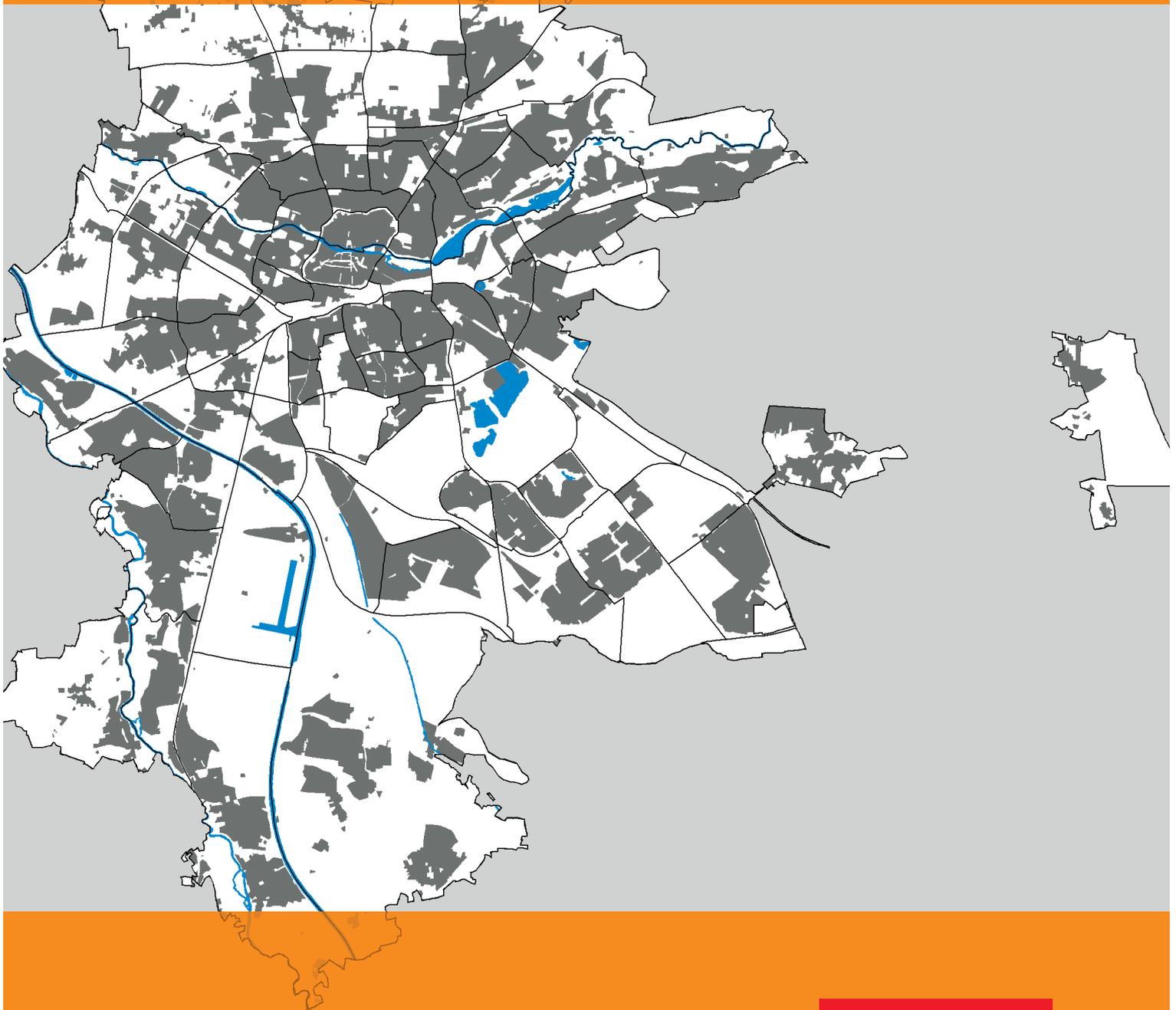


Wohnungsmarktbeobachtung 2016



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsreferat
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: Bernhard Faller, Colin Beyer
Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla, Peter Göppner

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Quaestio - Forschung & Beratung: Bernhard Faller, Colin Beyer

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla, Peter Göppner
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Gerd Schlegel
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Planungs- und Baureferat: Ingo Schlick
Stab Stadtentwicklung: Michael Ruf

Bildnachweis:

Titelseite: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Vorwort: © Andreas Enzler

Herstellung:

Gutenberg Druck & Medien GmbH
März 2017
Auflage: 400

WIRTSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

nahezu täglich werden in der öffentlichen Diskussion neue Zahlen zum Neubaubedarf, zum Modernisierungs- und Anpassungsbedarf im Bestand in Folge demographischer Entwicklungen sowie zu den Auswirkungen der Zuwanderung auf den Wohnungsmärkten genannt. Diese Daten können allerdings nur sehr eingeschränkt zur Ableitung wohnungspolitischer Handlungsbedarfe herangezogen werden, da sie häufig interessengesteuert ermittelt werden.



Mit der ersten Ausgabe der „Wohnungsmarktbeobachtung 2016“ stellt Ihnen der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat der Stadt Nürnberg den aktuellen Status-Quo des Nürnberger Wohnungsmarktes und zwar bezogen auf die statistischen Bezirke unserer Stadt vor. Die Daten werden künftig jährlich aktualisiert und in regelmäßigen Abständen in einem Bericht veröffentlicht. Damit wird gewährleistet, dass wohnungsspezifische Entwicklungen frühzeitig erkannt werden und bei Bedarf entsprechende Steuerungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Der Aufbau einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung für Nürnberg ist unabdingbar. Denn es gibt nicht *den* Wohnungsmarkt in Deutschland oder in Bayern. Selbst innerhalb der Regionen und Städte stellt sich der Wohnungsmarkt nicht als ein homogenes Gebilde dar, sondern besteht aus räumlich und sozial unterschiedlich ausgestalteten Teilmärkten.

Es ist wichtig, wissenschaftlich fundierte, objektive und transparente Fakten und Informationen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die interessierte Öffentlichkeit bereitzustellen und damit eine Grundlage für die wohnungspolitische Diskussion und künftige Maßnahmen zu schaffen. Die vor uns liegenden Aufgaben und Herausforderungen können von Bund, Ländern und Kommunen nicht alleine bewältigt werden. Sie brauchen das Engagement der Wohnungsunternehmen und die Unterstützung aller am Wohnungsmarkt vertretenen Akteurinnen und Akteure. Um dem gesellschaftspolitisch sehr wichtigen Thema „Wohnen“ adäquat begegnen zu können, ist eine Bündelung kommunalen Sachverstands unter Einbindung von wohnungspolitisch relevanten Institutionen notwendig.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und hoffe, dass der Bericht Orientierung sowohl für die Politik als auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet. Allen mitwirkenden Dienststellen der Stadt danke ich für die sehr gute Zusammenarbeit.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Fraas', written in a cursive style.

Dr. Michael Fraas
Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhalt

1. Der Wohnungsmarkt Nürnberg auf einen Blick	2
2. Anmerkungen zur Erstausgabe des Berichts zur kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung	3
3. Wohnungspolitik und Wohnungsmarktbeobachtung für die wachsende Stadt	6
4. Systematik der Wohnungsmarktbeobachtung	8
5. Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung	12
5.1. Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg	12
5.1.1. Ziel und Zielerreichung in gesamtstädtischer Perspektive	12
5.1.2. Vermehrte und beschleunigte Baulandschaffung - Bisherige Baulandbereitstellung	13
5.1.3. Vermehrte und beschleunigte Baulandschaffung - Künftige Baulandbereitstellung und Wohnungsbaupotenziale	14
5.2. Themenbereich: Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung	16
5.2.1. Wohnungsneubau nach Lagequalitäten und Preissegmenten	16
5.2.2. Wohnungsneubau nach Quartierstypen	18
5.2.3. Wohnungsbaupotenziale nach Lagequalität und Quartierstypen	21
5.2.4. Preisstrukturen und Preisentwicklungen am Nürnberger Wohnungsmarkt	23
5.2.5. Preis- und belegungsgebundener Wohnungsbau	28
5.3. Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken	30
5.3.1. Entwicklungen in den Innenstadtquartieren	31
5.3.2. Entwicklungen in den Mehrfamilienhausquartieren (Innenstadtrand)	37
5.3.3. Entwicklungen in den Einfamilienhausquartieren	43
5.3.4. Entwicklungen in den Großwohnsiedlungen (Innenstadtrand)	48
5.4. Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren – Das Wohnungsmarktbarometer	57
Anhang: Wohnungsmarktbarometer 2016 der Stadt Nürnberg	60

1. Der Wohnungsmarkt Nürnberg auf einen Blick

	2013	2014	2015	Trend Vorjahr
Immobilienpreise und Mieten				
Mietenspiegel ¹⁾	6,86 €/m ²	-	7,31 €/m ²	↗
Angebotsmieten im Bestand ²⁾	7,83 €/m ²	8,14 €/m ²	8,47 €/m ²	↗
im Neubau ²⁾	10,15 €/m ²	10,13 €/m ²	11,16 €/m ²	↗
Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Bestand ³⁾	280.000 €	300.000 €	310.000 €	↗
im Neubau ³⁾	370.000 €	415.000 €	450.000 €	↗
Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand ³⁾	1.650 €/m ²	1.830 €/m ²	1.960 €/m ²	↗
im Neubau ³⁾	3.310 €/m ²	3.390 €/m ²	3.525 €/m ²	↗
Bodenrichtwert – mittlere bis einfache Lage ⁴⁾	300 €/m ²	380 €/m ²	380 €/m ²	→
Wohnungsangebot				
Baufertigstellungen ⁵⁾	1.360	1.546	1.484	↘
Baugenehmigungen ⁵⁾	2.101	1.837	1.834	→
Wohnungsbestand (insgesamt) ⁶⁾	276.762	279.734	279.420	→
davon belegungsgebundene Wohnungen	14.825	14.609	14.281	↘
Fertigstellungen geförderter Mietwohnungen	39	33	122	↗
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	513.339	516.770	526.920	↗
Zahl der Haushalte	277.598	279.056	282.496	↗
Wanderungssaldo	+5.145	+3.510	+9.131	↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	278.637	284.529	289.721	↗
Pendlersaldo	+89.088	+89.387	+89.108	→
Arbeitslosenquote	7,8%	7,6%	7,2%	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	79.918	83.486	84.087	↗
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.538	8.207	8.035	↘

Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt Nürnberg, Stab Wohnen

- 1) Der Mietenspiegel wird immer ein Jahr vor seiner Gültigkeit erhoben. Insofern ist der Wert des Mietenspiegels 2016 in der Zeitreihe für das Jahr 2015 aufgeführt und der Mietenspiegel 2014 für das Jahr 2013.
- 2) Nettokaltmieten, arithmetisches Mittel
- 3) Median aller Kaufabschlüsse aus beurkundeten Verträgen
- 4) Baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- 5) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, nur Neubau (kein Umbau), Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik
- 6) Wohnungen in Wohngebäuden

2. Anmerkungen zur Erstausgabe des Berichts zur kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung

Es gibt nicht *den* Wohnungsmarkt, nicht in Deutschland und auch nicht in Bayern. Folglich unterscheiden sich auch die wohnungspolitischen Aufgabenstellungen, was zu einem Bedeutungsgewinn der lokalen bzw. kommunalen Wohnungspolitik führt. Aber selbst innerhalb der Städte und Regionen verläuft die Entwicklung nicht einheitlich. Von daher ist es zur Beurteilung des Wohnungsmarktes sowie zur Ableitung wohnungspolitischer Handlungsbedarfe wichtig, die kleinräumigen Unterschiede in den Blick zu nehmen.

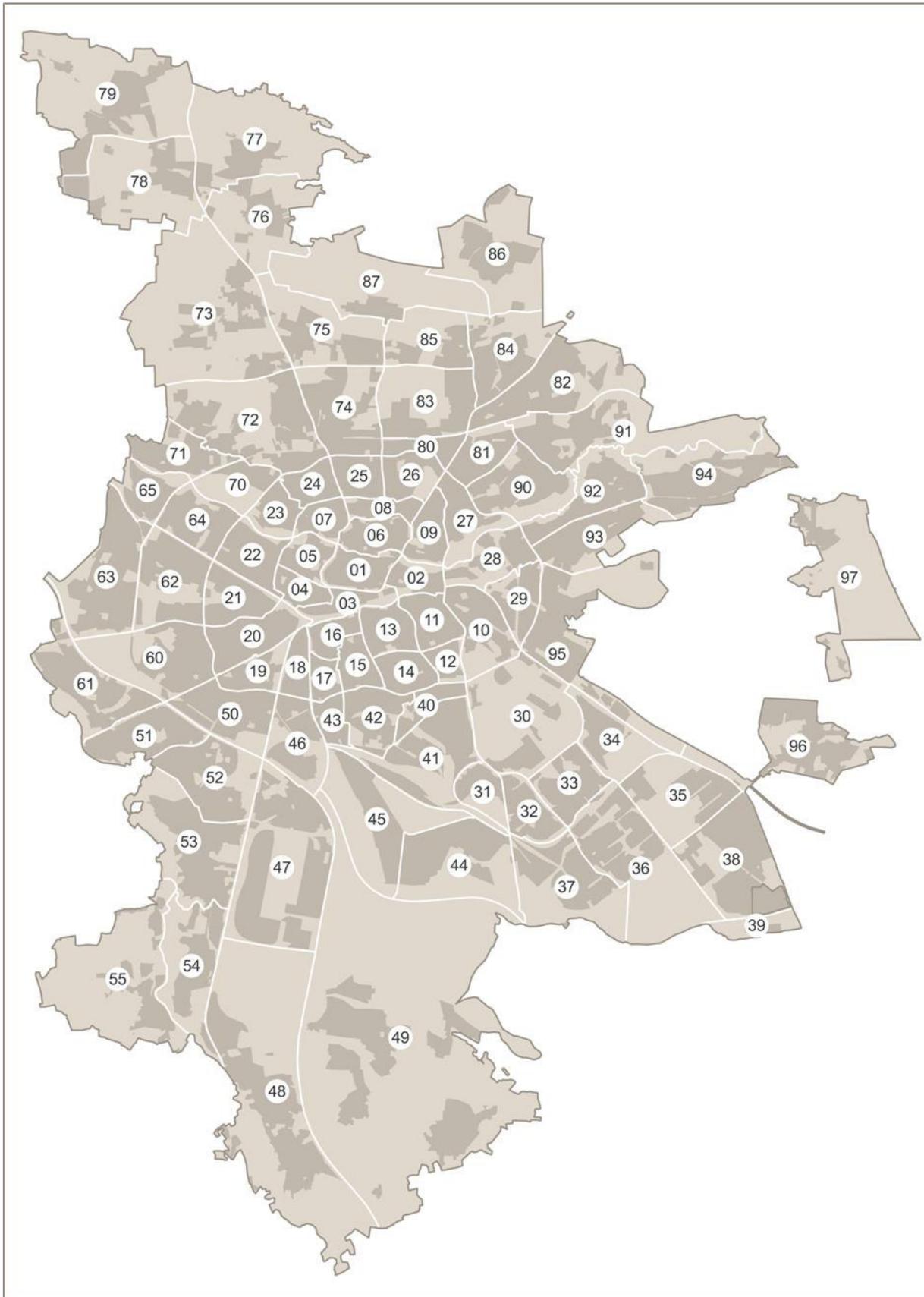
In dem vom Stadtrat beschlossenen Handlungsprogramm Wohnen wurde diese Notwendigkeit erkannt und die Erstellung einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung auf den Weg gebracht. Diesem Auftrag folgend hat die Stadt Nürnberg im Jahr 2016 ihre Wohnungsmarktbeobachtung neu konzipiert und den vorliegenden Bericht erarbeitet.

Das neue Konzept der Wohnungsmarktbeobachtung setzt auf den 87 statistischen Bezirken auf, auf deren Ebene einerseits ausreichend Informationen vorhanden sind, um inhaltlich belastbare Aussagen treffen zu können und andererseits sind sie kleinteilig genug, um diese Aussagen ausreichend präzise räumlich zu differenzieren. Der Bericht richtet sich an alle auf dem Wohnungsmarkt Aktiven und an ihm Interessierten und entspricht dem städtischen Leitziel nach mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren.

Der vorliegende Bericht präsentiert die ersten Ergebnisse der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung. Er wurde mit Unterstützung des Forschungs- und Beratungsinstituts Quaestio erstellt und durch eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe (AG WMB) begleitet. Von nun an sollen die zugrundeliegenden Daten jährlich aktualisiert und in regelmäßigen Abständen in einem Bericht der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Diese Erstausgabe ist teilweise noch nicht vollständig, da noch nicht alle vorgesehenen Daten und Indikatoren in der gewünschten Form mobilisiert werden konnten. Dies wird bei den Folgeausgaben schrittweise nachgeholt. Ferner gilt, dass die Aussagekraft und die Belastbarkeit der Interpretationen mit der Fortführung der Zeitreihen wachsen wird. In dieser Ausgabe wurde nur ein vergleichsweise kurzer Zeitraum berücksichtigt. Die vorliegende Erstausgabe stellt einen Einstieg in die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung für Nürnberg dar.

Bei der Interpretation der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung ist zu beachten, dass auf der kleinräumigen Ebene der statistischen Bezirke je nach Teilraum und Fragestellung teilweise sehr kleine Fallzahlen analysiert werden. Dies spielt insbesondere bei der Interpretation von Ausreißern eine große Rolle. Wo möglich, wurden zur Abschwächung dieses Effekts die Entwicklungen mehrerer Jahre zusammengerechnet bzw. über mehrere Jahre gleitende Mittel gebildet.

Abbildung 1: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke Nürnbergs



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

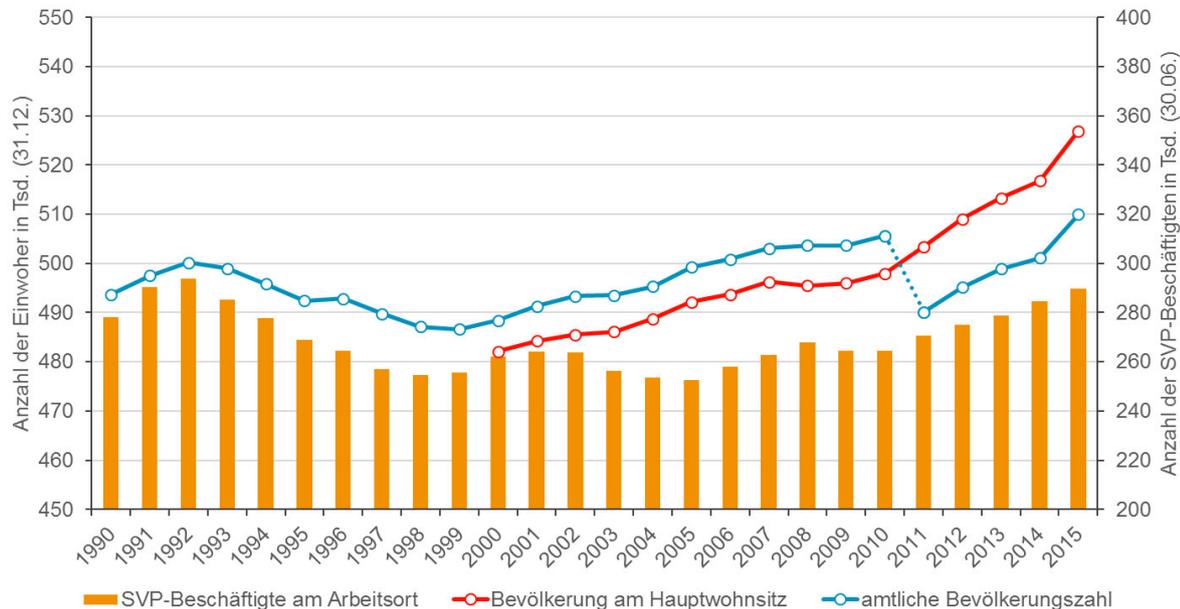
Nummern und Namen der statistischen Bezirke			
01	Altstadt, St. Lorenz	45	Gartenstadt
02	Marienvorstadt	46	Werderau
03	Tafelhof	47	Maiach
04	Gostenhof	48	Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller
05	Himpfelshof		
06	Altstadt, St. Sebald	49	Kornburg, Worzeldorf
07	St. Johannis	50	Hohe Marter
08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

3. Wohnungspolitik und Wohnungsmarktbeobachtung für die wachsende Stadt

Es ist nicht selbstverständlich, dass Nürnberg als (ehemalige) Industriestadt die Trendwende in ein stabiles wirtschaftliches und demografisches Wachstum geschafft hat. Die vorliegenden Daten zeigen jedoch, dass die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Nürnberg seit Anfang der 2000er Jahre mit konjunkturellen Schwankungen wieder wächst. Dies hat sich in jüngerer Zeit stabilisiert und sogar beschleunigt.

Noch eindeutiger ist der Trend bei der Einwohnerentwicklung. Hier zeigt sich seit dem Ende der 1990er Jahre ein sehr kontinuierlicher Zuwachs, der ebenfalls in den letzten Jahren größer geworden ist. Die städtischen Daten weisen für 2015 einen Bevölkerungsstand von knapp 530.000 Einwohnern aus. Noch stärker als der Anstieg der Bevölkerungszahlen (+ 6% im Zeitraum von 2010 bis 2015) fällt der Anstieg der für die Wohnungsnachfrage entscheidenden Haushaltszahlen aus (+ 8% im selben Zeitraum). Der Hintergrund dürfte sein, dass einerseits die Zuwanderung nach Nürnberg sehr stark von jungen Menschen geprägt ist (Studium und Ausbildung) und gleichzeitig die fortschreitende Alterung zu einem höheren Anteil kleinerer Haushalte führt (Auszug der Kinder aus dem Familienhaushalt, Verbleib einer Person nach dem Tod des Partners).

Abbildung 2: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz



Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Bayerisches Landesamt für Statistik

Hinweis: Seit 2011 erfolgt die Erfassung der amtlichen Bevölkerungszahl auf Basis des Zensus 2011. Die dort erfasste Bevölkerungszahl weicht um ca. 20.000 Personen von der vorherigen Erfassung (Fortschreibung der Volkszählung von 1987) ab. Der Wachstumstrend der Nürnberger Einwohnerzahl bleibt davon unberührt.

Insbesondere das Jahr 2015 war zusätzlich von der Zuwanderung von Flüchtlingen geprägt. Zum Stand 31.12.2016 leben in Nürnberg 7.311 Menschen in den städtischen und staatlichen Aufnahmeeinrichtungen. Derzeit ist schwer abschätzbar, zu welchem Prozentsatz sie

langfristig in Deutschland und Nürnberg bleiben werden und zu welchem Wohnungsbedarf dies auch unter Berücksichtigung des eventuellen Familiennachzugs führt. Es zeigt sich allerdings jetzt schon, dass der Übergang in den normalen Wohnungsmarkt längere Zeit in Anspruch nehmen wird. Zum Stand Ende 2016 wohnen noch rund 2.230 Personen trotz Anerkennung weiterhin in den Aufnahmeeinrichtungen.

Die jüngeren Entwicklungen auf dem sich zunehmend verengenden Wohnungsmarkt waren für die Stadt Nürnberg Anlass, sich auf der Basis eines entsprechenden Gutachtens¹ im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes – „Wohnen im Jahr 2025“ mit den wohnungspolitischen Herausforderungen zu beschäftigen. Im Fokus steht dabei die zweiteilige Aufgabe, das durch eine hohe Attraktivität generierte Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung durch neue Wohnungsangebote weiter zu ermöglichen bzw. zu fördern sowie die damit oftmals einhergehenden Umwälzungen in den Stadtteilen sozialverträglich zu gestalten. Letzteres bedeutet insbesondere auch, das Angebot preisgünstigen Wohnraums zu stabilisieren bzw. auszuweiten. Daraus wurden die folgenden fünf Leitziele abgeleitet, die in dem Handlungsprogramm Wohnen durch den Stadtrat bestätigt wurden.

Abbildung 3: Leitziele aus dem Nürnberger Handlungsprogramm Wohnen

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

Quelle: Stadt Nürnberg (2016): Handlungsprogramm Wohnen.

Die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung bezieht sich explizit auf diese Leitziele. Sie zielt insbesondere darauf, sichtbar zu machen, ob und inwieweit diese Leitziele erreicht werden oder ob gegebenenfalls wohnungspolitischer Nachsteuerungsbedarf besteht. Es wäre allerdings übertrieben, auf der Basis ausgewählter Daten und weniger Indikatoren, den kleinräumigen Handlungsbedarf ganz konkret ableiten zu wollen. Dies erfordert jeweils vertiefende Einzelfallanalysen in den betroffenen Stadtteilen oder Quartieren. Die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung kann jedoch Entwicklungen sichtbar machen, die in der Folge Anlass für eine Überprüfung sein sollten. Insoweit versteht sich die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung nicht als abschließende Antwort der zentralen wohnungspolitischen Fragen, sondern als Radar und Frühwarnsystem für die Notwendigkeit und die Ausrichtung weiterer wohnungspolitischer Diskussionen zur Ableitung und Nachsteuerung des wohnungspolitischen Handelns.

¹ GEWOS (2015): Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg. Hamburg/Nürnberg, September 2015.

4. Systematik der Wohnungsmarktbeobachtung

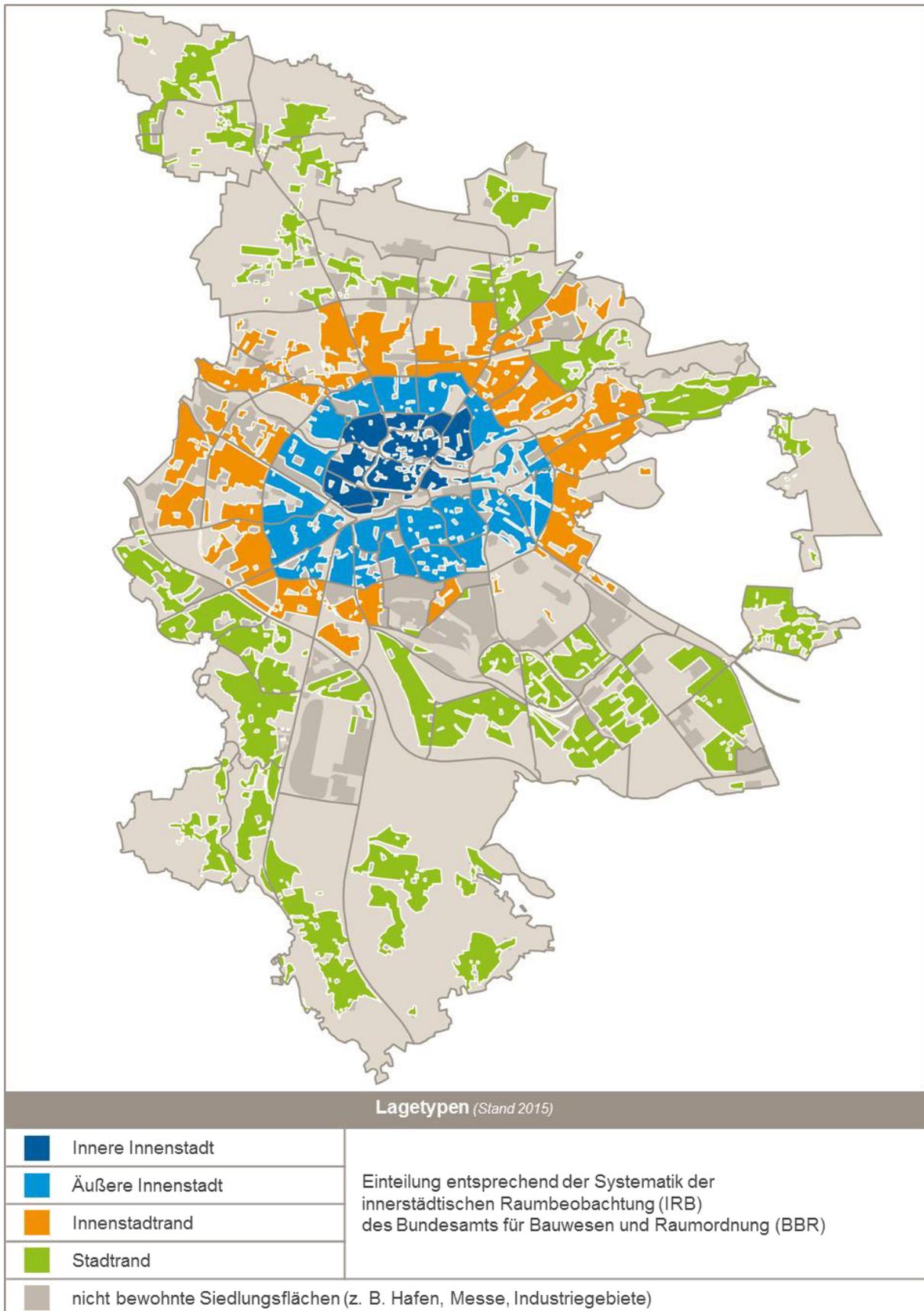
Die für die Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaute Datenbank enthält einerseits Daten und daraus abgeleitete Indikatoren, die darauf zielen, die wohnungspolitischen Ziele zu operationalisieren und somit einer statistischen Beobachtung zugänglich zu machen (Zielindikatoren). Darüber hinaus enthält sie Indikatoren, die geeignet sind, die Teilräume zum Beispiel hinsichtlich ihrer Sozial- und Baustrukturen zu beschreiben (Kontextindikatoren). Diese Kontextindikatoren unterstützen die Einordnung und Interpretation der Zielindikatoren.

Um diese Einordnung und die davon ausgehenden Interpretationen zu erleichtern, wurden die 87 statistischen Bezirke drei Typenkategorien zugeordnet:

- 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 Raumbearbeitung (IRB) des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR).²
- 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.

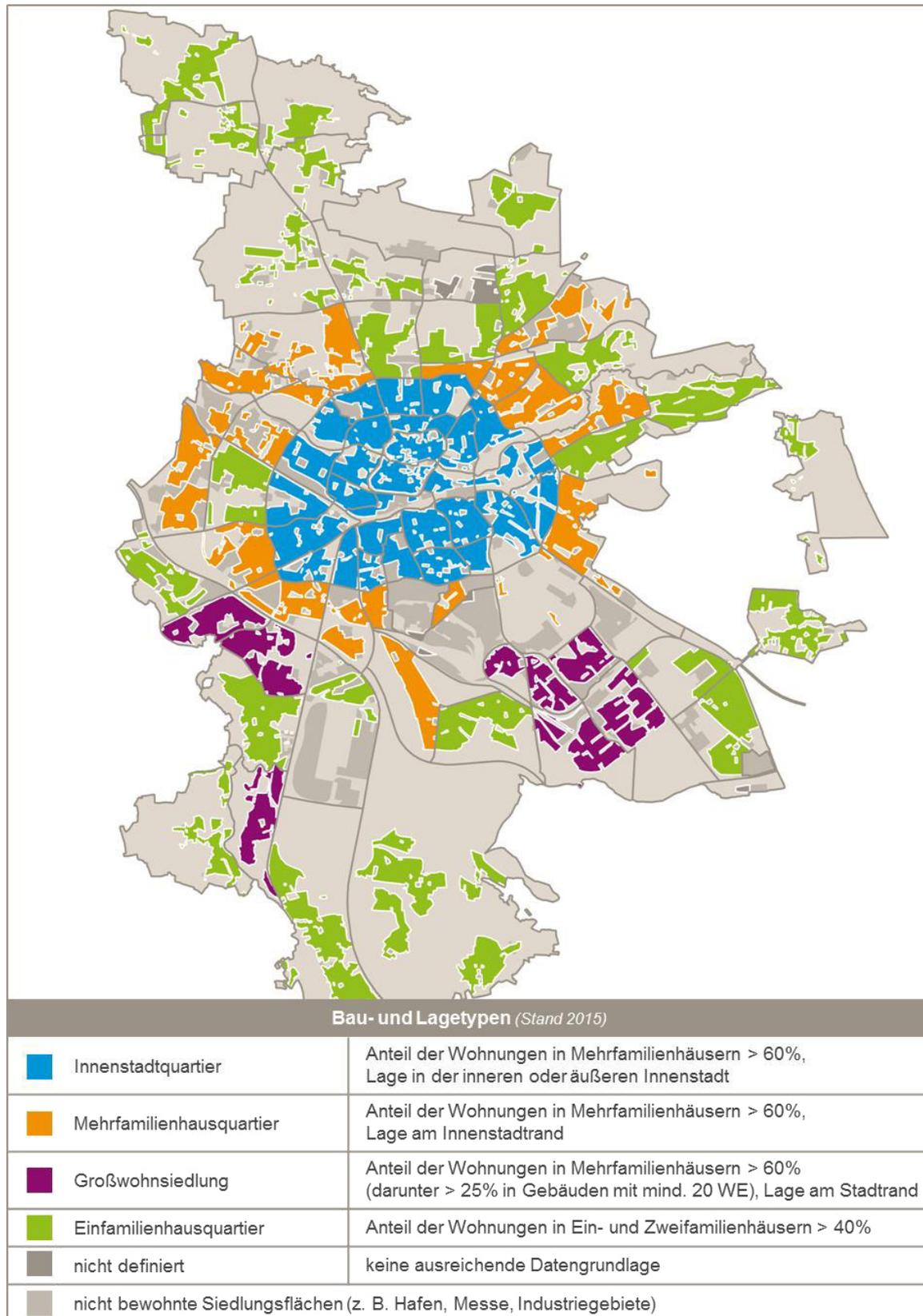
Diese Typisierung wird in den Folgekapiteln herangezogen, um auf Besonderheiten und Unterschiede der jeweiligen Teilräume hinzuweisen. Diese Typisierung entfaltet ihren besonderen Nutzen insbesondere bei stadtteilspezifischen Einzelbetrachtungen. Denn sie ermöglicht es, einen ausgewählten Stadtteil (bzw. statistischen Bezirk) mit den anderen Stadtteilen desselben Typs zu vergleichen. In Kapitel 5.3 werden die sozialen Entwicklungen jeweils eines bestimmten Bau- und Lagetyps detailliert beleuchtet, so dass einzelne statistische Bezirke mit Quartieren gleichen Typs (z. B. Einfamilienhausquartier) verglichen werden können.

² In der innerstädtischen Raumbearbeitung des BBR werden die Raumeinheiten begrifflich leicht abweichend als „City“, „Cityrand“, „Innenstadtrand“ und „Stadtrand“ bezeichnet. Inhaltlich besteht kein Unterschied.

Abbildung 4: Typisierung der statistischen Bezirke nach deren innerstädtischer Lage

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

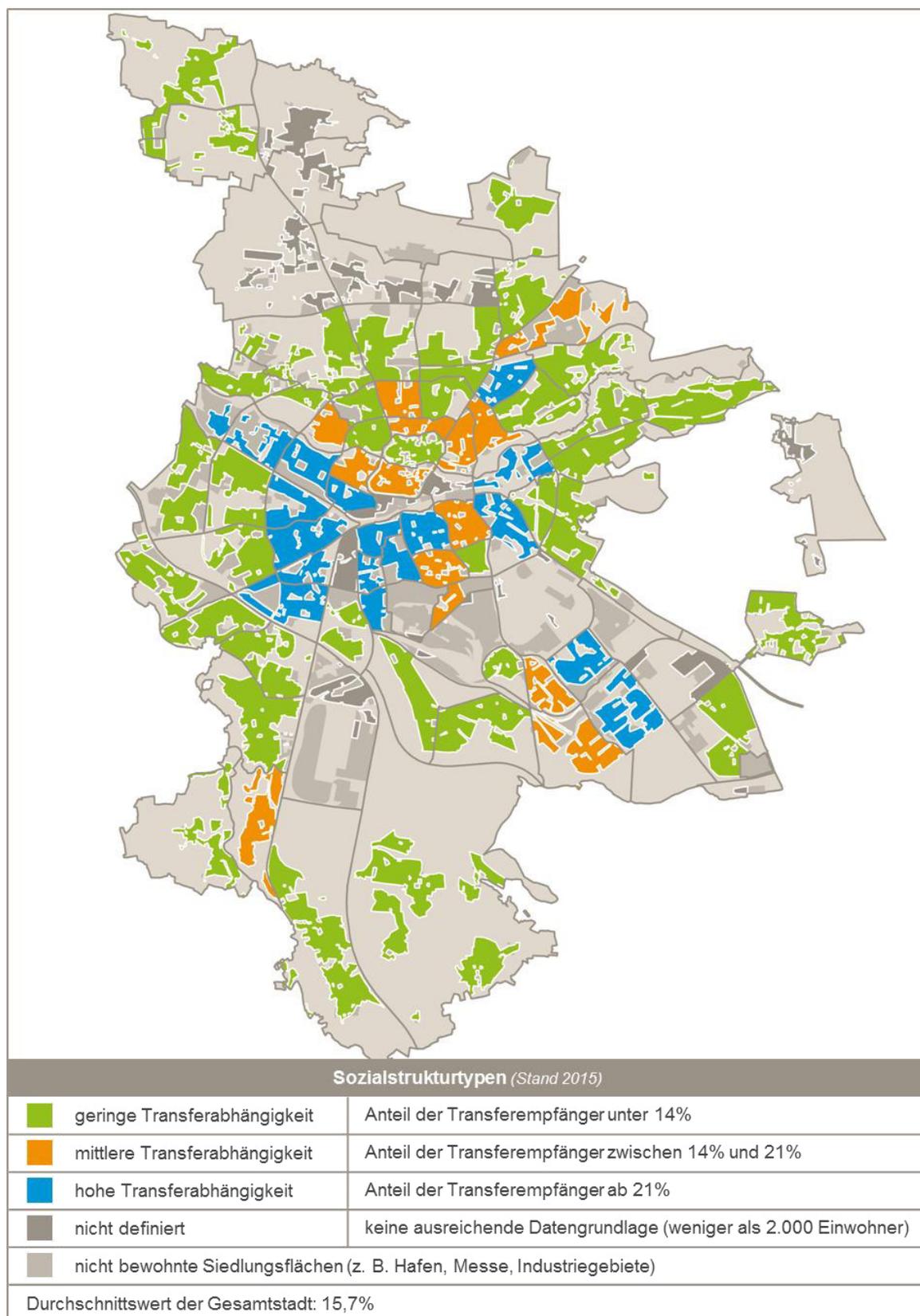
Hinweis: Hellgrau hinterlegt sind alle Siedlungsflächen auf dem Nürnberger Stadtgebiet. Darunter sind auch nicht bewohnte Bereiche (z. B. Hafen, Messe, Industriegebiete). In den folgenden Karten bilden diese Flächen den Hintergrund zur Orientierung. In bunt eingefärbt werden nur die bewohnten Siedlungsflächen.

Abbildung 5: Typisierung der statistischen Bezirke nach Lage und Baustruktur

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

Hinweis: Die stat. Bezirke Mooshof, Röthenbach Ost und Gartenstadt konnten nicht eindeutig zugeteilt werden. Für den Vergleich mit Röthenbach West wurde Röthenbach Ost dem Typ „Großwohnsiedlung“ zugeteilt, obwohl der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit mind. 20WE unter 25% liegt. Die Gartenstadt wurde dem Typ „Mehrfamilienhausquartier“ zugeteilt, obwohl sich der statistische Bezirk eher am Stadtrand befindet, jedoch nicht als Großwohnsiedlung bezeichnet werden kann. Mooshof wird keinem Typ zugeordnet („nicht definiert“), da aufgrund der geringen Einwohnerzahl (< 1.000) keine kleinräumigen Analysen erfolgen.

Abbildung 6: Typisierung der statistischen Bezirke nach deren Sozialstruktur (Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII)



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

Hinweis: Statistische Bezirke mit weniger als 2.000 Einwohnern wurden bei der Einteilung in Sozialstrukturtypen nicht definiert, da die Anteile der Empfänger von SGB II und XII in diesen stark schwanken. Die Einteilung in einen Sozialstrukturtyp soll eine zwar über die Jahre variable, aber durchaus belastbare Einteilung darstellen.

5. Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung

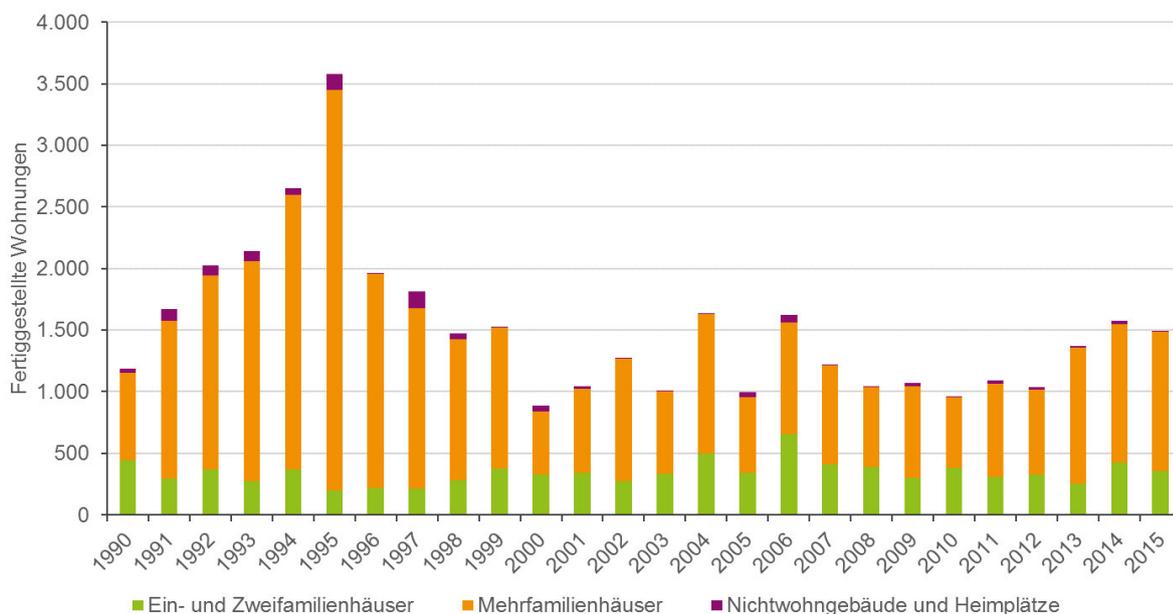
5.1. Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

5.1.1. Ziel und Zielerreichung in gesamtstädtischer Perspektive

Ein vorrangiges Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen ist es, die Wohnungsbauleistung zu erhöhen, um das Angebot an Wohnungen zu vergrößern und somit Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, daraus bedingte Preissteigerungen und soziale Verteilungsprobleme (u.a. Verdrängung) zu mindern. Als Ziel für die jährlichen Neubauleistungen werden im Stadtentwicklungskonzept Wohnen rund 2.200 Wohneinheiten angegeben. In diesem Zielwert ist die Flüchtlingszuwanderung noch nicht berücksichtigt.

In der Langfristbetrachtung zeigt sich, dass die 2000er Jahre durchweg von einer relativ geringen Bautätigkeit geprägt waren. Seit 2008/2009 wurden bundesweit in den wachsenden Städten Preissteigerungen und zunehmende Wohnungsmarktengpässe sichtbar, ohne dass jedoch eine Belebung der Wohnungsbautätigkeit zustande kam. Dies gilt auch für Nürnberg. Erst in jüngerer Zeit – beginnend mit dem Jahr 2013 – kommt es zu einer Ausweitung des Wohnungsneubaus. In den Jahren 2014 (1.573 Wohnungen) und 2015 (1.493 Wohnungen) hat sich die positive Entwicklung weiter fortgesetzt. Der mittlere Zielwert von 2.200 Wohneinheiten pro Jahr wurde dennoch nicht erreicht. Berücksichtigt sind darin die durch Ausbau neu geschaffenen Wohnungen sowie die Heimplätze, Umbauten hingegen sind nicht berücksichtigt.

Abbildung 7: Anzahl der jährlich in Nürnberg fertiggestellten Wohnungen (Neubau)



Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Hinweis: Im Jahr 2006 kam es durch die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 01.01.2006 zu erhöhten Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau. Bauherren begannen den Bau im Jahr 2005, um die Eigenheimzulage noch zu erhalten. Die 2005 begonnen Bauvorhaben wurden zu einem großen Teil in dem folgenden Jahr 2006 fertiggestellt.

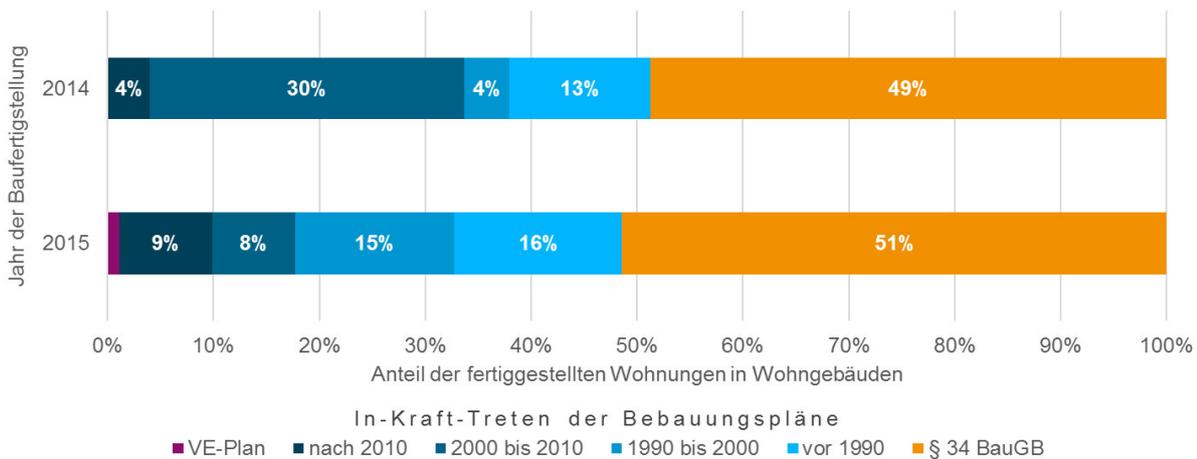
5.1.2. Vermehrte und beschleunigte Baulandschaffung - Bisherige Baulandbereitstellung

Der zentrale Hemmschuh für eine ausgeweitete Neubautätigkeit ist die Verfügbarkeit von baureifen Wohnungsbaugrundstücken bzw. Wohnbauland. Deswegen verbindet sich das Leitziel aus dem Handlungsprogramm Wohnen „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ mit dem Nebenziel „vermehrte und beschleunigte Baulandschaffung.“

Die nachfolgende Auswertung zeigt, dass sich der Wohnungsneubau in den Jahren 2014 und 2015 sehr stark auf alten, bereits sehr lange rechtswirksamen Bebauungsplänen und kaum auf jüngeren Bebauungsplänen vollzogen hat. Der Wohnungsbau greift ganz überwiegend auf lange Jahre nicht ausgenutztes Baurecht in älteren Bebauungsplänen oder auf Grundstücke zurück, auf denen eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB („innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) erteilt werden kann. Hierin zeigt sich die Problematik der Angebotsbebauungspläne, deren Baurecht von den begünstigten Eigentümern häufig über lange Jahre nicht ausgenutzt wird und die daher auch kurzfristig keinen nennenswerten Beitrag zur Belebung des Wohnungsbaus leisten können. Im Jahr 2015 zeigten sich die ersten Erfolge (132 Wohnungen) des Vorgehens, Bebauungspläne nur noch bei konkretem Umsetzungsinteresse und – soweit möglich – mit einer vertraglichen Absicherung der Realisierung der Bebauung durchzuführen („kein Baurecht ohne Bauwille“). Die Ausnutzung der Reserven in alten, bereits seit Jahren oder Jahrzehnten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist auch ein Anzeichen für eine zunehmende Anspannung auf dem Nürnberger Wohnungs- und Grundstücksmarkt.

Das Problem liegt in der bundesweit beklagten Praxis des „Hortens“ von Grundstücken durch die Grundstückseigentümer (sogenannte „Enkelgrundstücke“). Um dieser Tendenz abzuhefen wird bereits seit vielen Jahren im Rahmen einer Grundsteuerreform eine Erhöhung der Grundsteuer für unbebaute aber bebaubare Baugrundstücke gefordert, die hier schnell Anreize bieten könnte. Ein weiteres Problem ist die steuerliche Behandlung von vormals landwirtschaftlichen Grundstücken nach Betriebsaufgabe. Deren Verkauf zählt als Entnahme aus dem Betriebsvermögen und wird mit dem persönlichen Einkommenssteuersatz des Eigentümers belastet – im Ergebnis werden sehr viele baureife Grundstücke im (faktisch aufgegebenen) Betriebsvermögen belassen und nicht genutzt. Zudem ist die Bauverwaltung in hohem Maße mit Genehmigungen belastet, die nicht in einer Bebauung münden, sondern aus Gründen der Grundstücksspekulation begehrt werden (sogenannte „Vorratsgenehmigungen“).

Sicher ist, dass die Reserven in alten Bebauungsplänen in den kommenden Jahren zunehmend ausgeschöpft sein werden. Für das wohnungspolitische Ziel der vermehrten und beschleunigten Baulandschaffung sollte eine Steigerung des Wohnungsneubaus auf Flächen in den Blick genommen werden, für die neue Bebauungspläne erstellt werden können. In diesen Fällen sollte eine Steigerung der Planungsaktivität unter der Voraussetzung des vertraglich vereinbarten Bauwillens der Eigentümer erfolgen. Der Idealfall ist dabei, dass die Grundstücke im Eigentum der Stadt liegen.

Abbildung 8: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage (2014 und 2015)

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

5.1.3. Vermehrte und beschleunigte Baulandschaffung - Künftige Baulandbereitstellung und Wohnungsbaupotenziale

Ob eine beschleunigte und vermehrte Baulandschaffung tatsächlich gelingt, hängt von mehreren Faktoren bzw. Einflussgrößen ab:

- Menge und wohnungswirtschaftliche Verwertbarkeit des Potenzials an Baulücken bzw. Innenentwicklungsreserven (= Wohnungsbaupotenziale außerhalb von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen): In den Jahren 2014 und 2015 wurden ca. 50% der jährlich fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden nach § 34 BauGB erstellt (ca. 770 WE). Bei den in 2015 fertiggestellten 413 Wohnungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden liegt dieser Anteil wahrscheinlich noch darüber.³ Die meisten der nach § 34 BauGB bebauten Flächen waren zuvor nicht im Wohnbauflächenkataster erfasst (1995 bis 2011: ca. 40% des gesamten Wohnungsbauvolumens, Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg, 2012). Dabei handelt es sich weitgehend um die Nachnutzung aufgegebener gewerblicher und anderer Nutzungen zugunsten von Wohnen. Für die Zukunft wird nach Einschätzung der AG Wohnungsmarktbeobachtung ein Anteil von 50% nicht aufrecht zu erhalten sein. Bei einem Zielwert von insgesamt 2.200 Wohnungen entspräche dies einem Volumen von ca. 1.100 Wohneinheiten. Realistisch erscheinen mittel- und langfristig ca. 900 WE (zusammen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen). Dies entspricht einem Anteil von ca. 40%.⁴

³ Eine entsprechende Auswertung wurde mit den nicht amtlich gesicherten Daten der Bauordnungsbehörde durchgeführt. Der Anteil der nach § 34 BauGB fertiggestellten Wohnungen lag demnach bei 62%, allerdings kann in diesen Daten nicht nach Heimplätzen differenziert werden. Wohnungen in Wohnheimen sind z. B. Wohnungen in Senioren- oder Studentenwohnheimen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden befinden sich in Gebäuden mit vorwiegend anderer Nutzung (z. B. Gewerbe). Darunter fallen Hausmeisterwohnungen in Betriebsstätten ebenso wie Wohnungen in Gebäuden deren Nutzung zu über 50% z. B. durch Einzelhandel oder Büronutzung geprägt sind.

⁴ Auf diesen Anteil von ca. 40% verständigte sich die AG Wohnungsmarktbeobachtung.

- Menge und wohnungswirtschaftliche Verwertbarkeit der Potenziale in vorhandenen Bebauungsplänen (Inkrafttreten vor fünf Jahren): Derzeit werden ca. 30% der fertiggestellten Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs alter B-Pläne (Datum des In-Kraft-Tretens vor dem Jahr 2000) erstellt. Für die Zukunft wird sich nach Einschätzung der Arbeitsgruppe Wohnungsmarktbeobachtung dieser Anteil reduzieren. Realistisch erscheinen mittel- und langfristig ca. 20% (entspricht ca. 400 WE).

Somit ergibt sich auf der Basis der vorstehenden Überlegungen, dass bei einem mittleren Zielwert von 2.200 Wohnungen pro Jahr ca. 900 Wohnungen (40%) in Geltungsbereichen von aktuellen (seit 2010) bzw. noch zu erstellenden Bebauungsplänen aus den vergangenen 5 Jahren zu errichten sind. Zu beachten ist hierbei, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes kein Selbstzweck ist. Es muss immer auch eine Prüfung erfolgen, ob die Aufstellung erforderlich ist, oder eine Genehmigung nach §34 rechtlich möglich erscheint.

Die zunehmende Komplexität der ökologischen Fragestellungen, die im Rahmen jedes Bebauungsplanes abgearbeitet werden müssen (Ökoausgleich, Artenschutz) verzögern die Prozesse und führen immer öfter zum Teil- oder sogar Totalverlust der jeweiligen Fläche für jede bauliche Nutzung. Zudem wird die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle zunehmend zum Problem – in Einzelfällen kann die für den Artenschutz neu zu belegende Fläche größer sein als die eigentliche Baufläche. Der mangelnde Wille von Flächeneigentümern zur Beteiligung und damit auch zur späteren Bebauung der Flächen begrenzt die Zahl der sinnvollen und wirtschaftlich durchführbaren Bebauungsplanverfahren erheblich.

Eine vorläufige Auswertung der B-Plan-Produktion der letzten fünf Jahre kommt zu dem Ergebnis, dass pro Jahr neues Baurecht für durchschnittlich ca. 230 Wohneinheiten geschaffen wurde (siehe Tabelle 1). Legt man nur die vergangenen drei Jahre zugrunde, so sind es jährlich ca. 360 Wohneinheiten. Auch dieser Wert ist, bei vollständiger Auslastung der vorhandenen Personalkapazitäten, noch weit von dem fiktiven Soll (900 WE) entfernt. Aktuell liegt in der Personalkapazität ein essentieller Hemmschuh.

Tabelle 1: Anzahl der Wohnungen für die durch neu in Kraft getretene Bebauungspläne Baurecht entstanden ist

Jahr des Inkrafttretens der Bebauungspläne	Anzahl der möglichen Wohnungen in den Bebauungsplänen (circa)		
	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	insgesamt
2011	40	0	40
2012	25	0	25
2013	150	180	330
2014	270	195	465
2015	25	250	275
Zeitraum 2011-2015	510	625	1.135

Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Hinweis: Die Angaben zur Anzahl der Wohnungen entstammen den Begründungen zu den einzelnen Bebauungsplänen eines Jahres. Dabei handelt es sich um eine planerische Schätzung, die von der tatsächlichen Anzahl der in einem Plangebiet realisierbaren Wohnungen deutlich abweichen kann. Von daher wurden die Zahlen auf 5 WE genau gerundet.

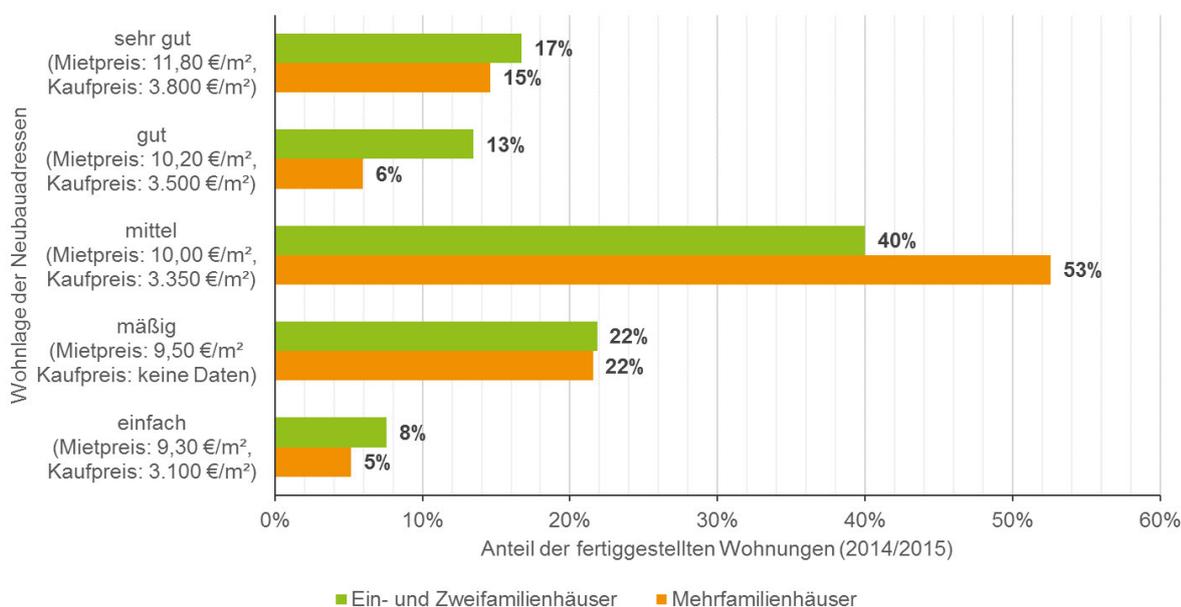
5.2. Themenbereich: Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung

5.2.1. Wohnungsneubau nach Lagequalitäten und Preissegmenten

Seit einiger Zeit wird landläufig beklagt, dass sich der Wohnungsneubau zunehmend in den oberen Preissegmenten vollzieht und in der Folge nur eine geringe Entlastung in der gesamten Bandbreite des Wohnungsmarktes erzielt wird. Davon ausgehend ist es ein Ziel der Stadt Nürnberg eine Angebotsverbesserung durch Wohnungsneubau in den unterschiedlichen Teilmärkten und insbesondere im Teilmarkt für preisgünstiges Wohnen zu erreichen.

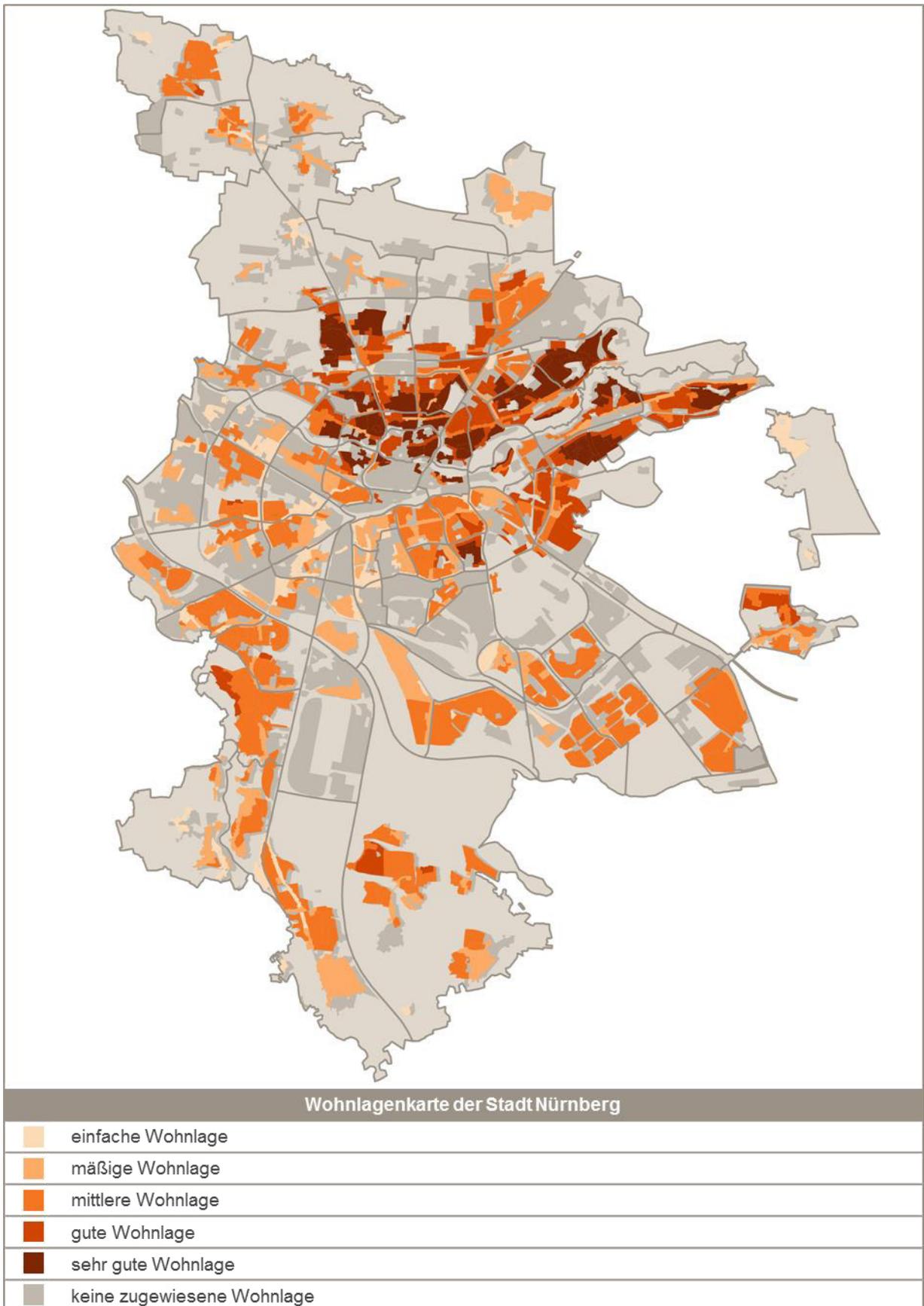
Um abbilden zu können, auf welchem Preisniveau Wohnungsneubau stattfindet, kann die (unten abgebildete) Verteilung des Wohnungsneubaus auf die Wohnlagen herangezogen werden, um anschließend die in diesen Wohnlagen üblichen Neubaumieten und Neubaupreise zu nutzen. Es wird sichtbar, dass die mittlere Lagequalität mit ca. 50% die höchste Bedeutung für den Wohnungsneubau hat. Üblicherweise wurden dort in jüngerer Zeit Neubaumieten von 10 €/m² und Verkaufspreise von 3.365 €/m² erzielt. Auch die mäßigen Lagequalitäten spielen noch eine große Rolle. Insofern ist die Aussage, dass sich der Wohnungsbau ausschließlich auf das obere Preissegment konzentriert für Nürnberg nicht zutreffend. Dennoch muss hier eingeschränkt werden, dass die Preise die in mittleren und mäßigen Lagen aufgerufen werden, überwiegend nicht dem bezahlbaren Segment zugeordnet werden können.

Abbildung 9: Verteilung des Wohnungsneubaus auf die Wohnlagen und Preissegmente 2014/2015



Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Datenquelle: Bauordnungsbehörde Nürnberg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg (aus agglomerierten Daten abgeleitet), empirica-systeme

Hinweis: Für die einzelnen Neubauvorhaben liegen keine Kauf- oder Mietpreise vor. Die von der Bauordnungsbehörde zur Verfügung gestellten Adressen der Neubauvorhaben wurden in der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses verortet. Parallel wurden den statistischen Bezirken Wohnlagen zugeordnet. Die auf Ebene der statistischen Bezirke (bzw. der davon geringfügig abweichenden Ebene der Wertermittlungsbezirke) vorliegenden Miet- und Kaufpreise für Neubauwohnungen wurden schließlich nach dem Merkmal der Wohnlage ausgewertet.

Abbildung 10: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg mit statistischen Bezirken

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

5.2.2. Wohnungsneubau nach Quartierstypen

Über die künftige Baurechtschaffung und damit korrespondierende städtebauliche Maßnahmen kann die räumliche Verteilung des Wohnungsneubaus zumindest partiell gesteuert werden. Der Wohnungsneubau der Jahre 2014/2015 verteilt sich wie in der folgenden Tabelle dargestellt über die unterschiedlichen Quartierstypen.

Tabelle 2: Verteilung des Wohnungsneubaus auf die typisierten statistischen Bezirke (2014/2015)

Typ		Anzahl der Wohnungen				Verteilung		Anteil an Gesamtstadt	
		EZFH	MFH	Nicht-wohngebäude	Gesamt	EZFH	MFH	Neubau	Einwohner
Lagetypen	Innere Innenstadt	4	175	4	183	2%	96%	6%	9%
	Äußere Innenstadt	157	834	381	1.372	11%	61%	45%	37%
	Innenstadtrand	264	355	5	624	42%	57%	20%	22%
	Stadtrand	357	513	16	886	40%	58%	29%	32%
	nicht definiert	0	0	1	1	0%	0%	0%	0%
Bau- und Lagetypen	Innenstadtquartier	161	1.009	385	1.555	10%	65%	51%	46%
	Mehrfamilienhausquartier	206	350	5	561	37%	62%	18%	19%
	Einfamilienhausquartier	347	313	16	676	51%	46%	22%	21%
	Großwohnsiedlung	67	205	0	272	25%	75%	9%	12%
	nicht definiert	1	0	1	2	50%	0%	0%	0%
Sozialstrukturtypen	geringe Transferabhängigkeit	469	980	11	1.460	32%	67%	48%	45%
	mittlere Transferabhängigkeit	108	266	27	401	27%	66%	13%	23%
	hohe Transferabhängigkeit	176	605	361	1.142	15%	53%	37%	29%
	nicht definiert	29	26	8	63	46%	41%	2%	3%
Nürnberg Gesamtstadt		782	1.877	407	3.066	26%	61%	100%	100%

Darstellung: Quaestio; Bearbeitung: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

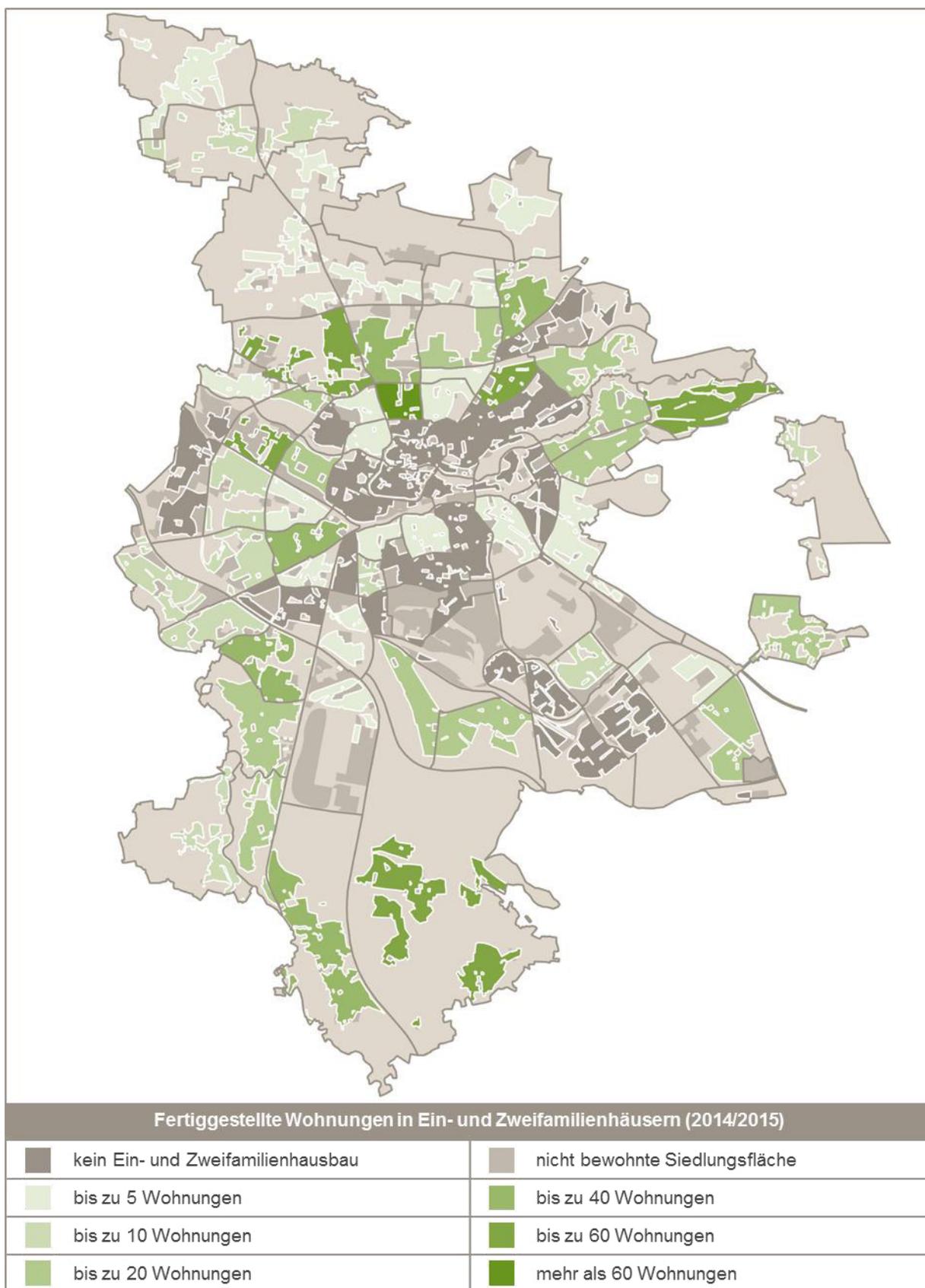
Hinweis: Die Anteile des Wohnungsbaus in EZFH und MFH beziehen sich auf die Gesamtzahl des Wohnungsneubaus, inklusive der fertiggestellten Wohnungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden. Aus diesem Grund bleibt die Summe der Anteile der beiden Wohnungsbausegmente (EZFH/MFH) in einigen Fällen unterhalb der 100%.

Insgesamt zeigt sich, dass in der Innenstadt gemessen an ihrem Bevölkerungsanteil überproportional viel Wohnungsneubau realisiert wird, wobei dies weniger für den Kern der Innenstadt als für die äußere Innenstadt gilt. Insgesamt sind dies 51% der Neubauleistungen. Einen deutlich reduzierten Anteil nehmen indes die als Großwohnsiedlung klassifizierten statistischen Bezirke auf (9% des Wohnungsneubaus bei 12% Bevölkerungsanteil). In diesen Quartieren befinden sich nach Einschätzung der AG Wohnungsmarktbeobachtung für die Zukunft jedoch noch große Nachverdichtungspotenziale für den Wohnungsbau.

Der Anteil des Wohnungsneubaus im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt stadtweit aktuell bei 26%. Dieser Anteil ist im Vergleich zu anderen kreisfreien Großstädten überdurchschnittlich hoch. Im Durchschnitt aller deutschen kreisfreien Großstädte lag dieser 2014 bei 22% und 2015 bei 20%. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsneubau liegt auch über deren Anteil am gesamten Nürnberger Wohnungsbestand (20%)⁵.

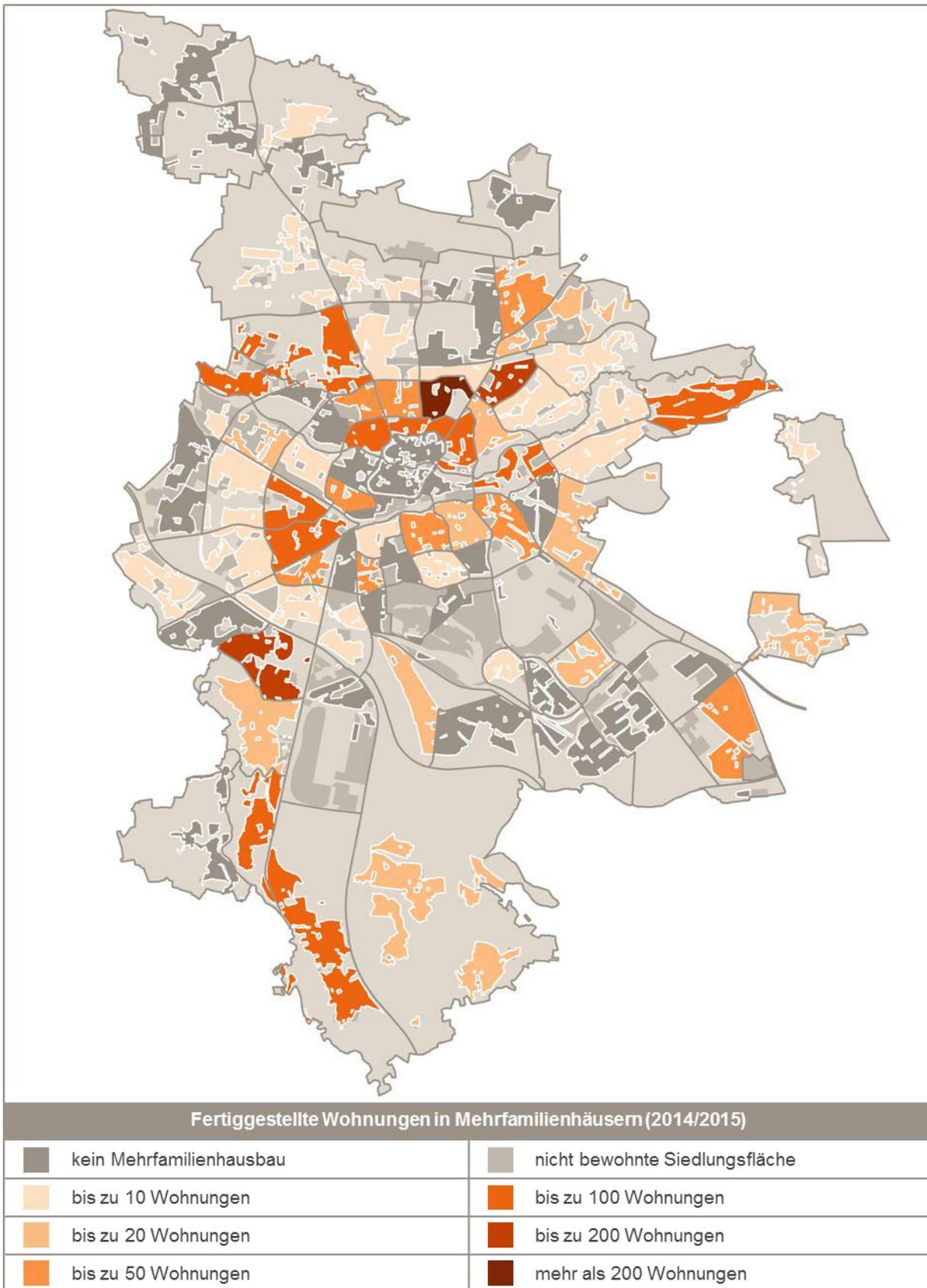
⁵ Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Zensus 2011

Abbildung 11: Räumliche Varianz des Wohnungsneubaus im Ein- und Zweifamilienhausbau innerhalb des Nürnberger Stadtgebiets (2014/2015)



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

Abbildung 12: Räumliche Varianz des Wohnungsneubaus im Mehrfamilienhausbau innerhalb des Nürnberger Stadtgebiets (2014/2015)



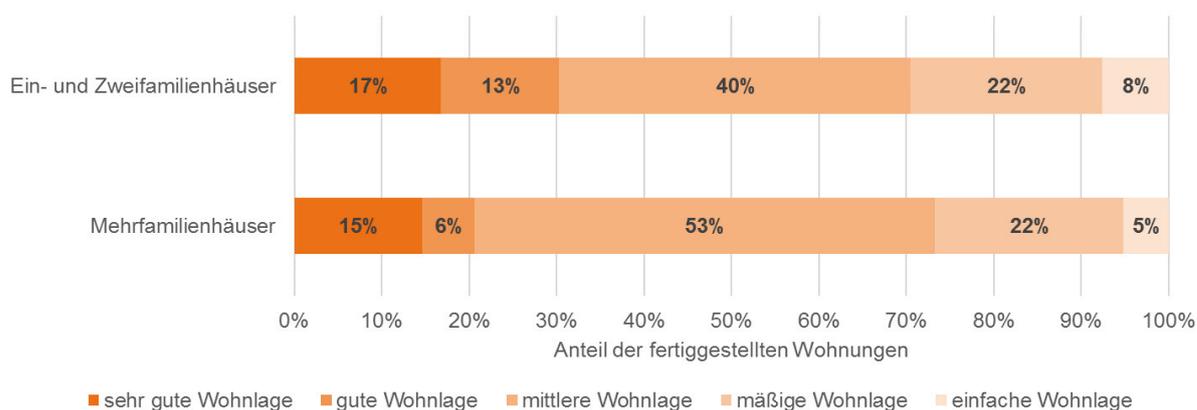
Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.2.3. Wohnungsbaupotenziale nach Lagequalität und Quartierstypen

Die für diese Erstausgabe des Wohnungsmarktberichts heranzuziehenden Wohnungsbaupotenziale haben eine sehr begrenzte Aussagekraft. In der Addition ergibt sich ein Flächenpotenzial für circa 3.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für über 34.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.⁶ Zurzeit liegen noch keine Informationen vor, in welchen Fristen diese Potenziale realisiert werden können. Ferner fehlen bislang noch Einschätzungen zu möglichen Restriktionen und damit zur Realisierbarkeit der Flächen (z. B. rechtliche bzw. planungsrechtliche Hindernisse, gegenläufige Eigentümerinteressen, eingeschränkte politische und / oder gegenläufige stadtplanerische Ziele, erschließungstechnische Probleme, Qualitätsmängel und eingeschränktes Investoreninteresse). Diese Lücken sind bei der Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung zu schließen.

Ausgehend von den vorliegenden Informationen ergibt sich, dass die Potenziale sich ähnlich auf die Wohnlagen verteilen wie die bisherige Neubautätigkeit. Den höchsten Anteil haben die mittleren Wohnlagen.

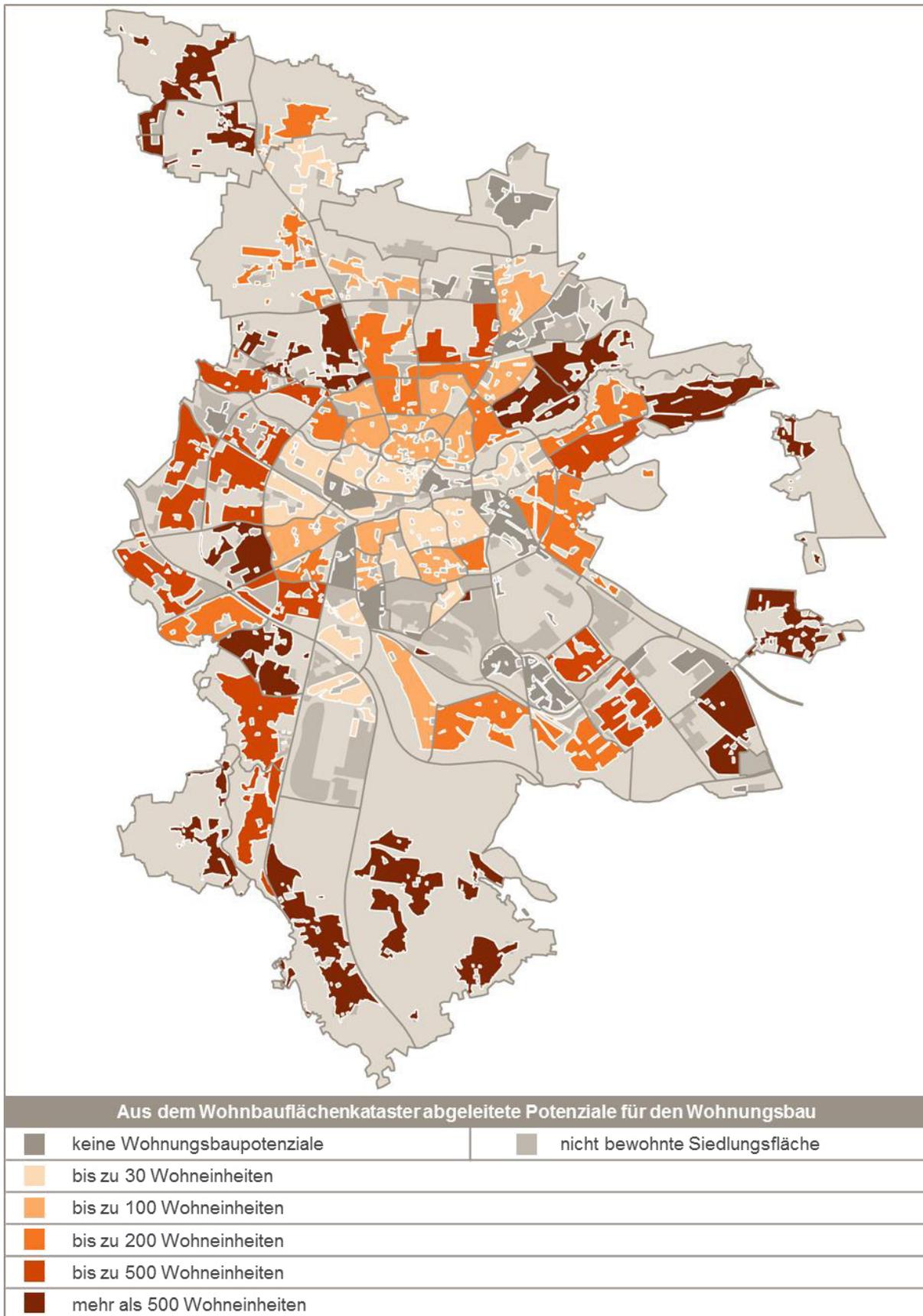
Abbildung 13: Verteilung der Wohnungsbaupotenziale auf die Wohnlagen



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Stadtplanungsamt Nürnberg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg (aus aggregierten Daten abgeleitet)

⁶ Für die Ermittlung des Wohnungsbaupotenzials wurde angenommen, dass eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus 300 m² Grundstücksfläche und eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus 100 m² Grundstücksfläche benötigt. Diese Annahmen wurden durch eine Analyse der in den vergangenen Jahren in Kraft getretenen Bebauungsplänen der Stadt Nürnberg ermittelt.

Abbildung 14: Aus dem Wohnbauflächenkataster abgeleitete Potenziale für den Wohnungsbau in den statistischen Bezirken



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenquelle: Stadtplanungsamt Nürnberg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg (aus aggregierten Daten abgeleitet)

5.2.4. Preisstrukturen und Preisentwicklungen am Nürnberger Wohnungsmarkt

Die Preisbildung für Wohnungen vollzieht sich im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt. Obwohl die Herstellungskosten für Wohnungen bundesweit sehr ähnlich sind, variiert das lokale Preisniveau erheblich. Nur der geringste Teil dieser regionalen Unterschiede kann durch die unterschiedlichen Einkommen in den Regionen erklärt werden. Viel bedeutsamer ist in diesem Kontext der Grad der lokalen und regionalen Marktspannung. Von daher liegt es für eine wachsende Stadt wie Nürnberg nahe, das Preisniveau für das Wohnen vor allem über eine hohe Intensität des Wohnungsneubaus beeinflussen zu wollen. Andere Versuche, das lokale Preisniveau niedrig zu halten, zielen darauf, ein im Preis reguliertes Wohnungsmarktsegment zu etablieren, zu erhalten bzw. auszubauen.

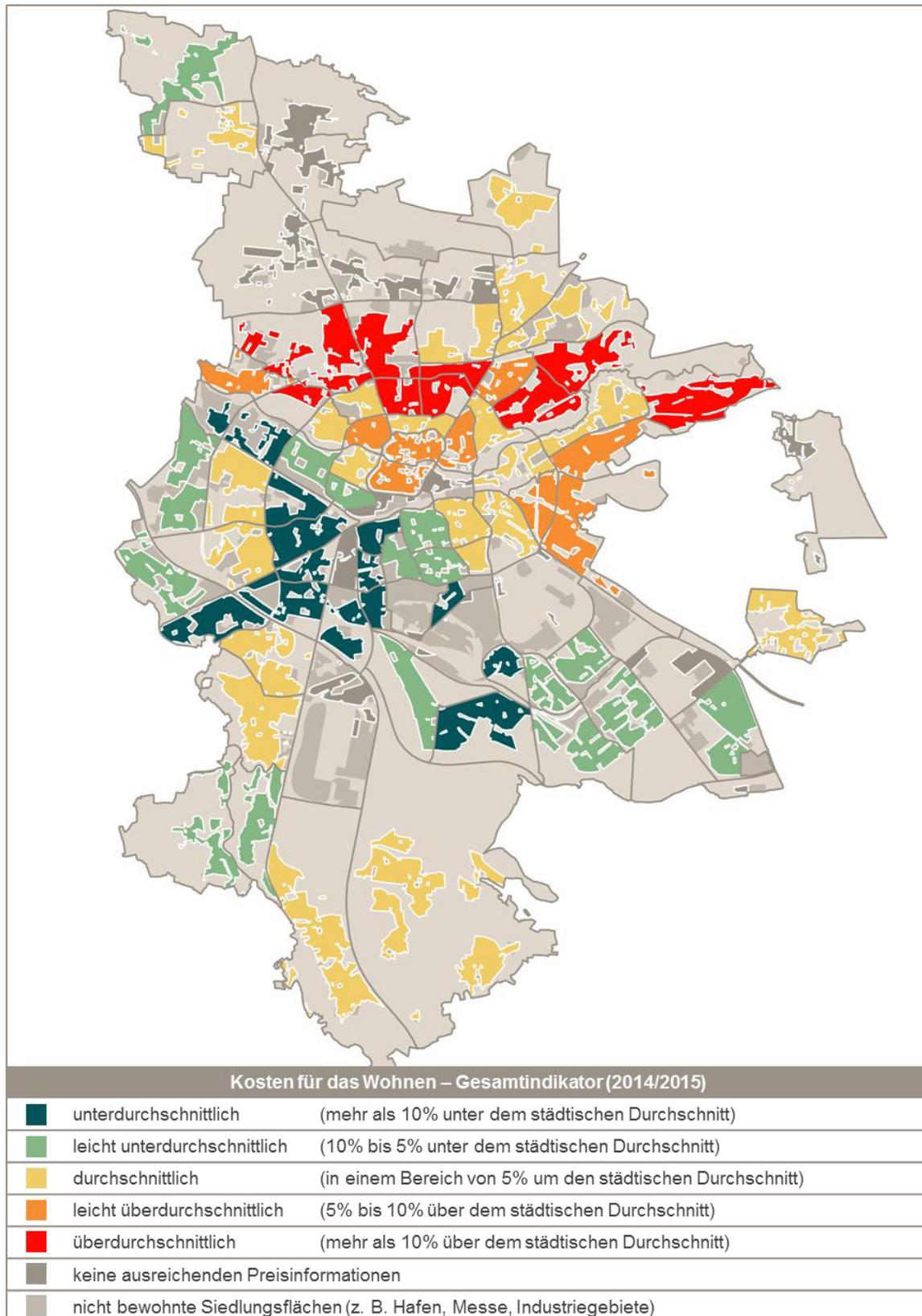
Die einzelnen statistischen Bezirke sind unterschiedlich stark von Mietwohnungsbau und selbstgenutztem Wohneigentum (überwiegend Einfamilienhäuser) geprägt. In der Gesamtschau über beide Segmente und alle statistischen Bezirke hinweg ergibt sich das räumliche Bild, wie es sich in Abbildung 15 darstellt. Die Innenstadt tendiert zu durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Preisen für das Wohnen. Daran schließen sich nach Norden die bevorzugten Lagen an. Im Süden wird die Innenstadt von den weniger teuren, oftmals auch gewerblich geprägten Wohnlagen flankiert.

In den günstigsten statistischen Bezirken lag der Median der Angebotsmieten in den Jahren 2014/2015 zwischen 7,00 €/m² und 7,50 €/m². Die teuersten Medianmieten überschreiten 9,00 €/m². Die Preisspreizung ist weitgehend unauffällig. In den meisten statistischen Bezirken gibt es ein relativ breit gefächertes Angebot von Wohnungen (siehe Abbildung 16).

Im Zweijahreszeitraum von 2012/2013 zu 2014/2015 hat sich das Angebot an preisgünstigen Wohnungen allerdings verknappert. Die in den Jahren 2012/2013 erfassten inserierten Wohnungen wurden zu 16 % unterhalb des gültigen Mietenspiegels angeboten. Im Zeitraum 2014/5 waren es nur noch 15 %, obwohl sich im gleichen Zeitraum der Mittelwert des Mietenspiegels von 6,42 €/m² auf 6,86 €/m² bzw. um 6,9 % erhöht hat.

In 18 der 87 statistischen Bezirke (= 20 %) wurden in 2014/2015 nurmehr wenige Wohnungen unterhalb des Mietenspiegels angeboten (< 10 %, siehe Abbildung 17). In sieben statistischen Bezirken wurden immerhin mehr als 30 % der Wohnungen unterhalb des Mietenspiegels angeboten. Bei der Mietpreisentwicklung zeigt sich, dass die bislang günstigen Stadtteile etwas höhere Preissteigerungen aufweisen. Offenbar findet eine partielle Nachfrageverlagerung aus den preislich darüber liegenden Stadtteilen statt. Die Preissteigerung bei den Angebotsmieten liegt mit 8,2 % in zwei Jahren deutlich über der Teuerungsrate, so dass es sich um eine reale (und nicht nur um eine nominale) Steigerung mit entsprechenden Effekten für die Bezahlbarkeit des Wohnens handelt.

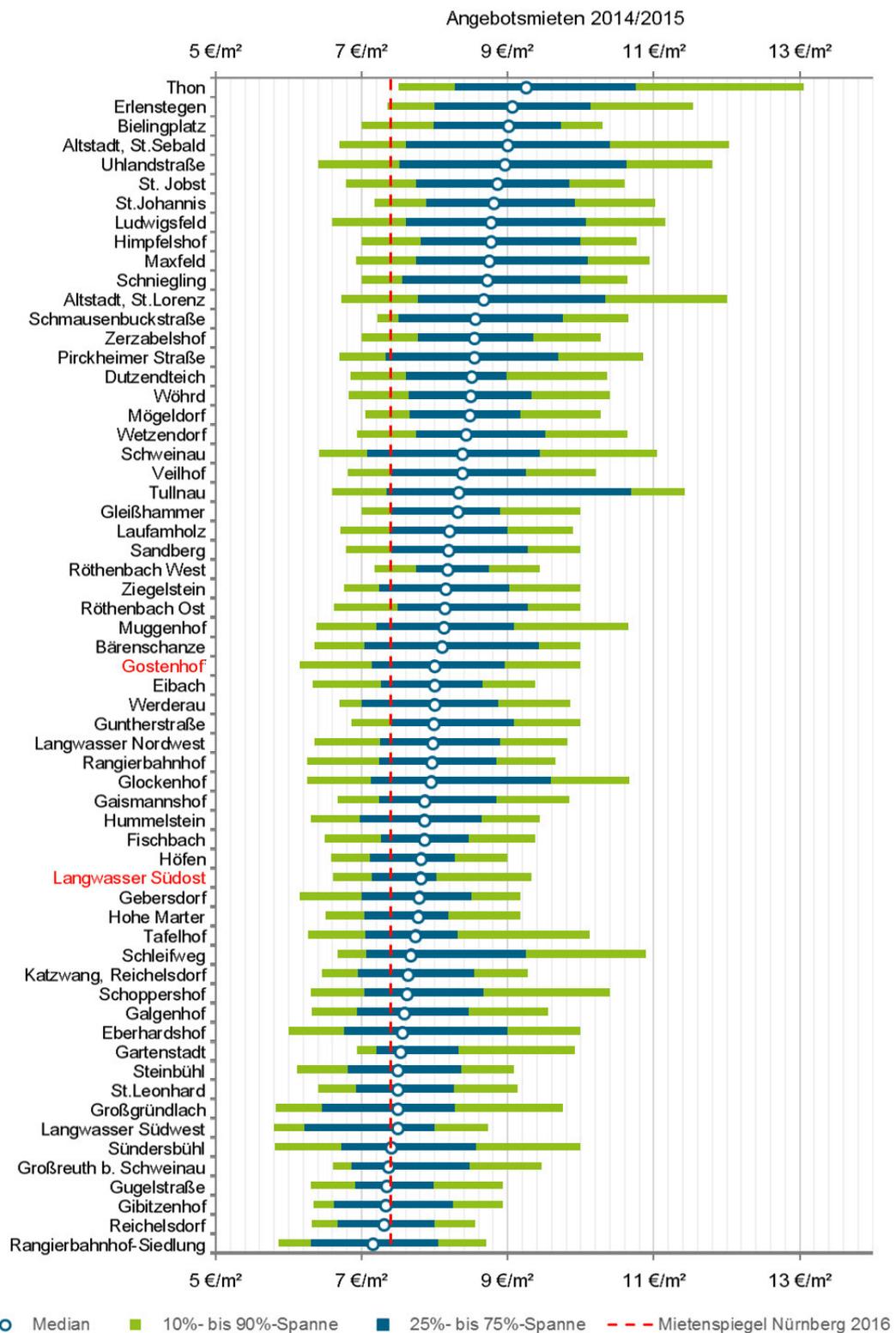
Neben den Mieten stiegen im selben Zeitraum auch die Kaufpreise für Wohnungen stark an. Hiervon in besonderem Maße betroffen waren die Eigentumswohnungen. Der durchschnittliche Kaufpreis stieg im Vergleich der Zeiträume 2012/2013 und 2014/2015 von 1.870 €/m² auf 2.209 €/m² um +18% an und damit deutlich stärker als die Mieten (+8,2%). Innerhalb des Segments der Eigentumswohnungen verzeichneten die Bestandswohnungen (+20%) im Vergleich zu Neubauwohnungen (+10%) deutlich stärkere Preissteigerungen.

Abbildung 15: Gesamtindikator Kosten für das Wohnen (2014/2015)

Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth;
 Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg (aus agglomerierten Daten abgeleitet), empirica-systeme

Hinweis: Der Gesamtindikator wurde aus der Abweichung der mittleren Kaufpreise des Gutachterausschusses und den durchschnittlichen Angebotsmietpreisen (empirica) vom gesamtstädtischen Durchschnitt gebildet. Der durchschnittliche Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lag in Nürnberg in den Jahren 2014/2015 bei rund 325.000 €, der Kaufpreis von Eigentumswohnungen bei rund 2.200 €/m² und die Durchschnittsmiete bei rund 8,30 €/m².

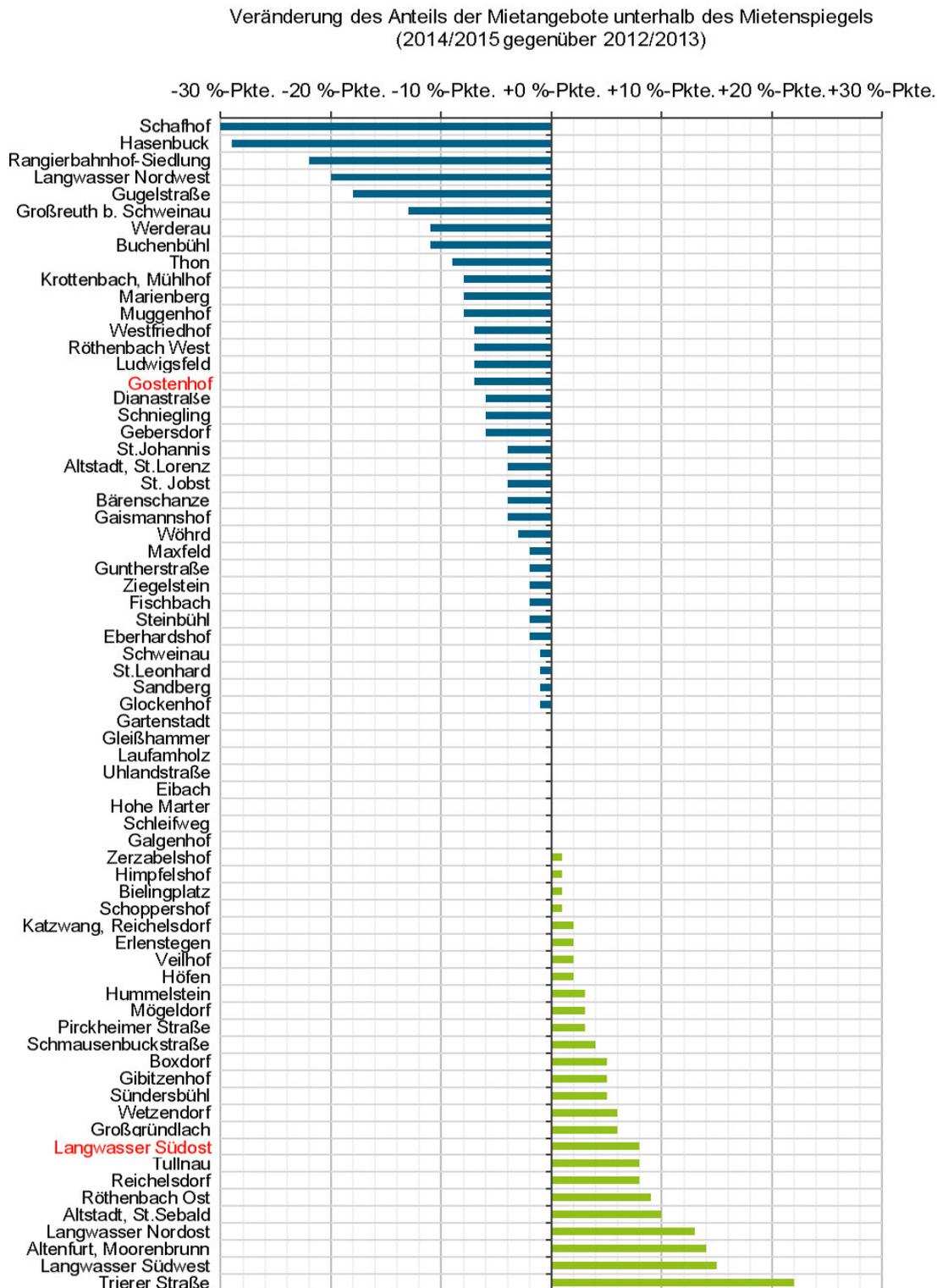
Abbildung 16: Preisspannen der Angebotsmieten in den statistischen Bezirken



Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Datenquelle: empirica-systeme

Hinweis: Die grünen Balken bilden entsprechend 80% aller Angebote ab, die blauen Balken 50%. Für den Bezirk Langwasser Südost lag die durchschnittliche Angebotsmiete beispielsweise bei 7,81 €/m², 80% der Angebote zwischen 6,60 €/m² und 9,20 €/m², 50% der Angebote zwischen 7,15 €/m² und 8,00 €/m². Etwas höher liegt das Niveau in Gostenhof: Der Mittelwert lag hier bei 8,00 €/m², 80% der Angebote lagen zwischen 6,15 €/m² und 10,00 €/m², 50% der Angebote 7,15 €/m² und 8,95 €/m². Die hier dargestellten Angebotsmieten entstammen Wohnungsinsparaten (z. B. Onlineplattformen) und geben den Preis für eine Neuvermietung an. Eine Neuvermietung wird häufig für Mieterhöhungen genutzt. Von daher liegen die Angebotsmieten in der Regel über denen von Wohnungen mit langjährig bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten). Im Mietenspiegel werden Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurden. Deshalb liegt der Mietenspiegel in den meisten statistischen Bezirken unterhalb des mittleren Angebotsmietpreis.

Abbildung 17: Veränderung des Anteils der Mietangebote unterhalb des Mittelwerts des jeweils gültigen Mietenspiegels in den statistischen Bezirken mit mehr als 2.000 Einwohnern (Vergleich der Jahre 2014/2015 mit den Jahren 2012/2013)



Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Datenquelle: empirica-systeme

Hinweis: Für die Berechnung wurden die Mittelwerte der Mietenspiegel 2012 für den Zeitraum 2012/2013 (6,42 €/m²) und 2014 für den Zeitraum 2014/2015 (6,86 €/m²) zugrunde gelegt. Der Mittelwert des aktuellen Mietenspiegels 2016 liegt bei 7,31 €/m² und hat sich erneut um 6,6 % im Vergleich zu 2014 erhöht. Die Grafik zeigt, wie sich das Wohnungsangebot im Verhältnis zum gesamtstädtischen Mietenspiegel verändert hat. Im statistischen Bezirk Langwasser Südost lagen beispielsweise 2012/2013 7% aller Wohnungsangebote unterhalb des Mietenspiegels, 2014/2015 waren es 15%: ein Plus von **8%-Punkten**. In Gostenhof lagen 2012/2013 immerhin 24% unterhalb des Mietenspiegels, 2014/2015 waren es nur noch 17%, ein Minus von **7%-Punkten**.

Tabelle 3: Angebotsmietpreise für den Wohnungsbestand und Wohnungsneubau und deren Entwicklung in den typisierten statistischen Bezirken 2012/2013 und 2014/2015

Typ		Mietpreis		
		flächengewichtetes Mittel		Mietpreisentwicklung 2012/13 - 2014/15
		2012 / 2013	2014 / 2015	
Lagetypen	Innere Innenstadt	8,32 €/m ²	8,74 €/m ²	+5,0 %
	Äußere Innenstadt	7,52 €/m ²	8,15 €/m ²	+8,4 %
	Innenstadtrand	7,62 €/m ²	8,50 €/m ²	+11,5 %
	Stadtrand	7,58 €/m ²	8,04 €/m ²	+6,1 %
Bau- und Lagetypen	Innenstadtquartier	7,73 €/m ²	8,30 €/m ²	+7,4 %
	Mehrfamilienhausquartier	7,51 €/m ²	8,33 €/m ²	+10,9 %
	Einfamilienhausquartier	7,79 €/m ²	8,41 €/m ²	+8,0 %
	Großwohnsiedlung	7,28 €/m ²	7,77 €/m ²	+6,7 %
Sozial- struktur- typen	geringe Transferabhängigkeit	7,95 €/m ²	8,58 €/m ²	+7,9 %
	mittlere Transferabhängigkeit	7,76 €/m ²	8,36 €/m ²	+7,7 %
	hohe Transferabhängigkeit	7,24 €/m ²	7,84 €/m ²	+8,3 %
Wohnlage	sehr gute Wohnlage	8,29 €/m ²	8,87 €/m ²	+7,0 %
	gute Wohnlage	7,83 €/m ²	8,27 €/m ²	+5,6 %
	mittlere Wohnlage	7,41 €/m ²	8,03 €/m ²	+8,4 %
	mäßige Wohnlage	7,08 €/m ²	7,74 €/m ²	+9,3 %
	einfache Wohnlage	7,01 €/m ²	7,74 €/m ²	+10,4 %
Nürnberg insgesamt		7,71 €/m²	8,34 €/m²	+8,2 %

Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Datenquelle: empirica-systeme

Tabelle 4: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für den Wohnungsbestand und Wohnungsneubau und deren Entwicklung in den typisierten statistischen Bezirken 2012/2013 und 2014/2015

Typ		Eigentumswohnungen			Reihenhaus / Doppelhaushälfte		
		2012 / 2013	2014 / 2015	Preis- entwicklung	2012 / 2013	2014 / 2015	Preis- entwicklung
Lagetypen	Innere Innenstadt	1.969 €/m ²	2.399 €/m ²	+21,8 %	-	-	-
	Äußere Innenstadt	1.704 €/m ²	2.024 €/m ²	+18,8 %	300.000 €	371.000 €	+23,7 %
	Innenstadtrand	1.859 €/m ²	2.140 €/m ²	+15,1 %	303.000 €	347.000 €	+14,5 %
	Stadtrand	2.040 €/m ²	2.430 €/m ²	+19,1 %	277.000 €	308.000 €	+11,2 %
Bau- und Lagetypen	Innenstadtquartier	1.787 €/m ²	2.135 €/m ²	+19,5 %	300.000 €	371.000 €	+23,7 %
	Mehrfamilienhausquartier	1.763 €/m ²	2.098 €/m ²	+19,0 %	309.000 €	356.000 €	+15,2 %
	Einfamilienhausquartier	2.143 €/m ²	2.522 €/m ²	+17,7 %	282.000 €	321.000 €	+13,8 %
	Großwohnsiedlung	1.919 €/m ²	2.217 €/m ²	+15,5 %	284.000 €	269.000 €	-5,3 %
Sozial- struktur- typen	geringe Transferabhängigkeit	2.134 €/m ²	2.475 €/m ²	+16,0 %	289.000 €	321.000 €	+11,1 %
	mittlere Transferabhängigkeit	1.809 €/m ²	2.206 €/m ²	+21,9 %	288.000 €	371.000 €	+28,8 %
	hohe Transferabhängigkeit	1.537 €/m ²	1.816 €/m ²	+18,2 %	281.000 €	289.000 €	+2,8 %
Wohnlage	sehr gute Wohnlage	2.048 €/m ²	2.413 €/m ²	+17,8 %	334.000 €	381.000 €	+14,1 %
	gute Wohnlage	1.999 €/m ²	2.338 €/m ²	+17,0 %	313.000 €	379.000 €	+21,1 %
	mittlere Wohnlage	1.952 €/m ²	2.302 €/m ²	+17,9 %	278.000 €	304.000 €	+9,4 %
	mäßige Wohnlage	1.516 €/m ²	1.861 €/m ²	+22,8 %	264.000 €	298.000 €	+12,9 %
	einfache Wohnlage	1.448 €/m ²	1.640 €/m ²	+13,3 %	-	-	-
Nürnberg insgesamt		1.870 €/m²	2.209 €/m²	+18,1 %	288.000 €	327.000 €	+13,5 %

Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg (aus agglomerierten Daten abgeleitet)

5.2.5. Preis- und belegungsgebundener Wohnungsbau

Nürnberg verfügt 2015 insgesamt über einen Bestand von über 14.000 geförderten Wohnungen. Im Jahr 1980 waren es noch über 65.500 Wohnungen. Besonders geringe Anteile belegungsgebundener Wohnungen finden sich in der „Inneren Innenstadt“ und den Einfamilienhausquartieren mit je 1 % Anteil am Wohnungsbestand (siehe Tabelle 5). In der Sebaldler Altstadt gab es ursprünglich einen großen Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen, diese sind aber mittlerweile größtenteils aus der Bindung gefallen. Die einfachen Lagen und die Großwohnsiedlungen am Stadtrand weisen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende Werte auf. Dies ist jedoch nicht ungewöhnlich.

Tabelle 5: Verteilung des Bestands geförderter Wohnungen auf die typisierten statistischen Bezirke 2015

Typ		Wohnungsbestand	Geförderte Wohnungen			
			Anzahl	Anteil am Bestand	Bindungsende bis 2021	Bindungsende bis 2030
Lagetypen	Innere Innenstadt	30.276	307	1,0%	56 (18%)	121 (39%)
	Äußere Innenstadt	105.376	4.751	4,5%	779 (16%)	1.633 (34%)
	Innenstadtrand	58.125	2.492	4,3%	357 (14%)	762 (31%)
	Stadtrand	85.486	5.634	6,6%	905 (16%)	1.269 (23%)
Bau- und Lagetypen	Innenstadtquartier	135.652	5.058	3,7%	835 (17%)	1.754 (35%)
	Mehrfamilienhausquartier	48.496	2.536	5,2%	357 (14%)	809 (32%)
	Einfamilienhausquartier	55.939	541	1,0%	36 (7%)	76 (14%)
	Großwohnsiedlung	39.176	5.049	12,9%	869 (17%)	1.146 (23%)
Sozialstrukturtypen	geringe Transferabhängigkeit	124.938	3.946	3,2%	667 (17%)	1.189 (30%)
	mittlere Transferabhängigkeit	68.786	3.200	4,7%	136 (4%)	814 (25%)
	hohe Transferabhängigkeit	78.733	6.034	7,7%	1.294 (21%)	1.782 (30%)
Wohnlage	sehr gute Wohnlage	68.470	2.147	3,1%	170 (8%)	464 (22%)
	gute Wohnlage	22.550	331	1,5%	39 (12%)	84 (25%)
	mittlere Wohnlage	135.818	8.387	6,2%	984 (12%)	2.121 (25%)
	mäßige Wohnlage	34.062	1.810	5,3%	242 (13%)	392 (22%)
	einfache Wohnlage	18.363	1.606	8,7%	662 (41%)	730 (45%)
Nürnberg insgesamt		279.420	14.281	5,1%	2.097 (15%)	3.791 (27%)

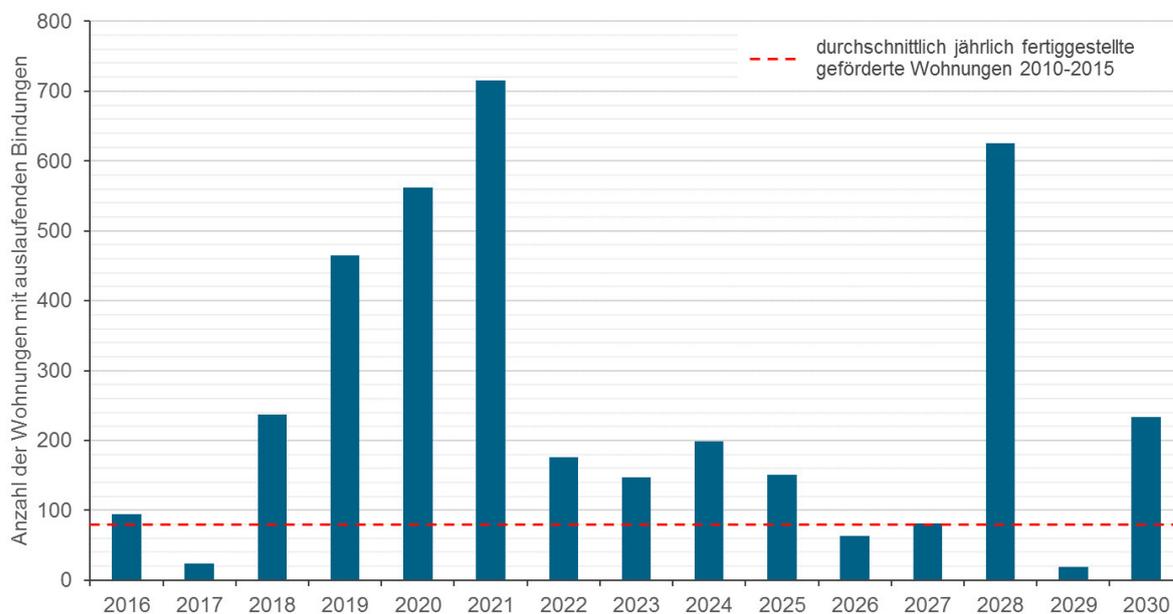
Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Hinweis: Bei dem erfassten Wohnungsbestand von 279.420 Wohnungen handelt es sich um alle Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Nichtwohngebäude und Anstaltsgebäude). Bei dem erfassten Wohnungsbestand von 14.281 geförderten Wohnungen sind die vertraglich gebundenen Wohnungen der wbg nicht berücksichtigt.

In den Jahren 2010 bis 2015 wurden insgesamt 488 WE und somit im Jahresdurchschnitt 81 geförderte Wohnungen gebaut. Dies hat schon bislang nicht ausgereicht, um die aus der Bindung herausfallenden Wohnungen zu ersetzen. Der Bindungsauslauf wird sich künftig mit relativ hoher Dynamik fortsetzen (siehe Abbildung 18). Bis 2021 werden rund 2.100 Wohnungen, also etwa 15 % des Bestands der geförderten Wohnungen, aus der Mietpreis- und Belegungsbindung herausfallen. Bis 2030 werden es weitere rund 1.700 Wohnungen (12 %) sein. Von den auslaufenden Bindungen sind die statistischen Bezirke in vorwiegend einfacher Wohnlage in den kommenden Jahren in besonderem Maße betroffen. Für über 40 % der dort verorteten gebundenen Wohnungen endet in den nächsten 5 Jahren die Bindung. An diesen Standorten ist zum einen der Bedarf nach gebundenen Wohnungen besonders hoch (hohe Transferabhängigkeit). Zum anderen können dort die Wohnungseigentümer auch

ohne Bindung ggf. nur geringfügig höhere Mieten durchsetzen. Insofern könnte es in einigen Fällen sowohl im Interesse der Stadt Nürnberg als auch im Interesse der Wohnungseigentümer sein, Konditionen für eine Fortsetzung der Bindungen zu vereinbaren.

Abbildung 18: Prognose auslaufender mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Nürnberg bis 2030



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Von solchen Einzellösungen abgesehen ist ein deutlich erhöhter Neubau geförderter Wohnungen die Voraussetzung für eine Stabilisierung des Marktanteils preis- und belegungsgebundener Wohnungen. Die Stadt Nürnberg mobilisiert seit 2006 vermehrt Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau, bei städtischen Grundstücken über Kaufvertrag, bei privaten Grundstücken über die Quotenregelung im Rahmen städtebaulicher Verträge. Während dies auf kommunalen Flächen unabhängig von ggf. bestehenden Planungsrecht möglich ist, sind die Voraussetzungen dafür auf privaten Grundstücken nur bei neu zu schaffendem Baurecht gegeben. Angesichts des geringen Anteils des Wohnungsbaus auf jungen Bebauungsplänen bewegt sich dieser Ansatz bislang jedoch in relativ engen quantitativen Grenzen. Im Zeitraum von 2006 bis 2016 konnten durch die Anwendung der Regelung lediglich in zwei städtebaulichen Verträgen insgesamt 124 geförderte Wohneinheiten (44 Familieneigenheime, 80 Mietwohnungen) umgesetzt werden.

5.3. Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken

Mit dem Leitziel „Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte“ verbindet sich im Handlungsprogramm Wohnen die Aufgabe, die Quartiere für alle Altersgruppen so attraktiv zu gestalten, dass sie in den Quartieren gehalten werden können.

Der Schwerpunkt der folgenden Kapitel ist die Analyse der Fortzugsintensitäten⁷ für unterschiedliche Altersgruppen. Es wird also ermittelt, wie viele Personen einer Altersgruppe sich im Beobachtungszeitraum (pro Jahr) veranlasst sahen, in ein anderes Quartier umzuziehen. Es wurden bewusst nur die Fortzüge und nicht die Zuzüge analysiert, da diese wenig über die Qualität des Wohnstandorts aussagen. So kann beispielsweise eine Familie notgedrungen in einen statistischen Bezirk gezogen sein, weil woanders kurzfristig keine Wohnung zu finden war. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass die Menschen normalerweise ein Interesse haben, ihren Wohnstandort beizubehalten, um gewohnte Wege, soziale Bezüge oder gewachsene Identifikationen nicht aufzugeben. Der Umzug kommt demnach vor allem dann zustande, wenn das bisherige Quartier hinsichtlich seiner Qualitäten die Bedürfnisse nicht mehr befriedigen kann oder aber für die veränderte Haushaltszusammensetzung kein passendes Wohnungsangebot bietet. Ein Umzug kommt jedoch nur dann zustande, wenn die Haushalte bessere Alternativen haben. So vermindert ein sich verengender Wohnungsmarkt die Möglichkeit, einen bestehenden Umzugswunsch tatsächlich umzusetzen. Dies schmälert die Belastbarkeit des Indikators und ist bei der Interpretation jeweils zu berücksichtigen.

Neben den Altersgruppen wurden auch sozialstrukturelle Veränderungen in den statistischen Bezirken anhand der Entwicklung des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften untersucht. Die Entwicklung der Transferabhängigkeit wurde mit der Mietpreisentwicklung in den Bezirken ins Verhältnis gesetzt, um die sozialstrukturellen Veränderungen hinsichtlich Segregations- und Gentrifizierungsprozessen interpretieren zu können.

⁷ Unter Fortzug und Fortzugsintensitäten werden im Folgenden die Umzüge aus einem statistischen Bezirk in einen anderen Nürnberger statistischen Bezirk verstanden. In der Altersgruppe der unter 6-Jährigen wurden zusätzlich zu den innerstädtischen Umzügen auch die Fortzüge über die Gemeindegrenze in das Nürnberger Umland betrachtet.

5.3.1. Entwicklungen in den Innenstadtquartieren

Die Nürnberger Innenstadtquartiere bilden eine sehr inhomogene Gruppe statistischer Bezirke, welche sowohl sehr gute Wohnlagen und entsprechend hohe Wohnkosten als auch einfache Wohnlagen mit günstigeren Wohnkosten umfassen. Räumlich lässt sich ein sehr eindeutiges Muster erkennen. Je weiter sich der statistische Bezirk im Nordosten der Innenstadt befindet, umso höher ist die Zahlungsbereitschaft der Bewohner für das Wohnen (siehe Abbildung 10 und Abbildung 15). Im Süden und Südwesten befinden sich hingegen die einfacheren und preisgünstigeren Wohnlagen.

Tabelle 6: Anteil ausgewählter Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung in den als Innenstadtquartiere klassifizierten statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Anteil der Personen unter 6 Jahren			Anteil der Personen von 18 bis 24 Jahren			Anteil der Personen mit 65 Jahren und mehr			Anteil der Empfänger nach SGB II und SGB XII		
	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend
1 Altstadt, St.Lorenz	3,9%	4,3%	↗	15,8%	15,9%	→	15,0%	14,4%	↘	15,4%	14,6%	→
2 Marienvorstadt	6,4%	6,5%	→	10,7%	18,0%	→	16,9%	14,5%	→	17,0%	12,4%	→
3 Tafelhof	8,7%	9,1%	→	12,8%	14,1%	→	11,3%	9,7%	→	20,4%	19,2%	→
4 Gostenhof	8,9%	9,0%	→	12,2%	11,8%	↘	9,0%	9,0%	→	30,2%	28,8%	↘
5 Himpfelshof	8,1%	8,3%	↗	7,6%	7,6%	→	16,3%	16,5%	→	12,5%	13,6%	↗
6 Altstadt, St.Sebald	4,4%	4,7%	→	11,6%	12,1%	↗	17,1%	15,8%	↘	10,3%	10,2%	→
7 St.Johannis	6,6%	7,1%	↗	7,6%	7,7%	→	19,8%	19,4%	→	11,6%	11,7%	→
8 Pirkheimer Straße	7,1%	6,9%	→	10,4%	10,5%	→	15,7%	15,5%	→	14,8%	15,0%	→
9 Wöhrd	5,7%	5,7%	→	12,3%	13,0%	↗	18,8%	17,9%	↘	16,3%	16,6%	→
10 Ludwigsfeld	9,2%	8,9%	→	11,7%	12,8%	↗	16,1%	15,4%	↘	23,9%	23,2%	↘
11 Glockenhof	8,3%	8,4%	→	13,3%	13,7%	↗	14,3%	14,1%	→	20,1%	20,2%	→
12 Guntherstraße	7,9%	7,8%	→	7,9%	9,1%	↗	19,6%	19,0%	↘	11,8%	11,2%	↘
13 Galgenhof	8,9%	8,8%	→	11,3%	11,6%	→	14,0%	13,5%	↘	23,4%	24,7%	↗
14 Hummelstein	8,1%	8,2%	→	8,8%	8,7%	→	21,8%	21,5%	→	18,7%	20,0%	↗
15 Gugelstraße	9,3%	9,4%	→	11,8%	11,9%	→	14,0%	13,4%	↘	27,7%	28,6%	↗
16 Steinbühl	9,8%	10,1%	↗	11,1%	11,0%	→	15,3%	14,7%	↘	29,7%	31,0%	↗
17 Gibitzenhof	10,7%	10,7%	→	9,8%	9,8%	→	18,8%	18,7%	→	31,1%	32,1%	↗
18 Sandreuth	8,5%	7,9%	→	17,3%	13,8%	→	10,6%	10,2%	→	21,0%	19,0%	→
19 Schweinau	8,8%	8,5%	↘	9,9%	9,7%	→	17,5%	17,7%	→	29,8%	29,4%	→
20 St.Leonhard	10,3%	10,3%	→	10,6%	10,2%	↘	16,3%	16,4%	→	26,6%	27,3%	↗
21 Sündersbühl	8,6%	9,5%	↗	9,6%	9,4%	→	20,4%	18,3%	↘	27,2%	29,1%	↗
22 Bärenschanze	10,0%	10,3%	→	10,9%	9,9%	↘	12,1%	12,3%	→	30,3%	29,8%	↘
23 Sandberg	7,4%	7,6%	→	8,8%	8,9%	→	17,8%	16,9%	↘	18,0%	17,9%	→
24 Bielingplatz	6,0%	6,9%	↗	9,1%	8,1%	↘	20,8%	19,8%	↘	12,2%	12,7%	↗
25 Umlandstraße	8,5%	9,1%	↗	9,4%	9,6%	→	15,1%	15,2%	→	21,4%	19,9%	↘
26 Maxfeld	5,8%	6,2%	↗	12,1%	11,4%	↘	22,2%	21,3%	↘	10,9%	11,9%	↗
27 Veilhof	6,9%	7,1%	→	11,5%	11,1%	↘	17,0%	16,7%	→	15,5%	15,9%	→
28 Tullnau	8,9%	8,5%	↘	9,4%	9,3%	→	17,8%	17,3%	↘	28,2%	27,5%	↘
29 Gleißhammer	8,8%	8,5%	↘	7,4%	7,7%	→	20,4%	21,0%	↗	9,4%	10,6%	↗
Innenstadtquartiere	8,1%	8,2%	→	10,7%	10,8%	→	16,6%	16,1%	↘	20,6%	20,9%	→
Nürnberg insgesamt	8,2%	8,4%	→	8,9%	8,8%	→	20,5%	20,1%	↘	15,0%	15,7%	↗

Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

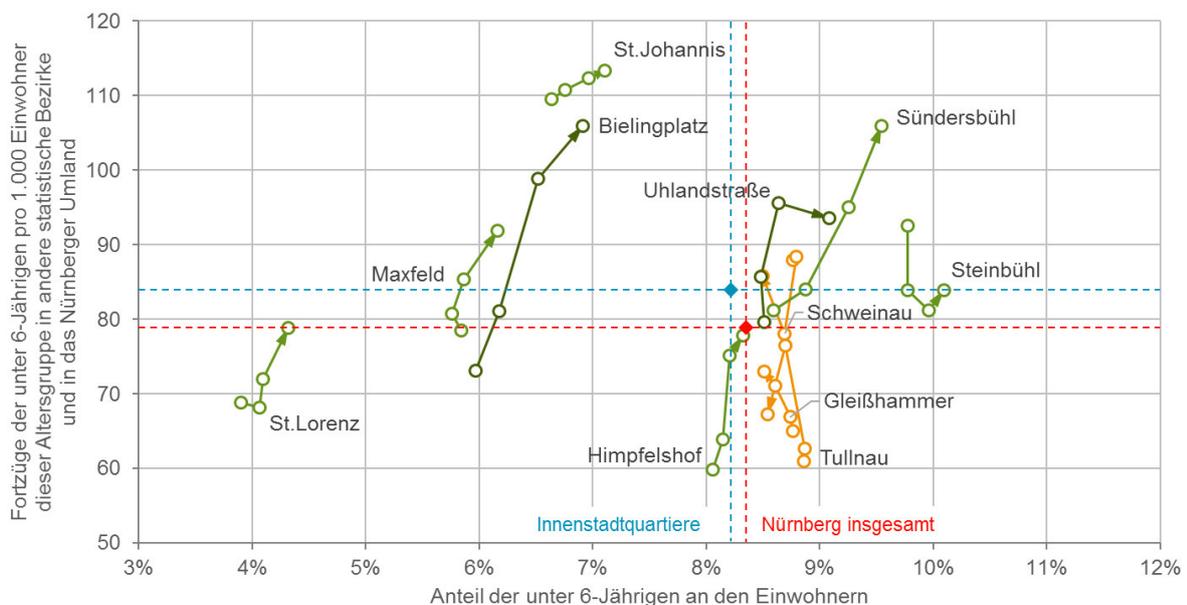
Hinweis: Das gleitende Mittel eines Jahres bezieht immer das vorhergehende und nachfolgende Jahr mit ein. Die Werte in der Spalte „2014 (±1)“ bilden also den Mittelwert der Jahre 2013, 2014 und 2015. Das gleitende Mittel wird an dieser Stelle verwendet, um auch für kleinere statistische Bezirke belastbare Zahlen zu erhalten, die Effekte von Sonderentwicklungen in Einzeljahren abzuschwächen und so einen eindeutigeren Trend identifizieren zu können.

Statistische Bezirke mit eindeutigen Trends (dunkelgrün, hellgrün, orange, rot) wurden für die Darstellungen in den folgenden Fortzugsdiagrammen ausgewählt. Die Farben der Pfeile sollen die Interpretation erleichtern. Grüne Farbtöne meinen eine eher positive bzw. gewünschte Entwicklung (beispielsweise Familienzuzug ausgedrückt durch die steigende Zahl der Personen unter 6 Jahren), rot-orange Farbtöne eine eher negative Entwicklung (beispielsweise steigende Zahl der Leistungsempfänger). Da die Pfeile dadurch keine einheitlichen Farben aufweisen, wurden diese in der Legende grau dargestellt.

Innenstadtquartiere als Wohnstandort für Familien

Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt der Anteil der Personen unter sechs Jahren in den Innenstadtquartieren nur marginal unterhalb des Durchschnittes (siehe Tabelle 6). Insgesamt leben rund 45 % aller unter 6-Jährigen in den 29 statistischen Bezirken innerhalb des Innengürtels (Ringstraßen). Dies mag auf den ersten Blick verwundern, gelten doch Innenstadtquartiere nicht per se als bevorzugte Wohnstandorte für Familien. In der Tat unterscheiden sich die einzelnen statistischen Bezirke sehr stark voneinander. Mit einem Anteil von nur rund 4,5 % unter 6-Jähriger weichen die Altstadtbezirke St. Lorenz und St. Sebald besonders deutlich nach unten ab. Die Spitzengruppe unter den Innenstadtquartieren (Steinbühl, Gibitzenhof, St. Leonhard, Bärenschanze) hat mit über 10 % einen mehr als doppelt so hohen Kinderanteil. Diese statistischen Bezirke südwestlich der Innenstadt bieten im Vergleich zu den anderen Innenstadtquartieren kostengünstigeren Wohnraum, der es den Haushalten ermöglicht, familiengerechte Wohnungen zu finanzieren.

Abbildung 19: Veränderung des Anteils der unter 6-Jährigen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Innenstadtquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2015



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis: In den Abbildungen dieses Typs sind die Bevölkerungsanteile einer Altersgruppe und deren Fortzugsintensität mit ihrer zeitlichen Dynamik dargestellt. Die Farben der Pfeile entsprechen denen der Trendpfeile in den Übersichtstabellen. Dunkelgrüne Pfeile zeigen eine besonders stark positive Entwicklung bei der Veränderung des Bevölkerungsanteils. So ist beispielsweise in dem statistischen Bezirk Bielingplatz in dem Beobachtungszeitraum der Anteil der unter 6-Jährigen von knapp 6% auf knapp 7% um ca. 1%-Punkt gestiegen. Gleichzeitig stieg aber auch der Anteil der Fortzüge deutlich an. Der auf den ersten Blick positive Trend aus der Übersichtstabelle kann mithilfe dieser Darstellung relativiert werden: Zwar steigt der Anteil der Kinder in dem statistischen Bezirk, es wollen aber auch immer mehr Familien den Bezirk verlassen. Dies spricht nicht dafür, dass sich die Standortbedingungen im Bezirk Bielingplatz für Familien verbessert haben. Anders im Bezirk Steinbühl. Hier stieg nicht nur der Anteil der unter 6-Jährigen im Beobachtungszeitraum leicht an, sondern es sank gleichzeitig auch deren Fortzugsintensität. Offensichtlich können Familien hier besser gehalten werden. Rote und orange Pfeile deuten auf einen Rückgang einer Bevölkerungsgruppe aus einem statistischen Bezirk hin. Auch hier kann die Fortzugsintensität aber ein wichtiger Hinweisgeber für die Interpretation sein. So haben beispielsweise die statistischen Bezirke Schweinau und Tullnau auf einem ähnlichen Niveau (8,8% bzw. 8,9%) einen ähnlich hohen Rückgang des Anteils der unter 6-Jährigen zu verzeichnen (auf 8,5%). Während in Tullnau jedoch die Fortzugsintensität fast um 50% anstieg, sank sie in Schweinau ab. Hier ist der Rückgang des Anteils der unter 6-Jährigen zunehmend demographisch („rauswachsen“ aus der Altersgruppe) zu erklären und ist weniger auf Standortmängel zurückzuführen. Zur besseren Einordnung der statistischen Bezirke finden sich in der Abbildung auch die Durchschnittswerte für alle Innenstadtquartiere und für Gesamtnürnberg (der Anteil unter 6-Jährigen liegt bei 8,4 %, die Fortzugsintensität bei 79). Auch in diesen Abbildungen wurde vom gleitenden Mittel Gebrauch gemacht. Der erste Punkt umfasst die Jahre 2010-2012, der zweite Punkt die Jahre 2011-2013, der dritte die Jahre 2012-2014 und der vierte Punkt wiederum 2013-2015.

Interessant ist die Tatsache, dass der Großteil der statistischen Bezirke mit geringem Anteil unter 6-Jähriger in den vergangenen Jahren in dieser Altersgruppe ein spürbares Wachstum erlebte (St. Lorenz, Maxfeld, Bielingplatz, St. Johannis). Auch in diesen innerstädtischen Lagen wohnen offenbar zunehmend Familien, welche im Gegenzug bei gleicher Zahlungsbereitschaft eine geringere Wohnfläche in Kauf nehmen müssen. Diese Entwicklung kann jedoch nur bedingt als Hinweis darauf verstanden werden, dass diese Standorte für Familien an Qualität gewonnen haben, denn gleichzeitig mit dem Anteil der unter 6-Jährigen stieg in den vergangenen Jahren auch deren Fortzugsintensität (siehe Abbildung 19). Dies kann so interpretiert werden, dass junge Familien die Einschulung zum Anlass nehmen längerfristige Entscheidungen zum Wohnstandort zu treffen. Zu diesem Zeitpunkt wird häufig auch die Entscheidung für Wohneigentum getroffen. In den von einer hohen Fortzugsintensität betroffenen statistischen Bezirken kann davon ausgegangen werden, dass das Wohnungsangebot oder das Wohnumfeld nicht den Bedürfnissen der Familien entspricht.

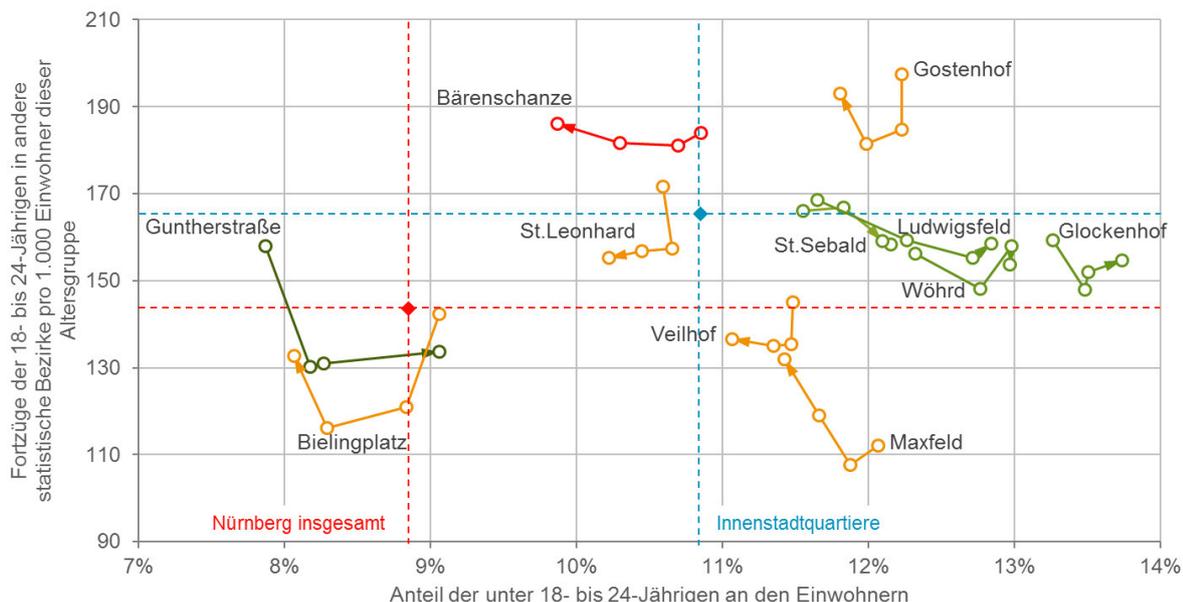
Innenstadtquartiere als Wohnstandort für junge Personen

Innenstadtquartiere sind für junge Menschen traditionell bevorzugte Wohnstandorte. Auch in Nürnberg ist das nicht anders. Insgesamt leben 57 % aller 18- bis 24-Jährigen in den als Innenstadtquartieren bezeichneten statistischen Bezirken. In diesen sind sie mit einem Anteil von knapp 11 % eine merklich größere Bevölkerungsgruppe als in den restlichen Stadtteilen (ca. 9 %, siehe Tabelle 6). Gleich mehrere Faktoren spielen bei dieser Konzentration eine Rolle. Da diese Altersgruppe zum Teil über keinen PKW verfügt, bevorzugen sie zentrale Standorte, an denen der wohnortnahe Zugang zu Versorgungseinrichtungen und die Mobilität mittels ÖPNV gesichert sind. Darüber hinaus ist für einen Teil dieser Altersgruppe die räumliche Nähe zu den von ihnen besuchten Universitäts- und Hochschuleinrichtungen entscheidend, welche sich größtenteils innerhalb des Innenstadtgürtels befinden. Nicht zuletzt ist es aber auch das große Angebot kleinerer Wohnungen, welches die – wenn nicht in Wohngemeinschaften zusammengeschlossen – kleinen Haushalte dieser Altersgruppe anspricht.

Neben den aufgezählten „harten“ Standortqualitäten spielen für diese Altersgruppe aber auch „weiche“ Faktoren eine wichtige Rolle für ihren Lebensstil und bei der Wohnstandortwahl. Das Phänomen, welches unter dem Begriff des Schwarmverhaltens deutschlandweit für den Zuzug junger Menschen in einige wenige Wachstumsregionen (Schwarmstädte)⁸ steht, findet ebenso auf kleinräumiger Ebene innerhalb Nürnbergs statt. Dies lässt sich bei einem Vergleich der Innenstadtquartiere untereinander sehr deutlich feststellen. Abbildung 20 zeigt wie gegenläufig sich die statistischen Bezirke entwickeln: Während der Anteil junger Personen in den Bezirken mit bereits hohen Anteilen weiter steigt (z. B. Glockenhof, Wöhrd, Ludwigsfeld, St. Sebald), sinkt er in Bezirken mit eher geringen Anteilen (Bärenschanze, St. Leonhard, Bielingplatz).

⁸ empirica (2015): Schwarmstädte in Deutschland. (GdW) Berlin.

Abbildung 20: Veränderung des Anteils der 18- bis 24-Jährigen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Innenstadtquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

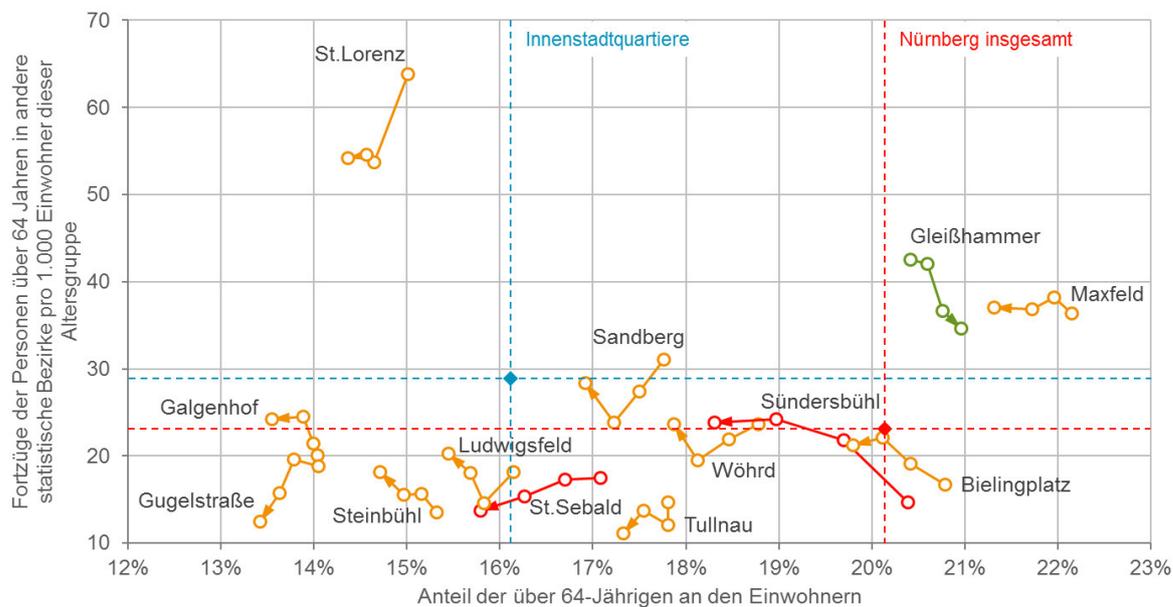
Innenstadtquartiere als Wohnstandort für Senioren

Viele der Vorteile, welche die Innenstadtquartiere als Wohnstandort für junge Haushalte auszeichnen, gelten auch für Senioren. Kleinere Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, eine gute Nahversorgung und gesicherte Mobilität durch den ÖPNV (v.a. im höheren Alter) sind Standortqualitäten, die auch diese Personengruppe ansprechen. In einem wesentlichen Merkmal unterscheiden sich die beiden Altersgruppen jedoch als Akteure auf dem Wohnungsmarkt: ihre Umzugsbereitschaft. Während im gesamtstädtischen Durchschnitt bei den 18- bis 24-Jährigen von 1.000 Personen über 140 pro Jahr in einen anderen Stadtteil umziehen, sind es bei den über 64-Jährigen nur 23 Personen (siehe Abbildung 21). Dies mag im Einzelfall viele unterschiedliche Gründe haben, ein entscheidender Faktor der eine Wohnortoptimierung in Richtung Innenstadt verhindert, ist aber mit Sicherheit die während des Erwerbslebens vollzogene Wohneigentumsbildung, vor allem im Einfamilienhaussegment. So kommt es, dass in den Innenstadtquartieren der Anteil der über 64-Jährigen mit rund 16 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von ca. 20 % liegt (siehe Tabelle 6).

In vielen Innenstadtquartieren wie auch im gesamtstädtischen Durchschnitt hat sich der Anteil der über 64-Jährigen in den vergangenen Jahren verringert. Während dieser Trend in einzelnen statistischen Bezirken mit einer erhöhten Fortzugsintensität einhergeht (z. B. Sünderbühl, Galgenhof), welche auf einen Mangel an geeignetem Wohnraum oder Defizite in der Standortqualität zurückzuführen sein kann, bleibt in den meisten statistischen Bezirken die Fortzugsintensität konstant (z. B. Maxfeld, Wöhrd) oder sinkt sogar (z. B. St. Lorenz, Gugelstraße). In diesen Fällen sind die sinkenden Seniorenanteile auf die allgemeine demographische Entwicklung der letzten Jahre in dieser Altersgruppe (geburtenschwache Jahrgänge

der Kriegsjahre) und nicht auf die Standortqualitäten zurückzuführen. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den Nachkriegsjahren ist in den kommenden Jahren mit einer Trendumkehr zu rechnen.

Abbildung 21: Veränderung des Anteils der über 64-Jährigen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Innenstadtquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

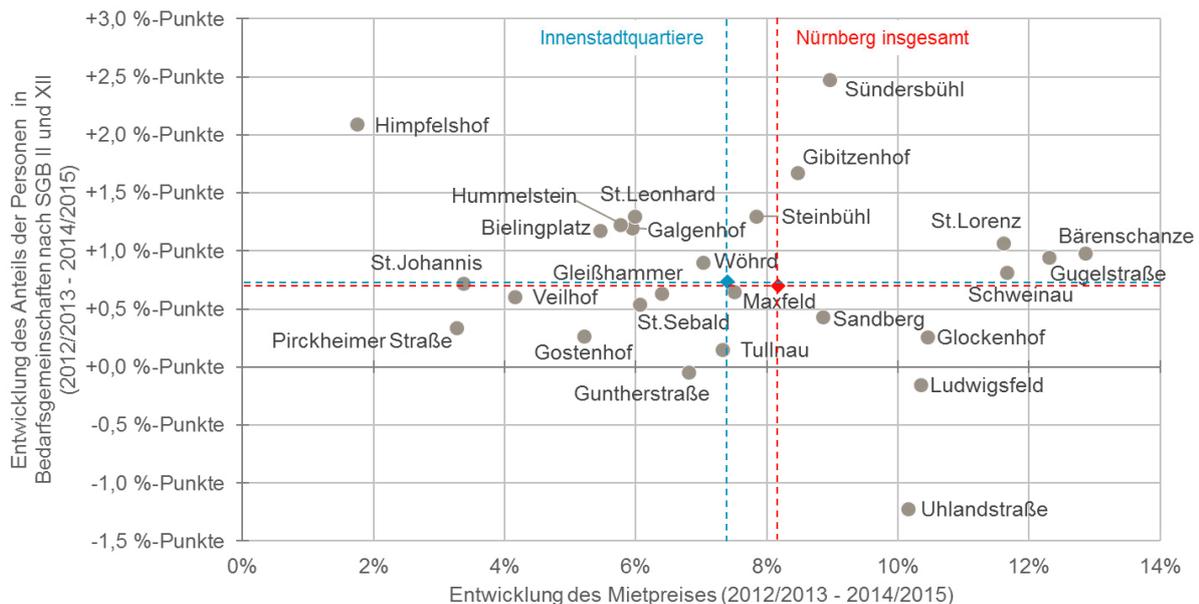
Sozialstrukturelle Veränderungen in den Innenstadtquartieren

Vor allem Innenstadtquartiere und innenstadtnahe Quartiere sind häufig Gegenstand von Gentrifizierungsdebatten. Es ist zu erwarten, dass die unterschiedliche Preisentwicklung für das Wohnen in den einzelnen Quartieren bzw. statistischen Bezirken sozialstrukturelle Konsequenzen hat. So geht die Aufwertung eines Gebietes in der Regel mit dem Zuzug zahlungskräftiger Gruppen einher. An ihren Präferenzen und ihrer Zahlungsbereitschaft orientieren die Wohnungseigentümer ihr Bewirtschaftungs- und ihr Investitionsverhalten. In der Folge müssen weniger zahlungskräftige Gruppen eine Einschränkung des für sie in Frage kommenden Wohnungsangebotes verkraften. In Teilen sind dies normale Stadtentwicklungs- und Marktprozesse, die in den letzten Jahren bei wahrscheinlich zunehmender Dynamik vermehrt als Verdrängung und Gentrifizierung kritisiert wurden. Die Kehrseite dieser Prozesse sind steigende Konzentrationen ökonomisch weniger leistungsfähiger Haushalte in anderen Stadtteilen sowie die damit einhergehenden Folgewirkungen (Stigmatisierung, überforderte Schulen). Davon ausgehend hat sich die Stadt Nürnberg zum Ziel gesetzt, derartige Verdrängungsprozesse und soziale Segregationstendenzen zu verhindern bzw. abzumildern. Positiv formuliert: Die soziale Mischung soll erhalten bleiben oder sogar gestärkt werden.

Als Maß für den sozioökonomischen Status eines statistischen Bezirks wird auf die Transferabhängigkeit der Haushalte (gemessen an der Empfängerquote von Leistungen nach SGB II und XII) zurückgegriffen, da es auf kleinräumiger Ebene keine Daten zum durchschnittlichen Einkommen gibt. Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der

Bevölkerung liegt im Durchschnitt der Innenstadtquartiere (ca. 21 %) merklich über dem der Gesamtstadt (ca. 16 %). Innerhalb der Gruppe der Innenstadtquartiere gibt es jedoch erhebliche Unterschiede: Während Gleißhammer und St. Sebald nur einen Anteil von knapp über 10 % aufweisen, liegt der Anteil in Steinbühl und Gibitzenhof mit über 30 % ungefähr dreimal so hoch (siehe Tabelle 6). Die zeitliche Veränderung der Transferabhängigkeit in den Quartieren lässt sich jedoch nicht auf eine Verdrängung dieser Haushalte aufgrund steigender Mieten zurückführen, denn lediglich im Bezirk Uhlandstraße korreliert die überdurchschnittliche Mietpreisentwicklung mit einem rückläufigen Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften (siehe Abbildung 22). Theoretisch kann eine solche Konstellation ein erstes Anzeichen für eine mögliche Gentrifizierung sein. Die Entwicklung im Bezirk Uhlandstraße lässt sich jedoch auf das große Neubaugebiet am Nordbahnhof zurückführen. Zum einen sind durch die neuen Wohnungen und Häuser die Mietpreise deutlich gestiegen und zum anderen gab es einen nennenswerten Zuzug zahlungskräftiger Mieter und Käufer, weswegen sich der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften insgesamt verringerte. Eine Verdrängung hat hier nicht stattgefunden, da die neuen Mieter Wohnungen bezogen haben, die auf einer ehemaligen Brachfläche entstanden ist.

Abbildung 22: Entwicklung des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften und der Mietpreise (flächengewichtetes Mittel) in den Innenstadtquartieren (Vergleich der Zeiträume 2012/2013 und 2014/2015)



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, empirica-systeme

Hinweis: Anders als in den Abbildungen zu den Altersgruppen, wird bei den Empfängern von SGB II und SGB XII und der Entwicklung des Mietpreises die zeitliche Dynamik nicht in Form von Pfeilen dargestellt, sondern in zwei einzelnen Werten. Auf der x-Achse ist die Entwicklung des Mietpreises dargestellt. Je weiter rechts sich ein statistischer Bezirk auf dieser Achse befindet, desto höher waren die Mietpreissteigerungen in den vergangenen Jahren. Auf der y-Achse ist die Entwicklung des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII dargestellt. Je weiter oben sich ein statistischer Bezirk auf dieser Achse befindet, desto stärker ist der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften in den vergangenen Jahren gestiegen. In Sündersbühl stiegen beispielsweise sowohl die Mietpreise als auch der Anteil der Transferempfänger. Höhere Mieten haben hier offensichtlich nicht dazu geführt, dass Transferempfänger diesen Stadtteil weniger als Wohnstandort wählen.

5.3.2. Entwicklungen in den Mehrfamilienhausquartieren (Innenstadtrand)

In den als Mehrfamilienhausquartieren klassifizierten statistischen Bezirken am Innenstadtrand setzen sich die räumlichen Unterschiede aus den angrenzenden Innenstadtquartieren fort und werden in ihrer Spreizung noch stärker. Während in den Innenstadtquartieren die Zentralität ein wichtiger gemeinsamer Lagefaktor war und vor allem auf die sozioökonomischen Verhältnisse eine ausgleichende Wirkung erzeugt, verliert diese gemeinsame Standorteigenschaft aufgrund der geringeren Zentralität am Innenstadtrand in den Mehrfamilienhausquartieren an Bedeutung. In der Folge entwickelten sich die Quartiere in diesen Lagen noch verschiedenartiger als die Quartiere innerhalb des Innenstadtgürtels (Ringstraße). Stärker als in den zentraleren Lagen machten sich in den vergangenen Jahren am Innenstadtrand die Auswirkungen des zunehmend angespannten Wohnungsmarkts bemerkbar. Vor allem in einigen Quartieren in mittleren (z. B. Hasenbuck, Schafhof), mäßigen (z. B. Werderau, Großreuth bei Schweinau) und einfachen (z. B. Eberhardshof, Muggenhof) Wohnlagen gab es zum Teil kräftige Preissprünge von teilweise deutlich über 10 % im Zeitraum von 2012/2013 auf 2014/2015.

Tabelle 7: Anteil ausgewählter Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung in den als Mehrfamilienhausquartiere klassifizierten statistischen Bezirken (gleitendes Mittel)

Statistischer Bezirk	Anteil der Personen unter 6 Jahren			Anteil der Personen von 18 bis 24 Jahren			Anteil der Personen mit 65 Jahren und mehr			Anteil der Empfänger nach SGB II und SGB XII		
	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend
30 Dutzendteich	8,5%	8,7%	▬	11,4%	9,7%	▬	12,8%	12,9%	▬	18,2%	24,7%	▬
40 Hasenbuck	9,6%	9,4%	➡	8,6%	9,0%	➡	19,3%	19,2%	➡	21,0%	20,7%	➡
43 Dianastraße	12,3%	11,1%	⬇	12,1%	10,7%	⬇	11,6%	11,8%	➡	36,7%	35,6%	⬇
45 Gartenstadt	7,0%	7,1%	➡	6,8%	7,0%	➡	28,6%	28,8%	➡	9,1%	9,4%	➡
46 Werderau	9,4%	9,4%	➡	8,6%	8,4%	➡	19,8%	19,7%	➡	7,8%	8,4%	⬆
50 Hohe Marter	9,3%	9,2%	➡	9,1%	8,5%	⬇	20,2%	20,3%	➡	20,6%	21,4%	⬆
60 Großreuth b. Schweinau	9,2%	9,1%	➡	6,9%	6,6%	➡	21,3%	21,8%	⬆	11,6%	12,3%	➡
63 Höfen	6,8%	7,1%	➡	7,9%	7,8%	➡	17,9%	17,8%	➡	11,5%	11,2%	➡
64 Eberhardshof	8,8%	8,7%	➡	9,0%	9,6%	⬆	16,5%	16,2%	➡	23,1%	23,5%	⬆
65 Muggenhof	10,1%	9,8%	➡	12,4%	12,7%	➡	10,7%	9,8%	⬇	28,8%	28,1%	⬆
70 Westfriedhof	8,0%	8,7%	⬆	6,1%	5,8%	➡	18,9%	19,9%	⬆	5,1%	5,4%	➡
71 Schniegling	9,4%	9,8%	⬆	8,5%	8,3%	➡	15,4%	15,3%	➡	12,6%	12,9%	➡
72 Wetzendorf	7,6%	8,4%	⬆	6,7%	6,1%	⬇	19,9%	21,3%	⬆	5,7%	5,5%	➡
80 Schleifweg	9,3%	9,3%	➡	9,6%	8,9%	⬇	17,3%	16,7%	⬇	11,9%	11,8%	➡
81 Schoppershof	9,1%	9,4%	⬆	8,8%	8,1%	⬇	20,7%	19,6%	⬇	26,6%	26,7%	➡
82 Schafhof	6,7%	6,8%	➡	10,0%	9,0%	⬇	28,1%	27,6%	⬇	15,0%	16,7%	⬆
90 St. Jobst	8,8%	8,8%	➡	6,5%	6,4%	➡	21,3%	20,9%	➡	10,7%	9,8%	⬆
92 Mögeldorf	10,0%	10,0%	➡	6,1%	6,3%	➡	22,3%	23,1%	⬆	11,0%	11,9%	⬆
95 Zerzabelshof	7,5%	7,7%	➡	6,7%	6,5%	➡	32,0%	31,2%	⬇	5,4%	5,9%	⬆
Mehrfamilienhausquartiere	8,7%	8,8%	➡	8,0%	7,7%	⬇	21,0%	20,9%	➡	14,3%	14,6%	⬆
Nürnberg insgesamt	8,2%	8,4%	➡	8,9%	8,8%	➡	20,5%	20,1%	⬇	15,0%	15,7%	⬆

stark zunehmender Anteil zunehmender Anteil konstanter Anteil zu geringe Fallzahlen
 stark abnehmender Anteil abnehmender Anteil unklare Entwicklung (< 2.000 Einwohner)

Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis: Das gleitende Mittel eines Jahres bezieht immer das vorhergehende und nachfolgende Jahr mit ein. Die Werte in der Spalte „2014 (±1)“ bilden also den Mittelwert der Jahre 2013, 2014 und 2015. Das gleitende Mittel wird an dieser Stelle verwendet, um auch für kleinere statistische Bezirke belastbare Zahlen zu erhalten, die Effekte von Sonderentwicklungen in Einzeljahren abzuschwächen und so einen eindeutigeren Trend identifizieren zu können. Statistische Bezirke mit eindeutigen Trends (dunkelgrün, hellgrün, orange, rot) wurden für die Darstellungen in den folgenden Grafiken ausgewählt.

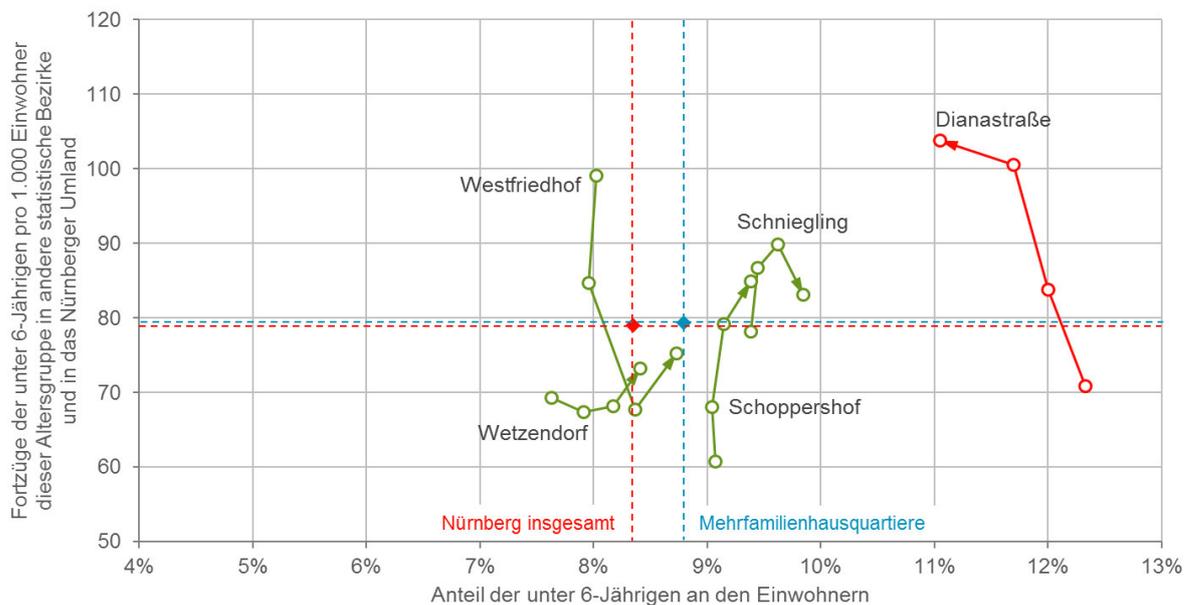
Mehrfamilienhausquartiere als Wohnstandort für Familien

Das Familienheim⁹ gilt als eine bevorzugte Wohnform für Familien. Auch wenn der Hauptanteil der Wohnungen in allen als Mehrfamilienhausquartier klassifizierten statistischen Bezirken im Mehrfamilienhaussegment liegt (> 60 %), sind unter den 19 statistischen Bezirken auch einige, deren Wohnungsbestand sich zu über einem Drittel in Ein- und Zweifamilienhäusern befindet (z. B. Gartenstadt, Werderau, Zerkabelshof). Auch in Höfen und Wetzendorf befinden sich über 30 % der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Interessanterweise zeichnen sich diese keineswegs durch einen erhöhten Kinderanteil aus. Im Gegenteil liegen die meisten dieser Bezirke unterhalb des Durchschnitts aller Mehrfamilienhausquartiere (siehe Tabelle 7). Dieser liegt mit 8,8 % wiederum leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 8,4 %. Insgesamt leben rund 20 % aller unter 6-Jährigen in den als Mehrfamilienhausquartieren klassifizierten statistischen Bezirken. In den Mehrfamilienhausquartieren finden Familien häufig die einzige Möglichkeit urbanen Wohnraums.

Die Dynamik der Anteilsverschiebungen in den statistischen Bezirken über den Zeitablauf ist im Vergleich zu den Innenstadtquartieren eher moderat. In den meisten statistischen Bezirken sind die Anteile der unter 6-Jährigen konstant, nur in wenigen Quartieren ergaben sich in den vergangenen Jahren nennenswerte Veränderungen. Die stärksten Veränderungen vollzogen sich im statistischen Bezirk Dianastraße, in welchem der Anteil der unter 6-Jährigen innerhalb von wenigen Jahren von 12,5 % auf 11 % sank. Dies ist in erheblichem Maß durch die gestiegene Fortzugsintensität dieser Altersgruppe zu erklären. Offensichtlich kehren viele Familien diesem Quartier den Rücken und können ihre Wohnansprüche in anderen Stadtgebieten besser bedienen. Diese Entwicklung ist für den berücksichtigten Zeitraum noch wenig auffällig. Dennoch wird sie zum Anlass genommen, den Bezirk künftig hinsichtlich des Familienwegzugs weiter zu beobachten. Sichtbare Veränderungen gab es auch in den statistischen Bezirken Wetzendorf und Westfriedhof, in denen der Familienanteil stieg und die Fortzugsintensität konstant blieb bzw. fiel. Diese Quartiere werden zunehmend von Familien als Wohnstandort bevorzugt.

⁹ Der Begriff Familienheim wird an einigen Stellen als Synonym für den in diesem Bericht verwendeten Begriff der Ein- und Zweifamilienhäuser verwendet und schließt sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch als Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit ein.

Abbildung 23: Veränderung des Anteils der unter 6-Jährigen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Mehrfamilienhausquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

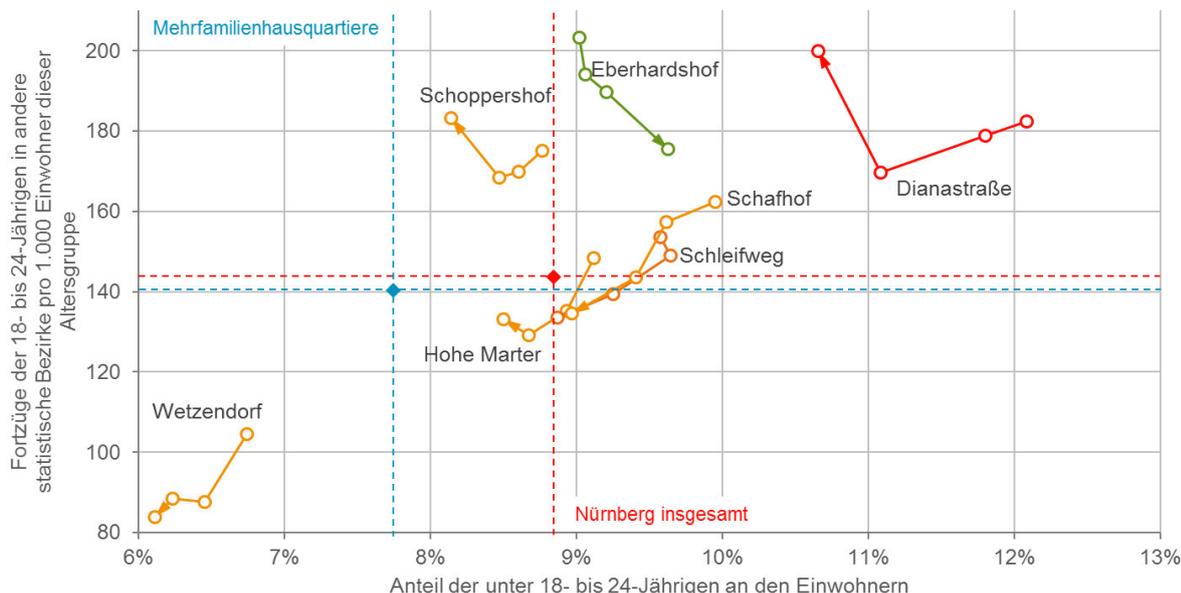
Mehrfamilienhausquartiere als Wohnstandort für junge Personen

Neben den Innenstadtquartieren bieten die Mehrfamilienhausquartiere mit ihren Miethäusern und der innenstadtnahen Lage grundsätzlich gute Wohnbedingungen für junge Personen. Dennoch liegt hier der Anteil der 18- bis 24-Jährigen mit weniger als 8 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von rund 9 % (siehe Tabelle 7). Insgesamt leben 17 % dieser Altersgruppe in den als Mehrfamilienhausquartieren klassifizierten statistischen Bezirken.

Ähnlich wie bei der Bevölkerungsgruppe der Familien, ergaben sich auch bei den jungen Haushalten in den meisten statistischen Bezirken kaum Veränderungen in deren Anteil an der Gesamtbevölkerung. Auffällig ist – im Gegensatz zu den Familien – der Rückzug dieser Bevölkerungsgruppe aus den betroffenen Quartieren. Dabei ist dies in den meisten Fällen keinesfalls darauf zurückzuführen, dass diese an Attraktivität als Wohnstandort für diese Altersgruppe verloren hätten. Denn gleichzeitig mit dem Anteil der 18- bis 24-Jährigen sinkt auch deren Fortzugsintensität (siehe Abbildung 24), was bedeutet, dass der Anteil junger Haushalte dadurch sinkt, dass die Personen in dem Quartier wohnen bleiben, aus der Altersgruppe „herauswachsen“ und gleichzeitig weniger Zuzug junger Erwachsener stattfindet. Ein Grund hierfür könnten die in den Mehrfamilienhausquartieren überdurchschnittlich stark gestiegenen Mietpreise sein.

Eine besonders auffällige Entwicklung weist, wie auch bei den Familien, der statistische Bezirk Dianastraße auf. Auch in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen fiel deren Anteil an der Gesamtbevölkerung in den vergangenen Jahren um über einen Prozentpunkt, in näherer Vergangenheit stieg zudem noch deren Fortzugsintensität. Auch diese Bevölkerungsgruppe zieht offenbar andere Wohnquartiere dem statistischen Bezirk Dianastraße vor. Andere Bevölkerungsgruppen legen hier hingegen an Bedeutung zu.

Abbildung 24: Veränderung des Anteils der 18- bis 24-Jährigen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Mehrfamilienhausquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)



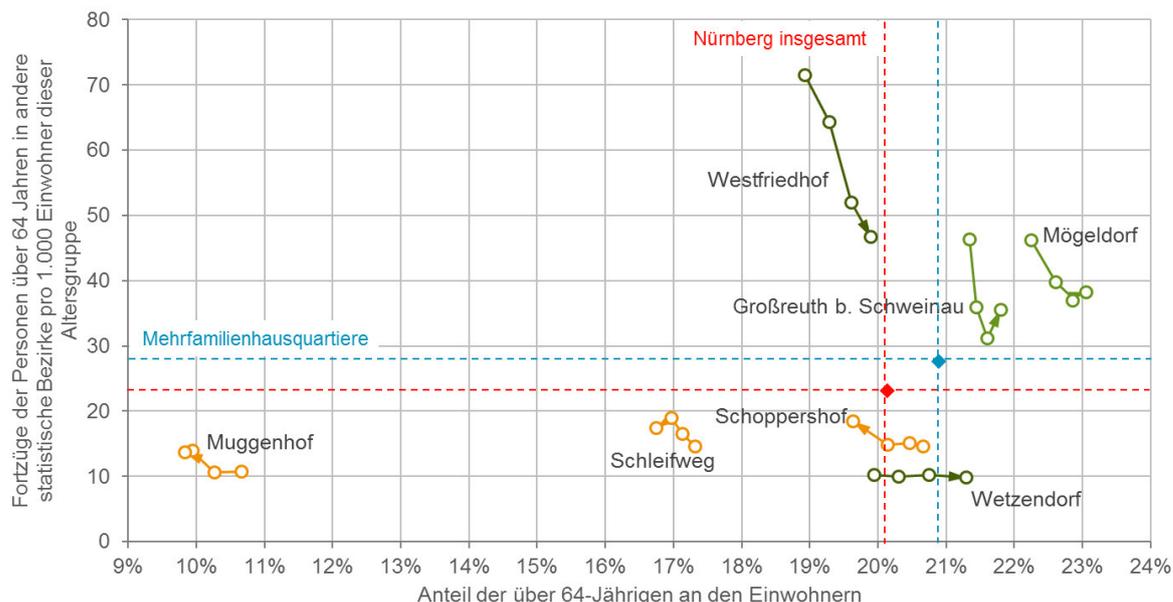
Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Mehrfamilienhausquartiere als Wohnstandort für Senioren

Für die heutige Senioren generation stellen die Mehrfamilienhausquartiere in Nürnberg einen traditionellen Wohnstandort dar. Viele Senioren wohnen hier schon seit Jahrzehnten in günstigen Mietwohnungen oder im Eigentum. Der Anteil der über 64-Jährigen liegt mit 20,9 % knapp über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (20,1 %). Im Gegensatz zum gesamtstädtischen Durchschnitt blieb der Anteil dieser Altersgruppe in den vergangenen Jahren jedoch weitestgehend konstant, während er auf die gesamte Stadt betrachtet leicht zurückging. In den Mehrfamilienhausquartieren liegt wie bei den Innenstadtquartieren die Fortzugsintensität der über 64-Jährigen über dem städtischen Durchschnitt (siehe Abbildung 25).

Veränderungen in den Anteilen von Personen über 64 Jahren finden vor allem in den nördlichen Mehrfamilienhausquartieren statt. In den nordwestlichen Quartieren Wetzendorf und Westfriedhof stieg der Anteil der über 64-Jährigen in den vergangenen Jahren um über einen Prozentpunkt. Im statistischen Bezirk Westfriedhof sank dabei auch die Fortzugsintensität dieser Altersgruppe deutlich. In den Quartieren Muggenhof, Schleifweg und Schoppershof sank hingegen der Anteil der über 64-Jährigen bei einem gleichzeitigen Anstieg der Fortzugsintensität. Wenn auch noch auf sehr niedrigem Niveau, ist dies durchaus ein Hinweis darauf, dass in diesen Quartieren die Wohnraumversorgung älterer Menschen weiter beobachtet werden sollte.

Abbildung 25: Veränderung des Anteils der über 64-Jährigen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Mehrfamilienhausquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

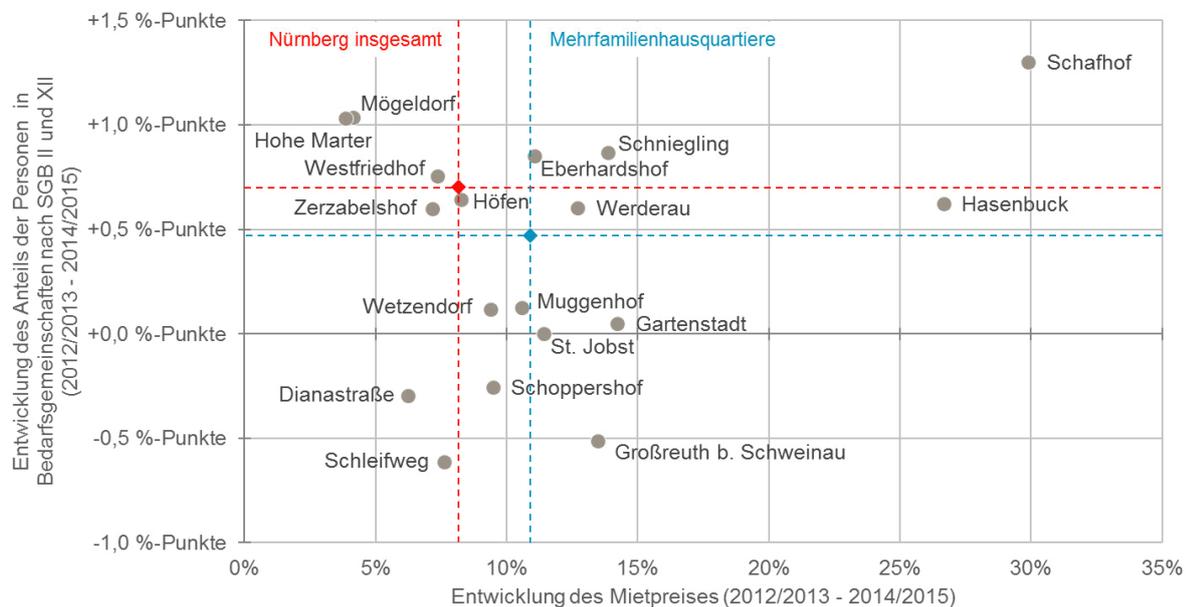
Sozialstrukturelle Veränderungen in den Mehrfamilienhausquartieren

Die zu einem Großteil mit Mehrfamilienhäusern bebauten Quartiere am Innenstadtrand sind im gesamtstädtischen Vergleich unterdurchschnittlich stark von Transferabhängigkeit betroffen. Befinden sich in Nürnberg insgesamt 15,7 % der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII, sind es in den als Mehrfamilienhausquartier klassifizierten statistischen Bezirken mit 14,6 % gut ein Prozentpunkt weniger (siehe Tabelle 7). Diese Differenz geht zu einem großen Teil auf die Entwicklung in den vergangenen Jahren zurück, in denen der Anteil der Transferempfänger in den Mehrfamilienhausquartieren deutlich langsamer stieg als im Rest Nürnbergs.

Die auch bei den Altersgruppen beobachtete gegensätzliche Entwicklung einzelner Mehrfamilienhausquartiere findet sich auch teilweise in der Betrachtung der Transferabhängigkeit in Kombination mit der Mietpreisentwicklung wieder. In den Quartieren mit vergleichsweise geringen Mietpreissteigerungen (Mögdorf, Hohe Marter) nahm der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften überdurchschnittlich stark zu. Theoretisch könnte dies ein Hinweis auf eine Segregation einkommensschwacher Haushalte in günstige Wohnquartiere sein. Dies betrifft vor allem den statistischen Bezirk Hohe Marter, in dem sich die Mieten auf einem vergleichsweise günstigen Niveau bewegen und der Anteil der Bedarfsgemeinschaften bereits überdurchschnittlich hoch ist. Anders stellt sich die Situation in Mögdorf dar. Hier finden die unterdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen auf einem auch ohne Preissteigerungen schon hohen Mietpreinsniveau statt, während sich der Anstieg des Anteils der Transferempfänger auf einem sehr niedrigen Niveau abspielt. Von Segregation kann in diesem Fall (noch) nicht gesprochen werden.

Widersprüchlich ist die Entwicklung im statistischen Bezirk Schafhof. Hier stieg der Anteil der Transferempfänger im Vergleich der Mehrfamilienhausquartiere am stärksten an. Die Vermutung liegt nahe, dass der Anstieg des Transferleistungsbezugs auf eine große Asylunterkunft zurückzuführen ist. Es könnte sein, dass einige Bewohner in der letzten Zeit eine Anerkennung erhalten haben und damit jetzt SGB II beziehen. Gleichzeitig ist dies auch der statistische Bezirk, der in den vergangenen Jahren die höchste Mietpreissteigerung zu verzeichnen hatte. Diese sind hier und in Hasenbuck allerdings so hoch, dass in diesen relativ kleinen statistischen Bezirken Sondereffekte (z. B. sehr teure Einzelobjekte bei geringer Angebotszahl) eine entscheidende Rolle bei der in Abbildung 26 abgebildeten Mietpreisentwicklung gespielt haben können.

Abbildung 26: Entwicklung des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften und der Mietpreise (flächengewichtetes Mittel) in den Mehrfamilienhausquartieren (Vergleich der Zeiträume 2012/2013 und 2014/2015)



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, empirica-systeme

5.3.3. Entwicklungen in den Einfamilienhausquartieren

Zwar gibt es auch unter den Einfamilienhäusern größere Unterschiede in der Bevölkerungszusammensetzung, mit Blick auf die Sozialstruktur bilden sie aber den homogensten Bau- und Lagetyp. Bis auf wenige Ausnahmen (Gaismannshof, Thon, Marienberg, Schmausenbuckstraße) liegen alle als Einfamilienhausquartier klassifizierten statistischen Bezirke am Stadtrand. Unter den Einfamilienhausquartieren gibt es einige mit weniger als 2.000 Einwohnern, für welche aussagekräftige Trends zur demographischen Entwicklung nur eingeschränkt möglich sind. Aus diesem Grund wurden für die folgenden Auswertungen die benachbarten Bezirke Buch und Almoshof sowie Kraftshof und Neunhof zusammengefasst.

Tabelle 8: Anteil ausgewählter Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung in den als Einfamilienhausquartiere klassifizierten statistischen Bezirken (gleitendes Mittel)

Statistischer Bezirk	Anteil der Personen unter 6 Jahren			Anteil der Personen von 18 bis 24 Jahren			Anteil der Personen mit 65 Jahren und mehr			Anteil der Empfänger nach SGB II und SGB XII		
	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend
35 Altenfurt Nord	6,4%	6,4%	■	9,9%	10,6%	■	19,1%	18,2%	■	7,2%	6,7%	■
38 Altenfurt, Moorenbrunn	7,4%	7,7%	→	7,2%	6,8%	→	26,8%	27,0%	→	3,0%	3,0%	→
44 Trierer Straße	6,7%	7,8%	↑	7,9%	7,5%	→	26,6%	26,1%	↘	4,4%	5,2%	↗
47 Maiaach	6,4%	6,4%	■	7,6%	7,7%	■	18,8%	18,9%	■	3,0%	3,0%	■
48 Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	7,6%	7,6%	→	7,2%	7,1%	→	25,1%	25,8%	↗	4,8%	5,5%	↗
49 Kornburg, Worzeldorf	8,3%	8,9%	↗	6,7%	6,3%	→	25,2%	25,9%	↗	3,8%	4,1%	→
53 Eibach	8,0%	7,6%	→	6,5%	6,8%	→	27,5%	26,7%	↘	5,4%	6,0%	↗
55 Krottenbach, Mühlhof	8,0%	8,0%	→	6,5%	7,9%	→	21,4%	21,2%	→	3,2%	3,8%	↗
61 Gebersdorf	7,1%	6,9%	→	7,8%	7,9%	→	24,0%	23,7%	→	6,2%	7,1%	↗
62 Gaismannshof	10,4%	9,5%	↘	7,2%	7,3%	→	18,8%	19,4%	↗	5,3%	6,0%	↗
73 Buch	8,7%	9,0%	■	8,3%	9,0%	■	16,0%	15,2%	■	3,3%	3,3%	■
74 Thon	7,6%	8,7%	↑	5,6%	5,6%	→	26,3%	26,3%	→	2,7%	2,9%	→
75 Almoshof	8,3%	8,3%	■	7,9%	8,6%	■	16,4%	16,3%	■	1,0%	1,0%	■
76 Kraftshof	10,2%	9,7%	■	6,4%	7,1%	■	19,3%	19,4%	■	0,6%	1,0%	■
77 Neunhof	12,2%	11,7%	■	7,0%	6,6%	■	15,9%	15,5%	■	2,0%	1,8%	■
78 Boxdorf	7,6%	8,5%	↗	8,0%	7,4%	↘	22,0%	20,7%	↓	1,6%	1,9%	→
79 Großgründlach	7,8%	7,8%	→	7,8%	8,0%	→	20,5%	21,8%	↑	2,0%	2,2%	→
83 Marienberg	8,1%	8,8%	↗	6,7%	6,2%	↘	24,3%	24,9%	↗	2,5%	2,3%	→
84 Ziegelstein	8,2%	8,5%	→	6,9%	7,2%	→	21,7%	21,7%	→	6,3%	7,1%	↗
86 Buchenbühl	6,9%	8,0%	↑	6,8%	6,1%	↘	29,0%	28,5%	↘	1,9%	2,5%	↗
91 Erlenstegen	7,9%	8,0%	→	4,8%	5,4%	↗	29,2%	28,9%	→	2,8%	3,3%	↗
93 Schmausenbuckstraße	8,5%	8,8%	→	5,0%	4,6%	→	30,2%	29,3%	↘	1,8%	2,5%	↗
94 Laufamholz	9,6%	9,4%	→	6,2%	6,3%	→	23,6%	23,4%	→	5,6%	6,4%	↗
96 Fischbach	9,2%	8,9%	→	7,2%	7,0%	→	20,3%	20,8%	↗	4,7%	5,3%	↗
97 Brunn	6,7%	7,1%	■	7,2%	6,5%	■	21,3%	22,2%	■	3,3%	4,0%	■
Buch, Almoshof	8,5%	8,7%	→	8,1%	8,8%	↗	16,2%	15,6%	↘	2,4%	2,4%	→
Kraftshof, Neunhof	11,6%	11,0%	↘	6,8%	6,8%	→	17,0%	16,8%	→	1,6%	1,5%	→
Einfamilienhausquartiere	8,2%	8,3%	→	6,9%	6,8%	→	24,2%	24,3%	→	4,0%	4,5%	↗
Nürnberg insgesamt	8,2%	8,4%	→	8,9%	8,8%	→	20,5%	20,1%	↘	15,0%	15,7%	↗

↑ stark zunehmender Anteil ↗ zunehmender Anteil → konstanter Anteil ■ zu geringe Fallzahlen
 ↓ stark abnehmender Anteil ↘ abnehmender Anteil ↘ unklare Entwicklung (< 2.000 Einwohner)

Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis: Das gleitende Mittel eines Jahres bezieht immer das vorhergehende und nachfolgende Jahr mit ein. Die Werte in der Spalte „2014 (±1)“ bilden also den Mittelwert der Jahre 2013, 2014 und 2015. Das gleitende Mittel wird an dieser Stelle verwendet, um auch für kleinere statistische Bezirke belastbare Zahlen zu erhalten, die Effekte von Sonderentwicklungen in Einzeljahren abzuschwächen und so einen eindeutigeren Trend identifizieren zu können. Statistische Bezirke mit eindeutigen Trends (dunkelgrün, hellgrün, orange, rot) wurden für die Darstellungen in den folgenden Grafiken ausgewählt.

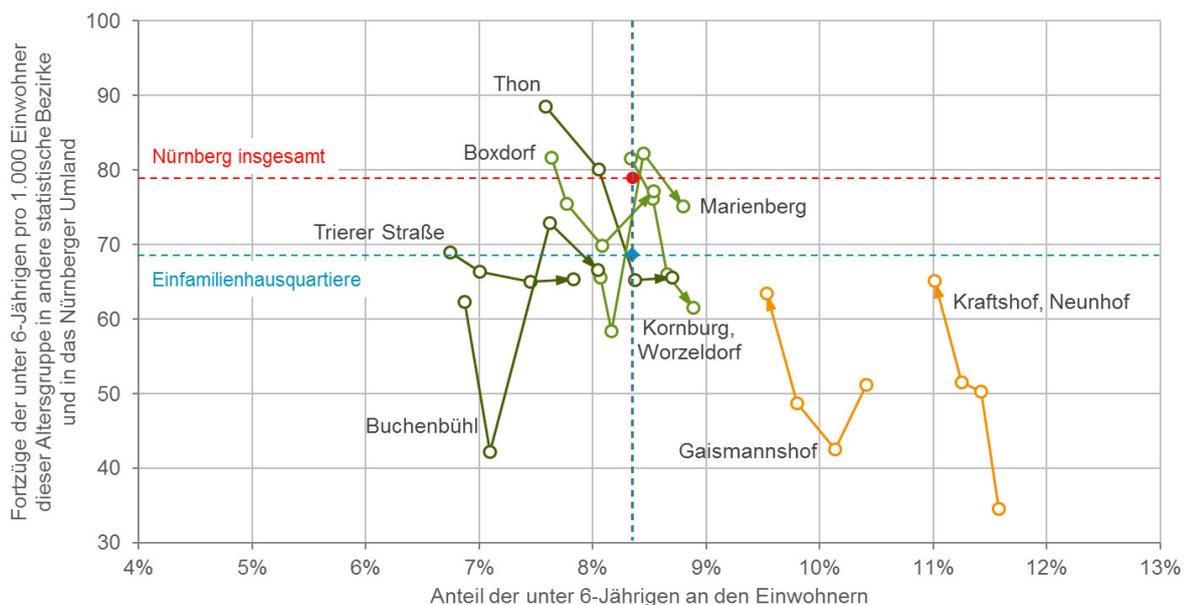
Einfamilienhausquartiere als Wohnstandort für Familien

Neue Einfamilienhaussiedlungen sind klassische Wohnstandorte für Familien. Altern die Bewohner dieser Siedlungen, sinkt der Anteil der Kinder, während die oft Wohneigentum besitzenden erwachsenen Bewohner in den Häusern wohnen bleiben. In der Konsequenz führt dies dazu, dass der Anteil der unter 6-Jährigen Kinder in den als Einfamilienhausquartieren klassifizierten statistischen Bezirken mit 8,3% nicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (8,4%) liegt (siehe Tabelle 8). Insgesamt leben 21% der unter 6-Jährigen in diesen Quartieren.

Die Eigentumsbildung in den Einfamilienhausquartieren führt dazu, dass die Fortzugsintensität von Familien in diesen statistischen Bezirken deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt (siehe Abbildung 27). In Abbildung 27 wird außerdem deutlich, dass sich die Einfamilienhausquartiere in den vergangenen Jahren mit Blick auf den Anteil und die Bindung von Haushalten mit Kindern unter 6 Jahren immer weiter angeglichen haben. Die Quartiere mit unterdurchschnittlichen Kinderanteilen konnten in den vergangenen Jahren Anteile gewinnen. Andere statistische Bezirke mit überdurchschnittlichen Bevölkerungsanteilen verlieren Anteile und nähern sich aus der anderen Richtung dem Durchschnitt der Einfamilienhausquartiere an. Gleiches gilt auch für die Fortzugsintensitäten.

Anzeichen für einen Generationenwechsel in größeren Teilen des Ein- und Zweifamilienhausbestands können für die Quartiere Trierer Straße, Boxdorf und Buchenbühl festgestellt werden. Hier stieg in den vergangenen Jahren der Anteil der unter 6-Jährigen während der Anteil der über 64-Jährigen gesunken ist.

Abbildung 27: Veränderung des Anteils der unter 6-Jährigen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Einfamilienhausquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)



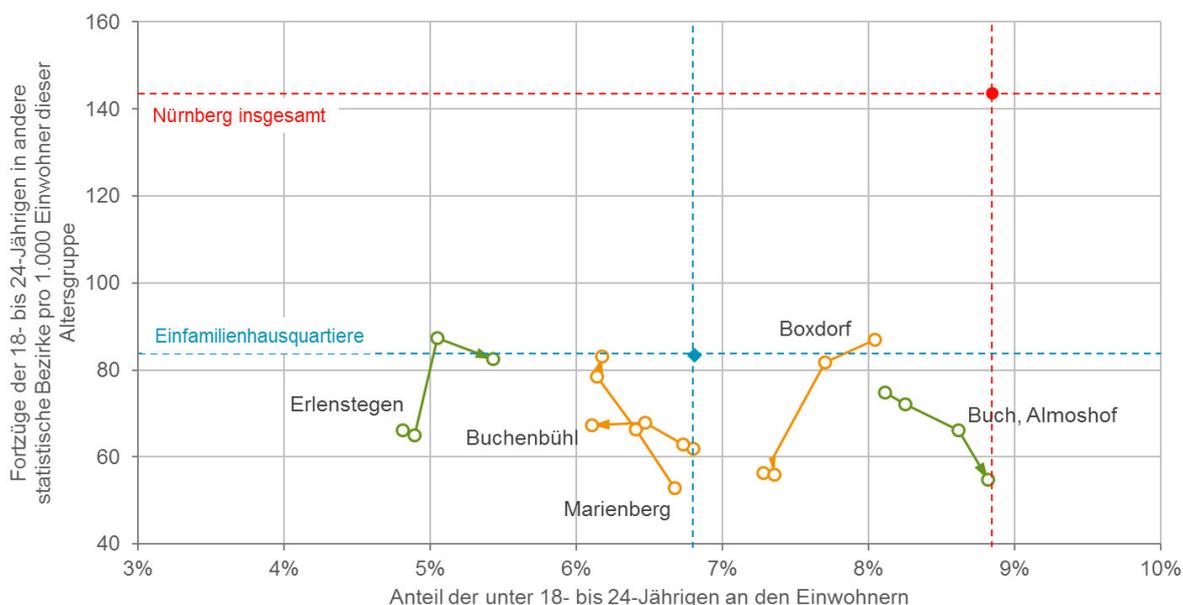
Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Einfamilienhausquartiere als Wohnstandort für junge Personen

Für junge Personen sind die dezentral gelegenen Einfamilienhausgebiete sowohl als Wohnstandort wenig attraktiv als auch das Wohnungsangebot überwiegend nicht geeignet und/oder nicht bezahlbar. In der Folge liegt der Anteil der 18- bis 24-Jährigen in den als Einfamilienhausquartieren klassifizierten statistischen Bezirken mit unter 7% deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von rund 9% (siehe Tabelle 8). Nur 17% aller Personen dieser Altersgruppe leben in diesen meist am Stadtrand gelegenen Bezirken. Entsprechend ist die Fortzugsintensität der jungen Personen in diesen statistischen Bezirken mit 83 Personen pro 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe mit Abstand die geringste im Vergleich der Bau- und Lagetypen.

Bei der Einzelbetrachtung der statistischen Bezirke erreichen nur die beiden sehr kleinen Quartiere Altenfurt Nord und Buch den städtischen Durchschnittanteil junger Haushalte. In der zeitlichen Betrachtung der Einfamilienhausquartiere zeigt sich kaum Dynamik. Die zusammengefassten nördlichen statistischen Bezirke Buch und Almoshof verzeichnen einen Anstieg des Anteils der 18- bis 24-Jährigen bei einem gleichzeitigen Absinken der Fortzugsintensität (siehe Abbildung 28). Dies könnte auf eine gesteigerte Akzeptanz dieses Wohnstandorts für diese Altersgruppe hindeuten. Allerdings ist es wohl eher dadurch zu erklären, dass aus den jüngeren Altersgruppen Personen in die Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen nachwachsen und weiterhin bei den Eltern wohnen. In Marienberg und Buchenbühl nahm der Anteil der 18- bis 24-Jährigen weiter ab und unterschreitet inzwischen den Durchschnitt für Einfamilienhausquartiere. Hier werden die nachrückenden Altersjahrgänge von Jahr zu Jahr schwächer und führen deshalb zu einem Rückgang junger Erwachsener.

Abbildung 28: Veränderung des Anteils der 18- bis 24-Jährigen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Einfamilienhausquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)



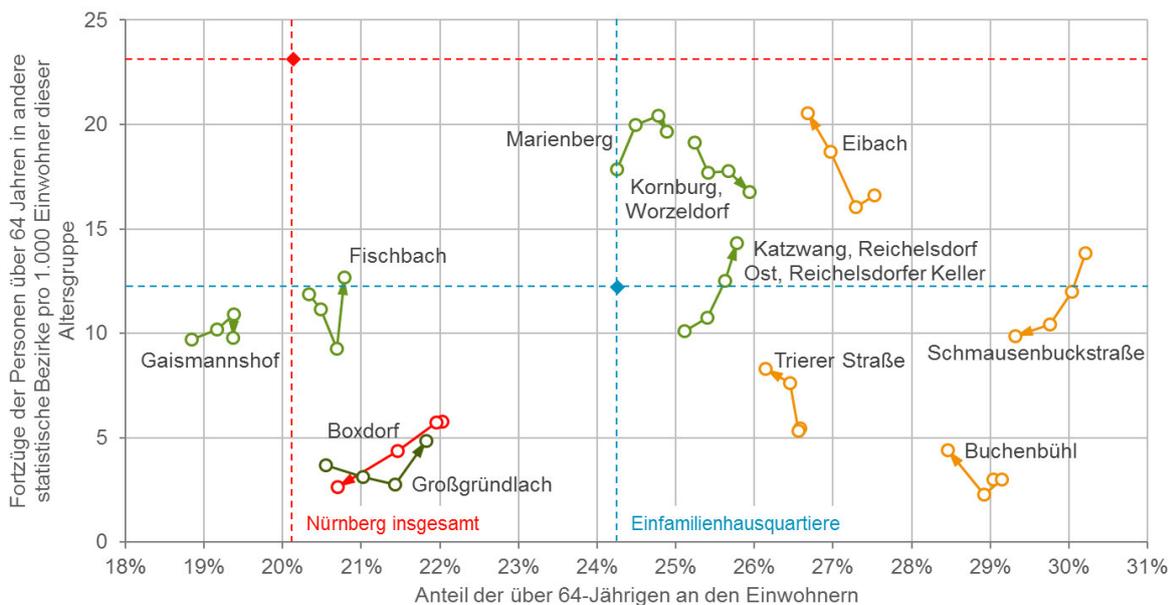
Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Einfamilienhausquartiere als Wohnstandort für Senioren

Im Durchschnitt haben die als Einfamilienhausquartier klassifizierten statistischen Bezirke mit über 24% einen im gesamtstädtischen Vergleich sehr hohen Anteil an über 64-Jährigen bezogen auf die Gesamtbevölkerung (siehe Tabelle 8). Dies liegt vor allem daran, dass die Personen in ihren oft im eigenen Besitz befindlichen Einfamilienhäusern alt werden und im Alter nicht mehr umziehen. Das Wohneigentum hebt die Hemmschwelle für eine Wohnstandortoptimierung hin zu Standorten mit besserer Nahversorgung und Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr erheblich an. Die Fortzugsintensität in den Einfamilienhausquartieren ist im Durchschnitt der als solche klassifizierten statistischen Bezirke nur etwa halb so hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt (siehe Abbildung 29).

In einigen statistischen Bezirken kommt der Fortzug älterer Personen über die Grenzen des statistischen Bezirks beinahe komplett zum Erliegen. In Buchenbühl, Boxdorf und Großgründlach – drei besonders peripher gelegenen Quartieren – verlassen jährlich weniger als 5 Personen von 1.000 Einwohnern dieser Altersgruppe ihren statistischen Bezirk. Eine höhere Präferenz zum Wohnortwechsel entwickelte sich in den vergangenen Jahren in Eibach, gleichzeitig ging hier der Anteil der über 64-Jährigen in den vergangenen Jahren zurück. Wie bei den Familien, gibt es auch bei den Senioren einen erkennbaren Trend dahin, dass sich die Einfamilienhausquartiere untereinander annähern. Während die statistischen Bezirke mit hohen Anteilen über 64-Jähriger in den vergangenen Jahren Anteile verloren, stiegen diese tendenziell in den Quartieren, in denen diese Altersgruppe bisher geringere Anteile an der Gesamtbevölkerung einnahm.

Abbildung 29: Veränderung des Anteils der über 64-Jährigen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Einfamilienhausquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)



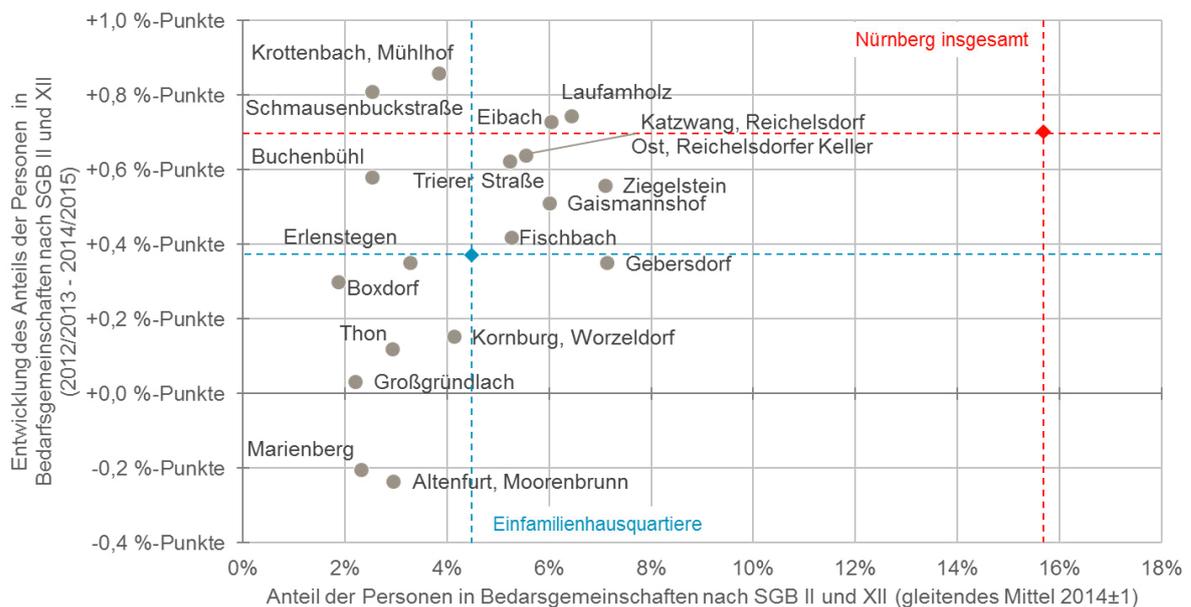
Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Sozialstrukturelle Veränderungen in den Einfamilienhausquartieren

Als Einfamilienhausquartiere wurden statistische Bezirke klassifiziert, in welchen sich mindestens 40% des Wohnungsbestands in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. Diese wiederum sind in der Regel im Besitz der Bewohner. Laut Zensus 2011 waren in Nürnberg 71% der Wohnungen in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen von deren Eigentümern bewohnt. Der Erwerb eines Eigenheims setzt in Nürnberg eine erhebliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit voraus, welche auf die Sozialstruktur der Einfamilienhausquartiere stark selektierend wirkt. Im Durchschnitt leben nur 4,5% der Einwohner von Einfamilienhausquartieren in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII. Das ist weniger als ein Drittel im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt von 15,7% (siehe Tabelle 8). Nur 6% aller Nürnberger Transferempfänger leben in den 25 hier aufgeführten statistischen Bezirken, deren Einwohner an der Gesamtbevölkerung immerhin einen Anteil von 21% einnehmen.

In den vergangenen Jahren stieg in fast allen als Einfamilienhausquartier klassifizierten statistischen Bezirken der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften. Alle Quartiere bleiben aber selbst mit diesem Anstieg noch weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 15,7% entfernt (siehe Abbildung 30).

Abbildung 30: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften und dessen Entwicklung in den Einfamilienhausquartieren (Vergleich der Zeiträume 2012/2013 und 2014/2015)



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, empirica-systeme

Hinweis: Anders als die anderen Grafiken zu den sozialstrukturellen Veränderungen in den Bau- und Lagetypen, bildet diese Grafik nicht die Mietpreisentwicklung ab und ist deshalb nicht mit den anderen Grafiken vergleichbar. Für die Einfamilienhausquartiere wurde auf die Darstellung der Mietpreise verzichtet, weil diese nur sehr unscharf die Preisentwicklung auf einem von Eigenheimen dominierten Wohnungsmarkt wiedergeben. Eine Interpretation der Daten wäre nicht belastbar.

5.3.4. Entwicklungen in den Großwohnsiedlungen (Innenstadtrand)

Die Bau- und Lagekategorie der Großwohnsiedlungen ist mit acht statistischen Bezirken die kleinste Kategorie. Dennoch leben mit über 66.000 Menschen rund 12% aller Nürnberger in diesen großen im Zusammenhang gebauten Siedlungen. Trotz vieler Ähnlichkeiten, sei es 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 (siehe Tabelle 9). Der statistische Bezirk Röthenbach Ost fällt aus dieser Betrachtung etwas heraus. Dieser 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.

Tabelle 9: Anteil ausgewählter Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung in den als Großwohnsiedlung klassifizierten statistischen Bezirken (gleitendes Mittel)

Statistischer Bezirk	Anteil der Personen unter 6 Jahren			Anteil der Personen von 18 bis 24 Jahren			Anteil der Personen mit 65 Jahren und mehr			Anteil der Empfänger nach SGB II und SGB XII		
	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend	2011 (±1)	2014 (±1)	Trend
31 Rangierbahnhof-Siedlung	8,4%	8,3%	→	7,1%	7,1%	→	25,4%	24,7%	↘	10,9%	12,4%	↑
32 Langwasser Nordwest	7,4%	7,7%	→	6,8%	6,1%	↘	29,4%	29,7%	→	16,8%	18,3%	↑
33 Langwasser Nordost	9,6%	10,0%	→	7,9%	7,2%	↘	22,3%	23,2%	↗	18,3%	21,0%	↑
36 Langwasser Südost	9,0%	9,0%	→	7,2%	6,6%	↘	27,4%	27,3%	→	21,8%	24,6%	↑
37 Langwasser Südwest	6,3%	7,0%	↗	7,3%	7,3%	↔	31,3%	29,4%	↘	14,2%	16,2%	↑
51 Röthenbach West	6,6%	7,4%	↗	6,6%	6,0%	↘	29,3%	29,4%	→	10,3%	11,7%	↑
52 Röthenbach Ost	7,7%	7,7%	→	6,8%	6,5%	→	24,4%	24,3%	→	7,5%	8,5%	↗
54 Reichelsdorf	7,8%	8,6%	↗	8,0%	7,1%	↘	25,3%	25,0%	→	15,2%	16,8%	↑
Großwohnsiedlungen	7,8%	8,2%	↗	7,2%	6,7%	↘	27,0%	26,7%	→	14,4%	16,2%	↑
Nürnberg insgesamt	8,2%	8,4%	→	8,9%	8,8%	→	20,5%	20,1%	↘	15,0%	15,7%	↗

Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis: Das gleitende Mittel eines Jahres bezieht immer das vorhergehende und nachfolgende Jahr mit ein. Die Werte in der Spalte „2014 (±1)“ bilden also den Mittelwert der Jahre 2013, 2014 und 2015. Das gleitende Mittel wird an dieser Stelle verwendet, um auch für kleinere statistische Bezirke belastbare Zahlen zu erhalten, die Effekte von Sonderentwicklungen in Einzeljahren abzuschwächen und so einen eindeutigeren Trend identifizieren zu können. Statistische Bezirke mit eindeutigen Trends (dunkelgrün, hellgrün, orange, rot) wurden für die Darstellungen in den folgenden Grafiken ausgewählt.

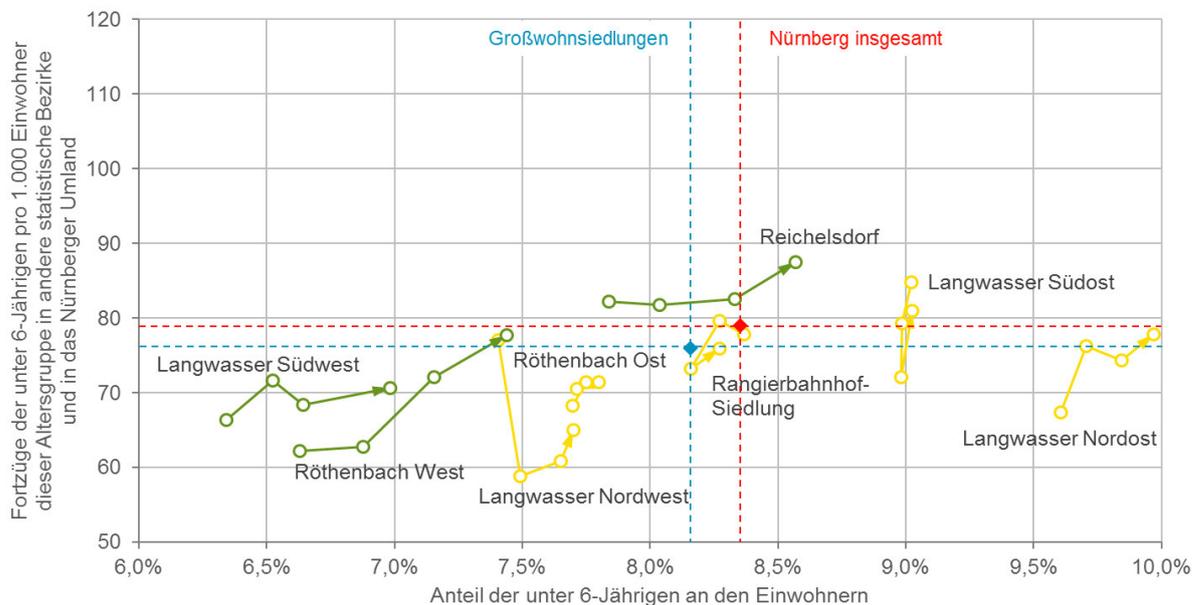
Großwohnsiedlungen als Wohnstandort für Familien

Im Vergleich zur Gesamtstadt verzeichnen die Großwohnsiedlungen einen etwas stärkeren Anstieg des Anteils der unter 6-Jährigen (siehe Tabelle 9). Hier finden junge Familien noch relativ günstigen Wohnraum. Der Anteil der unter 6-Jährigen liegt jedoch in den meisten der als Großwohnsiedlung klassifizierten statistischen Bezirken noch unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Insgesamt leben in diesen Quartieren 12% aller Personen unter 6 Jahren.

Einen besonders ausgeprägten Anstieg des Anteils der Kinder unter 6 Jahren verzeichneten in den vergangenen Jahren die statistischen Bezirke Röthenbach West und Reichelsdorf im Westen Nürnbergs. Auch in dem Quartier Langwasser Südwest ist in den vergangenen Jahren der Anteil der unter 6-Jährigen merklich gestiegen. In den anderen hier aufgeführten

Großwohnsiedlungen können keine größeren Veränderungen bei dieser Bevölkerungsgruppe beobachtet werden.

Abbildung 31: Veränderung des Anteils der unter 6-Jährigen und deren Fortzugsintensität in den Großwohnsiedlungen über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)



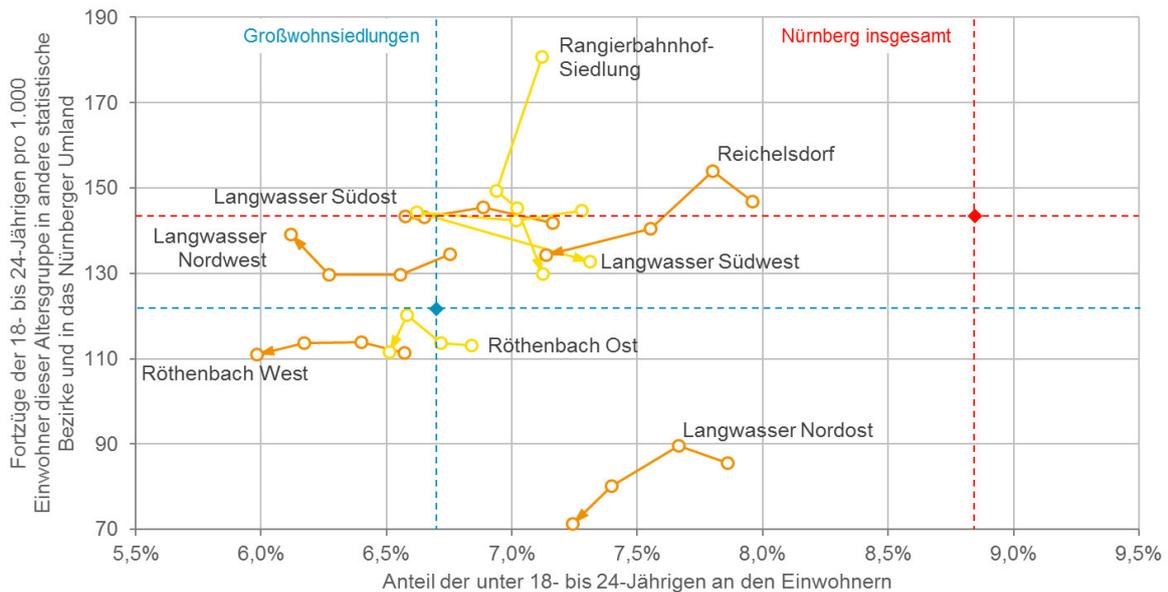
Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Großwohnsiedlungen als Wohnstandort für junge Personen

In der Altersgruppe junger Personen zwischen 18 und 24 Jahren verlieren die Großwohnsiedlungen zunehmend an Bedeutung als Wohnstandort. Während im gesamtstädtischen Durchschnitt der Anteil dieser Altersgruppe bei knapp 9% liegt und in den vergangenen Jahren konstant blieb, nahm der Anteil in den als Großwohnsiedlung klassifizierten statistischen Bezirken ab und liegt derzeit bei 6,7% (siehe Tabelle 9).

Von einer Flucht aus den Großwohnsiedlungen kann jedoch keine Rede sein. Die Fortzugsintensität der 18- bis 24-Jährigen blieb in den vergangenen Jahren weitestgehend konstant. In der Rangierbahnhof-Siedlung sank die Fortzugsintensität sogar kräftig und liegt aktuell unterhalb des städtischen Durchschnitts (siehe Abbildung 32).

Abbildung 32: Veränderung des Anteils der 18- bis 24-Jährigen und deren Fortzugsintensität in den Großwohnsiedlungen über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)

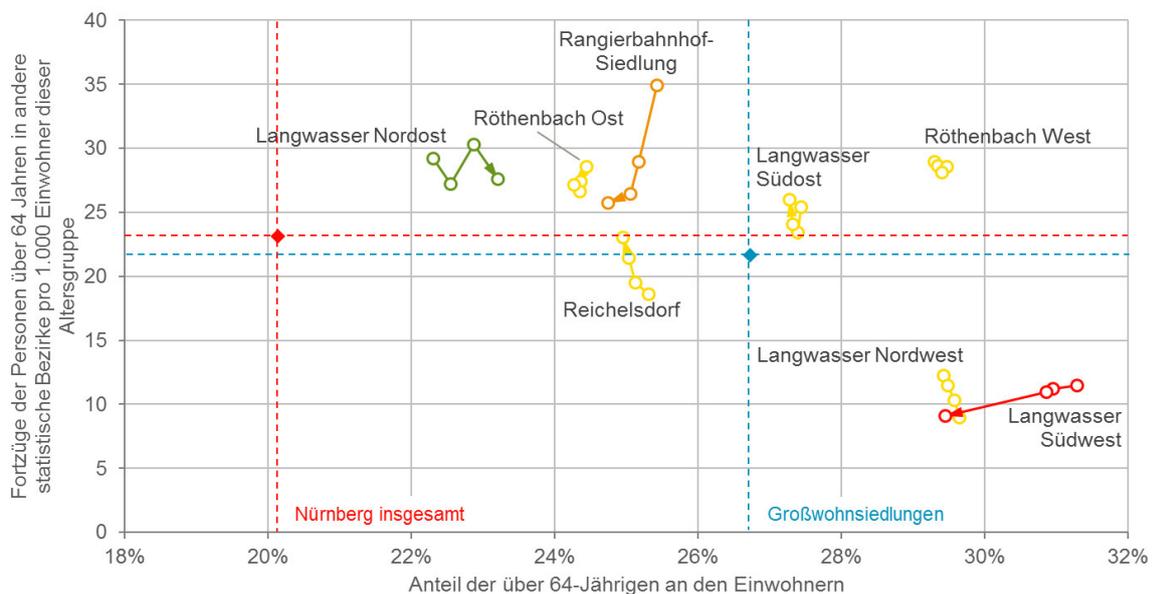


Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Großwohnsiedlung als Wohnstandort für Senioren

Die als Großwohnsiedlung klassifizierten statistischen Bezirke werden weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von Senioren bewohnt. Knapp 27% aller Bewohner sind 65 Jahre oder älter. In den vergangenen Jahren kam es in den Quartieren in dieser Bevölkerungsgruppe kaum zu größeren Verschiebungen.

Abbildung 33: Veränderung des Anteils der über 64-Jährigen und deren Fortzugsintensität in den Großwohnsiedlungen über den Zeitraum 2010 bis 2015 (gleitende Mittel)



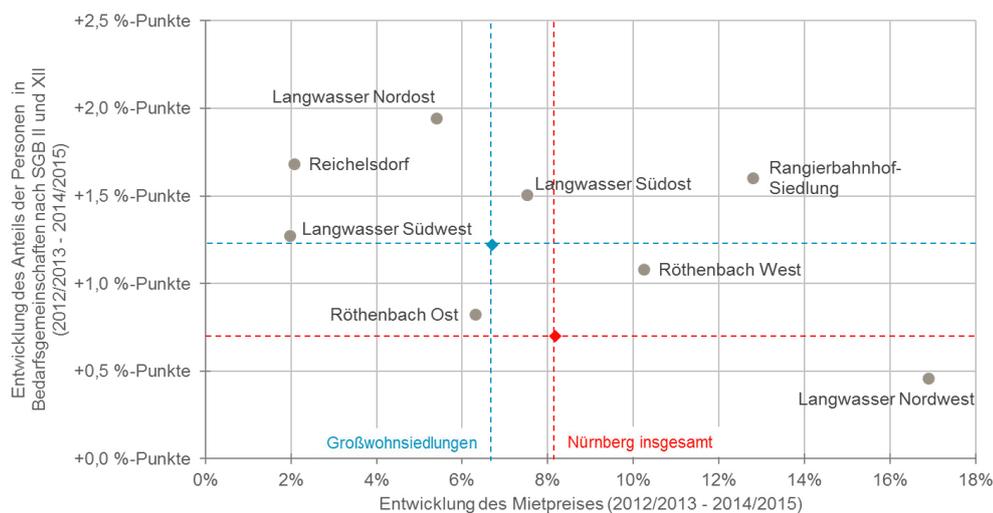
Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Sozialstrukturelle Veränderungen in den Großwohnsiedlungen

In den Großwohnsiedlungen ist der Trend zu einer beginnenden sozioökonomischen Segregation erkennbar. Abbildung 34 zeigt deutlich, dass der Anteil der Transferempfänger in den vergangenen Jahren in den Quartieren am stärksten angestiegen ist, in denen die Mietpreissteigerungen am geringsten waren. Umgekehrt ist in Langwasser Nordwest, wo die Mieten in den vergangenen Jahren am stärksten gestiegen sind, auch der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII am geringsten angestiegen.

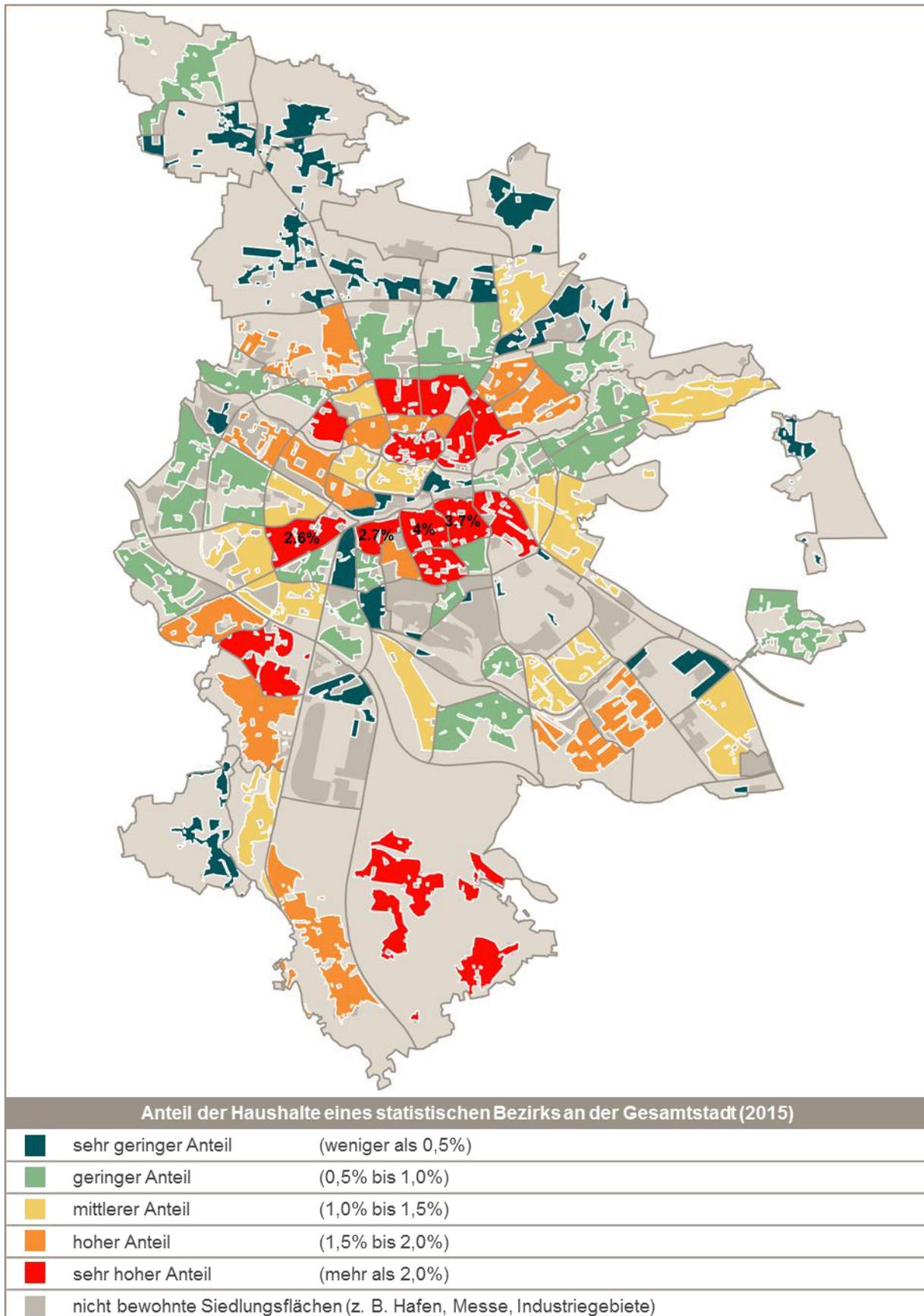
Insgesamt lag der Anteil der Transferempfänger in den Großwohnsiedlungen im gleitenden Mittel 2014 über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Dies war wenige Jahre zuvor noch nicht der Fall (siehe Tabelle 9). Noch kann nicht von einem tiefgreifenden Problem der Segregation in Nürnberg gesprochen werden, aber Trend in einigen Großwohnsiedlungen gibt Anlass, diese Quartiere genauer in den Blick zu nehmen.

Abbildung 34: Entwicklung des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften und der Mietpreise (flächengewichtetes Mittel) in den Großwohnsiedlungen (Vergleich der Zeiträume 2012/2013 und 2014/2015)



Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, empirica-systeme

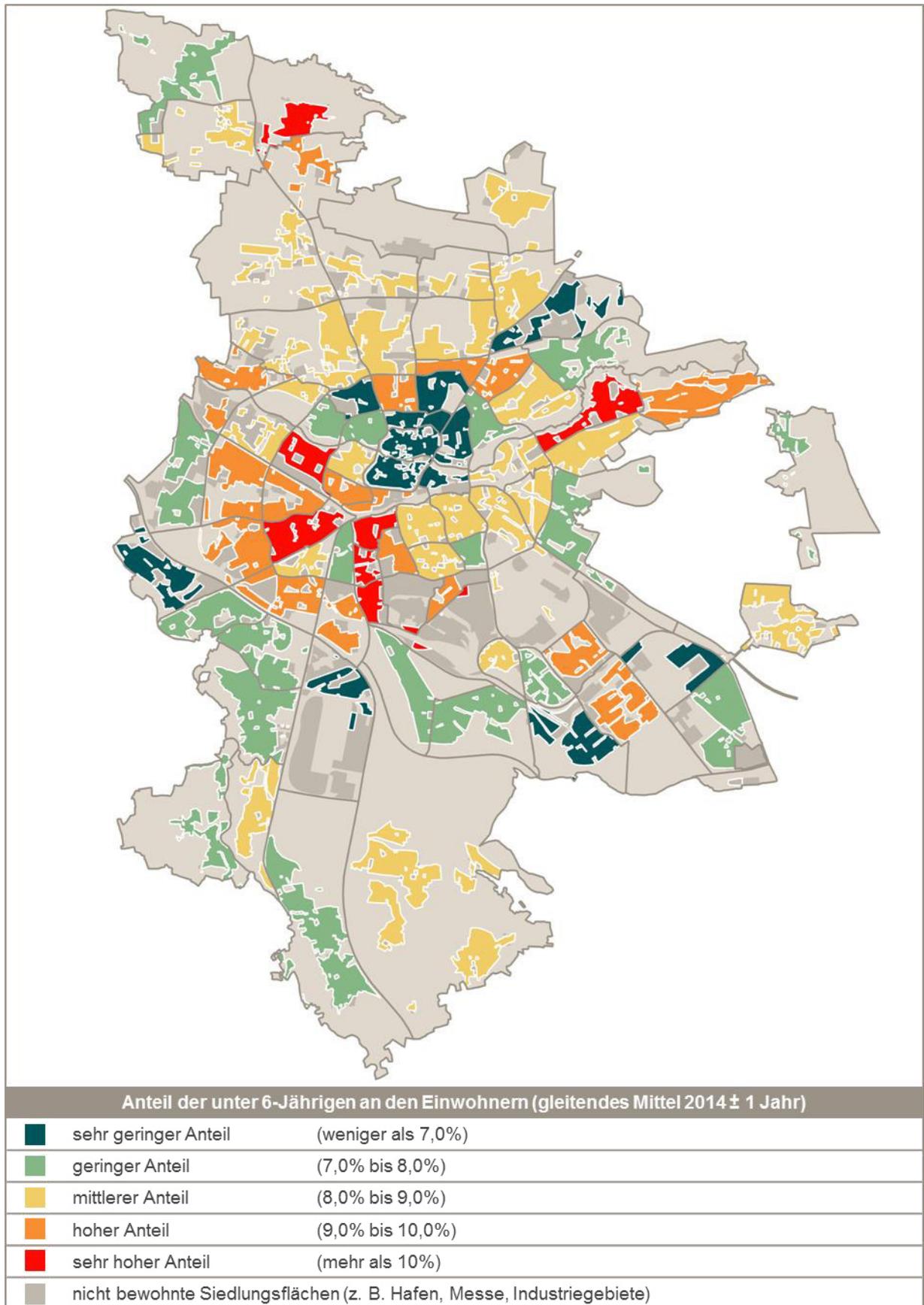
Abbildung 35: Anteil der Haushalte eines statistischen Bezirks an der Gesamtstadt



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

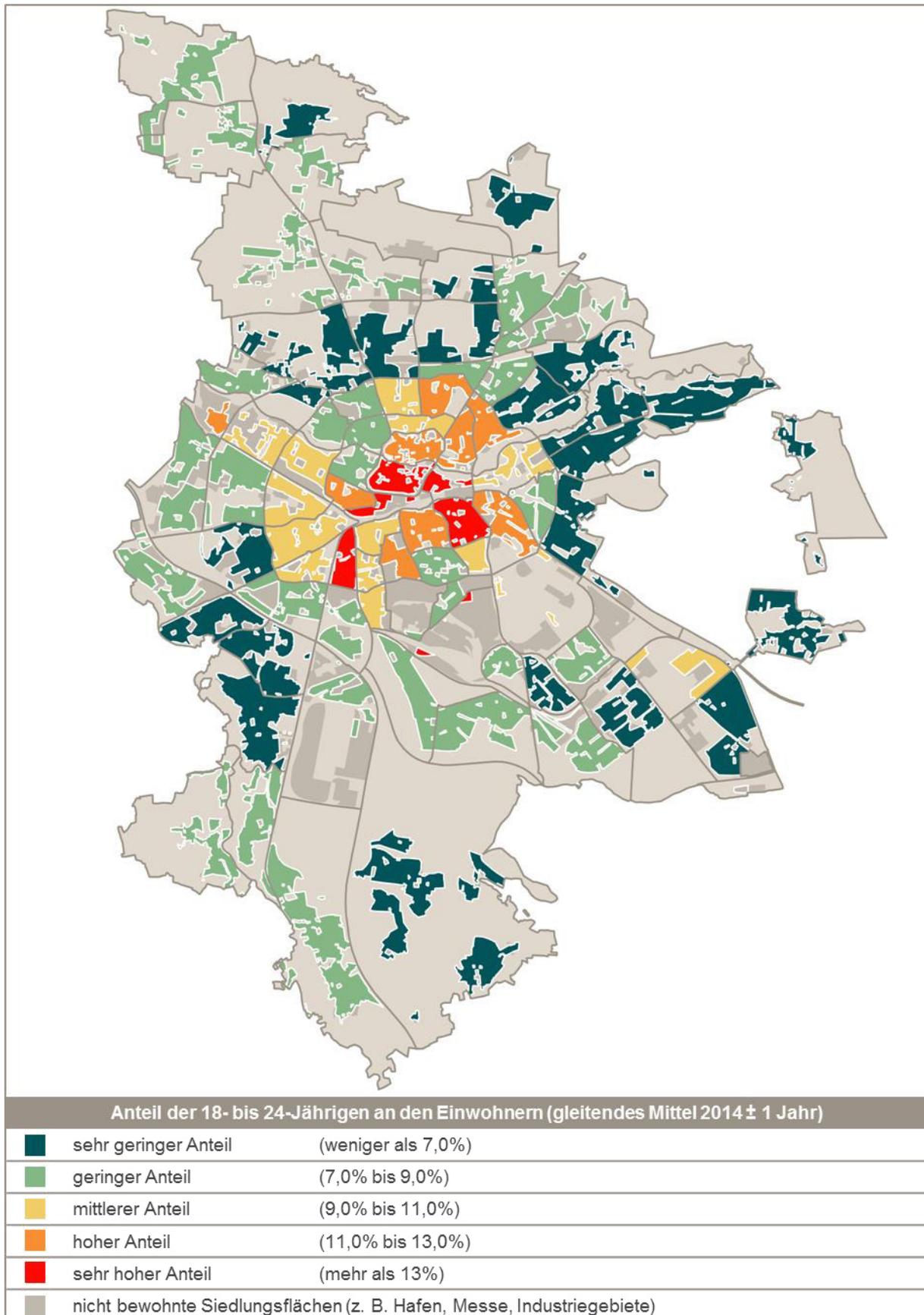
Hinweis: Für die statistischen Bezirke in denen über 2,5% der Haushalte wohnen, wurden die Werte aufgeführt, um die Spannweite zwischen den statistischen Bezirken vollständig darzustellen.

Abbildung 36: Anteil der unter 6-Jährigen an den Einwohnern der statistischen Bezirke



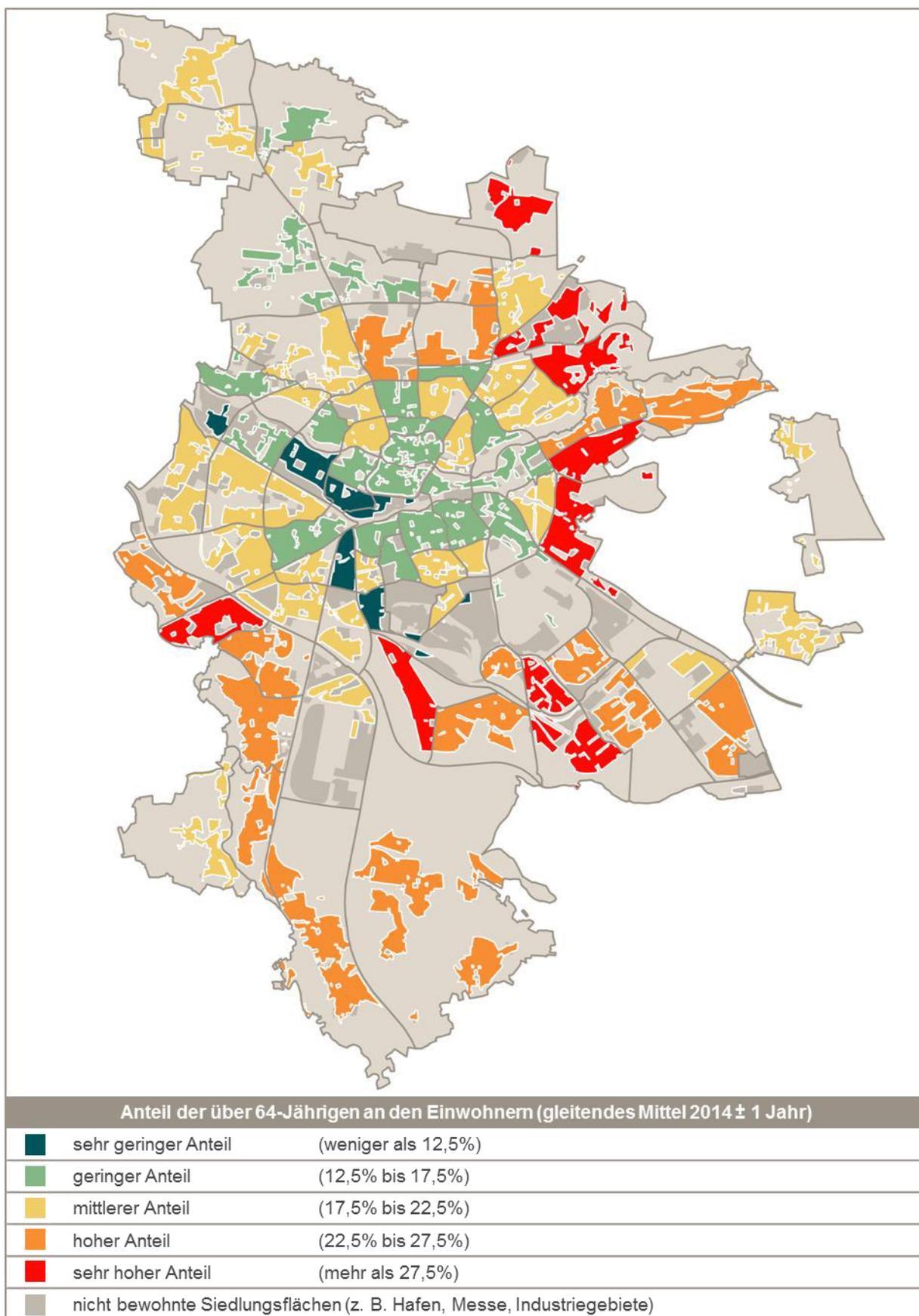
Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 37: Anteil der 18- bis 24-Jährigen an den Einwohnern der statistischen Bezirke



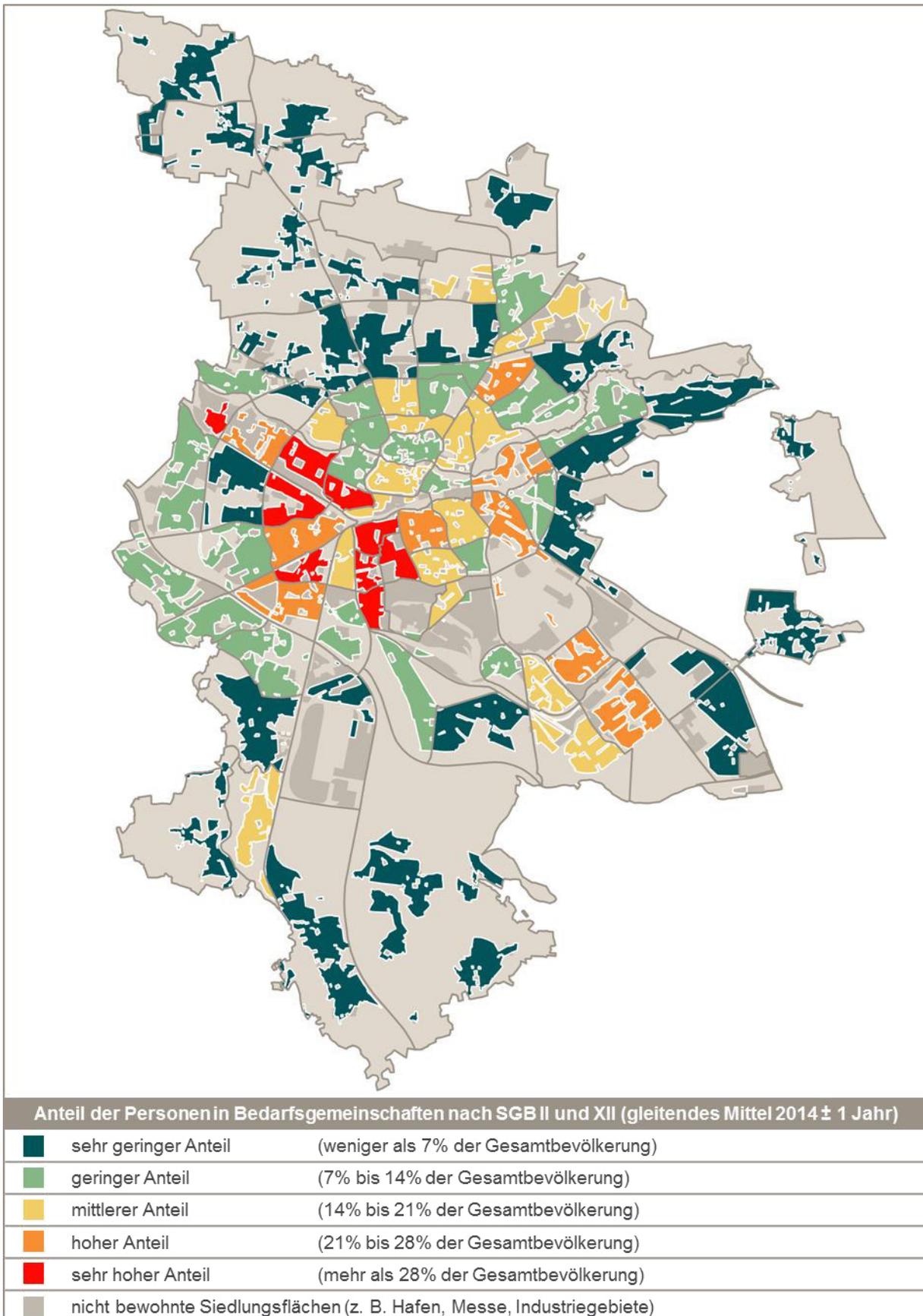
Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 38: Anteil der über 64-Jährigen an den Einwohnern der statistischen Bezirke



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

Abbildung 39: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII an den Einwohnern der statistischen Bezirke



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

5.4. Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren – Das Wohnungsmarktbarometer

Für die Wohnungsmarktbeobachtung wurde im Jahr 2016 erstmalig ein Wohnungsmarktbarometer erstellt. Der Blickwinkel der Experten und Marktakteure ermöglicht ein aktuelles Meinungsbild zum heutigen Wohnungsmarktgeschehen und die zeitnahe Identifizierung von Trends und Problemen. Anhand der zukünftig geplanten regelmäßigen Befragung über mehrere Jahre hinweg können Entwicklungstendenzen bzw. Veränderungen für den Wohnungsmarkt aufgezeigt werden.

Für die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers wurden 140 Wohnungsmarktakteure gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Nürnberger Wohnungsmarktes zu äußern. An der Befragung beteiligte sich rund ein Drittel (47 Personen) der angeschriebenen Marktakteure, darunter insbesondere Bauträger und Makler, doch auch die hohe Beteiligung der lokalen Wohnungsgenossenschaften fiel positiv auf.

Die Auswertung des Fragebogens wird im Anhang aufgeführt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Angaben den subjektiven Einschätzungen der Befragten entsprechen und aus der Sicht der Marktakteure getroffen worden sind.

Nach Einschätzung der Mehrheit der befragten Wohnungsmarktakteure (72%) ist der Nürnberger Wohnungsmarkt aktuell als angespannt anzusehen. Eine hohe Anspannung besagt, dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Diese Einschätzung gilt insbesondere für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen im mittleren und unteren Preissegment sowie für Drei- bis Vierzimmerwohnungen und große Wohnungen (fünf Zimmer und größer). Besonders auffällig ist, dass fast 90% der Befragten die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Preissegment höher als das Angebot einschätzt. Das Verhältnis Angebot-Nachfrage im oberen Preissegment wird eher als entspannt eingestuft. Uneinig sind sich die Wohnungsmarktakteure bei der Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen (36% schätzen die Nachfrage größer als das Angebot ein, 43% genauso groß wie das Angebot) und gemeinschaftlichen Wohnformen (28% sehen Nachfrage größer, 32% genauso groß und 36% geringer als das Angebot).

Eine Frage betraf die Einschätzung des Wohnungsmarkts in vier Jahren. Nach Angaben der Experten wird dieser sich weiter anspannen (47%) bzw. unverändert bleiben (30%). Das künftige Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den einzelnen Marktsegmenten wird ähnlich zum aktuellen erwartet. Auffällig ist, dass 40% der Befragten der Ansicht sind, dass die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen in vier Jahren größer sein wird als das Angebot (aktuell sind es nur 28%).

Das aktuelle Investitionsklima wird von den Marktakteuren sowohl im Neubau als auch im Bestand überwiegend als „(eher) gut“ eingeschätzt. Derzeit wirken sich für die Marktakteure insbesondere das Interesse an der Eigentumsbildung, die Kapitalmarktbedingungen, die wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, die Konjunkturlage und die Arbeitssituation positiv auf das Investitionsklima aus. Weniger Bedeutung haben nach Meinung der Experten die Zahlungsfähigkeit der Mieter, das Steuer-/Abschreibungsrecht, die Förderung und die Alterung in der Gesellschaft. Hohe Einigkeit gibt es auch bei der Einschätzung der

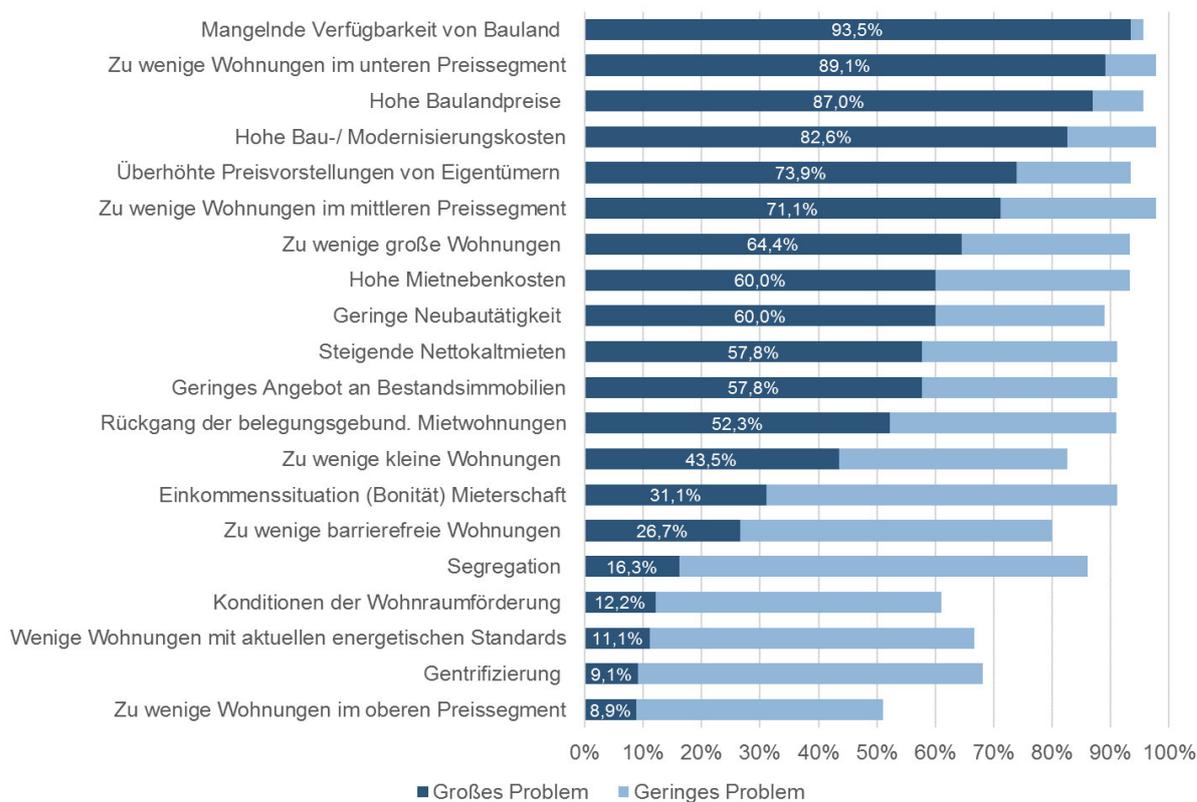
Faktoren, die sich negativ auf das Investitionsklima auswirken. Dazu zählen an erster Stelle Kosten und Verfügbarkeit von Bauland (über 80%) sowie die Baukosten, die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis, das Mietrecht und die Wohnungspolitik.

Große Übereinstimmung herrscht bei der Expertenbefragung bei dem Thema, welche Rahmenbedingungen die Stadt Nürnberg verändern sollte, um die Investitionstätigkeit sowohl im Eigentums- als auch Mietwohnungsbereich anzuregen. Zustimmung finden die Aspekte Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis sowie Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland. Eine verstärkte Investorenberatung wünschen sich 51% der Befragten im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus. Hier ist der Stab Wohnen auf konkrete Vorschläge aus der Wohnungswirtschaft angewiesen, da das städtische Beratungsangebot – in Form von Fachgesprächen, individueller Beratung, Presseinformationen, Broschüren sowie dem Internetauftritt - bereits sehr vielfältig ist. 68% der Befragten beabsichtigen in nächster Zeit keine Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen. Neun Marktakteure beabsichtigen die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermittel. Vier davon haben Interesse am Beratungsangebot zum geförderten Wohnungsbau.

Aufschlussreich sind auch die Antworten auf die Frage, welche Probleme aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt gesehen werden. Am schwerwiegendsten ist nach Ansicht der Marktakteure die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland (91%), das Fehlen von Wohnungen im unteren Preissegment (87%) und die hohen Baulandpreise (85%).

Als geringe Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt werden sozialräumliche Phänomene wie Segregation und Gentrifizierung eingeschätzt ebenso wie die Bonität der Mieterschaft und der energetische Standard der Wohnungen sowie der Mangel an barrierefreien Wohnungen.

Abbildung 40: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Quelle: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, Wohnungsmarktbarometer

Anhang: Wohnungsmarktbarometer 2016 der Stadt Nürnberg

Teilnehmer | 47 (von insgesamt 144 Angefragten) Stand 22.11.2016

1. Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage

1.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in Nürnberg insgesamt?

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist...	
sehr angespannt	10
angespannt	34
ausgewogen	2
entspannt	
sehr entspannt	
keine Angabe	1

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	Keine Angabe
EFH oberes Preissegment	12	23	8	4
EFH mittleres Preissegment	29	11	3	4
EFH unteres Preissegment	36	3	4	4
ETW oberes Preissegment	12	23	8	4
ETW mittleres Preissegment	30	11	3	3
ETW unteres Preissegment	35	5	4	3
MietW oberes Preissegment	12	26	9	
MietW mittleres Preissegment	34	11	2	
MietW unteres Preissegment	42		5	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	36	6	4	1
Großen Wohnungen (5 Zi +)	26	14	7	
Barrierefreien Wohnungen	17	20	9	1
Gemeinschaftl. Wohnformen	13	15	17	2

2. Einschätzung 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 ...	
sehr anspannen	7
anspannen	22
Nicht verändern	14
entspannen	1
sehr entspannen	
Keine Angabe	2

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	keine Angabe
EFH oberes Preissegment	11	23	7	6
EFH mittleres Preissegment	26	12	3	6
EFH unteres Preissegment	34	4	3	6
ETW oberes Preissegment	10	24	7	6
ETW mittleres Preissegment	28	11	3	5
ETW unteres Preissegment	35	3	3	6
MietW oberes Preissegment	8	21	15	3
MietW mittleres Preissegment	32	9	3	3
MietW unteres Preissegment	37	4	3	3
3- bis 4-Zimmerwohnungen	36	5	3	3
Großen Wohnungen (5 Zi +)	5	13	6	3
Barrierefreien Wohnungen	19	18	6	4
Gemeinschaftl. Wohnformen	19	12	11	5

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	Keine Angabe
Neubau für Eigentumsmaßnahmen	2	6	38	1
Neubau für Mietwohnungen	11	11	23	2
Wohnungsbestand (Sanierung, Mod.)	3	15	27	2

3.2 Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

...wirkt / wirken sich auf das Investitionsklima derzeit...	positiv aus	kaum oder gar nicht aus	negativ aus	keine Angabe
Das Steuer-/Abschreibungsrecht	5	27	11	4
Das Angebot an Bestandsimmobilien	16	18	7	6
Die Verfügbarkeit von Bauland	5	1	38	3
Die Kosten von Bauland		4	39	4
Die Baukosten		10	35	2
Die Kapitalmarktbedingungen	39	4	2	2
Die Konjunkturlage	31	11	3	2
Die Arbeitsmarktsituation	28	14	3	2
Das Interesse an Eigentumsbildung	42	1		4
Wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen	38	6	1	2
Die Alterung in der Gesellschaft	16	25	4	2
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	6	29	10	2
Das Mietrecht	1	18	26	2
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	8	19	18	2
Die Förderung	10	26	8	3
Die Wohnungspolitik	3	16	26	2
Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	2	9	32	4
Sonstige:				
Bauauflagen und -vorschriften			1	
Zu hohe Nebenkosten			1	
Gesetzl. Auflagen			1	
laufend erhöhte Anforderungen			1	
Kappungsgrenzenverordnung			1	
Mietpreisbremse			1	
Baugenehmigung			1	
Renditeerwartungen	1			
Angst vor Inflation	1			

4. Investitionsverhalten

Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Nürnberg verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?	Wohneigen-tumsmarkt	Freifinan-zierter Miet-wohnungs-bau	geförderter Mietwoh-nungsbau	keine Angabe
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	34	32	31	4
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	30	31	30	3
Verstärkte Investorenberatung	9	10	24	14
Sonstige, bitte notieren: – Beschleunigung von Planung und Genehmigung – Mehr geförderte Wohnungen bauen / sanieren – Vorbesprochenes mit der Stadtplanung einhalten sofern Baurecht es zulässt – Parkplätze bauen – Abfragen wie günstig neu gebaut werden kann, welche Vorgaben notwendig/verzichtbar sind – Investoren geht es um Ertrag/Rendite. Durch gestiegene Auflagen / Anforderungen wurde Bauen deutlich verteuert. Wohnungsbauförderung spielt keine entscheidende Rolle mehr, da meist das Eigenkapital fehlt und die Bauzinsen auch bei Vollfinanzierung nur unwesentlich höher liegen aber schneller getilgt werden				

5. Für Investoren: Inanspruchnahme von Fördermitteln

Beabsichtigen Sie, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen?	
Ja	9
Nein	32
Keine Angabe	6

Falls Ja: Benötigen Sie hierzu Beratung?	
Ja	4
Nein	22
Keine Angabe	21

Falls Sie Beratungsbedarf haben, dann teilen Sie uns bitte auf Seite 5 mit, wie wir Sie kontaktieren können.

4 Teilnehmer haben Beratungsbedarf

6. Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Welche Probleme sehen Sie aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt?	Großes Problem	Geringes Problem	Kein Problem	keine Angabe	
Zu wenig große Wohnungen	29	13	3	2	
Zu wenig kleine Wohnungen	20	18	8	1	
Zu wenig Wohnungen im	oberen Preissegment	4	19	22	2
	mittleren Preissegment	32	12	1	2
	unteren Preissegment	41	4	1	1
Zu wenig barrierefreie Wohnungen	12	24	9	2	
Zu wenig Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards	5	25	15	2	
Geringe Neubautätigkeit	27	13	5	2	
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland	43	1	2	1	
Hohe Baulandpreise	40	4	2	1	
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilien Eigentümern	34	9	3	1	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien	26	15	4	2	
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten	38	7	1	1	
Rückgang der belegungsgebundenen Mietwohnungen	23	17	4	3	
Einkommenssituation (Bonität) Mieterschaft	14	27	4	2	
Steigende Nettokaltmieten	26	15	4	2	
Hohe Mietnebenkosten	27	15	3	2	
Konditionen der Wohnraumförderung	5	20	16	6	
Gentrifizierung	4	26	14	3	
Segregation	7	30	6	4	
Sonstige Stadt sollte attraktiver werden Parksituation (großes Problem) Bessere, modernere Ausstattung / regelmäßige Instandsetzung / zu viele alte WE					

7. Angaben zu den Befragungsteilnehmern (Mehrfachantworten möglich)

In welchem Bereich sind Sie tätig?	
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	17
Wohnungsgenossenschaft	9
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	5
Architektur	1
Sachverständige, Gutachter, Wissenschaft	4
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	15
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	2
Finanzierungsinstitut	
Vermieter, Privateigentümer	5
Behörde	2
Sonstige	
Vermögensverwalter	1
Finanzierungsmakler	1
Projektentwickler	1

Notizen:

Notizen:
