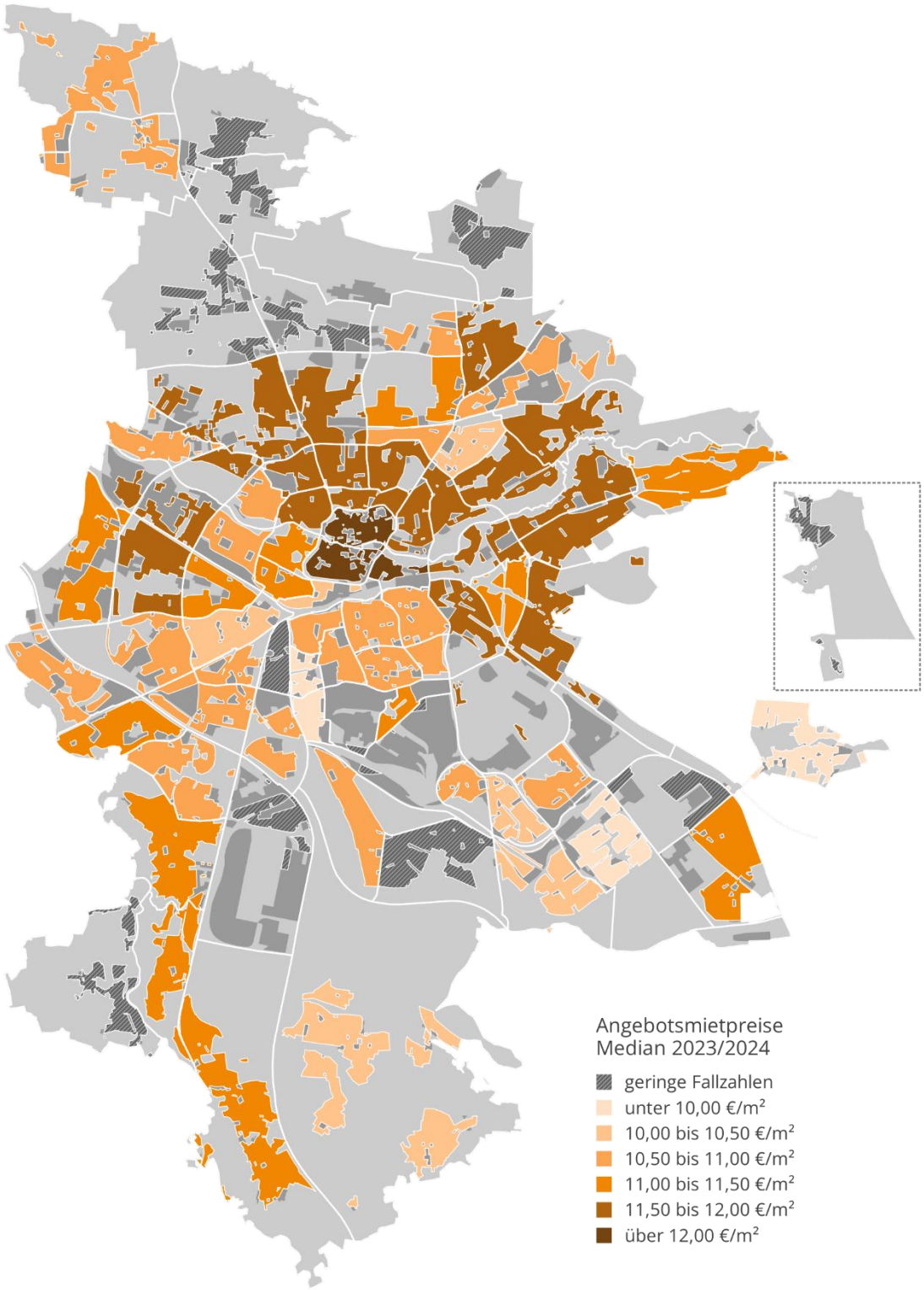
Die Betrachtung der Preisentwicklung nach Wohnlagen zeigt ein weitgehend bekanntes Muster (Abbildungen 33 und 34). **Höhere Preisniveaus** und stärkere Preisdynamiken sind weiterhin **in besonders nachgefragten innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen** zu beobachten, während randstädtische Lagen ein niedrigeres Preisniveau aufweisen. Gleichwohl zeigen sich die beschriebenen Marktveränderungen – insbesondere im Eigentumssegment – lagenübergreifend und betreffen den gesamten Stadtbereich.

Abbildung 33: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg auf der Basis von Bodenwerten, mit den Grenzen der statistischen Bezirke



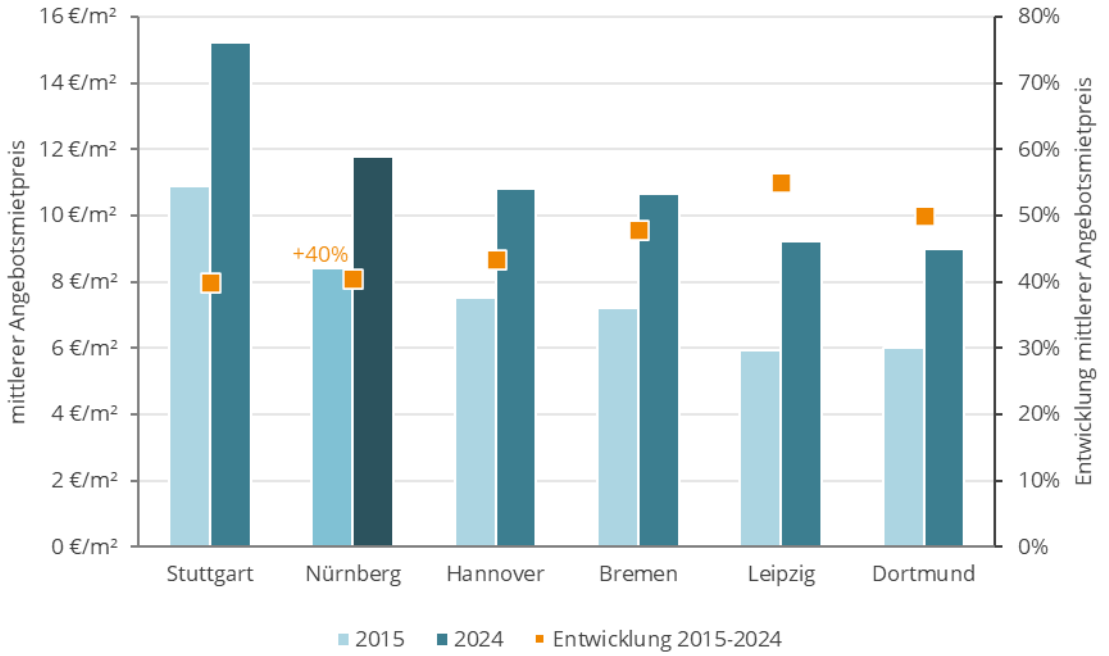
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg auf Kartengrundlage des Amts für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Nürnberg. Stand 2024.

Abbildung 34: Angebotsmietpreise in den Jahren 2023/2024 für Bestandswohnungen in Nürnberg (Median)



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

Abbildung 35: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand in Nürnberg und Vergleichsstädten

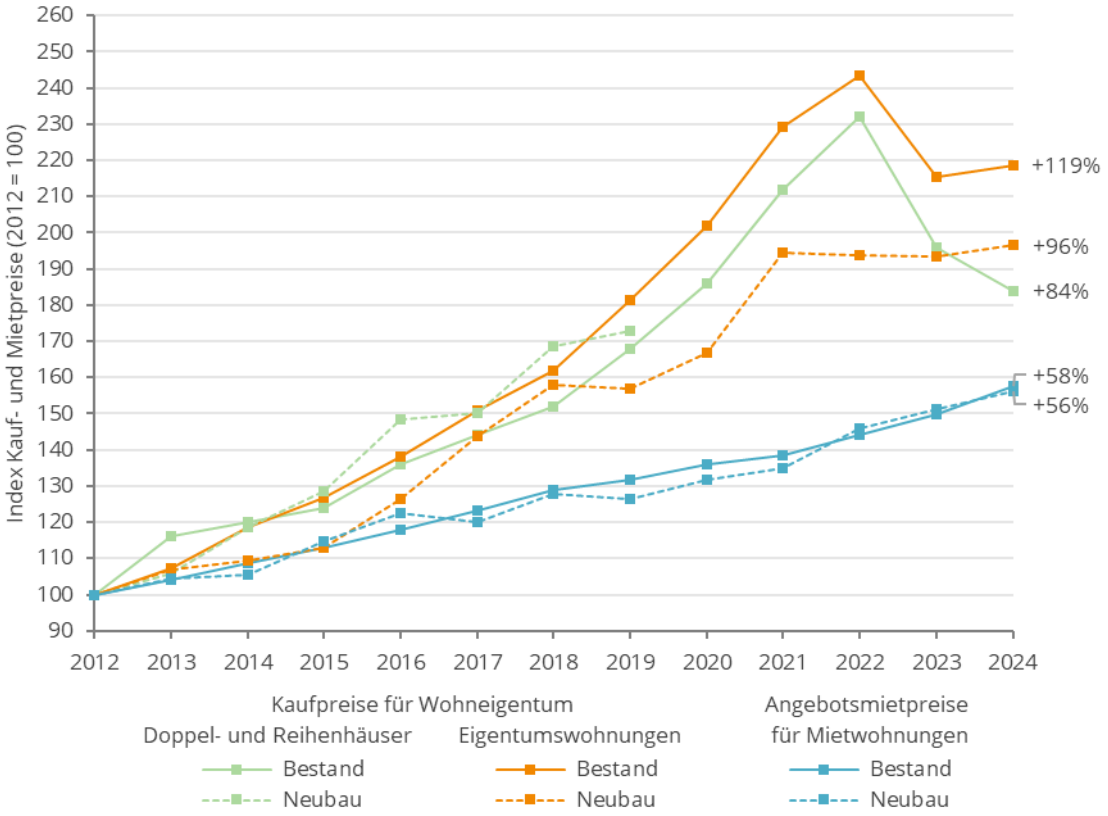


Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: ZEIT Online auf Basis Value AG

Im Städtevergleich bewegt sich Nürnberg **bei den Immobilienpreisen weiterhin im Mittelfeld deutscher Großstädte**. Sowohl bei Miet- als auch bei Kaufpreisen liegt das Preisniveau unterhalb der Spitzenwerte besonders angespannter Märkte, jedoch deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Im Vergleich der ausgewählten Großstädte erreicht Nürnberg nach Stuttgart das zweithöchste Mietniveau. Die jüngsten Entwicklungen zeigen, dass die aktuellen Marktverwerfungen kein isoliertes lokales Phänomen darstellen, sondern Teil einer gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sind, die sich in vergleichbarer Weise auch in anderen Großstädten beobachten lässt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der **Nürnberger Wohnungsmarkt derzeit in einer Phase tiefgreifender Umbrüche** befindet. Während die Mietpreise weiter steigen und damit den Druck auf die Bezahlbarkeit erhöhen, sind im Boden- und Immobilienmarkt deutliche Preisrückgänge und eine stark rückläufige Marktaktivität zu beobachten. Diese gegenläufigen Entwicklungen verdeutlichen die strukturellen Spannungen zwischen Nachfrage, Leistbarkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit von Neubauvorhaben. Die verschlechterten Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass zahlreiche Wohnungsbauprojekte nicht mehr realisiert werden können, obwohl der Wohnraumbedarf weiterhin hoch ist. Die Analyse der Preisentwicklung unterstreicht damit die zentrale Bedeutung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarkts und bildet die Grundlage für die vertiefende Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus in Kapitel 3.4.

Abbildung 36: Preisentwicklung in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten



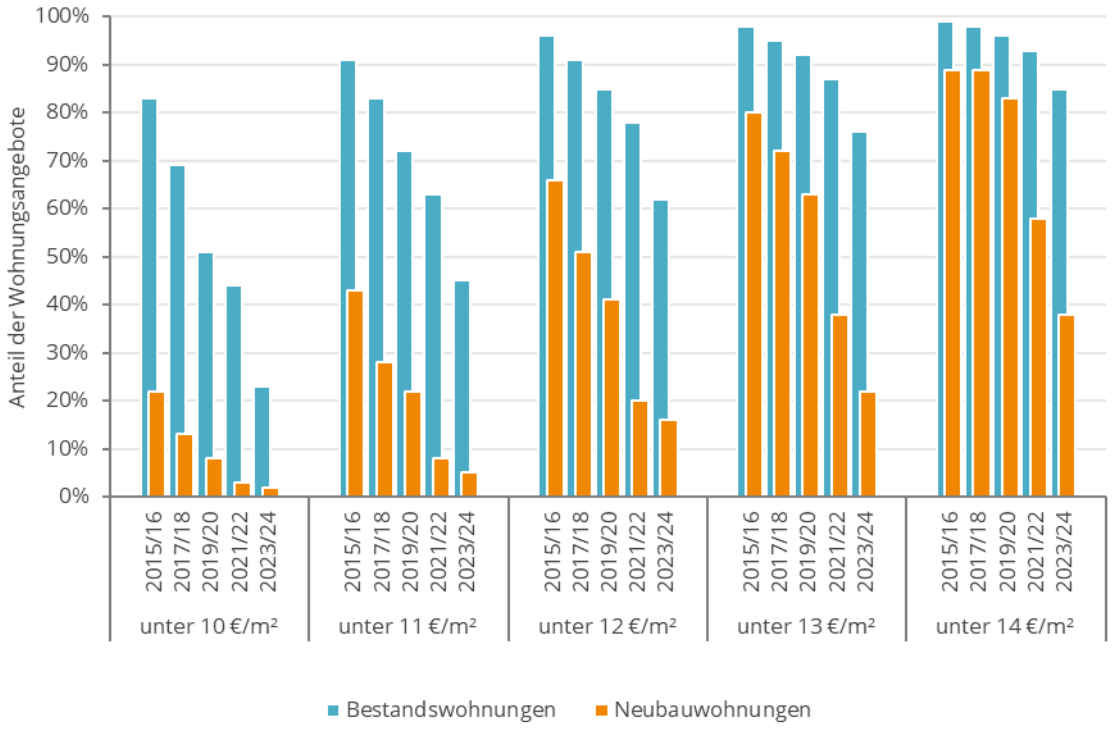
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Value AG
Hinweis: Aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen werden für die Jahre 2020 bis 2024 keine Preisindizes für das Segment „Doppel- und Reihenhäuser Neubau“ angegeben.

3.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen

Die Entwicklung der Angebotsmieten gibt einen wichtigen Hinweis auf die Veränderungen der Bezahlbarkeit auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Insbesondere die Verschiebung des Mietangebots zwischen unterschiedlichen Preissegmenten verdeutlicht, in welchem Umfang sich der Zugang zu preisgünstigem Wohnraum in den vergangenen Jahren verändert hat. Die folgende Betrachtung knüpft an die Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 an und stellt die jüngste Entwicklung der Angebotsmieten im zeitlichen Vergleich dar.

Ein Blick auf die Verteilung der Angebotsmieten zeigt dabei deutliche strukturelle Verschiebungen im Mietpreisgefüge (Abbildung 37). Während im Zeitraum 2015/2016 noch über 80 % der Angebotsmieten für Bestandswohnungen unterhalb von 10 €/m² lagen, war es im Zeitraum 2023/2024 nur noch weniger als ein Viertel der Angebote (23 %). Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich im Neubausegment. Hier lagen 2015/2016 noch rund 80 % der Angebotsmieten unter 13 €/m², während dieser Anteil im Zeitraum 2023/2024 ebenfalls auf unter ein Viertel (22 %) gesunken ist. Selbst bei einer Anhebung der Schwelle auf 14 €/m² liegen nur noch rund 38 % der Mietangebote für Neubauwohnungen unterhalb dieses Wertes. Die Auswertungen verdeutlichen, dass sich das **Mietangebot insgesamt deutlich in höhere Preissegmente verschoben** hat und preisgünstige Angebotsmieten – sowohl im Bestand als auch im Neubau – nur noch einen geringen Anteil des Marktes ausmachen.

Abbildung 37: Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

Die Bezahlbarkeit von Wohnen steht dabei in engem Zusammenhang mit der Einkommenssituation der Haushalte. Um diese systematisch zu analysieren, werden für die Wohnungsmarktbeobachtung Modellhaushalte gebildet, die unterschiedliche Haushaltstypen (Single, Paar, Alleinerziehende, Familie) und Einkommensgruppen abbilden. Grundlage hierfür ist das Äquivalenzeinkommen, das eine Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Haushaltsformen ermöglicht. Die Einkommensgruppen werden wie folgt definiert:

- **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.

Den Einkommensgruppen wurden in Tabelle 2 Berufsgruppen zugeordnet, mit deren durchschnittlichen Einkommen beispielhaft das Haushaltsnettoeinkommen erreicht wird.

Tabelle 2: Modellhaushalte für die Berechnung der Wohnkostenbelastung

Haushaltstyp	Einkommensgruppe	Beispielhafte Berufsgruppen und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens	Anteil Äquivalenzeink.	Haushaltsnettoeink. 2024
Single	Mitte +	Erzieher*in (100%) oder Automobilmechaniker*in (100%)	120%	2.565 €
	Mitte	Koch/Köchin (100%) oder Einzelhandelskaufmann/-frau (100%)	100%	2.135 €
	Geringv.	Friseur*in oder Reinigungskraft (100%) oder Student mit Nebenjob	80%	1.710 €
Paar, nicht verheiratet	Mitte +	Bäcker*in und Reinigungskraft (je 100%) oder Krankenpfleger*in (100%) und Florist*in (50%)	120%	3.850 €
	Mitte	Krankenpflegehelfer*in (100%) und Friseur*in (50%) oder Koch/Köchin und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	100%	3.205 €
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	80%	2.565 €
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	Bank- oder Versicherungskaufmann/-frau (80%) oder angestellte*r Maurermeister*in (80%)	120%	3.330 €
	Mitte	Gesundheits- und Krankenpfleger*in (80%) oder Erzieher*in (80%)	100%	2.780 €
	Geringv.	Bäcker*in und Konditor*in (80%) oder Med. Fachangestellte*r	80%	2.220 €
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	Automobilmechaniker*in (100%) und Erzieher*in (50%) oder Alleinverdiener Bankkaufmann (100%)	120%	5.385 €
	Mitte	Koch/Köchin (100%) und Gebäudereiniger*in (50%) oder Bäcker*in und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	100%	4.485 €
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	80%	3.590 €

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

In den vergangenen Jahren sind die **Einkommen sowohl bundesweit als auch in Nürnberg weiter gestiegen**. So nahm der Nominallohn zwischen 2022 und 2024 um insgesamt 9,8 % zu, was einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von rund 4,7 % entspricht. Damit steht den Haushalten grundsätzlich ein höheres Budget zur Verfügung, um die anfallenden Wohnkosten zu tragen. Als Orientierungsgröße für die Bewertung der Angemessenheit von Wohnkosten wird in der sozialwissenschaftlichen Diskussion häufig eine Belastungsquote von höchstens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens herangezogen.[5] Neben der Entwicklung der Mietpreise ist dabei auch die **Entwicklung der Nebenkosten** von wesentlicher Bedeutung.

Wie bereits in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 dargestellt, hatte sich die Bezahlbarkeit insbesondere im Bereich des Eigentumserwerbs in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert. Ursache hierfür waren vor allem die stark gestiegenen Kaufpreise sowie die erheblich verschlechterten Finanzierungskonditionen infolge der Zinssteigerungen. Im aktuellen Berichtszeitraum zeigt sich im Vergleich dazu eine leichte Entspannung, ohne dass von einer grundlegenden Verbesserung der Situation gesprochen werden kann.

Im Segment des **Eigentumserwerbs** hat sich die Bezahlbarkeit im Jahr 2024 gegenüber 2022 geringfügig verbessert. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die Entwicklung der maßgeblichen Einflussfaktoren. Während die angenommenen Durchschnittseinkommen weiter gestiegen sind, haben sich die Kaufpreise – wie in Kapitel 3.1 dargestellt – teilweise rückläufig entwickelt oder stagniert. Gleichzeitig haben sich die Finanzierungskonditionen nicht weiter verschlechtert. Die Zinsen für Baufinanzierungen verharren auf einem erhöhten Niveau, sind jedoch im Vergleich zur Situation im Jahr 2023 nicht weiter angestiegen. In der Gesamtbetrachtung führt dies dazu, dass die Belastungsquoten für den Erwerb von Wohneigentum leicht gesunken sind.

Für **Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen** bleibt der Erwerb von Wohneigentum in Nürnberg dennoch mit hohen finanziellen Anforderungen verbunden. Zwar hat sich die rechnerische Belastung im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert, sie liegt jedoch weiterhin deutlich über den als tragfähig angesehenen Orientierungswerten. Insbesondere der **Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern ist für diese Haushaltsgruppe kaum realisierbar**. Eigentumswohnungen stellen im Vergleich hierzu häufiger eine potenziell erreichbare Alternative dar, bleiben jedoch stark von Lage, Wohnungsgröße und Ausstattungsqualität abhängig.

Haushalte mit höheren Einkommen verfügen zwar über größere finanzielle Spielräume, auch für sie ist der Eigentumserwerb jedoch mit einer deutlich höheren Belastung verbunden als noch vor wenigen Jahren. Insgesamt hat sich der Kreis der Haushalte, für die Wohneigentum realistisch erreichbar ist, in den vergangenen Jahren verengt. Die im aktuellen Berichtszeitraum beobachtete leichte Verbesserung der Bezahlbarkeit ändert an dieser grundsätzlichen Entwicklung nur wenig.

Im **Mietwohnungssegment** stellt sich die Situation differenziert dar. Grundsätzlich ist die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für viele Haushalte weiterhin besser als im Eigentumssegment. Allerdings hatte sich die Situation im Jahr 2022 spürbar verschlechtert, insbesondere infolge stark gestiegener Nebenkosten, vor allem im Bereich der Heizkosten. Trotz der im Berichtszeitraum 2023/2024 deutlich gestiegenen Mieten hat sich die Bezahlbarkeit insgesamt nicht weiter verschlechtert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Einkommen

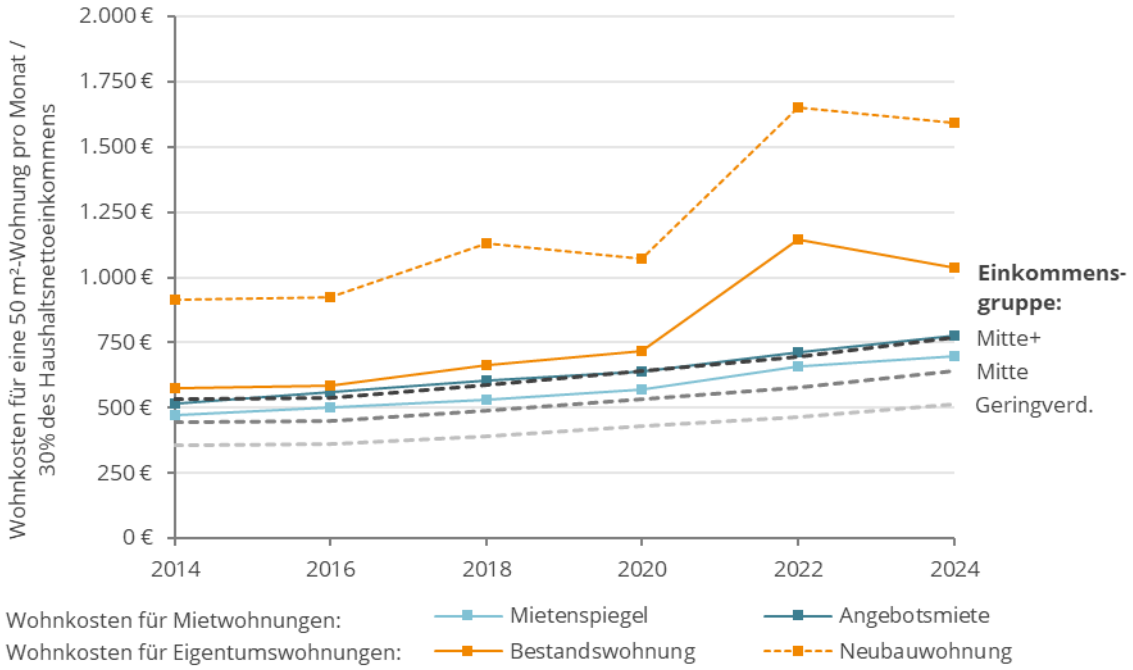
[5] Siehe hierzu z.B. die Studie der Hans Böckler Stiftung (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland. Abrufbar unter: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (letzter Abruf: 02.04.2026).

der Haushalte im gleichen Zeitraum gestiegen sind und sich zugleich die Entwicklung der Nebenkosten wieder normalisiert hat.

Für **Haushalte mit niedrigen Einkommen** bleibt die **Situation im Mietwohnungsmarkt dennoch angespannt**. Bereits moderate Mietsteigerungen können hier zu einer spürbaren Erhöhung der Wohnkostenbelastung führen, insbesondere bei Neuvermietungen in nachgefragten Lagen. Haushalte mit mittleren Einkommen sind ebenfalls zunehmend von steigenden Wohnkosten betroffen, verfügen jedoch häufig noch über begrenzte Anpassungsspielräume. Insgesamt zeigt sich, dass sich die Bezahlbarkeit von Wohnen im aktuellen Berichtszeitraum gegenüber der Situation im Jahr 2023 leicht stabilisiert hat, ohne dass von einer Entspannung des Wohnungsmarktes gesprochen werden kann.

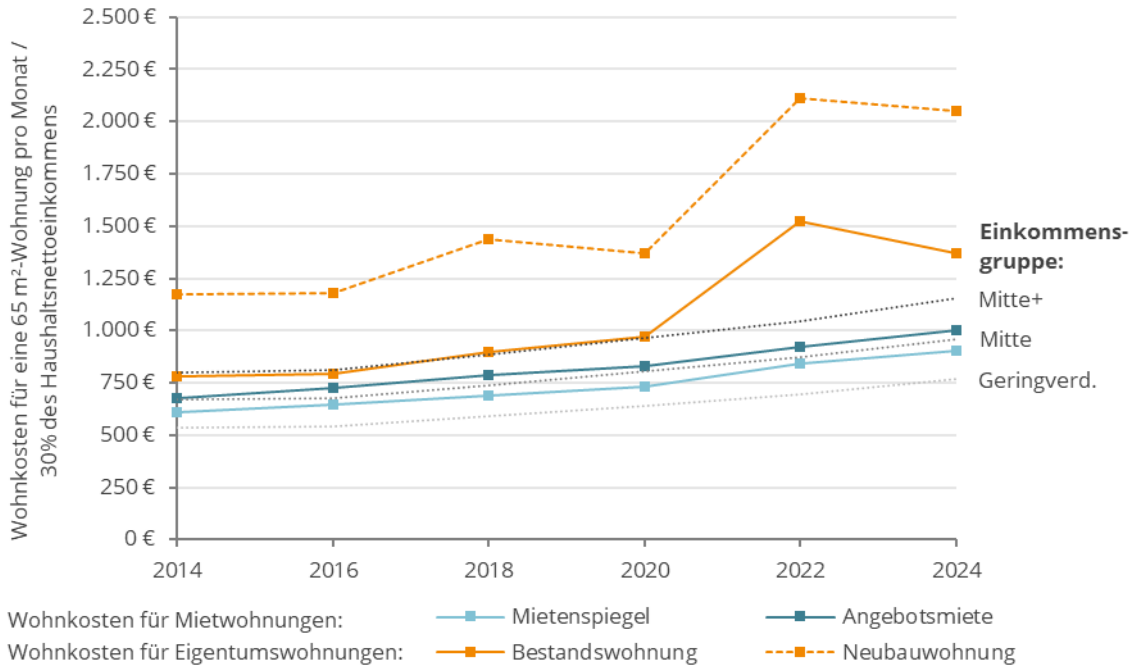
Für **Single-Haushalte** der ausgewählten Einkommensgruppen stellt sich die Bezahlbarkeit von Wohnen in Nürnberg weiterhin besonders angespannt dar (Abbildung 38). Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Haushaltseinkommens führen bereits moderate Mietsteigerungen zu einer hohen Wohnkostenbelastung. Insbesondere bei Neuvermietungen in gefragten Lagen stoßen Single-Haushalte häufig an die Grenzen der finanziellen Tragfähigkeit. Für eine Mietwohnung mit 50 m² muss ein Singlehaushalt aus der Einkommensgruppe Geringverdiener rund 45 % seines Einkommens aufwenden. Der Erwerb von Wohneigentum ist für die mittleren Einkommensgruppen dieser Haushaltsgröße in der Regel nicht realistisch erreichbar, auch im Segment kleiner Eigentumswohnungen. Die im aktuellen Berichtszeitraum beobachtete leichte Stabilisierung der Bezahlbarkeit ändert an dieser grundsätzlichen Situation nur wenig. Für eine 50 m² große Bestands-Eigentumswohnung müsste ein Singlehaushalt der Einkommensgruppe Mitte rund 50 % seines Einkommens ausgeben. Die **ergänzenden Auswertungen zur Mietbelastungsquote und finanzierbaren Wohnfläche** befinden sich im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung.

Abbildung 38: 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

Abbildung 39: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Paar-Haushalt in Nürnberg

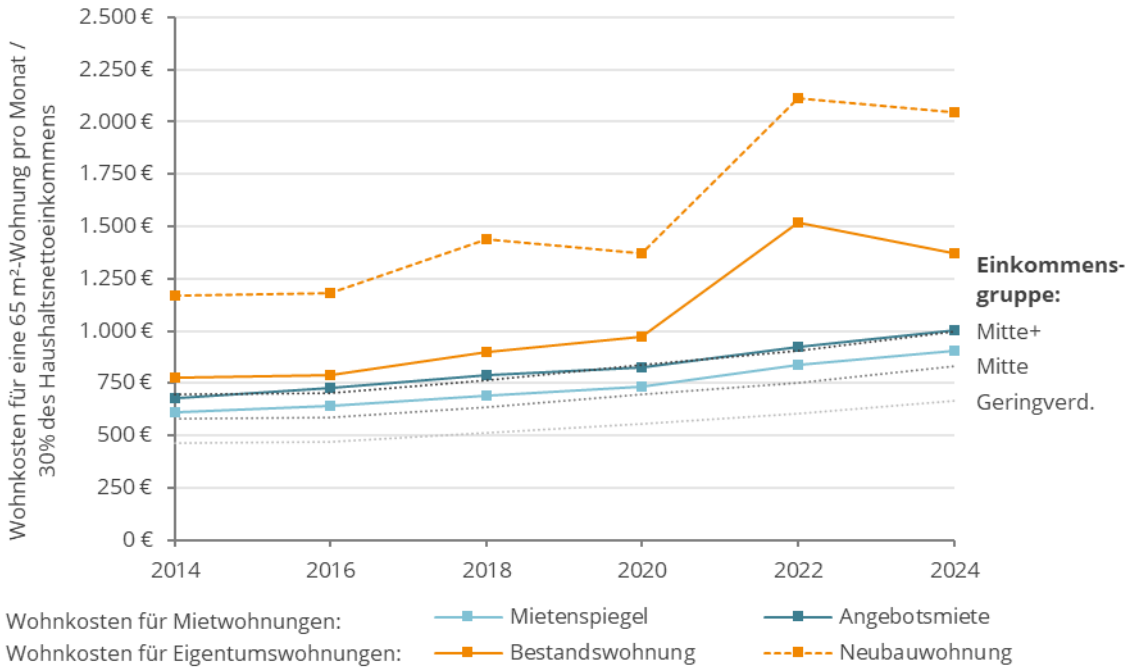


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Paar-Haushalte verfügen im Vergleich über eine günstigere Ausgangslage, da sich zwei Einkommen auf die Wohnkosten verteilen können. Gleichwohl ist auch für diese Haushaltsgruppe die Bezahlbarkeit von Wohneigentum deutlich eingeschränkt (Abbildung 39). Der Erwerb von Eigentumswohnungen ist für Paar-Haushalte mit mittleren Einkommen nur in bestimmten Lagen und Größenklassen erreichbar, während Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel eine zu hohe finanzielle Belastung darstellen. Im Mietsegment sind Paar-Haushalte zwar flexibler, auch hier führen steigende Angebotsmieten zunehmend zu Anpassungsentscheidungen hinsichtlich Wohnungsgröße oder Lage. Im Durchschnitt muss ein Geringverdienerhaushalt knapp 40 % seines Einkommens für eine neuvermietete Mietwohnung bezahlen.

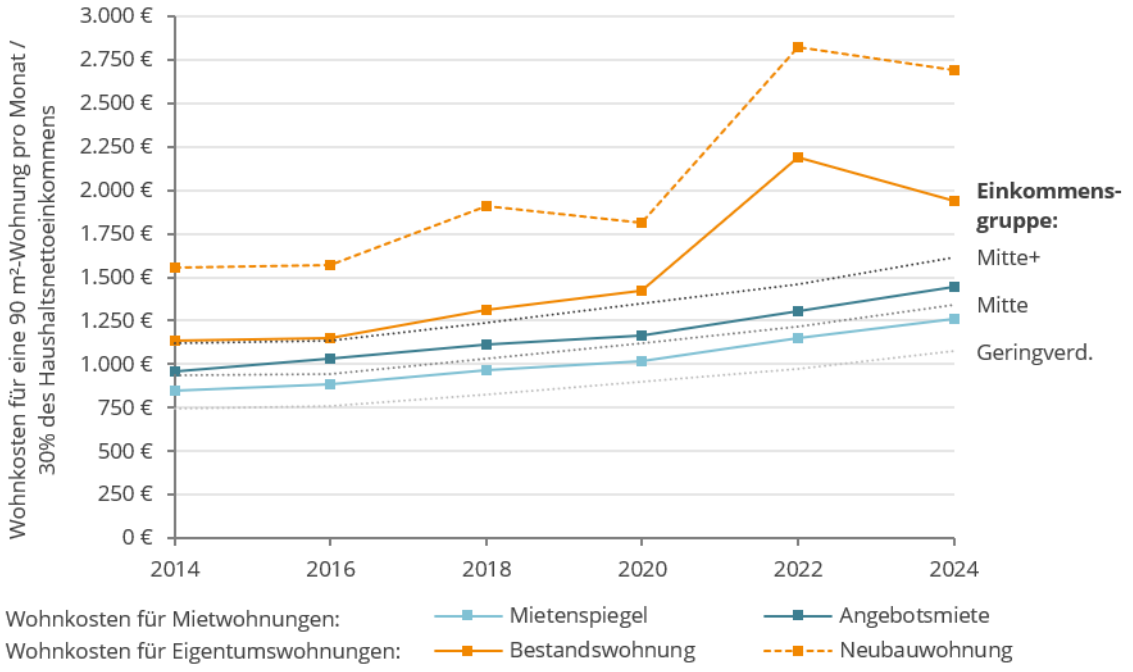
Für **Alleinerziehenden-Haushalte** ist die Bezahlbarkeit von Wohnen besonders kritisch (Abbildung 40). Diese Haushaltsgruppe ist häufig durch ein einzelnes Einkommen bei gleichzeitig erhöhtem Wohnflächenbedarf gekennzeichnet. Steigende Mieten und Wohnnebenkosten wirken sich daher unmittelbar auf die Wohnkostenbelastung aus. Insbesondere der Zugang zu familiengeeigneten Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen ist für Alleinerziehende stark eingeschränkt. Alleinerziehende aus der Einkommensgruppe der Geringverdienenden müssen für eine 65 m² große Wohnung auf dem Angebotsmarkt für Mietwohnungen rund 45 % ihres monatlichen Einkommens für das Wohnen aufwenden, selbst bei einer Wohnung nach Mietenspiegel sind es noch gut 40 %. Die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt führen dazu, dass diese Haushaltsgruppe überdurchschnittlich von Verdrängungsrisiken betroffen ist.

Abbildung 40: 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 41: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Familienhaushalt mit zwei Kindern in Nürnberg



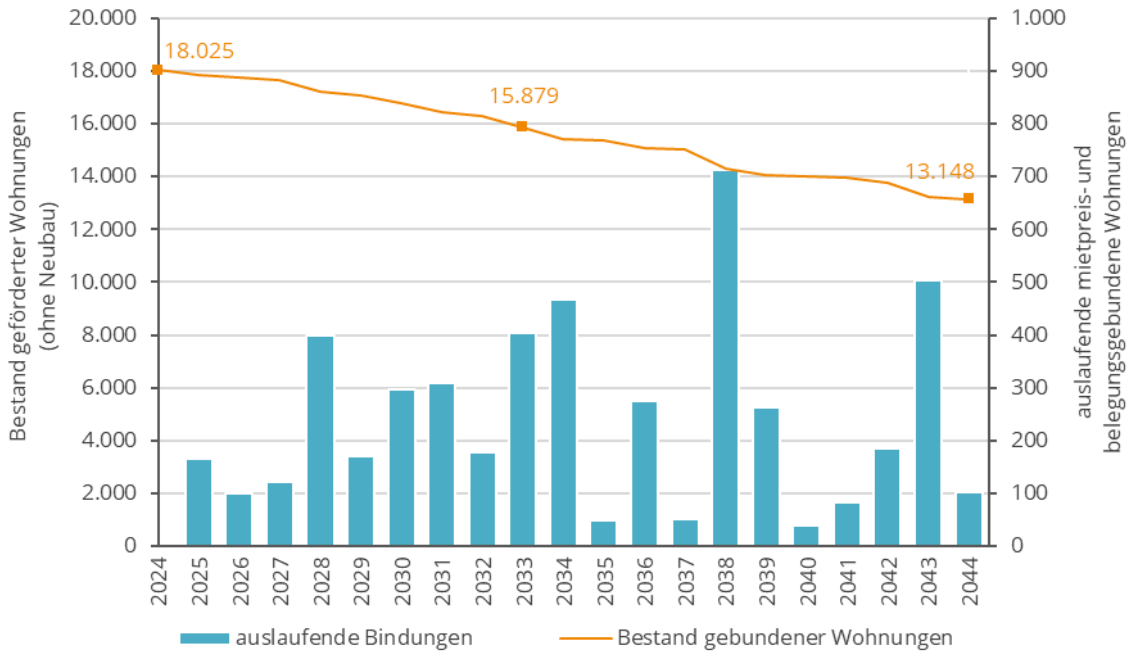
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Familien-Haushalte stehen vor der Herausforderung, ausreichend großen Wohnraum zu finden, der zugleich bezahlbar bleibt. Während sich die Bezahlbarkeit im Eigentumssegment im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert hat, bleibt der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern für viele Familien mit mittleren Einkommen weiterhin nur eingeschränkt realisierbar (Abbildung 41). Eigentumswohnungen stellen im Stadtgebiet häufig eine alternative Option dar, sind jedoch hinsichtlich Größe und Lage begrenzt und ebenfalls kaum erschwinglich. Für die Finanzierung einer Neubau-Eigentumswohnung müsste eine vierköpfige Familie der Einkommensgrenze Mitte + rund 50 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Deckung der Wohnkosten ausgeben, für eine Bestandswohnung knapp 40 %. Im Mietsegment sind familiengeeignete Wohnungen besonders knapp, was die Preisdynamik zusätzlich verstärkt. Trotz gestiegener Einkommen bleibt die Wohnkostenbelastung für Familien daher hoch, insbesondere bei einem Wohnungswechsel.

3.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand

Der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand ist ein zentrales Instrument zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Nürnberg. Vor dem Hintergrund der in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Preisentwicklung und der angespannten Bezahlbarkeit insbesondere **für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen kommt diesem Segment eine besondere Bedeutung zu**. Gleichzeitig ist der Bestand an geförderten Wohnungen seit vielen Jahren durch einen strukturellen Rückgang geprägt, der maßgeblich auf das Auslaufen von Bindungen zurückzuführen ist.

Abbildung 42: Prognose auslaufender mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Nürnberg bis 2040

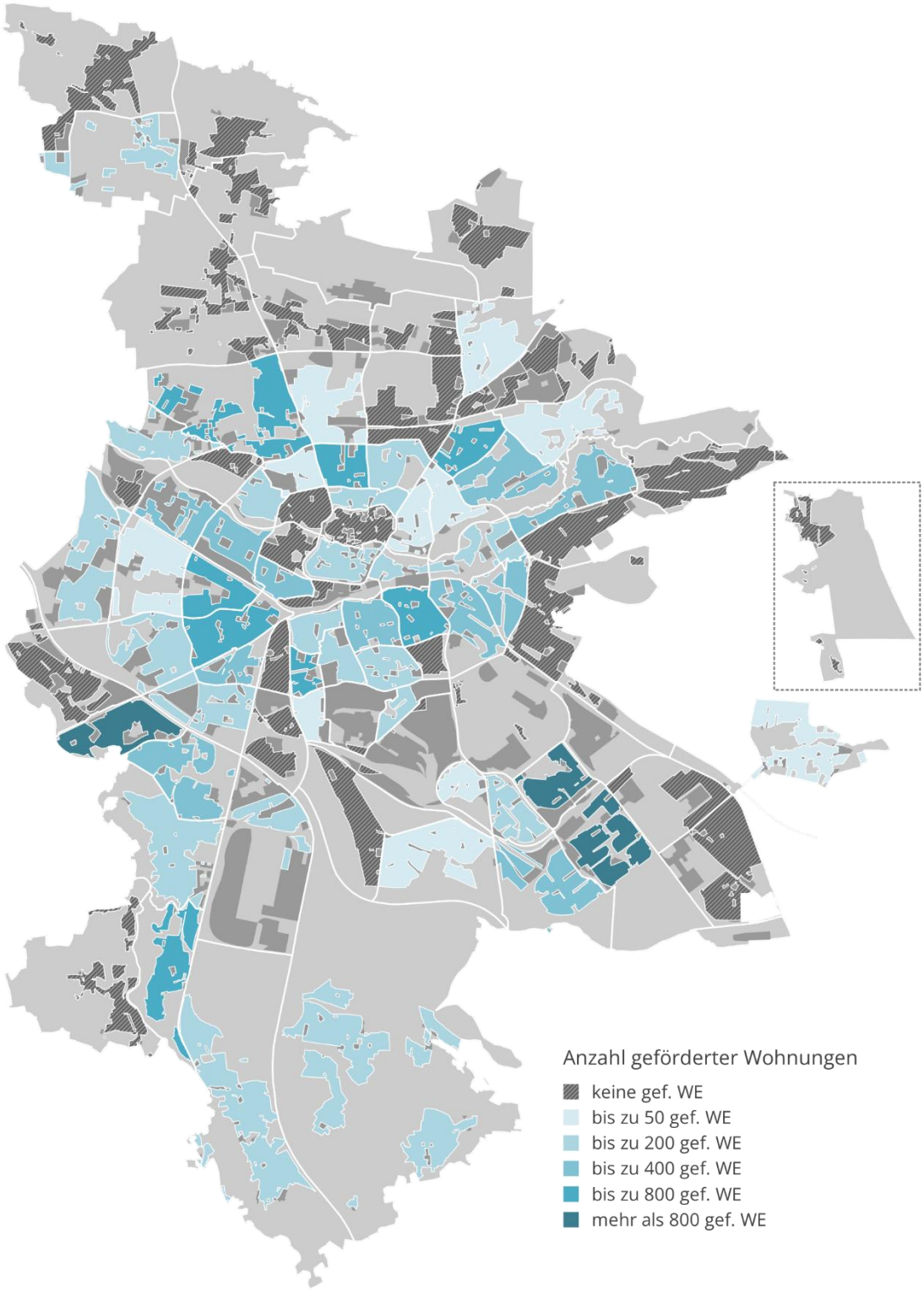


Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg
Hinweis: Im Gegensatz zu der Übersicht „Auf einen Blick" wurden in dieser Darstellung die im Berichtszeitraum verlängerten Belegungsbindungen mit berücksichtigt. Dadurch ergibt sich ein um 375 Wohnungen erhöhter Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.

Zum Stichtag 2024 beläuft sich der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf rund **18.000 Wohnungen**. Diese Zahl bildet die Ausgangsbasis für die Betrachtung der weiteren Bestandsentwicklung. Wie bereits in den früheren Wohnungsmarktbeobachtungen dargestellt, ist absehbar, dass **in den kommenden Jahren ein erheblicher Teil dieses Bestands aus der Bindung fällt**, sofern keine gegensteuernden Neubauaktivitäten erfolgen.

Bis zum Prognosejahr 2033, das auch den Berechnungen in Kapitel 1.1 zugrunde liegt, reduziert sich der Bestand rechnerisch auf rund 15.900 Wohnungen. In der längerfristigen Perspektive setzt sich dieser Trend weiter fort. Bis zum Jahr 2044 verringert sich der Bestand ohne Neubau rechnerisch auf rund 13.100 Wohnungen. Diese Fortschreibung verdeutlicht die strukturelle Dynamik des Bindungsauslaufs und zeigt, dass **der geförderte Wohnungsbestand ohne zusätzliche Maßnahmen deutlich schrumpfen wird**. Die dargestellte Entwicklung berücksichtigt ausdrücklich ausschließlich den Bindungsauslauf im Bestand und stellt keine Prognose unter Einbeziehung von Neubauvorhaben dar.

Abbildung 43: Kleinräumige Verteilung des Bestands geförderter Wohnungen 2024



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

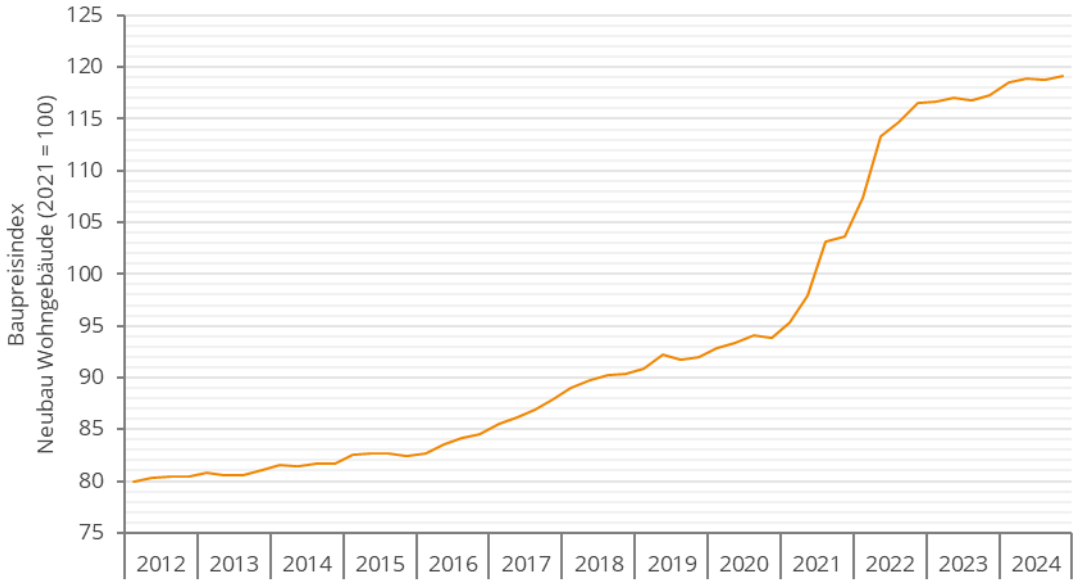
3.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend verändert. Maßgeblich hierfür waren insbesondere die Entwicklungen der **Baupreise und der Finanzierungskosten**, die in den Jahren 2021 und 2022 zu einer deutlichen Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben geführt haben. Wie bereits in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 dargestellt, stiegen die Baupreise in diesem Zeitraum außergewöhnlich stark an, während sich parallel die Zinsen für Baufinanzierungen infolge der geldpolitischen Reaktionen auf die gesamtwirtschaftlichen Umbrüche nach dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine erheblich erhöhten. Diese **doppelte Kostenbelastung** wirkte sich unmittelbar auf die Kalkulationen von Wohnungsbauprojekten aus und führte dazu, dass zahlreiche Vorhaben nicht mehr wirtschaftlich darstellbar waren oder zurückgestellt wurden.

Im aktuellen Berichtszeitraum zeigt sich, dass sich diese Entwicklung **nicht weiter verschärft** hat. Sowohl bei den Baupreisen als auch bei den Finanzierungskosten ist eine Stabilisierung auf hohem Niveau zu beobachten (Abbildungen 44 und 45). Gleichwohl verbleiben die Rahmenbedingungen deutlich ungünstiger als vor dem Jahr 2021, sodass die **Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus weiterhin stark eingeschränkt** ist.

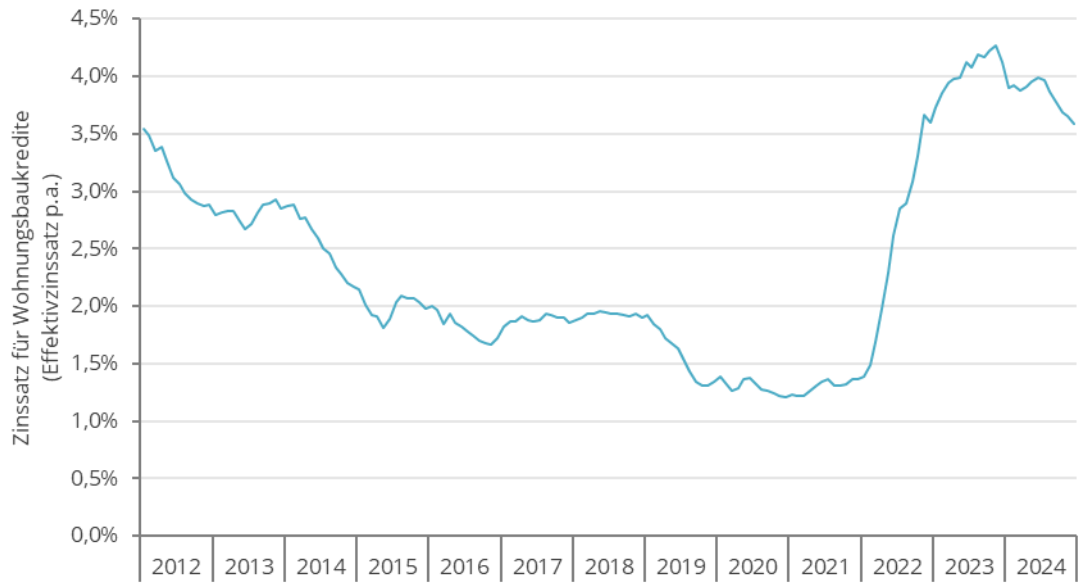
Vor diesem Hintergrund wurden mit der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 erstmals Wirtschaftlichkeitsberechnungen in die Analyse des Nürnberger Wohnungsmarkts aufgenommen. Ziel war es, die Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen auf die Realisierbarkeit von Wohnungsbauvorhaben systematisch darzustellen. Diese Berechnungen wurden nun um einen weiteren Berechnungsstichtag zum 31.12.2024 ergänzt und fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in Tabelle 2 dargestellt. Methodik und Grundannahmen orientieren sich weiterhin an der im Bericht 2023 beschriebenen Vorgehensweise; Anpassungen erfolgten ausschließlich dort, wo sich relevante Marktparameter verändert haben.

Abbildung 44: Entwicklung des Baupreisindex



Quelle: Destatis; Darstellung: Quaestio

Abbildung 45: Entwicklung des Zinssatzes für Wohnungsbaukredite



Quelle: Bundesbank (SUD131Z); Darstellung: Quaestio

Die beschriebenen Entwicklungen der Baupreis- und Zinsentwicklung sowie die in Kapitel 3.1 dargestellten Veränderungen bei Grundstücks- und Mietpreisen spiegeln sich im **Annahmensetting für die Berechnungen** zum Stichtag 31.12.2024 wider. Im Vergleich zur Phase zwischen 2020 und 2022 haben sich die Baukosten zuletzt deutlich moderater entwickelt. Laut Angaben des Baukosteninformationszentrums liegen die Baukosten im Jahr 2024 bei rund 4.120 €/m² Wohnfläche (KG 200-700). Damit sind die Kosten zwar weiter gestiegen, jedoch bei weitem nicht mehr in der Dynamik der Vorjahre. Gleichzeitig haben sich die Zinsen für Baufinanzierungen, die insbesondere für den freifinanzierten Wohnungsbau von Bedeutung sind, zuletzt kaum verändert und liegen weiterhin bei rund 3,8 %. Auch die Neubaumieten im freifinanzierten Wohnungsbau sind moderat gestiegen und liegen aktuell bei knapp 15 €/m².

Ein besonderes Augenmerk muss in der aktuellen Betrachtung auf die **Entwicklung der Grundstückswerte** gelegt werden. Diese sind laut aktuellem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses deutlich gesunken. Umgerechnet auf die Wohnfläche ergeben sich für eine mittlere Lage Grundstückskosten von rund 944 €/m² Wohnfläche. Auf Basis dieses Annahmensettings ergibt sich für den freifinanzierten Wohnungsbau eine schwach positive Eigenkapitalrendite von rund 2,0 %. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Vorhabenträger die **Grundstücke bereits vor dieser Preiskorrektur erworben** haben. Für diese Fälle – ebenso wie für Projekte, die in den vergangenen Jahren aufgrund der verschlechterten Rahmenbedingungen aufgeschoben wurden – wurde ergänzend eine Variante mit den Grundstückspreisen des Jahres 2022 gerechnet. In dieser Konstellation fällt das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung deutlich schlechter aus. Die Eigenkapitalrendite liegt hier im negativen Bereich bei rund -1,9 %. Die Spanne zwischen etwa -2 % und +2 % beschreibt den Korridor, in dem sich die Wirtschaftlichkeit des freifinanzierten Wohnungsbaus derzeit bewegt. Sie macht deutlich, dass **Wohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen kaum rentabel** darstellbar ist. Vor allem, da zusätzlich berücksichtigt werden muss, dass eine Eigenkapitalrendite von rund 2 % angesichts gestiegener Festgeldzinsen aus Sicht eines Vorhabenträgers keine attraktive Investition darstellt.

Tabelle 3: Zentrale wohnungswirtschaftliche Berechnungsannahmen und Kennzahlen

	Stichtag			
Allgemeine Berechnungsannahmen	**31.12.2020**	**31.12.2022**	**31.12.2024**	
Gesamtherstellungskosten *(pro m² Wohnfläche)*	4.010 €/m²	5.309 €/m²	*5.539 €/m²*	5.064 €/m²
davon Grundstückskosten *(pro m² Wohnfläche)*	1.100 €/m²	1.419 €/m²	*1.419 €/m²*	944 €/m²
davon Baukosten *(pro m² Wohnfläche)*	2.910 €/m²	3.890 €/m²		4.120 €/m²
Zentrale Konditionen und Wirtschaftlichkeit des freifinanzierten Wohnungsbaus				
Baufinanzierung *(Zinssatz)*	1,2%	3,5%		3,8%
Durchschnittl. Neubaumiete *(Angebotsmietpreise)*	12,64 €/m²	14,00 €/m²		14,98 €/m²
Eigenkapitalrendite *(über 25 Jahre)*	6,9%	-1,0%	*-1,9%*	2,0%
zentrale Konditionen und Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus				
Objektabhängiges Förderdarlehen *(Zinssatz)*	0,50%	0,50%		0,50%
Belegungsabhängiges Förderdarlehen *(Zinssatz)*	1,75%	1,75%		2,75%
Erstvermietungsmiete geförd. Wohnungsbau*	10,18 €/m²	11,36 €/m²		12,28 €/m²
Eigenkapitalrendite *(über 25 Jahre)*	6,0%	1,7%	*2,1%*	4,2%

Eine vollständige Übersicht über die Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.
Darstellung und Berechnung: Quaestio

Anders stellt sich die **Situation im geförderten Wohnungsbau** dar. Zwar wurden die Förderkonditionen in den vergangenen zwei Jahren nicht weiter verbessert, vielmehr wurde der Zinssatz für das belegungsabhängige Förderdarlehen von 1,75 % auf 2,75 % angehoben. Dennoch führt die mit dem Förderdarlehen verbundene Zinsvergünstigung weiterhin zu einem besseren wirtschaftlichen Ergebnis als bei einem freifinanzierten Wohnungsbauvorhaben. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergibt sich für den geförderten Wohnungsbau eine Eigenkapitalrendite von rund 4,2 %, sofern die aktuell niedrigeren Bodenwerte des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden. Selbst bei Annahme der höheren Grundstückspreise auf dem Niveau von 2022 liegt die Rendite mit rund 2,1 % noch im positiven Bereich. Damit stellt sich **der geförderte Wohnungsbau in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach wie vor erheblich günstiger dar als der freifinanzierte Wohnungsbau**.

Diese Unterschiede erklären auch die **hohe Nachfrage nach Fördermitteln**. Für viele Vorhabenträger stellt der geförderte Wohnungsbau derzeit die einzige Möglichkeit dar, Wohnungsbauprojekte unter den gegebenen Rahmenbedingungen überhaupt wirtschaftlich umzusetzen. Die weiterhin eingeschränkte Wirtschaftlichkeit führt im freifinanzierten Segment dazu, dass zahlreiche in den vergangenen Jahren gestoppte Projekte nur sehr zögerlich wieder aufgenommen werden und neue Planungsaktivitäten kaum angestoßen werden. Dies steht in engem Zusammenhang mit den in Kapitel 1.1.2 dargestellten Umsetzungsproblemen bei den Wohnungsbaupotenzialen, bei denen mittlerweile nicht mehr die Flächenverfügbarkeit, sondern die **wirtschaftliche Tragfähigkeit der Vorhaben den zentralen Engpass** darstellt.

Der geförderte Wohnungsbau wird darüber hinaus zunehmend genutzt, um wirtschaftlich in Bedrängnis geratene Projekte umzusetzen. Durch die Förderung einzelner Gebäude oder

Teilbereiche innerhalb größerer Vorhaben gelingt es, **Projekte insgesamt zu stabilisieren** und zur Umsetzung zu bringen. Damit ist ein nicht unerheblicher Teil der aktuellen Wohnungsbautätigkeit unmittelbar von der ausreichenden Bereitstellung von Fördermitteln abhängig.

3.5 Zwischenfazit

Die Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen in Nürnberg haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist von einer zunehmenden **Differenzierung zwischen den einzelnen Segmenten** geprägt. Während die **Mietpreise weiter steigen** und damit den Druck auf die Bezahlbarkeit insbesondere im Bestand hoch halten, sind **im Eigentums- und Bodenmarkt spürbare Preisrückgänge** und eine deutlich geringere Marktaktivität zu beobachten. Diese gegenläufigen Entwicklungen sind Ausdruck der strukturellen Spannungen zwischen hoher Nachfrage, begrenzter Leistbarkeit und veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Analyse der **Bezahlbarkeit** verdeutlicht, dass sich die Situation für viele Haushalte im Vergleich zur Wohnungsmarktbeobachtung 2023 zwar leicht stabilisiert hat, jedoch weiterhin angespannt bleibt. Im Eigentumssegment hat sich die rechnerische Bezahlbarkeit infolge gestiegener Einkommen und stagnierender bzw. rückläufiger Preise geringfügig verbessert, ohne dass von einer grundlegenden Entlastung gesprochen werden kann. **Der Erwerb von Wohneigentum bleibt** für breite Haushaltsgruppen, insbesondere mit niedrigen und mittleren Einkommen, **nur eingeschränkt realisierbar**. Im Mietsegment ist die Bezahlbarkeit grundsätzlich besser, gleichwohl wirken die anhaltend steigenden Mieten weiterhin belastend, insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen machen deutlich, dass **der freifinanzierte Wohnungsbau** unter den aktuellen Rahmenbedingungen **nur eingeschränkt rentabel** darstellbar ist. Trotz einer Stabilisierung von Baupreisen und Zinsen auf hohem Niveau bewegen sich die Renditen in einem sehr engen Korridor. Der **geförderte Wohnungsbau stellt sich demgegenüber deutlich günstiger dar** und ermöglicht vielfach erst die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Dies erklärt sowohl die hohe Nachfrage nach Fördermitteln als auch die zunehmende Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus für die Stabilisierung von Vorhaben, die ihm nun zusätzlich zur sozialpolitischen Bedeutung zukommt.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Befunde wird deutlich, dass **bezahlbares Wohnen in Nürnberg weiterhin eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung** darstellt. Die Sicherung und der Ausbau des geförderten Wohnungsbestands, verlässliche Förderstrukturen sowie das Hinwirken auf wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau (z.B. durch stringente Planungsverfahren) sind wesentliche Voraussetzungen, um den bestehenden Handlungsdruck wirksam zu adressieren.

4 Quartiere als Wohnstandorte stärken

Die Stärkung der Quartiere als attraktive und lebenswerte Wohnstandorte ist ein zentrales Handlungsfeld der Nürnberger Wohnungspolitik. Vor dem Hintergrund, der in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Entwicklungen, wird deutlich, dass die Sicherung von Wohnraum und Bezahlbarkeit allein nicht ausreicht, um den Anforderungen an eine nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung gerecht zu werden. Vielmehr kommt der Qualität des Wohnumfelds, der sozialen Stabilität der Quartiere sowie der Verfügbarkeit von Infrastruktur und Angeboten des täglichen Bedarfs eine zunehmend wichtige Rolle zu.

Die in Kapitel 1 dargestellten demografischen und nachfragebezogenen Entwicklungen sowie die in Kapitel 3 aufgezeigten Belastungen durch steigende Wohnkosten wirken sich nicht gleichmäßig auf das Stadtgebiet aus, sondern zeigen sich kleinräumig unterschiedlich. Quartiere unterscheiden sich sowohl hinsichtlich ihrer baulichen Struktur und ihres Wohnungsbestands als auch in Bezug auf soziale Zusammensetzung, Versorgungsangebote und Erreichbarkeit. Diese Unterschiede prägen die **Attraktivität der Wohnstandorte** und beeinflussen die **Wohnentscheidungen der Haushalte** maßgeblich.

Das Leitziel „Quartiere als Wohnstandorte stärken" richtet den Blick daher auf die quartiersbezogene Ebene des Wohnens in Nürnberg. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie Quartiere als Wohnstandorte stabilisiert und weiterentwickelt werden können, um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und zugleich soziale Ausgleichsfunktionen zu erfüllen. Die auf der **Typisierung der statistischen Bezirke in Bau- und Lagetypen** aufbauenden Auswertungen ermöglichen es, Quartiere mit ähnlichen baulichen und strukturellen Merkmalen vergleichend zu betrachten und übergeordnete Muster herauszuarbeiten, ohne sich auf einzelne Einzelfälle zu beschränken.

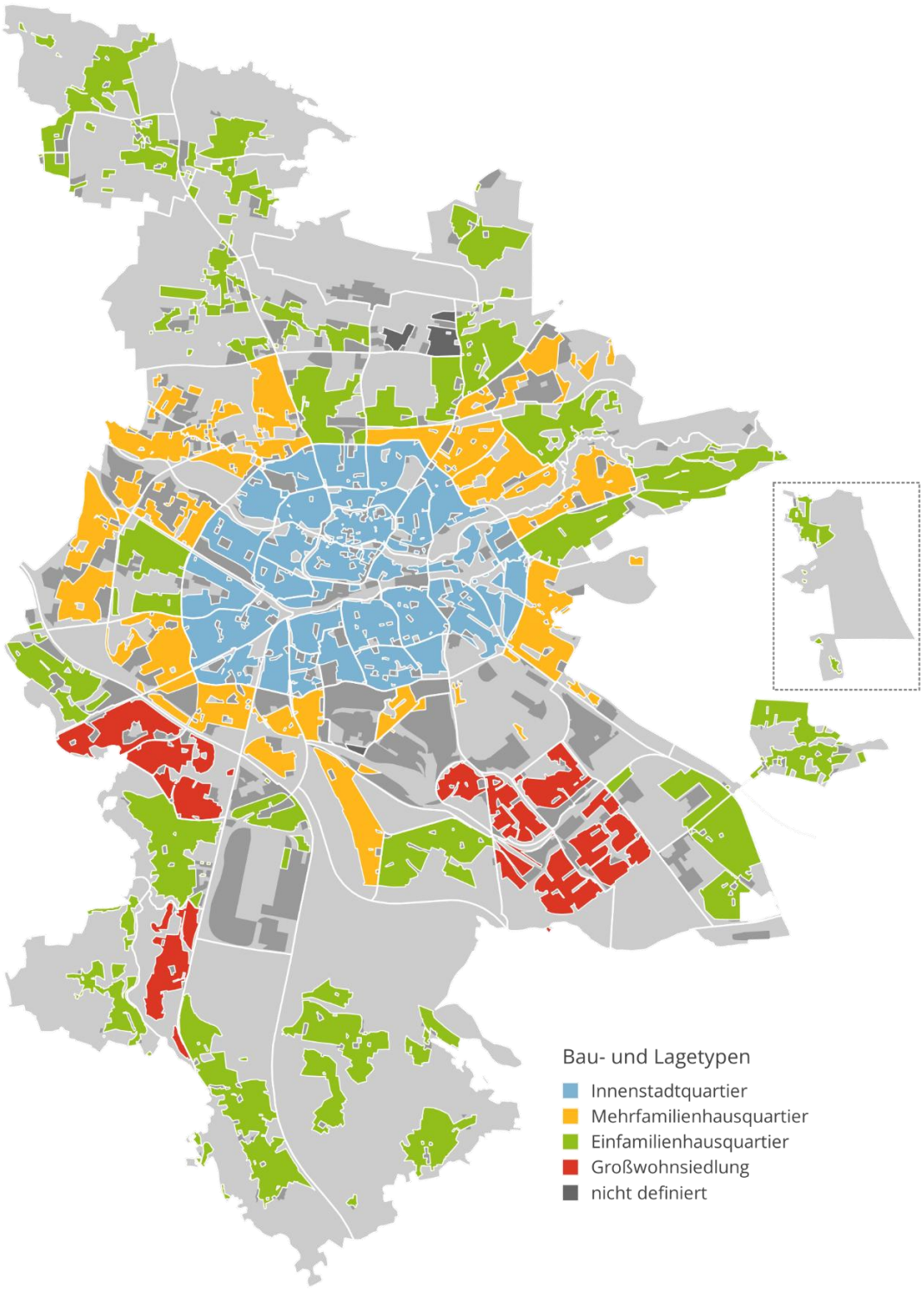
Im Mittelpunkt der quartiersbezogenen Analyse stehen drei thematische Schwerpunkte. Zunächst wird die **Altersstruktur der Bevölkerung** in den statistischen Bezirken betrachtet und mit der Fortzugsintensität nach Altersgruppen verknüpft. Diese Auswertung liefert Hinweise darauf, welche Quartiere für bestimmte Altersgruppen besonders attraktiv sind und in welchen Bereichen erhöhte Wanderungsbewegungen auftreten. Insbesondere die Fortzugsintensität erlaubt Rückschlüsse auf mögliche strukturelle Defizite oder veränderte Wohnbedürfnisse, etwa im Übergang zwischen verschiedenen Lebensphasen.

Darauf aufbauend wird die **Struktur des Wohnungsbestands** analysiert. Im Fokus stehen dabei die Aufteilung nach Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie nach Baualtersklassen. Diese Merkmale prägen nicht nur das Erscheinungsbild der Quartiere, sondern beeinflussen auch Wohnungsgrößen, energetische Standards und Nutzungsmöglichkeiten. Die Bestandsstruktur bildet damit eine wesentliche Grundlage für die Bewertung von Entwicklungs- und Anpassungspotenzialen in den einzelnen Quartieren.

Abschließend wird die **Entwicklung der Angebotsmieten** für Bestandswohnungen auf Ebene der statistischen Bezirke betrachtet. Diese Auswertung zeigt, wie sich die Mietpreisentwicklung kleinräumig unterscheidet und in welchem Umfang bestimmte Quartiere von

überdurchschnittlichen Preissteigerungen betroffen sind. In der Zusammenschau ermöglichen die dargestellten Analysen eine differenzierte Einschätzung der Quartiere als Wohnstandorte und liefern wichtige Hinweise für die quartiersbezogene Weiterentwicklung der Wohnungspolitik.

Abbildung 46: Typisierung der statistischen Bezirke nach Bau- und Lagetypen



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

4.1 Innenstadtquartiere

Abbildung 47: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Innenstadtquartiere

Bezirk	Wohnberechtigte Bevölkerung							Fortzugsintensität nach Altersgruppe						
	Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen						(Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
		< 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.		< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
Nürnberg	553.346	16%	16%	22%	26%	20%		115	76	144	179	117	45	29
Innenstadtquartiere	254.820	15%	20%	25%	24%	16%		142	94	152	184	135	56	35
01 Altstadt, St. Lorenz	5.339	8%	27%	29%	21%	15%		**221**	**194**	**237**	213	**201**	**101**	**42**
02 Marienvorstadt	1.807	13%	24%	31%	19%	13%		**260**	**121**	136	152	**178**	35	**87**
03 Tafelhof	1.431	15%	25%	26%	24%	10%		92	**122**	**207**	**389**	**203**	**132**	29
04 Gostenhof	9.351	16%	22%	26%	25%	11%		**239**	**143**	**186**	**243**	**208**	**80**	**43**
05 Himpfelshof	6.059	14%	15%	26%	27%	19%		127	61	171	175	122	47	31
06 Altstadt, St. Sebald	9.661	8%	25%	30%	22%	15%		136	110	135	175	159	58	31
07 St. Johannis	8.278	12%	16%	26%	26%	20%		**218**	67	141	166	139	51	28
08 Pirckheimer-straße	8.158	12%	21%	27%	24%	16%		114	68	157	191	143	53	29
09 Wöhrd	10.371	11%	24%	27%	22%	16%		143	53	149	197	138	52	38
10 Ludwigsfeld	12.020	15%	22%	23%	24%	17%		135	84	129	149	126	52	29
11 Glockenhof	19.456	14%	26%	24%	23%	14%		140	76	145	207	130	47	34
12 Guntherstraße	3.794	13%	17%	23%	26%	20%		126	27	114	201	109	47	**43**
13 Galgenhof	20.461	15%	23%	25%	24%	13%		141	**114**	162	202	145	65	40
14 Hummelstein	11.393	16%	17%	23%	25%	20%		165	71	116	160	115	45	31
15 Gugelstraße	8.113	16%	22%	25%	25%	13%		151	105	**191**	178	129	**74**	**47**
16 Steinbühl	13.702	17%	21%	25%	23%	13%		141	108	155	193	152	**70**	**52**
17 Gibitzenhof	5.575	20%	17%	21%	25%	17%		80	73	148	151	100	40	42
18 Sandreuth	414	14%	21%	28%	25%	14%		**217**	**242**	**216**	**250**	**167**	**107**	36
19 Schweinau	5.026	15%	16%	21%	27%	20%		150	111	156	**238**	162	66	28
20 St. Leonhard	15.041	18%	20%	22%	25%	16%		119	89	146	185	121	55	37
21 Sündersbühl	7.362	23%	18%	25%	23%	12%		137	**167**	**218**	192	140	**85**	**61**
22 Bärenschanze	9.510	16%	20%	26%	25%	13%		169	**144**	158	187	153	**71**	**42**
23 Sandberg	11.070	14%	18%	28%	25%	16%		132	86	120	139	114	41	30
24 Bielingplatz	5.573	14%	15%	27%	25%	19%		162	**128**	159	179	126	38	33
25 Uhlandstraße	12.123	15%	17%	26%	25%	17%		105	60	143	182	111	36	25
26 Maxfeld	10.978	13%	15%	26%	24%	21%		135	68	153	135	114	46	26
27 Veilhof	12.311	12%	21%	26%	23%	17%		124	87	134	159	106	53	33
28 Tullnau	4.182	15%	18%	22%	26%	19%		126	41	132	192	89	40	13
29 Gleißhammer	6.261	15%	14%	21%	29%	21%		66	52	109	132	90	38	22

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

In den **Innenstadtquartieren innerhalb der Nürnberger Ringstraße (B4R)** konzentrieren sich große Teile der Arbeits- und Ausbildungsplätze, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Versorgungs- und Freizeitangebote der Stadt. Auch ein erheblicher Teil der Bevölkerung lebt in diesem Bereich, der rund 23 % der Stadtfläche umfasst. Mit knapp 255.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wohnen hier rund 46 % der Nürnberger Bevölkerung.

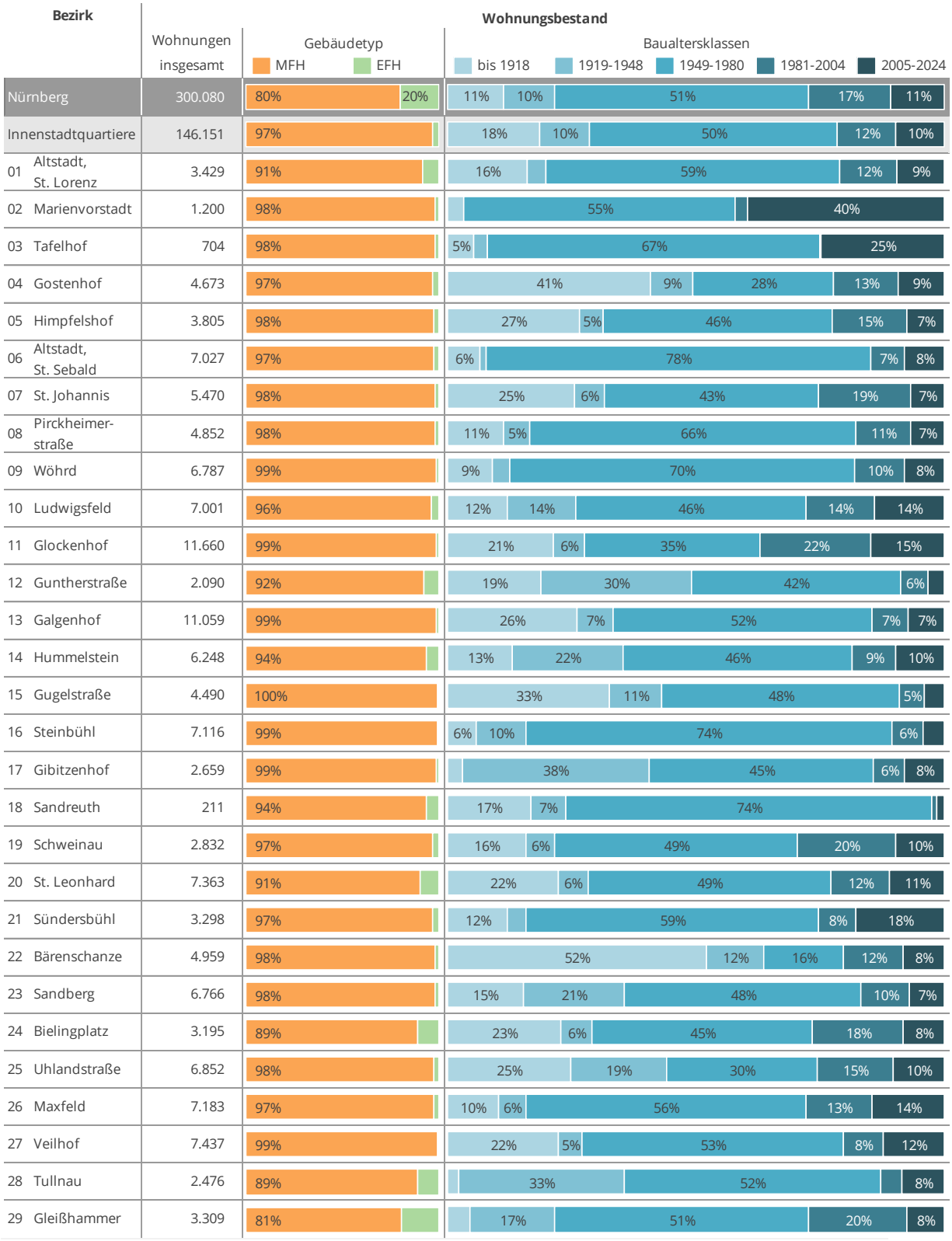
Die Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Stadt, die hohe bauliche Dichte und die ausgeprägte urbane Atmosphäre machen diese Quartiere für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu besonders attraktiven Wohnstandorten. Dazu tragen auch die hohen Anteile an Altbauwohnungen bei, die von Teilen der Bevölkerung gezielt nachgefragt werden. Die hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere spiegelt sich entsprechend in **überdurchschnittlichen Wohnkosten** wider. Insbesondere die nördlich und östlich an die historische Altstadt angrenzenden Quartiere weisen hohe Miet- und Kaufpreise auf (vgl. Abbildung 33 und Abbildung 34). Für Teile der Südstadt – insbesondere die statistischen Bezirke Glockenhof (11), Guntherstraße (12), Galgenhof (13), Hummelstein (14), Gugelstraße (15), Steinbühl (16) und Gibitzenhof (17) – gilt dies jedoch in geringerem Maße. Hier liegen die Angebotsmieten im Durchschnitt unter dem gesamtstädtischen Mittel. Gleichwohl führt auch hier die urbane Lagequalität in einzelnen Quartieren und die hohe Fluktuation zu einer vergleichsweise hohen Preisdynamik in den vergangenen Jahren.

Besonders ausgeprägt ist die Attraktivität der zentralen Lagen für **junge Haushalte** im Alter von 18 bis unter 30 Jahren (vgl. Abbildung 47). Diese Altersgruppe ist in den Innenstadtquartieren insgesamt deutlich stärker vertreten als im übrigen Stadtgebiet und erreicht in sehr zentralen Bezirken wie St. Lorenz (01), Marienvorstadt (02), Tafelhof (03), St. Sebald (06), Wöhrd (09) und Glockenhof (11) Anteile von 24 % bis 27 %. Lediglich in einzelnen Innenstadtquartieren wie Gleißhammer (29) und Himpfelshof (05) liegt der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen leicht unter dem städtischen Durchschnitt.

Neben den jungen Haushalten ist auch die Altersgruppe der **30- bis unter 50-Jährigen** in den Innenstadtquartieren überdurchschnittlich stark vertreten. Gleichzeitig liegt in dieser Altersgruppe die **Wegzugsintensität deutlich über dem gesamtstädtischen Mittel** (vgl. Abbildung 47) und hat sich zuletzt nochmals leicht erhöht. Mit dem Übergang in die Phase der Familiengründung verändern sich häufig die Anforderungen an Wohnungsgröße und Wohnumfeld. Diese Bedarfe können in den Innenstadtquartieren für viele Haushalte nur eingeschränkt erfüllt werden. Neben einer möglichen Präferenz für ruhigere Wohnlagen wirken insbesondere die hohen Quadratmeterpreise sowie die begrenzten Möglichkeiten der Eigentumsbildung als zentrale Wegzugsfaktoren.

Entsprechend zeigt sich auch bei den **minderjährigen Altersgruppen** (0 bis unter 6 Jahre sowie 6 bis unter 18 Jahre) eine **überdurchschnittlich hohe Wegzugsintensität** aus den Innenstadtquartieren. Besonders ausgeprägt ist diese in sehr zentralen Bezirken wie Tafelhof (03), Gostenhof (04), St. Lorenz (01) sowie St. Johannis (07). Andere Quartiere können Familien offenbar besser halten. Dies betrifft innerhalb der Innenstadt insbesondere die statistischen Bezirke Gleißhammer (29), Hummelstein (14) und St. Leonhard (20), die sich durch einen vergleichsweise höheren Anteil an Einfamilienhäusern und Grünflächen auszeichnen. Vor dem Hintergrund des seit Jahren rückläufigen Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern und dem wohnungspolitischen Ziel, Familien in der Stadt zu halten, gewinnt die Schaffung attraktiver, familientauglicher Wohnungsangebote im Geschosswohnungsbau weiter an Bedeutung. In der Marienvorstadt sind in den vergangenen Jahren entsprechende Neubauvorhaben realisiert worden, bei denen diese Aspekte in vergleichsweise hohem Maße berücksichtigt wurden.

Abbildung 48: Wohnungsbestand der Innenstadtquartiere



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

In anderen Altersgruppen weisen die statistischen Bezirke St. Lorenz (01), Tafelhof (03), Gostenhof (04), Galgenhof (13), Gugelstraße (15), Steinbühl (16), Sandreuth (18), Sündersbühl (21) und Bärenschanze (22) überdurchschnittliche Wegzugsintensitäten auf. Insbesondere bei den Altersgruppen zwischen 18 und unter 50 Jahren deutet dies darauf hin, dass diese Quartiere in hohem Maße eine **Ankommensfunktion** erfüllen. Zuziehende aus dem Umland oder von außerhalb der Stadt wählen zunächst häufig zentrale Lagen in der Nähe von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen und verlagern ihren Wohnstandort nach einer Orientierungsphase innerhalb der Stadt oder ins Umland.

Von den rund 146.000 Wohnungen der Innenstadtquartiere sind rund **4.600 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden** (5,5 %). Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung und ermöglichen auch Haushalten mit geringeren Einkommen den Zugang zu zentral gelegenen Wohnstandorten. Angesichts der hohen Marktdynamik und steigender Mieten kommt dem Erhalt dieser Bestände eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der bestehenden Bindungen in den kommenden Jahren ausläuft (25 % der Bindungen bis 2033), wodurch sich das Risiko einer weiteren Verknappung bezahlbaren Wohnraums in diesen Lagen erhöht.

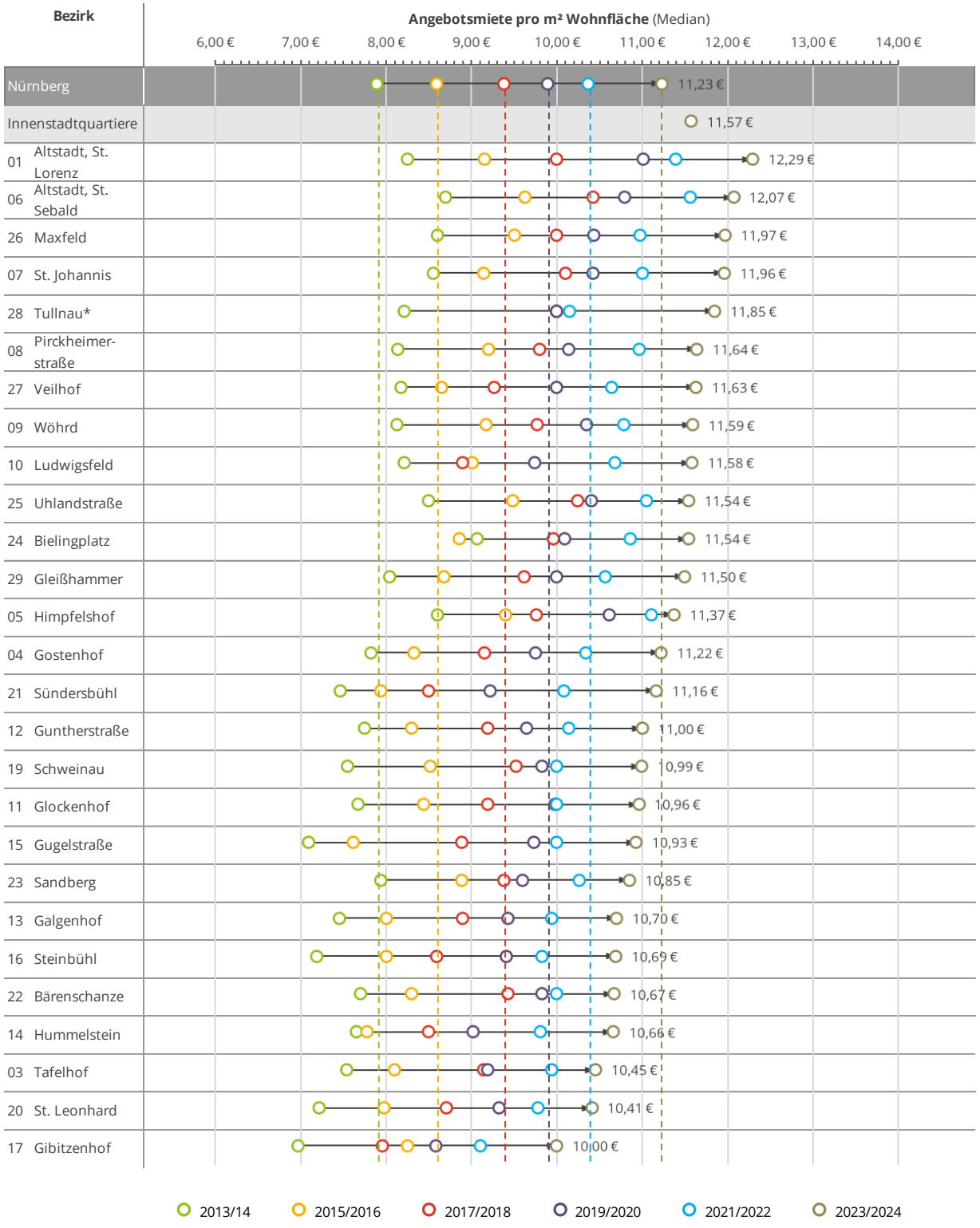
Wie Abbildung 49 zeigt, ist die **Mietpreisentwicklung innerhalb der Innenstadtquartiere stark ausdifferenziert**. Besonders hohe Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2023/24 sind in den statistischen Bezirken Gugelstraße (15), St. Lorenz (01), Steinbühl (16), St. Leonhard (20) und Sündersbühl (21) zu beobachten, wobei sich diese Quartiere teilweise deutlich im Ausgangsniveau unterscheiden. In den bereits hochpreisigen Bezirken kam es seit dem letzten Betrachtungszeitraum (2021/22) nochmals zu überdurchschnittlichen Preissteigerungen, unter anderem in St. Lorenz (01), Maxfeld (26), St. Johannis (07), Tullnau (28) und Veilhof (27).

Die beobachteten Mietpreissteigerungen lassen sich in vielen Innenstadtquartieren maßgeblich durch eine rege Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren erklären. Dies gilt insbesondere für Bezirke wie Tafelhof (03), Sündersbühl (21), Bielingplatz (24), Steinbühl (16), Uhlandstraße (25) und Bärenschanze (22). In diesen Quartieren hat die Realisierung zahlreicher Neubauvorhaben einem Anstieg der Angebotsmieten geführt. Begleitend wurden in einzelnen Bereichen Investitionen in soziale Infrastruktur, etwa Kindertageseinrichtungen oder quartiersbezogene Unterstützungsangebote, vorgenommen.

In einzelnen Quartieren mit nur geringer Neubautätigkeit, darunter Himpfelshof (05) und Gugelstraße (15), könnten die Mietpreissteigerungen hingegen eher auf Maßnahmen im Bestand hindeuten, wie Sanierungen oder Modernisierungen. Vor dem Hintergrund der gleichzeitig rückläufigen Anteile von Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern können kleinräumige Verdrängungseffekte in bestimmten Straßenabschnitten nicht ausgeschlossen werden. Zur fundierten Bewertung solcher Entwicklungen sind zusätzliche Indikatoren – etwa zur Wohndauer, zu Eigentumsumwandlungen oder zur sozialen Zusammensetzung – heranzuziehen.

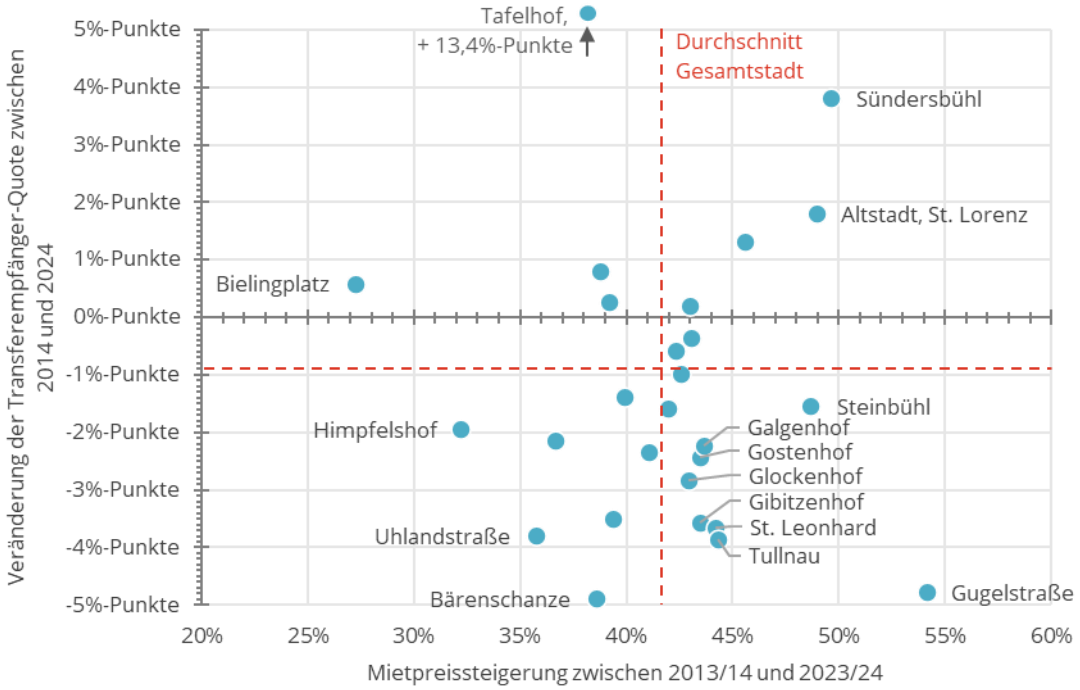
Für zentrale Lagen wie die Altstadt St. Lorenz oder den Bielingplatz überlagern sich beide Effekte: Neubautätigkeit, hohe Lagegunst und eine insgesamt hohe Nachfrage tragen hier gemeinsam zur Mietpreisdynamik bei. Veränderungen bei einzelnen Sozialindikatoren lassen sich in diesen Bereichen nicht immer eindeutig interpretieren und bedürfen gegebenenfalls weiterführender Analysen.

Abbildung 49: 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.
Hinweis: Für die statistischen Bezirke 03 Tafelhof und 18 Sandreuth liegen zu wenige auswertbare Angebote vor.

Abbildung 50: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2013/14 und 2023/2024



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.

In einigen Innenstadtquartieren ist zwischen 2013/14 und 2023/24 ein überdurchschnittlicher **Rückgang des Anteils der Transferleistungsempfänger** zu beobachten (Abbildung 50). Dieser Rückgang fällt in einzelnen statistischen Bezirken stärker aus als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Gleichzeitig sind in diesen Quartieren teils überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu verzeichnen, wenngleich sich aus der Gegenüberstellung kein durchgängig eindeutiges Muster ableiten lässt.

Besonders ausgeprägt sind die Rückgänge der Transferempfängeranteile in den statistischen Bezirken Gugelstraße (15), Bärenschanze (22) und Tullnau (28). Im Zusammenhang mit gleichzeitig steigenden Mieten fallen zudem Steinbühl (16), St. Leonhard (20), Glockenhof (11), Gibitzenhof (17), Galgenhof (13) und Gostenhof (04) auf. Das Quartier Gugelstraße hebt sich durch starke Mietsteigerungen – ausgehend von einem niedrigen Median von ca. 7,10 €/m² im Zeitraum 2013/14 – sowie einen deutlichen Rückgang des Transferempfängeranteils von 21,9 % auf 17,1 % ab. Der Anteil liegt damit weiterhin deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10,2 %. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass im Bezirk mehrere städtische Unterkünfte für Asylbewerberinnen und Asylbewerber mit mehr als 200 Plätzen aufgegeben wurden. Da dort auch anerkannte Schutzberechtigte mit Leistungsbezug wohnten, dürfte dies zum Rückgang der Transferempfängerzahlen beigetragen haben. Die Entwicklung ist daher nicht allein als Ausdruck allgemeiner sozialstruktureller Veränderungen im Quartier zu interpretieren.

Auf mögliche Verdrängungseffekte kann allein auf Grundlage dieser Auswertung nicht geschlossen werden. Bereits die kurzfristigere Entwicklung von Mietpreisen und Transferempfängerquote zeigt, dass sich die in langer Frist beobachtbaren Effekte in den letzten Jahren bereits abgeschwächt oder gar umgekehrt haben (eine entsprechende Auswertung befindet sich im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung, Abb. 62 auf S. 100). Gerade diese Dynamik verdeutlicht jedoch, dass sich in einzelnen Innenstadtquartieren soziale und preisliche Dynamiken überlagern und daher **einer vertieften Beobachtung** bedürfen. Für eine belastbare Einordnung möglicher Verdrängungsprozesse sind deshalb zusätzliche Indikatoren – etwa zur Wohndauer, zu Haushaltsstrukturen oder zu Umwandlungen im Wohnungsbestand – erforderlich.

4.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand

Abbildung 51: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Mehrfamilienhausquartiere

Bezirk	Wohnberechtigte Bevölkerung							Fortzugsintensität nach Altersgruppe (Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
	Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen 50%						< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
		< 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.								
Nürnberg	553.346	16%	16%	22%	26%	20%		115	76	144	179	117	45	29
Mehrfamilienhausquartiere	109.298	16%	14%	22%	27%	21%		109	76	143	176	112	44	29
30 Dutzendteich	1.064	16%	19%	30%	23%	12%		**167**	**132**	168	**222**	103	50	24
40 Hasenbuck	4.143	16%	14%	22%	27%	20%		110	64	138	134	95	53	**37**
43 Dianastraße	2.365	18%	19%	24%	25%	13%		81	**119**	149	**249**	**136**	**57**	32
45 Gartenstadt	7.414	15%	11%	18%	29%	26%		99	57	104	193	85	28	**36**
46 Werderau	4.659	17%	14%	20%	29%	21%		47	72	109	132	92	43	25
50 Hohe Marter	7.233	16%	16%	22%	26%	20%		117	**102**	122	157	107	43	22
60 Großreuth b. Schweinau	6.866	16%	12%	20%	29%	23%		78	66	106	155	81	33	19
63 Höfen	3.570	15%	15%	22%	29%	19%		110	**126**	**282**	**217**	**138**	**62**	**39**
64 Eberhardshof	11.141	16%	20%	25%	24%	15%		99	**96**	172	211	**145**	**62**	33
65 Muggenhof	2.858	15%	22%	26%	25%	12%		**206**	**131**	**209**	**214**	**169**	**105**	**61**
70 Westfriedhof	3.428	15%	11%	22%	29%	23%		78	37	116	119	64	29	23
71 Schniegling	4.033	16%	13%	22%	31%	18%		**150**	40	124	164	118	33	19
72 Wetzendorf	9.107	16%	10%	20%	30%	25%		72	43	91	170	81	25	19
80 Schleifweg	4.526	17%	18%	24%	24%	17%		**152**	**103**	**208**	**247**	**139**	**74**	**45**
81 Schoppershof	8.735	16%	17%	23%	27%	18%		95	67	117	135	102	32	33
82 Schafhof	2.123	13%	14%	20%	24%	30%		**200**	**135**	**259**	**224**	**170**	**63**	21
90 St. Jobst	10.937	17%	13%	23%	27%	20%		121	53	126	169	93	44	33
92 Mögeldorf	6.247	17%	14%	18%	28%	23%		65	39	106	111	95	31	26
95 Zerzabelshof	8.849	16%	12%	17%	26%	28%		**182**	**109**	152	175	**166**	**58**	30

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

Als Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand werden die statistischen Bezirke definiert, die außerhalb der Nürnberger Ringstraße (B 4 R) liegen und deren Wohnungsbestand überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist. In diesen Quartieren entfallen mehr als 60 % aller Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. Abseits dieser formalen Abgrenzung weisen die Mehrfamilienhausquartiere jedoch eine **hohe interne Heterogenität** auf, sowohl hinsichtlich ihrer baulichen als auch sozioökonomischen Zusammensetzung.

In einigen statistischen Bezirken – etwa Wetzendorf (72), St. Jobst (90), Mögeldorf (92), Zerzabelshof (95) oder der Gartenstadt (44) – ergänzt ein signifikanter Anteil an Einfamilienhausbebauung den Mehrfamilienhausbestand. Diese Quartiere sind häufig locker bebaut, ruhig gelegen und zugleich gut an die Innenstadt angebunden. Sie zählen zu den **besonders nachgefragten und entsprechend hochpreisigen Wohnlagen Nürnbergs**. Demgegenüber stehen Bezirke wie Eberhardshof (64) oder Muggenhof (65), die durch eine **enge Verzahnung von Wohnen und gewerblicher Nutzung** sowie durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt sind und zu den **einfacheren Wohnlagen** der Stadt gehören. In Muggenhof war die

Abbildung 52: Wohnungsbestand der Mehrfamilienhausquartiere

Bezirk	Wohnungen insgesamt	Wohnungsbestand: Gebäudetyp MFH	EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2024
Nürnberg	300.080	80%	20%	11%	10%	51%	17%	11%
Mehrfamilienhausquartiere	58.418	81%	19%	7%	15%	43%	21%	14%
30 Dutzendteich	622	90%		21%	14%	50%		14%
40 Hasenbuck	2.110	87%			25%	65%		6%
43 Dianastraße	1.178	98%		42%	5%	49%		
45 Gartenstadt	4.260	63%	37%		30%	54%	10%	5%
46 Werderau	2.177	64%	36%		29%	45%	12%	7%
50 Hohe Marter	3.656	89%			12%	63%	17%	
60 Großreuth b. Schweinau	3.255	84%				41%	25%	28%
63 Höfen	1.793	70%	30%	9%	9%	53%	21%	8%
64 Eberhardshof	6.092	96%		21%	16%	31%	10%	23%
65 Muggenhof	1.434	98%		19%	5%	29%	29%	19%
70 Westfriedhof	1.766	81%			14%	60%		20%
71 Schniegling	2.314	74%	26%	11%	6%	38%	34%	10%
72 Wetzendorf	4.924	67%	33%	5%	20%	54%		20%
80 Schleifweg	2.174	79%	21%		13%	53%	17%	12%
81 Schoppershof	4.858	93%			36%	50%		10%
82 Schafhof	1.134	94%				59%	26%	11%
90 St. Jobst	6.001	87%		6%	10%	36%	37%	11%
92 Mögeldorf	3.487	79%	21%	10%		40%	19%	26%
95 Zerzabelshof	5.183	66%	34%		23%	56%	5%	14%

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

Preisdynamik in den vergangenen Betrachtungszeiträumen dennoch vergleichsweise hoch, was vor allem mit einer intensiven Neubautätigkeit erklärt werden konnte. Zwischen diesen beiden Polen ordnen sich die übrigen Mehrfamilienhausquartiere ein, die teils selbst stark differenziert sind und unterschiedliche bauliche und soziale Strukturen aufweisen.

Diese Unterschiede spiegeln sich deutlich in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft wider (Abbildung 51). Besonders markant sind die Abweichungen in der **Altersstruktur**, insbesondere bei den Personen ab 65 Jahren. In Zerzabelshof (95) mit seinen größeren Ein- und Mehrfamilienhausbeständen aus den 1970er-Jahren (Abbildung 52) ist die Generation der Erstbezieher mit dem Wohnungsbestand gealtert; hier sind rund 28 % der Bewohnerinnen und Bewohner über 64 Jahre alt. Ähnliche Altersstrukturen zeigen sich in der Gartenstadt (45) und in Schafhof (82). Demgegenüber liegt der Anteil der ältesten Altersgruppe in kleineren und weniger als Wohnstandort etablierten Quartieren wie Muggenhof (65), Dianastraße (43) und Dutzendteich (30) mit etwa 12 % bis 13 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von rund 20 %. Diese Quartiere – ebenso wie Eberhardshof (64) und Schleifweg (80) – zeichnen sich vielmehr durch einen vergleichsweise hohen Anteil junger Haushalte im Alter von 18 bis unter 30 Jahren aus. Während dieser Anteil in Muggenhof bei über einem Fünftel der Bevölkerung liegt, ist er in Gartenstadt (45), Wetzendorf (72) und Westfriedhof (70) nur etwa halb so hoch.

Gleichzeitig ist in Muggenhof (65) in nahezu allen Altersgruppen eine auffallend hohe Abwanderung zu beobachten (Abbildung 51). Neben der durch Gewerbegebiete geprägten Siedlungsstruktur, die die Wohnqualität einschränkt, dürfte auch die räumliche Nähe zur Nachbarstadt Fürth eine Rolle spielen. Haushalten mit bereits bestehenden Bezügen in das Umland fällt ein Umzug über die Stadtgrenze unter Umständen leichter. Vergleichbare Effekte zeigen sich auch in den am Stadtrand gelegenen Quartieren Schniegling (71) und Höfen (63). Ähnlich hohe, in einzelnen Altersgruppen sogar noch stärkere **Fluktuationen** weisen zudem die ebenfalls gewerblich geprägten Bereiche des Bezirks Schafhof (82) auf.

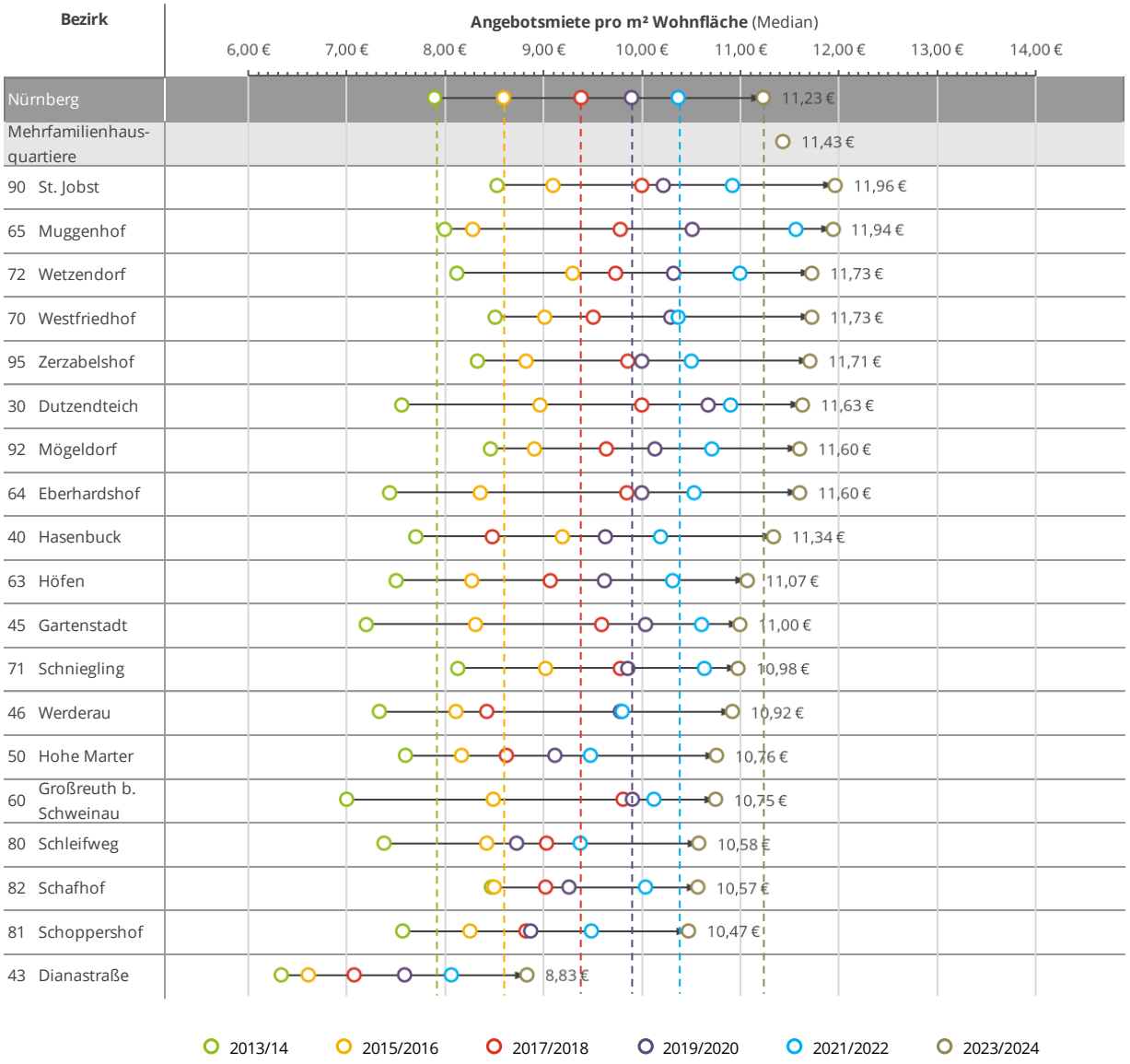
Deutliche Unterschiede bestehen zwischen den Mehrfamilienhausquartieren auch hinsichtlich der **Bindung von Familien**. Ein zentrales Indiz hierfür ist die Wegzugsintensität der unter 6-Jährigen, die gemeinsam mit ihren Eltern den Wohnort wechseln. Besonders hohe Werte zeigen sich – neben den bereits genannten Quartieren Muggenhof (65), Schafhof (82) und Dutzendteich (30) – auch in Zerzabelshof (95) und Schleifweg (80). Demgegenüber gelingt es anderen Quartieren, Familien vergleichsweise besser zu halten. Dies gilt insbesondere für Werderau (46) und Mögeldorf (92), die durch stabilere Wohnstrukturen und ein familienfreundlicheres Umfeld gekennzeichnet sind.

Auch die **Mietpreisentwicklung in den Mehrfamilienhausquartieren** ist stark ausdifferenziert (Abbildung 53). Obwohl Muggenhof durch einen hohen Gewerbeanteil geprägt ist, weist der Bezirk – nach dem im bevorzugten Nordosten gelegenen St. Jobst – die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten unter den Mehrfamilienhausquartieren auf. Eine besonders hohe Mietpreisdynamik seit 2013/14 zeigen die statistischen Bezirke Muggenhof (65), Wetzendorf (72), Eberhardshof (64) und Dutzendteich (30). Demgegenüber liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Schniegling (71), Werderau (46), Hohe Marter (50), Großreuth (60), Schleifweg (80), Schafhof (82) und Schoppershof (81) mit Werten unter 11 €/m² unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 11,23 €/m². Mit großem Abstand weist die Dianastraße (43) innerhalb dieser Quartiersgruppe das niedrigste Mietniveau auf.

Rund **2.200 der gut 58.000 Wohnungen in den Mehrfamilienhausquartieren am Innenstadtrand sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen** (6,6 %). Dabei zeigen sich Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren: Während in einigen Bereichen ein

stabiler Bestand gebundener Wohnungen vorhanden ist, laufen in anderen Quartieren verstärkt Bindungen aus, während in einigen gar kein gebundener Wohnungsbestand vorhanden ist. Insgesamt laufen 26 % der Bindungen in den Mehrfamilienhausquartieren bis 2033 aus. Der Erhalt und die gezielte Weiterentwicklung des geförderten Wohnungsbestands sind daher von zentraler Bedeutung für die langfristige soziale Ausgewogenheit dieser Quartiere.

Abbildung 53: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Mehrfamilienhausquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

4.3 Einfamilienhausquartiere

Abbildung 54: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Einfamilienhausquartiere

Bezirk	Wohnberechtigte Bevölkerung						Fortzugsintensität nach Altersgruppe (Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
	Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen (50%)											
		< 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.	< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
Nürnberg	553.346	16%	16%	22%	26%	20%	115	76	144	179	117	45	29
Einfamilienhaus-quartiere	118.243	17%	11%	18%	30%	24%	77	50	120	168	83	31	21
35 Altenfurt Nord	1.286	15%	13%	21%	33%	19%	**211**	**96**	119	**274**	**124**	**54**	17
38 Altenfurt, Moorenbrunn	8.349	17%	10%	18%	28%	26%	59	52	104	176	71	31	22
44 Trierer Straße	5.205	17%	10%	18%	29%	26%	59	43	118	143	59	35	23
47 Maiach	1.701	21%	15%	22%	24%	18%	**226**	**285**	**707**	**590**	**288**	**99**	**42**
48 Katzwang, Reichelsdorf	11.397	16%	10%	19%	28%	27%	90	38	140	129	81	30	19
49 Kornburg, Worzeldorf	13.427	18%	10%	17%	29%	27%	45	47	97	156	68	23	17
53 Eibach	8.963	16%	12%	19%	29%	24%	54	49	118	183	73	**38**	**27**
55 Krottenbach, Mühlhof	2.402	17%	11%	18%	32%	23%	**108**	**79**	83	**299**	65	34	24
61 Gebersdorf	4.209	15%	11%	18%	31%	25%	89	**64**	112	159	87	23	10
62 Gaismannshof	6.105	18%	15%	17%	30%	20%	**117**	36	122	142	81	34	23
73 Buch	2.038	16%	17%	25%	29%	13%	34	**73**	98	74	61	40	**31**
74 Thon	5.580	19%	10%	20%	27%	24%	**113**	59	99	**208**	**109**	17	25
75 Almoshof	1.183	16%	16%	23%	29%	16%	43	43	67	49	56	**38**	**31**
76 Kraftshof	881	17%	15%	19%	29%	19%	19	10	103	173	35	23	0
77 Neunhof	1.652	20%	11%	18%	32%	19%	71	51	57	148	76	33	16
78 Boxdorf	2.918	17%	12%	21%	30%	20%	89	**63**	124	140	86	**60**	**28**
79 Großgründlach	4.865	17%	10%	19%	30%	25%	56	23	85	166	71	25	20
83 Marienberg	4.375	17%	10%	19%	30%	25%	35	26	129	142	67	20	22
84 Ziegelstein	5.730	17%	12%	18%	31%	23%	47	47	117	170	83	24	**26**
86 Buchenbühl	2.271	18%	9%	17%	30%	25%	42	21	120	88	58	19	21
91 Erlenstegen	4.288	16%	11%	18%	27%	28%	**122**	51	102	130	**110**	**45**	19
93 Schmausen-buckstraße	4.801	16%	10%	16%	32%	26%	**123**	43	127	165	**111**	33	20
94 Laufamholz	8.549	17%	11%	18%	30%	24%	87	46	98	**212**	89	31	22
96 Fischbach	5.058	17%	10%	18%	31%	23%	60	38	93	106	86	26	23
97 Brunn	1.010	17%	8%	19%	31%	24%	48	53	83	81	46	32	25

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

Gut ein Fünftel der Einwohnerinnen und Einwohner Nürnbergs lebt in Quartieren, die durch einen hohen Anteil an **Einfamilienhäusern** geprägt sind. Der überwiegende Teil dieser Einfamilienhausquartiere liegt am Stadtrand. Auch wenn das Erscheinungsbild dieser Quartiere maßgeblich vom Einfamilienhausbestand bestimmt wird, befinden sich in vielen statistischen Bezirken zugleich nennenswerte Anteile an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 55).

Die mit der Wohnform Einfamilienhaus häufig **verbundene Eigentumsbildung** spiegelt sich deutlich in der sozioökonomischen und demografischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft wider. Entsprechend ist der Anteil der **höheren Altersgruppen** (65 Jahre und älter), die in den vergangenen Jahrzehnten Wohneigentum gebildet haben und vielfach auch im Alter in den einmal erworbenen Häusern verbleiben, in den Einfamilienhausquartieren deutlich höher als im übrigen Stadtgebiet (vgl. Abbildung 54). Insgesamt machen diese Altersgruppen rund ein Viertel der Bevölkerung in den Einfamilienhausquartieren aus. Besonders ausgeprägt ist dieser Anteil in den statistischen Bezirken Erlenstegen (91), Katzwang/Reichelsdorf (48) sowie Kornburg/Worzeldorf (49), die durch größere Einfamilienhausgebiete aus den 1960er- bis 1980er-Jahren gekennzeichnet sind. In vielen Fällen wohnen hier noch die Bauherren oder Erstbezieher der damaligen Siedlungen.

Von diesem Muster weichen vor allem kleinere Stadtteile wie Maiach (47), Neunhof (77), Altenfurt Nord (35), Almoshof (75) und Buch (73) ab. Diese Quartiere weisen teils höhere Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen auf und sind durch einen eher dörflichen Charakter geprägt. Hier findet ein kontinuierlicher **Generationenwechsel** im Wohnungsbestand statt, der zu einer ausgewogeneren Altersstruktur führt.

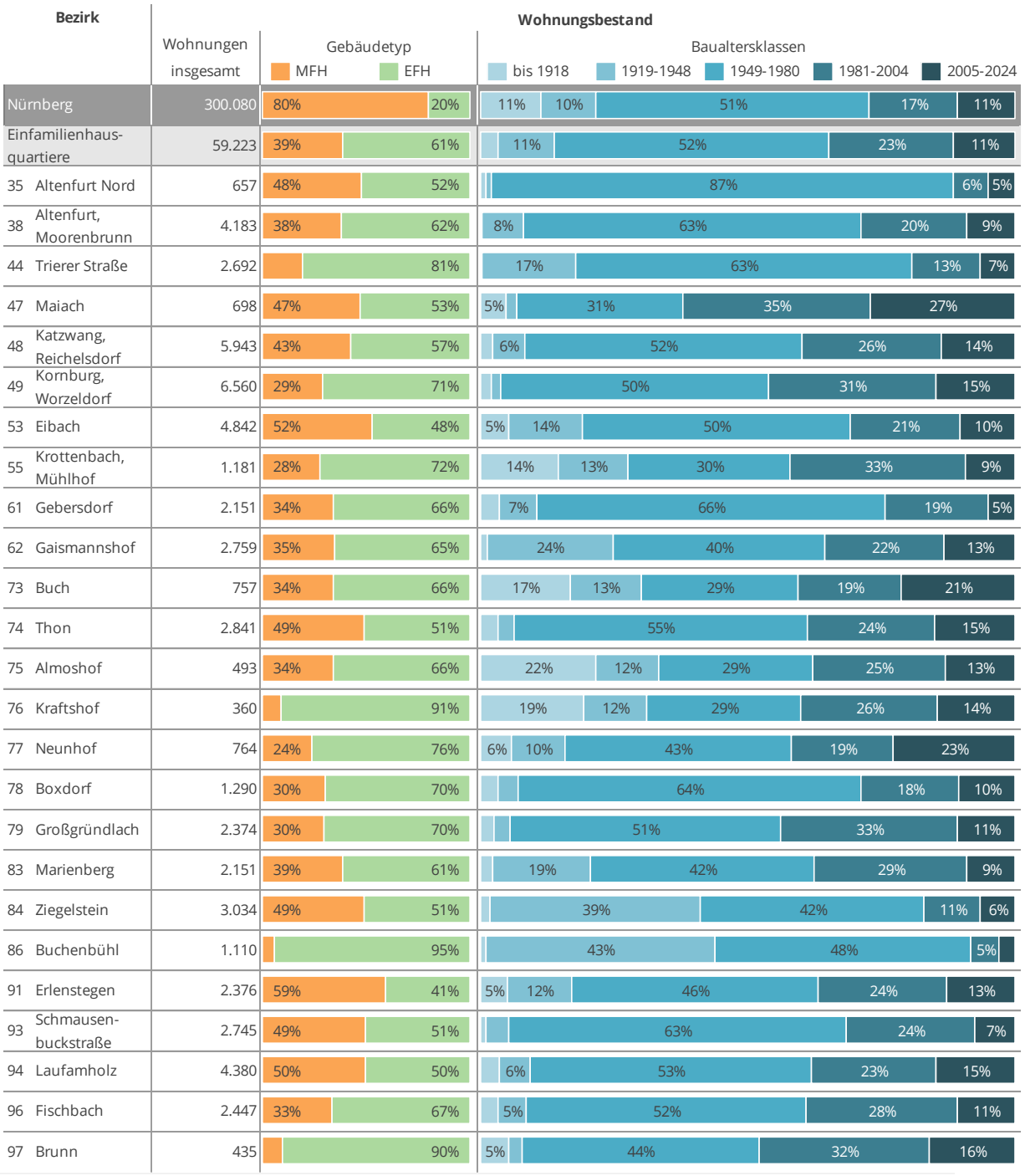
Die **Wegzugsintensität** aus den Einfamilienhausquartieren in andere Nürnberger Stadtteile oder in das Umland liegt in nahezu allen Altersgruppen **unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt** (vgl. Abbildung 54). Besonders geringe Wegzüge jüngerer Personen im Alter zwischen 18 und 24 Jahren zeigen sich in den statistischen Bezirken Kraftshof (76) und Marienberg (83). Demgegenüber weist Maiach (47) – wie bereits in den vergangenen Wohnungsmarktbeobachtungen – eine außergewöhnlich hohe Wegzugsintensität auf. Das kleine Einfamilienhausquartier ist durch seine Lage zwischen Hafen, Hafenindustriegebiet und Südwesttangente räumlich stark eingeengt und weist in allen Altersgruppen eine sehr hohe Fluktuation auf. In einzelnen statistischen Bezirken ist die Bevölkerungszahl insgesamt sehr gering (z.B. Kraftshof (76), Brunn (97), Almoshof (75) und Altenfurt Nord (35)), sodass die Wegzugsintensitäten bereits durch wenige Umzugsbewegungen stark beeinflusst werden. Die Ergebnisse sind dort entsprechend nur eingeschränkt belastbar (vgl. Abbildung 54).

Auch bei den **Angebotsmieten** zeigen sich Unterschiede zwischen den Einfamilienhausquartieren. Mit durchschnittlichen Angebotsmieten von über 11,23 €/m² liegen die statistischen Bezirke Thon (74), Gaismannshof (62), Erlenstegen (91), Schmausenbuckstraße (93), Ziegelstein (84), Marienberg (83), Krottenbach/Mühlhof (55) sowie Altenfurt/Moorenbrunn (38) über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die übrigen Einfamilienhausquartiere liegen darunter; in Ziegelstein (84), Altenfurt Nord (35) und Großgründlach (79) sogar knapp unter 10 €/m². Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Auswertung der Mietpreisdaten in den von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren aufgrund der vergleichsweise geringen Fallzahlen weniger belastbar ist als in anderen Bau- und Lagetypen. Für mehrere statistische Bezirke konnten aufgrund zu geringer Fallzahlen keine gesonderten Auswertungen vorgenommen werden.

In den von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren spielt der **Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen eine deutlich geringere Rolle**. Nur rund 750 der gut

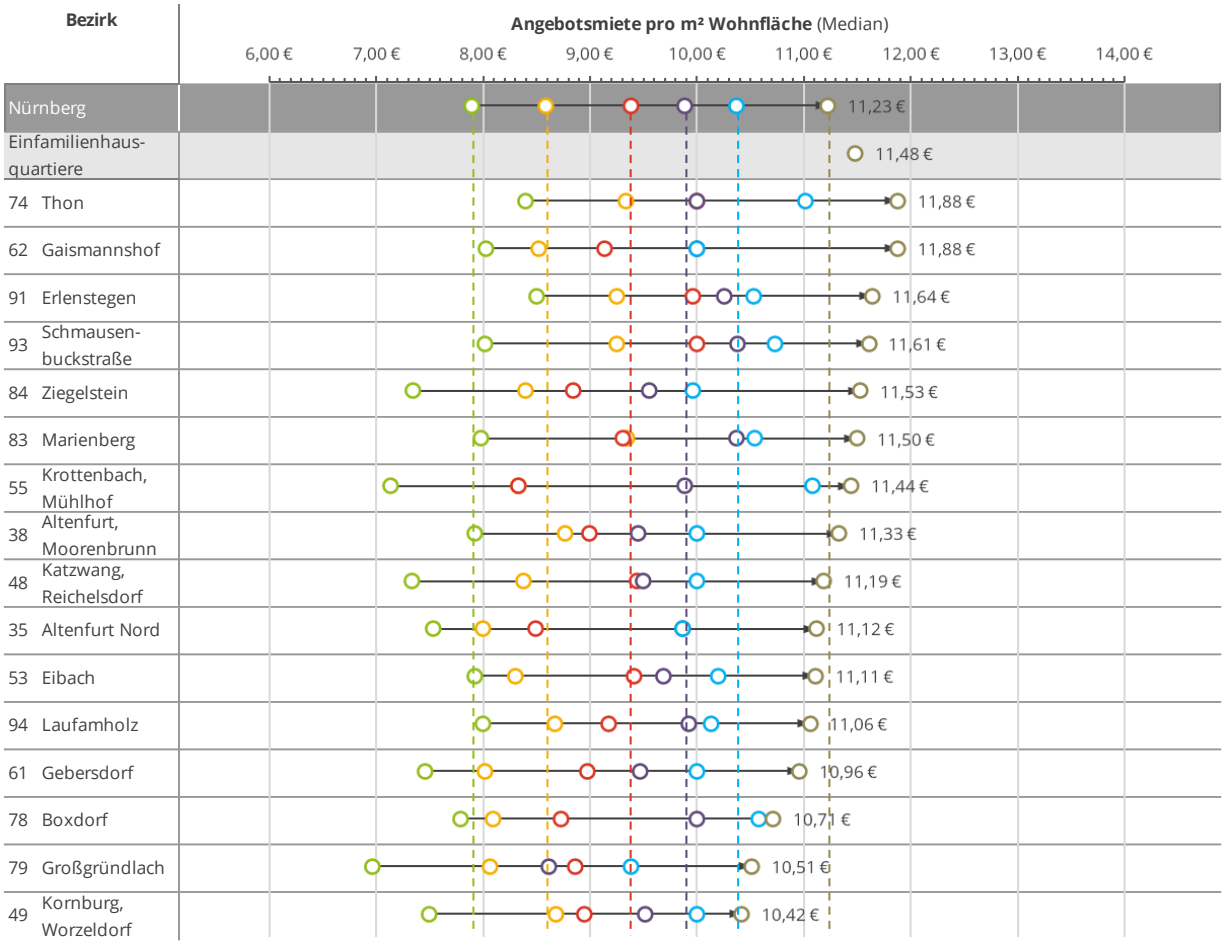
59.000 Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden (1,6 %). Entsprechend sind auch Effekte aus auslaufenden Bindungen hier nur von untergeordneter Bedeutung. Gleichwohl können punktuelle Ergänzungen durch geförderten Wohnungsbau – etwa im Rahmen von Nachverdichtungen oder neuen Baugebieten – dazu beitragen, die Angebotsstruktur zu diversifizieren und auch für Haushalte mit geringeren Einkommen Zugänge zu diesen Lagen zu eröffnen. Ein gelungenes Beispiel hierfür ist das in Kapitel 2.2 vorgestellte Wohnungsbauprojekt „Heinrich-Held-Straße“ in Katzwang (48).

Abbildung 55: Wohnungsbestand der Einfamilienhausquartiere



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

Abbildung 56: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Einfamilienhausquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG
Hinweis: Für die statistischen Bezirke 44 Trierer Straße, 47 Maiach, 73 Buch, 75 Almoshof, 76 Kraftshof, 77 Neunhof, 86 Buchenbühl, 96 Fischbach und 97 Brunn liegen zu wenige auswertbare Angebote vor.

4.4 Großwohnsiedlungen

Abbildung 57: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Großwohnsiedlungen

Bezirk		Wohnberechtigte Bevölkerung						Fortzugsintensität nach Altersgruppe (Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
		Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen 50% < 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.	< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
Nürnberg		553.346	16%	16%	22%	26%	20%	115	76	144	179	117	45	29
Großwohn-siedlungen		67.650	17%	12%	19%	27%	26%	88	56	138	160	88	32	26
31	Rangierbahnhof Siedlung	4.353	15%	14%	21%	28%	21%	**158**	**103**	**165**	**192**	**153**	**43**	26
32	Langwasser Nordwest	7.509	16%	11%	18%	27%	27%	82	58	128	158	87	32	26
33	Langwasser Nordost	6.890	18%	10%	16%	27%	28%	38	53	**169**	**229**	87	35	25
36	Langwasser Südost	10.542	18%	12%	18%	26%	26%	88	50	126	157	84	26	**32**
37	Langwasser Südwest	8.492	15%	11%	20%	26%	27%	64	**66**	121	137	78	34	24
51	Röthenbach West	9.196	17%	11%	20%	26%	27%	83	60	132	147	81	34	28
52	Röthenbach Ost	12.656	15%	12%	20%	28%	25%	**107**	43	134	142	84	26	28
54	Reichelsdorf	8.012	18%	10%	20%	27%	25%	**100**	45	156	168	78	33	19

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

Dem Quartierstyp der **Großwohnsiedlungen** werden acht statistische Bezirke zugeordnet, in denen mit knapp 68.000 Einwohnerinnen und Einwohnern rund 12 % der Nürnberger Bevölkerung leben. Trotz vergleichbarer Merkmale hinsichtlich Lage, Bebauungsdichte und Baualter weisen die Großwohnsiedlungen sehr unterschiedliche Ausgangssituationen auf, insbesondere im Hinblick auf ihre soziale Struktur. Der statistische Bezirk Röthenbach Ost (52) nimmt dabei eine Sonderstellung ein. Aufgrund seiner Bau- und Lagestruktur konnte er keinem der Bau- und Lagetypen eindeutig zugeordnet werden, wurde jedoch zum Zweck der Vergleichbarkeit mit der benachbarten Großwohnsiedlung Röthenbach West ebenfalls dieser Kategorie zugeschrieben.

Ein Blick auf die **Altersstruktur der Bevölkerung** zeigt, dass der Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner – insbesondere der Altersgruppe ab 65 Jahren – in den Großwohnsiedlungen deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt (vgl. Abbildung 56). Eine Ausnahme bildet lediglich die Rangierbahnhof-Siedlung (31). Bei einem Großteil dieser älteren Bevölkerung handelt es sich vermutlich um Personen, die nach der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen vor allem in den 1970er- und 1980er-Jahren in die neu errichteten Wohnungen eingezogen sind und bis heute dort wohnen geblieben sind. Besonders ausgeprägt ist dieser Effekt in den Quartieren Langwasser Nordwest (32), Langwasser Nordost (33), Langwasser Südost (36), Langwasser Südwest (37) sowie Röthenbach West (51), in denen jeweils mehr als ein Viertel der Bewohnerinnen und Bewohner 65 Jahre oder älter ist.

Ähnlich wie in den Einfamilienhausquartieren liegt auch in den Großwohnsiedlungen die **Wegzugsintensität in allen Altersgruppen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt**. Zwar gibt es auch in diesen Quartieren Bereiche mit Einfamilienhausbebauung, in denen Eigentumsbildung möglich ist (vgl. Abbildung 57). Dennoch ist davon auszugehen, dass die

vergleichsweise geringe Wegzugsintensität in den Großwohnsiedlungen auch auf eingeschränkte finanzielle Handlungsspielräume eines Teils der Bewohnerschaft zurückzuführen ist. Für diese Haushalte ist ein Wohnortwechsel in andere, meist teurere Stadtteile nur eingeschränkt möglich (sogenannter Lock-in-Effekt). Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass ein Teil der Bevölkerung mit der Wohnsituation zufrieden ist und daher keinen Wohnortwechsel anstrebt. Eine etwas höhere Wegzugsintensität ist in der Rangierbahnhof-Siedlung (31) in nahezu allen Altersgruppen sowie in Langwasser Nordost (33) insbesondere bei Personen im Alter zwischen 24 und unter 30 Jahren zu beobachten. Teilweise handelt es sich hierbei um längerfristige Entwicklungen, die unter anderem mit dem Auslaufen von Bindungen im geförderten Wohnungsbau in Zusammenhang stehen könnten.

Die **Angebotsmietpreise** liegen in allen statistischen Bezirken, die dem Bau- und Lagetyp der Großwohnsiedlungen zugeordnet werden, **unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt**. Die höchsten Werte weisen dabei die Bezirke Röthenbach Ost (52) und Röthenbach West (51) auf. In einzelnen Großwohnsiedlungen ist im Betrachtungszeitraum eine vergleichsweise hohe Preisdynamik zu beobachten.

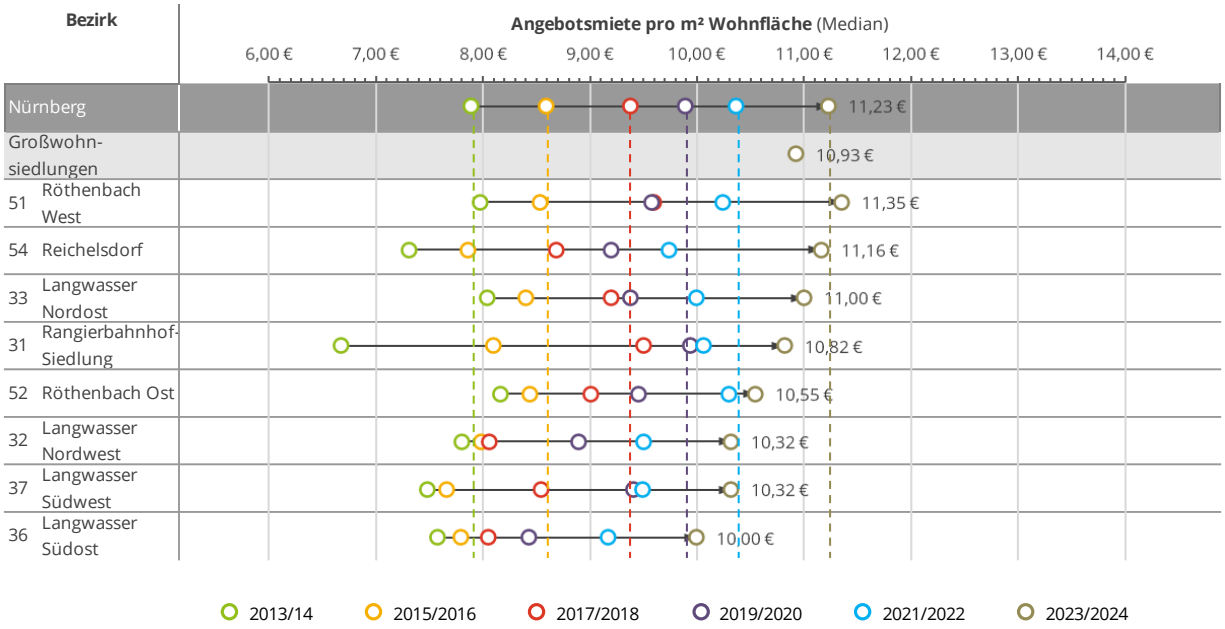
Die Großwohnsiedlungen weisen traditionell einen **vergleichsweise hohen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** auf. Über 4.700 der rund 35.000 Wohnungen in den Quartieren sind gebunden (21,8 %; ohne die kommunal mit der wbg vereinbarten Bindungen). Diese Bestände prägen die soziale Struktur der Quartiere in besonderem Maße und leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum. Mit dem Auslaufen von Bindungen in Teilen des Bestands ist jedoch zu beobachten, dass sich die preisliche Struktur einzelner Teilmärkte verändert und die Gefahr einer schrittweisen Erosion preisgünstiger Wohnungsangebote besteht. Zwar sind bis 2033 nur 6 % der gebundenen Wohnungen durch auslaufende Bindungen betroffen, bis 2045 ist es mit 55 % aber mehr als jede zweite. Vor diesem Hintergrund kommt dem Erhalt sowie der gezielten Ergänzung des geförderten Wohnungsbestands eine zentrale Rolle für die Stabilisierung dieser Quartiere zu.

Abbildung 58: Wohnungsbestand der Großwohnsiedlungen

Bezirk	Wohnungen insgesamt	Wohnungsbestand: Gebäudetyp MFH	Gebäudetyp EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2024
Nürnberg	300.080	80%	20%	11%	10%	51%	17%	11%
Großwohnsiedlungen	35.041	82%				69%	19%	7%
31 Rangierbahnhof Siedlung	2.103	94%		16%	19%	57%		5%
32 Langwasser Nordwest	3.976	90%				96%		
33 Langwasser Nordost	3.350	72%	28%	19%		73%		8%
36 Langwasser Südost	5.055	87%				95%		
37 Langwasser Südwest	4.644	84%				93%	5%	
51 Röthenbach West	4.873	84%				65%	25%	7%
52 Röthenbach Ost	6.941	77%	23%			47%	31%	19%
54 Reichelsdorf	4.099	71%	29%	8%		70%	10%	8%

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

Abbildung 59: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Großwohnsiedlungen



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

4.5 Zwischenfazit

Die quartiersbezogene Betrachtung zeigt, dass sich die Wohn- und Lebensbedingungen in Nürnberg kleinräumig deutlich unterscheiden. Bauliche Struktur, Lagequalität, Alterszusammensetzung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der Wohnkosten prägen die Attraktivität und Stabilität der einzelnen Quartiere in unterschiedlicher Weise. Die Analysen verdeutlichen, dass sich demografische und wohnungsmarktliche Entwicklungen nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen, sondern in den Quartieren spezifische Ausprägungen annehmen.

In den **Innenstadtquartieren** innerhalb der Ringstraße zeigt sich eine hohe Attraktivität insbesondere für junge Haushalte, verbunden mit einer ausgeprägten Ankommensfunktion. Gleichzeitig führen steigende Wohnkosten und begrenzte Möglichkeiten zur Eigentumsbildung dazu, dass insbesondere Familien diese Quartiere überdurchschnittlich häufig verlassen. In einzelnen Bezirken überlagern sich Mietpreissteigerungen und soziale Veränderungen, was die Bedeutung einer kontinuierlichen Beobachtung sozialer Dynamiken unterstreicht.

Die **Mehrfamilienhausquartiere** am Innenstadtrand weisen eine große Heterogenität auf. Sie reichen von bevorzugten, innenstadtnahen Wohnlagen mit hoher Nachfrage bis hin zu einfacheren Quartieren mit gewerblicher Prägung und höherer Fluktuation. Unterschiede in der Altersstruktur, der Bindung von Familien sowie der Mietpreisentwicklung machen deutlich, dass diese Quartiere sehr unterschiedliche Ausgangsbedingungen und Entwicklungsdynamiken aufweisen und entsprechend differenziert betrachtet werden müssen.

Einfamilienhausquartiere sind überwiegend durch stabile Bewohnerstrukturen und eine geringe Fluktuation gekennzeichnet. Gleichzeitig zeigt sich hier eine fortgeschrittene Alterung der Bewohnerschaft, die auf langfristige Eigentumsstrukturen zurückzuführen ist. Der

Generationenwechsel vollzieht sich entsprechend der Altersstruktur der Quartiere in einzelnen Bezirken bereits kontinuierlich, während andere nach wie vor durch einen Verbleib der Erstbezieher geprägt sind.

In den **Großwohnsiedlungen** fällt insbesondere der hohe Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner auf, verbunden mit insgesamt niedrigen Wegzugsintensitäten. Neben Zufriedenheit mit dem Wohnstandort spielen hier auch begrenzte finanzielle Wechselmöglichkeiten eine Rolle. Gleichzeitig bleiben diese Quartiere aufgrund vergleichsweise niedriger Mietpreise wichtige Wohnstandorte für Haushalte mit geringeren Einkommen, stehen jedoch vor spezifischen Herausforderungen, etwa durch alternde Bewohnerschaften und auslaufende Bindungen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die **Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte eine zentrale Voraussetzung für eine ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung** in Nürnberg ist. Neben der Schaffung neuen Wohnraums kommt der qualitativen Weiterentwicklung bestehender Quartiere, der Sicherung sozialer Durchmischung sowie der bedarfsgerechten Anpassung von Wohnungsangeboten und Infrastruktur eine wachsende Bedeutung zu. Eine differenzierte, quartiersbezogene Wohnungspolitik bleibt damit ein wesentlicher Ansatzpunkt, um langfristig attraktive und stabile Wohnstandorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu sichern.

5 Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

Eines der fünf Leitziele des Handlungsprogramms Wohnen ist der Ausbau und die Unterstützung des Dialogs mit und zwischen den Wohnungsmarktakteuren. Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt kommt dem **kontinuierlichen Austausch** mit der Wohnungswirtschaft, Genossenschaften, Verbänden sowie weiteren Akteurinnen und Akteuren eine besondere Bedeutung zu. Seit Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung sind die Ergebnisse des **Wohnungsmarktbarometers**, der Befragung von Wohnungsmarktakteuren durch den Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, ein fester Bestandteil des Berichts. An dieser Stelle werden nun auch die Dialogformate und Veranstaltungen kurz dokumentiert, die in den Jahren 2024/2025 durchgeführt wurden.

5.1 Veranstaltungen und Dialogformate 2024/2025

Befragung der Nürnberger Wohnungsgenossenschaften

Die Wohnungsgenossenschaften stellen eine wichtige Stütze für bezahlbaren Wohnraum in Nürnberg dar. Im April 2025 führte der Stab Wohnen eine Befragung der Nürnberger Wohnungsbaugenossenschaften durch. Ziel war es, die aktuelle Situation der Genossenschaften zu beleuchten, bestehende Herausforderungen zu identifizieren und zu ermitteln, welche Unterstützung sie sich von der Stadt wünschen.

Sechs der insgesamt 17 angeschriebenen Genossenschaften beteiligten sich an der Befragung. Die teilnehmenden Genossenschaften verfügen jeweils über einen Wohnungsbestand zwischen rund 400 und 3.000 Wohnungen in Nürnberg. Gemeinsames Ziel aller Genossenschaften ist es, ihren Mitgliedern **gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen** zu ermöglichen.

Die Befragung verdeutlichte, dass die Genossenschaften derzeit vor erheblichen Herausforderungen stehen. Genannt wurden insbesondere stetig wachsende Anforderungen und steigende Nebenkosten, die Schwierigkeit, Mieten trotz umfangreicher Auflagen zur Erreichung der Klimaneutralität bezahlbar zu halten, die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben – etwa des Gebäudeenergiegesetzes –, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien und Senioren sowie fehlendes Bauland für dringend benötigte Neubauten.

Der **Schwerpunkt** der Genossenschaften liegt aktuell auf der **Bestandsmodernisierung**; Neubauprojekte spielen gegenwärtig eine untergeordnete Rolle. Nur eine Genossenschaft strebt aktiv Grundstücksankäufe an. Hohe Baukosten, steigende Auflagen und personelle Engpässe bremsen die Bautätigkeit. Aus Sicht der Genossenschaften wären günstiges Bauland, mehr Eigenkapital, ausreichende personelle Ressourcen sowie verlässliche Förder- und Zuschussbedingungen erforderlich, um wieder verstärkt in den Neubau einzusteigen.

Vor dem Hintergrund des **Nürnberger Baulandbeschlusses**, der unter bestimmten Voraussetzungen auch genossenschaftlichen Neubau auf die Förderquote anrechnet,[6] gaben zwei Genossenschaften an, sich einen Einstieg in den Grundstückserwerb und eine Ausweitung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus vorstellen zu können. Drei weitere Genossenschaften sehen hiervon ab – unter anderem aufgrund fehlenden Kapitals, fehlenden Bedarfs oder hoher Grundstückspreise.

Die Ergebnisse der Befragung fließen in die strategische Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik ein.

Runder Tisch „Azubi-Wohnen“

Im Juni 2025 richtete der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat einen Runden Tisch zum Thema „Azubi-Wohnen“ aus. Teilnehmende waren Vertreterinnen und Vertreter von Verbänden, Betreibern, städtischen Dienststellen sowie der wbg Nürnberg. Im Mittelpunkt standen **Fördermöglichkeiten für Azubi-Wohnheime, die Vernetzung relevanter Akteure sowie die Analyse und Konkretisierung des Bedarfs**.

Die beteiligten Institutionen bewerteten das Thema übereinstimmend als **äußerst relevant und dringend**. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum stellt insbesondere junge Menschen in Ausbildung vor große Herausforderungen. Zugleich wurde betont, dass attraktives und bezahlbares Wohnen ein wichtiger Standortfaktor ist. Ein ausreichendes Angebot an Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung, da es entscheidend für die Gewinnung und Bindung von Arbeitskräften ist. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des zunehmenden Fachkräftemangels gewinnt dieser Aspekt weiter an Bedeutung.

Insbesondere in bestimmten Branchen – etwa Gastronomie und Gesundheitswesen – gewinnt die Zuwanderung von Fach- und Nachwuchskräften an Bedeutung, wodurch sich der Bedarf an Azubi-Wohnraum weiter verschärfen dürfte.

Die Ergebnisse des Runden Tisches wurden unter anderem im IHK-Fachausschuss Bau- und Immobilienwirtschaft, im Fachgespräch Wohnen sowie im Stadtplanungsausschuss vorgestellt. Als eine konkrete Maßnahme in Folge der Veranstaltung hat die **wbg Nürnberg für das Jahr 2026 ein Azubi-Wohnheim zur Förderung** eingereicht.

Kommunikation zum Förderstopp

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert. Vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten und Finanzierungskosten hat der geförderte Wohnungsbau für Investoren erheblich an Attraktivität gewonnen. Die dadurch **stark gestiegene Nachfrage nach staatlicher Wohnraumförderung führte im Februar 2025 zu einem bayernweiten Förderstopp**.

Im Wohnungsmarktbarometer gaben 68 % der Befragten an, dass dieser Förderstopp einen direkten Einfluss auf eigene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen hat. Der Stab Wohnen hat die Situation gegenüber Investoren transparent und umfassend **kommuniziert**.

---

[6] Wortlaut des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg (Stand: Februar 2026): „"Im Einzelfall können auch Wohnungen im genossenschaftlichen Neubau angerechnet werden, wenn die Einhaltung der Mietobergrenzen analog der Kriterien im geförderten Wohnungsbau gesichert und der Anteil auf maximal ein Drittel der für geförderten Wohnungsbau nachzuweisenden Geschossfläche begrenzt ist."

Als sich im Laufe des Jahres 2025 abzeichnete, dass vertragliche Verpflichtungen aufgrund des Förderstopps voraussichtlich bis Ende 2026 nicht eingehalten werden können, reagierte der Stab Wohnen zeitnah und entwickelte in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft das **Modell des preisgedämpften Wohnungsbaus als Alternative zum ersatzlosen Wegfall des vereinbarten geförderten Wohnraums**.

Fachgespräch Wohnen

Das Fachgespräch Wohnen ist ein **jährlich stattfindendes Forum zum Austausch** zwischen dem Stab Wohnen, der Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin sowie Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft.

- Im Herbst 2025 standen insbesondere folgende Themen im Mittelpunkt:
- Trotz ausbleibender Fördermittel bezahlbaren Wohnraum zu generieren sowie Wohnungsbauprojekte eine kurzfristige Realisierung zu ermöglichen
- Aktuelles zu Entwicklungen der staatlichen Wohnraumförderung und zum preisgedämpften Wohnungsbau,
- Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers,
- Ergebnisse der Befragung der Nürnberger Wohnungsgenossenschaften,
- Bericht über die Veranstaltung Runder Tisch Azubi-Wohnen, Fördermöglichkeiten und Initiativen im Bereich Azubi-Wohnen.

Das Fachgespräch wird von den Akteuren aus dem Nürnberger Wohnungsmarkt als wichtige Plattform für Information, Austausch und Dialog bewertet.

5.2 Das Wohnungsmarktbarometer

Das Wohnungsmarktbarometer dient als ergänzendes Instrument zur quantitativen Wohnungsmarktbeobachtung und erfasst die **Einschätzungen zentraler Akteure zum aktuellen Marktgeschehen**. Ziel ist es, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, qualitative Hinweise zu Nachfrage- und Angebotsstrukturen zu gewinnen sowie Ursachen für beobachtete Marktprozesse besser einordnen zu können. Damit fungiert das Wohnungsmarktbarometer als eine Art Frühwarnsystem für den Wohnungsmarkt.

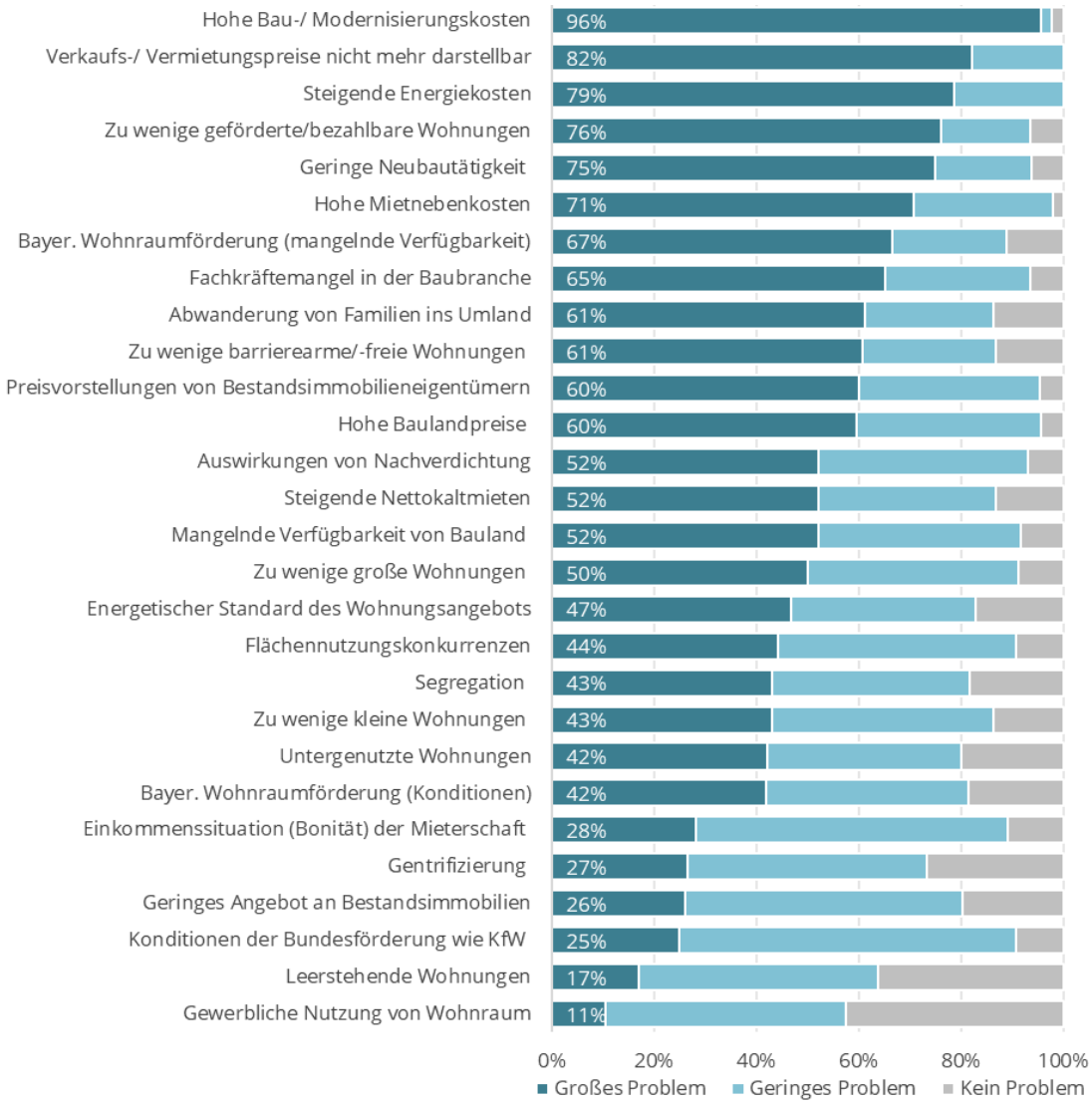
An der **Befragung im Jahr 2025** beteiligten sich 48 Akteure aus unterschiedlichen Bereichen des Wohnungsmarkts. Hierzu zählen Bauträger, Bauunternehmen und Investoren, Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen, Architektur- und Planungsbüros, Sachverständige sowie Vertreter aus Wissenschaft, Makler- und Beratungsunternehmen, private Vermieter, soziale Einrichtungen und Verbände sowie öffentliche Stellen. Die Zusammensetzung der Befragten gewährleistet eine breite fachliche Perspektive auf die aktuellen Entwicklungen des Nürnberger Wohnungsmarkts.

Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometer (Stand: Oktober 2025) bestätigen die bereits in den vorangegangenen Kapiteln dargestellte Einschätzung einer weiterhin **angespannten Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt**. Eine deutliche Mehrheit der befragten Akteure bewertet die aktuelle Wohnungsmarktlage als angespannt oder sehr angespannt. Eine entspannte oder sehr entspannte Marktlage wird von keinem der Befragten gesehen. Damit bleibt die Grundwahrnehmung des Wohnungsmarkts im Vergleich zu den Vorjahren

auf hohem Belastungsniveau, auch wenn sich einzelne Rahmenbedingungen zuletzt stabilisiert haben.

Besonders aufschlussreich ist die Auswertung der **von den Marktakteuren benannten Problemlagen** (Abbildung 60). Diese verdeutlicht, dass sich die Schwerpunkte der wahrgenommenen Herausforderungen in den vergangenen Jahren teilweise verschoben haben. Während der Mangel an Wohnraum weiterhin eine zentrale Rolle spielt, rücken zunehmend **ökonomische und umsetzungsbezogene Faktoren in den Vordergrund**. Dazu zählen insbesondere die hohen Baukosten, die eingeschränkte Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben sowie die erschwerten Finanzierungsbedingungen. Diese Aspekte werden von einem Großteil der Befragten als zentrale Hemmnisse für eine Ausweitung des Wohnungsangebots benannt und decken sich mit den in Kapitel 3 dargestellten Ergebnissen zur Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus.

Abbildung 60: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Quelle: Befragung des Stab Wohnens der Stadt Nürnberg

Ein weiteres häufig genanntes Problem ist die **mangelnde Bezahlbarkeit von Wohnraum**, insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. Dabei wird deutlich, dass sich die Problemlage nicht auf einzelne Marktsegmente beschränkt. Sowohl steigende Mieten im Bestand als auch hohe Einstiegspreise im Eigentumssegment werden als Belastungsfaktoren wahrgenommen.

Ein zentrales Ergebnis der aktuellen Befragung ist die **sehr kritische Bewertung des Investitionsklimas im Wohnungsbau**. Der Großteil der Befragten beurteilt die Rahmenbedingungen für Investitionen derzeit als negativ. Besonders deutlich fällt diese Einschätzung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser aus: 91 % der Befragten bewerten das Investitionsklima für Einfamilienhäuser im Bauträgergeschäft als schlecht, 74 % für den individuellen Wohnungsbau. Aber auch im Mehrfamilienhaussegment überwiegen negative Einschätzungen. So bewerten 72 % das Investitionsklima für den Neubau von Mehrfamilienhäusern zum Verkauf an Eigennutzer als schlecht, 62 % für den Verkauf an Kapitalanleger und 60 % für den Mietwohnungsbau.[7]

Im Vergleich zur Befragung 2023 zeigt sich in diesen Segmenten teilweise eine leichte Verbesserung. Als besonders **negative Einflussfaktoren auf das Investitionsklima** werden weiterhin die Baukosten (91 %), die konjunkturelle Lage (80 %) sowie die Kapitalmarktbedingungen (76 %) genannt. Während sich die Einschätzungen zur Konjunktur und zu den Kapitalmarktbedingungen im Vergleich zu 2023 leicht verbessert haben, bleiben die Baukosten der dominierende Hemmfaktor.

Vor diesem Hintergrund ist auch die veränderte **Bewertung einzelner Standortfaktoren** einzuordnen. Die Verfügbarkeit von Bauland wird aktuell nur noch von 57 % der Befragten als Hemmnis gesehen und liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie 2023, jedoch deutlich unter den Werten früherer Jahre. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Wirtschaftlichkeit von Projekten zunehmend durch die am Markt erzielbaren Preise begrenzt wird. So geben 52 % der Befragten an, dass die erzielbaren Verkaufs- und Mietpreise einen negativen Einfluss auf das Investitionsklima haben. Eng damit verknüpft ist die Einschätzung, dass auch die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen zunehmend eingeschränkt ist, was von 50 % der Befragten als problematisch bewertet wird. Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass die Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben nicht nur durch Kostensteigerungen, sondern auch durch begrenzte Erlöspotenziale erschwert wird.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich auch unmittelbar auf die Projektentwicklung ausgewirkt. Während in der Befragung 2023 noch 82 % der befragten Investoren angaben, **Projekte gestoppt oder aufgeschoben** zu haben, berichten zwei Jahre später immerhin 36 %, dass sie einzelne oder alle Projekte wieder fortsetzen konnten. Gleichwohl bleibt die Situation angespannt. Derzeit bewerten 54 % der befragten Immobilienunternehmen ihre aktuelle Geschäftslage als eher gut oder sehr gut. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass darunter auch Bestand haltende Unternehmen sind, die weniger stark von den aktuellen Investitionsbedingungen betroffen sind als Projektentwickler.

Eine differenzierte Betrachtung zeigt zudem, dass sich das **Investitionsklima im geförderten Wohnungsbau zuletzt verschlechtert** hat. So bewerten 2025 rund 58 % der Befragten das Investitionsklima für den Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen als schlecht (2023: 40 %). Diese Entwicklung ist weniger auf die Förderkonditionen selbst zurückzuführen, die nur von 16 % der Befragten als negativer Einflussfaktor bewertet werden, sondern vielmehr auf den zeitweise geltenden **Förderstopp in Bayern**. Dieser erschwert eine

[7] Die detaillierten Auswertungen der einzelnen Fragen des Wohnungsmarktbarometers finden sich im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung.

verlässliche Kalkulation und Planung erheblich. Entsprechend geben 68 % der Befragten an, dass sich der Förderstopp direkt auf ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auswirkt. Auch in der Bewertung der Problemlagen wird die Verfügbarkeit von Fördermitteln deutlich kritischer eingeschätzt als deren konkrete Ausgestaltung.

Darüber hinaus verweisen die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers auf strukturelle Herausforderungen, die über den Neubau hinausgehen. Dazu zählen unter anderem soziale Spannungen in einzelnen Quartieren, die wachsende Bedeutung von Transferleistungen für den Zugang zu Wohnraum sowie die zunehmende Polarisierung zwischen nachgefragten und weniger nachgefragten Lagen. Diese Problemlagen verdeutlichen, dass wohnungspolitische Handlungsansätze **nicht allein auf die Erhöhung der Neubauzahlen** abzielen können, sondern zunehmend auch Bestandsentwicklung, soziale Stabilisierung und quartiersbezogene Maßnahmen berücksichtigen müssen.

Insgesamt zeigt das Wohnungsmarktbarometer, dass die Akteure den Nürnberger Wohnungsmarkt weiterhin als strukturell angespannt wahrnehmen. Die Problemwahrnehmung verschiebt sich dabei zunehmend von Fragen der Flächenverfügbarkeit hin zu ökonomischen und umsetzungsbezogenen Hemmnissen. Damit liefern die Ergebnisse eine **wichtige Ergänzung zu den quantitativen Analysen** der Wohnungsmarktbeobachtung und verdeutlichen den Handlungsbedarf insbesondere bei der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben sowie bei der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

5.3 Zwischenfazit

Die Auswertungen des Wohnungsmarktbarometers sowie die im Berichtszeitraum durchgeführten Dialogformate verdeutlichen, dass der **Nürnberger Wohnungsmarkt weiterhin als strukturell angespannt wahrgenommen** wird. Insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau, hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten im Bereich der Förderkulisse stellen aus Sicht der Akteure zentrale Hemmnisse dar. Die Ergebnisse zum Investitionsklima zeigen dabei deutlich, dass die aktuellen Rahmenbedingungen in weiten Teilen als nicht tragfähig eingeschätzt werden und Investitionsentscheidungen erheblich erschweren. Gleichzeitig bleibt die Bezahlbarkeit von Wohnraum – insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen – eines der dominierenden Themen.

Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers zeigen, dass sich die **Problemlage** aus Sicht der befragten Wohnungsmarktakteure in den vergangenen Jahren **teilweise verschoben** haben. Während Fragen der Baulandverfügbarkeit und Baurechtschaffung weiterhin relevant sind, rücken zunehmend die **wirtschaftliche Tragfähigkeit von Projekten und die Planungs- und Investitionssicherheit** in den Vordergrund. Zugleich wird deutlich, dass nicht nur steigende Kosten, sondern auch begrenzte am Markt realisierbare Preise die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben zunehmend einschränken. Diese Einschätzungen decken sich mit den in Kapitel 3 dargestellten Wirtschaftlichkeitsanalysen und bestätigen die dort beschriebenen Umsetzungshemmnisse.

Die ergänzend durchgeführten Dialogformate – darunter die Befragung der Wohnungsgenossenschaften, der Runde Tisch „Azubi-Wohnen“ sowie das Fachgespräch Wohnen – haben verdeutlicht, dass ein **enger Austausch zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsmarktakteuren** dem Bedürfnis nach Information, Beratung und Kooperation entspricht und wesentlich zur Einordnung aktueller Entwicklungen beiträgt. Zugleich zeigen sie, dass

wohnungspolitische Fragestellungen zunehmend sektorübergreifend zu betrachten sind, etwa im Hinblick auf Fachkräftesicherung oder soziale Stabilität in den Quartieren.

Die hohe Nachfrage nach Fördermitteln, die Auswirkungen des Förderstopps sowie die Entwicklung alternativer Instrumente wie des preisgedämpften Wohnungsbaus unterstreichen, dass der **Wohnungsmarkt aktuell in hohem Maße von verlässlichen Rahmenbedingungen und kooperativen Lösungsansätzen abhängig** ist. Die Ergebnisse zeigen zudem, dass weniger die Ausgestaltung der Förderkonditionen als vielmehr deren Verfügbarkeit und Planbarkeit entscheidend für Investitionsentscheidungen sind. Der Dialog zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Genossenschaften und weiteren Akteuren bleibt daher ein zentraler Baustein der Nürnberger Wohnungspolitik.

Insgesamt zeigt sich, dass eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung allein nicht ausreicht. Erst im Zusammenspiel mit einem strukturierten Austausch mit den Marktakteuren können quantitative Analysen, qualitative Einschätzungen und praktische Erfahrungen zu einem ganzheitlichen Bild zusammengeführt werden. Der **Ausbau und die Verstetigung dieser Dialogformate** leisten damit einen wichtigen Beitrag zur strategischen Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik.

Anhang

Annahmen und ergänzende Ergebnisse der Berechnungen von Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Tabelle 4: Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Kosten für Erwerb/Miete einer Wohnung			2014	2016	2018	2020	2022	2024
50 m²	Miete	Mietenspiegel	6,90 €/m²	7,42 €/m²	7,95 €/m²	8,65 €/m²	9,41 €/m²	9,80 €/m²
		Angebotsmiete	7,82 €/m²	8,65 €/m²	9,42 €/m²	10,00 €/m²	10,50 €/m²	11,40 €/m²
	Kaufpreis Eigentum	Bestandswohnung	1.720 €/m²	2.007 €/m²	2.350 €/m²	2.933 €/m²	3.647 €/m²	3.346 €/m²
		Neubauwohnung	3.593 €/m²	4.155 €/m²	5.194 €/m²	5.480 €/m²	6.311 €/m²	6.455 €/m²
65 m²	Miete	Mietenspiegel	6,63 €/m²	7,13 €/m²	7,76 €/m²	8,27 €/m²	8,89 €/m²	9,46 €/m²
		Angebotsmiete	7,69 €/m²	8,38 €/m²	9,23 €/m²	9,70 €/m²	10,15 €/m²	11,00 €/m²
	Kaufpreis Eigentum	Bestandswohnung	1.775 €/m²	2.071 €/m²	2.425 €/m²	3.026 €/m²	3.685 €/m²	3.346 €/m²
		Neubauwohnung	3.458 €/m²	3.998 €/m²	4.998 €/m²	5.273 €/m²	6.130 €/m²	6.273 €/m²
90 m²	Miete	Mietenspiegel	6,75 €/m²	7,11 €/m²	7,91 €/m²	8,36 €/m²	8,88 €/m²	9,65 €/m²
		Angebotsmiete	7,97 €/m²	8,73 €/m²	9,57 €/m²	9,99 €/m²	10,54 €/m²	11,71 €/m²
	Kaufpreis Eigentum	Bestandswohnung	1.940 €/m²	2.263 €/m²	2.650 €/m²	3.307 €/m²	3.910 €/m²	3.481 €/m²
		Neubauwohnung	3.288 €/m²	3.802 €/m²	4.753 €/m²	5.015 €/m²	5.890 €/m²	5.907 €/m²
Wohnnebenkosten		50 m² Wohnung	2,55 €/m²	2,58 €/m²	2,66 €/m²	2,80 €/m²	3,74 €/m²	4,13 €/m²
		65 m² Wohnung	2,75 €/m²	2,78 €/m²	2,87 €/m²	3,02 €/m²	4,03 €/m²	4,45 €/m²
		90 m² Wohnung	2,68 €/m²	2,71 €/m²	2,80 €/m²	2,95 €/m²	3,93 €/m²	4,34 €/m²
weitere Annahmen zur Berechnung der Wohnkosten im Eigentum								
Sanierungskosten			10%	10%	10%	10%	10%	10%
Erwerbsnebenkosten			8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Finanzierung der Investition		Zinssatz*	2,5%	1,8%	1,9%	1,3%	4,0%	3,5%
		Tilgung**	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
		Eigenkapital**	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Hausgeld		Nebenkosten zzgl.	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Instandhaltungskosten (p.a.)			10,93 €/m²	10,93 €/m²	11,14 €/m²	11,68 €/m²	12,20 €/m²	13,45 €/m²

* Quelle: Deutsche Bundesbank: Tabelle BBK01.SUD131 "Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte (effektiver Jahreszinssatz einschl. Kosten)"

** Quelle: Einheitliche Durchschnittswerte in Anlehnung an Verband deutscher Pfandbriefbanken (2025): Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2025. Ergebnisse einer Erhebung unter den Mitgliedsinstituten

Daten: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Verband deutscher Pfandbriefbanken

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

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen											
		Mietenspiegel						Angebotsmiete					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	27%	28%	27%	27%	31%	27%	29%	31%	31%	30%	33%	30%
	Mitte	32%	33%	32%	32%	37%	33%	35%	37%	37%	36%	39%	36%
50 m² Whg.	Geringv.	40%	42%	41%	40%	46%	41%	44%	47%	46%	45%	49%	45%
Paar, unverheiratet	Mitte +	23%	24%	23%	23%	26%	23%	25%	27%	27%	26%	29%	26%
	Mitte	27%	29%	28%	27%	32%	28%	31%	32%	32%	31%	34%	31%
65 m² Whg.	Geringv.	34%	36%	35%	34%	40%	35%	38%	40%	40%	39%	43%	39%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	26%	27%	27%	26%	31%	27%	29%	31%	31%	30%	33%	30%
	Mitte	32%	33%	33%	32%	37%	33%	35%	37%	37%	36%	40%	36%
65 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	41%	40%	46%	41%	44%	46%	46%	45%	50%	45%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	23%	23%	23%	23%	26%	23%	26%	27%	27%	26%	29%	27%
	Mitte	27%	28%	28%	27%	31%	28%	31%	33%	32%	31%	34%	32%
90 m² Whg.	Geringv.	34%	35%	35%	34%	39%	35%	38%	41%	41%	39%	43%	40%

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg; Statistisches Bundesamt

Tabelle 6: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Eigentumssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Eigentumswohnungen											
		Bestand						Neubau					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	32%	32%	34%	34%	51%	40%	51%	51%	58%	50%	71%	62%
	Mitte	39%	39%	41%	40%	61%	48%	62%	61%	69%	60%	85%	75%
50 m² Whg.	Geringv.	48%	49%	51%	50%	77%	61%	77%	77%	86%	75%	107%	93%
Paar, unverheiratet	Mitte +	29%	29%	31%	30%	45%	36%	44%	44%	49%	43%	61%	53%
	Mitte	35%	35%	37%	36%	55%	43%	53%	52%	59%	51%	74%	64%
65 m² Whg.	Geringv.	44%	44%	46%	45%	68%	53%	66%	66%	73%	64%	92%	80%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	34%	34%	35%	35%	52%	41%	51%	50%	56%	49%	71%	62%
	Mitte	40%	40%	42%	42%	63%	49%	61%	60%	68%	59%	85%	74%
65 m² Whg.	Geringv.	50%	51%	53%	52%	79%	62%	76%	76%	85%	74%	106%	92%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	30%	30%	32%	32%	46%	36%	42%	41%	46%	40%	59%	50%
	Mitte	36%	36%	38%	38%	56%	43%	50%	50%	56%	48%	70%	60%
90 m² Whg.	Geringv.	46%	46%	48%	47%	70%	54%	62%	62%	69%	61%	88%	75%

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Tabelle 7: 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	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	56 m²	54 m²	55 m²	56 m²	49 m²	55 m²	51 m²	48 m²	49 m²	50 m²	46 m²	50 m²
	Mitte	47 m²	45 m²	46 m²	47 m²	41 m²	46 m²	43 m²	40 m²	41 m²	42 m²	38 m²	41 m²
	Geringv.	38 m²	36 m²	37 m²	37 m²	33 m²	37 m²	34 m²	32 m²	32 m²	33 m²	30 m²	33 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	85 m²	82 m²	83 m²	85 m²	74 m²	83 m²	77 m²	73 m²	73 m²	76 m²	68 m²	75 m²
	Mitte	71 m²	68 m²	69 m²	71 m²	61 m²	69 m²	64 m²	61 m²	61 m²	63 m²	57 m²	62 m²
	Geringv.	57 m²	55 m²	55 m²	57 m²	49 m²	55 m²	51 m²	48 m²	49 m²	51 m²	45 m²	50 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	74 m²	71 m²	72 m²	74 m²	64 m²	72 m²	66 m²	63 m²	63 m²	66 m²	59 m²	65 m²
	Mitte	62 m²	59 m²	60 m²	62 m²	53 m²	60 m²	55 m²	53 m²	53 m²	55 m²	49 m²	54 m²
	Geringv.	49 m²	47 m²	48 m²	49 m²	43 m²	48 m²	44 m²	42 m²	42 m²	44 m²	39 m²	43 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	119 m²	116 m²	115 m²	119 m²	104 m²	115 m²	105 m²	99 m²	100 m²	104 m²	94 m²	101 m²
	Mitte	99 m²	96 m²	96 m²	99 m²	87 m²	96 m²	88 m²	83 m²	83 m²	87 m²	78 m²	84 m²
	Geringv.	79 m²	77 m²	77 m²	80 m²	70 m²	77 m²	70 m²	66 m²	67 m²	70 m²	63 m²	67 m²

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg; Statistisches Bundesamt

Tabelle 8: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30% für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Eigentumssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Eigentumswohnungen											
		Bestand						Neubau					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	46 m²	46 m²	44 m²	45 m²	29 m²	37 m²	29 m²	29 m²	26 m²	30 m²	21 m²	24 m²
	Mitte	39 m²	39 m²	37 m²	37 m²	25 m²	31 m²	24 m²	24 m²	22 m²	25 m²	18 m²	20 m²
	Geringv.	31 m²	31 m²	30 m²	30 m²	20 m²	25 m²	19 m²	20 m²	17 m²	20 m²	14 m²	16 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	67 m²	67 m²	64 m²	65 m²	43 m²	55 m²	44 m²	45 m²	40 m²	46 m²	32 m²	37 m²
	Mitte	56 m²	56 m²	53 m²	54 m²	36 m²	46 m²	37 m²	37 m²	33 m²	38 m²	26 m²	31 m²
	Geringv.	45 m²	45 m²	43 m²	43 m²	29 m²	36 m²	30 m²	30 m²	27 m²	31 m²	21 m²	24 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	58 m²	58 m²	55 m²	56 m²	37 m²	47 m²	39 m²	39 m²	35 m²	40 m²	28 m²	32 m²
	Mitte	48 m²	48 m²	46 m²	47 m²	31 m²	40 m²	32 m²	32 m²	29 m²	33 m²	23 m²	26 m²
	Geringv.	39 m²	39 m²	37 m²	37 m²	25 m²	32 m²	26 m²	26 m²	23 m²	26 m²	18 m²	21 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	89 m²	89 m²	85 m²	85 m²	58 m²	75 m²	65 m²	65 m²	58 m²	67 m²	46 m²	54 m²
	Mitte	74 m²	74 m²	71 m²	71 m²	48 m²	62 m²	54 m²	54 m²	49 m²	56 m²	38 m²	45 m²
	Geringv.	59 m²	59 m²	56 m²	57 m²	39 m²	50 m²	43 m²	43 m²	39 m²	45 m²	31 m²	36 m²

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg; Statistisches Bundesamt

Rechenweg und Annahmen der wohnungswirtschaftlichen Berechnungen

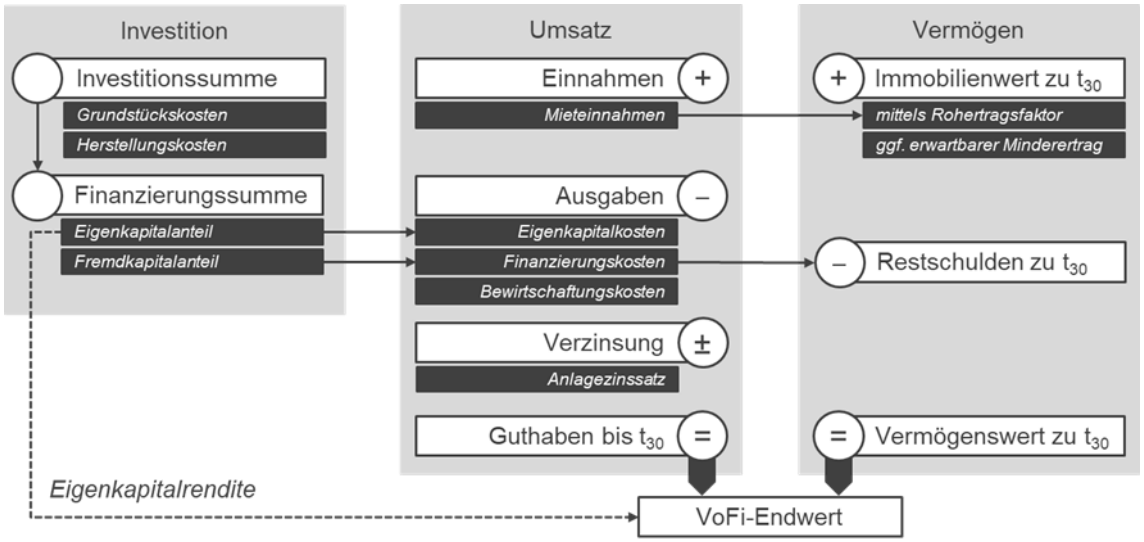
Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Wohnungsmarktbeobachtung (Kapitel 3.4) wurde auf den Rechenweg des *vollständigen Finanzplans* (VoFi) zurückgegriffen. Bei dieser Berechnungsmethode werden alle in einem bestimmten Betrachtungszeitraum anfallenden Einnahmen (v. a. Mieteinnahmen) und Ausgaben (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 61 ist der Rechenweg des vollständigen Finanzplans für ein Wohnungsbauvorhaben schematisch dargestellt.

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).

Die auf den folgenden Seiten aufgelisteten Annahmen entsprechen den in der schematischen Darstellung des Rechenwegs in dunkelgrau dargestellten Berechnungsbestandteilen. Die Annahmen für die Jahre 2020 und 2022 sind der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 zu entnehmen. Blau hinterlegte Werte werden nicht jährlich angepasst.

Abbildung 61: Rechenweg im vollständigen Finanzplan (VoFi) für ein Wohnungsbauvorhaben



Darstellung: Quaestio

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

Herstellungskosten pro m² Wohnfläche (KG 300-700)	**4.120 €/m²**
davon Kostengruppen 300+400	**3.250 €/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:

			Stand Jahr 2025
Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m² Wohnfläche			3.250 €/m²
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	*Anteil an 300+400:*	*4,4%*	143 €/m²
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	*Anteil an 300+400:*	*1,4%*	46 €/m²
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	*Anteil an 300+400:*	*21,0%*	683 €/m²
Summe der Kostengruppen 300-700			4.121 €/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); vorgeschriebener Eigenkapitalanteil EOF Bayern: mind. 15%

Umsatz

Mieteinnahmen

Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)		**1,0%**
Erläuterung: Setzung		
Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum		**25 Jahre**
Erstvermietungsmiete geförderter Mietwohnungen		**12,28 €/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%*	**6,50 €/m²**
in der Einkommensstufe II	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**7,50 €/m²**
in der Einkommensstufe III	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**8,50 €/m²**

Erläuterung: Wohnraum-Förderbestimmungen 2023 (WFB 2023), Anteil der Wohnungen in den Einkommensstufen als Setzung; seit 2023 weitere Bindungsdauern von 40 bzw. 55 Jahren möglich

Finanzierungskosten

Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	**3,8% Zinsen**	**1,0% Tilgung**

Erläuterung: Interhyp AG: Hypothekenzinssatz zur Baufinanzierung mit 20 Jahren Laufzeit, Mittelwert des vorigen Jahres.

Konditionen für den geförderten Wohnungsbau

förderfähige Kosten / Kostenobergrenze		**3.000 €/m²**
Zuschuss		**600 €/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	**40%**	↓ ab dem 11. Jahr
für den Anteil des belegungsabhängigen Darlehens	**2,75% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
Vergleichszinssatz zur Bemessung	**4,75% Zinsen**	

Erläuterung: Wohnraum-Förderbestimmungen 2023 (WFB 2023)

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	**359 €/WE**
Instandhaltungskosten	**14,00 €/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)

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 Stadt Regensburg, Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

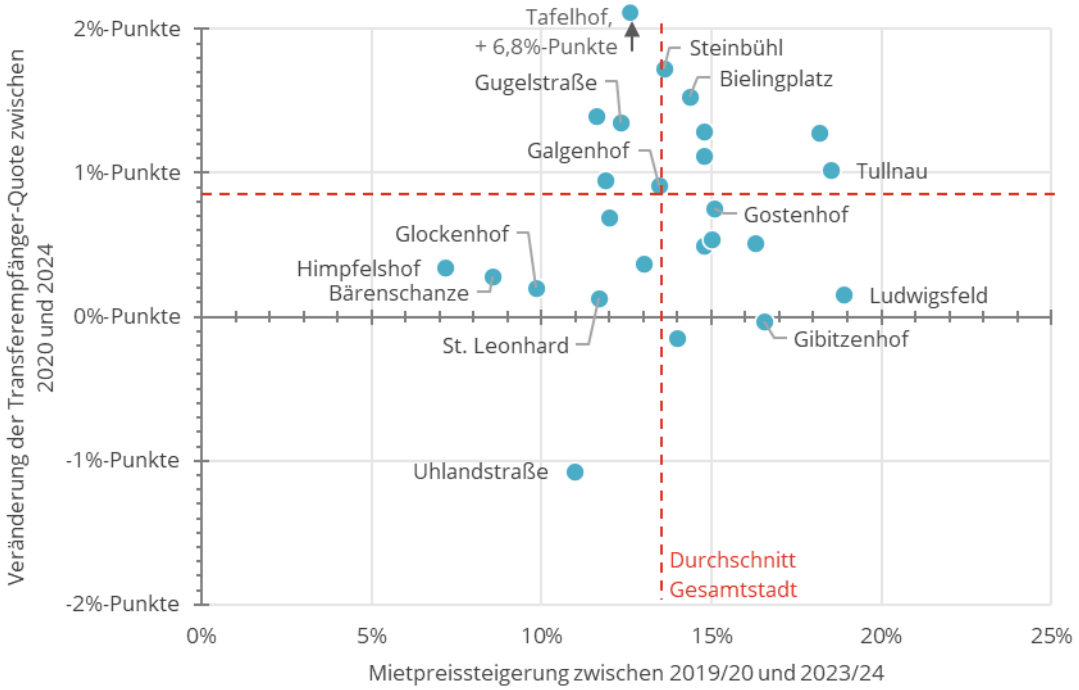
Ermittlung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Minderertrags

Mietsteigerung nach Ablauf der Belegungsbindung	**3,0%**

Erläuterung: Setzung im Rahmen des § 558 BGB

Ergänzende Auswertung zur kurzfristigen Entwicklung von Mietpreisen und Transferempfängerquote

Abbildung 62: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2019/20 und 2023/2024



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

Ergebnisse der Befragung zum Wohnungsmarktbarometer

1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

1.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in Nürnberg insgesamt?

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist...	Antworten	Trend Vorjahr
sehr angespannt	15%	↓
angespannt	71%	↗
ausgewogen	15%	↗
entspannt	0%	→
sehr entspannt	0%	→

2 Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage in den nächsten zwei Jahren in Nürnberg ein?[8]

Die Marktsituation wird sich in den nächsten 2 Jahren wahrscheinlich...	Antworten	Trend Vorjahr
sehr anspannen	19%	↓
anspannen	40%	↘
nicht verändern	38%	↑
entspannen	4%	↘
sehr entspannen	0%	→

[8] Anmerkung: Vorher „in den nächsten vier Jahren“. Die Spalte „Trend Vorjahr“ bezieht sich auf den Vergleich mit der alten Frage (vier Jahre).

3 Einschätzung der aktuellen und künftigen Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen

3.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?[9]

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	16%	↑	49%	↑	35%	↓
EFH mittleres Preissegment	43%	↑	34%	↗	23%	↓
EFH unteres Preissegment	59%	↑	23%	↗	18%	↓
EFH im Neubau	28%		26%		47%	
EFH im Bestand	41%		43%		16%	
ETW oberes Preissegment	16%	↑	49%	↑	35%	↓
ETW mittleres Preisegment	44%	↑	36%	↗	20%	↓
ETW unteres Preissegment	76%	↑	20%	↓	4%	↓
ETW im Neubau	29%		29%		42%	
ETW im Bestand	43%		43%		13%	
MietW oberes Preissegment	32%	↑	49%	↓	19%	↘
MietW mittleres Preissegment	76%	↑	20%	↓	4%	↘
MietW unteres Preissegment	92%	↑	8%	↗	0%	↓
geförderte MietW	89%	↑	11%	↘	0%	↓
MietW im Neubau	57%		36%		6%	
MietW im Bestand	81%		19%		0%	
Mikroapartments (teil-/möbliert)	38%		49%		13%	
1- bis 2-Zimmerwohnungen	68%	↑	28%	↓	4%	↘
3- bis 4-Zimmerwohnungen	77%	↑	17%	↓	6%	↘
Großen Wohnungen (5 Zi +)	62%	↑	26%	↑	13%	↓

[9] Kategorien ohne Trendpfeil sind in dieser Ausgabe erstmals abgefragt worden, sodass kein Vergleich möglich ist.

3.2 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen ein?

Das Angebot und die Nachfrage nach ... wird in den nächsten zwei Jahren wahrscheinlich		steigen / zunehmen	konstant bleiben	fallen / abnehmen
Eigenheimen (Ein-/Zwei-familienhäuser, Reihenhäuser)	Das Neubauangebot wird ...	7%	36%	58%
	Die Nachfrage nach Neubauten wird ...	31%	49%	20%
	Die Kaufpreise für Neubauten werden ...	67%	24%	9%
	Das Angebot im Bestand wird ...	33%	58%	9%
	Die Nachfrage im Bestand wird ...	56%	38%	7%
	Die Kaufpreise im Bestand werden ...	67%	27%	7%
Eigentums-wohnungen	Das Neubauangebot wird ...	15%	43%	41%
	Die Nachfrage nach Neubauten wird ...	41%	48%	11%
	Die Kaufpreise für Neubauten werden ...	63%	28%	9%
	Das Angebot im Bestand wird ...	26%	61%	13%
	Die Nachfrage im Bestand wird ...	54%	37%	9%
	Die Kaufpreise im Bestand werden ...	62%	31%	7%
Miet-wohnungen	Das Angebot an neuen Mietwohnungen wird ...	29%	29%	42%
	Die Nachfrage nach neuen Miet-wohnungen wird ...	64%	34%	2%
	Die Mietpreise im Neubau werden ...	88%	13%	0%
	Das Angebot im Bestand wird ...	25%	60%	15%
	Die Nachfrage im Bestand wird ...	79%	21%	0%
	Die Mietpreise im Bestand werden ...	88%	13%	0%
Wohnungs-größen	Die Nachfrage nach Mikroapartments (teil-/möbliert) wird ...	35%	59%	7%
	Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern wird ...	72%	28%	0%
	Die Nachfrage nach Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern wird ...	68%	32%	0%
	Die Nachfrage nach großen Wohnungen mit 5 Zimmern und mehr wird ...	46%	46%	9%

3.3 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Nutzergruppen?

Die Nachfrage nach ... ist aktuell	größer als das Angebot	etwa so groß wie das Angebot	geringer als das Angebot
Wohnungen und Wohnheimplätzen für Auszubildende	73%	22%	4%
Wohnungen und Wohnheimplätzen für Studierende	76%	13%	11%
Familiengeeigneten Wohnungen	81%	13%	6%
Seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen	69%	21%	10%
Wohnungen in gemeinschaftlichen oder genossenschaftlichen Wohnprojekten	53%	26%	21%
Mitarbeiterwohnungen (vom Arbeitgeber bereitgestellt)	59%	18%	23%
Temporärem Wohnbedarf (z.B. Boardingshouses)	27%	56%	18%

3.4 Welche Miet- oder Käufergruppen werden in Nürnberg Ihrer Meinung nach künftig an Bedeutung gewinnen?

Die Miet- oder Käufergruppe ... wird in den nächsten zwei Jahren wahrscheinlich	an Bedeutung gewinnen	konstant bleiben	an Bedeutung verlieren
Singles und junge Paare	67%	33%	0%
Familien	49%	43%	9%
Auszubildende und Studierende	45%	51%	4%
Senioren	77%	19%	4%
Ausländische Fachkräfte, Expats, mobile Arbeitskräfte	43%	50%	7%
Nachfrager nach gemeinschaftlichen oder genossenschaftlichen Wohnformen	57%	37%	7%
Haushalte mit geringem Einkommen	76%	22%	2%

4 Aktuelles Investitionsklima

4.1 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	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Neubau Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser						
...im Bauträgergeschäft	91%	↗	9%	↘	0%	→
...im individuellen Wohnungsbau / in Eigenregie	74%	↘	17%	↘	9%	↑
Neubau Mehrfamilienhäuser						
...zum Verkauf an Eigennutzer	72%	↓	28%	↑	0%	↘
...zum Verkauf an Kapitalanleger	62%	↓	30%	↑	9%	↗
...zur Vermietung (freifinanziert)	60%	↓	33%	↑	6%	↓
...zur mietpreis- und belegungsgebundenen Vermietung	58%	↑	29%	↓	13%	↓
Erwerb (Bestandsimmobilien) von						
...Ein-/Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern	38%	↓	43%	↗	19%	↗
...Eigentumswohnungen	30%	↓	57%	↑	13%	↘
...Mehrfamilienhäusern	38%	↓	44%	↑	19%	↑
Sanierung/Modernisierung (Bestandsimmobilien) von						
...selbstgenutztem Wohneigentum	40%	↑	45%	↗	15%	↓
...vermietetem Wohneigentum	64%	↑	30%	↓	6%	↘

4.2 Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima im Wohnimmobilienmarkt in Nürnberg?

... wirkt/wirken sich auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (Anreiz)		kaum oder gar nicht aus		negativ aus (Hemmnis)	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Das Steuer-/Abschreibungsrecht	22%	↑	51%	↘	27%	↓
Das Angebot an Bestandsimmobilien	13%	↓	58%	↗	29%	↑
Die Verfügbarkeit von Bauland	4%	↘	38%	↘	57%	↑
Die Kosten von Bauland	4%	↗	21%	↘	74%	↘
Die Baukosten	2%	↘	6%	↗	91%	↗
Die auf dem Markt erzielbaren Verkaufs-/ Vermietungspreise	17%		30%		52%	
Die Kapitalmarktbedingungen	9%	↑	15%	↑	76%	↓
Die Konjunkturlage	4%	↗	16%	↗	80%	↓
Die Arbeitsmarktsituation	9%	↘	35%	↓	57%	↑
Die Verfügbarkeit von Material und Arbeitskräften	9%	↑	20%	↓	72%	↑
Das Interesse an Eigentumsbildung	33%	↗	54%	↘	13%	↘
Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	33%	↓	46%	↗	22%	↗
Die Alterung in der Gesellschaft	16%	↗	53%	↓	31%	↑
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	5%	↘	68%	↗	27%	→
Das Mietrecht	0%	→	37%	↓	63%	↑
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	4%	↘	46%	↑	50%	↘
Die bayerische Wohnraumförderung	24%	↓	50%	↘	26%	↑
Die Bundesförderung wie KfW	25%	↑	59%	↑	16%	↓
Die Wohnungspolitik	2%	↗	28%	↑	70%	↓
Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	4%	↗	20%	↓	76%	↗

Sonstige: Baugenehmigungsverfahren, lange Genehmigungszeiten für Bauvorhaben, klimabedingte Auflagen wirken sich negativ aus. Die Kontrolle zur Einhaltung der Mietpreisbremse fehlt.

5 Für Investoren: Aktuelle Lage und Investitionsverhalten

5.1 Konnten Sie gestoppte/aufgeschobene Projekte zwischenzeitlich wieder fortsetzen?

Konnten Sie gestoppte/aufgeschobene Projekte zwischenzeitlich wieder fortsetzen?	Antworten
traf auf uns nicht zu	49%
konnten alle Projekte fortsetzen	7%
konnten einzelne Projekte fortsetzen	29%
konnten die Projekte noch nicht wieder fortsetzen	15%

5.2 Wirkt sich der aktuelle Stopp bei der Vergabe von Wohnraumördermitteln in Bayern direkt auf Ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aus?

Auswirkungen des Stopps bei der Vergabe von Wohnraumördermitteln in Bayern?	Antworten
Ja	68%
Nein	32%

5.3 Wie schätzen Sie die aktuelle Geschäftslage Ihres Unternehmens insgesamt ein?

Einschätzung der aktuellen Geschäftslage	Antworten
sehr gut	12%
eher gut	42%
weder gut noch schlecht	33%
eher schlecht	12%
sehr schlecht	2%

5.4 Wie hat sich die Situation hinsichtlich Ihrer Geschäftslage/Ihrer Projekte in den letzten zwei Jahren verändert (verglichen mit 2022/23)?

Veränderung der Geschäftslage/Projekte zu 2022/23	Antworten
deutlich besser	9%
etwas besser	21%
gleich geblieben	42%
etwas schlechter	21%
deutlich schlechter	7%

5.5 Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Nürnberg verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?

Rahmenbedingungen	Wohneigentums-markt		Freifinanzierter Mietwohnungsbau		geförderter Mietwohnungsbau	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	69%	↘	80%	↓	58%	↓
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	47%	↘	69%	↑	51%	↘
Verstärkte Investorenberatung	20%	↘	40%	↑	27%	↘

6 Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Welche Probleme sehen Sie aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt?	Großes Problem		Geringes Problem		Kein Problem	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Zu wenige große Wohnungen	50%	↑	41%	↗	9%	↓
Zu wenige kleine Wohnungen	43%	↗	43%	↗	14%	↓
Zu wenige geförderte/bezahlbare Wohnungen	76%	↓	17%	↑	7%	↘
Zu wenige barrierearme/-freie Wohnungen	61%	↑	26%	↓	13%	↘
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards	47%	↗	36%	↘	17%	↗
Geringe Neubautätigkeit	75%	↗	19%	↓	6%	↑
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland	52%	↓	40%	↗	8%	↗
Hohe Baulandpreise	60%	↓	36%	↑	4%	↗
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieneigentümern	60%	↓	36%	↑	4%	↘
Verkaufs-/ Vermietungspreise nicht mehr darstellbar	82%		18%		0%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien	26%	↗	54%	↗	20%	↘
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten	96%	↗	2%	↓	2%	↗
Fachkräftemangel in der Baubranche	65%		28%		7%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft	28%	↑	61%	↘	11%	↓
Steigende Nettokaltmieten	52%	↗	35%	↓	13%	↗
Hohe Mietnebenkosten	71%	↘	27%	↗	2%	↗
Steigende Energiekosten	79%	↘	21%	↗	0%	↘
Konditionen der bayerischen Wohnraumförderung	42%	↑	40%	↓	19%	↓
Konditionen der Bundesförderung wie KfW	25%	↓	66%	↑	9%	↓
Mangelnde Verfügbarkeit von bayerischen Wohnraumfördermitteln	67%		22%		11%	
Gentrifizierung	27%	↑	47%	↓	27%	↑
Segregation	43%	↑	39%	↓	18%	↗
Abwanderung von Familien ins Umland	61%	↑	25%	↓	14%	↘
Untergenutzte Wohnungen (z.B. Alleinstehende in	42%		38%		20%	
Flächennutzungskonkurrenzen (Wohnen, Gewerbe, Grün- und Freiflächen)	44%	↑	47%	↓	9%	↓
Gewerbliche Nutzung von Wohnraum	11%	↑	47%	↑	43%	↓
Leerstehende Wohnungen	17%	↑	47%	↑	36%	↓
Auswirkungen von Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft;	52%	↑	41%	↘	7%	↓

7 Angaben zu den Befragungsteilnehmern

In welchem Bereich sind Sie tätig?	2022	2025
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	17	7
Wohnungsgenossenschaft	10	5
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	7	5
Architektur	3	2
Sachverständige, Gutachter , Wissenschaft	4	6
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	12	10
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	4	3
Finanzierungsinstitut	3	1
Vermieter, Privateigentümer	2	5
Behörde	5	4
Sonstige	3	0

