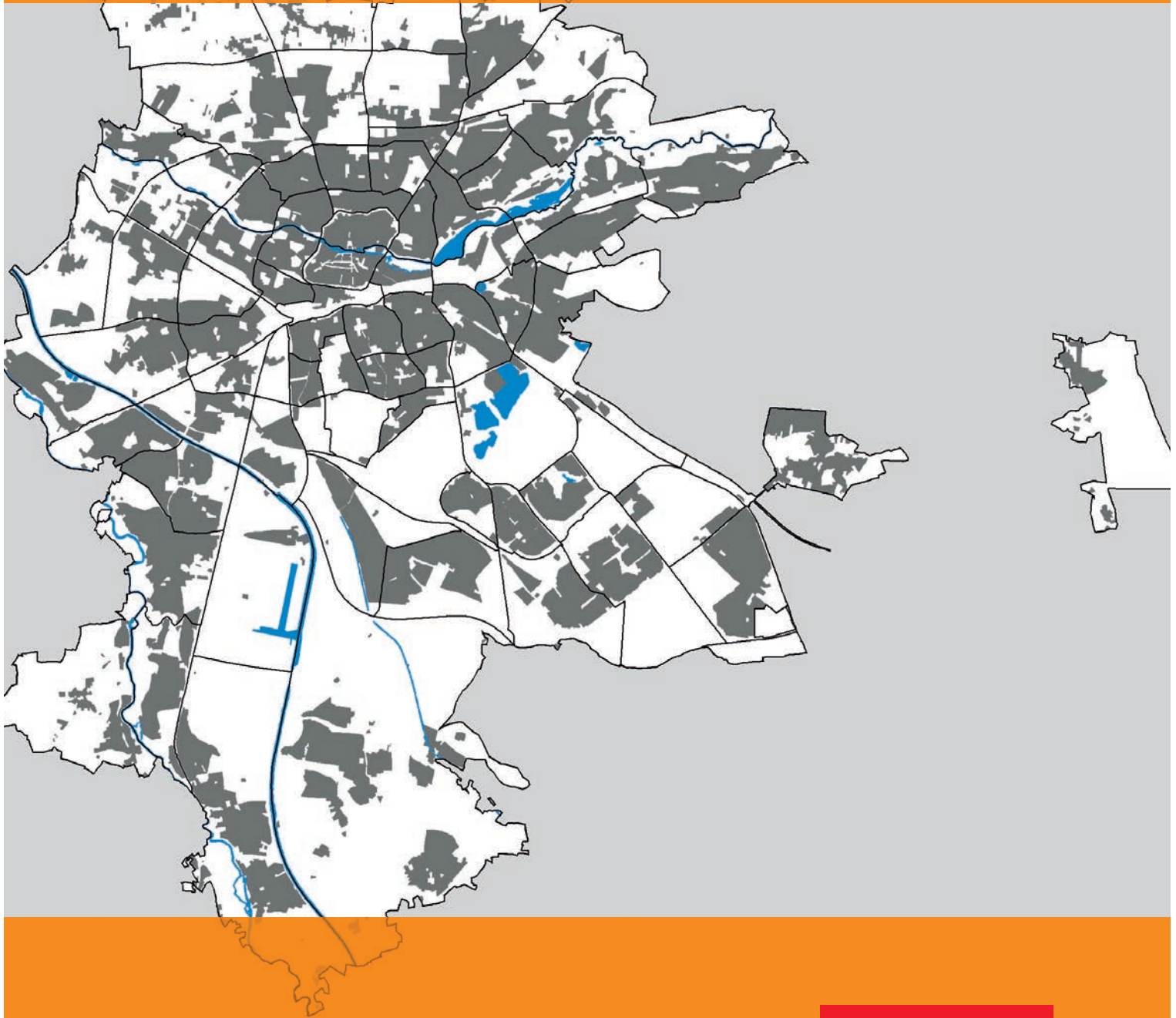


Wohnungsmarktbeobachtung 2017



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, Julia Roggenkamp, Peter Göppner

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Quaestio - Forschung & Beratung: Bernhard Faller, Colin Beyer

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Julia Roggenkamp, Peter Göppner
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Wilhelm-Ulrich Gerke, Winfried Schlemmer
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Planungs- und Baureferat: Ingo Schlick
Stab Stadtentwicklung: Michael Ruf
Stadtplanungsamt: Frank Weyherter
Wirtschaftsreferat: Florian Gräf

Bildnachweis:

Titelseite: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Vorwort: © Andreas Strunz

Herstellung:

Nova Druck Goppert GmbH
Oktober 2018
Auflage: 400

WIRTSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Herausforderungen für die Wohnungspolitik bleiben groß. Nürnbergs Einwohnerzahl wächst weiter – allein vom Jahr 2016 um rund 2.800 auf über 532.000 Menschen im Jahr 2017.

Mit der zweiten Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung liefert der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat der Stadt Nürnberg Daten zum Nürnberger Wohnungsmarkt und zwar bezogen auf die statistischen Bezirke unserer Stadt.

Denn auch innerhalb einer Stadt stellt sich der Wohnungsmarkt nicht als ein homogenes Gebilde dar, sondern besteht aus räumlich und sozial unterschiedlich ausgestalteten Teilmärkten.

Die Untersuchung der Indikatoren für den jeweiligen statistischen Bezirk des Stadtgebiets ermöglicht eine kleinräumige Betrachtung z.B. der Marktlage, der Wohnqualität oder der Wohnlage.

Die Erhebung baut auf der Wohnungsmarktbeobachtung 2016 auf. Erst eine kontinuierliche Datenerfassung über Jahre hinweg erlaubt eine Einschätzung von Entwicklungen und Wendepunkten und ermöglicht auf diese Weise eine zuverlässige Bewertung von Fakten, Prozessen und Maßnahmen.

Die Themen „Wohnungsleerstand“ und „Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen über Internet-Plattformen“ wurden in das Kapitel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ neu aufgenommen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung stellt wissenschaftlich fundierte, objektive und transparente Fakten und Informationen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die interessierte Öffentlichkeit bereit und schafft damit eine Grundlage für die wohnungspolitische Diskussion und künftige Maßnahmen.

Allen mitwirkenden Dienststellen der Stadt Nürnberg danke ich für die sehr gute Zusammenarbeit.

Ihr



Dr. Michael Fraas
Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg



Inhalt

1. Der Wohnungsmarkt Nürnberg auf einen Blick	8
2. Inhaltliche und methodische Einführung	9
3. Systematik der Wohnungsmarktbeobachtung	13
4. Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg	17
4.1. Umfang, Entwicklung und räumliche Verteilung der Bautätigkeit	17
4.2. Baulandbereitstellung der vergangenen Jahre: Schaffung von Baurecht	22
4.3. Zukünftige Baulandbereitstellung: Wohnbauflächenpotenziale	23
4.4. Ungenutzter und zweckentfremdeter Wohnraum	27
4.4.1. Wohnungsleerstand	27
4.4.2. Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen über Internet-Plattformen	29
5. Themenbereich: Bezahlbares Wohnen	32
5.1. Nürnberger Wohnungsmarktsegmente	32
5.1.1. Preisentwicklungen in den ungebundenen Wohnungsmarktsegmenten	32
5.1.2. Entwicklung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus	39
5.2. Zielgruppen der Wohnungsmarktsegmente	42
5.3. Bezahlbares Wohnen im Wohnungsneubau	46
6. Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken	48
6.1. Entwicklungen in den Innenstadtquartieren	48
6.2. Entwicklungen in den Mehrfamilienhausquartieren (Innenstadtrand)	53
6.3. Entwicklungen in den Einfamilienhausquartieren	56
6.4. Entwicklungen in den Großwohnsiedlungen (Innenstadtrand und Stadtrand)	59
7. Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren – das Wohnungsmarktbarometer	67
Anhang: Wohnungsmarktbarometer 2017 der Stadt Nürnberg	70

1. Der Wohnungsmarkt Nürnberg auf einen Blick

	2015	2016	2017	Trend Vorjahr
Immobilienpreise und Mieten				
Mieten laut Mietenspiegel ¹⁾	6,86 €/m²	7,31 €/m²	7,31 €/m²	
Angebotsmieten ²⁾				
im Bestand	8,46 €/m²	8,83 €/m²	9,24 €/m²	↗
im Neubau	11,19 €/m²	11,92 €/m²	11,66 €/m²	→
Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften ³⁾				
im Bestand	310.000 €	340.000 €	360.000 €	↗
im Neubau	450.000 €	520.000 €	525.000 €	→
Kaufpreise für Eigentumswohnungen ³⁾				
im Bestand	1.960 €/m²	2.135 €/m²	2.330 €/m²	↗
im Neubau	3.525 €/m²	3.920 €/m²	4.460 €/m²	↗
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand (insgesamt) ⁴⁾	293.562	295.196	300.577	↗
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.898	17.930	18.030	→
Baufertigstellungen ⁵⁾	1.493	1.227	1.399	↗
davon geförderte Mietwohnungen	122	34	185	↗
Baugenehmigungen ⁶⁾	2.447	2.565	2.544	→
davon Neubau ⁷⁾	1.834	2.038	1.874	→
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	526.920	529.407	532.194	↗
Zahl der Haushalte ⁸⁾	282.496	280.088	282.589	↗
Wanderungssaldo	+9.131	+1.267	+2.563	↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	289.721	295.693	305.674	↗
Pendlersaldo	+89.438	+91.598	+94.506	↗
Arbeitslosenquote	7,2%	6,6%	6,0%	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XI	57.889	57.306	55.529	↘
Als wohnungssuchend gemeldete Haushalte am Jahresende ⁹⁾	8.035	8.288	8.502	↗

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

Hinweise zur Tabelle:

1) Der Mietenspiegel ist jeweils für zwei Jahre gültig. Für 2017 galt der Mietenspiegel 2016.

2) Nettokaltmieten, arithmetisches Mittel

3) Median der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht (2017), zur besseren Lesbarkeit wird im gesamten Bericht der Begriff „Kaufpreise“ verwendet

4) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Heimen und Anstaltsgebäuden; 2017 durch Korrekturverfahren +3.114 WE (Fortschreibung der Statistischen Gebäudedatei)

5) Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden, 2017 ohne Wohnheime

6) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheime mit Umbau

7) Wohnungen in neu errichteten Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheime

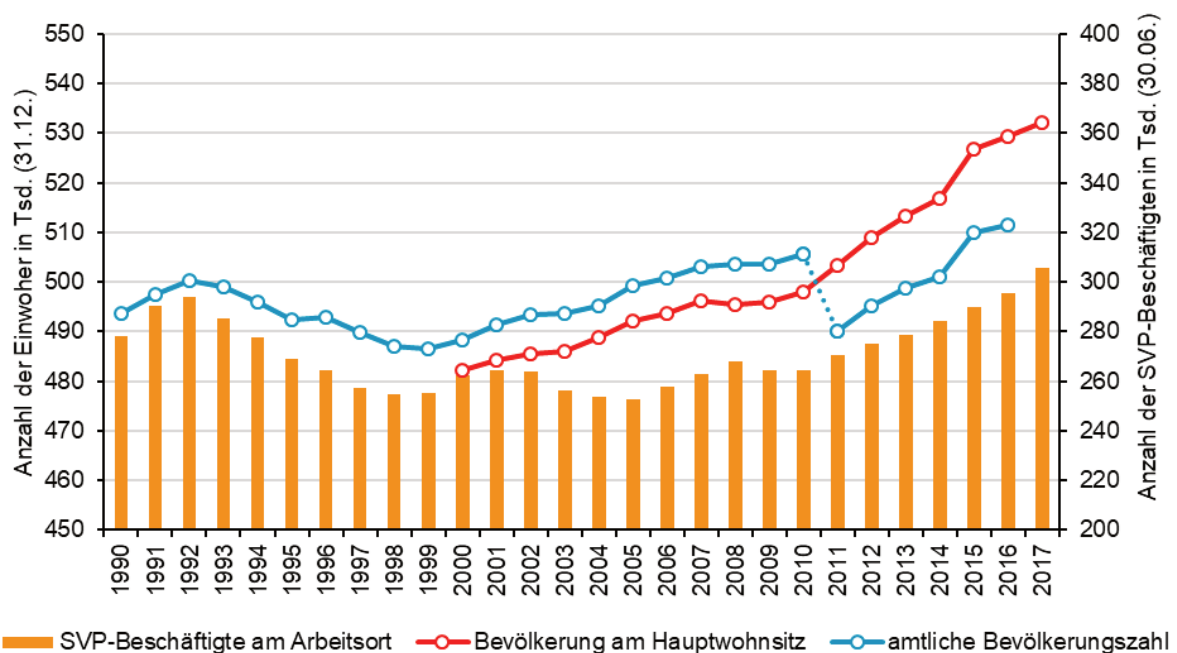
8) Das Verfahren zur Haushaltgenerierung wurde 2016 weiter verbessert. So konnten u.a. die Gemeinschaftsunterkünfte genauer erfasst und somit ausgeschlossen werden. Daher fällt die Zahl der Haushalte seit 2016 etwas geringer aus und ist mit den Vorjahren nicht vergleichbar.

9) Beim Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt Abteilung Wohnungsvermittlung

2. Inhaltliche und methodische Einführung

Nürnberg setzt sein Wachstum fort. Seit nunmehr fast 15 Jahren verzeichnet die Stadt sowohl bei den Beschäftigten als auch bei den Einwohnern kontinuierliche Zuwächse. Nimmt man den zwischenzeitlichen Tiefstand des Jahres 2004/2005 als Ausgangspunkt, sind seither über 50.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse entstanden. Im gleichen Zeitraum ist die Einwohnerzahl um gut 40.000 gestiegen. Dies entspricht in etwa der Größe von Schwabach oder Ansbach.

Abbildung 1: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort



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

Hinweis zu Abbildung 1: Seit 2011 erfolgt die Fortschreibung 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.

Ein Mehr an Arbeitsplätzen und Einwohnern ist nur möglich, wenn zuvor die entsprechenden Flächen mobilisiert werden können. Ein Teil des Zuwachses lässt sich dabei im Bestand unterbringen, vor allem im gewerblichen Bereich. Insbesondere der Einwohnerzuwachs ist von einem forcierten Wohnungsneubau abhängig. Dies ist zunehmend schwer zu organisieren, da heute aus verschiedenen Gründen große Stadterweiterungen kaum mehr möglich sind und die kleinteilige Nutzung der inneren Entwicklungsreserven ebenfalls an Grenzen stößt.

Das Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen ist die logische Konsequenz einer hohen Attraktivität. Arbeitgeber und Haushalte entscheiden sich für die Stadt und den Standort Nürnberg, weil sie hier gute Bedingungen vorfinden. Die positiven Effekte werden allerdings durch die zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes überlagert. Bundesweit wird mittlerweile davon gesprochen, dass die Wohnungsversorgung „das größte soziale Problem unserer Zeit“ sei. Die Wohnungsmarktengpässe und die damit verbundenen steigenden Preise werden allerdings nicht allein durch die Schwierigkeiten in der Grundstücksmobilisierung befeuert. Auf allerlei Umwegen macht sich zudem bemerkbar, dass der deutsche Wohnungsmarkt vor allem

in den wachsenden Städten zum Ziel von Kapitalanlegern geworden ist. Auch das billige Baugeld heizt die Preisentwicklung an. Insofern ist die Entwicklung des Nürnberger Wohnungsmarktes nicht nur das Ergebnis der eigenen Stärke oder Attraktivität, sondern zugleich das Ergebnis der besonderen Stellung Deutschlands in der internationalen Wirtschaft sowie der anhaltenden Niedrigzinspolitik.

Egal ob durch lokale oder übergeordnete Entwicklungen verursacht, die sich daraus ergebenden Aufgaben der Wohnungspolitik erfordern in großen Teilen eine Auseinandersetzung und Beantwortung vor Ort. Deswegen hat die Stadt Nürnberg ausgehend vom Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“ ein Handlungsprogramm Wohnen (AfS vom 28.04.2016) entwickelt und dies 2016 mit den nachfolgend dargestellten Leitzielen verbunden.

Abbildung 2: 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

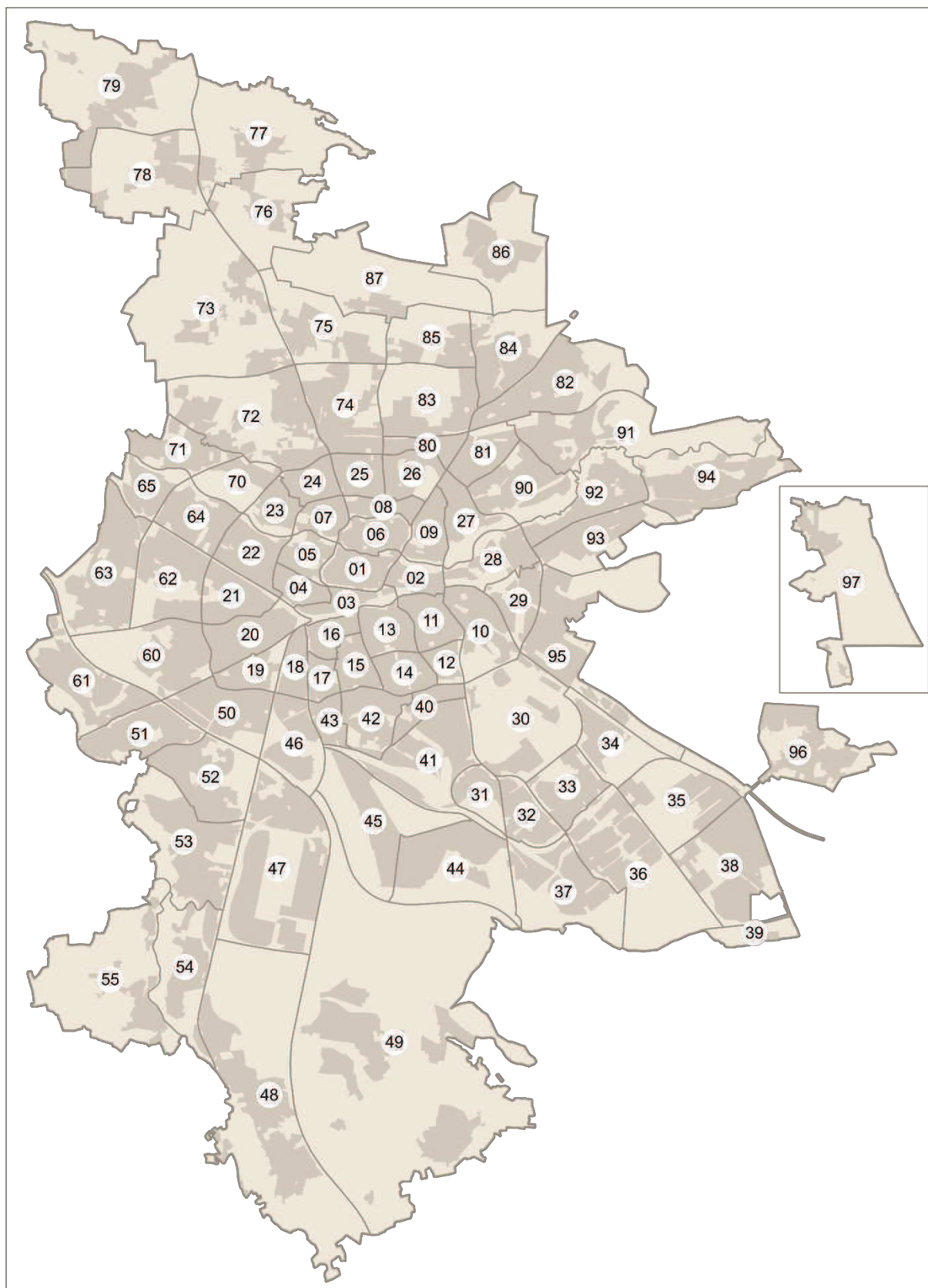
Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte

Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktteuren

Quelle: Stadt Nürnberg (2016): Handlungsprogramm Wohnen

In den fünf Leitzielen drückt sich einerseits das Bekenntnis der Stadt Nürnberg zu einem Mehr an Attraktivität und zu dem damit verbundenen Wachstum aus. Gleichzeitig stehen die Leitziele für den politischen Willen, sich in gleichem Maße auch der sozialen Dimension des Wohnens und der Wohnungspolitik anzunehmen. In ihnen spiegelt sich insofern die Ambivalenz der jüngeren Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung wider. Aufgrund dessen und weil hier keine einfachen Lösungen zu erwarten sind sowie gleichzeitig immer auch neue Entwicklungen antizipiert werden müssen, hat die Wohnungsmarktbeobachtung für Nürnberg einen besonderen Stellenwert. Sie dient nicht nur dazu, die Leitziele in ihrer gesamtstädtischen Entfaltung zu evaluieren, sondern nimmt vor allem auch die unterschiedlichen Entwicklungen in den Stadtteilen auf. In jedem Fall trägt sie dazu bei, den Umsetzungsgrad der wohnungspolitischen Zielvorgaben sichtbar zu machen und somit auch eine Diskussionsgrundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik zu liefern.

Die „Wohnungsmarktbeobachtung 2016“ hat in dieser Hinsicht einen Anfang gemacht. Der nun vorliegende Bericht für 2017 knüpft im Sinne einer Zeitreihenbetrachtung daran an und hält gleichzeitig neue Analysen bereit. So wurde unter dem Schwerpunktthema „Handlungsfelder eines angespannten Wohnungsmarktes“ der Wohnungsmarktbeobachtung 2017 die Betrachtung der Wohnbauflächenpotenziale verfeinert (Kapitel 4.3), die optimale Ausnutzung des Wohnungsbestands bzw. dessen Zweckentfremdung in den Blick genommen (Kapitel 4.4), sowie Analysen zur Wohnkostenbelastung unterschiedlicher Haushaltstypen mit aufgenommen (Kapitel 5.2).

Abbildung 3: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke

Darstellung: Quaestio; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, 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	Umlandstraße	76	Kraftshof
26	Maxfeld	77	Neunhof
27	Veilhof	78	Boxdorf
28	Tullnau	79	Großgründlach
29	Gleißhammer	80	Schleifweg
30	Dutzendteich	81	Schoppershof
31	Rangierbahnhof-Siedlung	82	Schafhof
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. Systematik der Wohnungsmarktbeobachtung

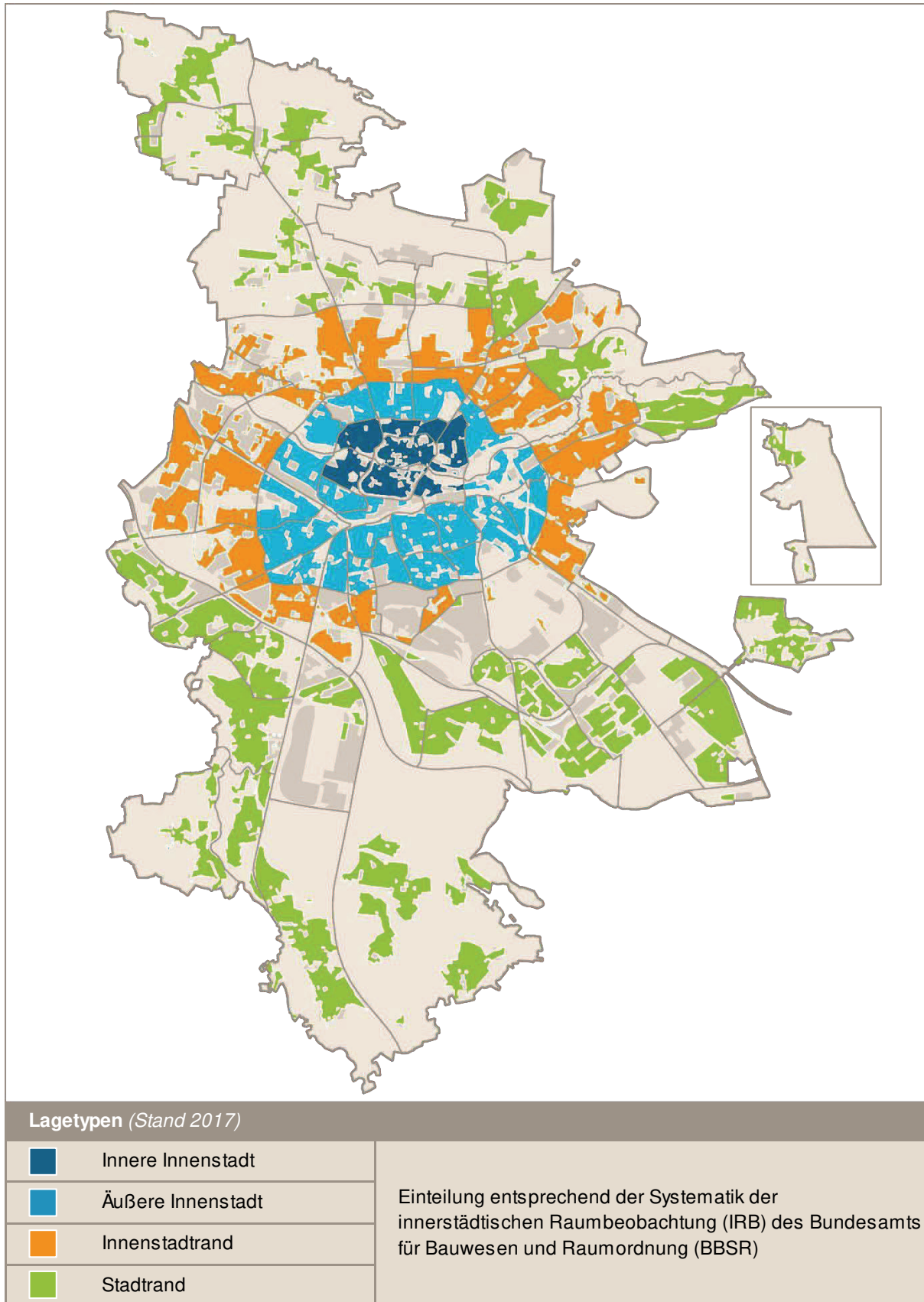
Die für die Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaute Datenbank enthält einerseits Daten und daraus abgeleitete Indikatoren, die darauf zielen, die wohnungspolitischen Ziele zu operationalisieren und somit einer statistischen Beobachtung zugänglich zu machen (Zielindikatoren). Darüber hinaus enthält sie Indikatoren, 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).¹
- 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.

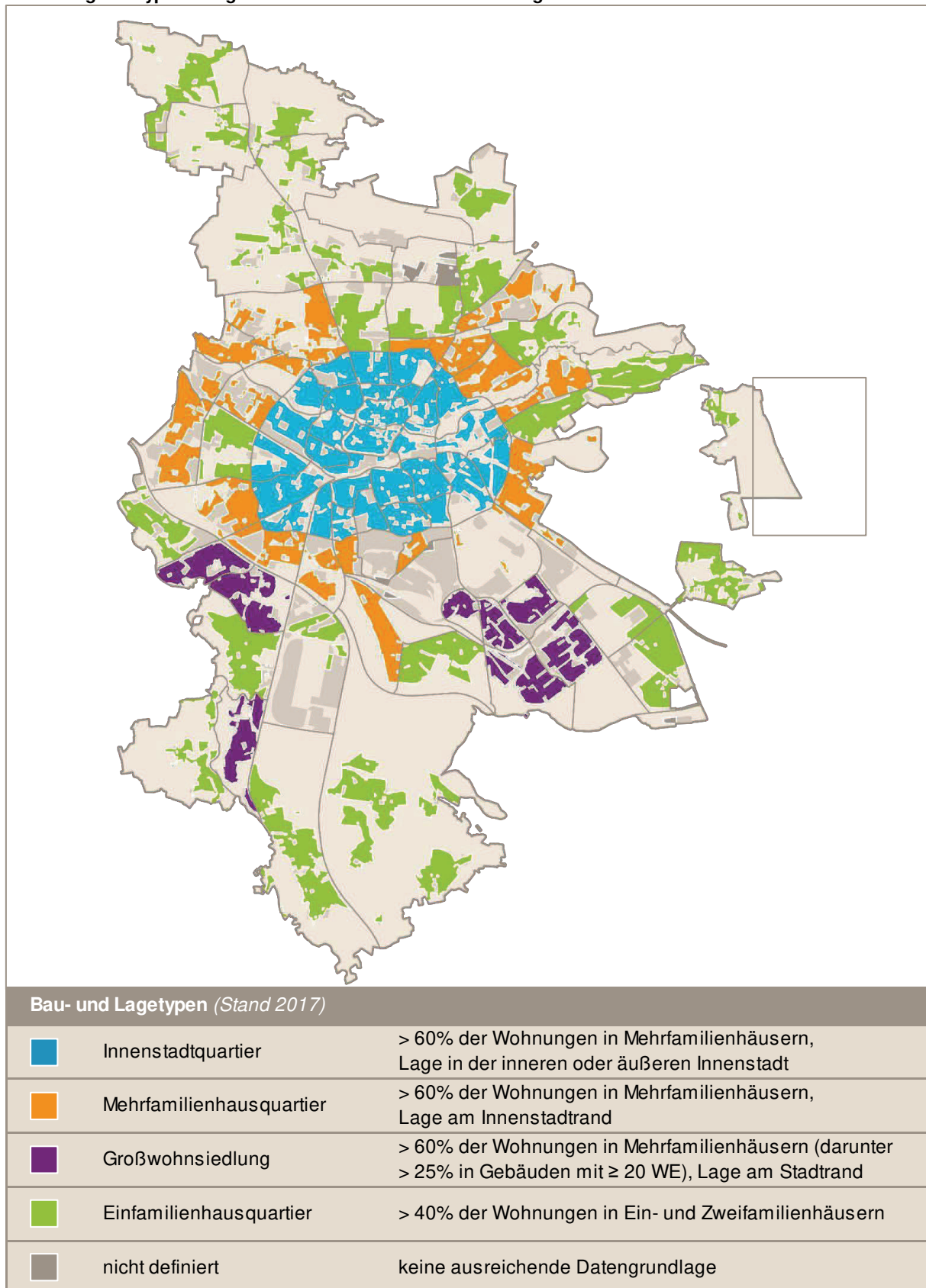
Diese Typisierung wird in den Folgekapiteln herangezogen, um auf Besonderheiten und Unterschiede der jeweiligen Teilräume hinzuweisen. Diese Typisierung entfaltet ihren besonderen Nutzen insbesondere bei stadtteilspezifischen Einzelbetrachtungen. Denn sie ermöglicht es, einen ausgewählten Stadtteil (bzw. statistischen Bezirk) mit den anderen Stadtteilen desselben Typs zu vergleichen. In Kapitel 6 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.

