

## Statistischer Monatsbericht für April 2011

30.05.11

### Bautätigkeitsstatistik - „Auf diese Statistik können Sie bauen“

Das Thema „Bautätigkeitsstatistik – Auf diese Statistik können Sie bauen“ schließt inhaltlich an vergangene Berichte der Reihe „Statistik aktuell“ an, die sich mit der Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg (u.a. Statistik aktuell 03/2011; Statistik aktuell 06/2010) und dem Umzugsverhalten der Nürnberger Bürgerinnen und Bürger (Statistik aktuell 02/2011) auseinandersetzen und ergänzt diese in idealer Weise. Die Statistik fokussiert den Blick somit vom Umland über die Gesamtstadt auf die 10 Statistischen Stadtteile und zeigt in einer Gesamtschau aus Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung, soziostrukturellen Merkmalen und Bautätigkeit die kleinräumigen Veränderungen der letzten 15 Jahre exemplarisch auf.

Jeder Einwohner prägt und wird im Wechselspiel geprägt von der Bebauungsstruktur seiner Stadt bzw. seines Stadtteils. Die Analyse des Wohnungs- und Gebäudebestandes im Rahmen der kleinräumigen Stadtteilbeobachtung schließt daher zum einen eine oft vorhandene analytische Lücke und erlaubt einen tiefergehenden Blick auf die vorhandene Sozialstruktur in der Stadt.

Zum anderen ist ein gewissenhafter Umgang mit den Ergebnissen aus der laufenden Bautätigkeitsstatistik (als eine Pflichtaufgabe des Amtes) Grundlage für die Qualität vieler Analysen und Gutachten. Wenn im Rahmen einer nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung die kommunale Planung stets die Bevölkerungsentwicklung bzw. Veränderungen im sozialräumlichen Gefüge im Hinterkopf behalten muss, dann darf dabei nicht vergessen werden, dass z.B. in die Bevölkerungsvorausberechnung auch Annahmen über die Neubauentwicklung und Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsbestand einfließen. Auch die Analyse

struktureller Auffälligkeiten im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung wäre ohne die Berücksichtigung des Gebäude- und Wohnungsbestandes eines Teilgebietes nur bedingt aussagekräftig.

Nicht zuletzt bilden o.g. Informationen eine nicht unwesentliche Säule bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und der Veröffentlichung wohnungswirtschaftlich relevanter Kennziffern im Immobilienmarktbericht der Stadt Nürnberg. Weiterführende Informationen finden sich auch im Infokasten auf dieser Seite.

#### Nürnberger Stadtteile im Profil

Um zu zeigen, dass einem Gebietsprofil ohne die Berücksichtigung des Gebäude- und Wohnungsbestandes „etwas“ fehlt, werden die 10 Statistischen Stadtteile in Nürnberg nicht nur mit den üblichen Standarddaten (u.a. Bevölkerung, Haushalte) beschrieben, sondern durch die Integration von Wohnungsbestand und Bautätigkeit in ihrem Profil geschärft. Mit diesen (zugegeben) wenigen Merkmalen wirkt jedes Gebiet deutlich strukturierter. Zur besseren Veranschaulichung sind einige Daten auf Stadtteilebene aus Tabelle 1 in Karte 1 steckbriefartig dargestellt. Mit Ausnahme von drei Stadtteilen (Westliche, Nordwestliche und Östliche Außenstadt) haben alle anderen Gebiete gegenüber 1995 an Einwohnern verloren. Dieser Rückgang auf knapp 504 000 Einwohner (davon 6 050 Einwohner mit Nebenwohnsitz) bedeutet allerdings keinen „Exodus“ aus Nürnberg, sondern ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die Bereinigung des Melderegisters bei der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2005 (siehe Statistik aktuell 03/2008). Ergebnis war ein Anstieg der Bevölkerung am Ort der Hauptwoh-

nung und ein starker Rückgang der Nebenwohnsitzbevölkerung.

**1** Zum 31.12.2009 wurden vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung in Nürnberg 264 773 Wohnungen (ohne Wohnungen in Wohnheimen) festgestellt. Die Ergebnisse dieser amtlichen Fortschreibung stehen allerdings nicht in kleinräumiger Gliederung für Nürnberg oder Fürth zur Verfügung. Die kleinräumigen Auswertungen des Nürnberger Gebäude- und Wohnungsbestandes beruhen auf der vom Amt für Stadtforschung und Statistik geführten Gebäudedatei, die auf Basis der Grundstücks- und Gebäudeerhebung 1980 unter Heranziehung wohnungsstatistisch relevanter Quellen aktualisiert und mit Hilfe der amtlichen Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben wird. Aufgrund der fehlenden Datengrundlage für Fürth kann das Amt für Stadtforschung und Statistik den kleinräumigen Gebäude- und Wohnungsbestand momentan nur für Nürnberg auswerten. Die Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Abbrüche) erstreckt sich auf alle genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtigen Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Es werden auch die Bauvorhaben nachgewiesen, die seit dem 01.06.1994 aufgrund der neuen Bayerischen Bauordnung vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, allerdings ohne Wohnungen in Wohnheimen. Verfahrensbedingt erfolgt die Fortschreibung des Gebäudebestandes durch die amtliche Bautätigkeit mit einem Zeitversatz von ca. sechs Monaten; aufgrund adäquater DV-Lösungen im Amt könnte der Bestand im Grunde genommen „tagesaktuell“ aber vorläufig ausgewertet werden. Die Realisierung einer guten Fortschreibung ist von vielen Faktoren abhängig – dem regelmäßigen Austausch zwischen den beteiligten Dienststellen über Neuerungen bzw. Optimierungen am System kommt dabei eine große Bedeutung zu.

Ein besonderes Interesse der kommunalen Wohnungsplanung bzw. Wohnungs-/Immobilienwirtschaft gilt der Frage, wie sich die Bevölkerung konkret auf Haushalte verteilt. Mit dem bewährten Verfahren der Haushaltegenerierung zeigt sich, dass beinahe die Hälfte der knapp 127 900 Haushalte von Singlehaushalten gebildet wird; nur etwa 6 % der Haushalte in Nürnberg wird als Großhaushalt (d.h. 5 und mehr Personen) bezeichnet. Die Größe der Haushalte variiert von Stadtteil zu Stadtteil teils recht stark. Bezieht man die Struktur der Wohnungen beim „profiling“ mit ein, so überrascht es nicht, dass die Größe der Haushalte mit zunehmender Entfernung vom Zentrum tendenziell zunimmt: Der Anteil kleiner Wohnungen (1-2 Zimmer) ist im Zentrum größer als in den Außengebieten Nürnbergs. Der (Miet-)Wohnungsmarkt eines Gebietes „regelt“ seine Bevölkerungsstruktur teils selbst, während die zuziehende bzw. dort lebende Bevölkerung wiederum auf das Gebiet wirkt (die kommunale Planung bewegt sich in diesem Wechselspiel). Die 271 500 Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) verteilen sich auf 70 900 Wohngebäude wie in Tabelle 1 dargestellt.

Ein interessanter Aspekt ist desweiteren die Aufteilung der Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Im Zentrum verteilen sich die Wohnungen zu fast 100 % auf Mehrfamilienhäuser, wohingegen sich der Bestand im Süden und im Nordwesten fast gleichwertig auf beide Typen verteilt. Die Struktur des Wohnungsbestandes findet sich auch in der Betrachtung der Baufertigstellungen der vergangenen 30 Jahre. Im Zeitraum von 1979-2009 sind in Nürnberg fast 50 000 Wohnungen (in Wohngebäuden ohne Wohnheime) neu entstanden – drei Viertel davon in Mehrfamilienhäusern. Analog zum

vorhandenen Bestand sind in den zentrumsnahen Stadtteilen auch beinahe 100 % aller neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt worden. Einzig in der südlichen Außenstadt sind in diesem Zeitraum 2/3 der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen worden.

Für kommunale Planung und Wohnungswirtschaft gleichermaßen interessant ist die Berücksichtigung des verfügbaren Einkommens in den einzelnen Gebieten. Obgleich sich dieser Indikator durch Zu-/Wegzug bestimmter Bevölkerungsgruppen in kleinen Gebieten relativ schnell wieder ändern kann, ist eine gewisse Stabilität auf Ebene der Stadtteile durchaus gewährleistet. Entlang des Innenstadtgürtels und in der südöstlichen und westlichen Außenstadt liegt das verfügbare Durchschnittseinkommen je Haushalt um bis zu 350 Euro unter dem städtischen Durchschnitt von 2 150 Euro - Geld, das unter Umständen für Wohnung und Lebensunterhalt fehlt und von anderen Trägern erbracht werden muss.

Die weiterführende Analyse der im Stadtteil-Profil verwendeten Merkmale bestätigt im Übrigen die Resultate der Sozialraumanalysen der vergangenen Jahre (siehe Statistik aktuell 10/2010). Die aufgelockerten städtischen Randgebiete (Typ 3) bzw. die ländlich geprägten Gebiete (Typ 4) im Norden und Süden sind gekennzeichnet durch einen zentrifugalen Rückgang der Bebauungsdichte bzw. Zunahme des Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Innenstadtrandgebiete vom Typ 2 stellen den sozial am stärksten belasteten Sozialraum und sind zugleich charakterisiert durch eine verdichtete Bebauung und einen Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern mit teils mangelhafter (Bau-)Substanz. In Karte 1 zeigt sich folgerichtig auch, dass sich die Neubautätigkeit (nur Wohngebäu-

de) der vergangenen 30 Jahre weniger in den zentralen als vielmehr in den randlichen Lagen konzentrierte. Ein nachhaltiger Planungsansatz für das Wohnen in Nürnberg bzw. die Wohnraumentwicklung der nächsten Jahre darf nicht nur das Entwickeln neuer Flächen oder gar eigener „Stadtteile“ im Fokus haben; gerade weil Nürnberg in Teilen geprägt ist von dichter Bebauung mit einem großen Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern sollten nachhaltige Maßnahmen der Bestandspflege erarbeitet werden. Art und Umfang der Umbaumaßnahmen im Wohnungs- und Gebäudebestand werden demnächst Thema eines eigenen Berichts sein.

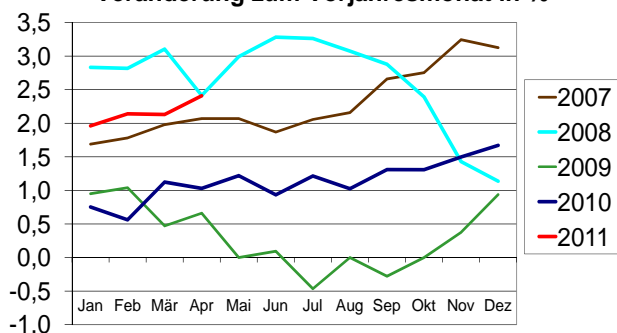
Abschließend darf an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass das Amt für Stadtforschung und Statistik bei der Durchführung der Bautätigkeitsstatistik v.a. auf die gute Kooperation mit den Baubehörden in Nürnberg und Fürth angewiesen ist. Während hierfür in Nürnberg die Vorgänge seit Jahren eingespielt sind, wird für Fürth seit dem Jahreswechsel eine entsprechend arbeitsteilige Struktur erst aufgebaut. Die gestiegene Nachfrage seitens der Planungsdienststellen und der Politik in beiden Städten zeigt die Bedeutung umfassender und gehaltvoller Daten zur Bautätigkeit und zur Wohnungs- und Gebäudestruktur. Wie im Infokasten ausgeführt fehlt uns gerade für Fürth noch die statistische Datengrundlage der Gesamtheit aller Gebäude. Ohne diese ist jegliche kleinräumige Planung zwangsläufig zum Scheitern verurteilt. Die Hoffnungen vieler Kommunalstatistiker in Deutschland liegen daher in den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (GWZ). Es bleibt allerdings abzuwarten, ob und in welchem Umfang „gute Daten“ verfügbar sein werden.

#### Verbraucherpreisindex

2005 = 100	Februar		März		April	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
...für Deutschland	109,8	107,5	110,3	108,0	110,5	107,9
Veränderung zum						
- Vormonat (%)	0,5	0,4	0,5	0,5	0,2	-0,1
- Vorjahresmonat (%)	2,1	0,6	2,1	1,1	2,4	1,0
...für Bayern	110,4	108,1	110,9	108,6	111,2	108,5
Veränderung zum						
- Vormonat (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-0,1
- Vorjahresmonat (%)	2,1	0,5	2,1	1,1	2,5	0,9

Quelle: Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

#### Verbraucherpreisindex für Deutschland (2005 = 100) Veränderung zum Vorjahresmonat in %





# Stadt Nürnberg Stadtteile im Profil

**7 Nordwestliche Außenstadt**

	31.985
	15.308
	15.591 (47/53)
	81/19 (36/64)
€	2.650

**8 Nordöstliche Außenstadt**

	27.140
	13.924
	14.03 (33/67)
	4/96 (25/75)
€	2.150

**0 Altstadt und engere Innenstadt**

	55.189
	33.589
	33.954 (3/97)
	1/99 (2/98)
€	2.200

**2 weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost**

	85.039
	46.411
	47.467 (5/95)
	16/84 (5/95)
€	2.050

**6 Westliche Außenstadt**

	29.564
	14.615
	14.509 (29/71)
	48/52 (32/68)
€	2.000

**5 Südwestliche Außenstadt**

	44.754
	21.943
	23.702 (29/71)
	49/51 (31/69)
€	2.350

**4 Südliche Außenstadt**

	48.497
	22.760
	23.971 (52/48)
	84/16 (65/35)
€	2.250

**1 weiterer Innenstadtgürtel Süd**

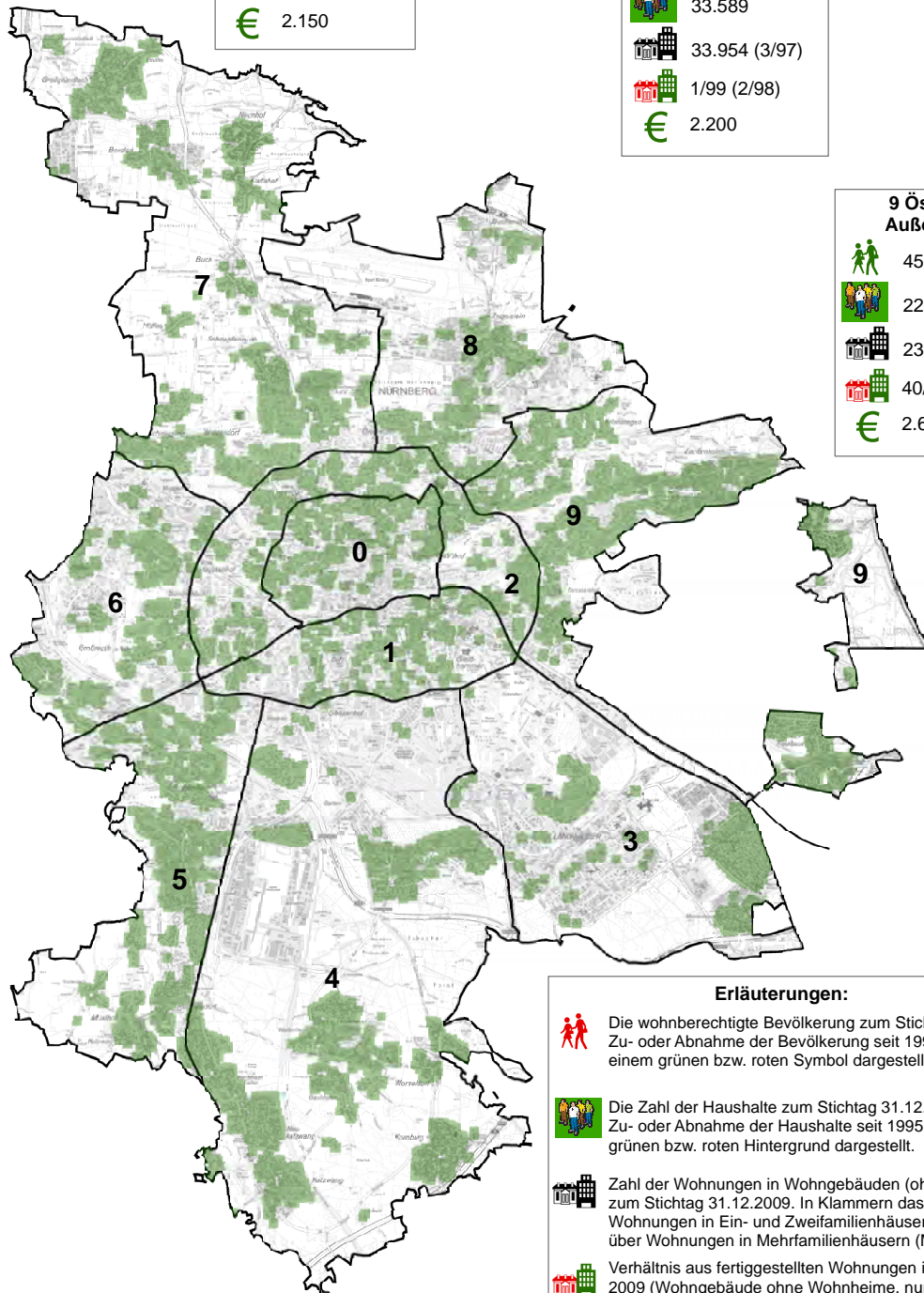
	88.913
	48.514
	49.614 (2/98)
	18/82 (1/99)
€	1.800

**3 Südöstliche Außenstadt**

	47.632
	23.235
	24.671 (23/77)
	10/90 (28/72)
€	1.950

**9 Östliche Außenstadt**

	45.286
	22.095
	23.328 (39/61)
	40/60 (32/68)
€	2.600



## Erläuterungen:

Die wohnberechtigte Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2010. Zu- oder Abnahme der Bevölkerung seit 1995 wird mit einem grünen bzw. roten Symbol dargestellt.

Die Zahl der Haushalte zum Stichtag 31.12.2010. Zu- oder Abnahme der Haushalte seit 1995 wird mit einem grünen bzw. roten Hintergrund dargestellt.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) zum Stichtag 31.12.2009. In Klammern das Verhältnis aus Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZH) gegenüber Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Verhältnis aus fertiggestellten Wohnungen in EZH zu MFH 2009 (Wohngebäude ohne Wohnheime, nur Neubau). In Klammern das gleiche Verhältnis im Zeitraum 1979-2009. Ein grünes bzw. rotes Symbol zeigt an, welcher Typ im lang-jährigen Mittel dominiert.

€ Verfügbares Durchschnittseinkommen je Haushalt in EUR (auf volle 50 gerundet). Ein grünes bzw. rotes Symbol deutet auf einen über- bzw. unterdurchschnittlichen Wert (2150 EUR) hin.

In der Karte sind die Flächen im Nürnberger Stadtgebiet grün hervorgehoben, auf welchen seit 1979 Wohnungen in Wohngebäuden fertiggestellt wurden (nur Neubau). Die Schwerpunkte des Wohnungsbaus der letzten 30 Jahre sind somit gut erkennbar.

Tabelle 1: Strukturdaten nach Stadtteilen

Stadtteil	0 Altstadt und engere Innenstadt	1 Weiterer Innenstadtgürtel Süd	2 Weiterer Innenstadtgürtel West/ Nord/ Ost	3 Südöstliche Außenstadt	4 Südliche Außenstadt	5 Südwestliche Außenstadt	6 Westliche Außenstadt	7 Nordwestliche Außenstadt	8 Nordöstliche Außenstadt	9 Östliche Außenstadt	Nürnberg
<b>Bevölkerung</b>											
Einwohner 2010 <sup>1)</sup>	55 189	88 913	85 039	47 632	48 497	44 754	29 564	31 985	27 140	45 286	<b>503 999</b>
Veränderung seit 1995 (in %)	-5,4	-1,4	-2,2	-6,2	-1,2	-0,7	6,0	5,1	-4,4	4,3	<b>-1,3</b>
Deutsche 2010	43 578	64 251	65 848	42 721	43 312	39 917	23 487	29 365	23 648	41 638	<b>417 765</b>
Veränderung seit 1995 (in %)	-4,0	-4,9	-2,8	-9,2	-3,1	-2,7	5,0	4,6	-5,4	3,0	<b>-2,7</b>
Ausländer 2010	11 611	24 662	19 191	4 911	5 185	4 837	6 077	2 620	3 492	3 648	<b>86 234</b>
Veränderung seit 1995 (in %)	-10,4	9,0	0,2	31,5	18,5	19,2	9,9	11,1	3,0	22,8	<b>6,3</b>
Haushalte insg	33 589	48 514	46 411	23 235	22 760	21 943	14 615	15 308	13 924	22 095	<b>262 394</b>
Veränderung seit 1995 (in %)	0,9	2,8	3,9	1,1	4,0	4,4	8,4	12,7	-1,8	8,2	<b>3,8</b>
1-Personenhaushalte	21 284	26 455	24 816	9 216	8 471	9 020	6 460	5 930	6 711	9 495	<b>127 858</b>
Veränderung seit 1995 (in %)	6,9	9,2	11,5	17,6	12,1	16,2	17,1	25,0	-0,2	13,3	<b>11,3</b>
3-Personenhaushalte	2 626	4 985	4 851	3 207	3 337	3 006	1 910	2 327	1 601	2 827	<b>30 677</b>
Veränderung seit 1995 (in %)	-16,3	-11,7	-13,0	-17,1	-10,6	-15,2	-6,1	-0,8	-14,6	-8,3	<b>-11,9</b>
5-u.m. Personenhaushalte	635	1 466	1 284	752	792	666	556	503	440	643	<b>7 737</b>
Veränderung seit 1995 (in %)	-7,0	6,8	-3,1	-7,0	-5,8	-0,4	24,1	-8,2	18,3	-0,2	<b>0,3</b>
<b>Wohngebäude</b>											
Wohngebäude insg. <sup>2)</sup>	4 318	5 802	6 725	6 617	12 372	7 796	4 779	7 284	5 428	9 782	<b>70 903</b>
darin Wohnungen insg	33 954	49 614	47 467	24 671	23 971	23 702	14 509	15 591	14 703	23 328	<b>271 510</b>
davon in											
Ein- und Zweifamilienhäusern	940	1 116	2 395	5 580	12 408	6 962	4 225	7 341	4 822	8 994	<b>54 783</b>
Mehrfamilienhäusern	33 014	48 498	45 072	19 091	11 563	16 740	10 284	8 250	9 881	14 334	<b>216 727</b>
%-Anteil von Wohnungen mit 1-2 Räumen	15,4	9,9	9,2	5,5	3,7	6,6	8,6	5,9	6,2	6,0	<b>8,4</b>
%-Anteil von Wohnungen mit 5 u.m. Räumen	31,6	23,8	29,0	36,1	48,1	36,1	36,6	51,4	36,5	47,9	<b>35,1</b>
<b>Bautätigkeit</b>											
fertiggestellte Wohnungen 1979- 2009 <sup>3)</sup>	4 061	5 145	6 348	3 902	5 425	5 530	3 615	6 596	1 737	7 111	<b>49 470</b>
davon in											
Ein- und Zweifamilienhäusern	2,3	1,0	5,5	28,3	65,2	30,8	31,8	35,5	24,7	31,6	<b>26,3</b>
Mehrfamilienhäusern	97,7	99,0	94,5	71,7	34,8	69,2	68,2	64,5	75,3	68,4	<b>73,7</b>
<b>Allgemein bildender Schulabschluss</b>											
kein Abschluss	2,8	3,3	4,3	1,4	2,2	0,5	3,0	1,5	1,2	1,2	<b>2,5</b>
Volks-, Hauptschule	17,5	36,9	27,7	48,6	42,6	35,1	40,9	27,1	31,3	26,2	<b>32,4</b>
Mittlere Reife	27,1	25,8	28,9	31,3	31,2	36,5	31,4	29,6	31,7	31,5	<b>29,7</b>
Abitur, Hochschulreife	52,6	34,0	39,0	18,7	24,0	27,8	24,7	41,9	35,8	41,2	<b>35,4</b>
<b>Berufsbildender Abschluss</b>											
kein Abschluss	6,2	10,5	6,6	7,0	5,7	4,2	7,7	3,0	6,1	3,6	<b>6,5</b>
Berufsschule, Berufsfachschule	37,3	51,7	44,5	62,3	60,1	58,7	62,9	49,7	51,0	48,3	<b>50,7</b>
Fachschule (Meister, Techn., Fachakademie)	8,0	10,1	10,3	15,1	14,4	12,7	13,9	13,2	12,1	12,2	<b>11,5</b>
Fachhoch-, Hochschule	48,4	27,7	38,5	15,6	19,8	24,4	15,5	34,1	30,8	35,9	<b>31,2</b>
<b>Berufliche Stellung <sup>4)</sup></b>											
Selbständige, mithelf. Familienangehörige	15,5	16,4	13,9	13,0	12,0	14,7	13,9	15,7	16,6	17,7	<b>15,1</b>
leitende Angestellte, Beamte höherer Dienst	22,0	13,2	18,4	9,3	12,8	18,8	9,9	17,7	17,6	21,7	<b>16,7</b>
Mittlere Angestellte, Beamte gehobener/ mittlerer Dienst, Meister	29,5	23,0	29,7	24,9	25,3	26,4	26,2	31,0	20,3	27,9	<b>26,8</b>
einfache Angestellte/Beamte, Facharbeiter, Auszubildende	26,5	33,1	28,7	41,8	45,0	35,8	42,1	29,7	39,5	28,5	<b>33,1</b>
un-/angelernte(r) ArbeiterIn	6,5	14,3	9,3	11,1	4,9	4,3	7,9	5,9	6,1	4,2	<b>8,3</b>
<b>Erwerbstätigkeit</b>											
erwerbstätig (=100 %)	72,8	68,1	68,4	54,4	60,3	65,3	62,8	69,2	64,2	67,2	<b>66,4</b>
Durchschnittseinkommen je Haushalt <sup>5)</sup>	2 200	1 800	2 050	1 950	2 250	2 350	2 000	2 650	2 150	2 600	<b>2 150</b>
zum Vergleich: Durchschnittseinkommen je Haushalt 2003	1 750	1 600	1 750	1 850	2 100	2 000	1 800	2 300	1 900	2 500	<b>1 850</b>

<sup>1)</sup> wohnberechtigte Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2010<sup>2)</sup> Wohngebäude ohne Wohnheime<sup>3)</sup> Wohngebäude, nur Neubau<sup>4)</sup> nur Erwerbstätige<sup>5)</sup> monatliches Nettoeinkommen gerundet auf volle 50 EUR

Quellen: Einwohnermelderegister (Stichtag 31.12. eines Jahres)  
Haushaltgenerierung  
Statistische Gebäudedatei, Stand der Fortschreibung 31.12.2009  
Bautätigkeitsstatistik 1979-2009 (hier: Baufertigstellungen)  
Wohnungs- und Haushaltserhebung (2009, 2003)