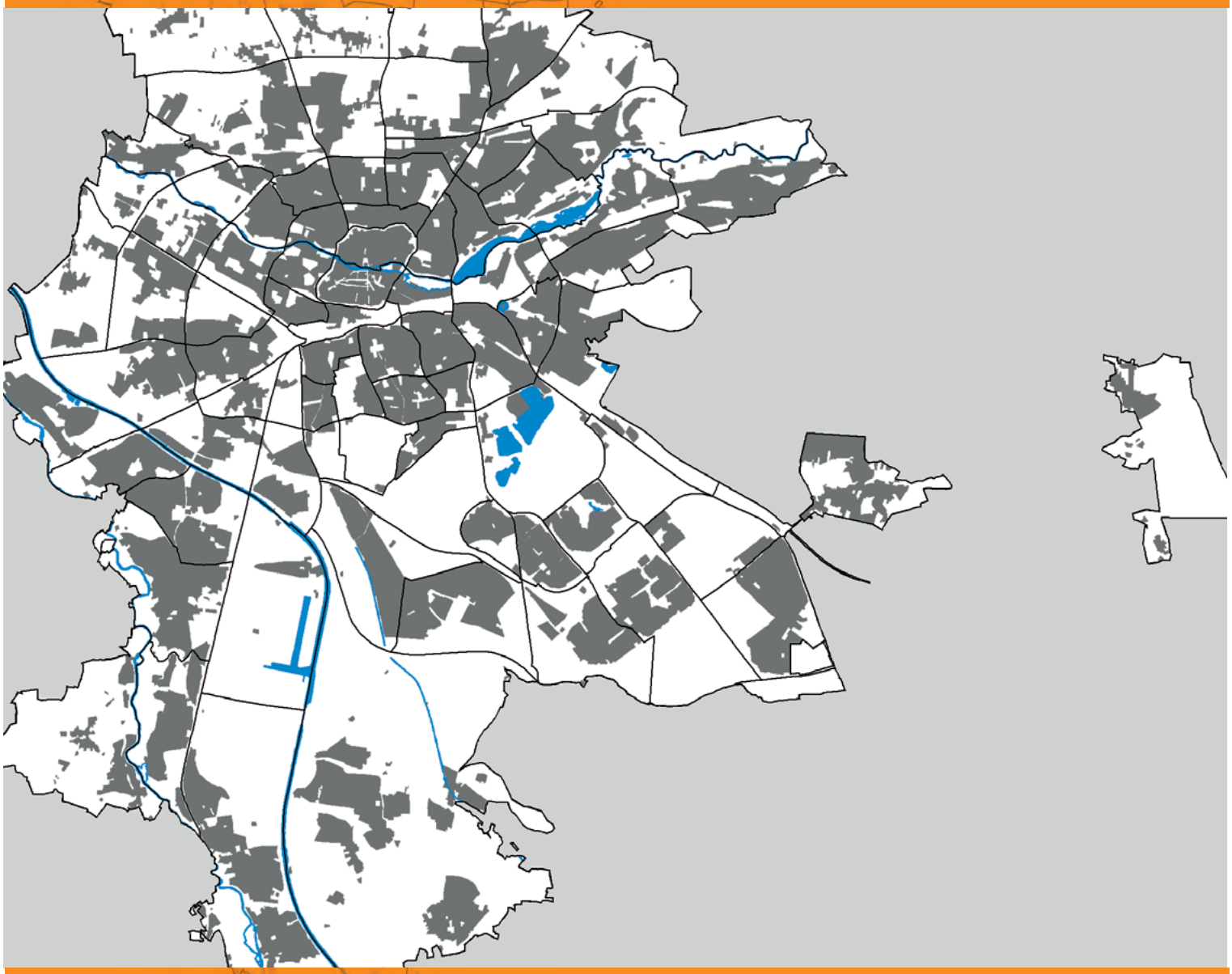
NÜRNBERG

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2021



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

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

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist auch im Internet unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html
abrufbar.

Redaktion und Gestaltung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Bernhard Faller, Colin Beyer
Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla, Lisa Bergmann

Wissenschaftliche Bearbeitung:

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

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

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

Bildnachweis:

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

Herstellung:

distler Druck & Medien GmbH
August 2022
Auflage: 250
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

WIRTSCHAFTS- UND WISSENSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2021

Datenstand: 31.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Die im zweijährigen Rhythmus erscheinende Wohnungsmarktbeobachtung wird kontinuierlich weiterentwickelt und durch neue Themen ergänzt. In die aktuelle Ausgabe wurde ein interkommunaler Vergleich aufgenommen, um die hiesigen Entwicklungen noch treffender einordnen zu können. Das Schwerpunktthema der diesjährigen Wohnungsmarktbeobachtung befasst sich mit der Wohnraumversorgung junger Haushalte. Diese Zielgruppe wird durch den schrittweisen Aufbau der neuen Technischen Universität Nürnberg in den kommenden Jahren an Bedeutung für den Wohnungsmarkt gewinnen. Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt auf, welche Wohnwünsche bei den jungen Haushalten überwiegen, welche Wohnlagen sie bevorzugen und welches Wohnungsangebot für diese Zielgruppe bereits in Nürnberg existiert.

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

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

Ihr

Dr. Michael Fraas

Wirtschafts– und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

Außer der Reihe: Trends auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

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

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

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

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

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

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	2018	2019	2020	Trend (Vorjahr)
Bevölkerung mit Hauptwohnung[1)]	535.746	535.886	530.222	↘
Zahl der Haushalte	284.640	285.245	284.364	↘
Wanderungssaldo	+1.951	+216	-3.056	↓
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	311.312	314.648	309.094	↘
Pendlersaldo	+92.843	+91.148	+87.926	↘
Arbeitslosenquote	5,4%	5,2%	6,3%	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	49.413	46.593	49.939	↗
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.181	7.727	6.543	↘

Wohnungsangebot	2018	2019	2020	Trend (Vorjahr)
Wohnungsmarktrelevanter Wohnungsbestand[2)3]	294.194	294.312	295.075	→
davon belegungsgebundene Wohnungen	18.196	18.113	17.921	↘
Baufertigstellungen (Neubau)[2)]	1.161	961	1.502	↑
davon geförderte Mietwohnungen	71	90	454	↑
Baugenehmigungen (Neubau)[2)]	1.550	2.434	2.579	↗

Immobilienpreise und Mieten		2018	2019	2020	Trend (Vorjahr)
Mieten laut Mietenspiegel[4)]		7,86 €/m²	7,86 €/m²	8,54 €/m²	↗
Angebotsmieten[5)]	im Bestand	9,48 €/m²	9,68 €/m²	10,00 €/m²	↗
	im Neubau	12,25 €/m²	12,12 €/m²	12,64 €/m²	↗
Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften[6)]	im Bestand	380.000 €	420.000 €	465.000 €	↗
	im Neubau	590.000 €	605.000 €	660.000 €	↗
Kaufpreise für Eigentumswohnungen[6)]	im Bestand	2.500 €/m²	2.800 €/m²	3.120 €/m²	↗
	im Neubau	4.900 €/m²	4.860 €/m²	5.170 €/m²	↗

1) In den Jahren 2019 und 2020 erfolgten umfangreiche Registerbereinigungen im Kontext der Europawahl und dem Zensus 2021. Im Jahr 2020 fanden pandemiebedingt weniger Wanderungen nach Nürnberg statt als üblich (v.a. aus dem Ausland).
2) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden
3) Durch Korrekturen im Gebäudebestand sowie Anpassungen bei den Verschlüsselungen der Gebäudetypen wurde der Wohnungsbestand rückwirkend angepasst. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren ist somit sichergestellt.
4) Der Mietenspiegel wird im zweijährigen Rhythmus erhoben. Der Wert für das Jahr 2019 wurde entsprechend bereits für das Jahr 2018 erhoben.
5) Median der Nettokaltmieten
6) Median der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht, zur besseren Lesbarkeit wird im gesamten Bericht der Begriff "Kaufpreise" verwendet

Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Bayern-Labo; Value AG; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg

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

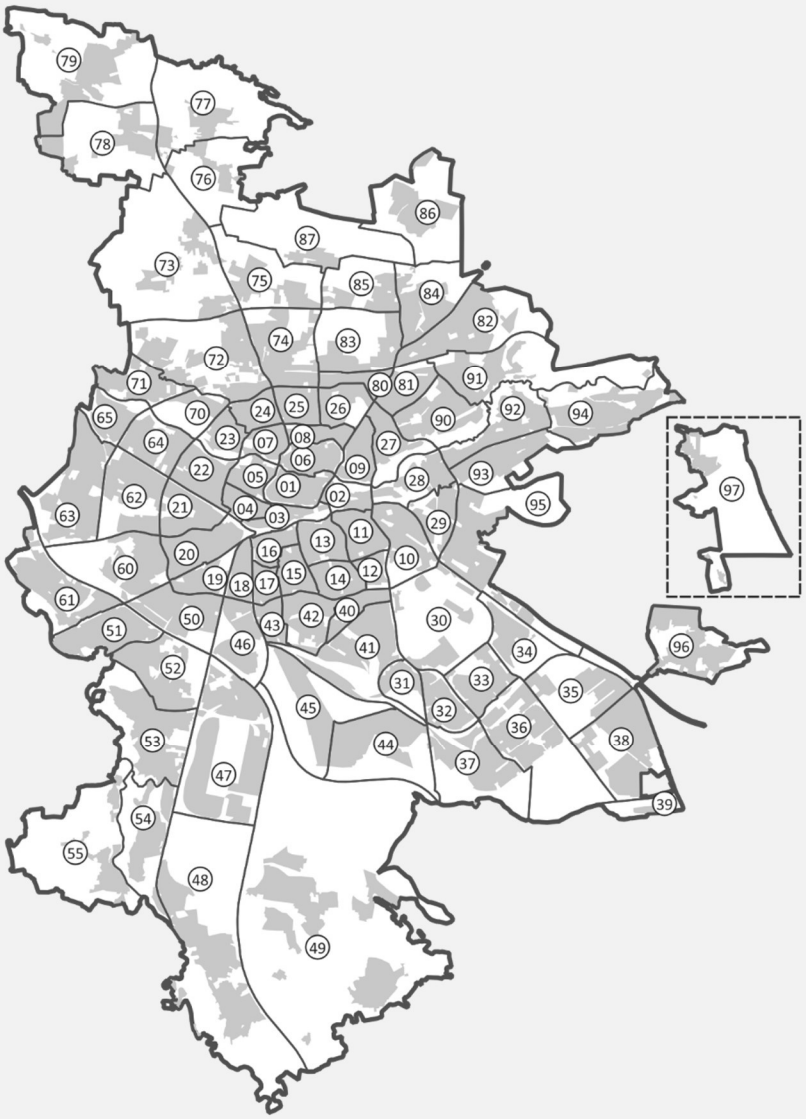
- Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen – mehr Wohnungen für Nürnberg
- Bezahlbares Wohnen – zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung
- Attraktives und innovatives Wohnungsangebot – Schaffung neuer Qualitäten
- Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte
- Mehr Dialog zwischen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

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

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

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

Abbildung 1: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke



Nummern und Namen der statistischen Bezirke			
01 Altstadt, St. Lorenz	23 Sandberg	45 Gartenstadt	74 Thon
02 Marienvorstadt	24 Bielingplatz	46 Werderau	75 Almoshof
03 Tafelhof	25 Uhlandstraße	47 Maiach	76 Kraftshof
04 Gostenhof	26 Maxfeld	48 Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	77 Neunhof
05 Himpfelshof	27 Veilhof		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

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

Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs (siehe Abbildung 1, Seite 5). Auf dieser Ebene liegen jedoch nicht für alle Indikatoren ausreichend Informationen vor. Zudem fällt in der Vielzahl der einzelnen Bezirke die Identifizierung von allgemeinen Trends schwer. Aus diesen Gründen werden für einige Auswertungen die statistischen Bezirke zu Typen zusammengefasst. Nebenstehende Abbildung zeigt die **Zuordnung der Bezirke zu folgenden Typen**:

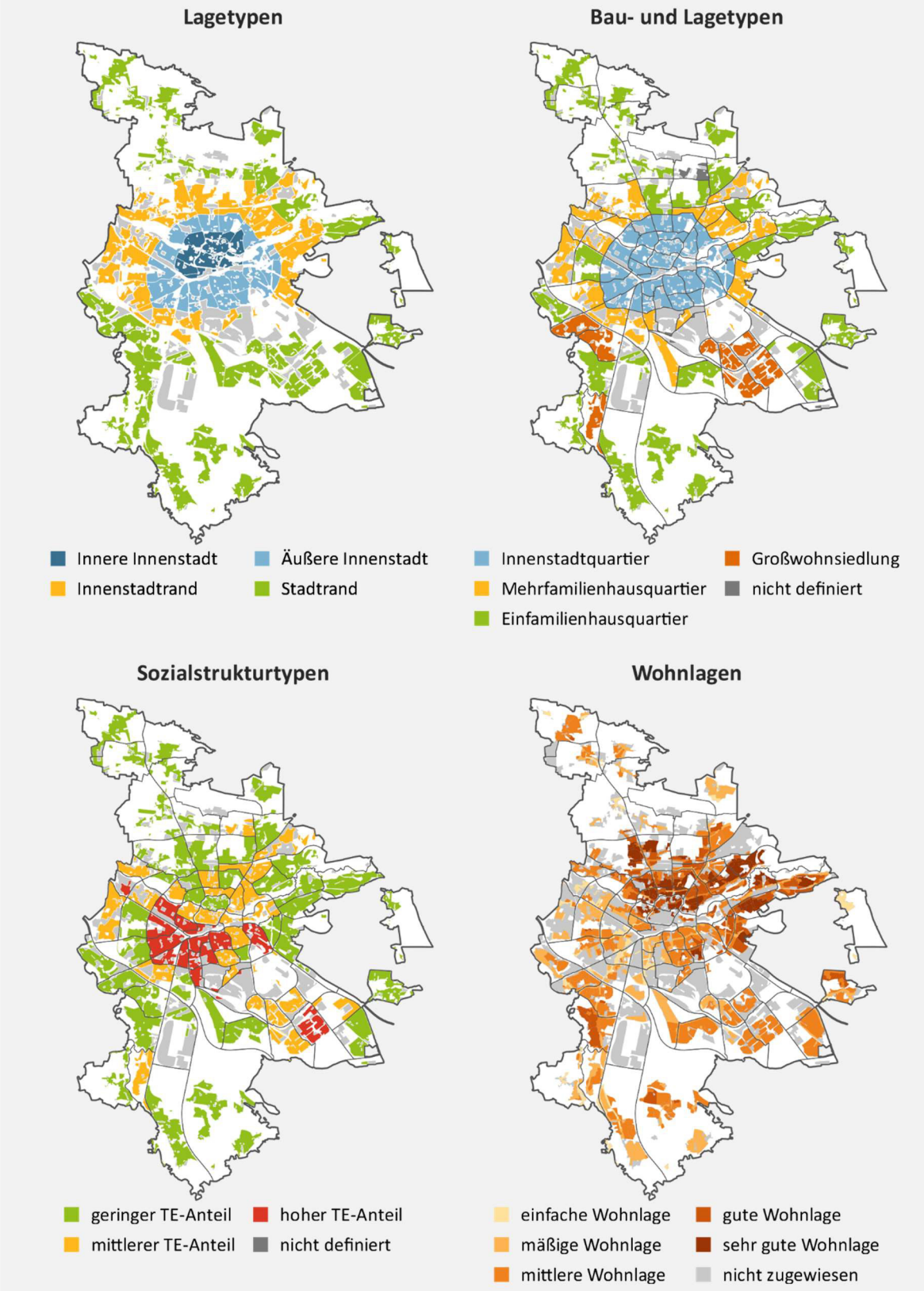
- In einer rein lagebezogenen Typisierung werden die statistischen Bezirke der „Inneren Innenstadt“, der „Äußeren Innenstadt“, dem „Innenstadtrand“ oder dem „Stadtrand“ zugeordnet. Diese Einteilung entspricht der Systematik der innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

- Zu geringfügig anderen räumlichen Ergebnissen führt die zweite Typisierung, die zusätzlich zur Lage noch die baustrukturellen Unterschiede berücksichtigt. Folgende Typen werden dabei gebildet: „Innenstadtquartiere“, „Einfamilienhausquartiere“, „Mehrfamilienhausquartiere“ und „Großwohnsiedlungen“.

- Die dritte Typisierung befasst sich mit den sozialstrukturellen Unterschieden zwischen den statistischen Bezirken. Da keine verlässlichen anderen Daten zum sozioökonomischen Status verfügbar sind, wird hier die Transferabhängigkeit als der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII bezogen auf alle Einwohner des statistischen Bezirks herangezogen. Bei einem Anteil von weniger als 8 % wird der Anteil der Transferempfänger (TE) als gering klassifiziert. Ab einem Anteil von 15 % wird er als hoch klassifiziert.

- Als weitere Auswertungsebene werden die Wohnlagenklassen herangezogen. Diese werden auf Grundlage der Kaufpreise vom Gutachterausschuss erstellt und sind unterhalb der Ebene der statistischen Bezirke in kleinere Raumeinheiten eingeteilt. Bei Indikatoren, für welche die Daten auch auf dieser Ebene vorliegen, werden die Auswertung für diese kleineren Raumabgrenzungen vorgenommen. In den anderen Fällen werden die statistischen Bezirke der Wohnlage zugeordnet, in welcher sich der größte Anteil des Bezirks befindet.

Abbildung 2: Typisierung der statistischen Bezirke



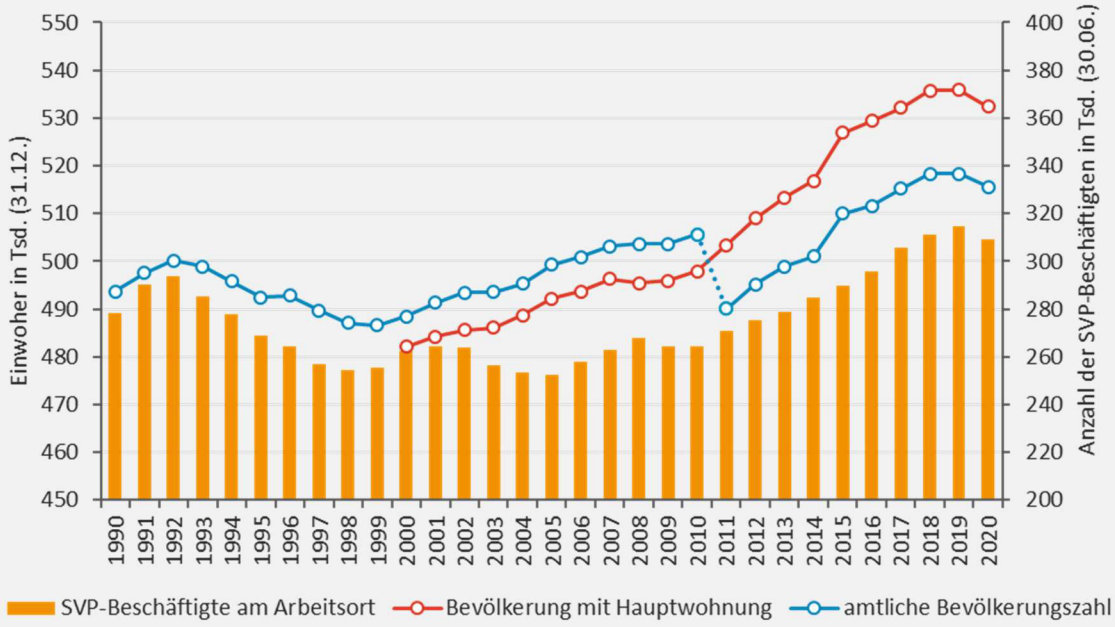
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Statistik der Agentur für Arbeit, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

3.1 Wohnungsnachfrage und Wohnraumangebot

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

Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort



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

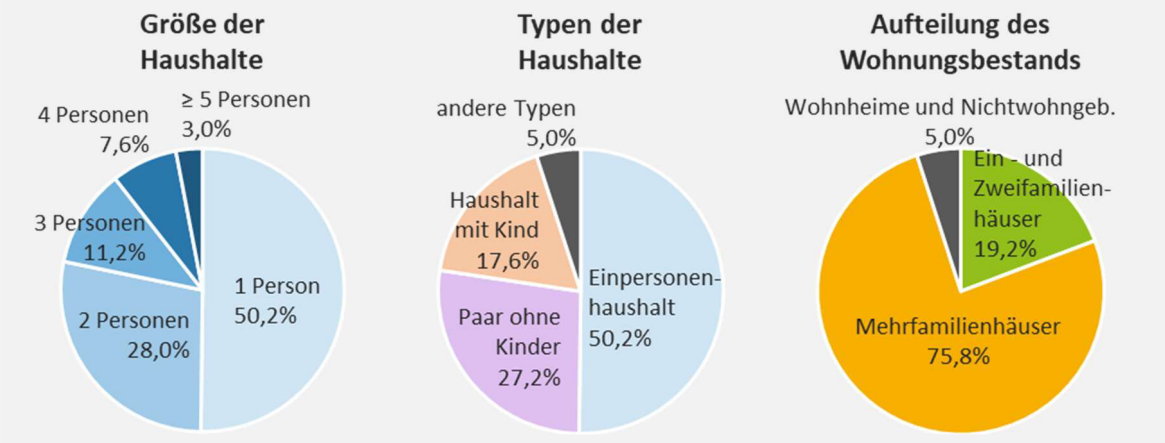
Hinweis: Seit 2011 erfolgt die Fortschreibung der amtlichen Statistik auf Basis des Zensus 2011. Die im Zensus 2011 erfasste Bevölkerungszahl weicht um ca. 20.000 Personen von der in den Jahren zuvor verwendeten Fortschreibung der Volkszählung 1987 ab. Der Wachstumstrend der Nürnberger Einwohnerzahl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

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

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

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

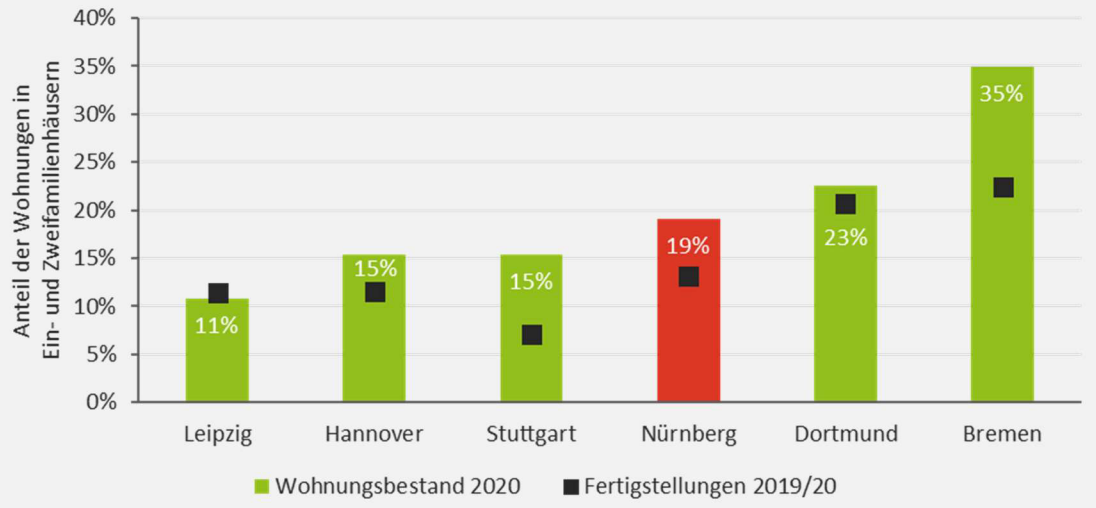
Abbildung 4: Struktur der Nürnberger Haushalte und des Wohnungsbestands



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

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

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



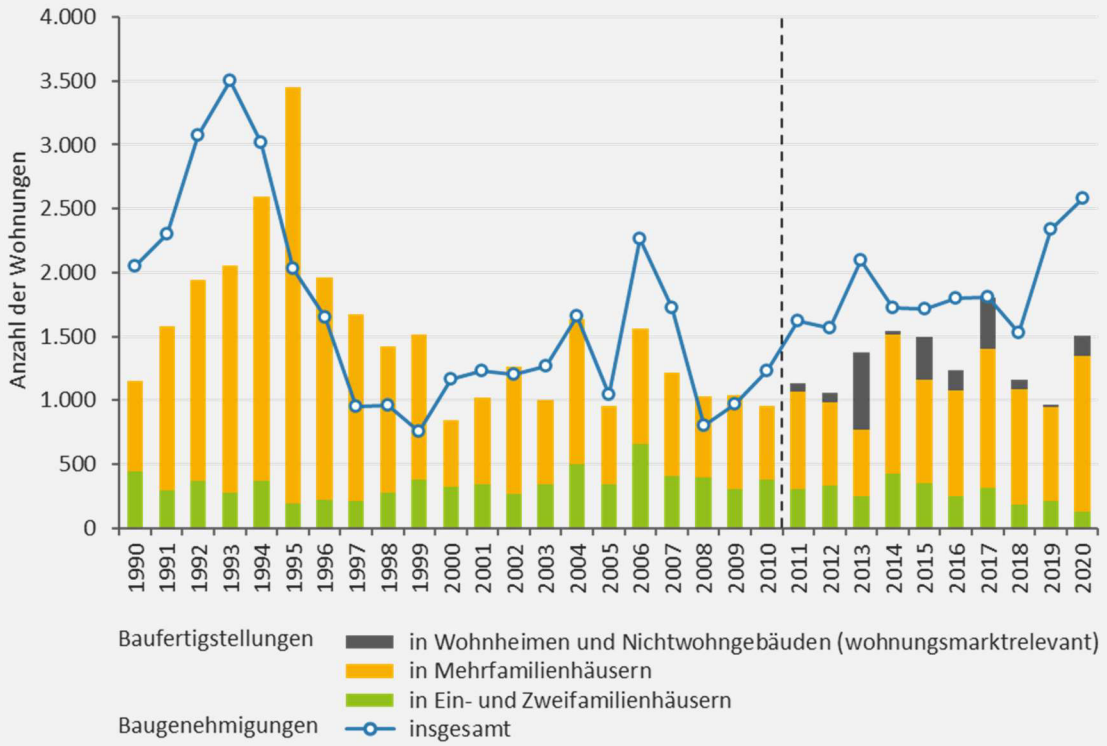
Darstellung: Quaestio; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

3.2 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit

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

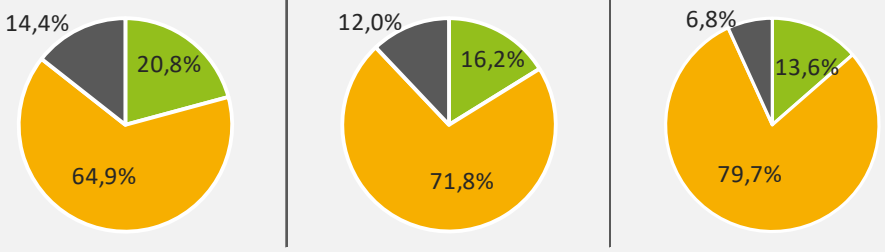
Die Zahl der **Baugenehmigungen** stieg in dem aktuellen Berichtszeitraum 2019/2020 deutlich über 2.000 Wohnungen pro Jahr an. Eine solche Entwicklung der Baugenehmigungen lässt auch ein zeitversetztes Ansteigen der Baufertigstellungen erwarten. In den letzten Jahren konnte jedoch beobachtet werden,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

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



Wohnungsmarktrelevante Baufertigstellungen (Neubau)

in den Jahren 2011-2020	in den Jahren 2016-2020	in den Jahren 2019/2020
13.269 WE	6.665 WE	2.463 WE
Ø 1.327 WE pro Jahr	*Ø 1.333 WE pro Jahr*	*Ø 1.232 WE pro Jahr*



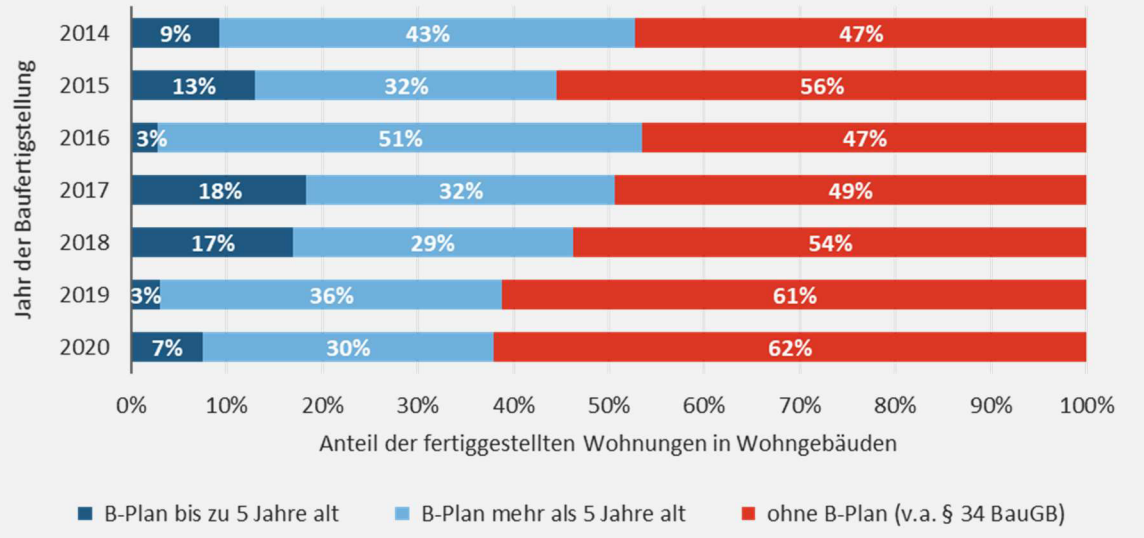
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

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.

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

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

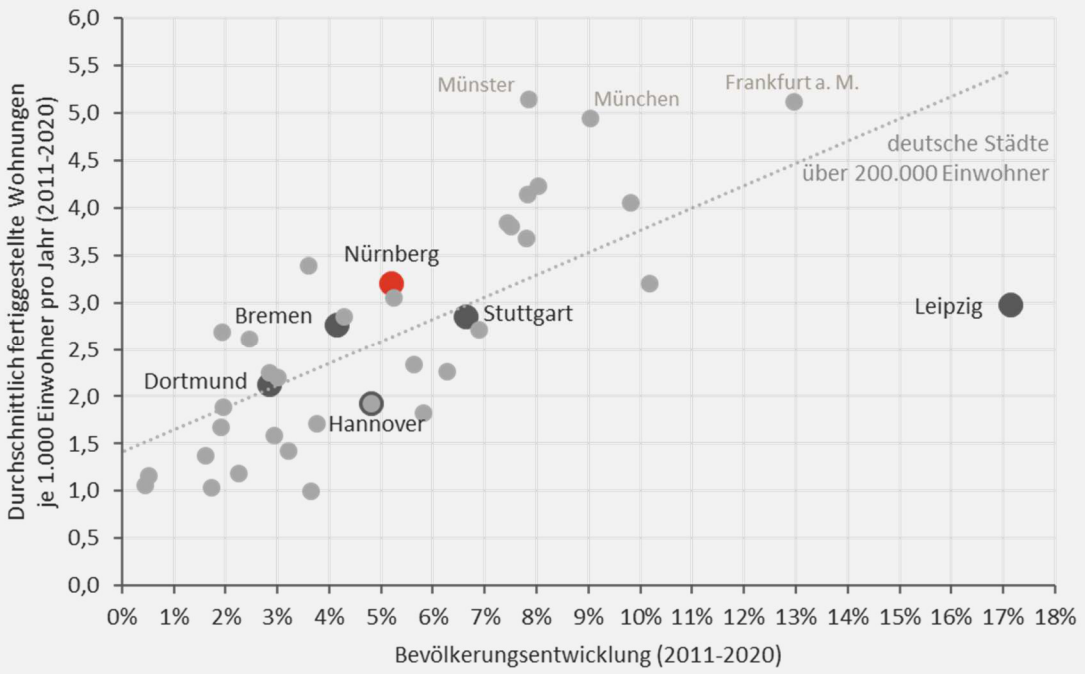
Abbildung 7: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage



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

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

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



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

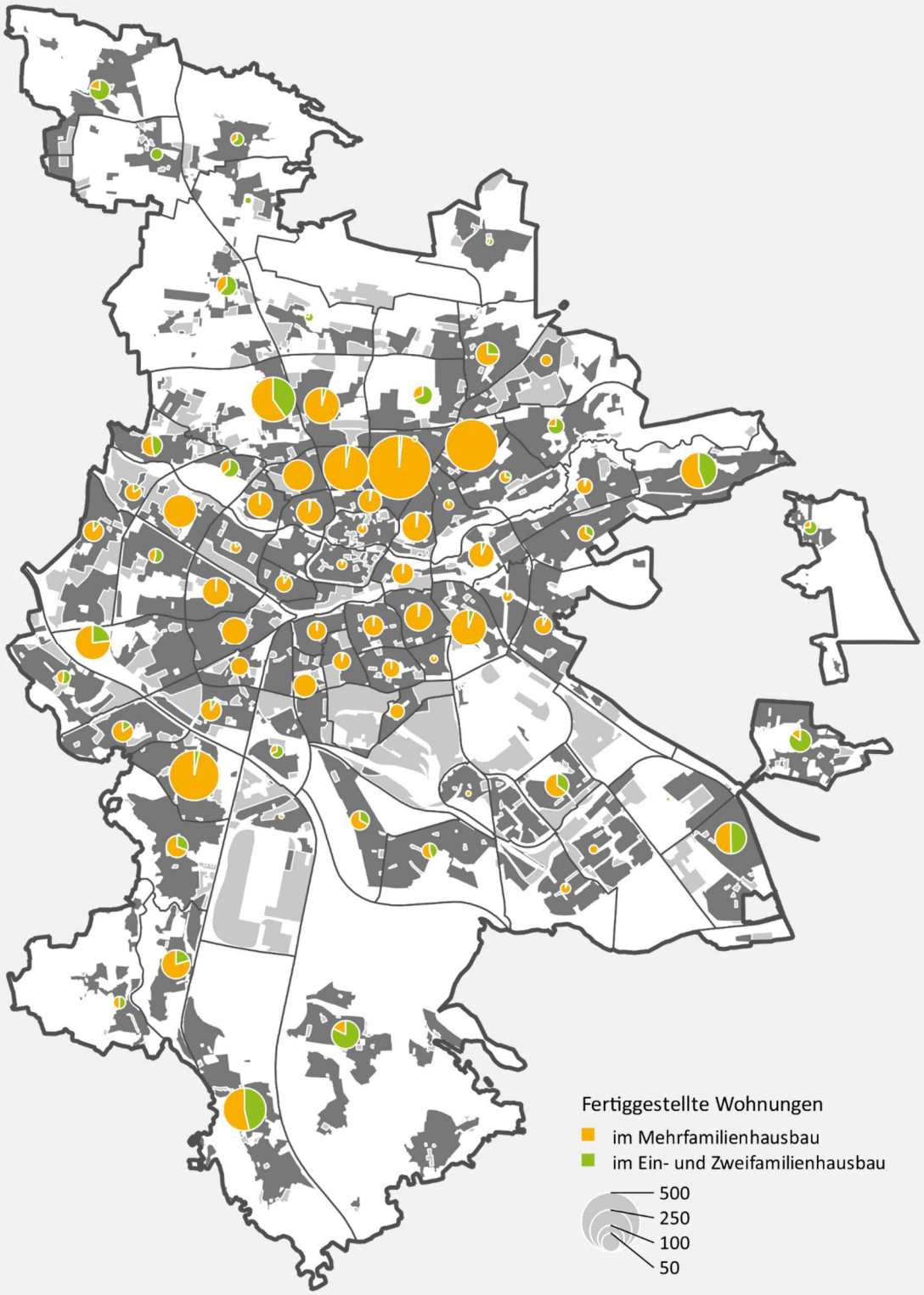
Für Nürnberg wurde in den vergangenen Jahren (u.a. in den Wohnungsmarktbeobachtungen) wiederholt festgestellt, dass die Wachstumsreserven im Wohnungsbestand weitestgehend ausgeschöpft sind. Dies spiegelt sich nicht zuletzt in den stark gestiegenen Miet- und Kaufpreisen für Wohnimmobilien wider (siehe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

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

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

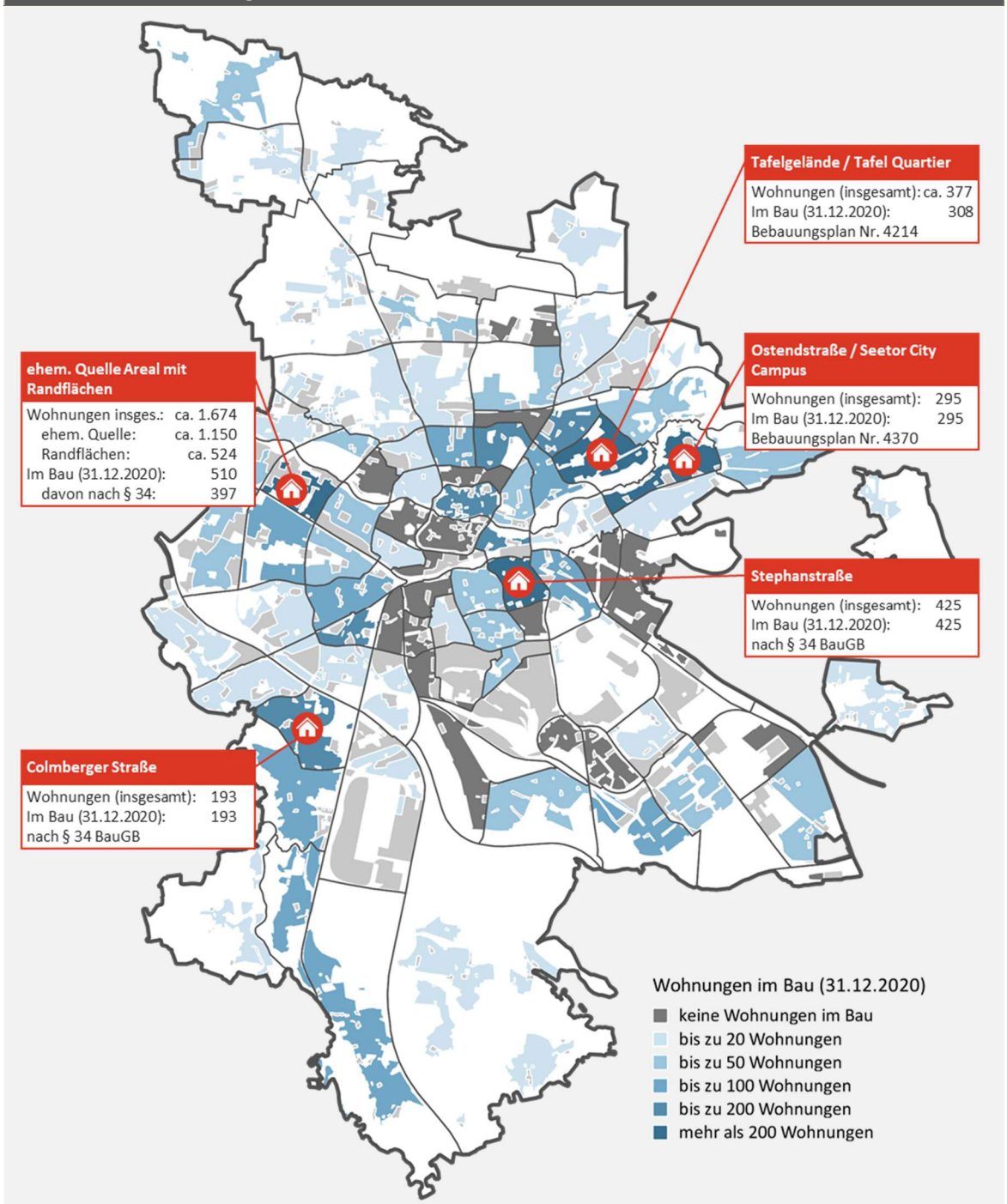
Mietwohnungen, die Hälfte davon gefördert nach EOF (einkommensorientierte Förderung). Zum 31.12.2020 befanden sich **insgesamt 3.918 Wohnungen im Bau** und damit rund 900 Wohnungen mehr als zwei Jahre zuvor.

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



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

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



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

3.3 Wohnbauflächenpotenziale

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

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

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

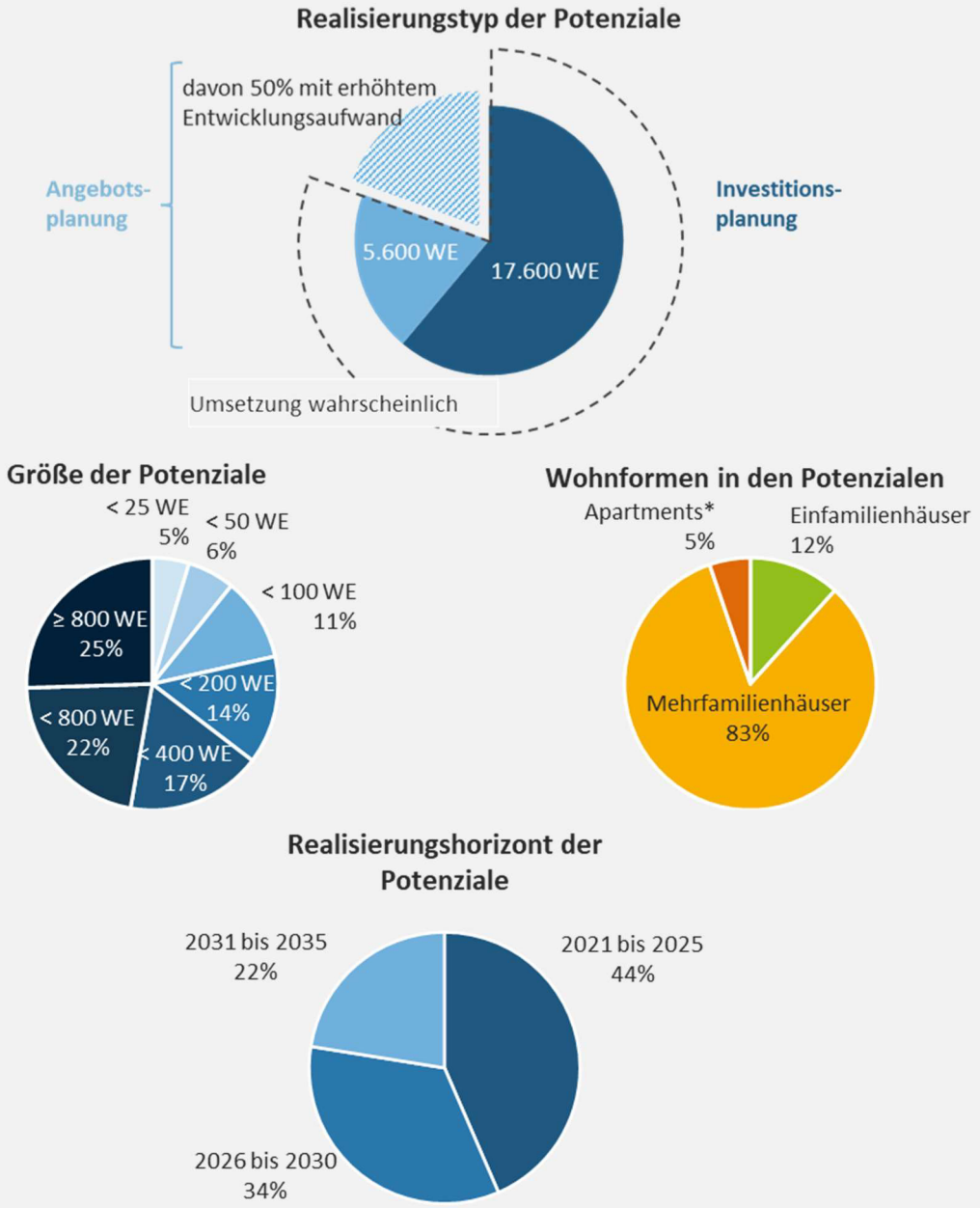
Ein großer Teil der 23.000 Wohnungen, die über die Wohnbauflächenpotenziale abgedeckt sind, befindet sich in größeren Flächen mit über 400 Wohnungen (47 % der geplanten Wohneinheiten). 25 % befinden sich sogar in Potenzialflächen mit über 800 Wohnungen. Hierzu zählen beispielsweise die großen Entwicklungen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

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

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

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

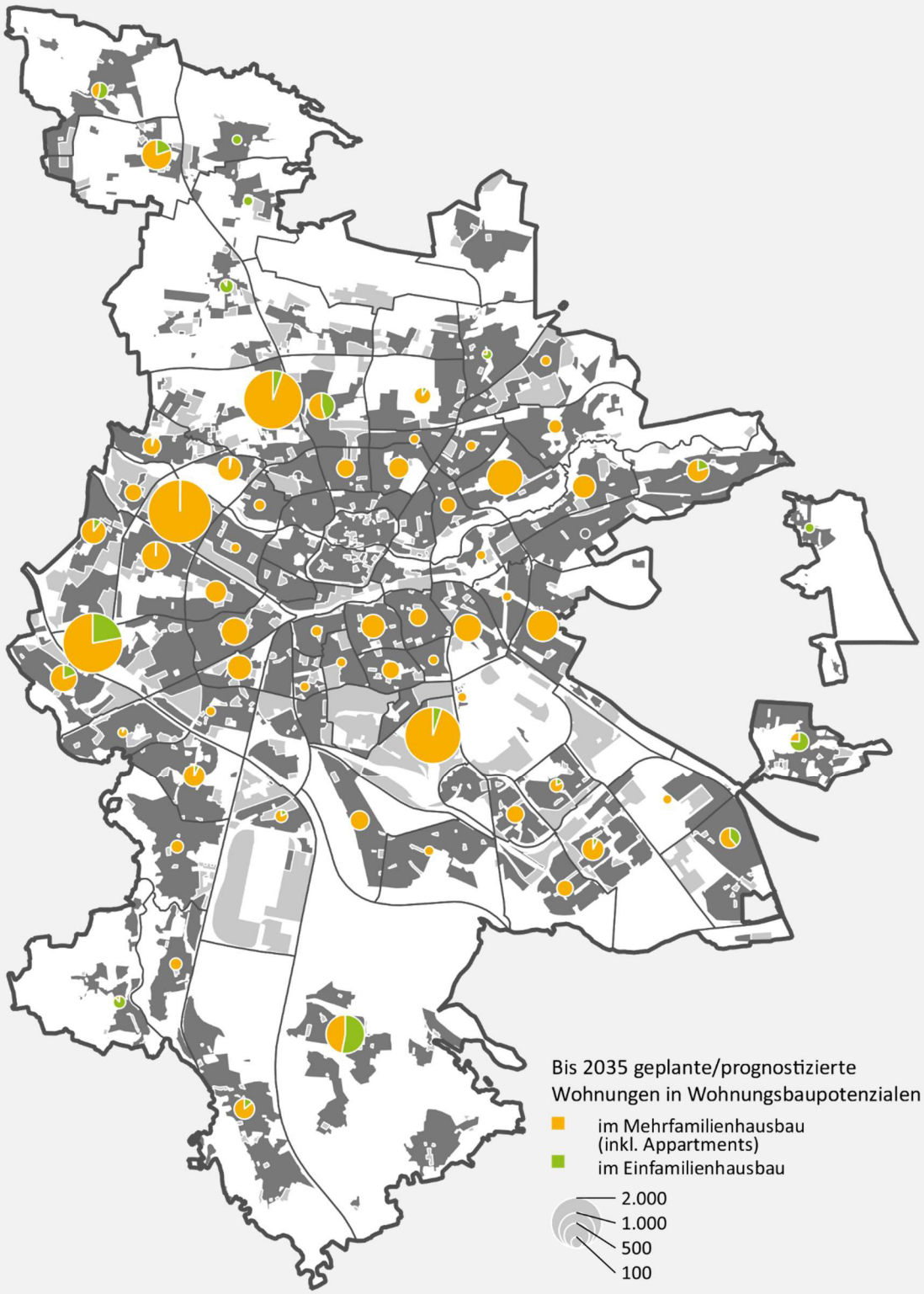
Abbildung 11: Struktur der Wohnungsbaupotenziale, Anteile an den bis 2035 geplanten/ prognostizierten Wohneinheiten



Darstellung: Quaestio; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

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

Abbildung 12: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenziale bis 2035 in Nürnberg



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

3.4 Wohnungsleerstand

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

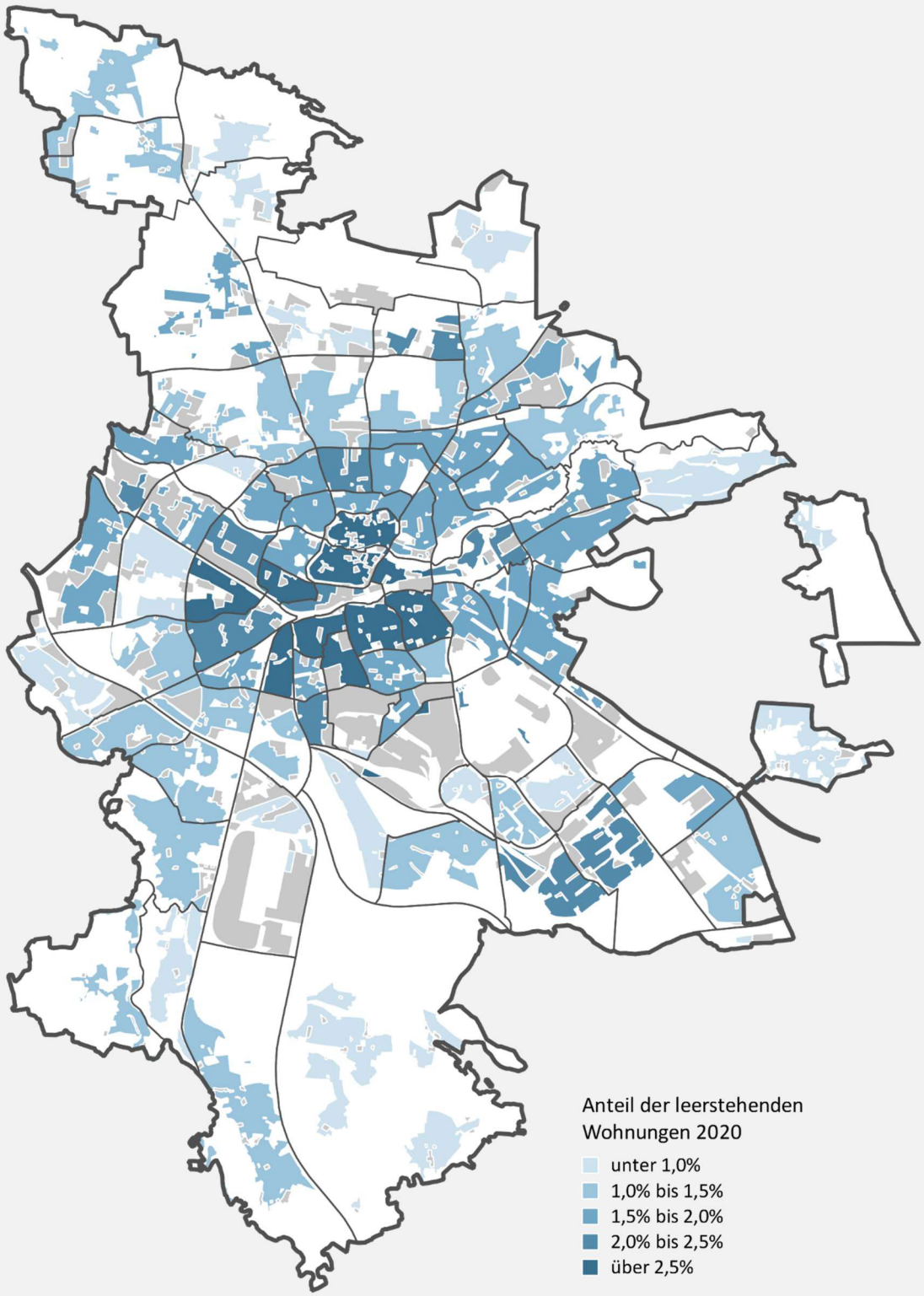
Bei der Interpretation von Leerstandszahlen ist immer zu beachten, wie diese zustande kommen und welche Art des Leerstands mit ihnen erfasst wird. Für die Wohnungsmarktbeobachtung Nürnberg kann auf **Verbrauchsdaten des Stromversorgers und Netzbetreibers N-ERGIE** zurückgegriffen werden. Wohnungen, die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

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

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

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

Abbildung 13: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsleerstands in Nürnberg



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

3.5 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Die **Bevölkerungszahl in Nürnberg stagniert** ausgehend von einer verstärkten Umlandwanderung, den Folgen der Pandemie und statistischen Effekten der Registerbereinigung seit 2019. Angesichts der **weiterhin starken Marktanspannung** und der Einflussfaktoren, die für ein zukünftig wieder zunehmendes Bevölkerungswachstum sprechen (Nachholeffekte der Pandemie, Zuzug aus Krisenregionen), sollte dies jedoch nicht Anlass sein, die Bemühungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu verringern.

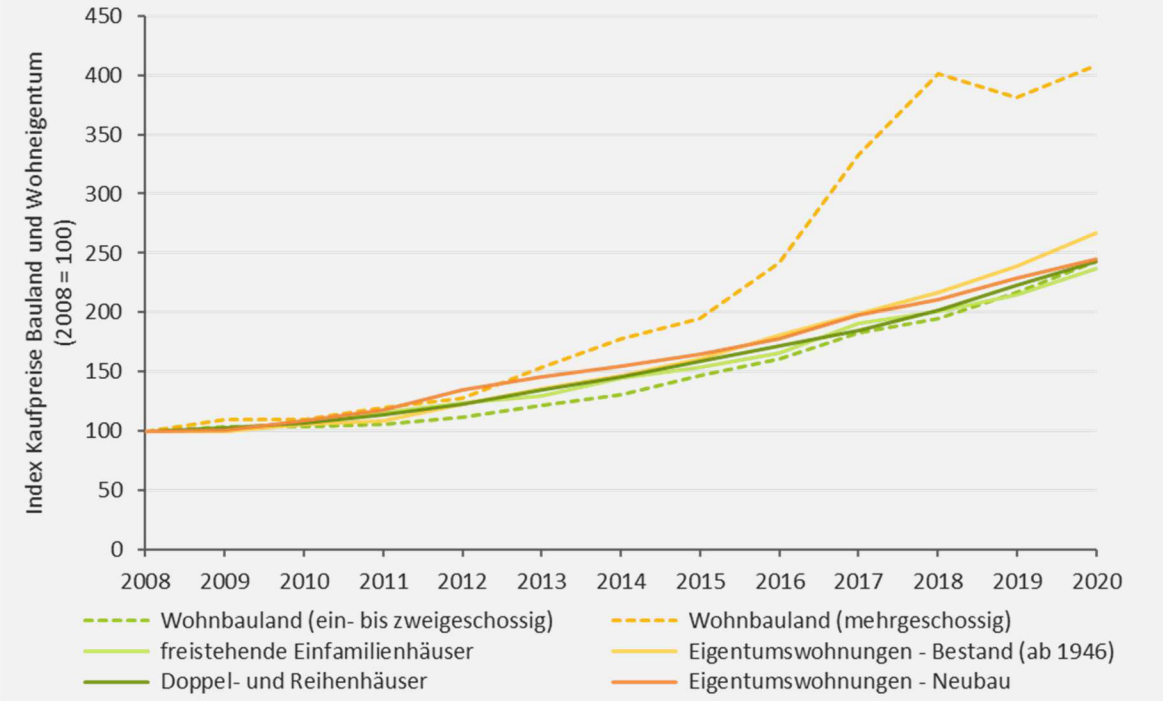
Um das gesteckte und weiter zu verfolgende **Ziel der Realisierung von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr** in den nächsten Jahren tatsächlich zu erreichen, gilt es die vorhandenen **Potenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren** und entsprechendes Baurecht zu schaffen. Der angewachsene **Bauüberhang** bietet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

4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

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

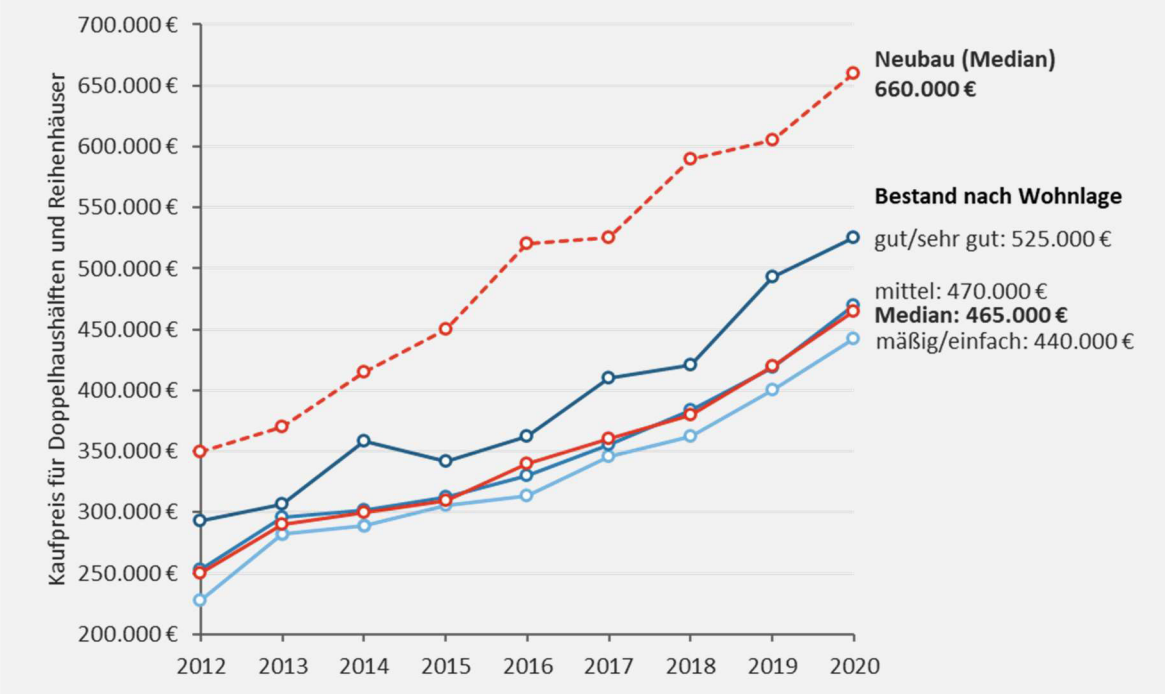
Abbildung 14: Entwicklung von Kaufpreisen für Bauland und Wohneigentum in Nürnberg



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

Das Preisniveau unterscheidet sich innerhalb von Nürnberg je nach Lagequalität. In guten bis sehr guten Lagen – dies sind vor allem Stadtteile nordöstlich der Innenstadt (siehe Abbildung 21 auf Seite 28) – wurden 2020 **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** (Bestandsimmobilien) für im Mittel 525.000 € verkauft. Die Preise sind damit seit 2018 noch einmal deutlich angestiegen (+ 25 %). Diese Entwicklung zeigt sich auch in den anderen Wohnlagen in ähnlicher Dynamik. Die **Preise für neu gebaute Doppelhaushälften** sind demgegenüber seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung zwar etwas weniger stark gestiegen, ohne dass sich der seit 2012 erkennbare Preistrend jedoch merklich abgeschwächt hätte.

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

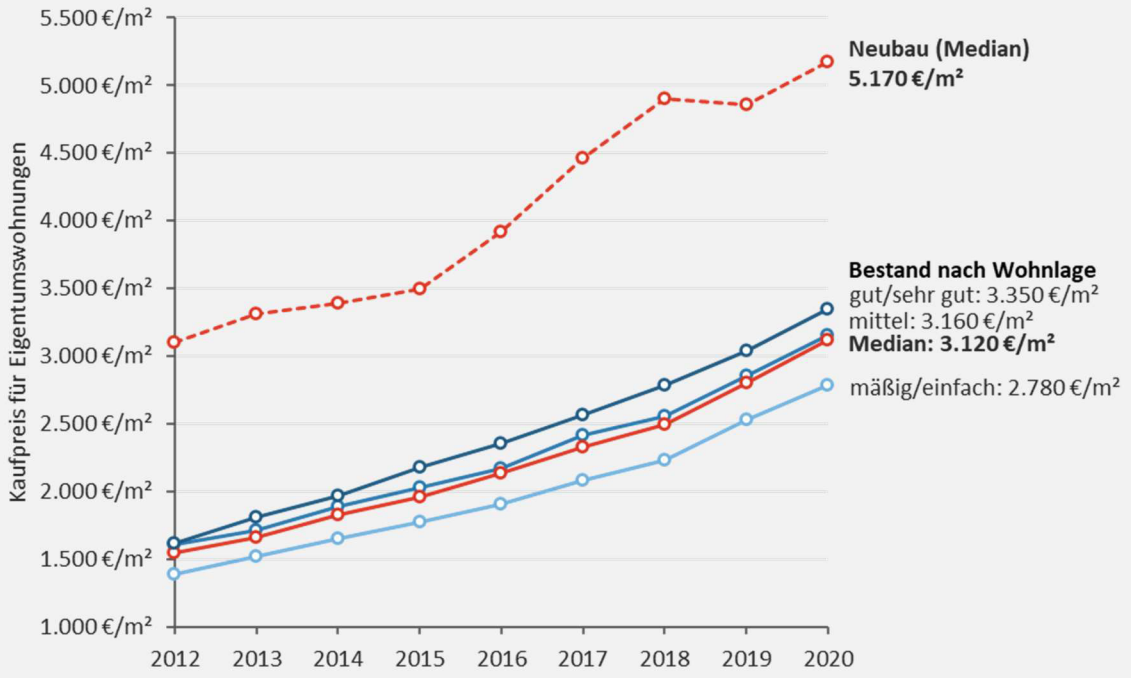


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

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

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

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



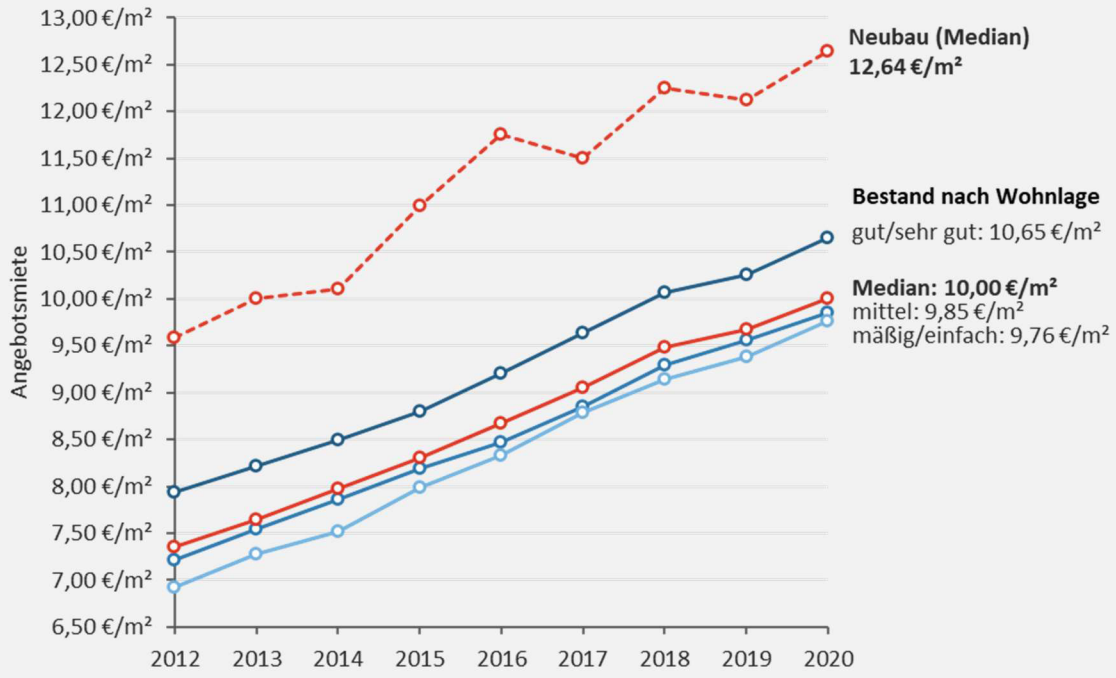
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

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

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

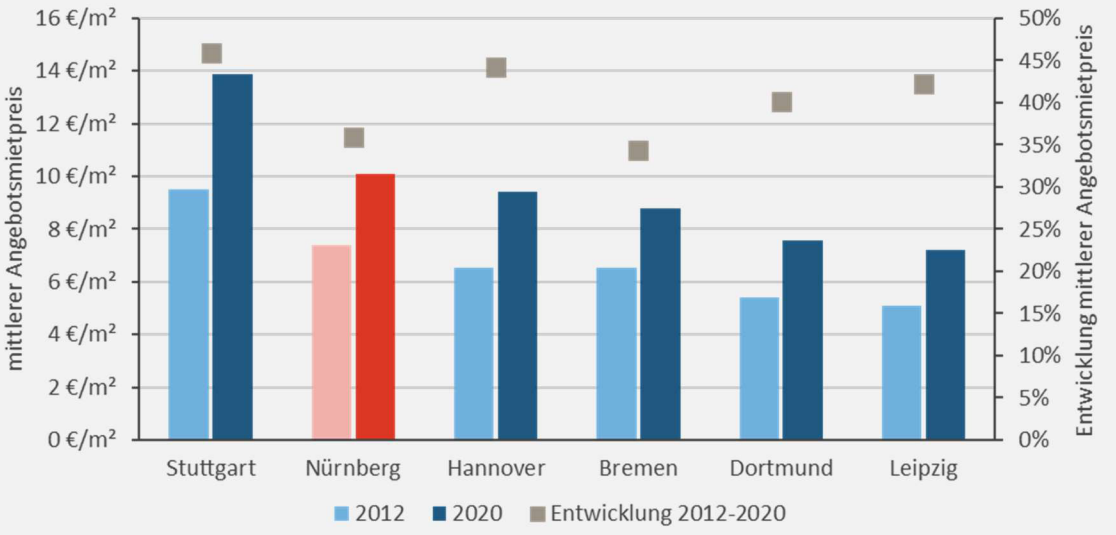
4 Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)
5 Quelle: Nominallohnindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)

Abbildung 17: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

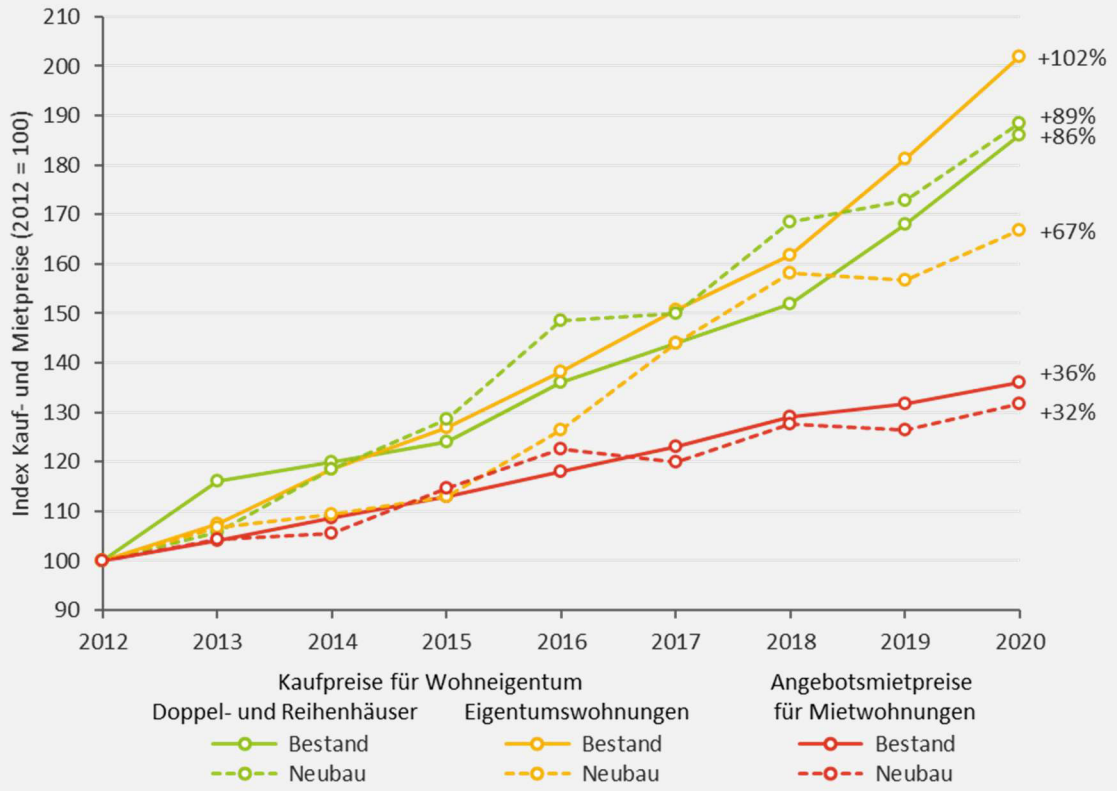
Abbildung 18: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand in Nürnberg und Vergleichsstädten



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

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

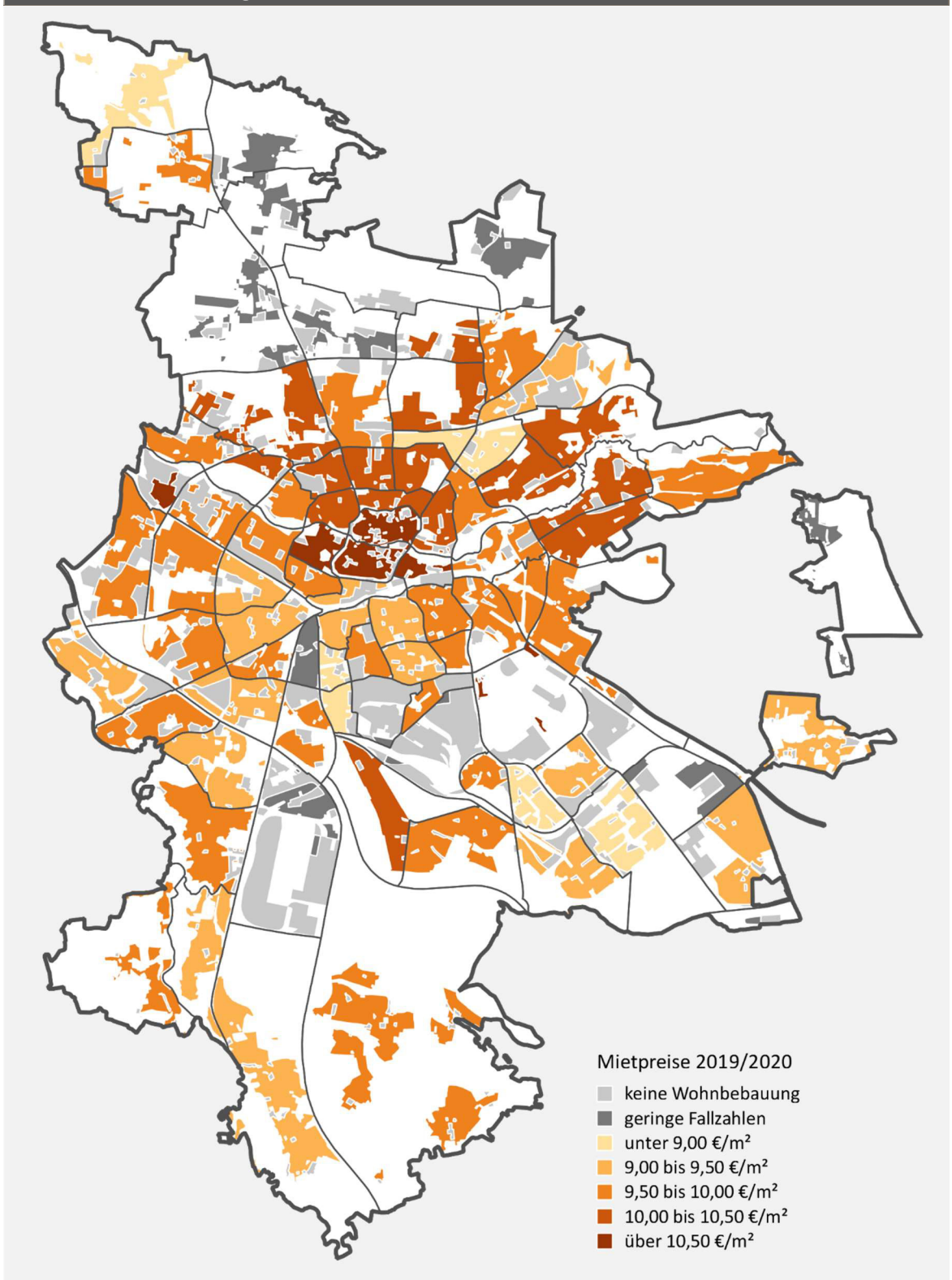
Abbildung 19: Preisentwicklung in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten



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

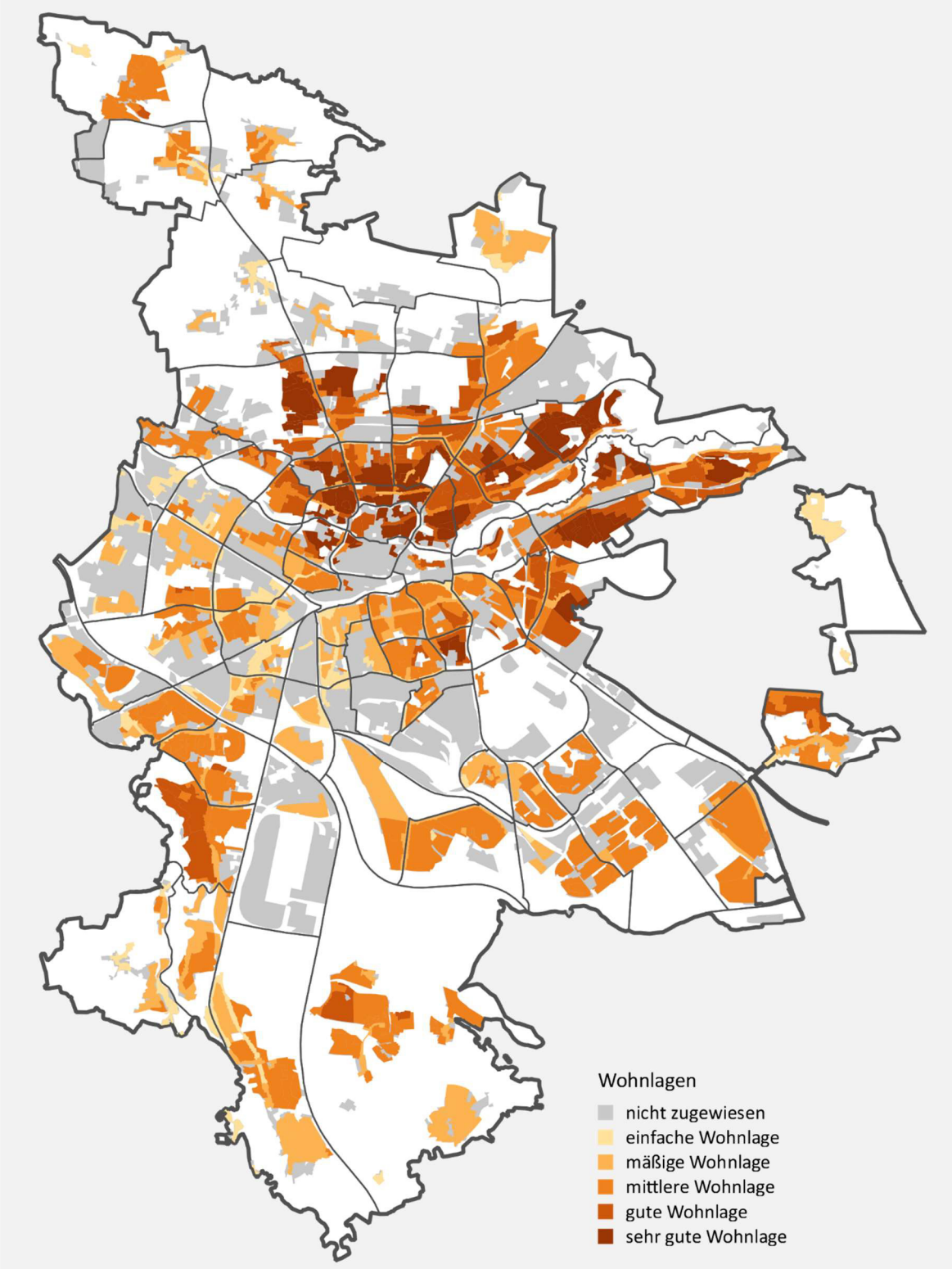
Kleinräumig gibt es zwischen der Verteilung der Miethöhen und der kaufpreisbasierten Wohnlagenkarte eine große Überschneidung (siehe Abbildung 20 und Abbildung 21). Lediglich in den Stadtrandbereichen (z. B. Großgründlach) kommt es zu größeren Abweichungen. Hier unterscheiden sich die Bewertungskriterien der Zielgruppen für Kaufimmobilien (an diesen Standorten v.a. Einfamilienhäuser) und Mietwohnungen. Während für erstere die Standorte aufgrund ihrer ruhigen Lage und weitläufigeren Siedlungsstruktur über eine hohe Wohnqualität verfügen, sind sie für potenzielle Bewohner von Mietwohnungen aufgrund der Distanz zum Stadtzentrum und des geringeren Angebots an Nahversorgungseinrichtungen weniger attraktiv. Entsprechend ist das Preisniveau für Mietwohnungen hier vergleichsweise niedrig, während das Bodenwertniveau (z. B. für Einfamilienhäuser) höher ist.

Abbildung 20: Angebotsmietpreise in den Jahren 2019/2020 für Bestandswohnungen in Nürnberg



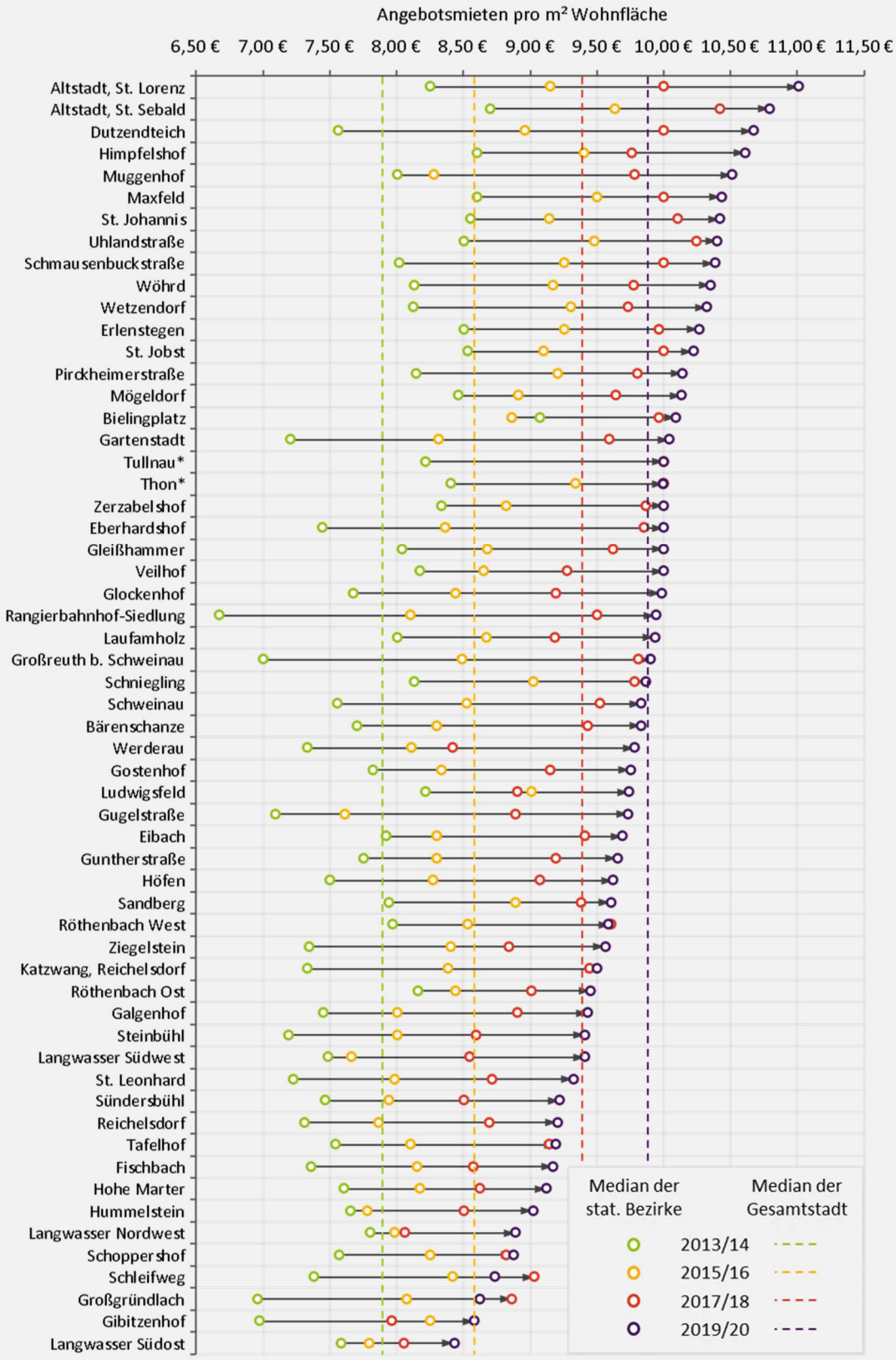
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Value AG

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



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

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



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

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

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

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

4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen

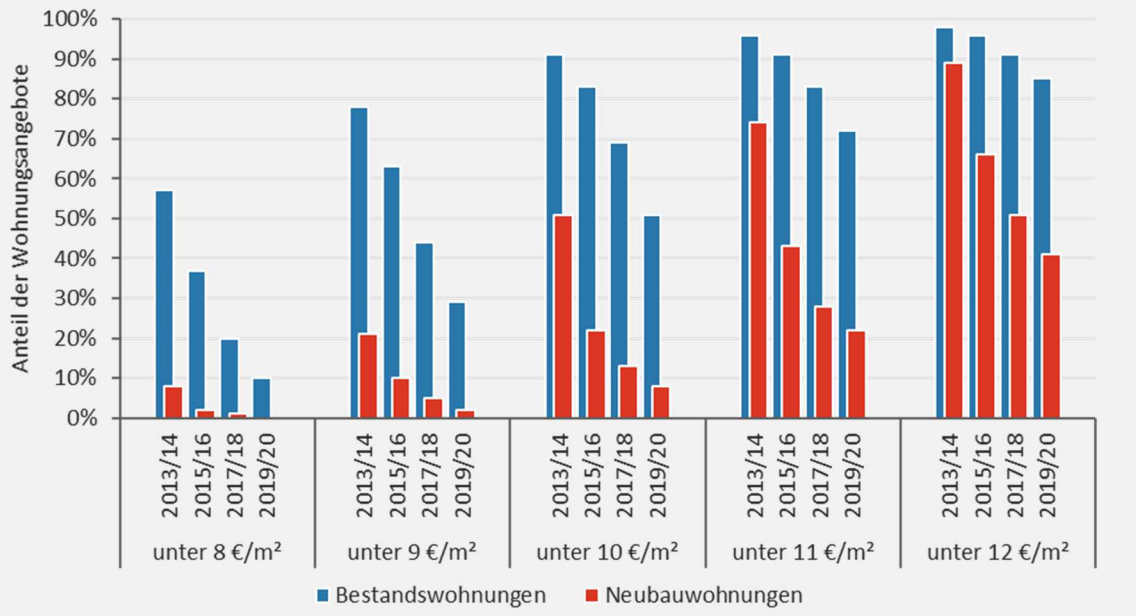
Ob das Wohnen bezahlbar ist und inwieweit sich dies verändert hat, lässt sich mit der Betrachtung der **mittleren Mietpreise** im vorhergehenden Kapitel nicht präzise erfassen. Hierbei spielt auch eine Rolle, wie die Preisverteilung am Wohnungsmarkt ist und ob auch Angebote im unteren Preissegment vorhanden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

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

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

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

Abbildung 23: Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

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

Zusätzlich zu dem Kauf- bzw. Mietpreis einer Wohnung stiegen in den vergangenen Jahren auch die Nebenkosten (v.a. Betriebs- und Heizkosten). In Tabelle 1 ist zusammengefasst, wie sich die **Gesamtwohnkosten** für drei modellhafte Wohnungsgrößen darstellen. Für den Eigentumserwerb spielt hierbei neben dem Kaufpreis auch das jeweils gültige Zinsniveau eine wichtige Rolle, wodurch es zwischen 2014 und 2016 in diesem Segment sogar zu einer zwischenzeitlichen Vergünstigung kam. Inzwischen wurde der Effekt der Niedrigzinsphase durch die Preissteigerungen aufgehoben.

Tabelle 1: Monatliche Wohnkosten für unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungsmarktsegmente[6]

Wohnung			Wohnkosten 2014	2016	2018	2020
50 m²	Miete	Mietenspiegel	473 €	500 €	531 €	573 €
		Angebotsmiete	519 €	562 €	604 €	640 €
	Eigentum	Bestandswohnung	575 €	583 €	664 €	718 €
		Neubauwohnung	916 €	924 €	1.129 €	1.072 €
65 m²	Miete	Mietenspiegel	610 €	644 €	691 €	734 €
		Angebotsmiete	679 €	725 €	787 €	827 €
	Eigentum	Bestandswohnung	779 €	790 €	898 €	971 €
		Neubauwohnung	1.172 €	1.182 €	1.439 €	1.369 €
90 m²	Miete	Mietenspiegel	849 €	884 €	964 €	1.018 €
		Angebotsmiete	959 €	1.030 €	1.113 €	1.164 €
	Eigentum	Bestandswohnung	1.135 €	1.152 €	1.314 €	1.422 €
		Neubauwohnung	1.554 €	1.568 €	1.907 €	1.815 €

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Bewertung der Bezahlbarkeit des Wohnens ist die parallel zu der Wohnkostenentwicklung stattfindende **Einkommensentwicklung**. Für die nachfolgenden Auswertungen wurden hierzu Beispielhaushalte gebildet, die sich an dem Median des Äquivalenzeinkommens orientieren. In Tabelle 2 wurden dazu vier Haushaltstypen (Singles, Paare, Alleinerziehende, Familien mit 2 Kindern) in drei Einkommensgruppen eingeteilt.

- Mitte +: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20 % über dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.
- Mitte: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen dem Median des Äquivalenzeinkommens entspricht.
- Geringverdiener: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20 % unter dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.[7]

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

6 Die Wohnkosten setzen sich zusammen aus den Monatskaltmieten für Mietwohnungen bzw. marktüblichen Finanzierungskosten für den Eigentumserwerb und den Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten). Für das Segment Mietenspiegel wird die Basismiete für die entsprechende Wohnungsgröße aus dem Mietenspiegel verwendet. Für die Angebotsmiete wird der Median aller Angebote mit einer vergleichbaren Größe verwendet (± 5 m²). Für den Eigentumserwerb wird der Median der Orientierungswerte aus dem Grundstücksmarktbericht mit dem dort angegebenen Wohnflächenindex angepasst. Eine detaillierte Auflistung der Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.

7 Haushalte mit noch geringeren Einkommen können in der Regel zumindest teilweise Transferleistungen in Anspruch nehmen, wodurch sich die Finanzierbarkeit von Wohnraum ändert (z.B. auch Wohngeld). Dies Fälle können in dieser modellhaften Betrachtung nicht berücksichtigt werden.

Tabelle 2: Modellhaushalte für die Berechnung der Wohnkostenbelastung

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Beispielhafte Berufsgruppen und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens	Haushaltsnettoeinkommen 2014	2020	zu Median des Äquivalenz-einkommens
Single	Mitte +	Erzieher*in (100%) oder Automobilmechaniker*in (100%)	1.780 €	2.142 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) oder Einzelhandelskaufmann/-frau (100%)	1.483 €	1.785 €	100%
	Geringv.	Friseur*in oder Reinigungskraft (100%) oder Student mit Nebenjob	1.187 €	1.428 €	80%
Paar, nicht verheiratet	Mitte +	Bäcker*in und Reinigungskraft (je 100%) oder Krankenpfleger*in (100%) und Florist*in (50%)	2.668 €	3.213 €	120%
	Mitte	Krankenpflegehelfer*in (100%) und Friseur*in (50%) oder Koch/Köchin und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	2.223 €	2.678 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	1.779 €	2.142 €	80%
Allein-erziehend mit 1 Kind	Mitte +	Bank- oder Versicherungskaufmann/-frau (80%) oder angestellte*r Maurermeister*in (80%)	2.312 €	2.785 €	120%
	Mitte	Gesundheits- und Krankenpfleger*in (80%) oder Erzieher*in (80%)	1.927 €	2.321 €	100%
	Geringv.	Bäcker*in und Konditor*in (80%) oder Med. Fachangestellte*r	1.541 €	1.856 €	80%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	Automobilmechaniker*in (100%) und Erzieher*in (50%) oder Alleinverdiener Bankkaufmann (100%)	3.202 €	3.856 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) und Gebäudereiniger*in (50%) oder Bäcker*in und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	2.668 €	3.213 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	2.135 €	2.570 €	80%

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

In der **Analyse zur Einkommensbelastung durch die Wohnkosten** wurden den Haushaltstypen die Wohnungsgrößen zugeordnet, die denen der Bayerischen Wohnraumförderung entsprechen (siehe Tabelle 3). Demnach muss ein Single-Haushalt der mittleren Einkommensgruppe 36 % seines Einkommens verwenden, um die Wohnkosten für eine Wohnung zu finanzieren, die entsprechend der aktuellen Angebotsmiete vermietet wird (neue Mietverträge). Das sind 1 %-Punkte mehr als im Jahr 2014. Ein geringverdienender Single-Haushalt müsste 45 % seines Einkommens für Wohnkosten ausgeben, um eine 50 m² große Wohnung entsprechend der aktuellen Angebotsmiete zu finanzieren und damit deutlich mehr als die oft herangezogene Marke von 30 %.[8] Um diesen Grenzwert einzuhalten, müsste ein solcher Haushalt seine Wohnungsgröße auf 33 m² reduzieren. Etwas geringer fällt die Einkommensbelastung durch Wohnkosten aus, wenn die Mieten aus dem Mietspiegel zugrunde gelegt werden. Aber auch hier liegt die Einkommensbelastung bei der unteren Einkommensgruppe für alle Haushaltstypen über 30 %. Die hier festzustellende verschlechterte Bezahlbarkeit zeigt sich im Vergleich der Jahre 2014 und 2020. Legt man hingegen die Daten der letzten Wohnungsmarktbeobachtung für das Jahr 2018 zugrunde, hat sich die Bezahlbarkeit der Mieten gemessen an der Einkommensbelastung in den letzten zwei Jahren für einige der Haushaltstypen leicht verbessert. Offenbar haben in diesem Zeitraum die Einkommenssteigerungen der betrachteten Modellhaushalte die festgestellten Mietpreissteigerungen (über)kompensieren können.

8 Siehe hierzu z.B. die Studie der Hans Böckler Stiftung (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland. Abrufbar unter: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (letzter Abruf: 09.03.2020).

Besonders hoch ist die berechnete **Einkommensbelastung** im Segment der **Neubau-Eigentumswohnungen**. Selbst für Haushalte die der Einkommensgruppe „Mitte +“ zugeordnet werden, sind diese Wohnungen innerhalb von 30 % Einkommensbelastung nicht finanzierbar. Allerdings ist auch hier im Vergleich zu 2018 aufgrund des etwas gebremsten Preisanstiegs (siehe Abbildung 16) in 2020 eine verringerte Einkommensbelastung festzustellen.

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

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen				Eigentumswohnungen			
		Mietenspiegel		Angebotsmiete		Bestand		Neubau	
		2014	2020	2014	2020	2014	2020	2014	2020
Single	Mitte +	27%	27%	29%	30%	32%	34%	51%	50%
	Mitte	32%	32%	35%	36%	39%	40%	62%	60%
50 m² Whg.	Geringv.	40%	40%	44%	45%	48%	50%	77%	75%
Paar, unverheiratet	Mitte +	23%	23%	25%	26%	29%	30%	44%	43%
	Mitte	27%	27%	31%	31%	35%	36%	53%	51%
65 m² Whg.	Geringv.	34%	34%	38%	39%	44%	45%	66%	64%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	26%	26%	29%	30%	34%	35%	51%	49%
	Mitte	32%	32%	35%	36%	40%	42%	61%	59%
65 m² Whg.	Geringv.	40%	40%	44%	45%	51%	52%	76%	74%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	27%	26%	30%	30%	35%	37%	49%	47%
	Mitte	32%	32%	36%	36%	43%	44%	58%	56%
90 m² Whg.	Geringv.	40%	40%	45%	45%	53%	55%	73%	71%

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

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

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen				Eigentumswohnungen			
		Mietenspiegel		Angebotsmiete		Bestand		Neubau	
		2014	2020	2014	2020	2014	2020	2014	2020
Single	Mitte +	56 m²	56 m²	51 m²	50 m²	46 m²	45 m²	29 m²	30 m²
	Mitte	47 m²	47 m²	43 m²	42 m²	39 m²	37 m²	24 m²	25 m²
	Geringv.	38 m²	37 m²	34 m²	33 m²	31 m²	30 m²	19 m²	20 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	85 m²	85 m²	77 m²	76 m²	67 m²	65 m²	44 m²	46 m²
	Mitte	71 m²	71 m²	64 m²	63 m²	56 m²	54 m²	37 m²	38 m²
	Geringv.	57 m²	57 m²	51 m²	51 m²	45 m²	43 m²	30 m²	31 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	74 m²	74 m²	66 m²	66 m²	58 m²	56 m²	38 m²	40 m²
	Mitte	62 m²	62 m²	55 m²	55 m²	48 m²	47 m²	32 m²	33 m²
	Geringv.	49 m²	49 m²	44 m²	44 m²	39 m²	37 m²	26 m²	26 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	102 m²	102 m²	90 m²	89 m²	76 m²	73 m²	56 m²	57 m²
	Mitte	85 m²	85 m²	75 m²	75 m²	63 m²	61 m²	46 m²	48 m²
	Geringv.	68 m²	68 m²	60 m²	60 m²	51 m²	49 m²	37 m²	38 m²

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

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

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

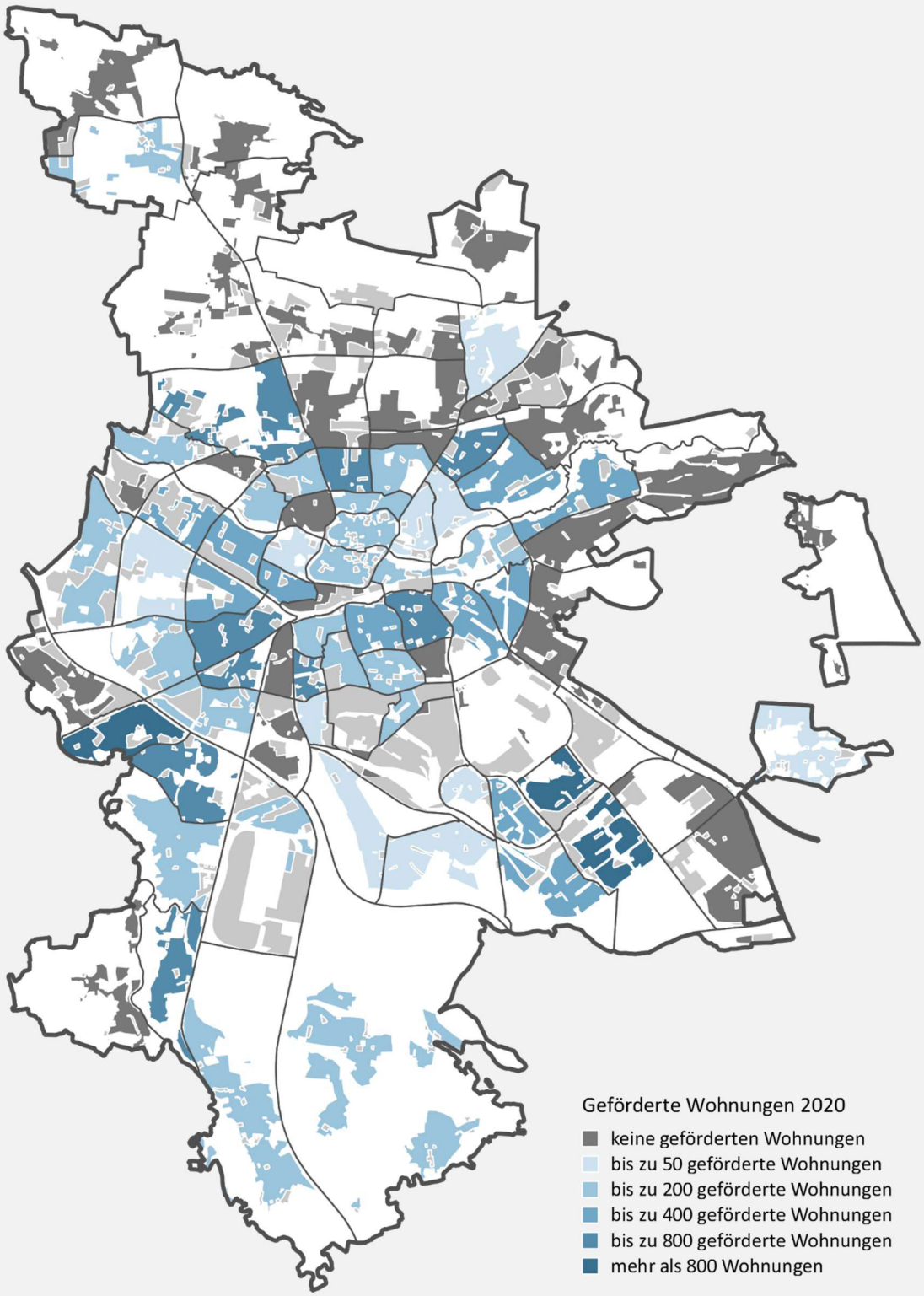
4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand

Der Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen (Stand 31.12.2020) setzt sich in Nürnberg aus 14.613 geförderten Wohnungen und rund 3.300 vertraglich gebundenen Wohnungen der wbg zusammen. Während es sich bei den geförderten Wohnungen um Wohnungen handelt, die in der Vergangenheit durch den Einsatz der Wohnungsbauförderung entstanden sind und damit klar zuzuordnen sind, handelt es sich bei den vertraglich gesicherten Wohnungen um ein Wohnungskontingent, welches der Stadt Nürnberg zur Belegung zur Verfügung gestellt wird. Dieses Kontingent ist nicht räumlich gebunden und kann von der wbg in Absprache mit der Stadt mehr oder weniger frei aus ihrem Bestand zusammengestellt werden.

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

Nach wie vor konzentriert sich der Bestand geförderter Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets vor allem in den Quartieren, die bis in die 1980er Jahre hinein neu entstanden sind (siehe Abbildung 24). Allein in den Großwohnsiedlungen Langwasser und Röthenbach liegen mit 4.528 Wohneinheiten rund 30 % des Bestands an geförderten Wohnungen.

Abbildung 24: Kleinräumige Verteilung des Bestands geförderter Wohnungen 2020

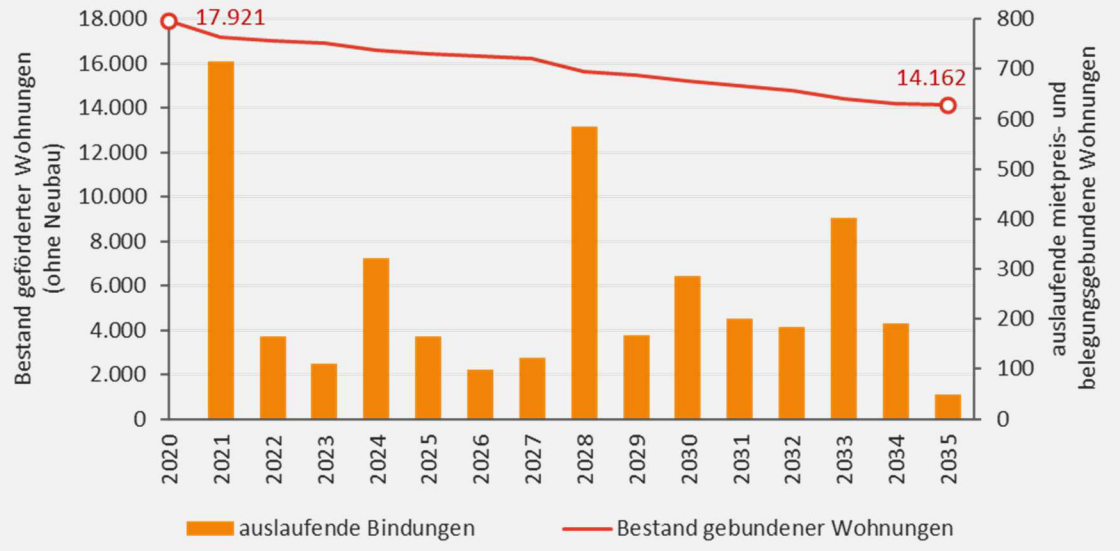


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

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

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

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



Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

4.4 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen

Die **Preise am Nürnberger Wohnungsmarkt** sind auch in den letzten Jahren **weiter gestiegen**. Eine inserierte Bestandsmietwohnung kostete im Jahr 2020 im Mittel 10,00 €/m² und damit 36 % mehr als noch 2012 (Median 2012 7,35 €/m²). Während der Preisanstieg bei den Eigentumswohnungen im Bestand am stärksten war (Verdopplung seit 2012) und auch seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung weiter vorangeschritten ist, ist die Preisentwicklung der neu gebauten Eigentumswohnungen und parallel dazu des Baulands für mehrgeschossige Bebauung seit 2018 auf hohem Niveau etwas abgebremst. Hier werden die Beobachtungen der kommenden Jahre zeigen müssen, ob in diesen Segmenten tatsächlich eine Trendwende des jahrelangen Preisanstiegs stattfindet.

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

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

Für einen großen Personenkreis (entsprechend der Einkommensgrenzen ca. 50 % der Nürnberger Bevölkerung) könnten geförderte und dadurch mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen eine Möglichkeit bieten, sich mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Tatsächlich sinkt jedoch die Zahl dieser Wohnungen in Nürnberg, während die Zahl der einzugsberechtigten Haushalte in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter ansteigen wird (u.a. Folgen einer ggf. anhaltenden Inflation, anerkannte Flüchtlinge, Altersarmut geburtenstarker Jahrgänge). Eine Ausweitung des Neubaus geförderter Wohnungen ist derzeit für die Stadt Nürnberg nur eingeschränkt möglich, da ihr bei einer Vielzahl der Neubauvorhaben die Handlungsinstrumente zur Umsetzung fehlen (siehe auch Kapitel 3.2).

5 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken

Mit dem im Handlungsprogramm Wohnen formulierten Leitbild der „Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte“ verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die Quartiere für alle Altersgruppen als Wohnstandorte attraktiv zu machen oder zu halten. Bewohner sollen in allen Lebensabschnitten ein ansprechendes Wohnumfeld und passende Wohnraumangebote vorfinden können.

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

- Eine wichtige Rahmenbedingung für die Attraktivität eines Quartiers als Wohnstandort ist für bestimmte Altersgruppen die – sich bereits in der Quartierstypisierung wiederfindende – **Aufteilung des Wohnungsbestands in Ein- und Mehrfamilienhäuser**. Da hierbei innerhalb der Quartierstypen eine große Varianz zwischen den statistischen Bezirken herrscht, ist die Aufteilung des Wohnungsbestands in den jeweiligen Überblickstabellen zusammen mit der Einwohnerzahl aufgeführt.

- Als eine erste Auswertung wird der Anteil betrachtet, den die verschiedenen **Altersgruppen an der Bevölkerung** eines Quartiers haben. Hier wird deutlich, in welchen statistischen Bezirken derzeit bestimmte Altersgruppen besonders stark oder schwach vertreten sind. Dass sich bestimmte Altersgruppen räumlich konzentrieren, ist dabei zunächst nicht verwunderlich.

- Ergänzt wird diese Auswertung durch die **Wegzugsintensität in den Altersgruppen**. Unter Wegzügen werden alle Umzüge in andere Statistische Bezirke Nürnbergs oder Fortzüge in das Nürnberger Umland[10] verstanden. Zur Berechnung der Wegzugsintensität werden diese Fort- und Umzüge auf die Anzahl der Personen in der jeweiligen Altersgruppe bezogen. Der Fokussierung auf die Wegzüge liegt die Überlegung zugrunde, dass Bewohner eines Quartiers in der Regel ein Interesse daran haben, ihren Wohnstandort beizubehalten, um gewohnte Wege, soziale Beziehungen oder gewachsene Identifikationen nicht aufgeben zu müssen. Mit einem Wegzug dokumentieren sie, dass das Quartier ihre Bedürfnisse nicht mehr befriedigen kann bzw. kein passendes Wohnungsangebot bietet. Begrenzt wird die Umzugsmobilität durch den angespannten Wohnungsmarkt, der die Umsetzung bestehender Umzugswünsche einschränkt.

- Neben den Altersgruppen werden für die Innenstadtquartiere auch **sozialstrukturelle Veränderungen** untersucht. Hierfür wird die Entwicklung der Personen in Bedarfsgemeinschaften (Transferleistungsempfänger) mit der Mietpreisentwicklung in Beziehung gesetzt. Daraus können Anhaltspunkte für mögliche Segregations- und Gentrifizierungsprozesse identifiziert werden.

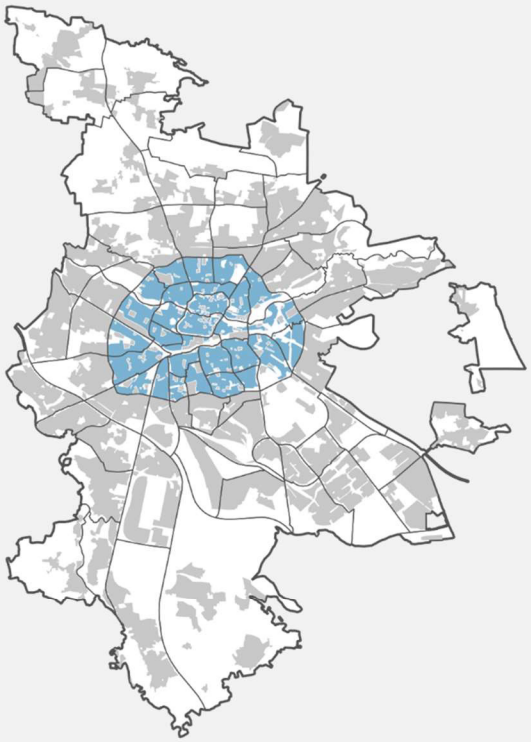
[10] Zur Abgrenzung des Nürnberger Umlands wurde auf die Planungsregion Nürnberg zurückgegriffen. Diese umfasst die Städte Fürth, Erlangen und Schwabach sowie die Landkreise Nürnberger Land, Fürth, Erlangen-Höchstadt und Roth.

5.1 Innenstadtquartiere

Abbildung 26: Überblick über die Innenstadtquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands

Nürnberg		532.331 *Einw.*
01	Altstadt, St. Lorenz	4.918 *Einw.*
02	Marienvorstadt	1.612 *Einw.*
03	Tafelhof	1.287 *Einw.*
04	Gostenhof	9.286 *Einw.*
05	Himpfelshof	5.938 *Einw.*
06	Altstadt, St. Sebald	9.127 *Einw.*
07	St. Johannis	8.039 *Einw.*
08	Pirckheimer-straße	7.967 *Einw.*
09	Wöhrd	10.037 *Einw.*
10	Ludwigsfeld	11.116 *Einw.*
11	Glockenhof	17.846 *Einw.*
12	Guntherstraße	3.662 *Einw.*
13	Galgenhof	19.649 *Einw.*
14	Hummelstein	11.237 *Einw.*
15	Gugelstraße	8.021 *Einw.*
16	Steinbühl	13.386 *Einw.*
17	Gibitzenhof	5.520 *Einw.*
18	Sandreuth	412 *Einw.*
19	Schweinau	5.192 *Einw.*
20	St. Leonhard	14.415 *Einw.*
21	Sündersbühl	6.060 *Einw.*
22	Bärenschanze	9.601 *Einw.*

Innenstadtquartiere		244.439 *Einw.*
23	Sandberg	11.014 *Einw.*
24	Bielingplatz	5.388 *Einw.*
25	Uhlandstraße	11.541 *Einw.*
26	Maxfeld	10.258 *Einw.*
27	Veilhof	11.722 *Einw.*
28	Tullnau	4.039 *Einw.*
29	Gleißhammer	6.149 *Einw.*



Wohnungsbestand: in Mehrfamilienhäusern in Ein- und Zweifamilienhäusern

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

In den Innenstadtquartieren innerhalb der Nürnberger Ringstraße (B4R) konzentrieren sich die Arbeits- und Ausbildungsplätze, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, sowie Versorgungs- und Freizeitangebote Nürnbergs. Auch die Bevölkerung konzentriert sich hier. Auf den 23 % der Stadtfläche, welche die Innenstadtquartiere einnehmen, wohnen 46 % der Einwohner Nürnbergs.

Die Nähe zu den zahlreichen Angeboten der Stadt, die Dichte von Bebauung und Bevölkerung und die damit einhergehende **urbane Atmosphäre** machen diese Quartiere für manche Bevölkerungsgruppen zu besonders attraktiven Wohnstandorten. Die **hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere** spiegelt sich auch in **überdurchschnittlichen Wohnkosten** wider. Vor allem die nördlich und östlich an die historische Altstadt angrenzenden Quartiere zeichnen sich durch hohe Miet- und Kaufpreise für Wohnungen aus (siehe Abbildung 20 und Abbildung 21).

Besonders attraktiv sind die zentralen Lagen für **junge Haushalte** mit Personen zwischen 18 und 30 Jahren (siehe Abbildung 27). Diese Altersgruppe ist in den Innenstadtquartieren deutlich stärker vertreten als im restlichen Stadtgebiet und innerhalb der Innenstadtquartiere nochmals besonders stark in den zentralsten Quartieren St. Lorenz (01), Marienvorstadt (02), Tafelhof (03), St. Sebald (06), Wöhrd (09) und Glockenhof (11). Nur in einzelnen Innenstadtquartieren wie Gleißhammer (29), Himpfelshof (05) und Guntherstraße (12) liegt der Anteil der 18 bis unter 30-Jährigen unter dem städtischen Durchschnitt. Im Vergleich zum letzten Beobachtungszeitraum in 2017/2018 hat sich der Anteil der jungen Haushalte mit Personen zwischen 18 und 30 Jahren in den Innenstadtquartieren leicht verringert. Dies spiegelt sich auch in einer **höheren Wegzugsintensität** in dieser Altersgruppe in den Jahren 2019 und 2020 wider (vgl. Abbildung 28). Ein Rückschluss aus dieser Entwicklung auf eine zunehmende Verdrängung der jungen Bewohnerschaft lässt sich daraus allerdings nicht unmittelbar ziehen. Vielmehr trug auch die Corona-Pandemie zu dieser Entwicklung bei. Der ausgesetzte bzw. eingeschränkte Präsenzbetrieb an den Universitäten während dieser Zeit hat in Nürnberg wie bundesweit dazu geführt, dass Studierende zum Teil zurück in ihr Elternhaus gezogen sind oder mit Beginn des Studiums ihren Wohnort nicht an den Studienort verlagert haben. Für die Zukunft ist daher nicht mit einem weiteren verstärkten Wegzug junger Menschen aus den Innenstadtquartieren zu rechnen. Dennoch sollte dies in der nächsten Wohnungsmarktbeobachtung überprüft werden.

Neben den jungen Haushalten zwischen 18 und unter 30 Jahren ist in den Innenstadtquartieren auch die anschließende Altersgruppe der **30- bis unter 50-Jährigen** stark vertreten. Gleichzeitig liegt in dieser Altersgruppe die **Wegzugsintensität** aus den Innenstadtquartieren deutlich über dem gesamtstädtischen Mittelwert (siehe Abbildung 28) und ist im Vergleich zu den Vorjahren auch noch leicht angestiegen. Gelangen die jungen Haushalte in die Phase der Familiengründung, ändern sich deren Anforderungen an das Wohnumfeld und das Wohnungsangebot (v.a. Wohnungsgröße). Diese Anforderungen können in den Innenstadtquartieren für viele Haushalte nicht befriedigt werden. Neben ggf. vorhandenen Vorlieben nach einem ruhigeren Wohnumfeld stehen einem Verbleib in den Innenstadtquartieren dabei sicherlich auch die hohen Quadratmeterpreise und fehlende Möglichkeiten der Eigentumsbildung im Wege.

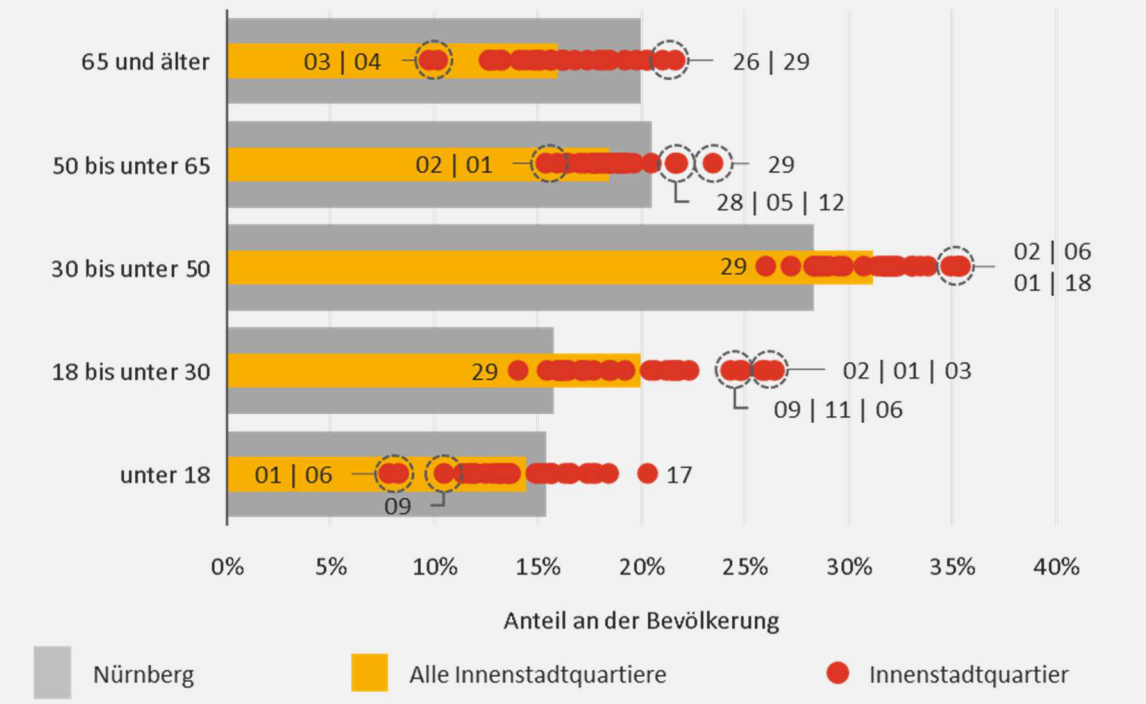
Der Altersgruppe der Eltern folgend, ist auch die **Wegzugsintensität der Minderjährigen** (Altersgruppen 0 bis unter 6 und 6 bis unter 18) in den Innenstadtquartieren überdurchschnittlich hoch und im Vergleich zu 2017/2018 ebenfalls angestiegen. Besonders hoch ist die Wegzugsintensität dieser Altersgruppe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

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

In den anderen Altersgruppen weisen die Quartiere St. Lorenz (01), Tafelhof (03) und Sündersbühl (21) überdurchschnittliche Wegzugsintensitäten auf. Vor allem bei den drei mittleren Altersgruppen (18 bis unter 50 Jahre) spricht dies dafür, dass diese Quartiere eine Ankommensfunktion übernehmen. Personen von außerhalb der Stadt ziehen zunächst in die zentralen Lagen in die Nähe von Arbeits- oder Ausbildungsplatz. Nachdem sie die Stadt und die Quartiere besser kennen, ziehen sie in andere statistische Bezirke oder in das Nürnberger Umland.

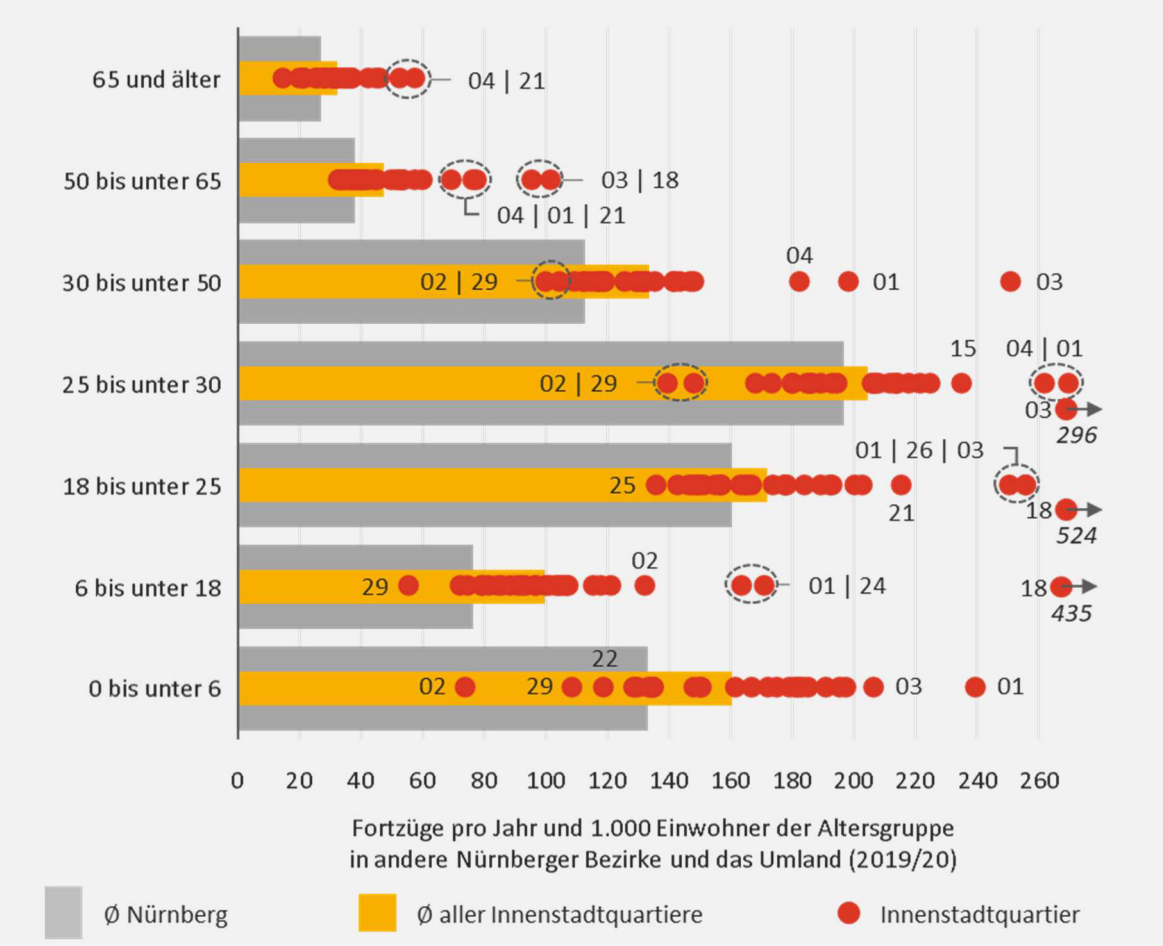
Darüber hinaus fällt der statistische Bezirk Gostenhof (04) mit einer weit überdurchschnittlichen Wegzugsintensität bei Personen ab 25 Jahren auf. Dies ist zum Teil auf die im Betrachtungszeitraum vollzogene Registerbereinigung beim städtischen Melderegister zurückzuführen, die in Gostenhof zu zahlreichen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

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



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Die Nummern entsprechen der Nummerierung der statistischen Bezirke. Eine Übersicht über die statistischen Bezirke in Nürnberg gibt die Karte auf Seite 5.

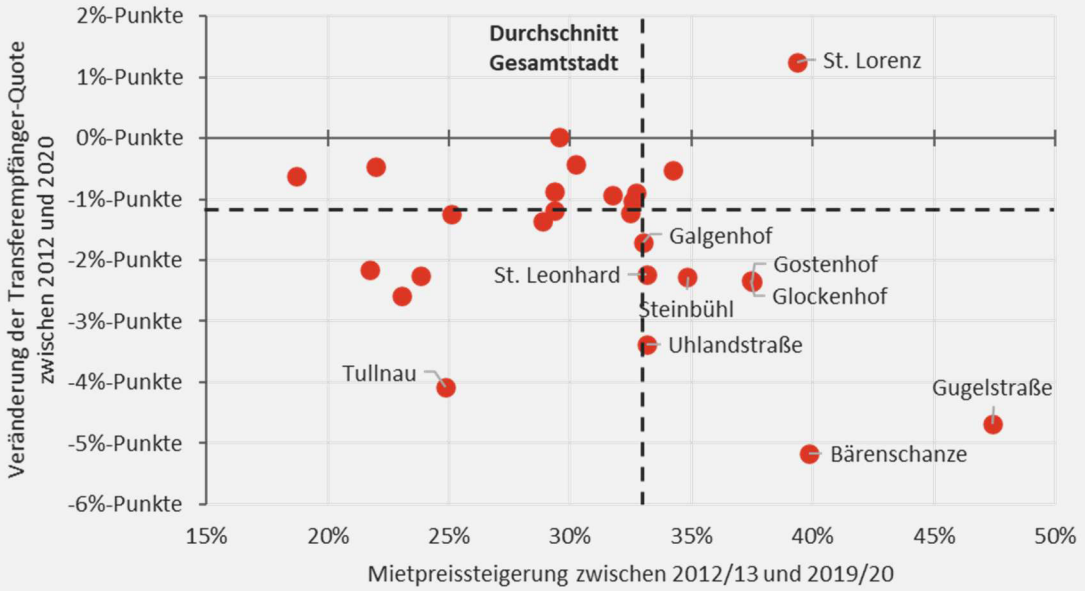
Abbildung 28: Wegzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Innenstadtquartieren 2019/20



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Die Nummern entsprechen der Nummerierung der statistischen Bezirke. Eine Übersicht über die statistischen Bezirke in Nürnberg gibt die Karte auf Seite 5.

Wie die Auswertungen in Kapitel 4.1 zeigen, sind die **Preisentwicklungen kleinräumig sehr stark ausdifferenziert**. Innerhalb der Innenstadtquartiere weisen die statistischen Bezirke Gugelstraße (15), Bärenschanze (22), St. Lorenz (01), Gostenhof (04) und Glockenhof (11) die höchsten Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2019/20 auf. Gleichzeitig sank in diesen Bezirken – mit Ausnahme von St. Lorenz – zwischen 2012 und 2019 der Anteil der Transferempfänger stärker als im städtischen Durchschnitt (vgl. Abbildung 29). In den Bezirken Gugelstraße, Bärenschanze und Glockenhof wurden in den vergangenen Jahren im Verhältnis zur Einwohnerzahl große Wohnungsbauvorhaben umgesetzt. Diese beeinflussen zum einen den durchschnittlichen Mietpreis im Quartier und führen zum anderen dazu, dass die dort einziehenden Bewohner die Grundgesamtheit für die Transferempfänger-Quote erhöhen. Stärkere **Verdrängungseffekte** von bestimmten Bevölkerungsgruppen können **derzeit nicht beobachtet** werden. Dies gilt auch für den statistischen Bezirk Gostenhof (04), der eine ähnliche Dynamik aufweist. Stattdessen kann von einer zunehmenden Mischung der Bevölkerung in den Quartieren gesprochen werden. Die überdurchschnittlich hohen Transferempfänger-Quoten haben sich im Beobachtungszeitraum verringert, liegen aber immer noch deutlich über denen der Gesamtstadt. Die Bezirke werden in den folgenden Wohnungsmarktbeobachtungen jedoch weiterverfolgt und überprüft, inwieweit sich die beobachteten Entwicklungen verstetigen.

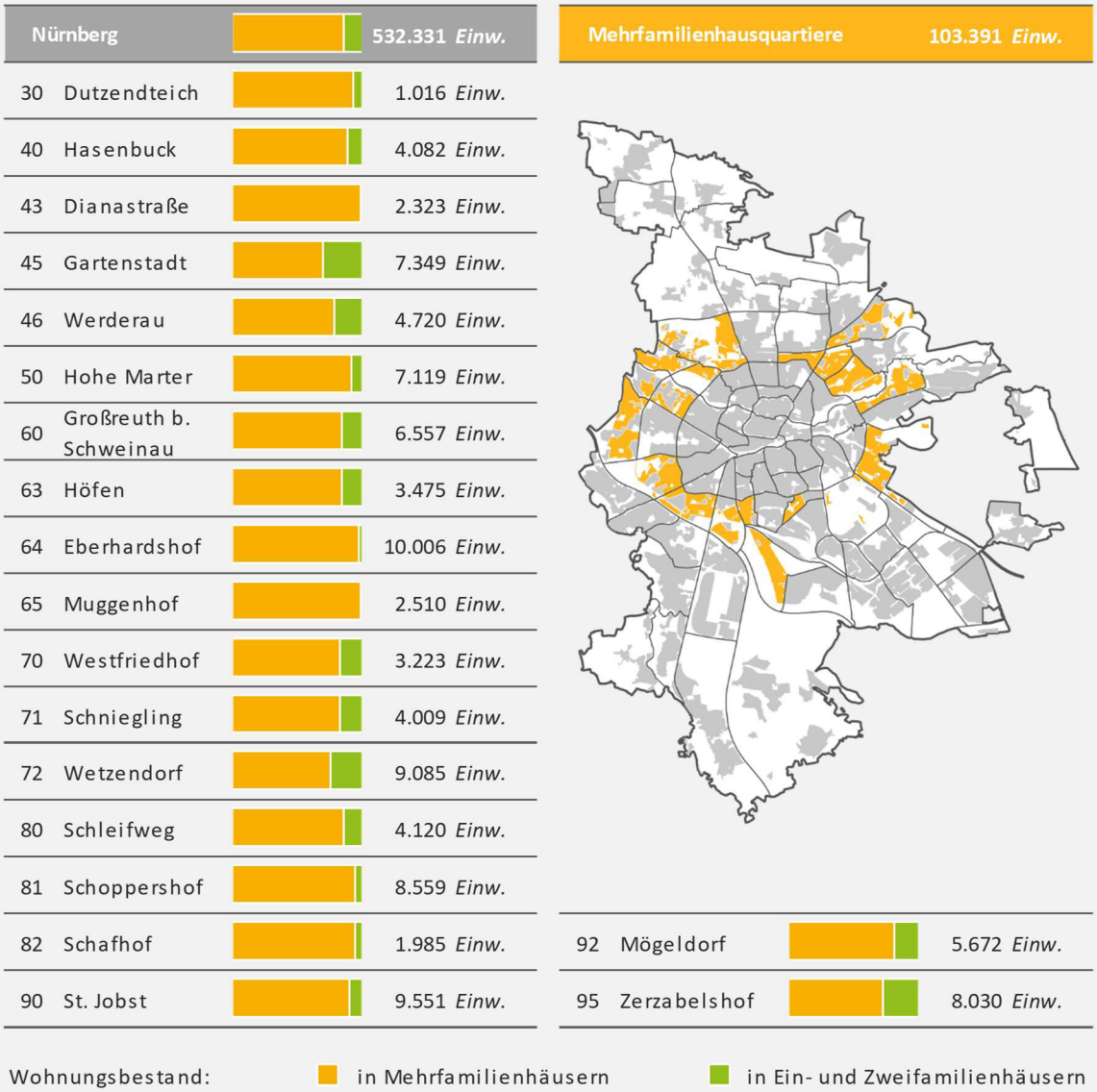
Abbildung 29: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2012/13 und 2019/20



Darstellung: Quaestio; Daten: Value AG, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Diese Auswertung wurde ausschließlich für die Innenstadtquartiere aufgenommen. Die Daten liegen auch für die übrigen statistischen Bezirke vor, Verdrängungseffekte finden aber generell in den Innenstadtquartieren statt.

5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand

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



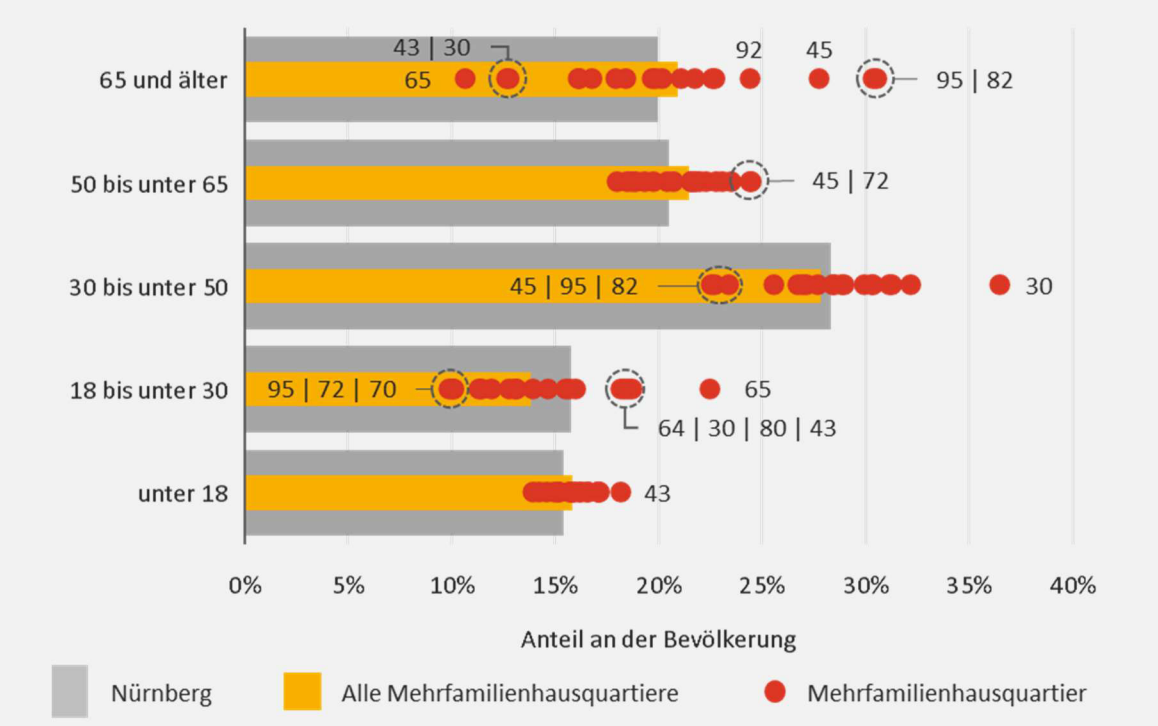
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Die als Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand bezeichneten statistischen Bezirke zeichnen sich durch ihre **Lage außerhalb der Nürnberger Ringstraße (B 4 R)** und durch einen von Wohnungen **in Mehrfamilienhäusern dominierten Wohnungsbestand** aus (mind. 60 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern). Abseits dieser Gemeinsamkeiten gibt es innerhalb dieses Quartierstyps große Unterschiede hinsichtlich ihrer baustrukturellen und sozio-ökonomischen Zusammensetzung. So gibt es in einigen statistischen Bezirken, wie beispielsweise Wetzendorf (72), St. Jobst (90) und Mögeldorf (92), neben dem Mehrfamilienhausbestand auch viele Straßenzüge mit (teils großzügigem) Einfamilienhausbau. Diese locker bebauten, meist ruhigen und dennoch innenstadtnah gelegenen Wohnquartiere zählen zu den beliebtesten und entspre-

chend teuersten Vierteln der Stadt. Andere statistische Bezirke, wie beispielsweise Eberhardshof (64) oder Muggenhof (65), sind durch eine Gemengelage mit gewerblicher Nutzung und hohem Verkehrsaufkommen geprägt und gehören zu den einfacheren Wohnlagen Nürnbergs. Zwischen diesen Polen reihen sich die anderen – teilweise in sich stark differenzierten – Mehrfamilienhausquartiere ein.

So unterschiedlich die Quartiere in ihrer gewachsenen Baustruktur und Wohnqualität sind, so unterschiedlich ist auch ihre Bewohnerstruktur (siehe Abbildung 31). Besonders deutlich sind diese Unterschiede bei der **ältesten Altersgruppe (65 Jahre und älter)**. In Zerzabelshof (95) mit seinen größeren Einfamilien- und Mehrfamilienhausbeständen aus den 1970er Jahren ist die Generation der Erstbezieher mit dem Wohnungsbestand gealtert. Rund ein Drittel der Bewohner ist hier über 64 Jahre alt. Ähnlich ist die Situation in der Gartenstadt (45). Einen vergleichbar hohen Anteil an älteren Personen weist auch das Quartier Schafhof (82) auf. In den kleinen und weniger als Wohnstandort etablierten Quartieren Muggenhof (65), Dianastraße (43) und Dutzendteich (30) ist der Anteil der ältesten Altersgruppe mit unter 15 % hingegen weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Andersherum sind dies Quartiere, die durch einen **hohen Anteil junger Haushalte** (18 bis unter 30 Jahre) auffallen. Während in Muggenhof (65) der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen bei über einem Fünftel der Bewohner liegt, ist dieser Anteil in Zerzabelshof (95) und Wetzendorf (72) nicht einmal halb so hoch.

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



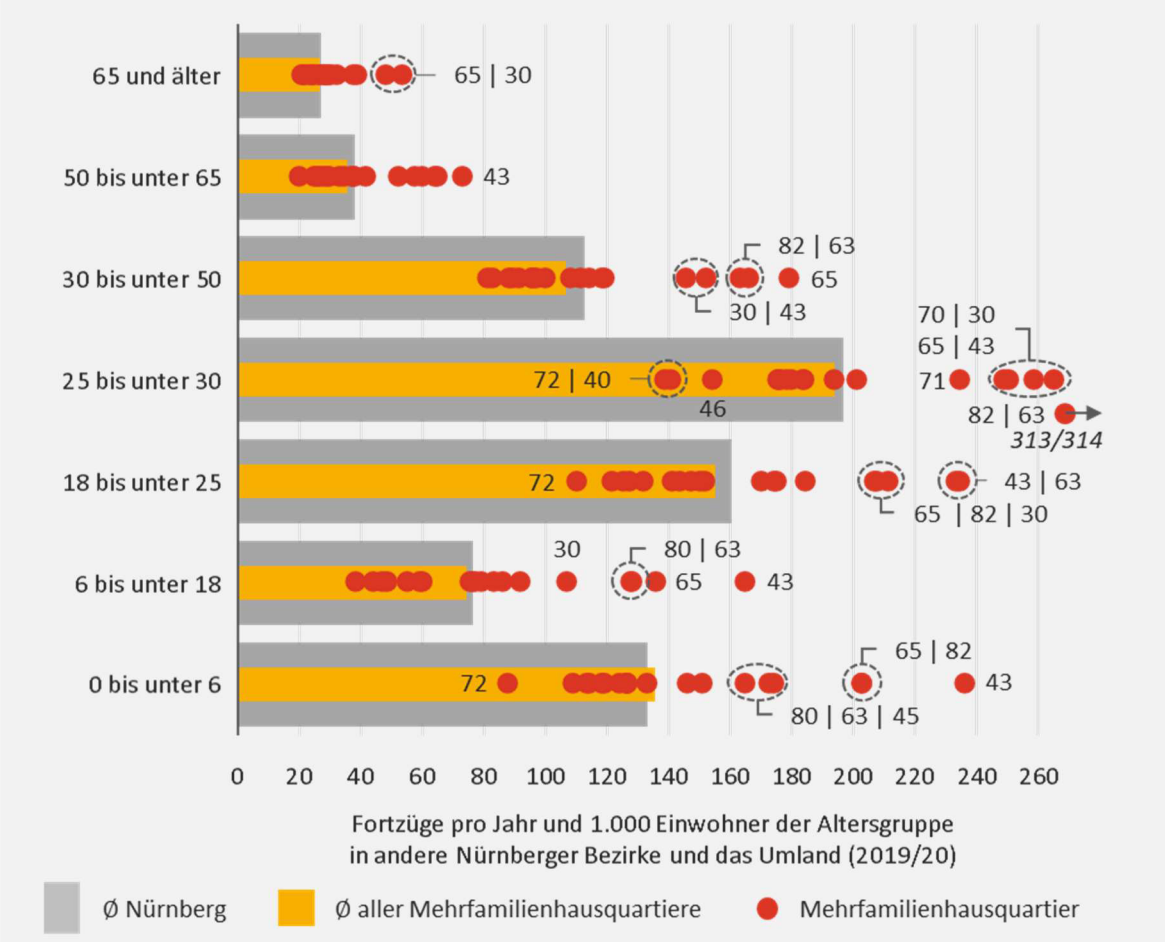
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Die Nummern entsprechen der Nummerierung der statistischen Bezirke. Eine Übersicht über die statistischen Bezirke in Nürnberg gibt die Karte auf Seite 5.

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

zu einer höheren Fluktuation der Bevölkerung. Haushalten, die bereits zuvor in der Nachbarschaft der Nachbarstadt wohnten, fällt ein Umzug über die Stadtgrenze ggf. leichter. Dies trifft auch auf das am Stadtrand gelegene Schniegling (71) zu. Noch höher als in diesen drei westlich gelegenen Quartieren ist die Fluktuation in den wenigen Wohnungsbeständen des ebenfalls durch Gewerbegebiete geprägten Bezirks Schafhof (82).

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

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



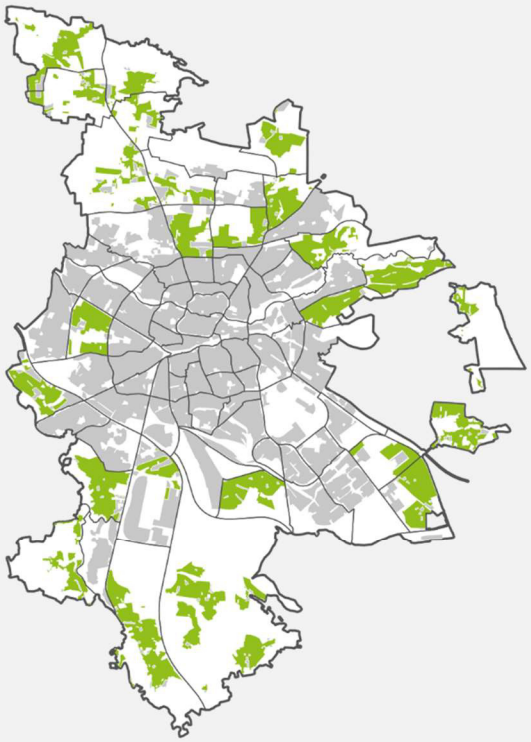
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Die Nummern entsprechen der Nummerierung der statistischen Bezirke. Eine Übersicht über die statistischen Bezirke in Nürnberg gibt die Karte auf Seite 5.

5.3 Einfamilienhausquartiere

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

	Nürnberg	532.331 *Einw.*
35	Altenfurt Nord	1.279 *Einw.*
38	Altenfurt, Moorenbrunn	8.267 *Einw.*
44	Trierer Straße	5.093 *Einw.*
47	Maiach	1.368 *Einw.*
48	Katzwang, Reichelsdorf	10.971 *Einw.*
49	Kornburg, Worzeldorf	13.220 *Einw.*
53	Eibach	8.653 *Einw.*
55	Krottenbach, Mühlhof	2.462 *Einw.*
61	Gebersdorf	4.285 *Einw.*
62	Gaismannshof	5.895 *Einw.*
73	Buch	1.858 *Einw.*
74	Thon	5.390 *Einw.*
75	Almoshof	1.119 *Einw.*
76	Kraftshof	818 *Einw.*
77	Neunhof	1.632 *Einw.*
78	Boxdorf	2.737 *Einw.*
79	Großgründlach	4.807 *Einw.*
83	Marienberg	4.223 *Einw.*
84	Ziegelstein	5.623 *Einw.*
86	Buchenbühl	2.237 *Einw.*

	Einfamilienhausquartiere	115.408 *Einw.*
91	Erlenstegen	3.967 *Einw.*
93	Schmausenbuckstraße	4.910 *Einw.*
94	Laufamholz	8.584 *Einw.*
96	Fischbach	5.037 *Einw.*
97	Brunn	973 *Einw.*



Wohnungsbestand: in Mehrfamilienhäusern in Ein- und Zweifamilienhäusern

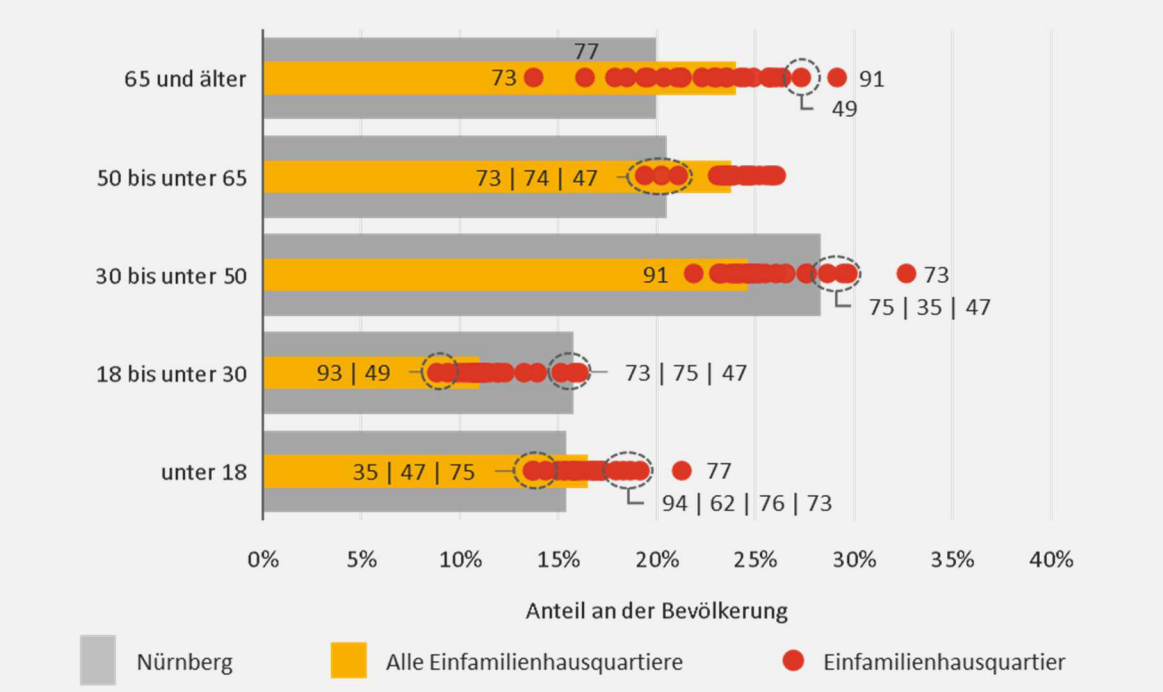
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Rund 22 % der Nürnberger Bevölkerung lebt in Einfamilienhausquartieren. Der Großteil dieser Einfamilienhausquartiere liegt am **Stadtrand**. Zwar sind die Quartiere im Erscheinungsbild durch den Bestand an Einfamilienhäusern geprägt, tatsächlich befinden sich in den meisten dieser statistischen Bezirke aber mindestens ebenso viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 33).

Dennoch spiegelt sich die mit der Wohnform Einfamilienhaus häufig verbundene Eigentumsbildung sowohl in der sozio-ökonomischen als auch in der demographischen Zusammensetzung der Bewohner wider. Entsprechend ist der **Anteil der höheren Altersgruppen** (50 Jahre und älter), die in den vergangenen Jahrzehnten Eigentum bilden konnten und in den einmal erworbenen Häusern auch im Alter wohnen bleiben, in den Einfamilienhausgebieten deutlich höher als im restlichen Stadtgebiet Nürnbergs (siehe Abbildung 34). An der Spitze stehen hier die statistischen Bezirke Erlenstegen (91) und Kornburg/Worzeldorf (49), die durch große Einfamilienhausgebiete der 1960er bis 1980er Jahre geprägt sind, in denen oft noch die Bauherren bzw. Erstbezieher wohnen. Nur die kleineren Stadtteile wie Maiach (47), Altenfurt Nord (35), Almoshof (75) und Buch (73) weichen von diesem Trend ab und haben entsprechend auch höhere **Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen**. In diesen eher dörflich strukturierten Quartieren erfolgt ein fortlaufender Wechsel der Generationen in den Wohnungsbeständen.

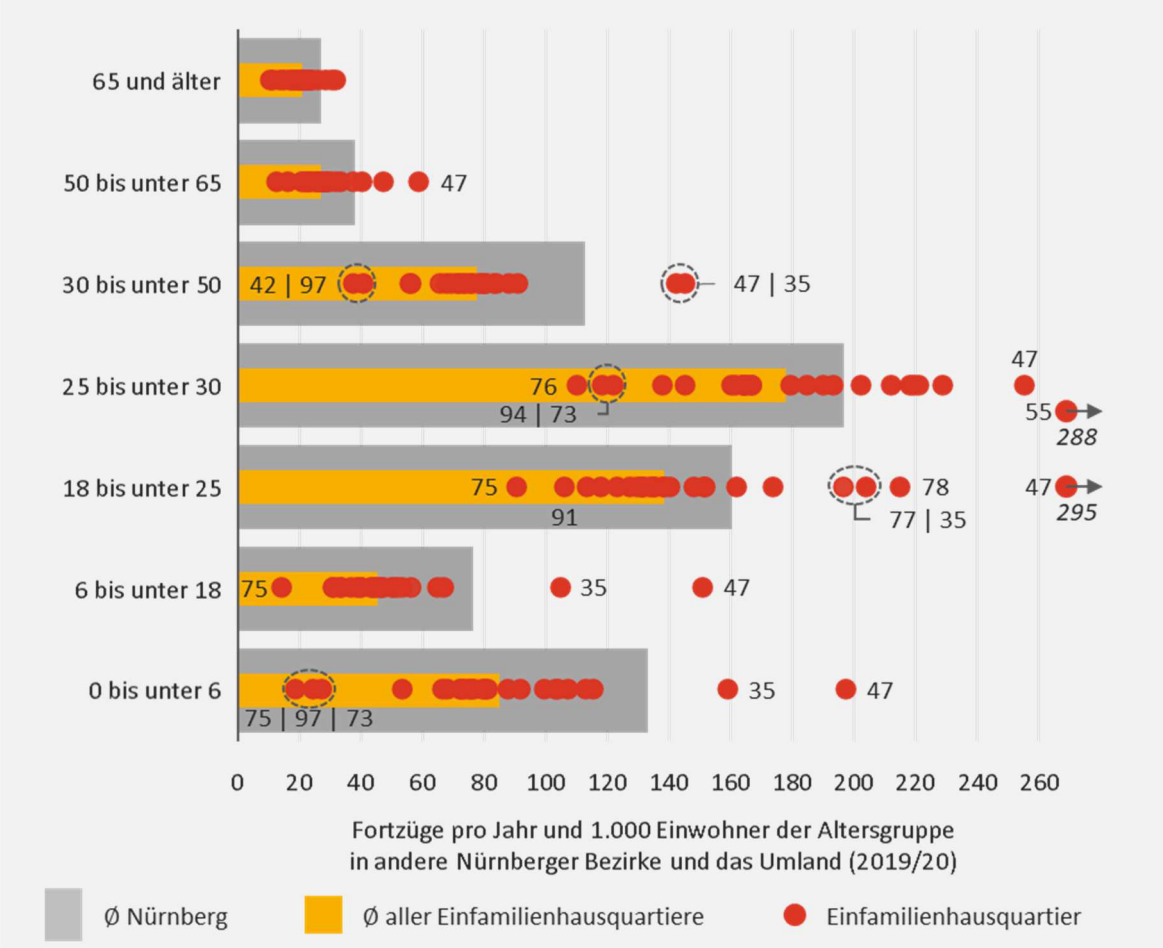
Deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt – und das in allen Altersgruppen– liegt die durchschnittliche **Wegzugsintensität** aus Einfamilienhausgebieten in andere Nürnberger Stadtteile oder das Umland (siehe Abbildung 35). Insbesondere aus den statistischen Bezirken Buch (73), Almoshof (75),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

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



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Die Nummern entsprechen der Nummerierung der statistischen Bezirke. Eine Übersicht über die statistischen Bezirke in Nürnberg gibt die Karte auf Seite 4.

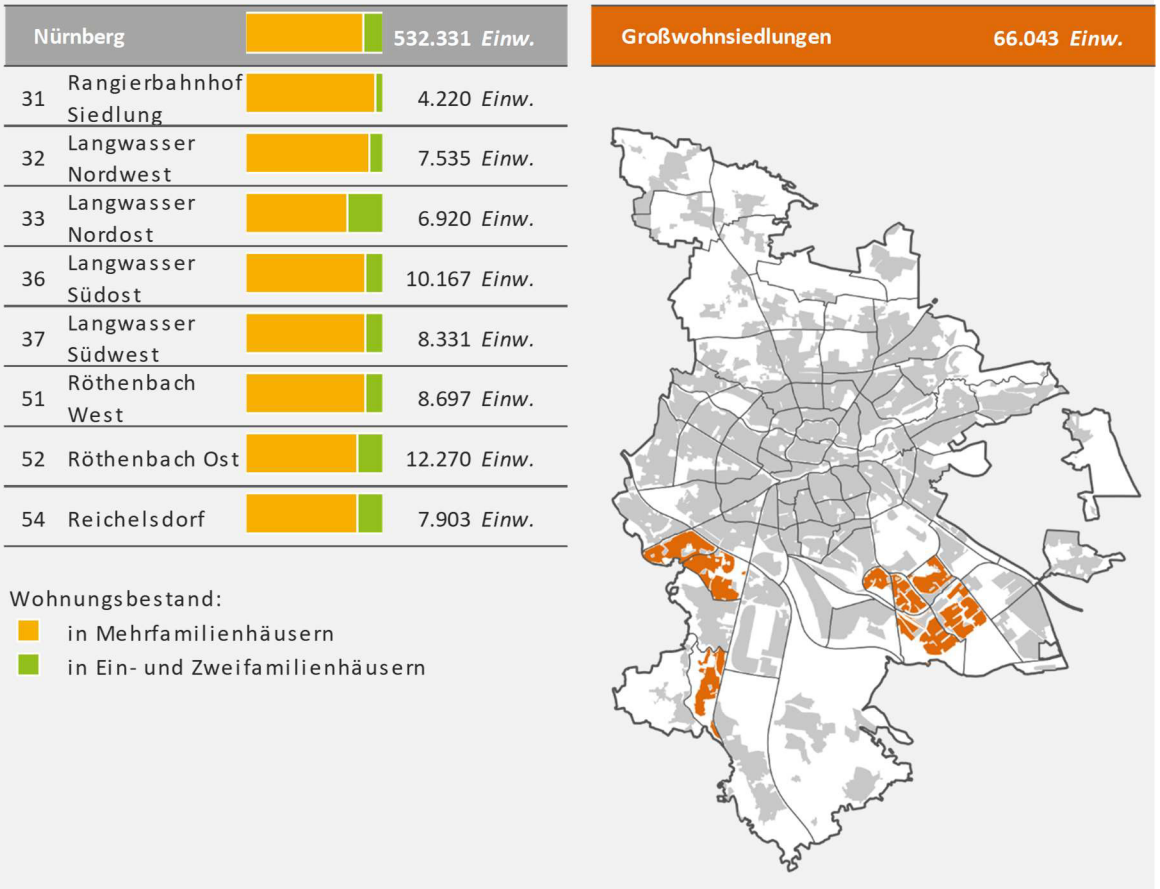
Abbildung 35: Wegzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Einfamilienhausquartieren 2019/20



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Die Nummern entsprechen der Nummerierung der statistischen Bezirke. Eine Übersicht über die statistischen Bezirke in Nürnberg gibt die Karte auf Seite 5.

5.4 Großwohnsiedlungen

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

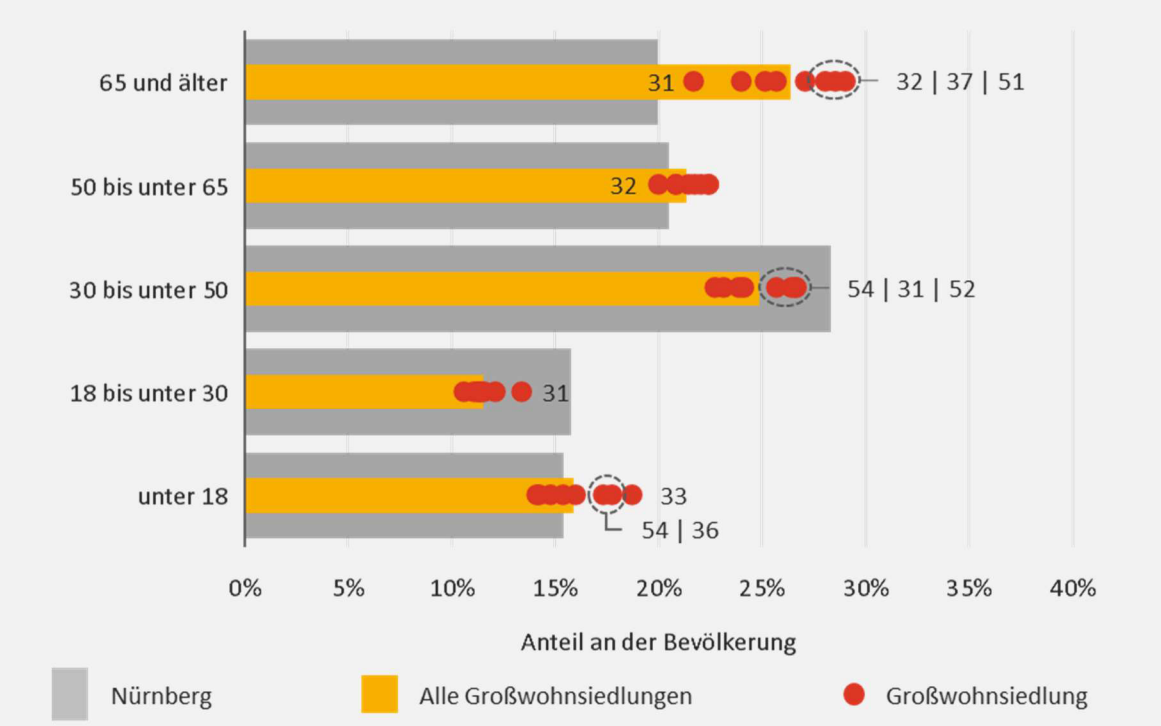


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Dem Quartierstyp der Großwohnsiedlungen werden nur acht statistische Bezirke zugerechnet. In diesen wohnen jedoch mit rund 66.000 Einwohnern immerhin gut 12 % der Nürnberger Bevölkerung. Trotz Ähnlichkeiten in der Lage, der Dichte der Bebauung oder des Baualters, haben die Großwohnsiedlungen aktuell **sehr unterschiedliche Ausgangspositionen**, insbesondere mit Blick auf die Sozialstruktur der Bezirke. Der statistische Bezirk Röthenbach Ost fällt aus dieser Betrachtung etwas heraus. Er konnte aufgrund seiner Bau- und Lagestruktur keinem der Bau- und Lagetypen eindeutig zugeordnet werden. Zum Vergleich mit der benachbarten Großwohnsiedlung Röthenbach West wurde er auch dieser Kategorie zugeschrieben.

Bei der Betrachtung der Altersstruktur unter den Bewohnern der Großwohnsiedlungen ist auffällig, dass der **Anteil der älteren Bewohner** (insb. 65 Jahre und älter) weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Diese Einwohner sind zu einem gewissen Teil noch die Personen, die nach der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen v.a. in den 1970er Jahren in die neu errichteten Wohnungen einzogen und bis heute dort wohnen blieben. In besonderem Maße trifft dies auf die Quartiere Langwasser Nordwest (32), Langwasser Südwest (37) und Röthenbach West (51) zu. Dort sind über ein Viertel der Bewohner über 65 Jahre alt.

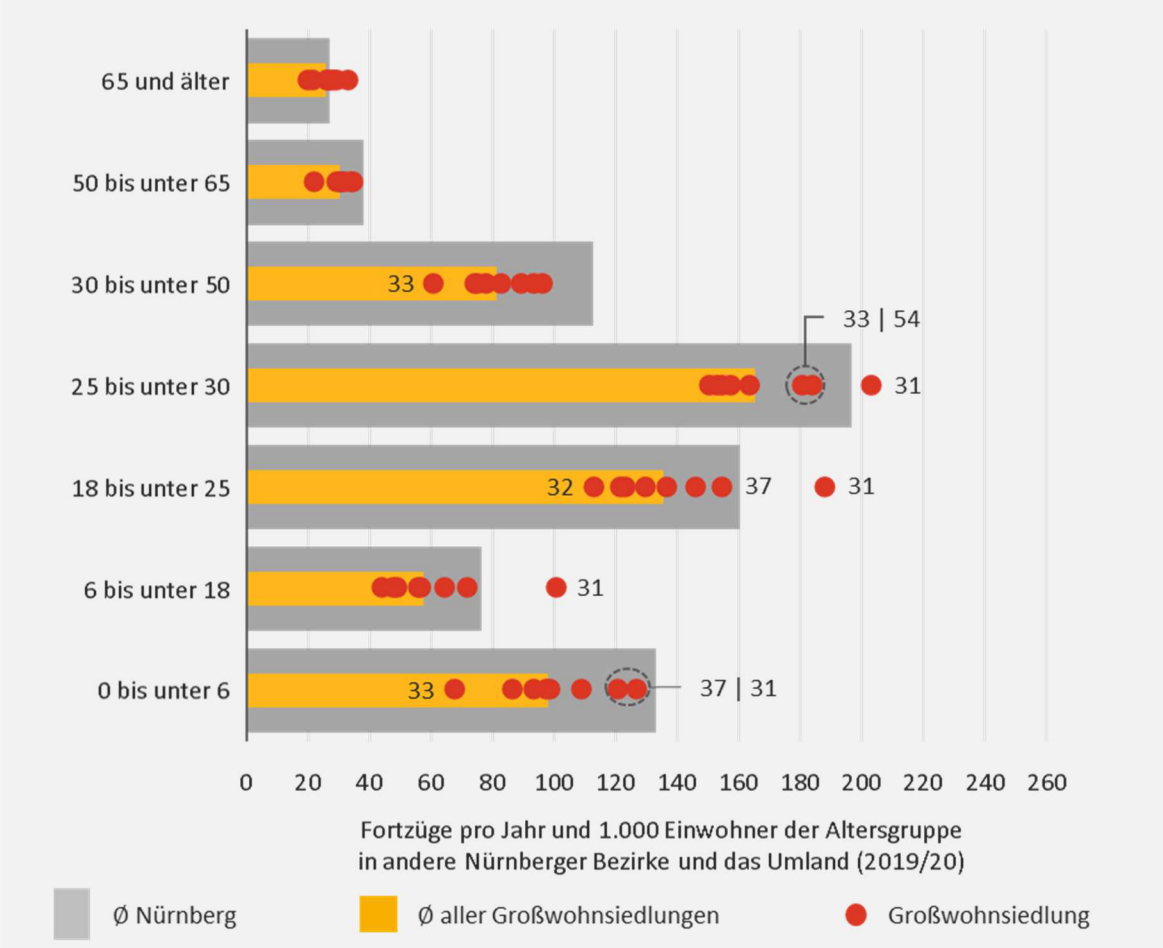
Abbildung 37: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Großwohnsiedlungen 2020



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Die Nummern entsprechen der Nummerierung der statistischen Bezirke. Eine Übersicht über die statistischen Bezirke in Nürnberg gibt die Karte auf Seite 5.

Ähnlich wie bei den Einfamilienhausquartieren liegt auch in den Großwohnsiedlungen die **Wegzugsintensität** in allen Altersgruppen deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Zwar gibt es auch in den Großwohnsiedlungen größere Bereiche mit Einfamilienhausbebauung, in denen Eigentumsbildung möglich ist. Es ist jedoch anzunehmen, dass in diesen Quartieren die Ursache der geringen Wegzugsintensität weniger in der Eigentumsbildung als vielmehr in den mangelnden finanziellen Möglichkeiten der Bewohner liegt, ihren Wohnstandort in andere (teurere) Stadtteile zu ändern (sog. Lock-in-Effekt). Eine etwas höhere Wegzugsintensität ist im Quartier Rangierbahnhof -Siedlung (31), vor allem von den Altersgruppen der Familien, und Langwasser Südwest (37) zu beobachten. Hierbei handelt es sich um langfristige Trends, die u.a. auf die Privatisierung ehemals geförderter Mietwohnungen zurückgeführt werden kann.

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



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Die Nummern entsprechen der Nummerierung der statistischen Bezirke. Eine Übersicht über die statistischen Bezirke in Nürnberg gibt die Karte auf Seite 5.

5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken

Die quartiersbezogenen Auswertungen machen deutlich, dass es auch innerhalb der Quartierstypen große Unterschiede zwischen den einzelnen statistischen Bezirken gibt. Eine besonders **große Dynamik ist in den Innenstadtquartieren und den Mehrfamilienhausquartieren am Innenstadtrand** zu beobachten. Besonders auffällig sind die teilweise **hohen Wegzugsraten von Bewohnern im Alter der Familiengründung** bzw. der ihnen zuzuordnenden jungen Kinder unter 6 Jahren. Dies ist ein Hinweis auf einen Mangel an geeigneten Wohnungsangeboten für diese Haushalte, der in einem weniger familienfreundlichen Wohnumfeld, unpassenden Wohnungsgrößen und/oder zu hohen Quadratmeterpreisen für den benötigten Wohnraum sowie weiterer Faktoren begründet sein kann.

In den **homogeneren Einfamilienhausgebieten und Großwohnsiedlungen** ist die Demographie oftmals noch durch die **Generation der Erstbezieher** geprägt. Mit dem zunehmenden Ausscheiden geburtenstärkerer Jahrgänge ist hier in den nächsten Jahren mit einem zunehmenden ver-

stärkten **Generationenwechsel** im Wohnungsbestand zu rechnen. Die Wohnungsmarktbeobachtung wird diesen Prozess in den kommenden Jahren begleiten und aufzeigen, welche Konsequenzen sich hieraus für den Wohnungsmarkt ergeben.

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

6 Schwerpunktthema: Junges Wohnen in Nürnberg

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

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

6.1 Wanderungsverhalten junger Erwachsener in Nürnberg

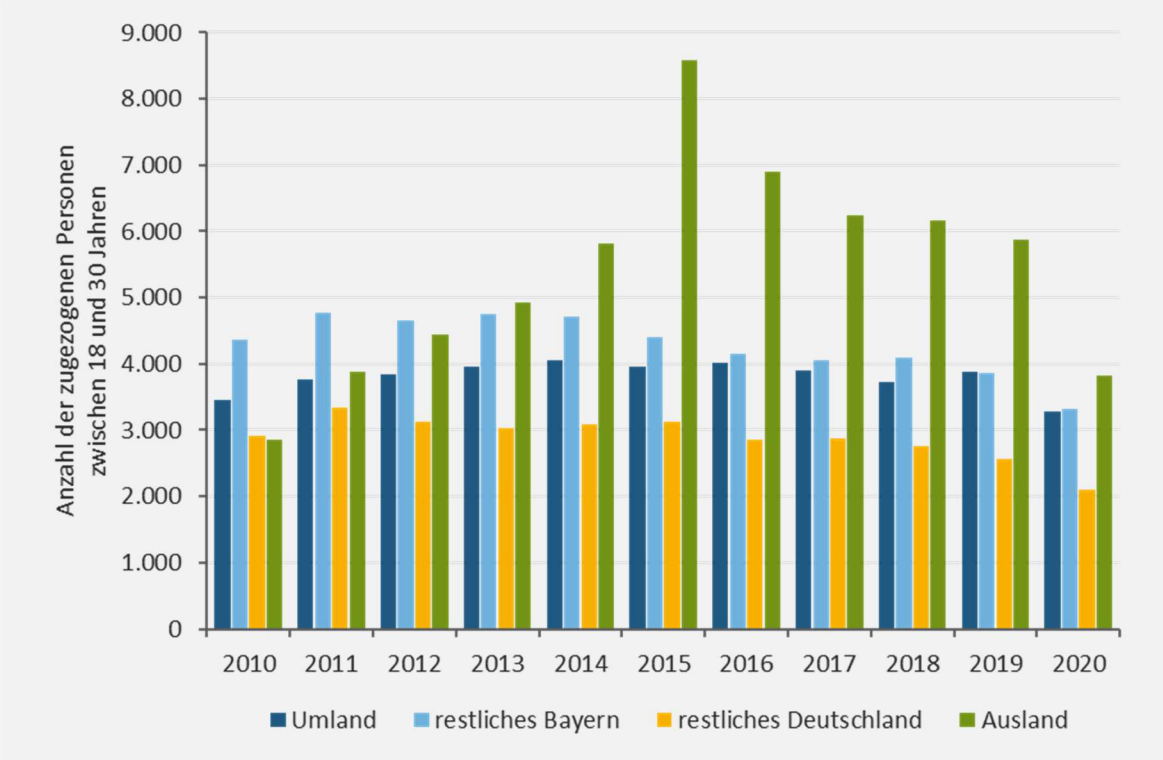
Junge Erwachsene – im Folgenden statistisch mit der **18- bis 30-jährigen Bevölkerung** gleichgesetzt – sind die **mobilste Altersgruppe**. In Nürnberg machten sie in den Jahren 2019/2020 bei einem Bevölkerungsanteil von 16 % rund 42 % der Zuzüge nach Nürnberg, 34 % der Fortzüge und 33 % der innerstädtischen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

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

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

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

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

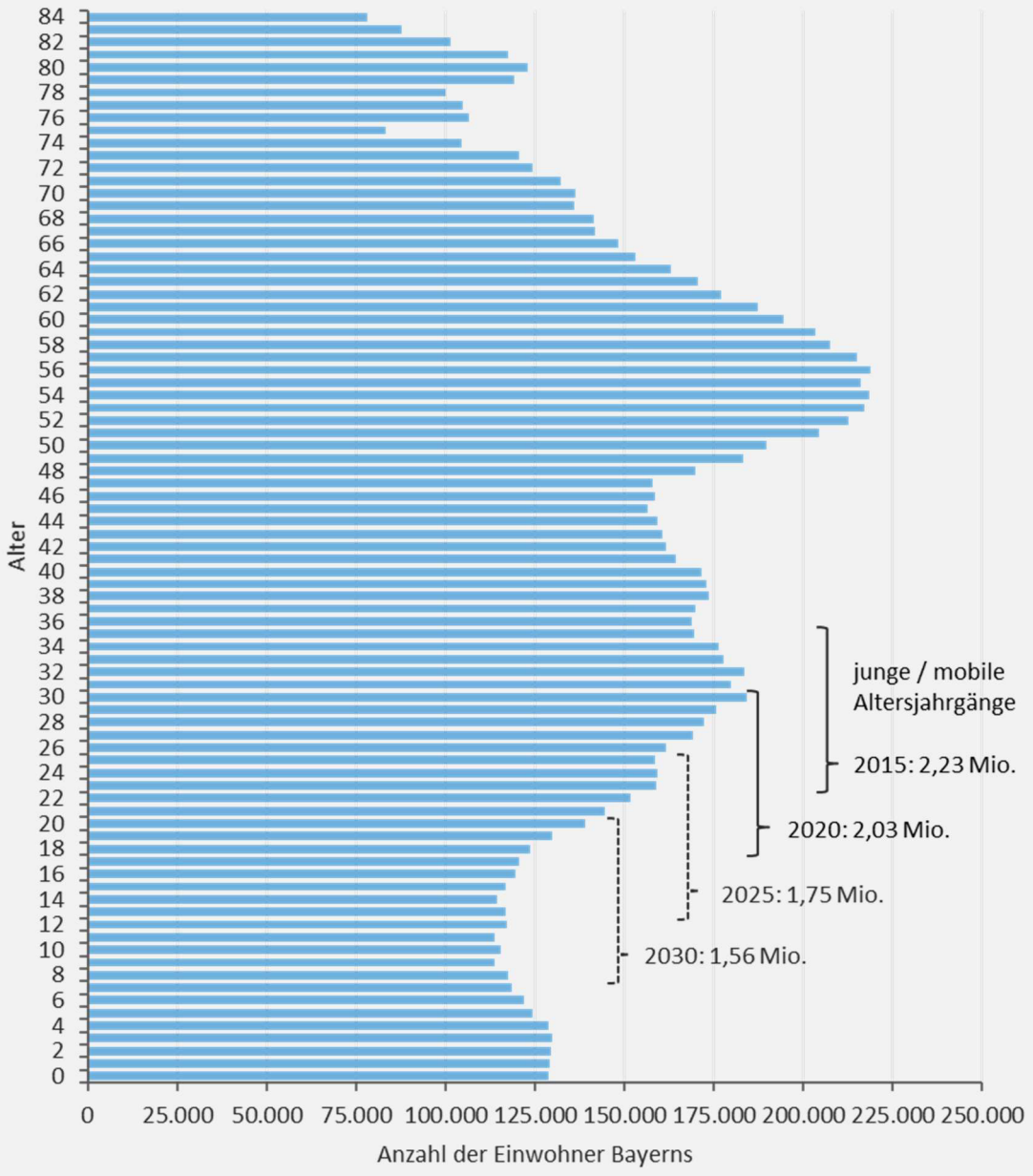


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

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

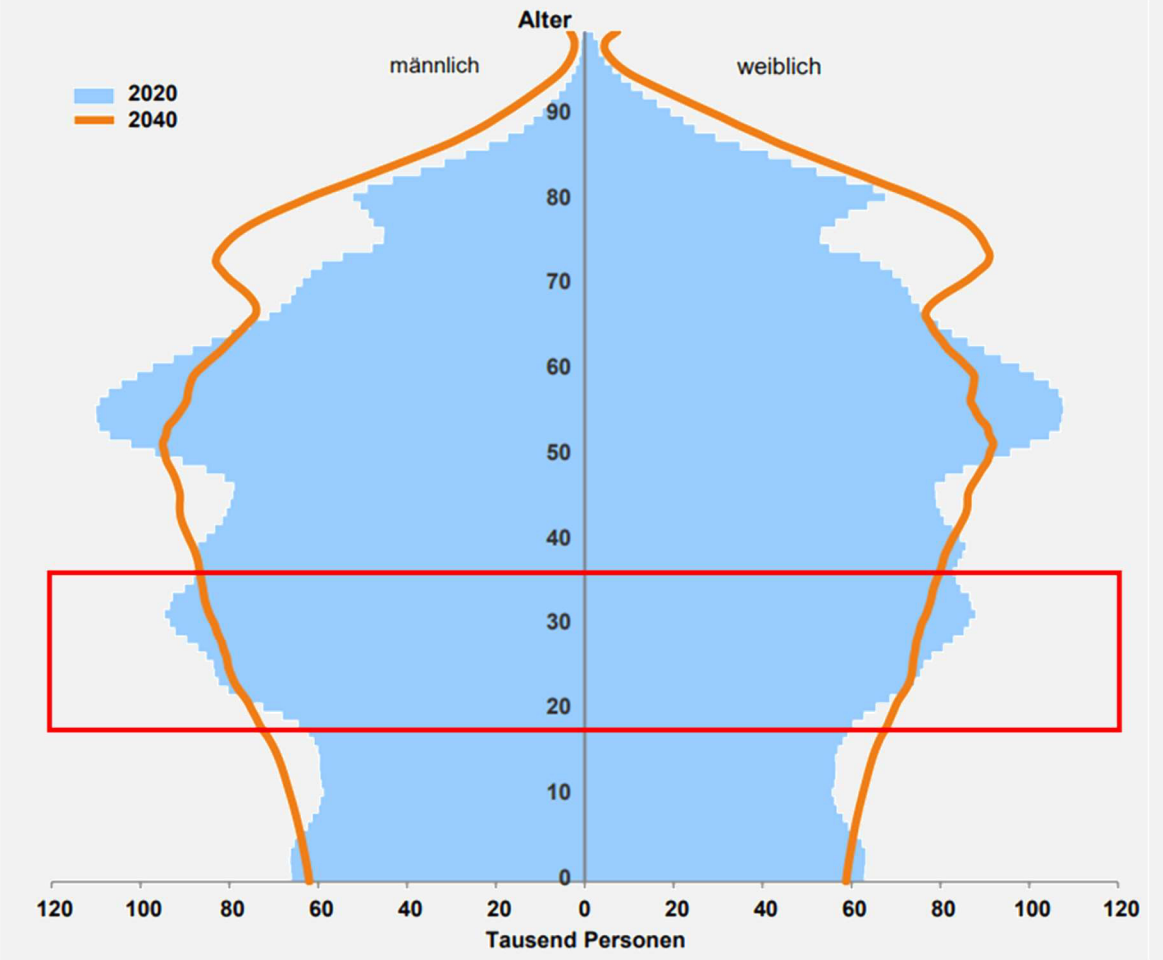
sich diese Entwicklung noch weiter fortsetzen. Die Jahrgänge, die 2025 zwischen 18 und 35 Jahren alt sein werden, bestehen aktuell nur aus 1,75 Mio. Personen. Nochmals 5 Jahre weiter sind es nur noch 1,56 Mio. Personen. In dieser Betrachtung sind die in der Realität stattfindenden Zu- und Abwanderungen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

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



Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Abbildung 41: Bevölkerungsskizze für Nürnberg 2020 bzw. 2040

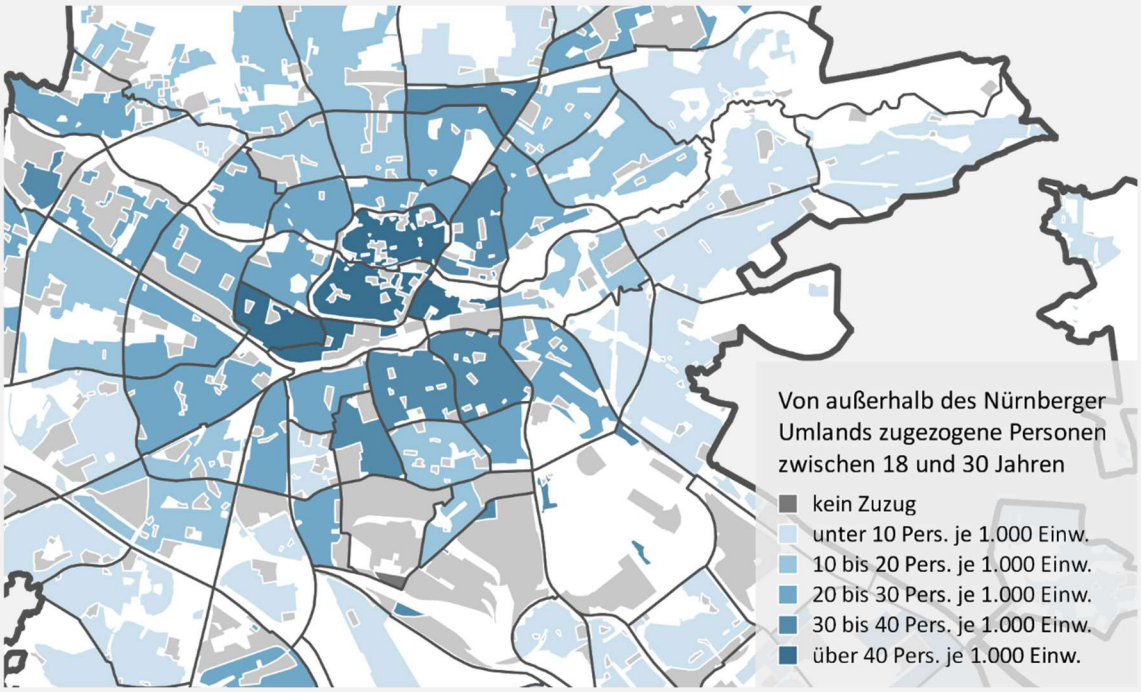


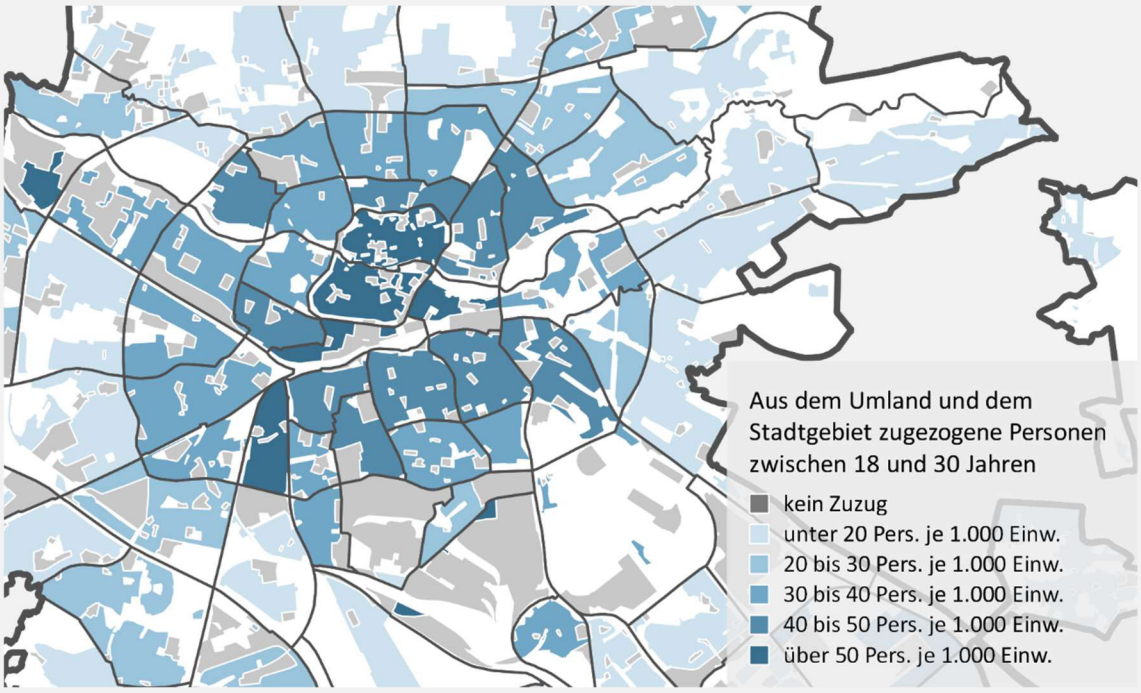
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2020 bis 2040. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554, S.6

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

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

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



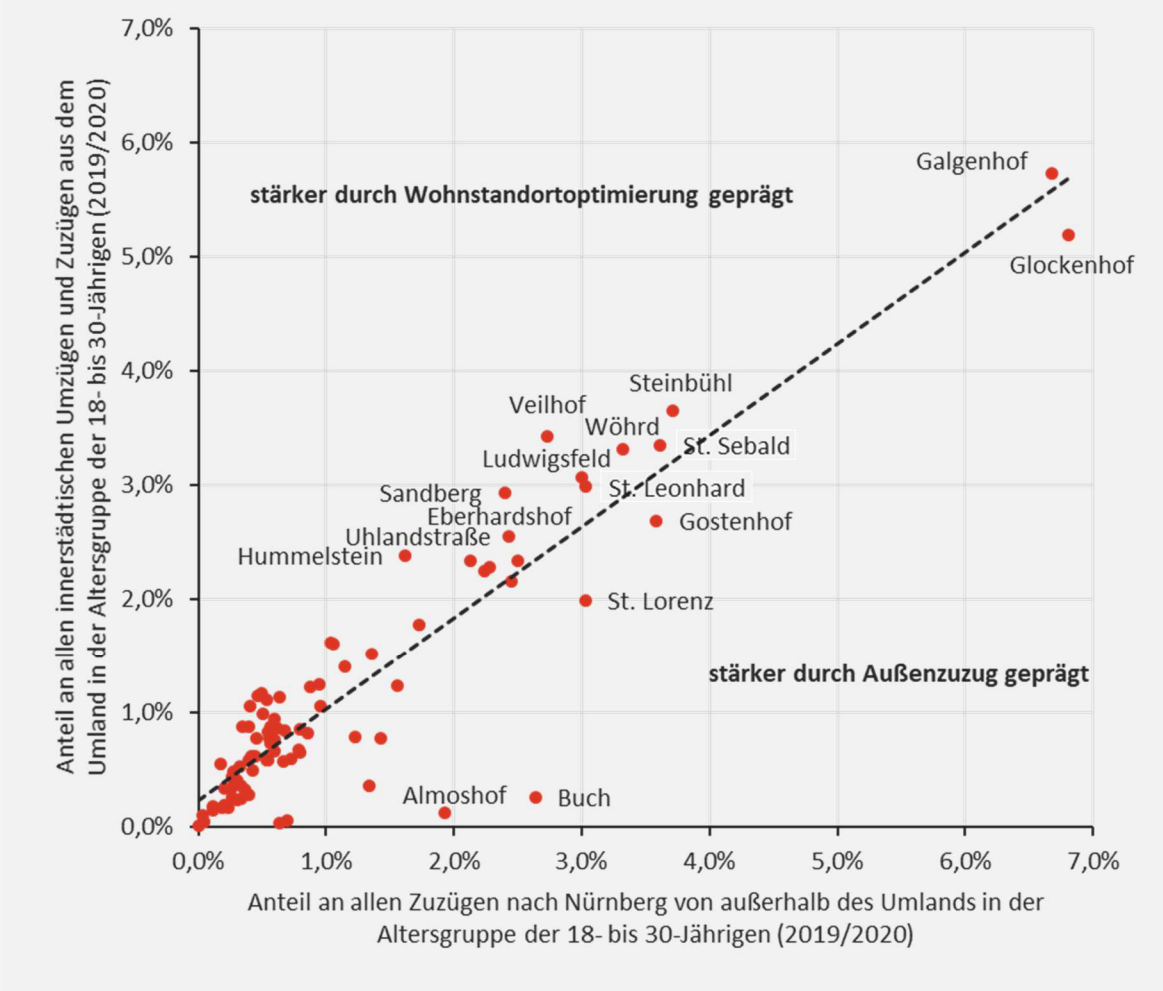


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

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

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

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



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

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

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

6.2 Wohnwünsche von Studierenden und Auszubildenden

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

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

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

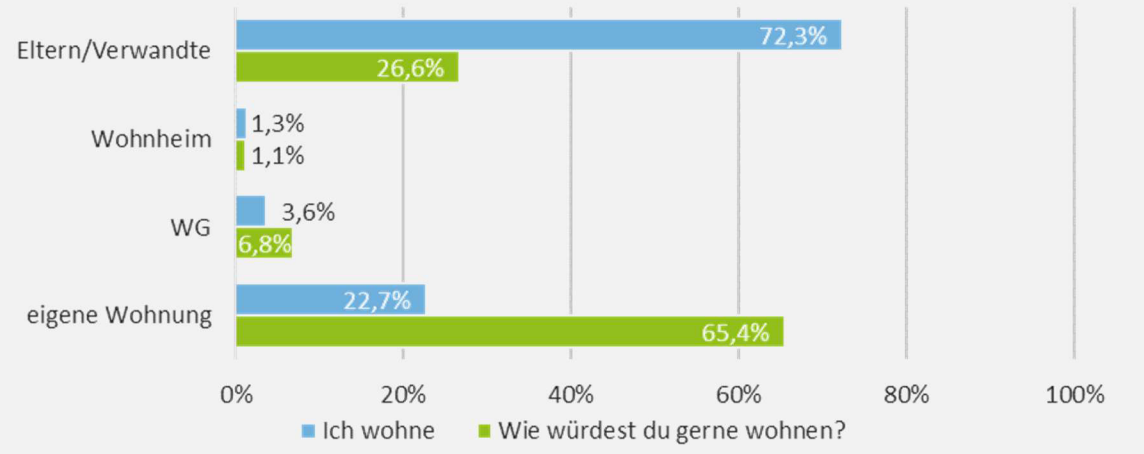
Die Befragung zeigt darüber hinaus, dass **jüngere Studierende häufiger im Elternhaus oder in Wohnheimen leben**. Mit zunehmendem Alter werden Wohngemeinschaften und eigene Wohnungen wichtiger. Dass Wohnheime nicht unmittelbar dem Wohnwunsch der Studierenden entsprechen, spiegelt sich in den Begründungen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

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

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

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

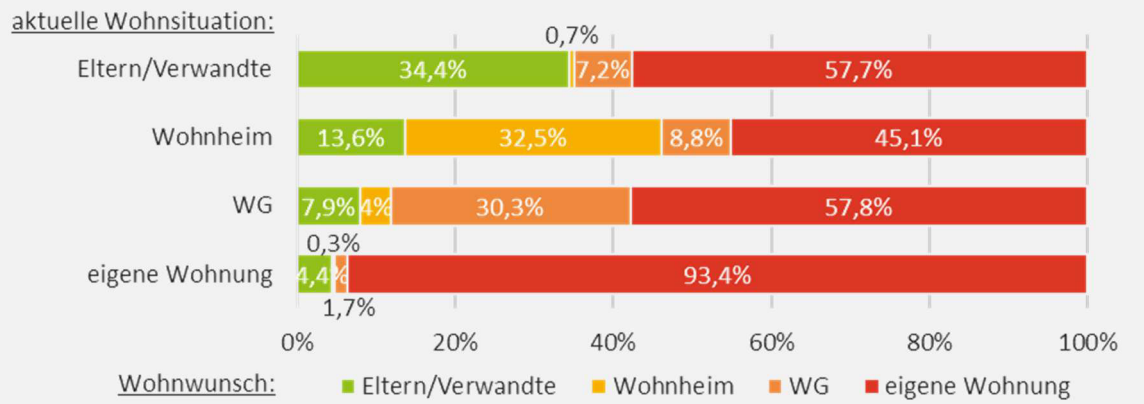
Abbildung 44: Aktuelle und gewünschte Wohnsituation von Auszubildenden in Deutschland



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

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

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



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

6.3 Wohnraumangebote für junge Erwachsene

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

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

In Nürnberg gab es laut einer **Erhebung des Deutschen Studentenwerks im Jahr 2021** insgesamt 12 öffentlich geförderte[13] Studierendenwohnheime mit insgesamt 1.847 Wohnheimplätzen. Diese Wohnplätze stehen den Studierenden zu moderaten Mietpreisen zur Verfügung. So werden Einzelzimmer und Einzelapartments vom Studentenwerk für rund 200 bis 290 Euro vermietet. Zimmer in Wohngemeinschaften sind noch etwas günstiger mit 156 bis 280 Euro zu mieten. Rein rechnerisch kommen in Nürnberg auf 100 Studierende 6,75 öffentlich geförderter Wohnheimplätze (sog. Unterbringungsquote). In Bayern liegt diese Quote bei 9,37 %, in ganz Deutschland bei 9,45 % und damit über dem Nürnberger Wert. Der Großteil der Studierenden muss sich entsprechend auf dem regulären Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen. Im Jahr 2020 standen noch 451 weitere Plätze in zwei nicht vom Studierendenwerk betriebenen Wohnheimen zur Verfügung. Die Unterbringungsquote hat sich für die Studierenden in den letzten Jahren leicht verschlechtert, was u.a. an der Schließung des Wohnheims in der Avenariusstraße liegt. Zukünftig werden nach Fertigstellung eines Neubaus in der Maximilianstraße (171 Wohnplätze) wieder mehr Wohnheimplätze in Nürnberg angeboten.

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

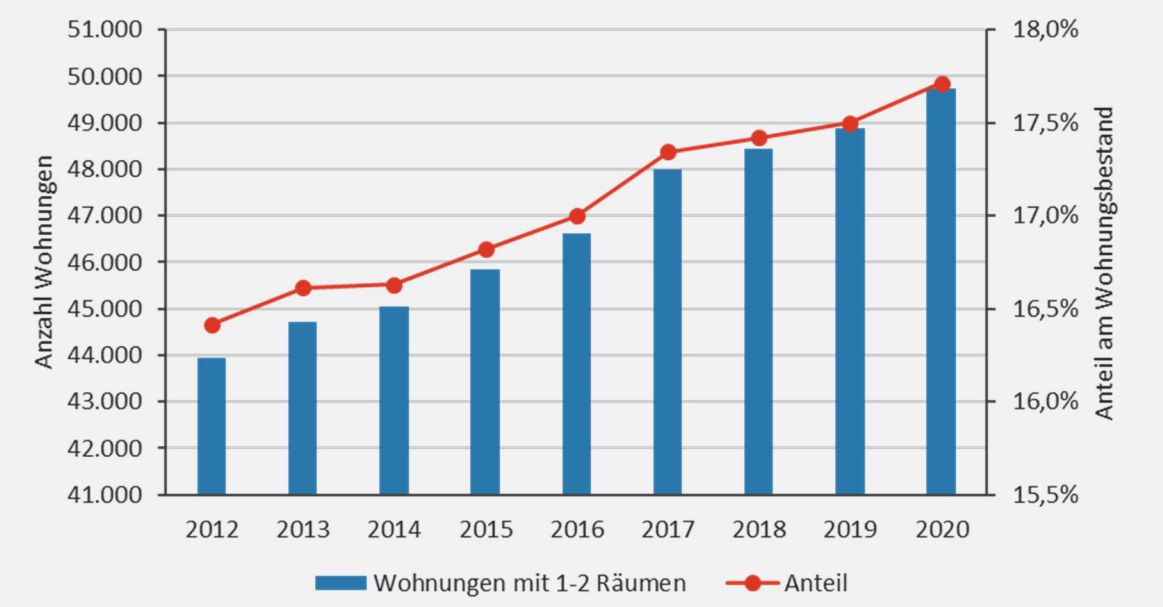
Der **Trend bei jungen Erwachsenen geht hin zum Wohnen in einer eigenen Wohnung** (s. o.). Für 1-Personen-Haushalte mit geringen Einkommen, wie es Studierende und Auszubildende

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Zwischenfazit: Junges Wohnen in Nürnberg

Junge Erwachsene bevorzugen **Wohnen in zentralen Lagen mit kurzen Wegen** zu ihren Ausbildungsstätten oder Arbeitsplätzen. In Nürnberg spiegelt sich das deutlich in hohen Zuzugsraten junger Menschen zwischen 18 und 30 Jahren in die innerstädtischen Quartiere wider. Während viele, vor allem junge, Studierende und Auszubildende noch bei ihren Eltern leben oder Zimmer in Wohnheimen und Wohngemeinschaften nutzen, wünschen sich die jungen Erwachsenen eigentlich eine **eigene Wohnung**. Dieser Trend wird seit einigen Jahren verstärkt durch private Anbieter von **Mikroapartments** aufgegriffen. Auch in Nürnberg sind in den letzten Jahren einige dieser Wohnobjekte entstanden. Die Mietpreise für die Mikroapartments liegen allerdings über den durchschnittlichen Kosten für kleine Wohnungen oder Zimmer in Wohngemeinschaften, weshalb sie insbesondere für Personen mit den entsprechenden finanziellen Mitteln geeignet sind. Eine Auswertung der in diesen Objekten wohnenden Menschen zeigt, dass Mikroapartments vor allem als **Ankunftsorte für neu nach Nürnberg zuziehende** Personen dienen. Diese Wohnanlagen tragen nach Einschätzung der Stadtverwaltung nicht in allen Fällen zur wünschenswerten Belebung bzw. Vitalität von Quartieren bei. Im Übermaß errichtet können sie die **Anonymität durch hohe Fluktuation** verstärken. Außerdem gefährdet eine überwiegende **Monostruktur von Mikroapartmentanlagen** die generationenübergreifende und damit stabilisierende Mischung an Wohnungsangeboten im Quartier und **wirkt als Preistreiber** auf die Umgebung. Der vermehrte Bau solcher Anlagen wird von der Stadtverwaltung kritisch verfolgt, während der Bau kleiner Wohnungen in durchmischten Neubauvorhaben für die Angebotsausweitung in diesem Marktsegment sehr wünschenswert ist.

Das **Preisniveau** für Kleinstwohnungen und Zimmer in Wohngemeinschaften liegt in Nürnberg im bundesweiten Vergleich der Universitätsstädte im Mittelfeld. Studierenden mit geringem Budget stehen in Nürnberg begrenzt Plätze in geförderten Wohnheimen zur Verfügung. Für junge Auszubildende gibt es ebenfalls vereinzelt entsprechende Angebote, die aufgrund des geringeren Alters der Auszubildenden fast immer über eine sozialpädagogische Begleitung verfügen. Die neue **Technische Universität Nürnberg** wird zu **5.000 bis 6.000 neuen Studierenden** führen, die sich zu großen Teilen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt versorgen müssen. Sollte die derzeitige Unterbringungsquote von 6,75 % in Studentenwohnheimen beibehalten werden, entspräche dies rein rechnerisch 340 bis 400 Plätzen, die zusätzlich angeboten werden müssten. Bei einer Unterbringungsquote auf bundes- oder bayernweitem Niveau wären es gar 470 bis 560 Plätze. Darüber hinaus werden die Studierenden zu großen Teilen kleine Wohnungen oder Apartments in zentralen Lagen präferieren und damit zusätzliche Nachfrage in diesen Segmenten generieren. Zudem werden sie als Wohngemeinschaften auf der Suche nach größeren Wohnungen in Konkurrenz zu Familien treten.

7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer

Für die Wohnungsmarktbeobachtung 2021 wurde **zum vierten Mal** ein **Wohnungsmarktbarometer** erstellt. Der Blickwinkel der Experten und Marktakteure ermöglicht ein aktuelles Meinungsbild zum Wohnungsmarktgeschehen und die zeitnahe Identifizierung von Trends und Problemen. Die Fortführung über mehrere Jahre hinweg macht mögliche Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig sichtbar.

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

An der Befragung beteiligten sich rund 38 % (**59 Personen**) der angeschriebenen Marktakteure, darunter insbesondere Bauträger, Wohnungsgenossenschaften, Makler und Vermieter. Die Teilnehmerzahl hat sich damit im Vergleich zur letzten Erfassung erneut leicht erhöht (WMB 2019: 56 Teilnehmer, WMB 2017: 51 Teilnehmer).

Die Auswertung des Fragebogens findet sich im Anhang. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Angaben den **subjektiven Einschätzungen** der Befragten entsprechen und teilweise auch Mehrfachnennungen möglich sind. Die jeweils meistgenannte Antwort wurde mit dem Vorjahrestrend verglichen.

Nach Einschätzung der Mehrheit der befragten Wohnungsmarktakteure (70 %) ist der Nürnberger **Wohnungsmarkt aktuell weiter als angespannt anzusehen**. Auffallend ist, dass mittlerweile 23 % der Befragten den Wohnungsmarkt sogar als sehr angespannt einschätzen, in der letzten Befragung 2019 waren es nur 14 %, die diese Einschätzung teilten. Eine hohe Anspannung besagt, dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Betrachtet man die verschiedenen Teilbereiche sehen rund 80 bis 90 % (2019: 70 – 80 %) der Befragten bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im mittleren bis unteren Preissegment eine größere Nachfrage als das vorhandene Angebot. Es wird also eine zunehmende Verknappung des Angebots in diesem Wohnungsmarktsegment wahrgenommen. Dies spiegelt sich auch bei den in Kapitel 4.1 aufgezeigten steigenden Immobilienpreisen wider. Eine größere Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Preissegment sehen 86 % der Befragten, im mittleren Preissegment 73 % der Befragten. Im Vergleich zu 2019 gab es hier keine weitere Steigerung.

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

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

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

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

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

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

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

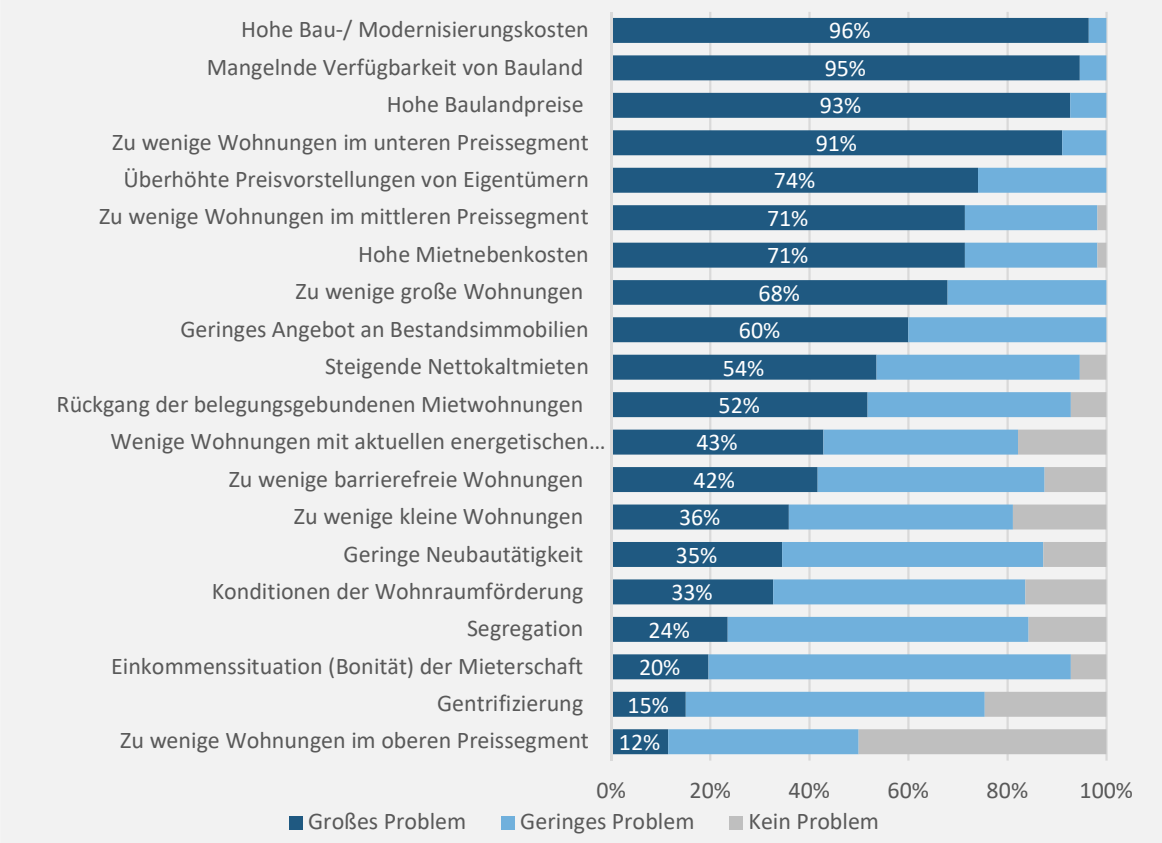
Bei der Frage nach den **Rahmenbedingungen, welche die Stadt Nürnberg verändern sollte**, um die Investitionstätigkeit sowohl im Eigentums- als auch Mietwohnungsbereich anzuregen, werden, ähnlich wie in den bisherigen Befragungen, die „Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis“ im freifinanzierten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

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

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

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

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



Quelle: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen

Anhang

Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Tabelle 5: Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Wohnung			Miete/Kaufpreise 2014	2016	2018	2020
50 m²	Miete	Mietenspiegel	6,90 €/m²	7,42 €/m²	7,95 €/m²	8,65 €/m²
		Angebotsmiete	7,82 €/m²	8,65 €/m²	9,42 €/m²	10,00 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.720 €/m²	2.007 €/m²	2.350 €/m²	2.933 €/m²
		Neubauwohnung	3.593 €/m²	4.155 €/m²	5.194 €/m²	5.480 €/m²
65 m²	Miete	Mietenspiegel	6,63 €/m²	7,13 €/m²	7,76 €/m²	8,27 €/m²
		Angebotsmiete	7,69 €/m²	8,38 €/m²	9,23 €/m²	9,70 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.775 €/m²	2.071 €/m²	2.425 €/m²	3.026 €/m²
		Neubauwohnung	3.458 €/m²	3.998 €/m²	4.998 €/m²	5.273 €/m²
90 m²	Miete	Mietenspiegel	6,75 €/m²	7,11 €/m²	7,91 €/m²	8,36 €/m²
		Angebotsmiete	7,97 €/m²	8,73 €/m²	9,57 €/m²	9,99 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.940 €/m²	2.263 €/m²	2.650 €/m²	3.307 €/m²
		Neubauwohnung	3.288 €/m²	3.802 €/m²	4.753 €/m²	5.015 €/m²
zur Berechnung der Wohnkosten bei Miete			2014	2016	2018	2020
Nebenkosten		50 m² Wohnung	2,55 €/m²	2,58 €/m²	2,66 €/m²	2,85 €/m²
		65 m² Wohnung	2,75 €/m²	2,78 €/m²	2,87 €/m²	3,02 €/m²
		90 m² Wohnung	2,68 €/m²	2,71 €/m²	2,80 €/m²	2,95 €/m²
zur Berechnung der Wohnkosten im Eigentum			2014	2016	2018	2020
Sanierungskosten			10%	10%	10%	10%
Erwerbsnebenkosten			8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Finanzierung der Investition		Zinssatz*	2,5%	1,8%	1,9%	1,3%
		Tilgung**	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
		Eigenkapital**	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Hausgeld		Nebenkosten zzgl.	22%	22%	22%	22%
Instandhaltungskosten (p.a.)			10,93 €/m²	10,93 €/m²	11,14 €/m²	11,68 €/m²

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

Ergebnisse der Befragung zum Wohnungsmarktbarometer

1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

1.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in Nürnberg insgesamt?

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist...		Trend Vorjahr
sehr angespannt	23,2%	↗
angespannt	69,6%	↘
ausgewogen	7,1%	→
entspannt	0,0%	→
sehr entspannt	0,0%	→

1.2 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach ... ist aktuell	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	50,0%	↗	42,9%		7,1%	
EFH mittleres Preissegment	84,2%	↗	10,5%		5,3%	
EFH unteres Preissegment	91,2%	↗	3,5%		5,3%	
ETW oberes Preissegment	31,6%		59,6%	→	8,8%	
ETW mittleres Preisegment	82,8%	↗	12,1%		5,2%	
ETW unteres Preissegment	91,2%	↗	3,5%		5,3%	
MietW oberes Preissegment	24,1%		58,6%	→	17,2%	
MietW mittleres Preissegment	72,9%	→	22,0%		5,1%	
MietW unteres Preissegment	86,4%	→	5,1%		8,5%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	76,8%	→	17,9%		5,4%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	67,9%	↗	21,4%		10,7%	
Barrierefreien Wohnungen	61,4%	↗	29,8%		8,8%	
Gemeinschaftl. Wohnformen	40,7%		46,3%	→	13,0%	

2 Einschätzungen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage in den nächsten 4 Jahren in Nürnberg ein?

Die Marktsituation wird sich in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich…		Trend Vorjahr
sehr anspannen	18,6%	↗
anspannen	28,8%	↘
nicht verändern	40,7%	↘
entspannen	11,9%	↗
sehr entspannen	0,0%	→

2.2 Wie bewerten Sie die künftige Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach … ist in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	42,9%		44,6%	↘	12,5%	
EFH mittleres Preissegment	73,7%	↗	19,3%		7,0%	
EFH unteres Preissegment	93,0%	↗	1,8%		5,3%	
ETW oberes Preissegment	31,6%		49,1%	↘	19,3%	
ETW mittleres Preisegment	67,2%	→	27,6%		5,2%	
ETW unteres Preissegment	91,4%	↗	3,4%		5,2%	
MietW oberes Preissegment	24,1%		51,7%	↘	24,1%	
MietW mittleres Preissegment	70,2%	→	24,6%		5,3%	
MietW unteres Preissegment	88,1%	→	5,1%		6,8%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	71,4%	→	23,2%		5,4%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	64,3%	→	21,4%		14,3%	
Barrierefreien Wohnungen	58,9%	↗	33,9%		7,1%	
Gemeinschaftl. Wohnformen	42,9%	→	42,9%	→	14,3%	

3 Aktuelles Investitionsklima

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

Das Investitionsklima ist derzeit ...	(eher) schlecht	weder gut noch schlecht	(eher) gut	Trend Vorjahr
Neubau für Eigentumsmaßnahmen	14,0%	24,6%	61,4%	↘
Neubau für Mietwohnungen	25,9%	22,4%	51,7%	→
Wohnungsbestand (Sanierung, Modern.)	25,9%	25,9%	48,3%	↗

3.2 Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

... wirkt/wirken sich auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus		kaum oder gar nicht aus		negativ aus	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Das Steuer-/Abschreibungsrecht	8,8%		73,7%		17,5%	↗
Das Angebot an Bestandsimmobilien	17,2%		46,6%		36,2%	→
Die Verfügbarkeit von Bauland	3,4%		1,7%		94,9%	↗
Die Kosten von Bauland	0,0%		5,1%		94,9%	↗
Die Baukosten	0,0%		3,4%		96,6%	↗
Die Kapitalmarktbedingungen	57,9%	↘	29,8%		12,3%	
Die Konjunkturlage	34,5%		50,0%	→	15,5%	
Die Arbeitsmarktsituation	36,2%		46,6%	↗	17,2%	
Das Interesse an Eigentumsbildung	69,0%	→	24,1%		6,9%	
Wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen	45,8%		47,5%	↗	6,8%	
Die Alterung in der Gesellschaft	16,9%		66,1%	→	16,9%	
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	17,2%		60,3%	→	22,4%	
Das Mietrecht	3,4%		34,5%		62,1%	↘
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	3,4%		43,1%		53,4%	↘
Die Förderung	15,5%		39,7%		44,8%	↑
Die Wohnungspolitik	5,1%		28,8%		66,1%	↘
Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	3,4%		27,1%		69,5%	↘
Sonstige: lange Genehmigungszeiten für Bauvorhaben wirken sich negativ aus						

4 Investitionsverhalten

Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Nürnberg verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?	Wohneigentumsmarkt		Freifinanzierter Mietwohnungsbau		geförderter Mietwohnungsbau	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	80,4%	↗	96,1%	↗	82,4%	→
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	60,8%	↘	84,3%	↗	80,4%	↗
Verstärkte Investorenberatung	17,6%	↘	19,6%	↗	33,3%	↘

Sonstige:

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

5 Für Investoren: Inanspruchnahme von Fördermitteln

Beabsichtigen Sie, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen?		Trend Vorjahr
Ja	84,6%	↑
Nein	15,4%	↓

Falls Ja: Benötigen Sie hierzu Beratung?		Trend Vorjahr
Ja	21,4%	↗
Nein	78,6%	↘

6 Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Welche Probleme sehen Sie aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt?		Großes Problem		Geringes Problem		Kein Problem	
		Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Ich sehe derzeit keine Probleme						0,0%	→
Zu wenige große Wohnungen		67,9%	→	32,1%		0,0%	
Zu wenige kleine Wohnungen		35,8%		45,3%	↗	18,9%	
Zu wenige Wohnungen im	oberen Preissegment	11,5%		38,5%		50,0%	↗
	mittleren Preissegment	71,4%	↗	26,8%		1,8%	
	unteren Preissegment	91,1%	→	8,9%		0,0%	
Zu wenige barrierefreie Wohnungen		41,7%		45,8%	↘	12,5%	
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards		42,9%	↗	39,3%		17,9%	
Geringe Neubautätigkeit		34,5%		52,7%	↗	12,7%	
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland		94,6%	→	5,4%		0,0%	
Hohe Baulandpreise		92,7%	↗	7,3%		0,0%	
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieneigentümern		74,1%	↗	25,9%		0,0%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien		60,0%	→	40,0%		0,0%	
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten		96,4%	↗	3,6%		0,0%	
Rückgang der belegungsgebundenen Mietwohnungen		51,8%	↗	41,1%		7,1%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft		19,6%		73,2%	↗	7,1%	
Steigende Nettokaltmieten		53,6%	↘	41,1%		5,4%	
Hohe Mietnebenkosten		71,4%	↗	26,8%		1,8%	
Konditionen der Wohnraumförderung		32,7%		50,9%	↗	16,4%	
Gentrifizierung		15,1%		60,4%	↗	24,5%	
Segregation		23,5%		60,8%	↗	15,7%	

7 Angaben zu den Befragungsteilnehmern

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