¹ 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 Lage

Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

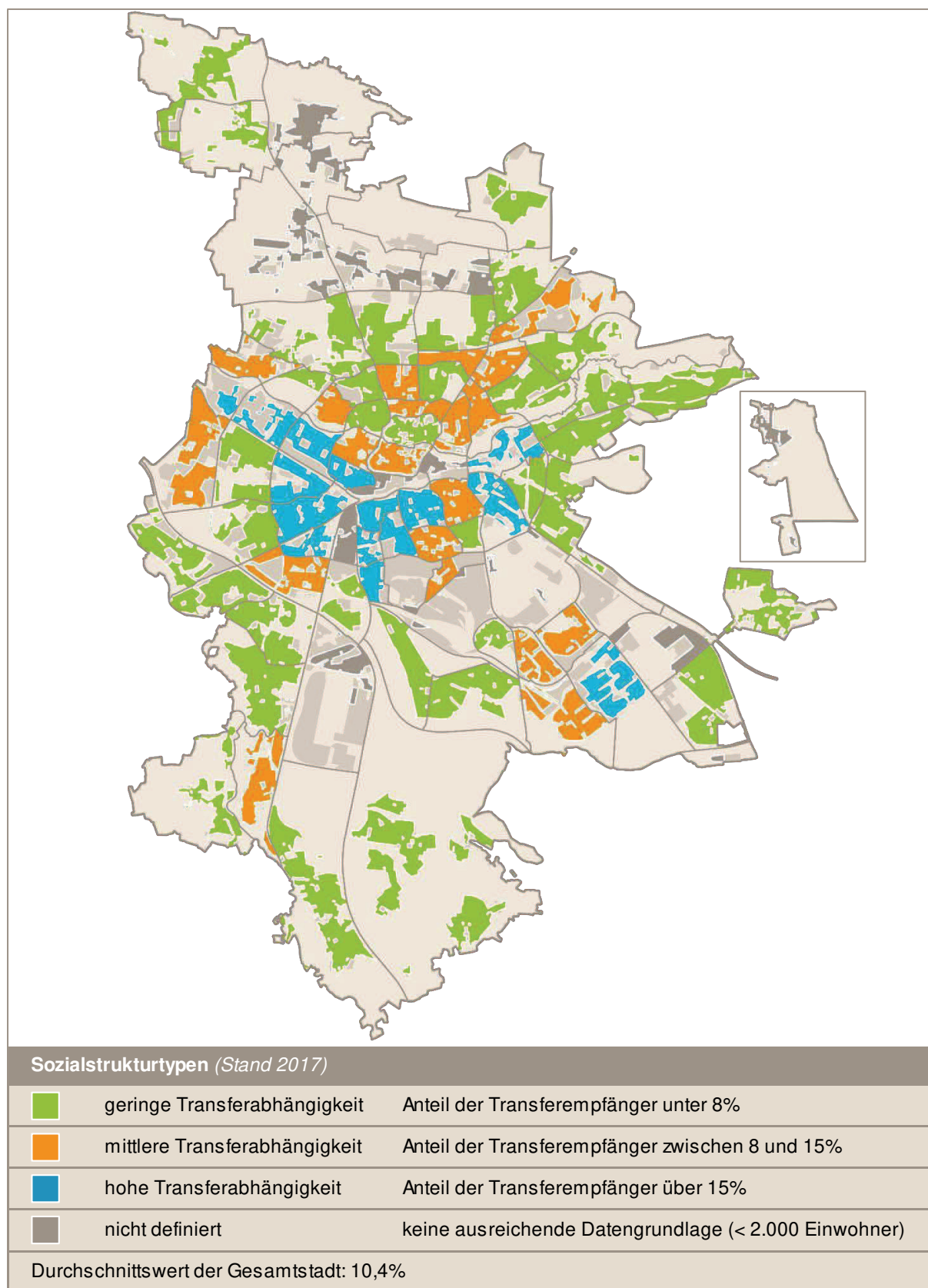
Hinweis: Hellgrau hinterlegt sind alle Siedlungsflächen auf dem Nürnberger Stadtgebiet. Darunter sind auch nicht bewohnte Bereiche (z. B. Hafen, Messe, Industriegebiete). In den folgenden Karten dienen diese Flächen der Orientierung. Bunt eingefärbt werden nur die bewohnten Siedlungsflächen. Weiß dargestellt ist eine Fläche am Gewerbepark Nürnberg-Feucht, die gemeindefreies Gebiet ist.

Abbildung 5: Typisierung der statistischen Bezirke nach Lage und Baustruktur

Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, 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. 20 WE 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; Datenquellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

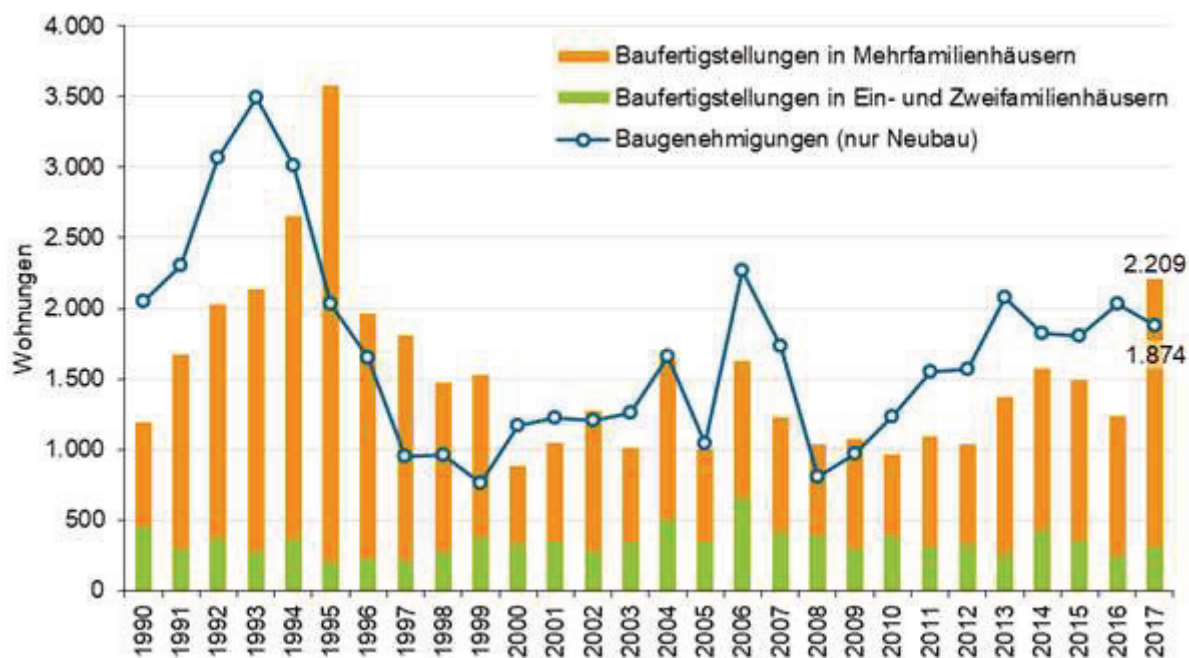
Hinweis: Statistische Bezirke mit weniger als 2.000 Einwohnern wurden bei der Einteilung in Sozialstrukturtypen nicht definiert, da die Anteile der Empfänger von SGB II und XII in diesen stark schwanken. Die Einteilung in einen Sozialstrukturtyp soll eine zwar über die Jahre variable, aber durchaus belastbare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

4. Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

4.1. Umfang, Entwicklung und räumliche Verteilung der Bautätigkeit

Das Nürnberger Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“ bestimmt als Zielwert für den Wohnungsneubau 2.200 Wohneinheiten pro Jahr. Derartige Werte wurden zuletzt Mitte der neunziger Jahre in der Folge der Wiedervereinigung erreicht. Noch in den Jahren ab 2010 blieben die Baufertigstellungen im Wohnungsbau erheblich darunter, obwohl bereits eine deutliche Marktanspannung mit steigenden Mieten zu verzeichnen war. Im Jahr 2017 wurden 2.209 Neubauwohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt, einschließlich 810 Wohnungen in Wohnheimen (z.B. Studentenwohnheime, Flüchtlingsunterkünfte). Damit überstiegen im Jahr 2017 die Baufertigstellungen die Baugenehmigungen (nur Neubau).

Abbildung 7: Anzahl der jährlich in Nürnberg genehmigten und fertiggestellten Wohnungen, nur Neubau²



Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

In den Jahren 2010 – 2016 haben hingegen die Baugenehmigungen die Baufertigstellungen überstiegen. Die Analyse der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. fertiggestellten Wohnungen (sogenannter „Bauüberhang“) deutet an, dass mittlerweile ein erheblicher Puffer für zukünftige Fertigstellungen vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass dieser Überhang in einem spekulativen Handel mit Grundstücken wurzelt, auf denen bereits Wohnungsbauvorhaben projektiert sind. Im Vergleich mit den frühen neunziger Jahren zeigt sich aber auch, dass ein derartiger Überhang für eine anziehende Baukonjunktur nicht ungewöhnlich ist. Die guten Marktaussichten motivieren Grundstückseigentümer zum Verkauf und Projektentwickler / Bauträger zum Kauf der Grundstücke. Die Vorhaben werden bis zur Genehmigungsreife gebracht, damit in einem baurechtlichen Sinne Planungssicherheit gegeben ist. Dass manche

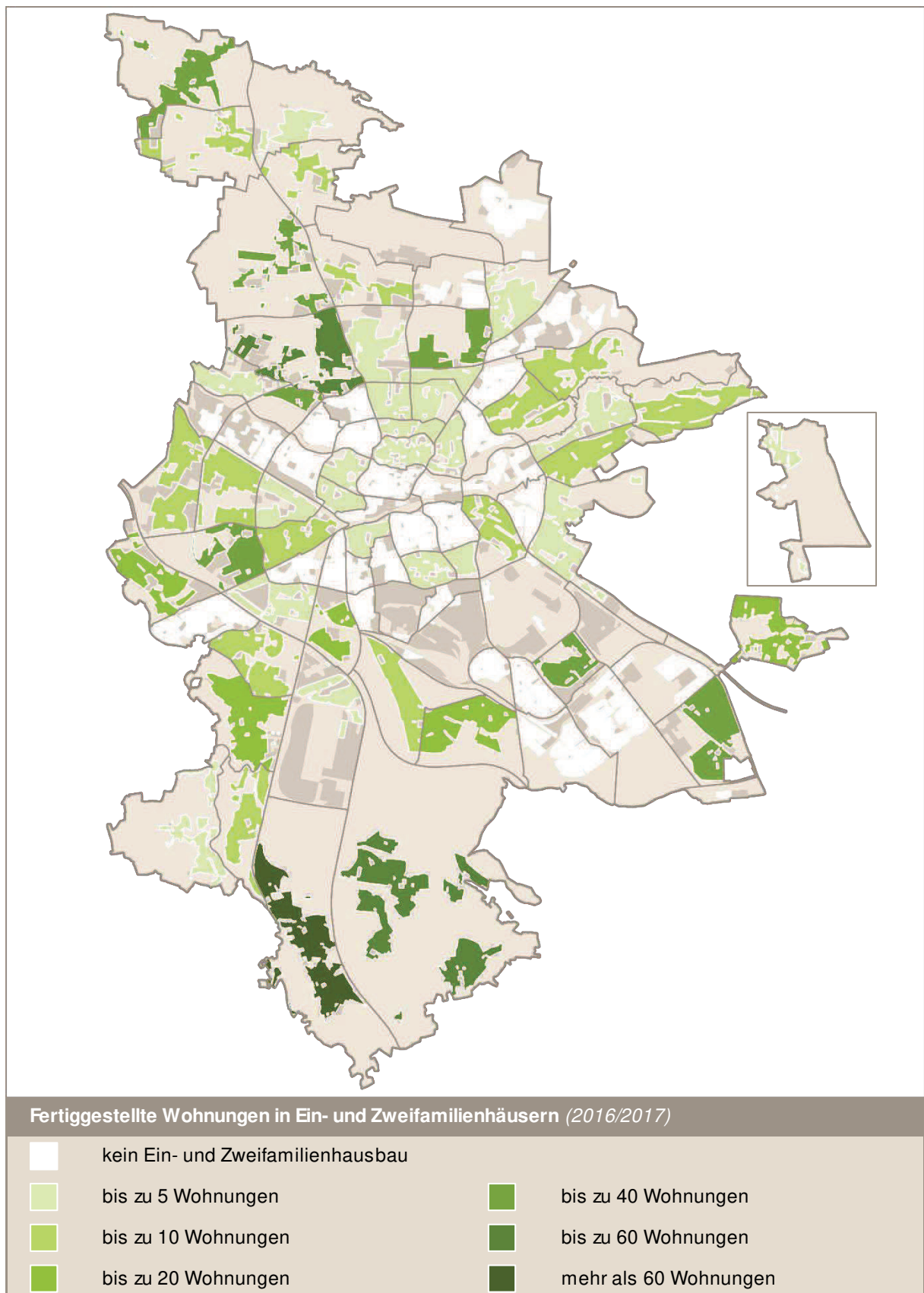
² Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden und -heimen und in Nichtwohngebäuden, ohne Umbau

Vorhaben zunächst zurückgestellt werden, kann auch durch Kapazitätsengpässe bei den Projektentwicklern und insbesondere bei den bauausführenden Unternehmen begründet sein. In der letzten Zeit klagen die immobilienwirtschaftlichen Verbände massiv über derartige Engpässe, die damit verbundenen Schwierigkeiten, Angebote für die Bauausführung zu erhalten und schließlich über die in der Folge stark steigenden Preise für Bauleistungen.

Die Bautätigkeit wurde auch räumlich nach den zwei grundsätzlichen Formen des Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhausbau und Mehrfamilienhausbau) ausgewertet. In der Darstellung des Einfamilienhausbaus (Abbildung 8) zeigt sich erwartungsgemäß, dass sich diese Bauform auf die weniger dicht besiedelten statistischen Bezirke am Stadtrand konzentriert, während der Mehrfamilienhausbau im Schwerpunkt auf bereits verdichteten zentraleren Standorten stattfindet (Abbildung 9). Neben kleineren und in den Bezirken räumlich diffus verteilten Wohnungsbauvorhaben (bspw. einzelne Baulücken), ergeben sich die Ausschläge in den Abbildungen in der Regel durch einzelne größere Wohnungsbauprojekte. So kann etwa die in Abbildung 9 dargestellte erhöhte Geschosswohnungsbautätigkeit im Maxfeld auf die Bebauung des ehemaligen Tucherareals mit knapp 100 Wohnungen zurückgeführt werden. Im Bezirk Röthenbach Ost befindet sich das gleichnamige Baugebiet, in welchem im Jahr 2017 ein Bauvorhaben mit über 110 Wohnungen fertiggestellt wurde.

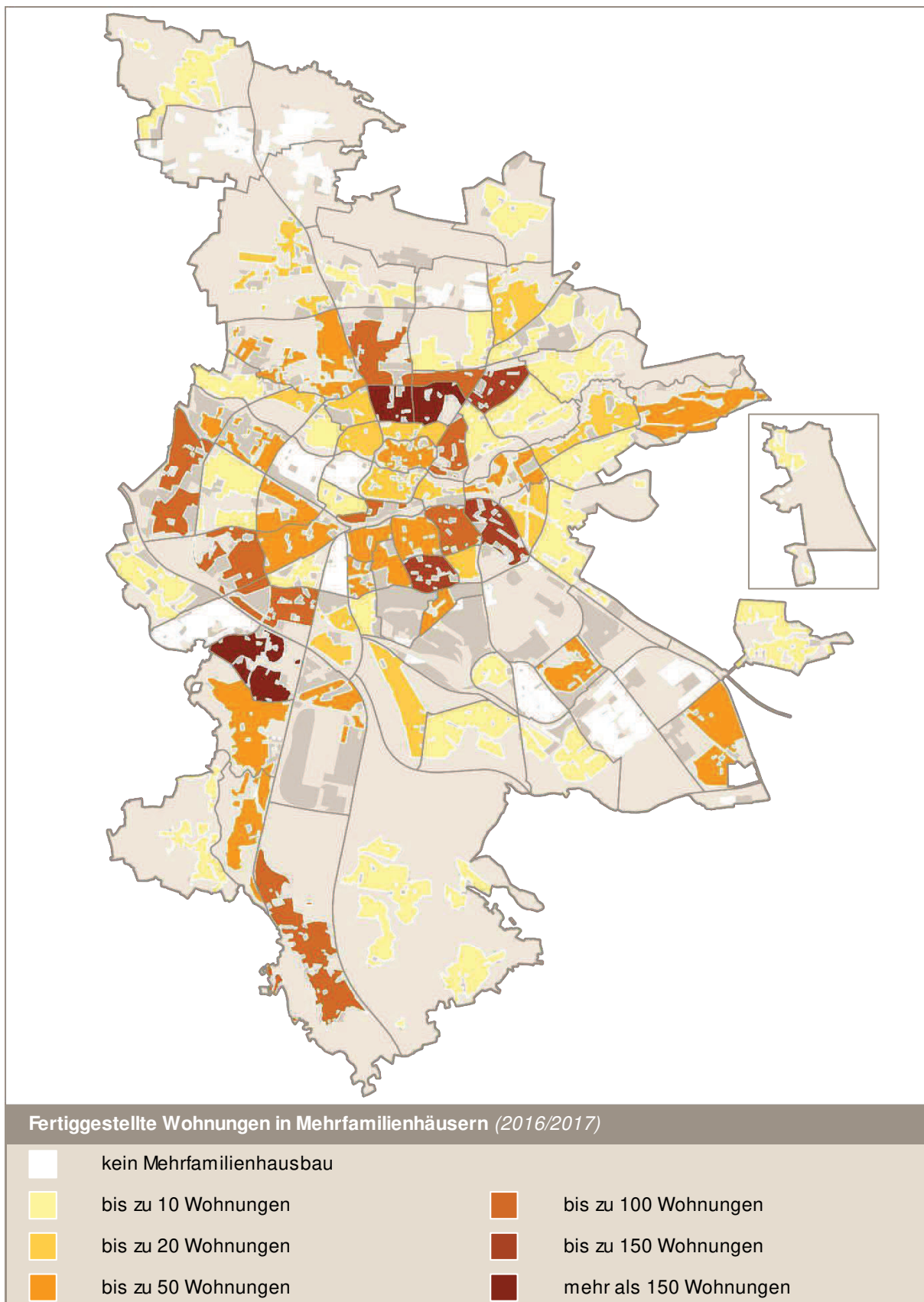
Ergänzend zu den Darstellungen der bereits fertiggestellten Wohnungen sind in Abbildung 10 die zum Jahresende 2017 noch im Bau befindlichen Wohnungen dargestellt. Auch hierin spiegeln sich größere Wohnungsbauvorhaben wider. So etwa in Hummelstein, wo sich zum Jahresende 2017 das Wohnbauprojekt „Europas 12“ mit ca. 130 Wohnungen im Bau befand.

Abbildung 8: Verteilung des Wohnungsneu- und Umbaus im Ein- und Zweifamilienhausbau in Nürnberg (2016/2017)

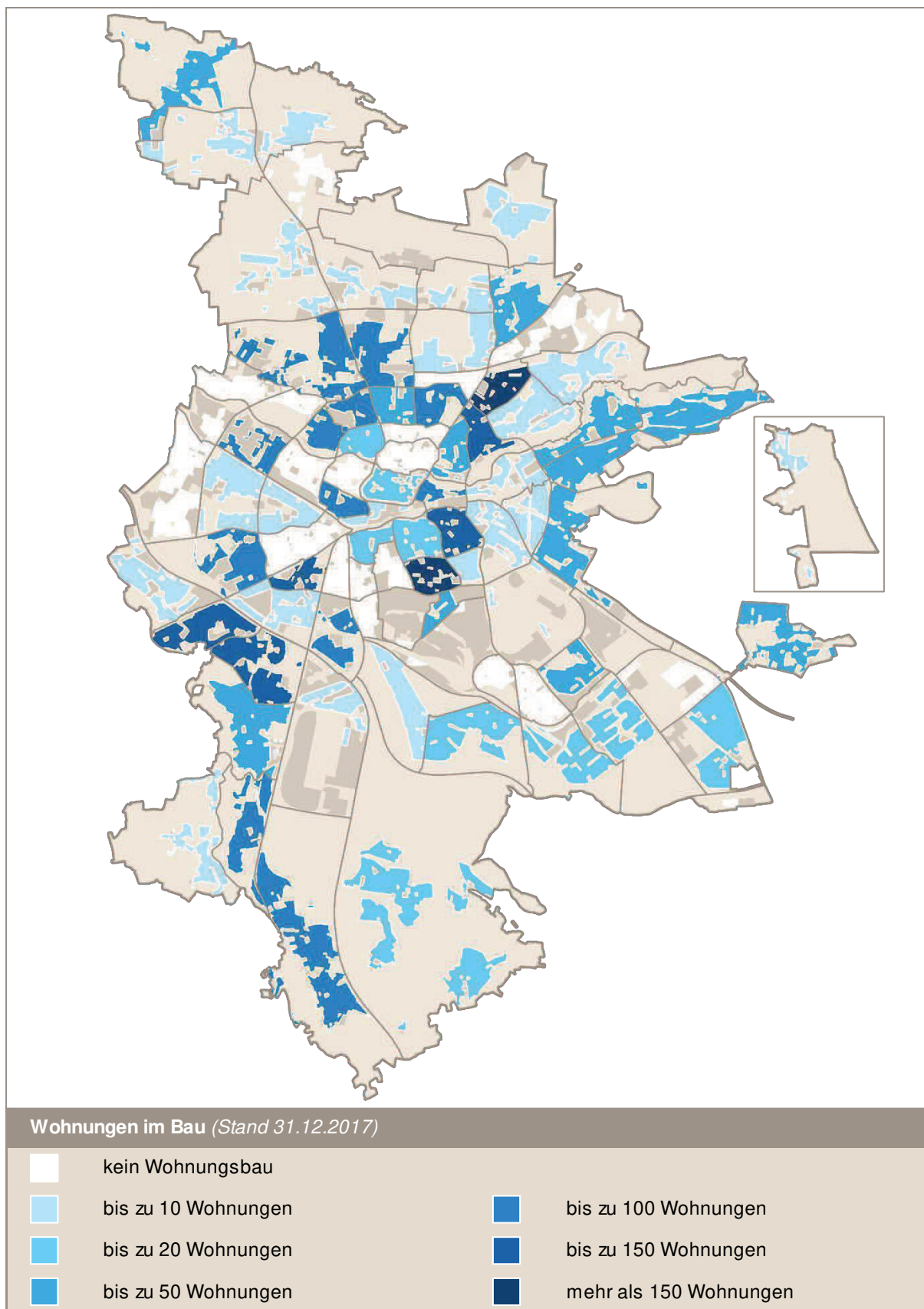


Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 9: Verteilung des Wohnungsneu- und Umbaus im Mehrfamilienhausbau in Nürnberg (2016/2017)



Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 10: Verteilung der im Bau befindlichen Wohnungen in Nürnberg zum Jahresende 2017

Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

4.2. Baulandbereitstellung der vergangenen Jahre: Schaffung von Baurecht

Um das städtische Einwohnerwachstum zu bewältigen und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu sichern, ist eine hohe Wohnungsbauintensität erforderlich. Diese ist abhängig von der Bereitstellung von Baurecht. Ein wichtiges Instrument zur Schaffung von Baurecht ist der Bebauungsplan, der insbesondere bei der Entwicklung von Außenbereichs- und Konversionsflächen zum Einsatz kommt. Daneben hat auch der Wohnungsbau mit Genehmigungen nach § 34 BauGB einen in Nürnberg seit vielen Jahren hohen Anteil an den Wohnungsbaufertigstellungen.

Tabelle 1 zeigt, wie viele Wohneinheiten in den letzten Jahren durch rechtsverbindlich gewordene Bebauungspläne vorbereitet wurden.

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

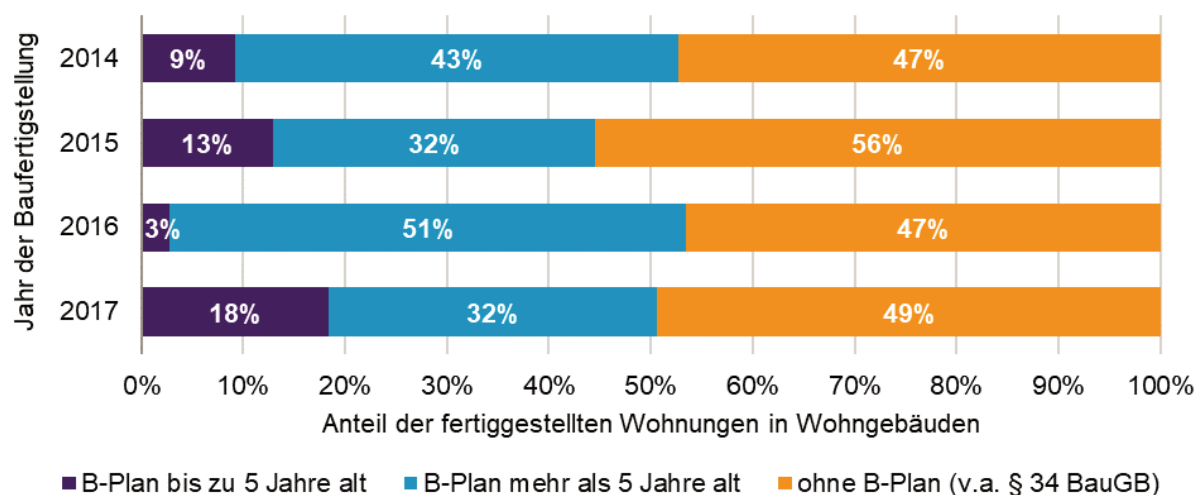
Jahr des Inkrafttretens	Anzahl der möglichen Wohnungen in den Bebauungsplänen (circa)		
	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	insgesamt
2011	40	0	40
2012	25	0	25
2013	150	180	330
2014	270	195	465
2015	25	250	275
2016	30	0	30
2017	40	250	290
Zeitraum 2011-2017	580	875	1.455

Datenquelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Auffällig sind die schwankenden und teilweise auch geringen Zahlen in einzelnen Jahren. Hieraus einen Bedeutungsverlust der Bebauungsplanung für den Wohnungsbau in Nürnberg zu interpretieren, wäre unzutreffend. So werden große Stadtentwicklungsgebiete wie das Tiefe Feld, die Brunecker Straße und in Wetzendorf, die für den zukünftigen Wohnungsbau von wesentlicher Bedeutung sind, aktuell über Bebauungspläne vorbereitet.

Ein etwa gleich großer Anteil der Wohnbautätigkeit vollzieht sich ohne einen eigens aufgestellten Bebauungsplan. Genehmigungsgrundlage ist in diesen Fällen § 34 BauGB, der dann zur Anwendung kommen kann, wenn sich ein Bauvorhaben in Innenbereichslagen nach Art und Maß der Nutzung in die vorhandene Umgebung einfügt. Da Bebauungsplanverfahren aufwändig und langwierig sind, besteht in vielen Städten aktuell die Tendenz, die Möglichkeiten des § 34 BauGB auszuschöpfen. Zum Teil verbinden sich Vorhaben der Innenentwicklung mit sogenannten Abwendungsvereinbarungen, mit denen sich ein Investor oder Vorhabenträger verpflichtet, ein von der Stadt gewünschtes und ansonsten über ein Bebauungsplanverfahren abzusicherndes Planungsziel umzusetzen.

Dass die aktuelle Bautätigkeit auch aus älteren Bebauungsplänen resultiert, zeigt die Abbildung 11. Noch ungenutzte Bauflächenpotentiale werden hier sukzessive durch Wohnungsneubau in Anspruch genommen.

Abbildung 11: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage (2014 bis 2017)

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

Die hohe Relevanz älterer Bebauungspläne für den aktuellen Wohnungsbau hat eine gewisse Ambivalenz. Einerseits ist es positiv zu beurteilen, dass im Siedlungsgefüge der Stadt noch Grundstücksreserven vorhanden sind, die ohne den Vorlauf aufwändiger Verfahren für neuen Wohnungsbau genutzt werden können. Andererseits verdeutlicht dies auch, dass die Stadt Nürnberg in der Vergangenheit zwar Baurecht und ggf. damit verbundene Erschließungsanlagen geschaffen hat, ein Teil der Grundstücke aber über längere Zeiträume nicht ihrer planerischen Zielsetzung entsprechend in Anspruch genommen wurde. Im Einzelfall kann dies mit ungünstigen Grundstückszuschnitten in Zusammenhang stehen, wenn parallel zum Bebauungsplanverfahren keine Grundstücksneuordnung (z. B. in einem Umlegungsverfahren) stattgefunden hat. Bedeutsamer aber ist, dass Grundstückseigentümer oftmals kein Interesse an einer zügigen Nutzung haben, weil sie die Grundstücke als Wertanlage, zu Spekulationszwecken oder für ihre Nachkommen zurückhalten.

4.3. Zukünftige Baulandbereitstellung: Wohnbauflächenpotenziale

Das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg führt seit vielen Jahren ein Wohnbauflächenkataster, in dem die im Stadtgebiet bestehenden Wohnbaupotenziale erfasst sind und laufend aktualisiert werden. Die Aktualisierungen betreffen zum einen "Zugänge" von Flächen, für die neu Baurecht geschaffen wurde oder geschaffen werden soll, zum anderen "Abgänge", wenn für erfasste Potenzialflächen der Baubeginn erfolgt ist. Die Bilanz von Zu- und Abgängen belegt für die Jahre 2016 und 2017 einen deutlichen Zuwachs an Wohnbaupotenzialen.

Wie die nachfolgende Tabelle 2 zeigt, sind im Wohnbauflächenkataster zum Jahresende 2017 Potenzialflächen für mehr als 13.000 Wohneinheiten nachgewiesen. Für diese kann ein Anteil von 75 % für den Geschosswohnungsbau und von 25 % für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern abgeschätzt werden.

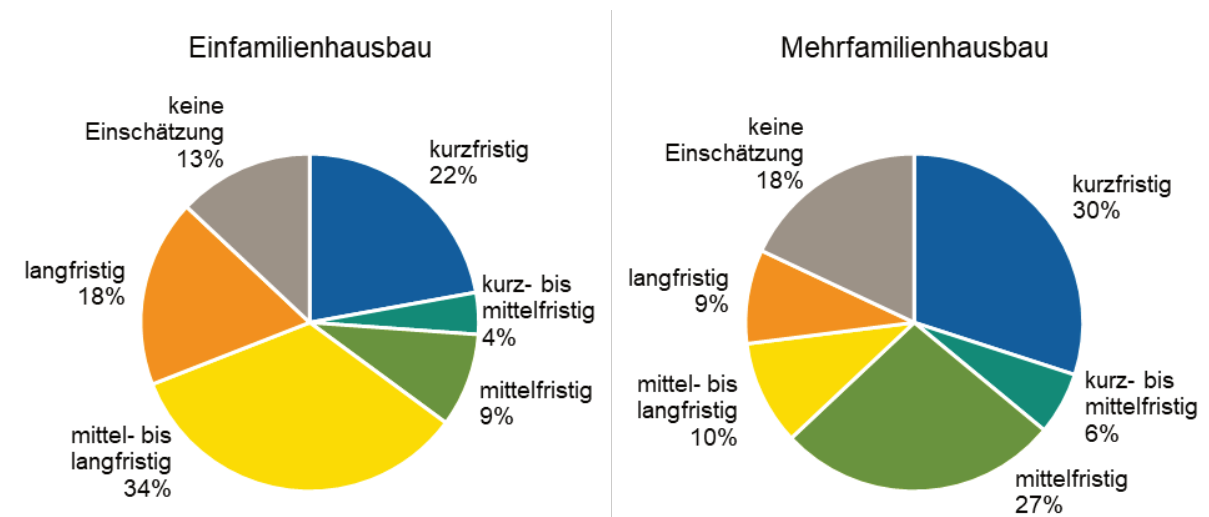
Tabelle 2: Bilanzierung der Wohnungsbaupotenziale in Nürnberg (2016 und 2017)

	Wohnungsbaupotenziale (Wohnungen)					
	2016			2017		
	in EFH	in MFH	Summe	in EZFH	in MFH	Summe
Potenzial zu Jahresbeginn	1.879	4.199	6.078	3.032	6.029	9.061
im Jahresverlauf erfasst	1.255	3.053	4.308	653	5.286	5.939
im Jahresverlauf abgegangen	102	1.223	1.325	79	1.527	1.606
Jahresbilanz	+1.153	+1.830	+2.983	+574	+3.759	+4.333
Potenzial zum Jahresende	3.032	6.029	9.061	3.606	9.788	13.394

Datenquelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Der Zuwachs der Wohnbaupotenziale in den Jahren 2016 und 2017 ist zum einen auf in diesem Zeitpunkt eingeleitete Bauleitplanverfahren zurückzuführen, zum anderen das Ergebnis einer weiterhin anhaltenden Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen.

Die im Wohnbauflächenkataster erfassten Potenzialflächen sind durch unterschiedliche Verfügbarkeiten gekennzeichnet. Das Spektrum reicht von Wohnbaupotenzialen, für die bislang lediglich eine Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan gilt bzw. geplant ist bis hin zu Potenzialen mit sofort verfügbarem Baurecht. Auf der Grundlage des planungsrechtlichen Status Quo kann für die aus dem Wohnbauflächenkataster abgeleiteten Neubauannahmen ein möglicher Realisierungszeitpunkt abgeschätzt werden. Dieser wird abgestuft als kurzfristig (in den nächsten 3 Jahren), mittelfristig (in den nächsten 4-9 Jahren) oder langfristig (frühestens in 10 Jahren) angegeben (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Realisierungshorizont für die bestehenden Wohnungsbaupotenziale (Jahresende 2017)

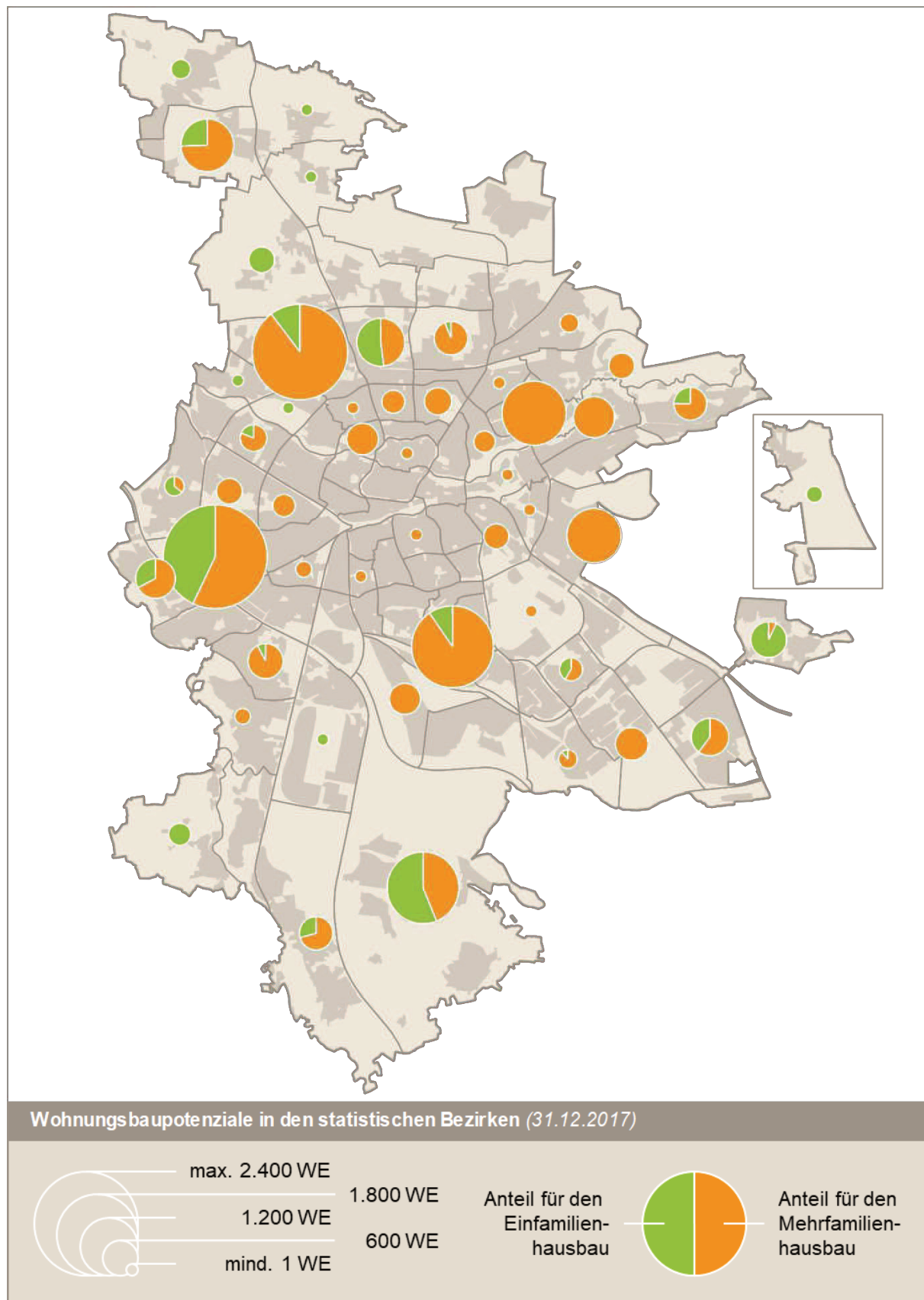
Datenquelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Die kurzfristige Verfügbarkeit eines Wohnbaupotenzials beurteilt sich nicht allein an den Möglichkeiten des Planungsrechts. Nicht immer werden kurzfristig verfügbare Potenziale auch kurzfristig realisiert. Ungeklärte bzw. schwierige Eigentumsverhältnisse, fehlendes Interesse der Grundstückseigentümer oder Investorenwechsel können Erklärungen hierfür sein.

Grundsätzlich gilt, dass die aus den Wohnbaupotenzialen abgeleiteten Neubauannahmen immer einer gewissen Unschärfe unterliegen. Neben dem Zeitpunkt der Realisierung betrifft diese auch die Anzahl der möglichen Wohneinheiten und die Aufteilung in Geschoss- und Einfamilienhausbebauung. Je weiter fortgeschritten Bauleitplanverfahren oder Baugenehmigungsprozesse sind, umso genauer kann ein Wohnbaupotenzial üblicherweise beurteilt werden.

Größere Flächenpotenziale für den Einfamilienhausbau in Nürnberg bestehen in Großreuth bei Schweinau (Tiefes Feld, Züricher Straße, Herbststraße) sowie im Süden des Stadtgebietes im Bereich Worzeldorf und Kornburg. Im Interesse einer städtebaulich sinnvollen Mischung sind die vorgenannten Stadtentwicklungsräume gleichzeitig auch durch einen hohen Anteil an Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Weitere Schwerpunkträume für den Geschosswohnungsbau sind die Konversionsfläche des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße, Standorte im südlichen Knoblauchsland (Südlich Kriegsopfersiedlung, nördlich Wetzendorf, Schleswiger Straße), in St. Jobst (Tafelgelände, Branntweinmonopol) sowie in Zerzabelshof an der Regensburger Straße (ehem. August-Meier-Heim).

Abbildung 13: Verteilung der Wohnungsbaupotenziale für den Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Nürnberg (Jahresende 2017)



Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Stadtplanungsamt Nürnberg; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

4.4. Ungenutzter und zweckentfremdeter Wohnraum

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt erhöht den Druck, bestehenden Wohnraum optimal zu nutzen. Dennoch bleiben auch in dieser Situation Wohnungen ungenutzt (Leerstand) oder werden für andere Zwecke umgenutzt (z. B. als Büro oder Ferienwohnung). Diese Wohnungen stehen – obwohl real vorhanden – dem Nürnberger Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung und können nicht zu dessen Entlastung beitragen. Die Wohnungsmarktbeobachtung 2017 nimmt angesichts des Schwerpunktthemas „Handlungsfelder eines angespannten Wohnungsmarktes“ sowohl den Wohnungsleerstand als auch die Zweckentfremdung durch die Vermietung als Ferienwohnung ergänzend in den Blick.

4.4.1. Wohnungsleerstand

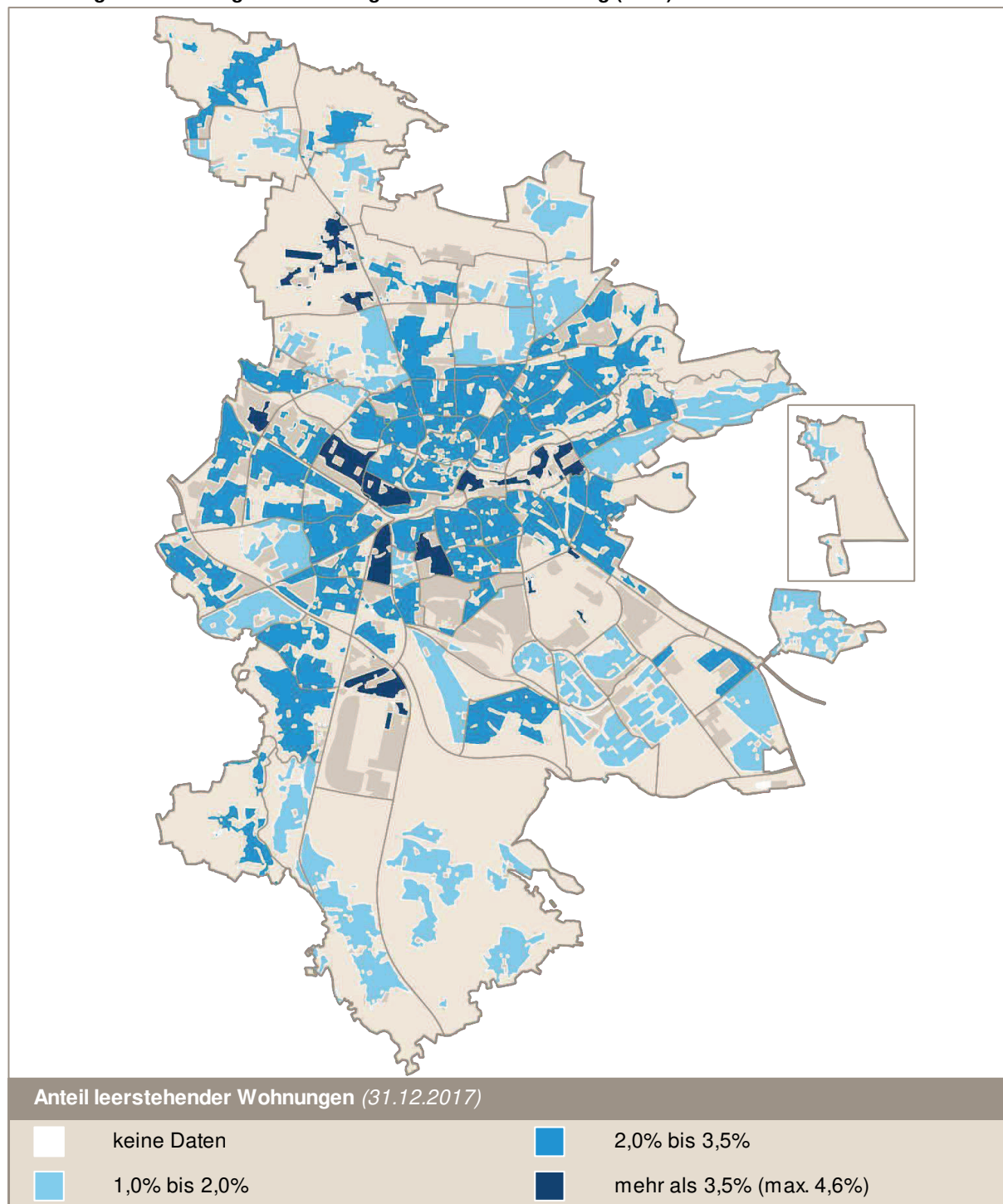
Wohnungen stehen aus unterschiedlichen Gründen leer. Hohe Wohnungsleerstände sind typischerweise in Regionen zu verzeichnen, die von einer sinkenden Wohnungsnachfrage in der Folge von Einwohnerverlusten charakterisiert sind. In der Regel sind hier die sehr einfachen Wohnungen bzw. die schlechten Lagen besonders betroffen. Auch in einer wachsenden Stadt wie Nürnberg kann es in Einzelfällen zu solchen markt- oder nachfragebedingten Wohnungsleerständen kommen, z. B. wenn die Wohnqualität sehr stark von Lärm beeinträchtigt wird und/oder die Wohnung, gemessen an der Qualität, zu teuer angeboten wird. Bisweilen kann die Wohnqualität auch in Folge von Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsdefiziten gering sein, so dass sich hieraus ein Leerstand erklärt.

Eine andere Form des Wohnungsleerstands ist der sogenannte Fluktuationsleerstand, der normalerweise nur kurzfristig im Kontext eines Mieterwechsels entsteht. Ein solcher Fluktuationsleerstand kommt dann zustande, wenn die Wohnung mangels Nachfrage nur mit Verzögerungen und dementsprechend mit einem zwischenzeitlichen Leerstand weiterzuvermieten ist. In engen Märkten ist oft das Gegenteil der Fall: Die Wohnungen werden sofort weitervermietet und die Haushalte zahlen in einem Übergangszeitraum sowohl für die alte als auch für die neue Wohnung Miete, um Umzug und Renovierung abwickeln zu können. In der Regel spricht man davon, dass es zur Befriedigung dieser umzugsbedingten Zusatznachfrage eine über die Vollversorgung mit Wohnungen (Zahl der Haushalte = Zahl der Wohnungen) hinausgehende Fluktuationsreserve braucht. Oftmals werden Wohnungs- bzw. Mieterwechsel auch genutzt, um Häuser oder Wohnungen umfassender zu sanieren. Dies wird als sanierungsbedingter Leerstand bezeichnet. Im wissenschaftlichen Diskurs wird eine Leerstandsquote von 3-5 % als angemessen bezeichnet, da hier die Marktgängigkeit der Wohnungen noch gut gewährleistet ist und gleichzeitig eine angemessene Wohnungsversorgung vorherrscht. Bei einer niedrigeren Quote verbessert sich die Marktgängigkeit, eine angemessene Versorgung ist jedoch zunehmend schwieriger: der Wohnungsmarkt wird als angespannt bewertet.

Für die Wohnungsmarktbeobachtung 2017 konnten erstmals Daten zum Wohnungsleerstand aufbereitet werden. Dabei handelt es sich um einen eher längerfristigen Wohnungsleerstand, der in Kooperation mit der N-ERGIE auf Basis der Stromversorgung ermittelt wird. Als leerstehende Wohnungen wurden solche erfasst, bei denen der Stromzähler zu einem Stichtag abgemeldet war oder bei denen über einen Zeitraum von drei Monaten ein gegen Null tendierender Stromverbrauch gemessen wurde. Der so ermittelte Gesamtleerstand beträgt für Nürnberg 2,5 %. Dieser Wert ist nicht oder nur sehr eingeschränkt vergleichbar mit den Werten aus

anderen Städten oder auch den Ergebnissen anderer Gutachten, wie z. B. das zum Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“, die jeweils auf anderen Methoden bzw. Definitionen beruhen.³

Abbildung 14: Verteilung des Wohnungsleerstands in Nürnberg (2017)



Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, N-ERGIE; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

³ Die N-ERGIE hat für die Lieferstellen folgende Merkmale bzw. Abgrenzungen geliefert: Basis ist nur Nürnberg; Anzahl der Anlagen mit eingestelltem Leerstandstarif; Anzahl der Anlagen bei denen der Kunde Eigentümer der Lieferstelle ist und der Verbrauch ≤ 150 kWh/Jahr beträgt; Geschäftskunden wurden (sofern bekannt) ausgeschlossen

Der niedrige Wohnungsleerstand ist ein Ausdruck der insgesamt angespannten Wohnungsmarktsituation in Nürnberg. Auch die räumlichen Unterschiede sind nicht gravierend (Abbildung 14). Die auf Grund leicht erhöhter Werte dunkel eingefärbten Bezirke sind vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Dies kann mit Blick auf die Leerstandszahlen zu zwei Effekten führen. Zum einen kann es Unschärfen bei Umnutzungen oder wechselnden Nutzungen zwischen Gewerbe und Wohnen kommen. Zum anderen kann aber auch eine mangelnde Wohnqualität durch das gewerbliche und ggf. durch Immissionen belastete Wohnumfeld oder durch die Lage von Wohnungen in vorwiegend gewerblich genutzten Immobilien (z. B. ehemalige Hausmeisterwohnungen) vorliegen, welche die Vermarktbarkeit der Wohnungen so stark beeinflusst, dass es zu erhöhten Wohnungsleerständen kommt.

Wichtiger und aussagekräftiger als der gesamtstädtische und kleinräumige Status quo ist jedoch eine Betrachtung der Veränderungen im Zeitverlauf. Hieraus lassen sich Aussagen über eine zunehmende Marktanspannung und Marktentspannung ableiten. Dies wird durch die Fortführung der Wohnungsmarktbeobachtung in den nächsten Jahren ermöglicht.

4.4.2. Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen über Internet-Plattformen

Ein anderes Phänomen ist die Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzung als Ferienwohnungen⁴. Diese werden nicht nur touristisch, sondern teilweise auch von Handwerkern und Geschäftsreisenden genutzt. Die Vermietung wird in der Regel durch entsprechende Internetplattformen zur Vermittlung von Ferienwohnungen ermöglicht oder erleichtert. Airbnb deckt den Großteil des Angebots an Ferienwohnungen ab. Auf anderen Internetportalen (z. B. FeWo-direkt) werden zwar auch Ferienwohnungen angeboten. Stichproben haben jedoch ergeben, dass ein erheblicher Teil der dort angebotenen Wohnungen ebenfalls bei Airbnb zu finden ist.

Kommunen können nach Art. 1 des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Genehmigung ist unter anderem dann erforderlich, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.

⁴ Definition Ferienwohnung nach Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA): Eine „Ferienwohnung“ ist eine abgeschlossene Unterkunft innerhalb eines Hauses mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung, in der zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste aufgenommen werden.

Tabelle 3: Zweckentfremdung von Wohnungen zur Vermietung als Ferienwohnung (Juli 2018)

Anzahl der Wohnungen in Nürnberg insgesamt (inkl. Wohnheime)	300.577 Wohnungen	
davon als "gesamte Unterkunft" auf Airbnb angeboten	679 Wohnungen	<i>entspricht einem Anteil von 0,23%</i>
Bewertung der Inserate hinsichtlich ihrer dauerhaften oder zeitweisen Vermietung als Ferienwohnung		
dauerhaft als Ferienwohnung angeboten	73% der Inserate	492 Wohnungen
nur zeitweise als Ferienwohnung angeboten	23% der Inserate	158 Wohnungen
nicht zurordenbar	4% der Inserate	29 Wohnungen
Wohnungen, die durch die Vermietung auf Airbnb dem Nürnberger Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen	ca. 500 Wohnungen	
Schätzung zur Zahl der Wohnungen, die auf anderen Portalen als Ferienwohnung angeboten werden*	ca. 100 Wohnungen	
Gesamtzahl der Wohnungen, die dem Nürnberger Wohnungsmarkt durch die Nutzung als Ferienwohnung nicht zur Verfügung stehen	ca. 600 Wohnungen	
	<i>entspricht einem Anteil von ca. 0,2% aller Nürnberger Wohnungen</i>	

* Die Schätzung ist ein Ergebnis der im Text erwähnten Stichproben.

Datenquelle: Erhebung durch Quaestio auf der Online-Plattform Airbnb

Für die Wohnungsmarktbeobachtung wurden entsprechend der Definition „Zweckentfremdung von Wohnraum“ die Angebote nach den Aspekten „Vermietung der gesamten Wohnung“ sowie „Vermietung über einen Zeitraum länger als acht Wochen pro Jahr“ untersucht. Es wurden alle Inserate der Rubrik „gesamte Unterkunft“ (entspricht dem Kriterium „Vermietung der gesamten Wohnung“) im Stadtgebiet Nürnbergs zum Stichtag 09.07.2018 ausgewertet. Angebote, die sich nur auf ein Zimmer in einer Wohnung bezogen, wurden daher nicht betrachtet. Eine zeitliche Eingrenzung des Mietzeitraums wurde nicht vorgenommen, so dass alle Nürnberger Angebote erfasst wurden. Für die weitere Analyse verblieben 679 Wohnungen. Dies entspricht 0,23 % aller Nürnberger Wohnungen. Auf Basis der eingestellten Bilder und der Beschreibung lässt sich auf den Charakter des Angebots und darauf schließen, ob die Wohnung ansonsten bewohnt wird oder ob sie ausschließlich als Ferienwohnung angeboten wird (entspricht dem Kriterium „länger als acht Wochen pro Jahr“). Insgesamt 73 % der Inserate konnten der Kategorie „dauerhaft als Ferienwohnung angeboten“ zugeordnet werden. Aus der Erhebung konnten entsprechend ca. 500 Wohnungen identifiziert werden, die dem Nürnberger Wohnungsmarkt in Folge der Vermietung über Airbnb nicht zur Verfügung stehen. Auf Basis der Stichproben auf anderen Plattformen kann die darüber hinaus gehende Zahl an Ferienwohnungen in Nürnberg auf ungefähr 100 Wohnungen geschätzt werden.

In der Summe stehen dem Nürnberger Wohnungsmarkt etwa 600 Wohnungen aufgrund einer Vermietung als Ferienwohnung nicht zur Verfügung. Dies entspricht ca. 0,2 % aller Nürnberger Wohnungen. Auch wenn auf die oben beschriebene Weise ermittelten Zahlen für andere deutsche Städte nicht verfügbar sind, so lassen vorliegende Auswertungen den Schluss zu, dass sich Nürnberg verglichen mit Städten ähnlicher Größenordnung mit der Zahl der dauerhaft als Ferienwohnungen genutzten Wohnungen in etwa im Mittelfeld deutscher Großstädte wiederfindet.⁵ Neben dem Vergleich mit anderen Städten wird auch hier die Betrachtung der Veränderungen im Zeitverlauf Aufschluss darüber geben, wie massiv das Phänomen der Ferienwohnungsvermietung den Nürnberger Wohnungsmarkt einschränkt.

⁵ Siehe hierzu die Online-Veröffentlichung eines Projekts der Fachhochschule Potsdam aus dem Jahr 2015: <http://www.airbnbvvsberlin.de> (letzter Abruf: 10.08.2018). Zum Zeitpunkt des dort dargestellten Forschungsprojekts stellte Airbnb die durch die Nutzungsdaten noch detaillierter zur Verfügung als derzeit.

5. Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

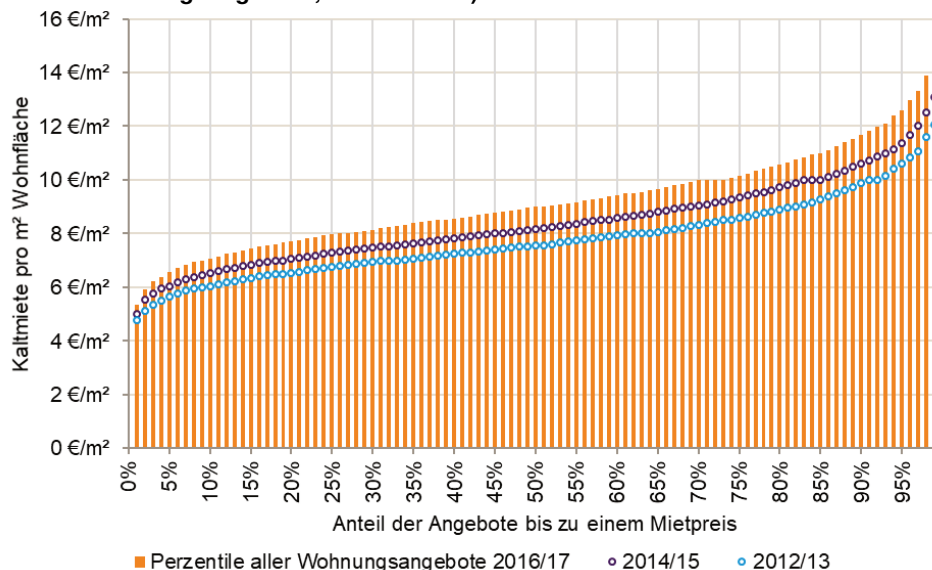
5.1. Nürnberger Wohnungsmarktsegmente

5.1.1. Preisentwicklungen in den ungebundenen Wohnungsmarktsegmenten

Trotz hohen Engagements auf unterschiedlichen Ebenen wird bezahlbarer Wohnraum zunehmend zur Mangelware. Die Mieten und Kaufpreise steigen weiter. Dies gilt in besonderem Maße für die wachsenden Städte in Deutschland, so auch für Nürnberg. Besonders deutlich drückt sich das bei den Mietpreisen von erstmals (Neubau) oder neu (Bestand) angebotener Wohnungen aus. Der Durchschnitt der Angebotsmieten⁶ betrug im Zeitraum 2012/2013 noch 7,76 €/m², im Zeitraum 2014/2015 bereits 8,39 €/m² und 2016/2017 schließlich 9,20 €/m². Dies entspricht einer Steigerung von circa 18,5 % für den Gesamtzeitraum. Die durchschnittlich bei Mieterhöhung oder bei Neuvermietung bestehender Wohnungen gezahlten Mieten liegen deutlich darunter: Der Nürnberger Mietenspiegel weist für 2016/2017 einen Wert von 7,31 €/m² aus. Die neu abgeschlossenen Mietverträge zu den nun höheren Preisen werden den Durchschnittswert im Mietenspiegel in den nächsten Jahren jedoch weiter anheben.

Die steigenden Angebotsmieten führen zu einem höheren Anteil von teuren Wohnungen. Im Zeitraum 2012/2013 wurden nur 9 % der Wohnungen für über 10 €/m² angeboten. Im Zeitraum 2016/2017 überschritten 30% die 10 €-Grenze. Das Angebot von Wohnungen unter 8 €/m² ist von 63 % (2012/2013) über 46 % (2014/2015) auf 27 % (2016/2017) gesunken. Wohnungen, die weniger als 7 €/m² kosten sind zur Mangelware geworden. Ihr Anteil sank für die angegebenen Zeiträume von 33 % über 19 % auf 9 %.

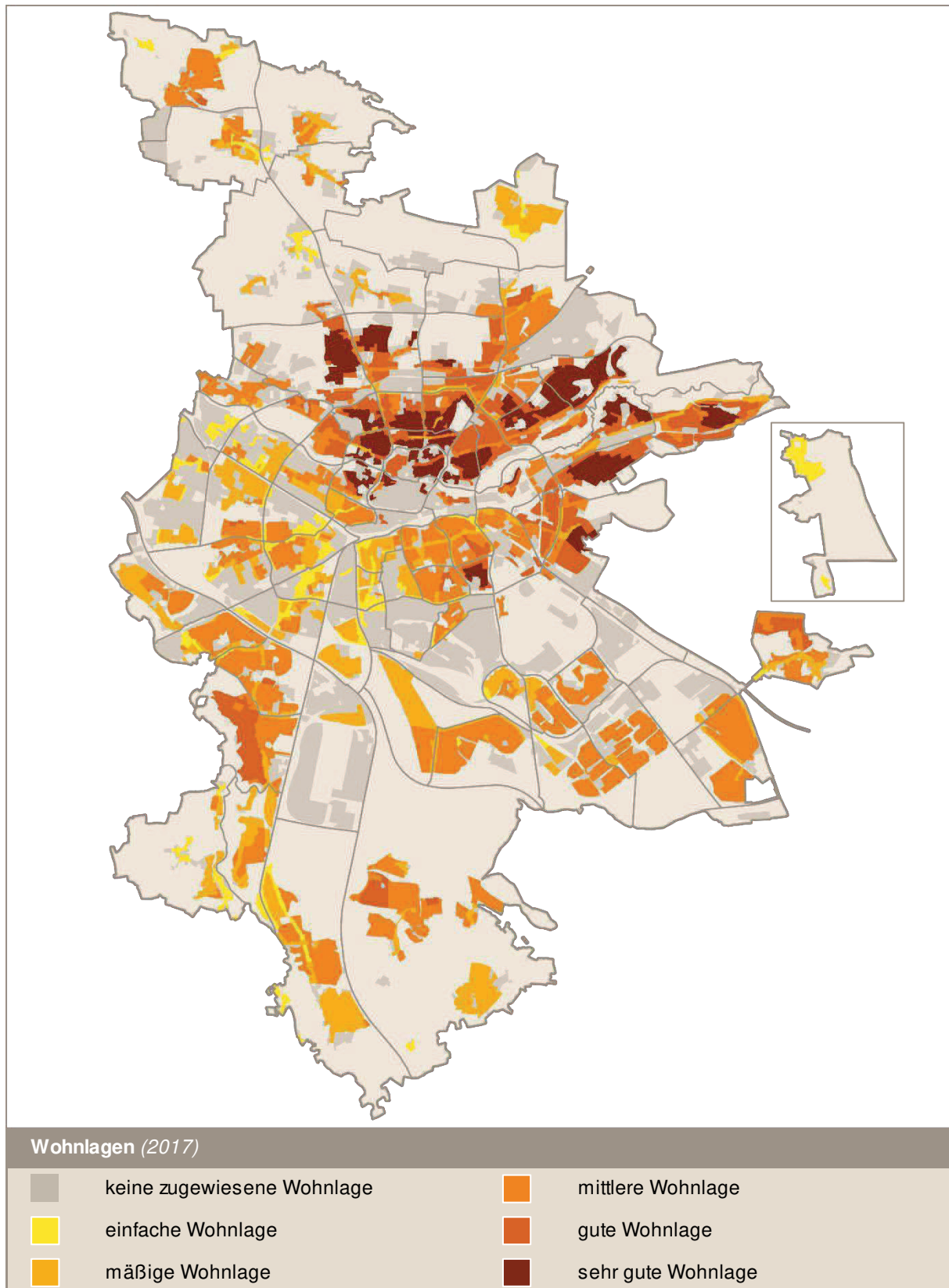
Abbildung 15: Anteil der Wohnungsangebote innerhalb der Mietpreise (Perzentile aller Mietwohnungsangebote, inkl. Neubau)



Darstellung: Quaestio; Datenquelle: empirica-systeme

Hinweis: Perzentile unterteilen einen Datensatz in hundert Teile, die eine gleiche Anzahl an Messwerten enthalten.

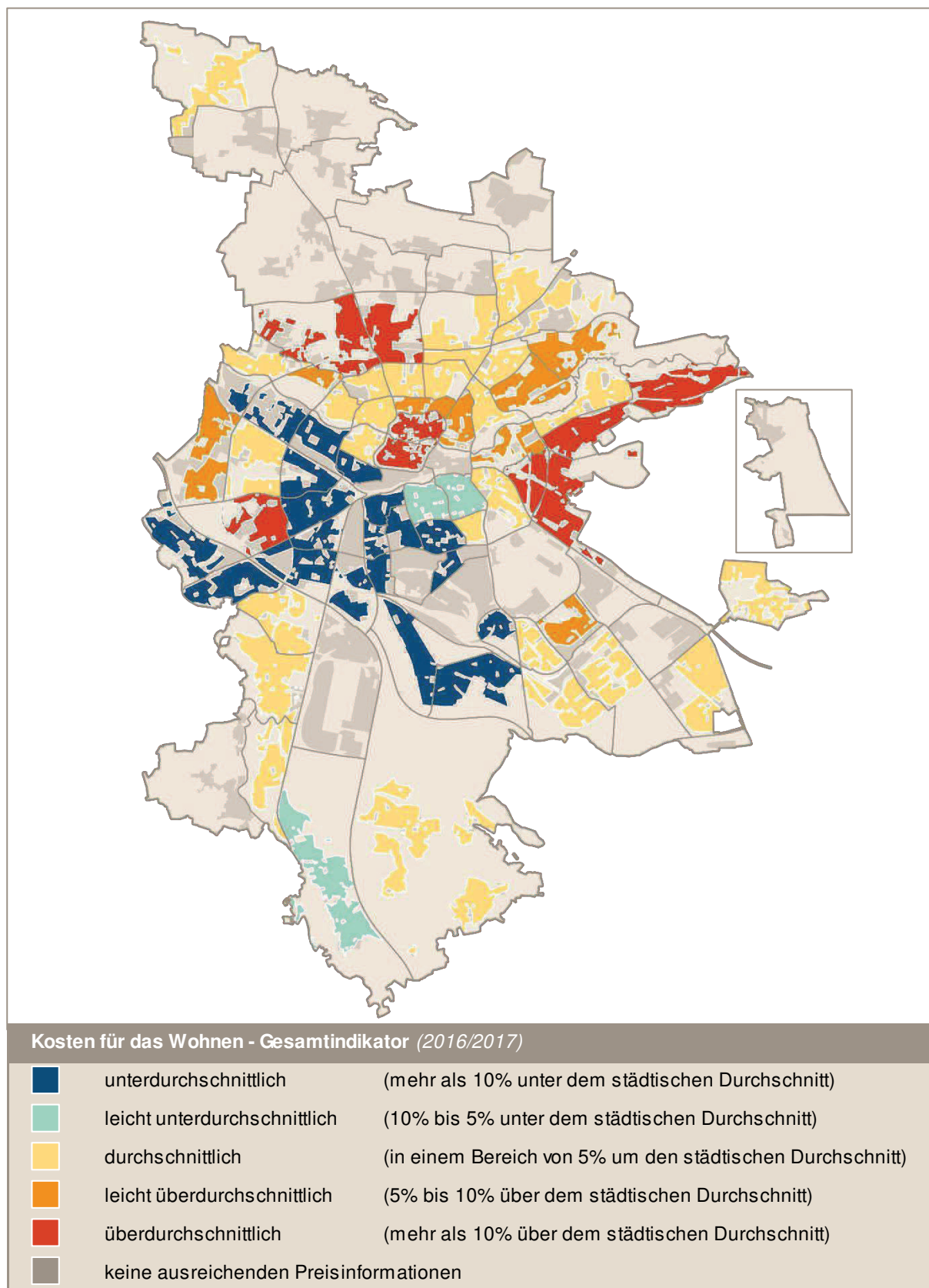
⁶ Bei den Angebotsmieten handelt es sich ausschließlich um Angebote aus der empirica-Datenbank, also um im Internet veröffentlichte Wohnungsangebote. Angebote von Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und geförderte Wohnungen, die oftmals günstiger sind, werden nur in geringem Maß öffentlich angeboten. Ein immer größer werdender Anteil von Wohnungen wird außerdem „unter der Hand vergeben“ (z.B. im Freundeskreis oder über Aushänge).

Abbildung 16: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg mit statistischen Bezirken

Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis: Die Geometrie der Stadtteile in Abbildung 16 unterscheidet sich von denen der anderen Karten, da die Wohnlagen flächengenau erfasst werden, während in den anderen Kartendarstellung, die jeweiligen Daten in die als bewohnt abgegrenzte Fläche projiziert werden.

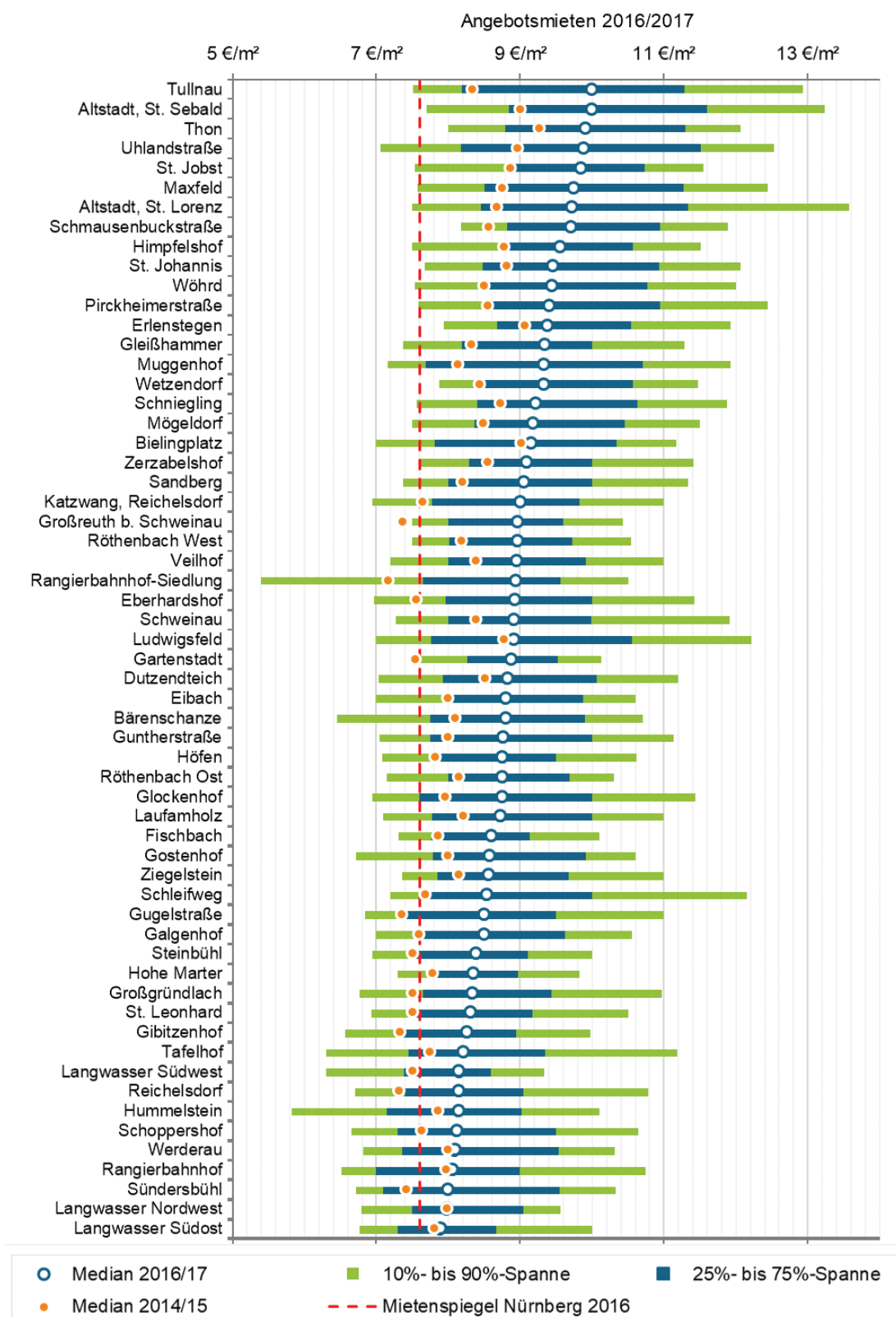
Abbildung 17: Gesamtindikator Kosten für das Wohnen (2016/2017)



Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Datenquelle: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg (aus aggregierten Daten abgeleitet); Geometrie: Raumbezugs-system, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis zu Abbildung 17: Der Gesamtindikator wurde aus der Abweichung der mittleren Kaufpreise des Gutachterausschusses und den durchschnittlichen Angebotsmietpreisen (empirica) vom gesamtstädtischen Durchschnitt gebildet. Der mittlere Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lag in Nürnberg in den Jahren 2016/2017 bei rund 355.000 €, der Kaufpreis von Eigentumswohnungen bei rund 2.600 €/m² und die Durchschnittsmiete bei rund 9,20 €/m².

Abbildung 18: Preisspannen der Angebotsmieten in den statistischen Bezirken 2016/2017 und Vergleich mit dem Median 2014/2015 und dem Mieterspiegel 2016



Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Datenquelle: empirica-systeme

Hinweis zur Abbildung 18: Die grünen Balken bilden 80 % aller erfassten Mietwohnungsangebote ab, die blauen Balken 50 %. Für den Bezirk Thon lag der Median der Angebotsmiete 2016/2017 beispielsweise bei 9,91 €/m² (weißer Punkt), 2014/2015 lag der Median noch bei 9,26 €/m² (oranger Punkt). 80 % der Angebote in den Jahren 2016/2017 lagen zwischen 8,00 €/m² und 12,06 €/m², 50 % der Angebote zwischen 8,79 €/m² und 11,30 €/m². Die hier dargestellten Angebotsmieten entstammen Wohnungsinseraten (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 Mieterspiegel werden Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurden. Deshalb liegt der Mieterspiegel in den statistischen Bezirken unterhalb des mittleren Angebotsmietpreises.

Da der Nürnberger Mietenspiegel jeweils für zwei Jahre gültig ist, hat sich die durchschnittliche Miete laut Mietenspiegel zum Vorjahresbericht nicht verändert. Durch den deutlichen Anstieg der Angebotsmieten (Abbildung 18) liegen die Mieten daher nun mehrheitlich über dem Wert des Mietenspiegels. In sechs Bezirken wurden im Betrachtungszeitraum gar keine Wohnung unter Mietenspiegelniveau angeboten. Auffallend ist, dass eine große Spannbreite der Mieten insbesondere in den teuren Bezirken stattfindet. Die Preisspannen in den Gebieten mit niedrigem Median der Angebotsmieten fallen meist geringer aus.

Im Vergleich zum vorjährigen Bericht sind 2016/17 die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten mit 10,00 €/m² (siehe Abbildung 16) nicht mehr im Bezirk Thon sondern im Bezirk Tullnau zu finden. Die Rangierbahnhofsiedlung, die letztes Jahr noch die günstigsten Angebotsmieten zu verzeichnen hatte, zeigt Preissteigerungen um fast 25 %. Allerdings fällt hier auf, dass gleichzeitig Wohnungen auch deutlich günstiger als im Vorjahr vermietet werden, die Spanne sich also vergrößert hat. In Langwasser Südost gab es die niedrigste durchschnittliche Angebotsmiete von rund 7,90 €/m² und kaum Mietpreissteigerungen seit 2014/15.

Die Auswertungen nach den Bezirkstypologien (Tabelle 4 bis Tabelle 6) lassen für die verschiedenen Lagen und Lagekategorien kaum Unterschiede erkennen. Dies besagt letztlich, dass die Wohnkosten auf so breiter Front steigen, dass alle Segmente und räumliche Teile des Nürnberger Wohnungsmarktes gleichermaßen erfasst werden.

Wie schon in den letzten Jahren sind auch im aktuellen Berichtszeitraum die Preise für Wohneigentum deutlich stärker gestiegen als die Mieten. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind zwischen 2014/2015 und 2016/2017 um weitere 19 % gestiegen. Gegenüber dem Basiszeitraum (2012/2013) ergibt sich nun ein Anstieg von 41 %. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung (Wohnungsbestand und Neubau) beträgt nunmehr 2.630 €/m². Nach wie vor gilt, dass das geringe Zinsniveau die Eigentumspreise antreibt. Trotz der stärker gestiegenen Kaufpreise lohnt sich für viele Mieter der Umstieg in eine Eigentumswohnung noch. Hinzu kommt, dass Immobilien zum Ziel unterschiedlichster Kapitalanleger geworden sind.

Tabelle 4: Angebotspreise für Mietwohnungen (Wohnungsbestand und Neubau) und deren Entwicklung in den typisierten statistischen Bezirken (2012-2017)

Typ		Mietpreis					
		arithmetisches Mittel					Entwicklung 2012/13 - 2016/17
		2012/13	↗	2014/15	↗	2016/17	
Lagetypen	Innere Innenstadt	8,35 €/m²	6,3%	8,88 €/m²	11,5%	9,90 €/m²	18,5%
	Äußere Innenstadt	7,57 €/m²	8,4%	8,20 €/m²	9,1%	8,95 €/m²	18,3%
	Innenstadtrand	7,68 €/m²	10,5%	8,48 €/m²	8,3%	9,19 €/m²	19,7%
	Stadtrand	7,57 €/m²	6,3%	8,05 €/m²	8,9%	8,77 €/m²	15,8%
Bau- und Lagetypen	Innenstadtquartier	7,76 €/m²	7,9%	8,37 €/m²	9,9%	9,20 €/m²	18,6%
	Mehrfamilienhausquartier	7,59 €/m²	9,8%	8,33 €/m²	9,0%	9,08 €/m²	19,7%
	Einfamilienhausquartier	7,77 €/m²	8,1%	8,40 €/m²	8,6%	9,12 €/m²	17,3%
	Großwohnsiedlung	7,34 €/m²	6,9%	7,84 €/m²	8,2%	8,49 €/m²	15,7%
Sozial- struktur- typen	geringe Transferabhängigkeit	7,99 €/m²	7,7%	8,61 €/m²	9,2%	9,40 €/m²	17,6%
	mittlere Transferabhängigkeit	7,73 €/m²	8,2%	8,37 €/m²	9,4%	9,15 €/m²	18,3%
	hohe Transferabhängigkeit	7,32 €/m²	8,4%	7,93 €/m²	9,8%	8,71 €/m²	19,0%
Wohnlage (bezirksgenau)	sehr gute Wohnlage	8,33 €/m²	6,8%	8,89 €/m²	9,5%	9,74 €/m²	16,9%
	gute Wohnlage	7,83 €/m²	7,2%	8,39 €/m²	10,6%	9,28 €/m²	18,5%
	mittlere Wohnlage	7,47 €/m²	8,8%	8,12 €/m²	7,9%	8,76 €/m²	17,3%
	mäßige/einfache Wohnlage	7,14 €/m²	8,8%	7,77 €/m²	11,1%	8,63 €/m²	20,9%
Nürnberg insgesamt		7,76 €/m²	8,1%	8,39 €/m²	9,7%	9,20 €/m²	18,6%

Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Datenquelle: empirica-systeme

Tabelle 5: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Eigentumswohnungen (Wohnungsbestand und Neubau) und deren Entwicklung in den typisierten statistischen Bezirken (2012-2017)

Typ		Kaufpreise für Eigentumswohnungen					Entwicklung 2012/13 - 2016/17
		2012/13	↗	2014/15	↗	2016/17	
Lagetypen	Innere Innenstadt	1.970 €/m²	22%	2.400 €/m²	20%	2.890 €/m²	47%
	Äußere Innenstadt	1.700 €/m²	19%	2.020 €/m²	18%	2.390 €/m²	41%
	Innenstadtrand	1.860 €/m²	15%	2.140 €/m²	25%	2.670 €/m²	44%
	Stadtrand	2.040 €/m²	19%	2.430 €/m²	13%	2.750 €/m²	35%
Bau- und Lagetypen	Innenstadtquartier	1.790 €/m²	20%	2.140 €/m²	19%	2.540 €/m²	42%
	Mehrfamilienhausquartier	1.760 €/m²	19%	2.100 €/m²	24%	2.600 €/m²	48%
	Einfamilienhausquartier	2.140 €/m²	18%	2.520 €/m²	15%	2.900 €/m²	36%
	Großwohnsiedlung	1.920 €/m²	16%	2.220 €/m²	18%	2.630 €/m²	37%
Sozial- struktur- typen	geringe Transferabhängigkeit	2.130 €/m²	16%	2.480 €/m²	19%	2.940 €/m²	38%
	mittlere Transferabhängigkeit	1.810 €/m²	22%	2.210 €/m²	22%	2.700 €/m²	49%
	hohe Transferabhängigkeit	1.540 €/m²	18%	1.820 €/m²	17%	2.130 €/m²	38%
Wohnlage (bezirksgenau)	sehr gute Wohnlage	2.050 €/m²	18%	2.410 €/m²	17%	2.820 €/m²	38%
	gute Wohnlage	2.000 €/m²	17%	2.340 €/m²	21%	2.820 €/m²	41%
	mittlere Wohnlage	1.950 €/m²	18%	2.300 €/m²	16%	2.670 €/m²	37%
	mäßige/einfache Wohnlage	1.500 €/m²	20%	1.800 €/m²	25%	2.250 €/m²	50%
Nürnberg insgesamt		1.870 €/m²	18%	2.210 €/m²	19%	2.630 €/m²	41%

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

Dass diese Kapitalanlegernachfrage einen großen Teil der Preissteigerung für Eigentumswohnungen ausmacht, zeigt sich im Vergleich mit den Preisen für Einfamilienhäuser. Hier dürfte die Preissteigerung stärker an die Selbstnutzernachfrage gekoppelt sein und fällt dementsprechend geringer aus (9 % in der letzten Periode, 22 % im gesamten Betrachtungszeitraum). Besonders auffällig ist ferner, dass die Preissteigerung für Einfamilienhäuser in Gebieten mit einer hohen Transferabhängigkeit deutlich geringer ausfallen (9 % seit 2012/2013).

Tabelle 6: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Wohnungsbestand und Neubau) und deren Entwicklung in den typisierten statistischen Bezirken (2012-2017)

Typ		Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften				Entwicklung 2012/13 - 2016/17
		2012/13	↗	2014/15	↗	2016/17
Lagetypen	Innere Innenstadt	-	-	-	-	-
	Äußere Innenstadt	-	-	-	-	-
	Innenstadtrand	305.000 €	13%	345.000 €	14%	395.000 €
	Stadtrand	275.000 €	13%	310.000 €	11%	345.000 €
Bau- und Lagetypen	Innenstadtquartier	-	-	-	-	-
	Mehrfamilienhausquartier	310.000 €	15%	355.000 €	20%	425.000 €
	Einfamilienhausquartier	280.000 €	14%	320.000 €	8%	345.000 €
	Großwohnsiedlung	285.000 €	-5%	270.000 €	33%	360.000 €
Sozial- struktur- typen	geringe Transferabhängigkeit	290.000 €	10%	320.000 €	11%	355.000 €
	mittlere Transferabhängigkeit	290.000 €	28%	370.000 €	0%	370.000 €
	hohe Transferabhängigkeit	280.000 €	4%	290.000 €	5%	305.000 €
Wohnlage (bezirksgenau)	sehr gute Wohnlage	335.000 €	13%	380.000 €	8%	410.000 €
	gute Wohnlage	315.000 €	21%	380.000 €	-1%	375.000 €
	mittlere Wohnlage	280.000 €	9%	305.000 €	18%	360.000 €
	mäßige/einfache Wohnlage	265.000 €	13%	300.000 €	10%	330.000 €
Nürnberg insgesamt		290.000 €	12%	325.000 €	9%	355.000 €

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

5.1.2. Entwicklung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus

Der gesamte Bestand an geförderten Wohnungen betrug im Jahr 2017 18.030 Wohnungen. Hierunter sind neben den 14.201 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auch die vertraglich gebundenen wbg-Wohnungen, die die wbg nach Auslauf der Förderung der Stadt gemäß Vereinbarung zur Verfügung stellt, und die Belegungsrechte aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm erfasst. Die Entwicklung dieser Bindungen ist im Zeitraum 2016/2017 durch die steigende Zahl neu errichteter geförderter Wohnungen positiv verlaufen. Dadurch gingen erstmals seit langem insgesamt mehr mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu als in den Jahren 2016/2017 aus der Bindung fielen. Gegenstand der kleinräumigen Untersuchung sind die o. g. mietpreis- und belegungsgebundenen 14.201 Wohnungen. Dies entspricht knapp 5 % des Wohnungsbestandes. Fast 43 % davon befinden sich in bzw. im direkten Umfeld der Großwohnsiedlungen. In diesen Quartieren haben die geförderten Wohnungen einen Marktanteil von fast 18 %. In den guten und sehr guten Lagen der Stadt sowie in der inneren Innenstadt ist der Marktanteil der geförderten Wohnungen deutlich geringer. Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung dieser Quartiere befindet sich dennoch über ein Drittel der geförderten Wohnungen in Innenstadtquartieren. Geförderte Wohnungen wurden in der Nachkriegszeit primär unter dem Blickwinkel einer quantitativ ausreichenden Versorgung und damit in größeren neu entwickelten Siedlungen am Stadtrand realisiert. Die dafür benötigten Grundstücke fanden sich selten in der Innenstadt. Hinzu kommt, dass teure Grundstücke in guten und sehr guten Lagen für den geförderten Wohnungsbau schon damals kaum finanzierbar waren.

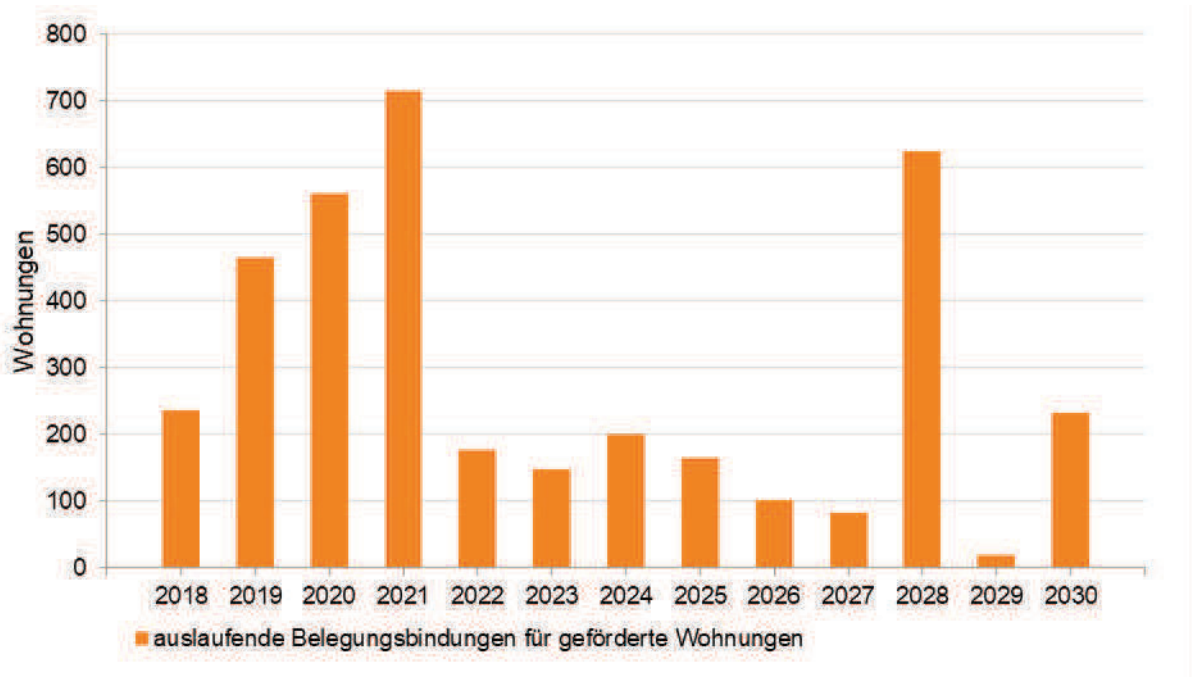
Tabelle 7: Verteilung des Bestands geförderter belegungsgebundener Wohnungen auf die typisierten statistischen Bezirke 2017, Wohnungsbestand 31.12.2016

Typ		Wohnungs- bestand 2016	Geförderte Wohnungen					
			Bestand 2017		Bindungsende bis 2022		Bindungsende bis 2030	
			Anzahl der WE	Anteil am Gesamt- bestand	Anzahl der WE	Anteil der gef. WE	Anzahl der WE	Anteil der gef. WE
Lagetypen	Innere Innenstadt	32.926	298	0,9%	82	27,5%	84	28,2%
	Äußere Innenstadt	112.018	4.794	4,3%	856	17,9%	1.726	36,0%
	Innenstadtrand	62.091	2.414	3,9%	308	12,8%	644	26,7%
	Stadtrand	88.161	6.695	7,6%	933	13,9%	1.297	19,4%
Bau- und Lagetypen	Innenstadtquartier	144.944	5.092	3,5%	938	18,4%	1.810	35,5%
	Mehrfamilienhausquartier	56.127	2.458	4,4%	308	12,5%	691	28,1%
	Einfamilienhausquartier	58.101	541	0,9%	36	6,7%	76	14,0%
	Großwohnsiedlung	34.860	6.096	17,5%	897	14,7%	1.160	19,0%
Sozial- struktur- typen	geringe Transferabhängigkeit	126.281	3.876	3,1%	723	18,7%	1.159	29,9%
	mittlere Transferabhängigkeit	91.455	5.361	5,9%	557	10,4%	1.431	26,7%
	hohe Transferabhängigkeit	69.879	4.946	7,1%	899	18,2%	1.147	23,2%
Wohnlage (bezirksgenau)	sehr gute Wohnlage	65.695	1.776	2,7%	261	14,7%	451	25,4%
	gute Wohnlage	44.266	791	1,8%	24	3,0%	123	15,5%
	mittlere Wohnlage	123.873	8.460	6,8%	1.208	14,3%	2.273	26,9%
	mäßige/einfache Wohnlage	61.360	3.174	5,2%	686	21,6%	904	28,5%
Nürnberg insgesamt		295.196	14.201	4,8%	2.179	15,3%	3.791	26,7%

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

Die vergleichsweise hohen Wohnungsbaufertigstellungen in der Nachkriegszeit führten zu einem relativ großen Bestand an geförderten Wohnungen. Noch im Jahr 1980 gab es in Nürnberg einen geförderten Bestand von circa 65.000 Wohnungen. Mit dem Ablauf der Sozialbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) geht der Bestand und Anteil der geförderten Wohnungen seit Jahren zurück. Wie die Abbildung zeigt, wird der Rückgang der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gerade in den kommenden Jahren deutlich zunehmen.

Abbildung 19: Prognose auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen in Nürnberg bis 2030



Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Stab Wohnen

Der Bedarf nach geförderten Wohnungen bleibt jedoch hoch und wird vor dem Hintergrund der jüngeren Wohnungsmarktentwicklung künftig noch weiter steigen. Die Bereitstellung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist daher wieder stärker in den Fokus gerückt. Die Vorzeichen dafür haben sich jedoch verändert: Auf Grund der Knappheit der Flächen können sich Stadtentwicklung und Wohnungsbau heute überwiegend nur in der Innenentwicklung vollziehen. Zudem sind die kommunalen Grundstücksreserven geschrumpft. Die den Bodenmarkt dominierenden privaten Grundstückseigentümer verkaufen bevorzugt an Investoren mit Interesse am freifinanzierten Wohnungsbau, da sie höhere Gebote für das Grundstück abgeben können. Von daher ist der Zugang zu geeigneten Grundstücken eine wichtige Stellenschraube für den geförderten Wohnungsbau.

Ausgehend von den gut ausgestatteten Förderprogrammen des Freistaates Bayern setzt die Stadt Nürnberg deswegen vor allem darauf, den geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Instrumenten zu sichern:

- Bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen wird im Rahmen der Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau in den ergänzenden städtebaulichen Verträgen geregelt, dass die Vorhabenträger eine festgelegte Quote des Wohnungsneubaus von 30 % ab 30 Wohneinheiten im geförderten Segment realisieren. Nach dem Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 1994 erfolgte im Jahr 2006 die verbindliche Formulierung der

Quotenregelung (AfS vom 12.10.2006). Die Quotenregelung wurde im Jahr 2017 in den Baulandbeschluss übernommen.

- Für den Geschoßwohnungsbau geeignete, kommunale Grundstücke werden nicht an den Meistbietenden veräußert, sondern in Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher festgelegten Festpreis an den Erwerber mit dem überzeugendsten Konzept. Ein zentrales Bewertungskriterium ist der Anteil der geförderten Wohnungen. Konzeptauswahlverfahren werden seit 2013 durchgeführt (AfS vom 20.06.2013).
- Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsbereichen und in Sanierungsgebieten verzichtet die Stadt Nürnberg auf ein gegebenenfalls vorhandenes Vorkaufsrecht, wenn der Investor in einer Abwendungsvereinbarung zusichert, geförderten Wohnungsbau zu realisieren (z.B. Quelle-Versandzentrum).

Zusätzlich zum Neubau geförderter Wohnungen wird in Nürnberg seit einiger Zeit auch mit dem Instrument der mittelbaren Belegung gearbeitet. Dabei erhält der Bauherr eine Förderung für den Neubau, den er freifinanziert vermieten kann und räumt im Gegenzug eine Belegungs- und Mietpreisbindung auf freie Wohnungen im Bestand ein. Der Vorteil ist, dass bei gleichem finanziellen Förderaufwand eine größere Zahl von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu, verglichen mit Neubaumieten, niedrigeren Bestandsmieten zur Verfügung gestellt wird. Die auf diesem Weg generierten Bindungen sind im oben genannten Wert von 83 geförderten Wohnungen pro Jahr noch nicht erhalten.

5.2. Zielgruppen der Wohnungsmarktsegmente

Wenn die Kosten für das Wohnen (Miete und Eigentum) steigen, muss dies nicht zwingend die Bezahlbarkeit des Wohnens verschlechtern. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, ob gleichzeitig die verfügbaren Einkommen gestiegen sind. Steigen die Einkommen stärker als die Mieten, verbessert sich die Bezahlbarkeit. Steigen die Mieten stärker als die Einkommen, verschlechtert sich diese.

Was „bezahlbares Wohnen“ ist, lässt sich kaum objektiv und universell festlegen. Die unterschiedlichen Haushalte haben selbst bei vergleichbaren Einkommen eine deutlich voneinander abweichende Zahlungsbereitschaft für das Wohnen. Dies ist zugleich Ausdruck der jeweils spezifischen Bereitschaft sich für eine bestimmte Wohnqualität in anderen Ausgabebereichen einzuschränken. In der Sozialwissenschaft gilt allgemein eine Einkommensbelastung durch das Wohnen von 30 % als akzeptabel. Überschreitet die Belastung diese Grenze, stellt das den Haushalt in der Finanzierung seines Alltags häufig vor Probleme⁷.

Um für Nürnberg das Thema der Bezahlbarkeit zu beleuchten, werden im Folgenden unterschiedliche Analysen und Modellrechnungen präsentiert. Um die Bezahlbarkeit des Wohnens für Haushalte mit verschiedenen Einkommen zu analysieren, werden unterschiedliche Haushaltsgruppen betrachtet:

- Haushalte die an der Grenze zum Transferbezug nach SGB II stehen. Insofern handelt es sich um die Haushalte, die bei geringen Einkommen ohne staatliche Unterstützung eine Wohnung finanzieren müssen. Zwar haben diese Haushalte Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein, müssen jedoch mangels verfügbarer Sozialwohnungen ganz überwiegend im freien Wohnungsmarkt unterkommen.
- Haushalte, die an der Obergrenze zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins liegen und somit dem Grundsatz nach Zugang zu einer geförderten Wohnung hätten. Auch hier gilt, dass sie sich mangels Verfügbarkeit von geförderten Wohnungen überwiegend im „normalen“ Wohnungsmarkt bewegen.
- Haushalte mit einem für Nürnberger Verhältnisse durchschnittlichen Einkommen.

Für diese Haushalte wurde untersucht, welche Einkommensbelastung sich durch die Wohnkosten für eine durchschnittliche Wohnung ergibt (Tabelle 8). In einer zweiten Auswertung wurde untersucht, welcher Anteil der öffentlich angebotenen Wohnungen für sie unter verschiedenen Voraussetzungen (Einkommensbelastung, Wohnungsgröße) finanzierbar ist (Tabelle 9). In beiden Analysen werden die Haushalte nicht nur nach Einkommen, sondern ferner nach Haushaltszusammensetzung unterschieden (z.B. Singles, Alleinerziehende).

Ausgehend von den Durchschnittswerten für Wohnungsgrößen und Mietpreise zeigt sich in Tabelle 8, dass die Einkommensbelastung durch das Wohnen für Haushalte mit einem für

⁷ Siehe hierzu auch die kürzlich veröffentlichte Studie der Hans Böckler Stiftung (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland. Abrufbar unter: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (letzter Abruf: 10.08.2018).

Nürnberg durchschnittlichen Einkommen stark von dem Haushaltstyp abhängt. Während Single-Haushalte und Alleinerziehende rund 30% ihres Einkommens aufwenden müssen, um derzeit angebotene Mietwohnungen zu finanzieren, ist die Belastung von durchschnittlichen Paarhaushalten oder Familien mit rund 20% erheblich geringer. In bereits länger vermieteten Wohnungen, die besser über den Mietenspiegel abgebildet werden, liegt die Belastung ca. 5%-Punkte niedriger. Bei der Finanzierung einer Neubau-Eigentumswohnung mit 90 m² bei den aktuellen Kaufpreisen bewegt sich selbst eine Familie mit einem Netto-Einkommen von 5.416 € (Jahr: 65.000 €) an der kritischen 30%-Grenze.

In besonderem Maße sind von einer problematischen Einkommensbelastung jene Haushalte betroffen, die mit ihrem Einkommen knapp über der Grenze dessen liegen, welches mit Leistungen nach dem II. Sozialgesetzbuch aufgestockt werden kann. Für eine auf dem Wohnungsmarkt angebotene durchschnittliche Mietwohnung müssten diese Haushalte über 40% ihres monatlichen Netto-Einkommens veranschlagen. Die Ergebnisse der Tabelle 9 können als Szenarien interpretiert werden, welche Möglichkeiten die betroffenen Haushalte haben, um sich entsprechend ihrer Einkommenssituation mit Wohnraum zu versorgen. So stehen für die Haushalte der untersten betrachteten Einkommensgruppe bei einer Einkommensbelastung von 30% quasi keine Angebote für Wohnungen mit einer Größe entsprechend BayWoFG zur Verfügung. Reduzieren sie ihren Flächenanspruch so erhöht sich der Anteil der Wohnungsangebote, die für sie finanzierbar sind. Gleiches gilt für den Fall, dass sie einen höheren Anteil ihres Einkommens für die Finanzierung der Wohnkosten verwenden. Bei einem Einkommensanteil von 50% sind beispielsweise bei den Wohnungsgrößen nach BayWoFG bereits über die Hälfte der angebotenen Wohnungen finanzierbar. Für die Finanzierung des Alltags abseits des Wohnens stehen dann jedoch weniger Mittel zur Verfügung. Eine weitere Alternative wäre für die Haushalte dieser Einkommensgruppe der Bezug einer öffentlich geförderten und mietpreisgebundenen Wohnung. Diese stehen jedoch nur sehr eingeschränkt zur Verfügung und können nicht für alle Haushalte bereitgestellt werden, die mit Ihrem Einkommen zwischen den beiden Einkommensgrenzen (SGB II und BayWoFG) liegen. Beim Erwerb von Wohneigentum besteht für Haushalte innerhalb der Obergrenze des Einkommens nach BayWoFG die Möglichkeit im Rahmen staatlicher und städtischer Förderprogramme, Wohnraum mit einer vergünstigten Finanzierung zu erwerben. Im Rahmen des Nürnberger „100 Häuser für 100 Familien“ Programms wurden beispielsweise seit 1999 rd. 13,8 Mio. € an Zuschüssen vergeben.

Haushalte, die mit ihrem Einkommen die Einkommensgrenze nach BayWoFG überschreiten und damit keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, haben zumindest aus Sicht der Einkommensbelastung gute Möglichkeiten sich in Nürnberg mit Wohnraum zu versorgen. Je nach Haushaltstyp stehen Ihnen bei einer Einkommensbelastung von 30% zwischen 44% und 96% der Wohnungsangebote zur Verfügung. Bei der Wohnungssuche werden hier eher die generelle Anzahl der erreichbaren Wohnungsangebote (quantitative Verfügbarkeit), eventuelle Benachteiligungen bei der Wohnungsvergabe (ggf. Diskriminierung) oder subjektive Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld zu limitierenden Faktoren. Auch der Erwerb von Eigentumswohnungen im Wohnungsbestand kommt für die Haushalte in Frage, die mit ihrem Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen eines Wohnberechtigungsscheins liegen. Die Einkommensbelastung für den Eigentumserwerb liegt für diese Einkommensgruppe zwischen 20% und 27%.

Tabelle 8: Einkommensbelastung für das Wohnen nach unterschiedlichen Einkommensgruppen (Anteil der Wohnkosten an dem monatlichen Nettoeinkommen)

			Obergrenze für den Bezug von Transferleistungen nach SGB II bei Erwerbseinkommen	Obergrenze des Einkommens nach BayWoFG Art. 11	Nürnberger Durchschnittseinkommen
Single-Haushalt <i>50 m² Wohnung</i>			1.220 € Netto-EK	1.883 € Netto-EK	2.055 € Netto-EK
Miete	Basismiete des Mietenspiegels 2016	7,42 €/m²	41%	27%	24%
	Betriebs- und Heizkosten	2,58 €/m²			
	Wohnkosten	500,00 €			
	durchschn. Angebotsmiete 2016/17	9,15 €/m²	48%	31%	29%
	Betriebs- und Heizkosten	2,58 €/m²			
	Wohnkosten	586,50 €			
Eigentum	Kaufpreis einer Bestandswohnung	2.330 €/m²	42%	27%	25%
	Betriebs- und Heizkosten	2,58 €/m²			
	Wohnkosten	517,33 €			
	Kaufpreis einer Neubauwohnung	4.460 €/m²	72%	46%	42%
	Betriebs- und Heizkosten	2,58 €/m²			
	Wohnkosten	872,33 €			
Alleinerziehenden-Haushalt <i>65 m² Wohnung</i>			1.836 € Netto-EK ¹	2.875 € Netto-EK ²	2.443 € Netto-EK
Miete	Basismiete des Mietenspiegels 2016	7,13 €/m²	35%	22%	26%
	Betriebs- und Heizkosten	2,78 €/m²			
	Wohnkosten	644,15 €			
	durchschn. Angebotsmiete 2016/17	8,86 €/m²	41%	26%	31%
	Betriebs- und Heizkosten	2,78 €/m²			
	Wohnkosten	756,60 €			
Eigentum	Kaufpreis einer Bestandswohnung	2.330 €/m²	37%	24%	28%
	Betriebs- und Heizkosten	2,78 €/m²			
	Wohnkosten	685,53 €			
	Kaufpreis einer Neubauwohnung	4.460 €/m²	62%	40%	47%
	Betriebs- und Heizkosten	2,78 €/m²			
	Wohnkosten	1.147,03 €			
Paar-Haushalt <i>65 m² Wohnung</i>			1.772 € Netto-EK	2.875 € Netto-EK	4.113 € Netto-EK
Miete	Basismiete des Mietenspiegels 2016	7,13 €/m²	36%	22%	16%
	Betriebs- und Heizkosten	2,78 €/m²			
	Wohnkosten	644,15 €			
	durchschn. Angebotsmiete 2016/17	8,86 €/m²	43%	26%	18%
	Betriebs- und Heizkosten	2,78 €/m²			
	Wohnkosten	756,60 €			
Eigentum	Kaufpreis einer Bestandswohnung	2.330 €/m²	39%	24%	17%
	Betriebs- und Heizkosten	2,78 €/m²			
	Wohnkosten	685,53 €			
	Kaufpreis einer Neubauwohnung	4.460 €/m²	65%	40%	28%
	Betriebs- und Heizkosten	2,78 €/m²			
	Wohnkosten	1.147,03 €			
Familie mit 2 Kindern <i>90 m² Wohnung</i>			2.536 € Netto-EK ³	4.708 € Netto-EK ²	5.416 € Netto-EK
Miete	Basismiete des Mietenspiegels 2016	7,11 €/m²	35%	19%	16%
	Betriebs- und Heizkosten	2,71 €/m²			
	Wohnkosten	883,80 €			
	durchschn. Angebotsmiete 2016/17	9,10 €/m²	42%	23%	20%
	Betriebs- und Heizkosten	2,71 €/m²			
	Wohnkosten	1.062,90 €			
Eigentum	Kaufpreis einer Bestandswohnung	2.330 €/m²	37%	20%	17%
	Betriebs- und Heizkosten	2,71 €/m²			
	Wohnkosten	942,90 €			
	Kaufpreis einer Neubauwohnung	4.460 €/m²	62%	34%	29%
	Betriebs- und Heizkosten	2,71 €/m²			
	Wohnkosten	1.581,90 €			

Quelle: Berechnungen durch Quaestio; Datenquelle: Statistisches Bundesamt, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt Nürnberg, empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Hinweis zu Tabelle 8: Das Nürnberger Durchschnittseinkommen wurde auf Grundlage der bundesweit durchgeführten laufenden Wirtschaftsrechnung 2016 ermittelt. Die Werte wurden angepasst auf die Einkommensentwicklung von 2016 auf 2017 (+1,8%) und die regionalen Einkommensunterschiede in Nürnberg gegenüber dem Bundesdurchschnitt (+0,3%). Die Wohnkosten im Eigentum wurden mit einem Zinssatz und einer Tilgung von je 2 % und ohne Eigenanteil berechnet. Die Wohnungsgrößen entsprechen den Vorgaben des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG Art. 11). Fußnoten siehe Seite 39.

Tabelle 9: Anteil der öffentlich angebotenen Mietwohnungsangebote, die für Haushalte unterschiedlicher Einkommensgruppen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und der Einkommensbelastung erreichbar sind

	Obergrenze für den Bezug von Transferleistungen nach SGB II				Obergrenze d. Einkommens nach BayWoFG Art. 11			Nürnberger Durchschnittseinkommen		
Single-Haushalt	1.220 € Netto-EK				1.883 € Netto-EK			2.055 € Netto-EK		
	25%	30%	35%	50%	25%	30%	35%	25%	30%	35%
30 m² Wohnung	18%	64%	89%	>99%	96%	>99%	>99%	98%	>99%	>99%
40 m² Wohnung	<1%	5%	29%	95%	55%	89%	98%	76%	95%	>99%
50 m² Wohnung	<1%	<1%	2%	64%	7%	44%	80%	19%	66%	90%
60 m² Wohnung	<1%	<1%	<1%	18%	<1%	7%	35%	2%	19%	59%
Alleinerzieh.-Haushalt	1.836 € Netto-EK ¹				2.875 € Netto-EK ²			2.443 € Netto-EK		
	25%	30%	35%	50%	25%	30%	35%	25%	30%	35%
45 m² Wohnung	14%	60%	88%	>99%	96%	>99%	>99%	82%	97%	>99%
55 m² Wohnung	1%	12%	48%	98%	76%	95%	>99%	33%	79%	95%
65 m² Wohnung	<1%	1%	10%	88%	32%	78%	95%	5%	38%	77%
75 m² Wohnung	<1%	<1%	1%	61%	6%	43%	80%	1%	8%	41%
Paar-Haushalt	1.772 € Netto-EK				2.875 € Netto-EK			4.113 € Netto-EK		
	25%	30%	35%	50%	25%	30%	35%	25%	30%	35%
45 m² Wohnung	9%	52%	85%	>99%	96%	>99%	>99%	>99%	>99%	>99%
55 m² Wohnung	<1%	7%	38%	97%	76%	95%	>99%	>99%	>99%	>99%
65 m² Wohnung	<1%	1%	6%	83%	32%	78%	95%	96%	>99%	>99%
75 m² Wohnung	<1%	<1%	1%	52%	6%	43%	80%	83%	97%	>99%
Familie mit 2 Kindern	2.536 € Netto-EK ³				4.708 € Netto-EK ²			5.416 € Netto-EK		
	25%	30%	35%	50%	25%	30%	35%	25%	30%	35%
70 m² Wohnung	3%	30%	69%	>99%	98%	>99%	>99%	>99%	>99%	>99%
80 m² Wohnung	<1%	6%	35%	97%	92%	>99%	>99%	99%	>99%	>99%
90 m² Wohnung	<1%	1%	11%	88%	77%	96%	>99%	93%	>99%	>99%
100 m² Wohnung	<1%	<1%	2%	70%	52%	88%	97%	83%	97%	>99%

Quelle: Berechnungen durch Quaestio; Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt Nürnberg, empirica-systeme

Hinweis zu Tabelle 9: Fettgedruckt ist der Anteil der Wohnungsangebote, die einer angemessenen Wohnungsgröße lt. BayWoFG bei einer Einkommensbelastung von 30% entsprechen.

Haushalte mit niedrigen Einkommen müssen häufig einen höheren Betrag an Wohnkosten aufwenden, als der Durchschnitt. Auch im Leistungsbezug wird bei Transferleistungsempfängern ein Anteil von 50% des Einkommens angesetzt. Daher wurde für diese Einkommensgruppe noch eine Einkommensbelastung von 50% ergänzt.

1) Annahme bei Berechnung des Einkommensfreibetrags: Kind 6-13 Jahre

2) Kind nach § 32 Abs. 1 bis 5 EStG

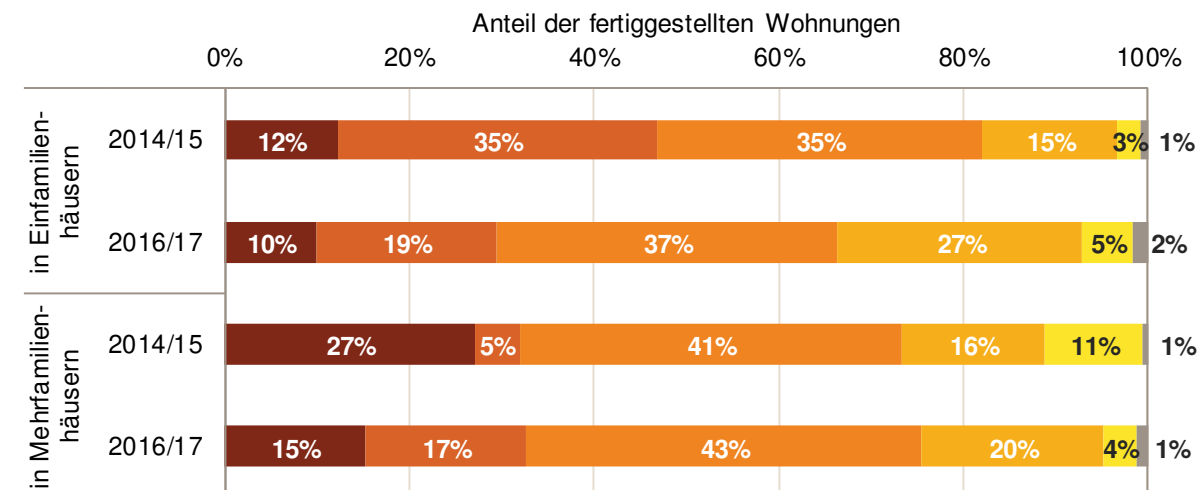
3) Annahme bei Berechnung des Einkommensfreibetrags: 1. Kind 14-17 Jahre, 2. Kind bis 5 Jahre

5.3. Bezahlbares Wohnen im Wohnungsneubau

Lässt man den geförderten Wohnungsbau außer Betracht, korreliert der Preis einer Neubauwohnung (Eigentum oder Miete) vor allem mit der Güte der Lage, in der sie errichtet wird. Diese hohe Lageabhängigkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass sich die Baukosten zwischen einer normal ausgestatteten Neubauwohnung und einer eher hochpreisigen Wohnung kaum unterscheiden. Von daher gehen die Unterschiede in den Preisen in erster Linie auf die Grundstückskosten zurück.

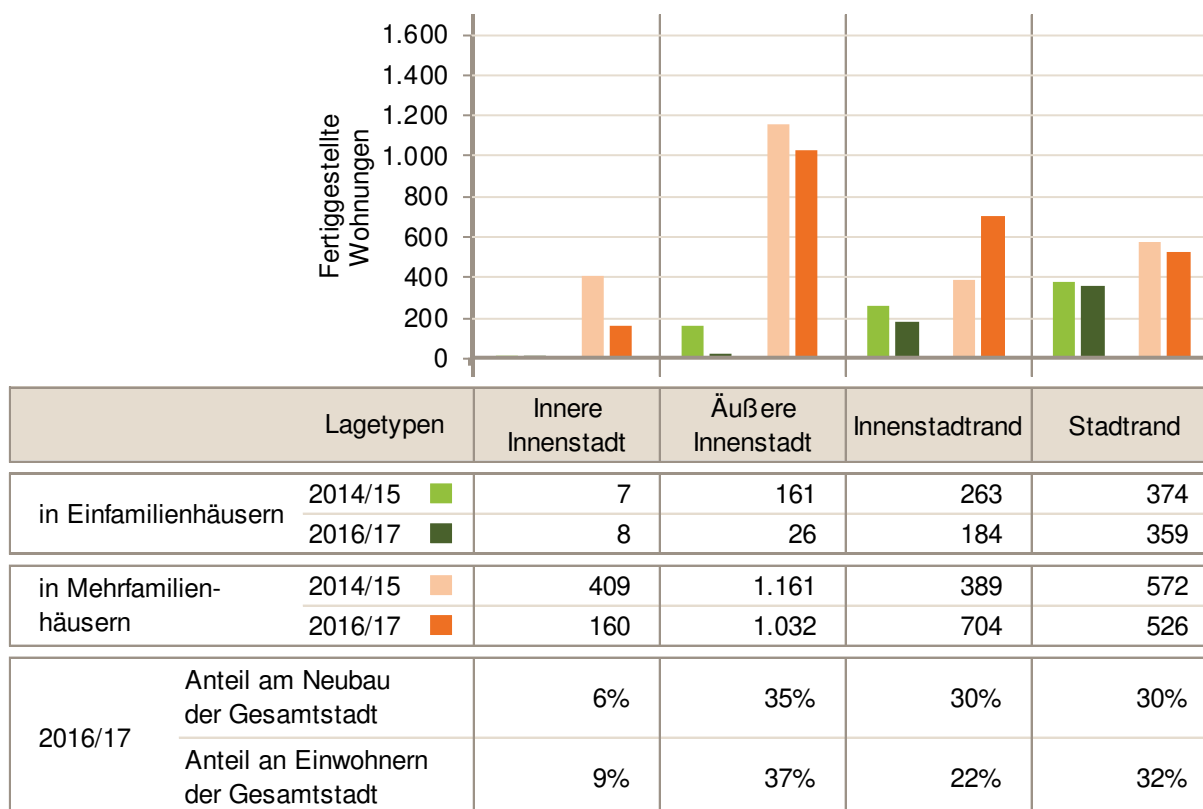
Die typischen primär lagebedingten Preise für den Wohnungsneubau in Nürnberg variieren im Berichtszeitraum 2016/2017 im Eigentumssegment zwischen 3.800 €/m² in einfachen und mäßigen Lagen und 4.450 €/m² in sehr guten Wohnlagen. Damit sind sie gegenüber 2014/2015 um ca. 22 % gestiegen. Neu gebaute Mietwohnungen werden durchschnittlich für 9,60 €/m² in einfachen Lagen und mit 12,30 €/m² in sehr guten Lagen angeboten. Auch hier hat sich im Vergleich zum vorhergehenden Berichtszeitraum nochmal eine Steigerung ergeben. Wie auch 2014/2015 haben die mittleren Lagen die höchste Bedeutung für den Wohnungsneubau in Nürnberg (Abbildung 20). Hier werden 37 % der Einfamilienhäuser und 43 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. In diesen mittleren Lagen werden typischerweise 11,30 €/m² als Anfangsmiete und 4.100 €/m² als Verkaufspreis für eine Neubauwohnung fällig. Gegenüber dem vorhergehenden Betrachtungszeitraum haben die sehr guten Lagen hingegen an Bedeutung für den Wohnungsneubau verloren. Hier deutet sich wohl an, dass die Grundstücke für den Wohnungsneubau insbesondere in den sehr guten Lagen knapp werden.

Abbildung 20: Verteilung des Wohnungsneubaus auf die Wohnlagen und Preissegmente



Wohnlage	Mietpreis für Neubauwohnungen		Kaufpreis für Neubauwohnungen	
	2014/15	2016/17	2014/15	2016/17
 sehr gute Wohnlage	11,60 €/m²	12,30 €/m²	3.800 €/m²	4.450 €/m²
 gute Wohnlage	11,20 €/m²	11,80 €/m²	3.500 €/m²	
 mittlere Wohnlage	10,20 €/m²	11,30 €/m²	3.350 €/m²	4.100 €/m²
 mäßige Wohnlage	9,70 €/m²	10,50 €/m²	3.100 €/m²	3.800 €/m²
 einfache Wohnlage	9,10 €/m²	9,60 €/m²		
 keine Zuordnung möglich				

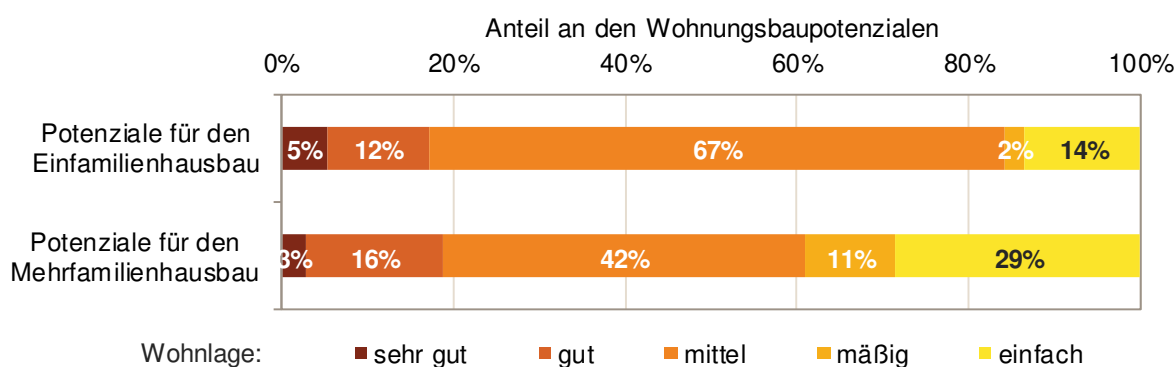
Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg (aus aggregierten Daten abgeleitet), empirica-systeme

Abbildung 21: Verteilung des Wohnungsneubaus auf die Lagetypen

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

Dies geht mit der räumlichen Verschiebung des Wohnungsneubaus von zentraleren Innenstadtstandorten hin zu den Innenstadtrandlagen einher (Abbildung 21). In diesem Quartierstyp stieg die Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren deutlich an und ist bezogen auf die Einwohner im Vergleich zu den anderen Quartierstypen inzwischen am höchsten.

Die abnehmende Bedeutung der sehr guten Lagen für die jüngere Bautätigkeit (Abbildung 20) spiegelt sich auch in der Lageverteilung der Wohnungsbaupotenziale (Abbildung 22). Hier haben die sehr guten Lagen eine deutlich geringere Bedeutung. Ein gegenüber der jüngeren Bautätigkeit deutlich größeren Anteil haben demgegenüber die einfachen Lagen.

Abbildung 22: Verteilung der Wohnungsbaupotenziale auf die Wohnlagen

Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Stadtplanungsamt Nürnberg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

6. 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.

In der Wohnungsmarktbeobachtung 2016 wurde damit begonnen, die statistischen Bezirke einem zielgruppenorientierten Monitoring zu unterziehen. Die dort angelegten Zeitreihen konnten nun fortgesetzt werden und werden Jahr für Jahr aussagekräftiger. Der Schwerpunkt der folgenden Kapitel ist die Analyse der Fortzugsintensitäten⁸ 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 finden. Auf einem angespannten Wohnungsmarkt verringert sich die Möglichkeit, einen bestehenden Umzugswunsch tatsächlich umzusetzen.

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.

6.1. Entwicklungen in den Innenstadtquartieren

In den Innenstadtquartieren ballen sich die Arbeits- und Ausbildungsplätze, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, sowie Versorgungs- und Freizeitangebote der Nürnbergerinnen und Nürnberger. Das macht diese statistischen Bezirke zu besonders attraktiven Wohngebieten für viele Bevölkerungsgruppen. Insgesamt wohnen 46% aller Nürnbergerinnen und Nürnberger in einem der Innenstadtquartiere. Besonders bevorzugte Wohnlagen befinden sich in der Altstadt sowie nördlich und östlich angrenzend. Hier liegen entsprechend auch die Kosten für das Wohnen am höchsten (siehe Abbildung 16 und Abbildung 17). In diesen hochpreisigen Quartieren wirkt der Wohnungsmarkt besonders selektierend. Es verbleiben die Personen in den Quartieren, die über ein entsprechendes Einkommen verfügen (geringer Anteil von Trans-

⁸ 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.

ferempfängern) und jene, denen eine zentrale Lage so wichtig ist, dass sie ihren Flächenanspruch reduzieren (hoher Anteil junger Menschen zwischen 18 und 24 Jahren). Auch in den weniger bevorzugten Innenstadtquartieren spielt diese Abwägung zwischen Wohnfläche, Zentralität und Wohnkosten die zentrale Rolle. Die etwas günstigeren Wohnungen ermöglichen es auch sozial schwächeren Personengruppen, denen eine gute Erreichbarkeit wichtig ist, hier zu wohnen (erhöhter Anteil an Transferempfängern).

Korreliert eine überdurchschnittliche Mietpreisentwicklung mit einem rückläufigen Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften (siehe Abbildung 23), kann dies ein möglicher erster Hinweis auf Gentrifizierung sein und die Entwicklung des Bezirks ist dahingehend zu überprüfen, ob die zeitliche Veränderung der Transferabhängigkeit in den Quartieren tatsächlich auf eine Verdrängung dieser Haushalte aufgrund steigender Mieten zurückzuführen ist. Andere mögliche Erklärungen können der Zuzug nicht transferabhängiger Haushalte infolge verstärkten Wohnungsneubaus sein oder der soziale Aufstieg der Leistungsbezieher.

2017 ist diese Konstellation in den Bezirken Gugelstraße, Bärenschanze, Uhlandstraße und Tullnau aufgetreten. Hier wurden deshalb zusätzlich die Wohndauer, die Fortzüge und die Neuvermietungen näher betrachtet. Wie schon in der Wohnungsmarktbeobachtung 2016 festgestellt, ist der beobachtete Effekt im Bezirk Uhlandstraße nicht auf Gentrifizierung zurückzuführen. Durch den Neubau am Nordbahnhof und am Kleinreuther Weg sind die Mietpreise deutlich gestiegen und gleichzeitig zahlungskräftige Mieter und Käufer zugezogen. Dadurch hat sich der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der gewachsenen Gesamtbewohnerzahl verringert, ohne dass eine Verdrängung stattgefunden hat. Auch in den Bezirken Gugelstraße, Bärenschanze und Tullnau sind die Mietsteigerungen auf Neubau (Umnutzung Gewerbe zu Wohnen in der Preißlerstraße, wbg-Neubau Ostendstraße) oder auf vereinzelte höherpreisige Neuvermietungen zurückzuführen. Im Falle einer Verdrängung würde auch die Wohndauer zurückgehen, dies war bei keinem der Bezirke der Fall. Dennoch werden diese Bezirke weiter beobachtet, inwieweit sich diese Entwicklung manifestiert.

Korreliert eine unterdurchschnittliche Mietpreisentwicklung hingegen mit einem steigenden Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften, kann dies theoretisch ein Anzeichen für sozio-ökonomische Segregation sein. In Sündersbühl stieg der Anteil der Transferempfänger am stärksten an. Während der Anteil der über 64-Jährigen zurückging und deren Fortzugsintensität zunahm, stieg auch der Anteil der unter 6-Jährigen. Im Bezirk zeigt sich ein Generationenwechsel in der wbg-Siedlung Parkwohnanlage West: Bewohner noch aus der Entstehungszeit ziehen ins Altersheim oder sterben, die Wohnungen werden modernisiert und Familien ziehen zu. Dass gleichzeitig ein Anstieg der Bedarfsgemeinschaften zu verzeichnen ist, deutet darauf hin, dass das Wohnungsangebot dank eines Quartierskonzepts mit unterschiedlichen Modernisierungsstandards bewusst breit gefächert bleibt.

Tabelle 10: 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)	2016 (±1)	Trend	2011 (±1)	2016 (±1)	Trend	2011 (±1)	2016 (±1)	Trend	2012 (±1)	2016 (±1)	Trend
1 Altstadt, St.Lorenz	2,7%	3,3%	↗	15,8%	14,7%	↘	15,0%	13,6%	↘	8,8%	10,0%	↗
2 Marienvorstadt	4,3%	4,2%	→	10,7%	17,1%	→	16,9%	14,5%	→	9,9%	9,9%	→
3 Tafelhof	4,7%	6,6%	→	12,8%	14,4%	→	11,3%	8,7%	→	15,0%	19,0%	→
4 Gostenhof	5,4%	5,9%	↗	12,2%	11,4%	↘	9,0%	9,2%	↗	22,1%	21,7%	↘
5 Himpfelshof	5,9%	5,5%	↗	7,6%	7,2%	↗	16,3%	17,1%	↗	8,4%	9,9%	↗
6 Altstadt, St.Sebald	3,1%	3,4%	↗	11,6%	11,5%	↗	17,1%	15,0%	↘	6,2%	6,3%	↗
7 St.Johannis	4,5%	5,2%	↗	7,6%	7,5%	↗	19,8%	19,5%	↗	7,4%	7,3%	↗
8 Pirkheimer Straße	4,5%	4,8%	↗	10,4%	10,3%	↗	15,7%	15,3%	↗	9,9%	9,3%	↘
9 Wöhrd	3,8%	4,4%	↗	12,3%	12,6%	↗	18,8%	17,1%	↘	9,7%	9,9%	↗
10 Ludwigsfeld	5,9%	5,5%	↗	11,7%	12,5%	↗	16,1%	15,3%	↘	17,1%	16,6%	↘
11 Glockenhof	5,3%	5,3%	↗	13,3%	14,0%	↗	14,3%	13,9%	↗	14,7%	14,4%	↗
12 Guntherstraße	4,9%	4,9%	↔	7,9%	8,6%	↗	19,6%	18,7%	↘	7,7%	7,5%	↔
13 Galgenhof	5,6%	5,9%	↗	11,3%	11,8%	↗	14,0%	12,9%	↘	16,9%	17,7%	↗
14 Hummelstein	5,1%	5,5%	↗	8,8%	8,4%	↗	21,8%	21,2%	↘	13,6%	13,2%	↗
15 Gugelstraße	6,1%	6,1%	↗	11,8%	11,3%	↘	14,0%	13,1%	↘	20,6%	20,1%	↘
16 Steinbühl	6,3%	6,6%	↗	11,1%	10,8%	↗	15,3%	14,2%	↘	21,5%	21,7%	↗
17 Gibitzenhof	6,7%	6,5%	↗	9,8%	9,8%	↗	18,8%	18,2%	↘	21,1%	21,5%	↗
18 Sandreuth	5,7%	4,3%	→	17,3%	12,6%	→	10,6%	10,4%	→	16,3%	16,5%	→
19 Schweinau	5,3%	5,0%	↗	9,9%	9,1%	↘	17,5%	17,8%	↗	19,8%	19,9%	↗
20 St.Leonhard	6,3%	6,2%	↗	10,6%	10,2%	↗	16,3%	16,3%	↗	18,1%	18,2%	↗
21 Sündersbühl	5,2%	6,5%	↗	9,6%	9,4%	↗	20,4%	16,8%	↘	18,6%	20,7%	↗
22 Bärenschanze	6,3%	6,6%	↗	10,9%	9,1%	↘	12,1%	12,5%	↗	21,8%	20,2%	↘
23 Sandberg	4,6%	5,1%	↗	8,8%	8,5%	↗	17,8%	16,4%	↘	12,1%	12,1%	↗
24 Bielingplatz	3,6%	5,5%	↗	9,1%	7,9%	↘	20,8%	19,1%	↘	7,0%	7,6%	↗
25 Uhlandstraße	5,4%	6,7%	↗	9,4%	8,9%	↗	15,1%	15,1%	↗	14,2%	12,4%	↘
26 Maxfeld	3,8%	4,8%	↗	12,1%	11,0%	↘	22,2%	20,9%	↘	7,0%	6,8%	↗
27 Veilhof	4,5%	4,8%	↗	11,5%	10,5%	↘	17,0%	16,4%	↘	10,5%	10,2%	↗
28 Tullnau	5,4%	5,0%	↗	9,4%	9,3%	↗	17,8%	17,1%	↘	18,9%	17,2%	↘
29 Gleißhammer	5,2%	5,2%	↗	7,4%	7,7%	↗	20,4%	21,1%	↗	7,2%	6,9%	↗
Innenstadtquartiere	5,1%	5,5%	↗	10,7%	10,6%	↗	16,6%	15,8%	↘	14,3%	14,2%	↗
Nürnberg insgesamt	5,0%	5,4%	↗	8,9%	8,7%	↗	20,5%	19,8%	↘	10,5%	10,6%	↗

↗ 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

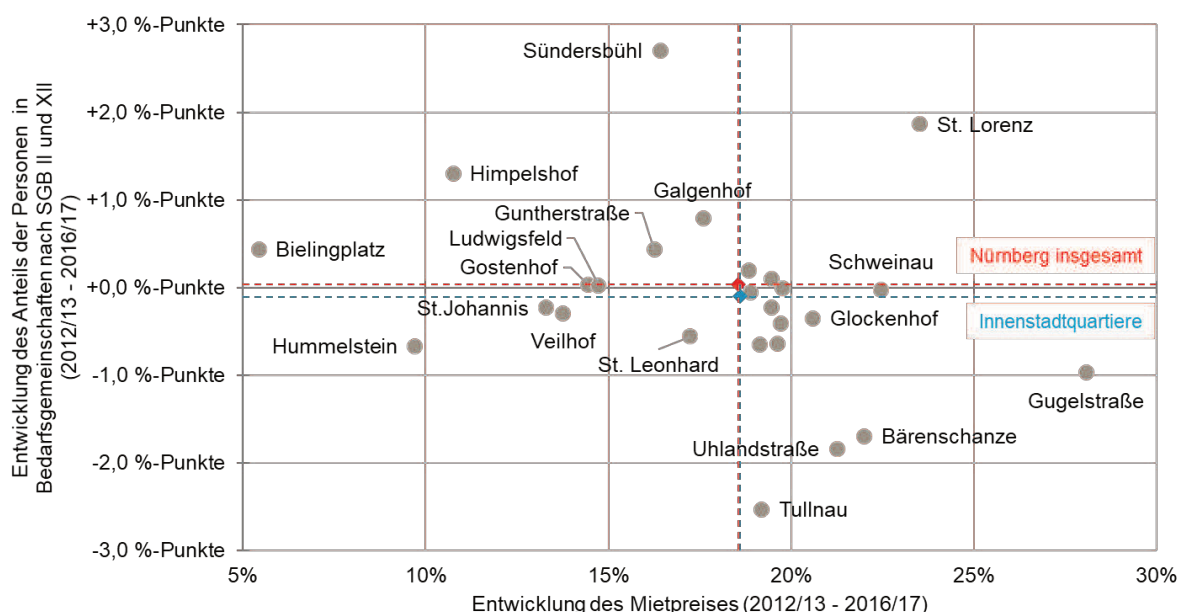
Hinweis zu Tabelle 10 und den folgenden Tabellen gleichen Typs: In den Tabellen wird für die statistischen Bezirke das gleitende Mittel verwendet. Das gleitende Mittel eines Jahres bezieht immer das vorhergehende und nachfolgende Jahr mit ein. Die Werte in der Spalte „2016 (±1)“ bilden also den Mittelwert der Jahre 2015, 2016 und 2017. 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. Eine unklare Entwicklung kann beispielsweise in solchen Bezirken vorliegen, in denen in den vergangenen Jahren besonders viele geflüchtete Personen untergebracht waren. Macht diese Bevölkerungsgruppe mit ihrem untypischen innerstädtischen Wanderungsverhalten einen großen Anteil aus (teilw. >10 %), so führt dies zu erheblichen Verzerrungen bei den Wanderungsanalysen.

Ältere Menschen, die im Laufe ihres Lebens aufgrund eines höheren Flächenanspruchs (Familiengründung) in weniger dicht besiedelte Stadtteile zogen und dort ggf. Eigentum bildeten, sind in den Innenstadtquartieren entsprechend unterrepräsentiert. Im Verhältnis zu anderen Stadtteilen sind wenige „alteingesessene“ Bewohner in den Innenstadtquartieren verblieben, deren Anteil durch den Zuzug jüngerer Bevölkerungsschichten weiter abnimmt.

Zu den wachsenden Bevölkerungsgruppen zählen in einigen Bezirken die Personen unter 6 Jahre, die in der Analyse stellvertretend für junge Familien verwendet werden. So ist beispielsweise in dem statistischen Bezirk St. Lorenz in dem Beobachtungszeitraum der Anteil der unter 6-Jährigen von 2,7 % auf 3,3 % um ca. 0,6 %-Punkte 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 verlassen aber auch immer mehr Familien den Bezirk. Dies spricht nicht dafür, dass sich die Standortbedingungen im Bezirk St. Lorenz für Familien verbessert haben. Anders im Bezirk Uhlandstraße, Bielingplatz und Maxfeld. Dadurch wird der Trend aus dem Vorjahr fortgesetzt. Hier stieg nicht nur der Anteil der unter 6-Jährigen im Beobachtungszeitraum stark an, sondern es sank gleichzeitig auch deren Fortzugsintensität. Offensichtlich zogen vermehrt Familien zu und können hier auch besser gehalten werden.

Abbildung 23: Entwicklung des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften und der Mietpreise in den Innenstadtquartieren (Vergleich der Zeiträume 2012/2013 und 2016/2017)

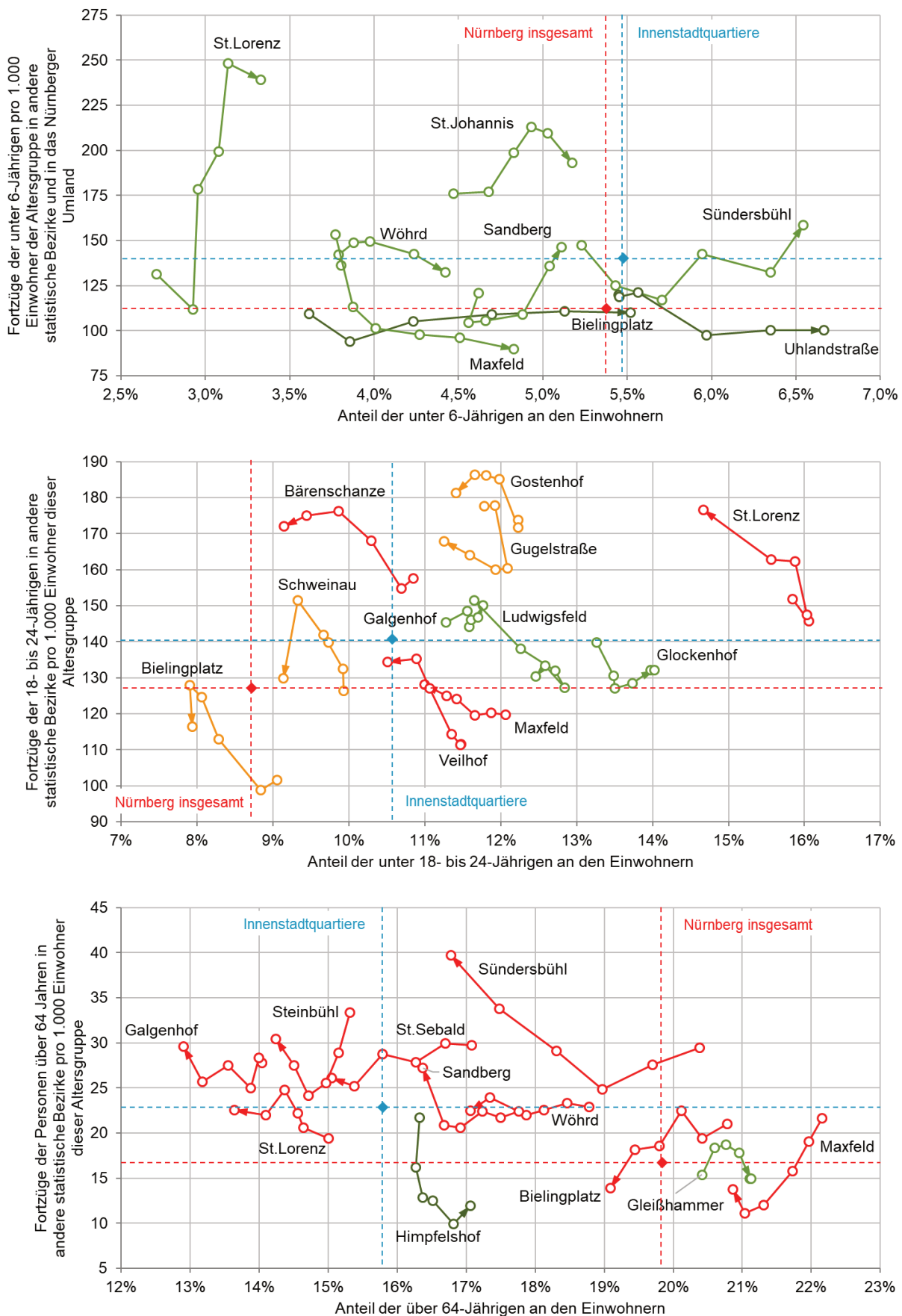


Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis zu Abbildung 23 und den folgenden Abbildungen gleichen Typs: Bei den Darstellungen zu den Empfängern von SGB II und SGB XII und der Entwicklung des Mietpreises wird die zeitliche Dynamik in zwei einzelnen Werten ausgedrückt. 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 St. Lorenz 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.

Hinweis zu Abbildung 24 und den folgenden Grafiken gleichen Typs: In den Grafiken dieses Typs sind die Bevölkerungsanteile einer Altersgruppe (x-Achse) und deren Fortzugsintensität (y-Achse) mit ihrer zeitlichen Dynamik dargestellt. Der Startwert ist das Mittel der Jahre 2010/11/12, der Endwert das Mittel der Jahre 2015/16/17. Die Farben der Pfeile entsprechen den Trendpfeilen in den Übersichtstabellen. Dunkelgrüne Pfeile zeigen eine stark positive Entwicklung bei der Veränderung des Bevölkerungsanteils, hellgrüne eine ebenfalls positive Entwicklung. Rote und orange Pfeile deuten auf einen Rückgang einer Bevölkerungsgruppe hin. Zur besseren Einordnung der statistischen Bezirke finden sich in der Abbildung auch die Durchschnittswerte für alle Innenstadtquartiere und für Gesamtnürnberg. 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 usw. bis zum letzten Punkt der Jahre 2015-2017.

Abbildung 24: Veränderung des Anteils ausgewählter Bevölkerungsgruppen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Innenstadtquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2017



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

6.2. Entwicklungen in den Mehrfamilienhausquartieren (Innenstadtrand)

Als Mehrfamilienhausquartiere wurden alle statistischen Bezirke klassifiziert, die außerhalb des Innenstadtgürtels (Ringstraße) liegen und in denen sich über 60 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden. Anders als die weitestgehend durch Blockrandbebauung charakterisierten Innenstadtquartiere zeichnen sich die Mehrfamilienquartiere am Innenstadtrand durch eine vielfältige und in sich stark differenzierte Baustruktur aus, die nicht zuletzt in der unterschiedlichen Wachstumsgeschichte der einzelnen Quartiere begründet ist.

So gibt es auf der einen Seite in statistischen Bezirken wie beispielsweise St. Jobst, Mögeldorf und Wetzendorf auch viele Straßenzüge, die durch (teils großzügigen) Einfamilienhausbau geprägt sind. Diese verhältnismäßig locker bebauten, meist ruhigen und immer noch innenstadtnahen Wohnquartiere gehören zu den beliebtesten und entsprechend teuersten der Stadt. Auf der anderen Seite befinden sich in der Kategorie Mehrfamilienhausquartiere auch Bezirke (bspw. Eberhardshof oder Muggenhof), die stark durch eine Gemengelage mit gewerblicher Nutzung und einem hohen Verkehrsaufkommen belastet sind. Dazwischen befinden sich Stadtteile mit weitläufigen Zeilenbausiedlungen (Sündersbühl, Gartenstadt, Schoppershof) und andere, teils in sich stark differenzierte Bezirke mit unterschiedlichsten Wohnqualitäten.

Die Unterschiede in der innerstädtischen Lage und die aus der Entwicklung gewachsene Baustruktur der Quartiere führt dazu, dass es in der Kategorie Mehrfamilienhausquartiere zu den größten Differenzen zwischen den Stadtteilen kommt. Dies betrifft zum einen die feststellbaren

Tabelle 11: Anteil ausgewählter Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung in den als Mehrfamilienhausquartiere 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)	2016 (±1)	Trend	2011 (±1)	2016 (±1)	Trend	2011 (±1)	2016 (±1)	Trend	2012 (±1)	2016 (±1)	Trend
30 Dutzenteich	5,8%	5,9%	→	11,4%	9,6%	→	12,8%	13,0%	→	14,1%	15,5%	→
40 Hasenbuck	6,1%	5,5%	↓	8,6%	8,6%	→	19,3%	19,2%	→	15,1%	12,8%	↓
43 Dianastraße	7,3%	6,4%	↓	12,1%	10,0%	↓	11,6%	12,0%	→	27,1%	26,0%	↓
45 Gartenstadt	4,2%	4,4%	→	6,8%	6,2%	↓	28,6%	28,3%	→	6,2%	5,7%	↓
46 Werderau	5,6%	5,7%	→	8,6%	8,6%	→	19,8%	19,7%	→	6,3%	6,4%	→
50 Hohe Marter	5,6%	5,5%	→	9,1%	8,5%	↓	20,2%	20,2%	→	15,0%	14,5%	↓
60 Großreuth b. Schweinau	5,8%	5,4%	→	6,9%	6,5%	→	21,3%	21,9%	↑	8,0%	6,9%	↓
63 Höfen	4,3%	5,3%	↗	7,9%	8,6%	↗	17,9%	17,6%	↘	9,0%	10,6%	↗
64 Eberhardshof	5,4%	5,8%	→	9,0%	9,4%	→	16,5%	16,1%	→	16,4%	16,7%	→
65 Muggenhof	5,6%	6,1%	↗	12,4%	13,2%	↗	10,7%	10,0%	↓	21,7%	22,7%	↑
70 Westfriedhof	5,6%	6,4%	↗	6,1%	6,1%	→	18,9%	20,2%	↑	4,1%	4,1%	→
71 Schniegling	6,1%	6,0%	→	8,5%	7,6%	↓	15,4%	15,4%	→	9,3%	9,7%	→
72 Wetzendorf	4,9%	5,7%	↗	6,7%	5,9%	↓	19,9%	21,5%	↑	3,9%	3,3%	↓
80 Schleifweg	5,6%	6,3%	↗	9,6%	9,7%	→	17,3%	16,4%	↓	8,9%	8,7%	→
81 Schoppershof	5,6%	6,3%	↗	8,8%	8,0%	↓	20,7%	18,3%	↓	17,1%	15,7%	↓
82 Schafhof	4,2%	3,3%	↓	10,0%	8,8%	↓	28,1%	28,7%	↗	12,2%	12,9%	↗
90 St. Jobst	5,5%	5,5%	→	6,5%	6,4%	→	21,3%	20,9%	→	6,8%	6,2%	↓
92 Mögeldorf	5,8%	5,6%	→	6,1%	6,5%	→	22,3%	23,4%	↑	8,0%	8,0%	→
95 Zerbabelshof	4,4%	4,6%	→	6,7%	6,2%	↓	32,0%	30,5%	↓	3,8%	4,2%	→
Mehrfamilienhausquartiere	5,3%	5,5%	→	8,0%	7,7%	↓	21,0%	20,7%	↓	10,1%	9,9%	→
Nürnberg insgesamt	5,0%	5,4%	↗	8,9%	8,7%	→	20,5%	19,8%	↓	10,5%	10,6%	→

↑ 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

Mietpreise, die je nach statistischem Bezirk zwischen 25 % unter bis zu 25 % über dem städtischen Durchschnitt variieren, und zum anderen die damit verbundene wirtschaftliche Potenz der Bewohner. So liegt der Anteil der Transferempfänger mit 3,3 % in Wetzendorf nur bei einem Bruchteil von dem in den Quartieren Dianastraße oder Muggenhof mit über 20 %.

Die Summe dieser Unterschiede zwischen den Quartieren führt dazu, dass sich diese Kategorie, in deren statistischen Bezirken 19 % aller Nürnbergerinnen und Nürnberger leben, als Ganzes betrachtet, hinsichtlich aller Indikatoren sehr nah am gesamtstädtischen Durchschnitt einpendelt. Einzig in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen liegt der Anteil der Bewohner merklich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und nahm in den vergangenen Jahren stärker ab. Die in der zweiten Grafik der Abbildung 25 dargestellten Zeitverläufe zeigen dies beispielhaft für ausgewählte statistische Bezirke. Dabei sind die meisten Bezirke nicht durch eine erhöhte Fortzugsintensität geprägt, d.h. dass diese Altersgruppe in Bezirken wie Wetzendorf, Gartenstadt oder Schniegling eher durch das „Herauswachsen“ schrumpft als durch vermehrte Fortzüge.

In der Altersgruppe der unter 6-Jährigen ist das Bild etwas differenzierter. Hier zeichnet sich ab, dass einige Bezirke als Wohnstandort für Familien an Bedeutung gewinnen, während andere diese Bedeutung etwas verlieren. Insbesondere in den Quartieren Dianastraße und Schafhof geht der Rückgang des Bevölkerungsanteils der unter 6-Jährigen auch mit einer steigenden und im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich erhöhten Fortzugsintensität einher. Hier stellt sich die Frage, ob sich die Rahmenbedingungen für Familien in diesen Bezirken in den vergangenen Jahren merklich verschlechtert haben oder ob Sondereffekte (wie. z. B. der Zu- zug von vorwiegend alleinlebenden Geflüchteten) für diesen Trend verantwortlich sind.

Tabelle 12: Entwicklung des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften und der Mietpreise in den Mehrfamilienhausquartieren (Vergleich der Zeiträume 2012/2013 und 2016/2017)

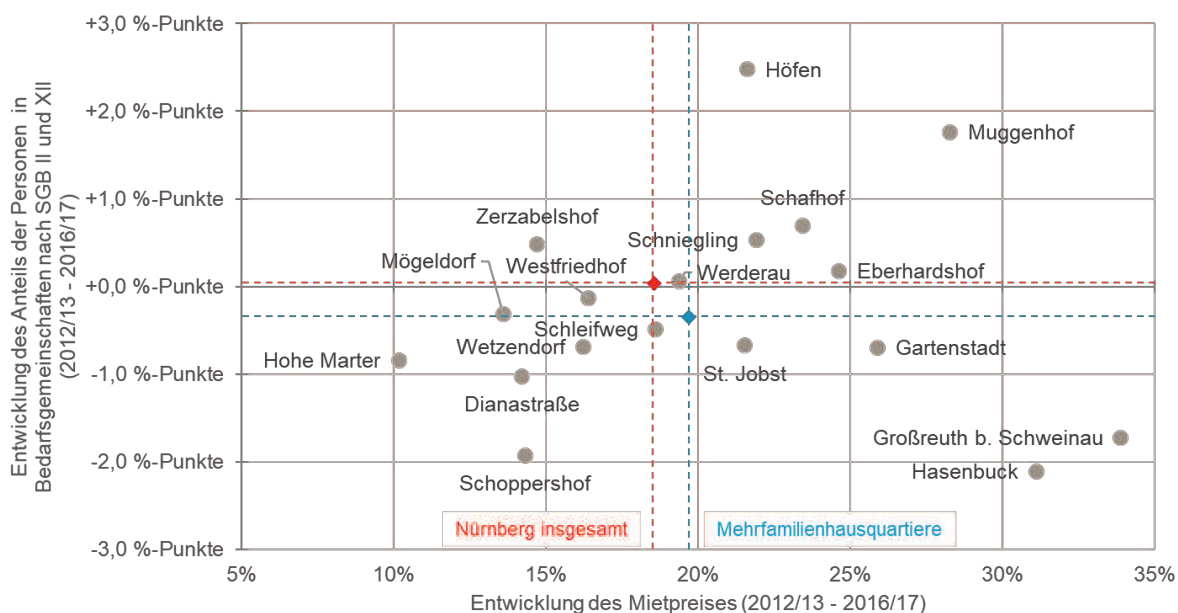
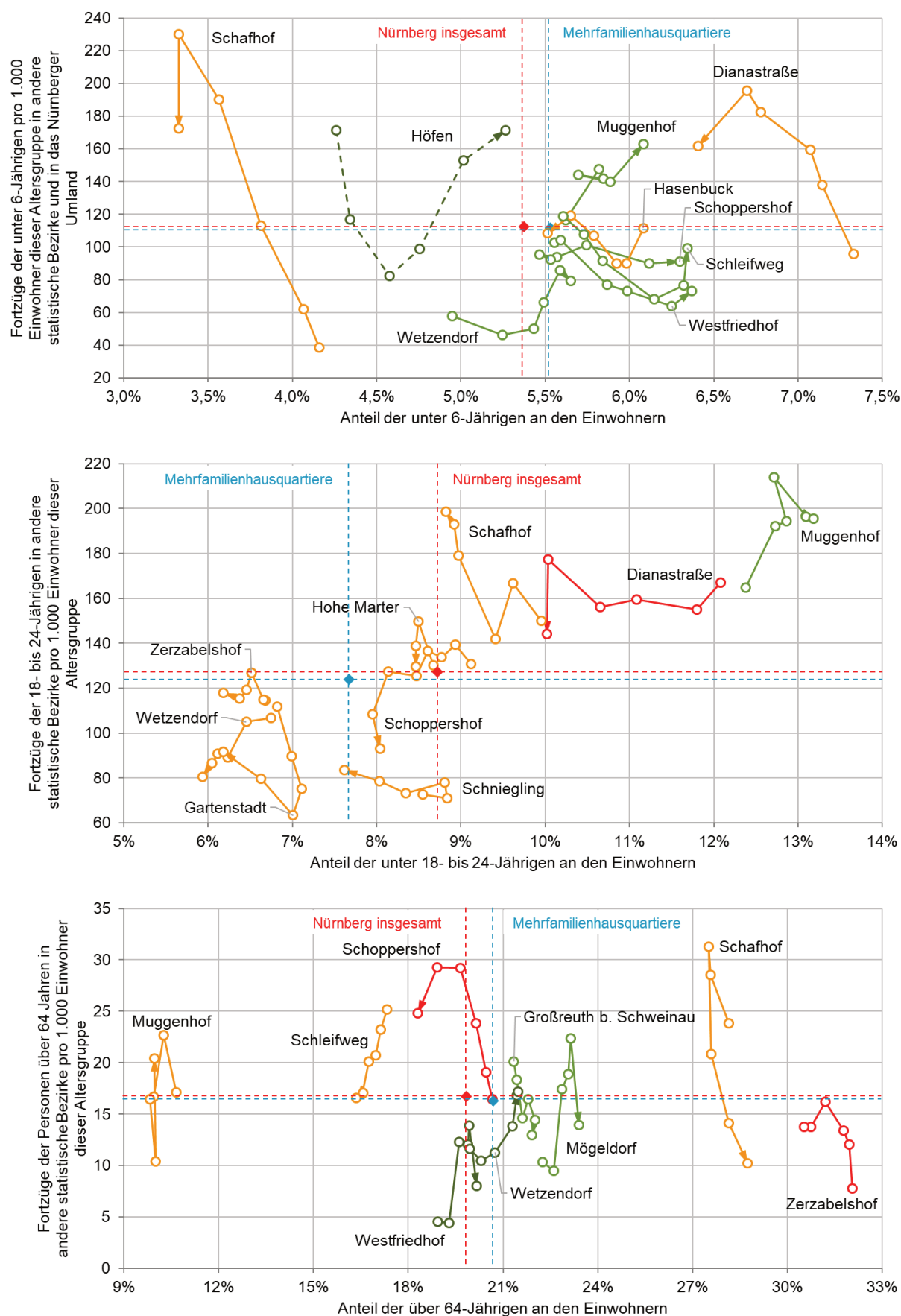


Abbildung 25: Veränderung des Anteils ausgewählter Bevölkerungsgruppen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Mehrfamilienhausquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2017



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

6.3. 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.

Wer bei Einfamilienhausquartieren in erster Linie an Familien mit Kindern denkt, sah sich mit Blick auf die Nürnberger Einfamilienhausquartiere in der jüngeren Vergangenheit oft getäuscht. In den Wohngebieten, die zu großen Teilen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts gebaut wurden, verblieb ein Großteil der ersten Bewohnergeneration bis zu ihrem Lebensende, während junge Familien mit Eigenheimwünschen in den vergangenen Jahrzehnten oft-

Tabelle 13: Anteil ausgewählter Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung in den als Einfamilienhausquartiere 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)	2016 (±1)	Trend	2011 (±1)	2016 (±1)	Trend	2011 (±1)	2016 (±1)	Trend	2012 (±1)	2016 (±1)	Trend
35 Altenfurt Nord	3,5%	3,8%	—	9,9%	9,3%	—	19,1%	18,4%	—	4,4%	6,5%	—
38 Altenfurt, Moorenbrunn	4,3%	5,0%	↗	7,2%	6,5%	↘	26,8%	26,9%	→	2,3%	2,5%	→
44 Trierer Straße	4,2%	5,3%	↗	7,9%	6,9%	↘	26,6%	25,5%	↘	2,3%	2,6%	→
47 Maiach	4,1%	5,2%	—	7,6%	9,9%	—	18,8%	17,7%	—	2,2%	2,8%	—
48 Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	4,5%	4,8%	→	7,2%	6,7%	↘	25,1%	25,7%	↗	3,1%	3,8%	↗
49 Kornburg, Worzeldorf	5,0%	5,8%	↗	6,7%	6,1%	↘	25,2%	26,6%	↗	2,8%	2,9%	→
53 Eibach	4,4%	4,6%	→	6,5%	6,9%	→	27,5%	26,0%	↘	3,8%	4,4%	↗
55 Krottenbach, Mühlhof	4,4%	4,7%	→	6,5%	8,0%	↗	21,4%	20,8%	↘	2,2%	3,2%	↗
61 Gebersdorf	4,0%	4,4%	→	7,8%	7,6%	→	24,0%	23,3%	↘	4,3%	5,3%	↗
62 Gaismannshof	5,8%	5,4%	→	7,2%	7,9%	↗	18,8%	19,3%	↗	4,4%	5,3%	↗
73 Buch	5,2%	7,0%	—	8,3%	8,5%	—	16,0%	14,4%	—	2,6%	3,1%	—
74 Thon	4,6%	5,5%	↗	5,6%	6,3%	↗	26,3%	25,6%	↘	1,8%	1,8%	→
75 Almoshof	5,0%	4,7%	—	7,9%	9,8%	—	16,4%	16,5%	—	1,0%	1,6%	—
76 Kraftshof	5,6%	6,0%	—	6,4%	7,5%	—	19,3%	19,6%	—	1,1%	0,5%	—
77 Neunhof	6,7%	6,9%	—	7,0%	7,1%	—	15,9%	14,8%	—	1,1%	1,5%	—
78 Boxdorf	4,7%	5,0%	→	8,0%	7,4%	↘	22,0%	20,2%	↘	1,4%	2,5%	↗
79 Großgründlach	4,7%	5,3%	↗	7,8%	7,7%	→	20,5%	22,4%	↗	1,6%	1,4%	→
83 Marienberg	4,7%	5,2%	↗	6,7%	6,2%	↘	24,3%	24,3%	→	1,6%	1,8%	→
84 Ziegelstein	4,6%	4,8%	→	6,9%	7,3%	→	21,7%	21,8%	→	4,8%	4,8%	→
86 Buchenbühl	4,0%	4,7%	↗	6,8%	6,1%	↘	29,0%	27,4%	↘	1,4%	1,9%	↗
91 Erlenstegen	4,5%	4,5%	→	4,8%	6,2%	↗	29,2%	28,1%	↘	1,7%	2,1%	→
93 Schmausenbuckstraße	5,0%	5,2%	→	5,0%	5,2%	→	30,2%	28,1%	↘	0,9%	1,9%	↗
94 Laufamholz	5,5%	5,3%	→	6,2%	6,5%	→	23,6%	23,2%	→	4,1%	4,6%	↗
96 Fischbach	5,3%	5,2%	→	7,2%	7,0%	→	20,3%	20,7%	↗	2,7%	3,2%	↗
97 Brunn	3,7%	5,1%	—	7,2%	7,0%	—	21,3%	22,6%	—	2,9%	2,2%	—
Buch, Almoshof	5,1%	6,1%	↗	8,1%	9,0%	↗	16,2%	15,2%	↘	2,0%	2,5%	↗
Kraftshof, Neunhof	6,3%	6,6%	→	6,8%	7,2%	→	17,0%	16,4%	↘	1,1%	1,2%	→
Einfamilienhausquartiere	4,7%	5,1%	↗	6,9%	6,9%	→	24,2%	24,0%	→	2,8%	3,2%	↗
Nürnberg insgesamt	5,0%	5,4%	↗	8,9%	8,7%	→	20,5%	19,8%	↘	10,5%	10,6%	→

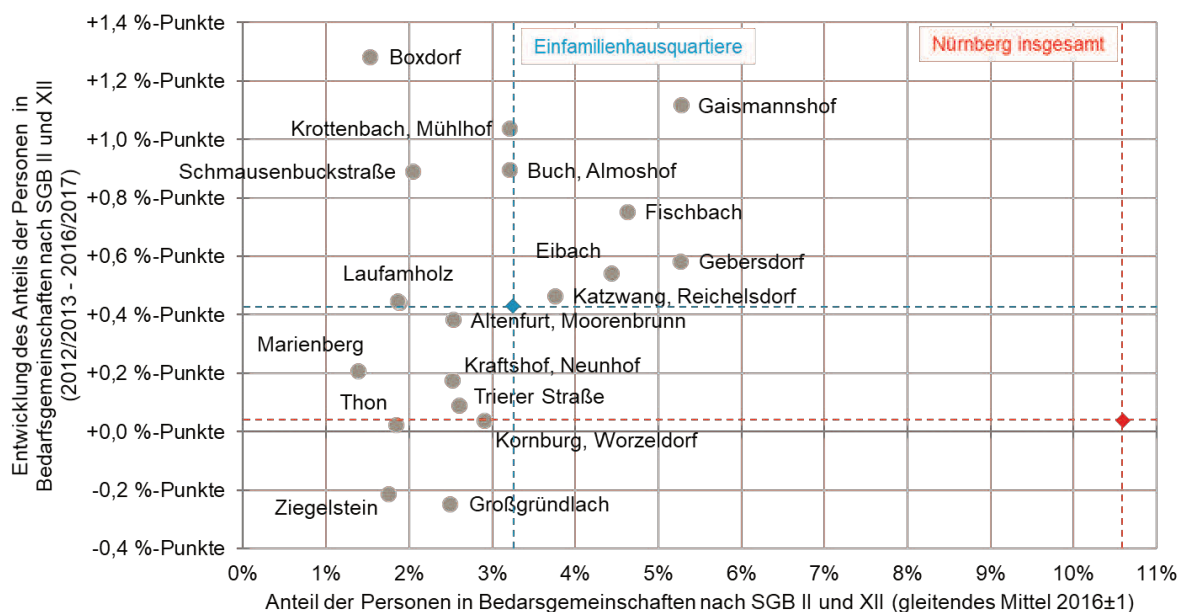
↗ stark zunehmender Anteil ↘ zunehmender Anteil → konstanter Anteil — zu geringe Fallzahlen
 ↘ stark abnehmender Anteil ↗ abnehmender Anteil ↘ unklare Entwicklung (< 2.000 Einwohner)

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

mals in die Nachbargemeinden ausweichen mussten. In der Konsequenz sank der Anteil der unter 6-Jährigen unter das gesamtstädtische Mittel, der Anteil der über 64-Jährigen liegt deutlich über diesem für diese Altersgruppe. Dieser Trend scheint sich in den vergangenen Jahren wieder umzukehren. In zahlreichen Einfamilienhausquartieren steigt der Anteil der unter 6-Jährigen wieder deutlich und über mehrere Jahre konstant an (Abbildung 27). Die naheliegendste Erklärung für diesen Trend ist ein Generationenwechsel in den Quartieren. Während die langjährigen Bewohner die Häuser altersbedingt freiziehen, rücken junge Familien in diese nach. Auch wenn dieses Idealbild in der Realität nicht in Reinform für ganze Quartiere eintritt,⁹ so wird dieser Effekt die beobachteten Veränderungen doch in großen Teilen erklären.

Auffällig bei der Beobachtung der Einfamilienhausquartiere ist der steigende Anteil an Transferempfängern, während dieser auf gesamtstädtischer Ebene zwischen 2012/2013 und 2016/2017 nahezu konstant blieb (jedoch auf einem sehr viel höheren Niveau). Diese Entwicklung könnte darin begründet sein, dass die (zwar in geringerer Zahl, aber dennoch vorhandenen) Mietwohnungen an den Stadträndern, noch zu verhältnismäßig günstigen Mieten angeboten werden. So entscheiden sich sozial schwächere Haushalte evtl. für die geringere finanzielle Wohnbelastung zu Lasten der Zentralität. Es zeichnet sich ab, dass Haushalte unterschiedliche Strategien im Umgang mit der angespannten Wohnungsmarktsituation entwickeln (siehe Kapitel 6.1).

Abbildung 26: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften und deren Entwicklung in den Einfamilienhausquartieren (Vergleich der Zeiträume 2012/13 und 2016/17)

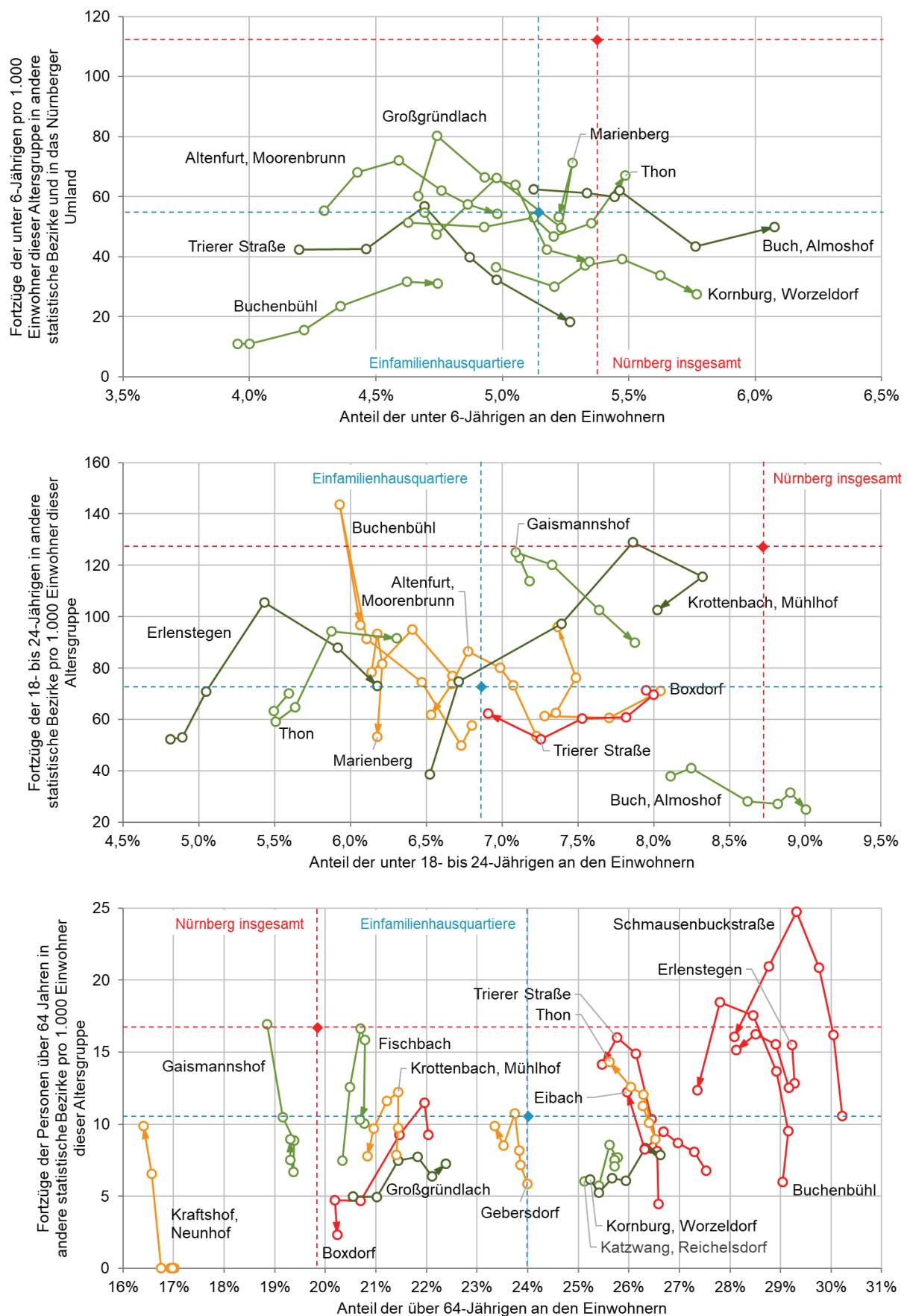


Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis zu Abbildung 26: Anders als die anderen Grafiken zu den sozialstrukturellen Veränderungen in den anderen Bau- und Lagekategorien 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.

⁹ In einer Studie für die Stadt Köln wurde nachgewiesen, dass junge Familien nur einen Anteil von ca. 50 % der Haushalte ausmachen, die in ein bestehendes Einfamilienhausgebiet nachziehenden (2012), abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/generationen-wechsel-in-aelteren-ein-und-zweifamilienhausgebieten-bw-ksn-2012-2.pdf>, letzter Abruf: 10.08.2018).

Abbildung 27: Veränderung des Anteils ausgewählter Bevölkerungsgruppen und deren Fortzugsintensität in ausgewählten Einfamilienhausquartieren über den Zeitraum 2010 bis 2017



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

6.4. Entwicklungen in den Großwohnsiedlungen (Innenstadtrand und Stadtrand)

Die Bau- und Lagekategorie der Großwohnsiedlungen ist mit acht statistischen Bezirken die kleinste Kategorie. Dennoch leben mit über 66.000 Menschen rund 12 % aller Nürnbergerinnen und 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 (Abbildung 10). Der statistische Bezirk Röthenbach Ost fällt aus dieser Betrachtung etwas heraus. Er konnte aufgrund seiner Bau- und Lagestruktur keinem der Bau- und Lagetypen eindeutig zugeordnet werden. Zum Vergleich mit der benachbarten Großwohnsiedlung Röthenbach West wurde er auch dieser Kategorie zugeschrieben. Ein weiteres methodisches Problem ist bei dieser Wohnungsmarktbeobachtung für den Bezirk Langwasser Südwest aufgetreten. Obwohl er mit über 8.000 Einwohnern keinesfalls zu den kleinsten statistischen Bezirken der Stadt gehört, ist durch die konzentrierte Unterbringung von geflüchteten Personen v.a. in den Jahren 2015 und 2016 deren Anteil in Langwasser Südwest zwischenzeitlich auf ca. 17 % gestiegen. Da diese Personen auch durch die Wanderungsstatistik erfasst werden, aufgrund der eingeschränkten Wohnortwahl aber ein nicht vergleichbares Wanderungsmuster aufweisen, führt dies bei der Auswertung dieses Bezirks zu erheblichen Verzerrungen. In den Grafiken der Abbildung 29 sind die Entwicklungen in Langwasser Südwest deshalb nur gestrichelt eingetragen.

Wie bei den zuvor beschriebenen Einfamilienhausquartieren, spiegelt sich auch in der Bewohnerschaft der Großwohnsiedlungen noch die Zeit ihrer Erbauung wieder. Im Vergleich zur Gesamtstadt wohnen hier weit überdurchschnittlich viele ältere Menschen mit 65 und mehr Jahren. Durch die Demographie bedingt nimmt der Anteil in den vergangenen Jahren langsam ab. Die Fortzugsintensität der über 64-Jährigen liegt in den Großwohnsiedlungen noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies wird nicht zuletzt daran liegen, dass viele der dort lebenden älteren Haushalte einen Umzug finanziell nicht stemmen können oder wollen. Finanzkräftige Haushalte mit dem Wunsch nach einer anderen Wohnform werden vermutlich bereits in jüngerem Alter den Wohnstandort gewechselt haben.

Tabelle 14: Anteil ausgewählter Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung in den als Großwohnsiedlung 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)	2016 (±1)	Trend	2011 (±1)	2016 (±1)	Trend	2011 (±1)	2016 (±1)	Trend	2012 (±1)	2016 (±1)	Trend
31 Rangierbahnhof-Siedlung	5,0%	4,9%	→	7,1%	7,7%	↗	25,4%	23,8%	↓	8,0%	8,4%	→
32 Langwasser Nordwest	4,4%	4,9%	↗	6,8%	6,2%	↘	29,4%	29,5%	→	11,4%	11,0%	↘
33 Langwasser Nordost	5,5%	5,6%	→	7,9%	7,1%	↘	22,3%	23,7%	↗	12,7%	14,2%	↗
36 Langwasser Südost	5,2%	5,4%	→	7,2%	6,5%	↘	27,4%	27,4%	→	16,2%	16,7%	↗
37 Langwasser Südwest	3,8%	4,7%	↗	7,3%	7,0%	↘	31,3%	28,9%	↘	8,7%	8,7%	→
51 Röthenbach West	4,1%	4,5%	→	6,6%	5,8%	↘	29,3%	29,6%	→	7,1%	8,0%	↗
52 Röthenbach Ost	4,5%	4,8%	→	6,8%	6,4%	→	24,4%	24,5%	→	5,1%	5,4%	→
54 Reichelsdorf	5,0%	5,7%	↗	8,0%	6,3%	↓	25,3%	24,6%	↘	10,2%	11,4%	↗
Großwohnsiedlungen	4,7%	5,1%	↗	7,2%	6,5%	↘	27,0%	26,7%	↘	9,9%	10,4%	↗
Nürnberg insgesamt	5,0%	5,4%	↗	8,9%	8,7%	→	20,5%	19,8%	↘	10,5%	10,6%	→

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

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

In der Altersgruppe 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 weitestgehend konstant blieb, nahm der Anteil in den als Großwohnsiedlung klassifizierten statistischen Bezirken ab und liegt derzeit bei 6,5 %. Von einer Flucht aus den Großwohnsiedlungen kann jedoch keine Rede sein. Für die Fortzugsintensität der 18- bis 24-Jährigen ist zwar kein eindeutiger Trend erkennbar, doch liegt sie im Durchschnitt aller als Großwohnsiedlung klassifizierten Bezirke sogar unterhalb des städtischen Durchschnitts. In der Rangierbahnhof-Siedlung sank die Fortzugsintensität sogar kräftig und liegt unterhalb des städtischen Durchschnitts (Abbildung 29).

Der statistische Bezirk Rangierbahnhof-Siedlung ist auch derjenige, der unter den Großwohnsiedlungen, aber auch im Vergleich zu statistischen Bezirken aus anderen Kategorien, eine außergewöhnlich starke Mietpreisentwicklung genommen hat. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ein Großteil der Wohnungen in der Siedlung durch Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften vermietet werden, die ihre neu zu beziehenden Wohnungen nur äußerst selten inserieren und deshalb nicht von der Mietpreisstatistik erfasst werden können.

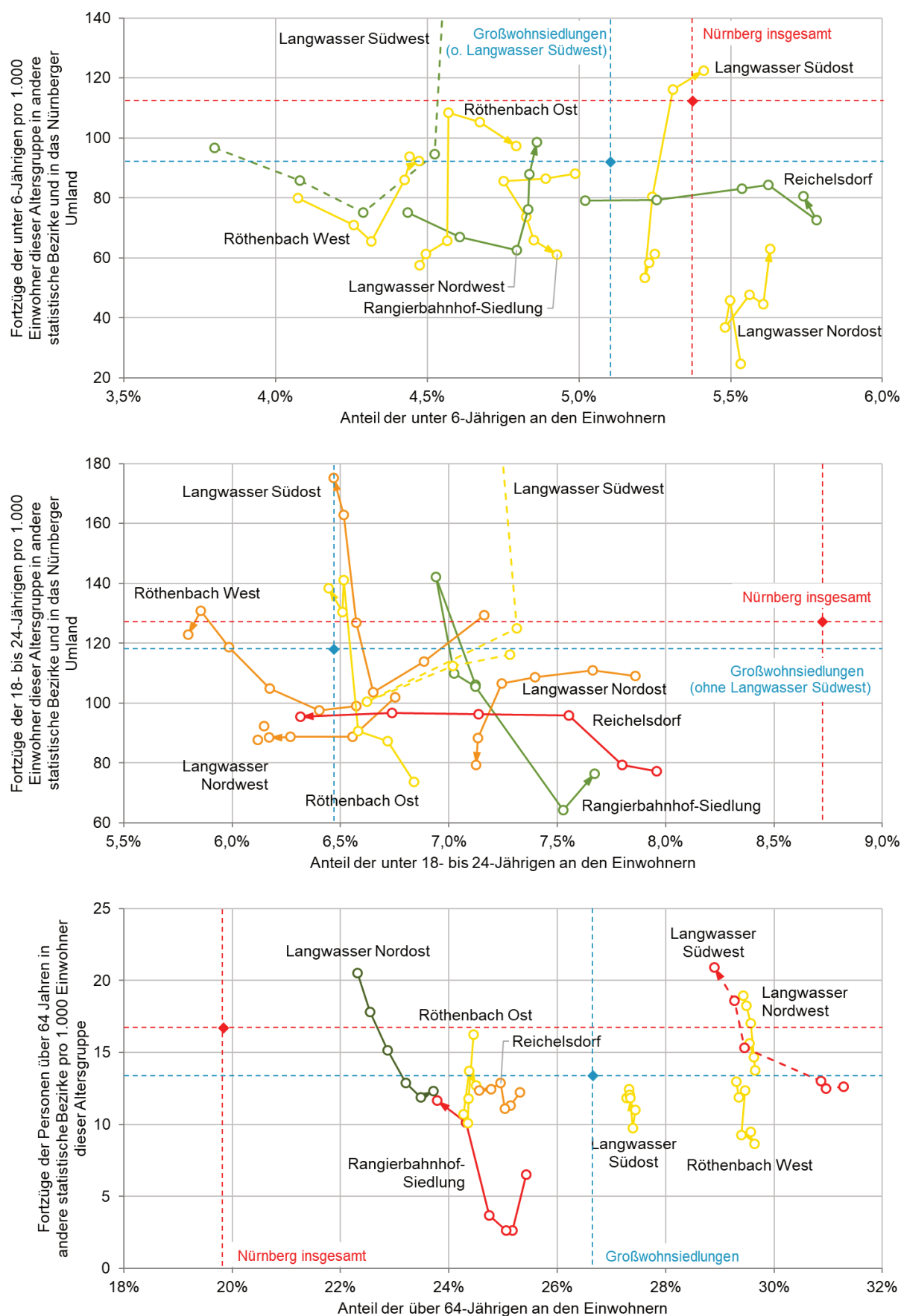
Sowohl was das Niveau als auch die Entwicklung betrifft, sind die Großwohnsiedlungen in Nürnberg mit Blick auf die Sozialstruktur unauffällig und liegen nahe am städtischen Durchschnitt. Dieser Eindruck kann jedoch trügen, da in vielen der als Großwohnsiedlung klassifizierten statistischen Bezirke auch hohe Wohnungsanteile in Einfamilienhäusern bestehen. Dies betrifft die Bezirke in Langwasser ebenso wie in Röthenbach und in ganz besonderer Form den Bezirk Reichelsdorf, in dem die eigentliche Großwohnsiedlung am Einsteinring im Erscheinungsbild des Bezirks eher eine Randerscheinung ist. Aufgrund dieser Durchmischung sind auch die Ergebnisse der Auswertungen entsprechend „verwässert“ und sagen ggf. nur wenig über die konkrete Situation in den größeren Wohnblocks aus. Dennoch sind die Anteile der Transferempfänger im Vergleich zum Vorjahr weniger stark gestiegen. Eine sozioökonomische Segregation ist derzeit nicht erkennbar.

Abbildung 28: Entwicklung des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften und der Mietpreise in den Großwohnsiedlungen (Vergleich der Zeiträume 2012/2013 und 2016/2017)

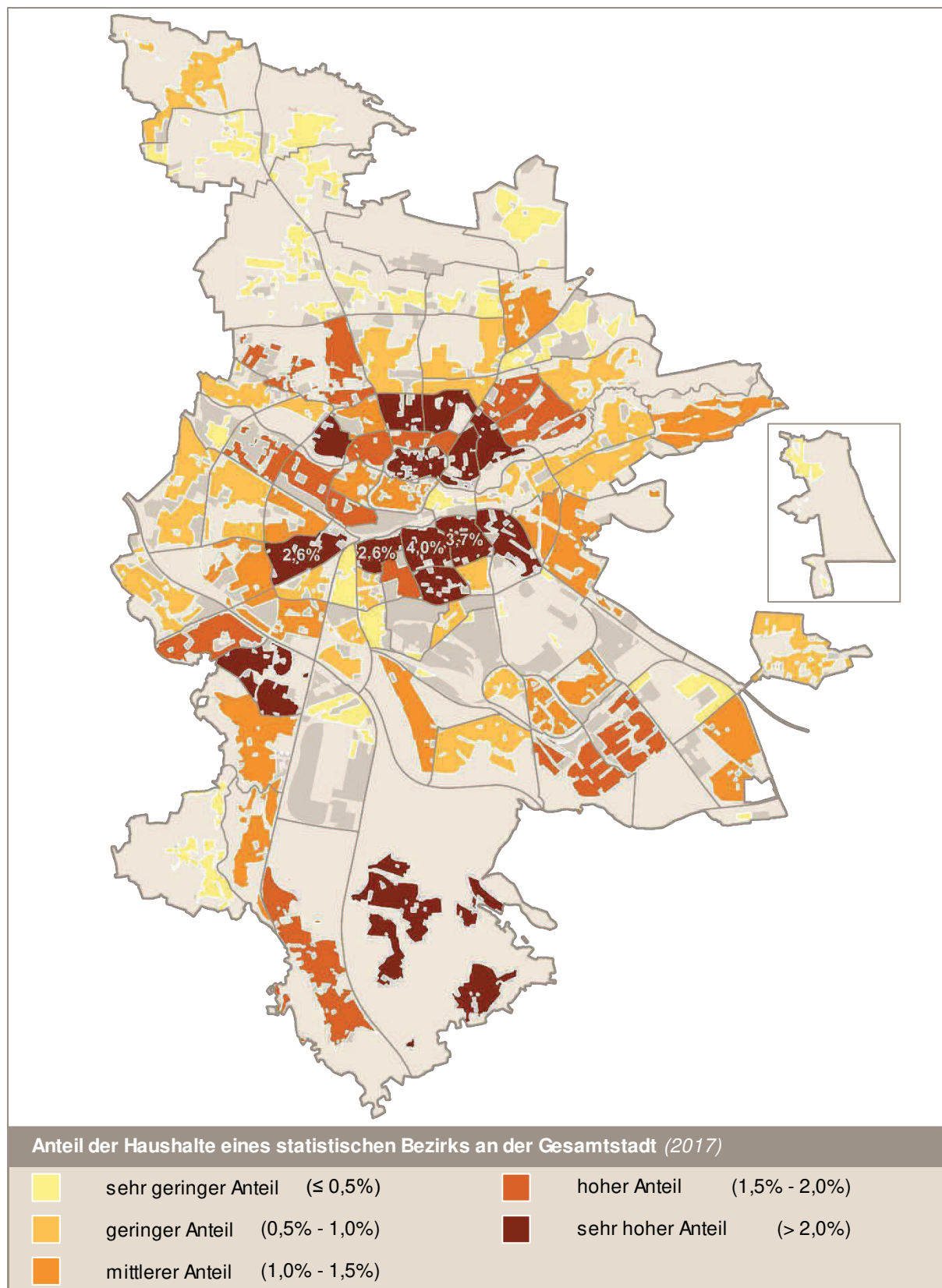


Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 29: Veränderung des Anteils ausgewählter Bevölkerungsgruppen und deren Fortzugsintensität in den Großwohnsiedlungen über den Zeitraum 2010 bis 2017



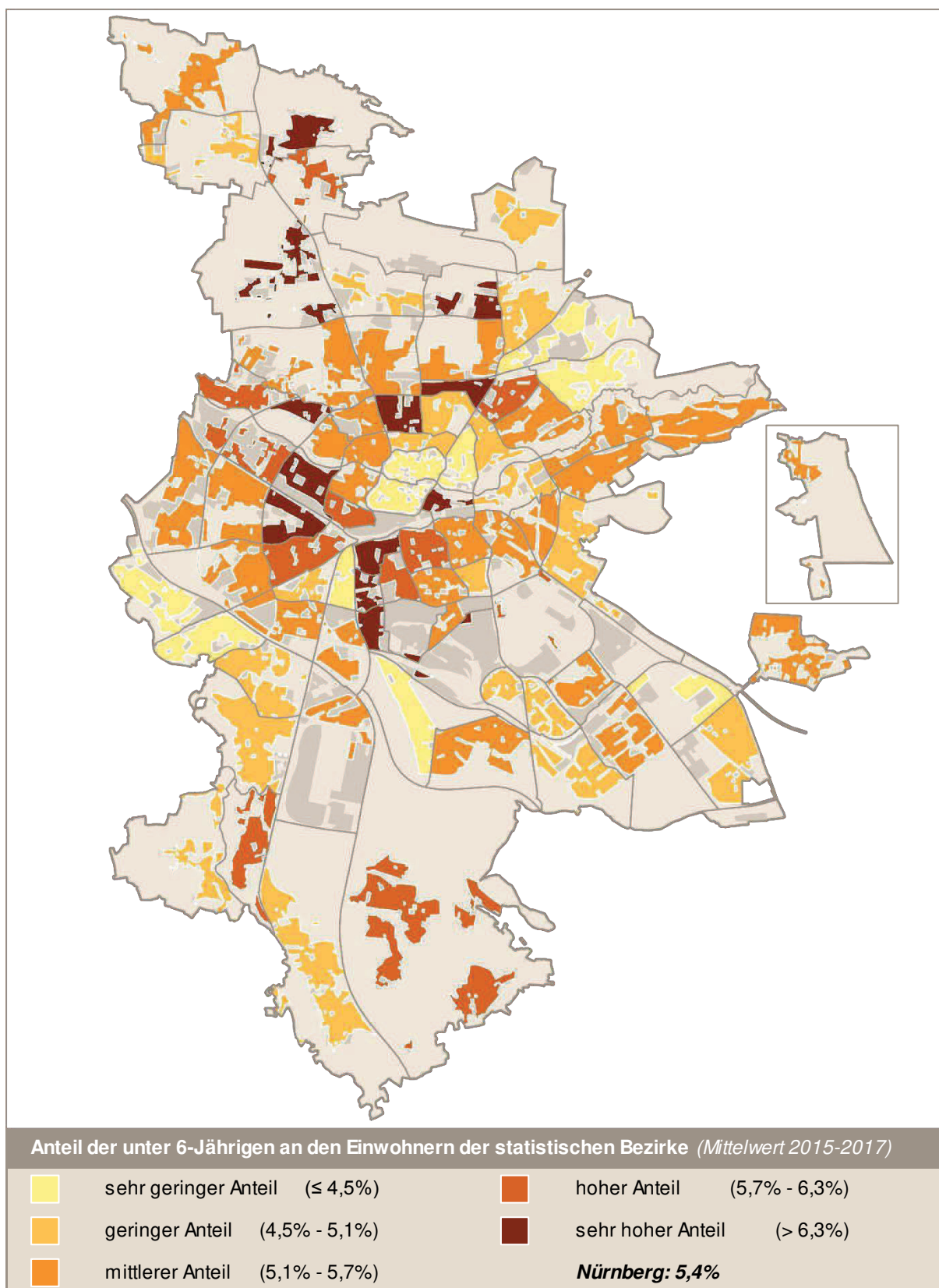
Bearbeitung und Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 30: Anteil der Haushalte eines statistischen Bezirks an der Gesamtstadt (2017)

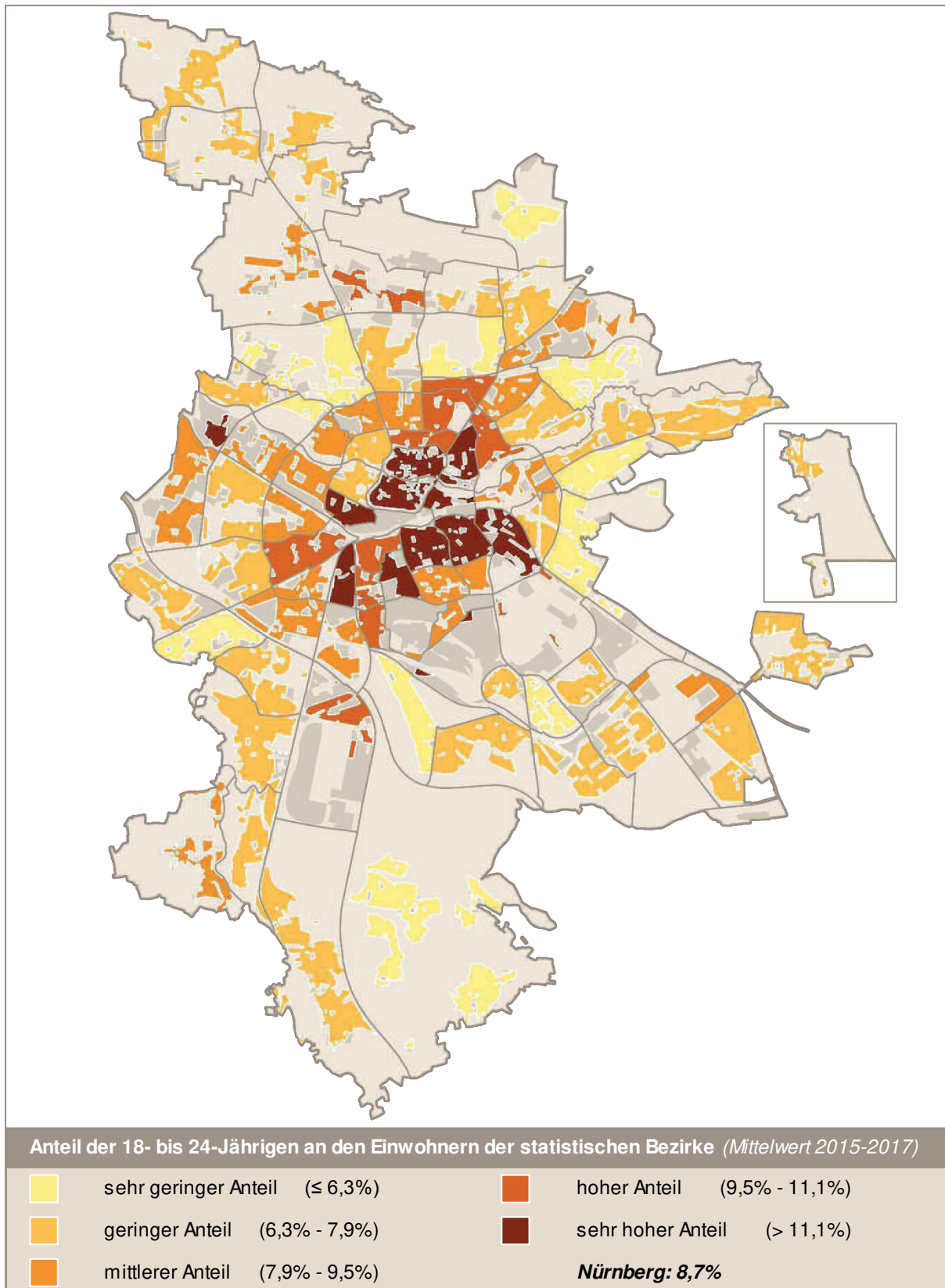
Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis zu Abbildung 30: 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.

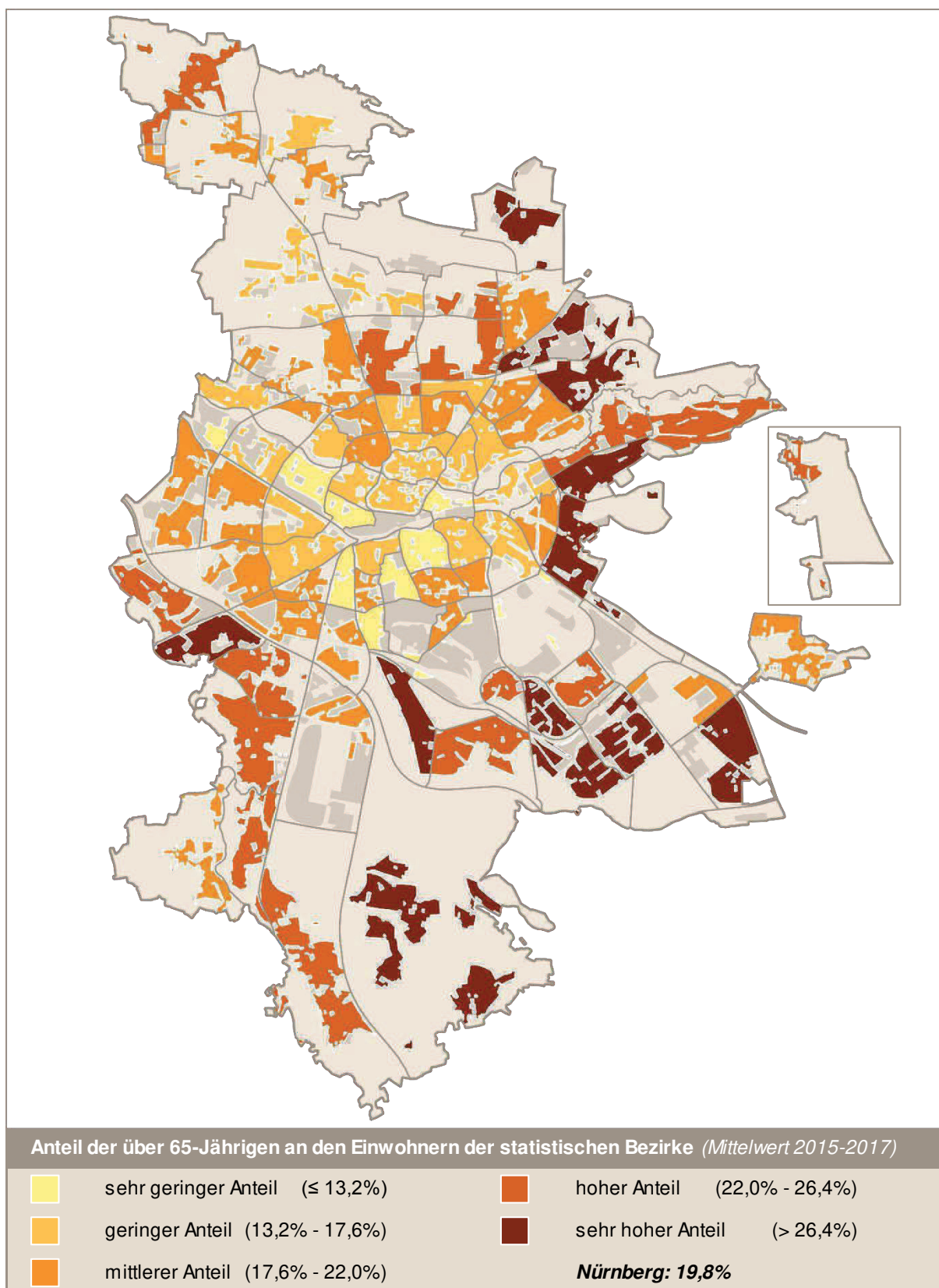
Abbildung 31: Anteil der unter 6-Jährigen an den Einwohnern der statistischen Bezirke (2015-2017)



Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

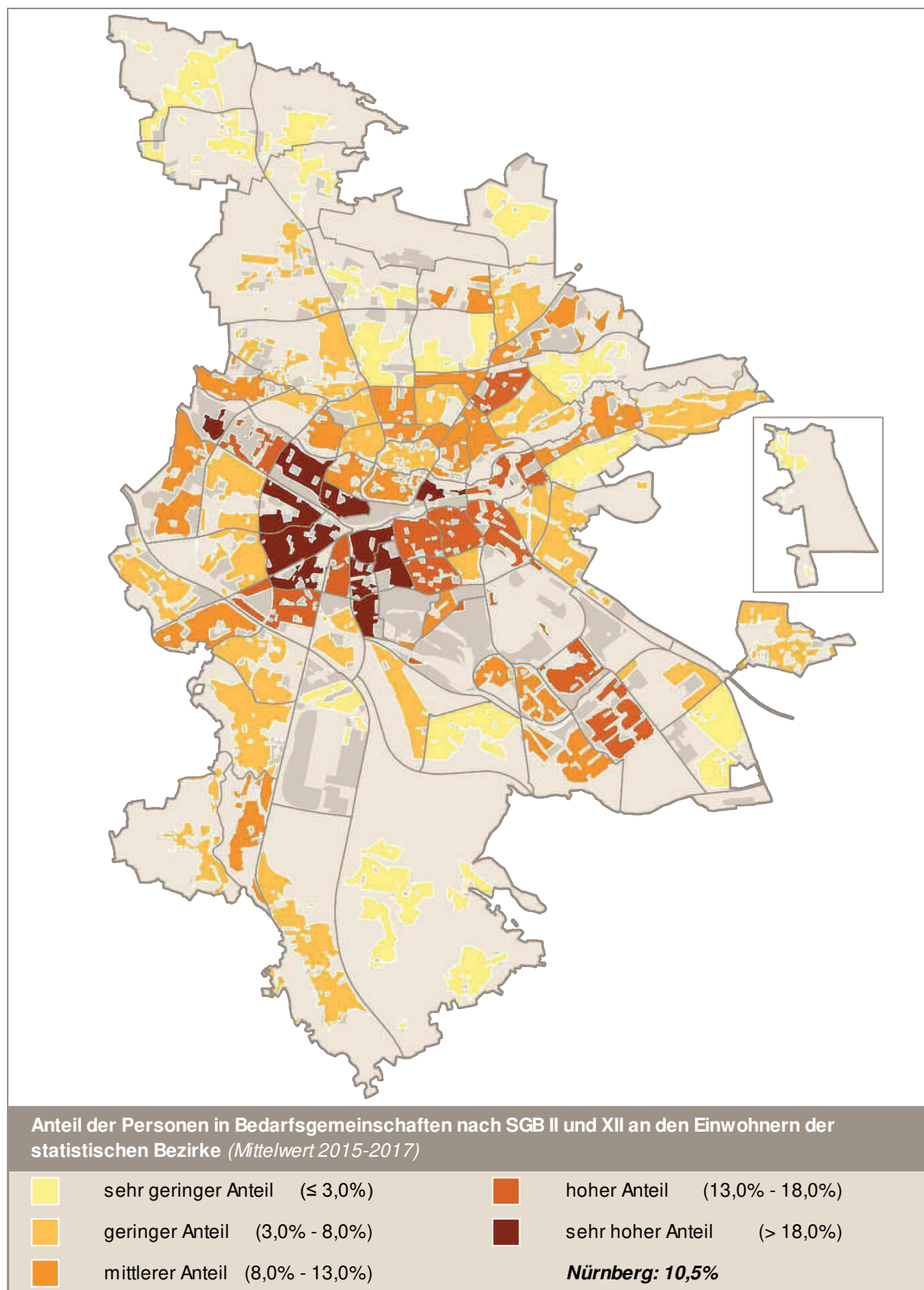
Abbildung 32: Anteil der 18- bis 24-Jährigen an den Einwohnern der statistischen Bezirke (2015-2017)

Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 33: Anteil der über 64-Jährigen an den Einwohnern der statistischen Bezirke (2015-2017)

Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 34: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII an den Einwohnern der statistischen Bezirke (2015-2017)



Darstellung: Quaestio; Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Geometrie: Raumbezugssystem, Stand 2018, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

7. Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren – das Wohnungsmarktbarometer

Für die Wohnungsmarktbeobachtung wurde 2017 zum zweiten Mal ein Wohnungsmarktbarometer erstellt. Der Blickwinkel der Experten und Markttakteure ermöglicht ein aktuelles Meinungsbild zum heutigen Wohnungsmarktgeschehen und die zeitnahe Identifizierung von Trends und Problemen. Die Fortführung über mehrere Jahre hinweg wird mögliche Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig sichtbar machen.

Für die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers wurden 140 Wohnungsmarkttakteure gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Nürnberger Wohnungsmarktes zu äußern. An der Befragung beteiligte sich etwas mehr als ein Drittel (51 Personen) der angesprochenen Markttakteure, darunter insbesondere Bauträger und Makler, doch auch die hohe Beteiligung der lokalen Wohnungsgenossenschaften sowie Privateigentümer fiel positiv auf. Die Teilnehmerzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht (2016: 47 Teilnehmer). Anzumerken ist, dass sich lediglich 17 Akteure, die letztes Jahr teilgenommen hatten, erneut beteiligten. Die Ergebnisse zeigen dennoch eine hohe Übereinstimmung mit dem Barometer des letzten Jahres, was darauf hinweist, dass die unterschiedlichen Akteure die Marktsituation in Nürnberg ähnlich einschätzen.

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

Nach Einschätzung der Mehrheit der befragten Wohnungsmarkttakteure (76%) ist der Nürnberger Wohnungsmarkt aktuell als angespannt anzusehen. Bei dieser Einschätzung gibt es keine Veränderung zum Vorjahr. 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. Im Vergleich zum Vorjahr wurde das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im unteren Preissegment noch einmal angespannter bewertet. So haben nun in allen drei Segmenten ca. 90% der Befragten geantwortet, dass die Nachfrage das Angebot übersteigt. Auch bei großen Wohnungen (mehr als 5 Zimmer) und 3-4-Zimmerwohnungen wird die Nachfrage größer als das Angebot eingeschätzt. Die Werte für letztere haben sich seit dem Vorjahr jedoch verringert (von 78% 2016 auf 65% 2017). Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage im oberen Preissegment wird eher als entspannt eingestuft. Uneinig sind sich die Wohnungsmarkttakteure bei der Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen (44% schätzen die Nachfrage größer als das Angebot ein, 40% genauso groß wie das Angebot) und gemeinschaftlichen Wohnformen (20% sehen Nachfrage größer, 44% genauso groß und 36% geringer als das Angebot).

Eine Frage betraf die Einschätzung des Wohnungsmarktes in den nächsten vier Jahren. Hier gab es gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung. Meinten 2016 noch rund 50% der Experten, dass sich der Wohnungsmarkt weiter anspannen wird und nur 32%, dass er sich nicht verändern wird, so schätzen 2017 mittlerweile knapp die Hälfte der Befragten ein, dass es keine

Veränderung auf dem Markt geben wird, während nur mehr ein Drittel eine Anspannung vermutet. Diese Wende könnte zum einen auf eine Entspannung, aber auch auf ein Verharren auf hohem Niveau in einem bereits sehr angespannten Markt hindeuten. Da das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage in den einzelnen Marktsegmenten in den nächsten vier Jahren ähnlich zum aktuellen mit einem Nachfrageüberhang in den mittleren und unteren Preissegmenten eingeschätzt wird, ist eine Entspannung weniger wahrscheinlich. Bei der Befragung 2016 gingen noch 45% der Teilnehmer davon aus, dass die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen künftig größer als das Angebot sein wird und sich im Vergleich zum damals aktuellen Zeitpunkt noch erhöhen wird. 2017 schätzen knapp die Hälfte der Akteure das Verhältnis heute und in Zukunft als ausgeglichen ein. Da innerhalb des letzten Jahres keine große Zahl an Projekten mit gemeinschaftlichen Wohnformen fertiggestellt wurden, weist dieses Ergebnis auf eine gewisse Unsicherheit bei der Abschätzung der Nachfrage in diesem Marktsegment hin.

Das aktuelle Investitionsklima wird von den Marktakteuren sowohl im Neubau als auch im Bestand überwiegend als „(eher) gut“ eingeschätzt. Auffällig im Vergleich zum Vorjahr ist, dass für den Neubau von Mietwohnungen die positiven Einschätzungen leicht rückläufig sind (von 51% auf 44%).

Derzeit wirken sich für die Marktakteure insbesondere das Interesse an der Eigentumsbildung, die wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, die Kapitalmarktbedingungen, die Konjunkturlage und die Arbeitsmarktsituation positiv auf das Investitionsklima aus. Dabei sind seit 2016 die Werte für „Interesse an Eigentumsbildung“ stark (von 98% auf 82%) und für Kapitalmarktbedingungen leicht (von 87% auf 79%) zurückgegangen. Kaum oder gar nicht wirken sich nach Meinung der Experten das Steuer-/Abschreibungsrecht, die Förderung, die Zahlungsfähigkeit der Mieter, das Angebot an Bestandsimmobilien und die Alterung in der Gesellschaft aus. Die höchste Einigkeit gibt es bei der Einschätzung der Faktoren, die sich negativ auf das Investitionsklima auswirken. Dazu zählen an erster Stelle Kosten von Bauland sowie Baukosten (94% und 90%) sowie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis, die Verfügbarkeit von Bauland, die Wohnungspolitik und das Mietrecht. Dabei sind die Einschätzungen zu den Baukosten sowie zu den Kosten von Bauland seit 2016 noch einmal negativer ausgefallen (77% und 90% im Vorjahr). Die Verfügbarkeit von Bauland hingegen schätzten 86% der Experten noch im Jahr 2016 negativ ein, während es 2017 76% waren. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die vermehrten Bemühungen der Stadt Nürnberg zur Baulandbereitstellung Wirkung zeigen.

Bei der Frage nach den Rahmenbedingungen, welche die Stadt Nürnberg verändern sollte, um die Investitionstätigkeit sowohl im Eigentums- als auch Mietwohnungsbereich anzuregen, werden die Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis im Wohneigentumsmarkt und freifinanzierten Mietwohnungsmarkt sowie die Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland für den Wohneigentumsmarkt als am dringendsten eingestuft (jeweils von 73% genannt). Eine verstärkte Investorenberatung im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus wünschen sich nur noch 24%. Im Vorjahr waren es noch 51% der Befragten. Eine mögliche Erklärung hierfür ist, dass infolge der zahlreichen Umwandlungen von Gewerbe- in Wohnflächen wie ehemaliges Coca-Cola-Gelände, Auto Krauss-Areal, Akzo Nobel etc. und den damit verbundenen Verhandlungen zur Quotenregelung für den anteiligen geförderten Wohnungsbau

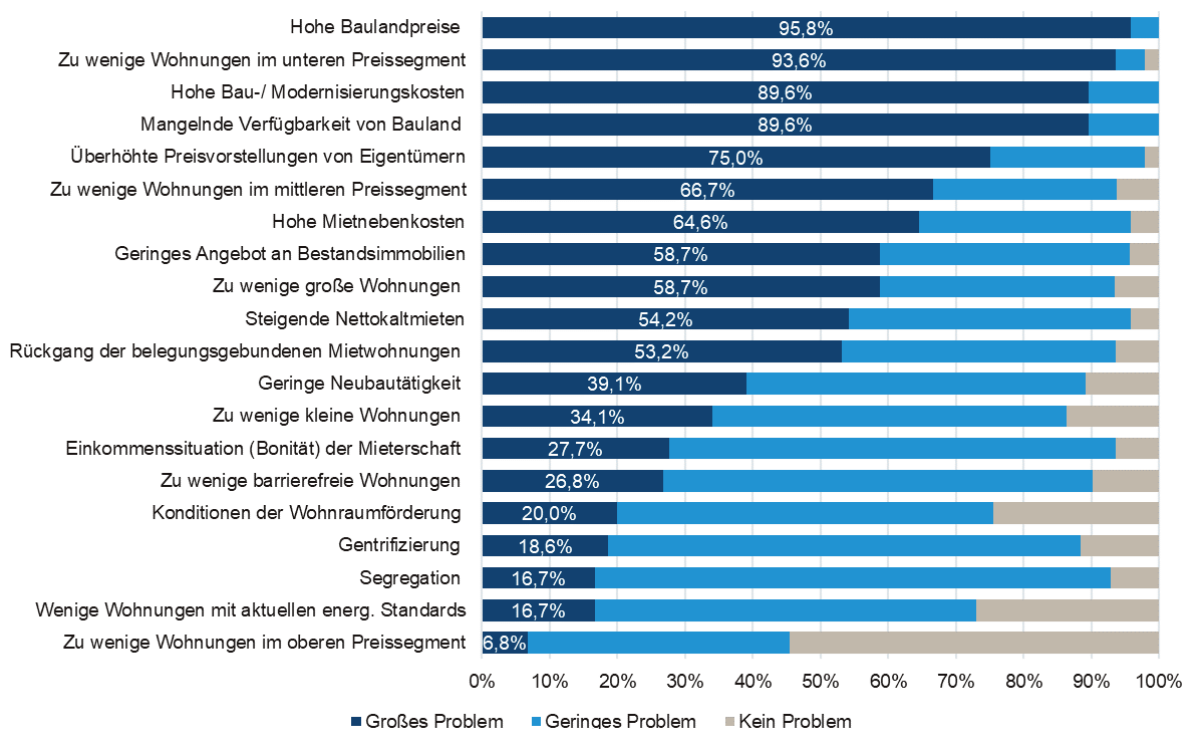
in der Zwischenzeit auch die Akteure am Wohnungsmarkt informiert und beraten sind, die bislang keine Berührungspunkte mit dem geförderten Wohnungsbau hatten.

86% der Befragten beabsichtigen, in nächster Zeit keine Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen. 10% der Marktakteure haben Interesse am Beratungsangebot zum geförderten Wohnungsbau.

Aufschlussreich sind auch die Antworten auf die Frage, welche Probleme aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt gesehen werden (siehe Abbildung 35). Am gravierendsten sind nach Ansicht der Marktakteure die hohen Baulandpreise (96%) auf dem 1. Platz und das Fehlen von Wohnungen im unteren Preissegment (2. Platz, 94%). Ebenfalls als großes Problem werden die hohen Bau-/ und Modernisierungskosten und die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland (3. Platz, beide 90%) bewertet. Im Vorjahr wurde die Baulandverfügbarkeit noch als das größte Problem eingeschätzt. Während die geringe Neubautätigkeit 2016 noch von 60% der Marktakteure als großes Problem gesehen wurde, folgen dieser Einschätzung aktuell nur noch 39% der Befragten. In der Tat ist in Nürnberg eine Zunahme der Neubautätigkeit zu beobachten (siehe Kap. 4.1), die offensichtlich auch von den Marktakteuren wahrgenommen wird.

Sozialräumliche Phänomene wie Segregation und Gentrifizierung werden weiterhin überwiegend als geringes Problem auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt (76% und 70%) eingeschätzt. Anzumerken ist jedoch, dass sich der Anteil derer, die Gentrifizierung als großes Problem sehen, seit dem Vorjahr von 9% auf 19% mehr als verdoppelt hat.

Abbildung 35: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Quelle: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen

Anhang: Wohnungsmarktbarometer 2017 der Stadt Nürnberg

1. Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage

1.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in Nürnberg insgesamt

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist...		Trend Vorjahr
sehr angespannt	20,4%	➡
angespannt	75,5%	➡
ausgewogen	4,1%	➡
entspannt	0%	➡
sehr entspannt	0%	➡

1.2 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach... ist aktuell	größer als das Angebot	Trend Vorjahr	etwa so groß wie das Angebot	Trend Vorjahr	geringer als das Angebot
EFH oberes Preissegment	22,4%		61,2%	↗	16,3%
EFH mittleres Preissegment	71,4%	➡	28,6%		0%
EFH unteres Preissegment	89,8%	↗	4,1%		6,1%
ETW oberes Preissegment	24,0%		56,0%	➡	20,0%
ETW mittleres Preissegment	69,4%	➡	28,6%		2,0%
ETW unteres Preissegment	90,0%	↗	6,0%		4,0%
MietW oberes Preissegment	12,2%		63,3%	↗	24,5%
MietW mittleres Preissegment	66,0%	↘	30,0%		4,0%
MietW unteres Preissegment	91,8%	➡	4,1%		4,1%
3- bis 4-Zimmerwohnungen	65,3%	↘	30,6%		4,1%
Großen Wohnungen (5 Zi +)	59,2%	➡	30,6%		10,2%
Barrierefreien Wohnungen	44,0%	↗	40,0%		16,0%
Gemeinschaftl. Wohnformen	20,0%		44,4%	↗	35,6%

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...		Trend Vorjahr
sehr anspannen	12,5%	→
anspannen	31,3%	↘
nicht verändern	47,9%	↗
entspannen	8%	↗
sehr entspannen	0%	→

2.1 Wie bewerten Sie die künftige Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach... ist in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich	größer als das Angebot	Trend Vorjahr	etwa so groß wie das Angebot	Trend Vorjahr	geringer als das Angebot
EFH oberes Preissegment	19,1%		57,4%	→	23,4%
EFH mittleres Preissegment	66,7%	→	22,9%		10%
EFH unteres Preissegment	87,5%	→	8,3%		4,2%
ETW oberes Preissegment	12,2%		53,1%	↘	34,7%
ETW mittleres Preissegment	57,1%	↘	32,7%		10,2%
ETW unteres Preissegment	85,7%	→	10,2%		4,1%
MietW oberes Preissegment	16,0%		56,0%	↗	28,0%
MietW mittleres Preissegment	69,4%	→	22,4%		8,2%
MietW unteres Preissegment	92,0%	↗	4,0%		4,0%
3- bis 4-Zimmerwohnungen	65,3%	↘	30,6%		4,1%
Großen Wohnungen (5 Zi +)	63,3%	↗	26,5%		10,2%
Barrierefreien Wohnungen	48,9%	→	44,7%		6,4%
Gemeinschaftl. Wohnformen	28,9%		46,7%	↗	24,4%

3. Aktuelles Investitionsklima

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

Das Investitionsklima ist derzeit...	(eher) schlecht	weder gut noch schlecht	(eher) gut	Trend Vorjahr
Neubau für Eigentumsmaßnahmen	6,0%	16,0%	78,0%	➡
Neubau für Mietwohnungen	26,0%	30,0%	44,0%	➡
Wohnungsbestand (Sanierung, Mod.)	6,0%	36,0%	58,0%	➡

3.1 Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

...wirkt / wirken sich auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus	Trend Vorjahr	kaum oder gar nicht aus	Trend Vorjahr	negativ aus	Trend Vorjahr
Das Steuer-/Abschreibungsrecht	12,2%		67,3%	➡	20,4%	
Das Angebot an Bestandsimmobilien	31,1%		44,4%	➡	24,4%	
Die Verfügbarkeit von Bauland	18,4%		6,1%		75,5%	➡
Die Kosten von Bauland	0,0%		6,1%		93,9%	➡
Die Baukosten	0,0%		10,2%		89,8%	➡
Die Kapitalmarktbedingungen	79,2%	➡	18,8%		2,1%	
Die Konjunkturlage	72,9%	➡	20,8%		6,3%	
Die Arbeitsmarktsituation	65,3%	➡	16,3%		18,4%	
Das Interesse an Eigentumsbildung	81,6%	➡	16,3%		2,0%	
Wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen	79,6%	➡	18,4%		2,0%	
Die Alterung in der Gesellschaft	39,6%		41,7%	➡	18,8%	
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	29,2%		45,8%	➡	25,0%	
Das Mietrecht	0,0%		28,6%		71,4%	➡
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	14,3%		38,8%		46,9%	➡
Die Förderung	18,8%		62,5%	➡	18,8%	
Die Wohnungspolitik	8,3%		43,8%		47,9%	➡
Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	4,1%		16,3%		79,6%	➡
Sonstige:						
Baugenehmigungszeit wirkt sich negativ aus						

4. Investitionsverhalten

Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Nürnberg verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?	Wohneigen- tumsmarkt	Trend Vorjahr	Frei- finanzierter MietW	Trend Vorjahr	geförderter MietW	Trend Vorjahr
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	72,5%	➡	72,5%	➡	64,7%	➡
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	72,5%	↗	66,7%	➡	60,8%	➡
Verstärkte Investorenberatung	13,7%	↘	19,6%	➡	23,5%	↘
Sonstige Anmerkungen: - Anreize für Grundstückseigentümer; verlässliche Beratung mit bindenden Aussagen - Sozialen Wohnungsbau fördern. In dicht bebauten Stadtteilen Ausnahmen bei der Baugenehmigung erteilen (z.B. Werderau); Aufhebung des Denkmalschutzes beim ehemaligen Quelle-Gebäude und Zuführung des Areals in den aktuellen Immobilienmarkt (z.B. Wohnungsbau, teilw. Gewerbe, soziale Einrichtungen) - Den Wohnungsbau nicht Investoren überlassen! Baugenossenschaften fördern, Stadt Nürnberg sollte mehr selbst übernehmen						

5. Für Investoren: Inanspruchnahme von Fördermitteln

Beabsichtigen Sie, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen?	
Ja	13,7%
Nein	86,3%

Falls Ja: Benötigen Sie hierzu Beratung?	
Ja	9,8%
Nein	90,2%

6. Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Welche Probleme sehen Sie aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt?		Großes Problem	Trend Vorjahr	Geringes Problem	Trend Vorjahr	Kein Problem	Trend Vorjahr
Zu wenige große Wohnungen		58,7%	↘	34,8%		6,5%	
Zu wenige kleine Wohnungen		34,1%		52,3%	↗	13,6%	
Zu wenige Wohnungen im	oberen Preissegment	6,8%		38,6%		54,5%	↗
	mittleren Preissegment	66,7%	→	27,1%		6,3%	
	unteren Preissegment	93,6%	→	4,3%		2,1%	
Zu wenige barrierefreie Wohnungen		26,8%		63,4%	↗	9,8%	
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards		16,7%		56,3%	→	27,1%	
Geringe Neubautätigkeit		39,1%		50,0%	↗	10,9%	
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland		89,6%	→	10,4%		0,0%	
Hohe Baulandpreise		95,8%	↗	4,2%		0,0%	
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieneigentümern		75,0%	→	22,9%		2,1%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien		58,7%	→	37,0%		4,3%	
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten		89,6%	↗	10,4%		0,0%	
Rückgang der belegungsgebundenen Mietwohnungen		53,2%	→	40,4%		6,4%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft		27,7%		66,0%	↗	6,4%	
Steigende Nettokaltmieten		54,2%	→	41,7%		4,2%	
Hohe Mietnebenkosten		64,6%	→	31,3%		4,2%	
Konditionen der Wohnraumförderung		20,0%		55,6%	↗	24,4%	
Gentrifizierung		18,6%		69,8%	↗	11,6%	
Segregation		16,7%		76,2%	↗	7,1%	

7. Angaben zu den Befragungsteilnehmern (Mehrfachantworten möglich)

In welchem Bereich sind Sie tätig?	2017	Vorjahr
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	26	↗
Wohnungsgenossenschaft	10	↗
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	4	↘
Architektur	2	↗
Sachverständige, Gutachter , Wissenschaft	2	↘
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	15	➡
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	0	↘
Finanzierungsinstitut	2	↗
Vermieter, Privateigentümer	10	↗
Behörde	1	↘
Sonstige:		
Beratungssdienststelle für von Diskriminierung Betroffene	1	
Baufinanzierungsvermittler	1	

Notizen:

Notizen:

