



Statistischer Monatsbericht für Juli 1984

15.08.1984

Stehen in Nürnberg Wohnungen leer?

Für die Verhältnisse am Wohnungsmarkt sind Art und Ausmaß des Wohnungsleerstands wichtige Indikatoren. Allerdings zeigt nicht jeglicher Leerstand bereits einen Angebotsüberhang an. So stehen in Modernisierung begriffene oder auf Abbruch wartende Wohnungen dem Markt gar nicht zur Verfügung. Kurzfristige Nutzungsunterbrechungen bei Mieter- bzw. Eigentümerwechsel sind unvermeidlich. Scheidet man solche fluktuationsbedingten Faktoren aus, indem man nur Wohnungen, die länger als z. B. 3 Monate leerstehen, zum "harten Kern" rechnet, so ist doch die verbleibende Zahl mit Vorsicht zu interpretieren. Es kommt nämlich auf Art und Ursachen des Leerstands an: Leerstände bei teuren, z.B. nach dem Bauherrenmodell errichtete Wohnungen sind anders zu beurteilen als solche im preisgünstigen Altbauzustand.

Diesen Ursachen auf die Spur zu kommen, ist Gegenstand eines Forschungsvorhabens der GEWOS Hamburg im Auftrag des Bundesbauministeriums, in das außer Nürnberg fünf weitere Großstädte einbezogen sind.

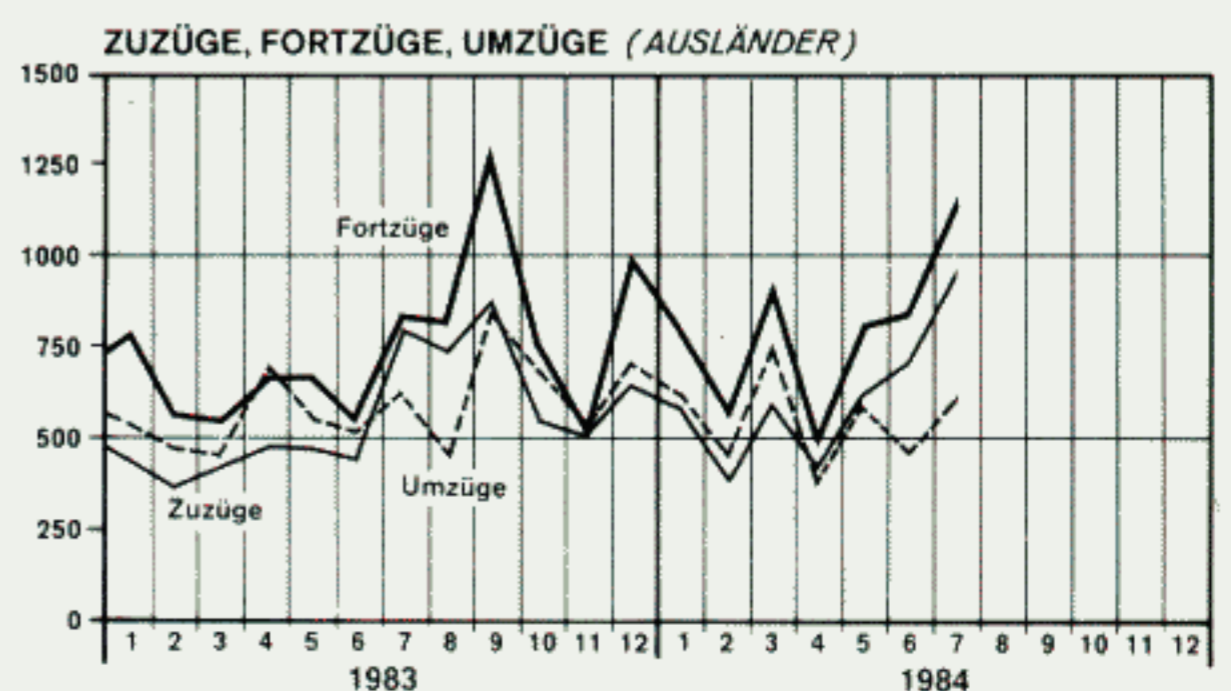
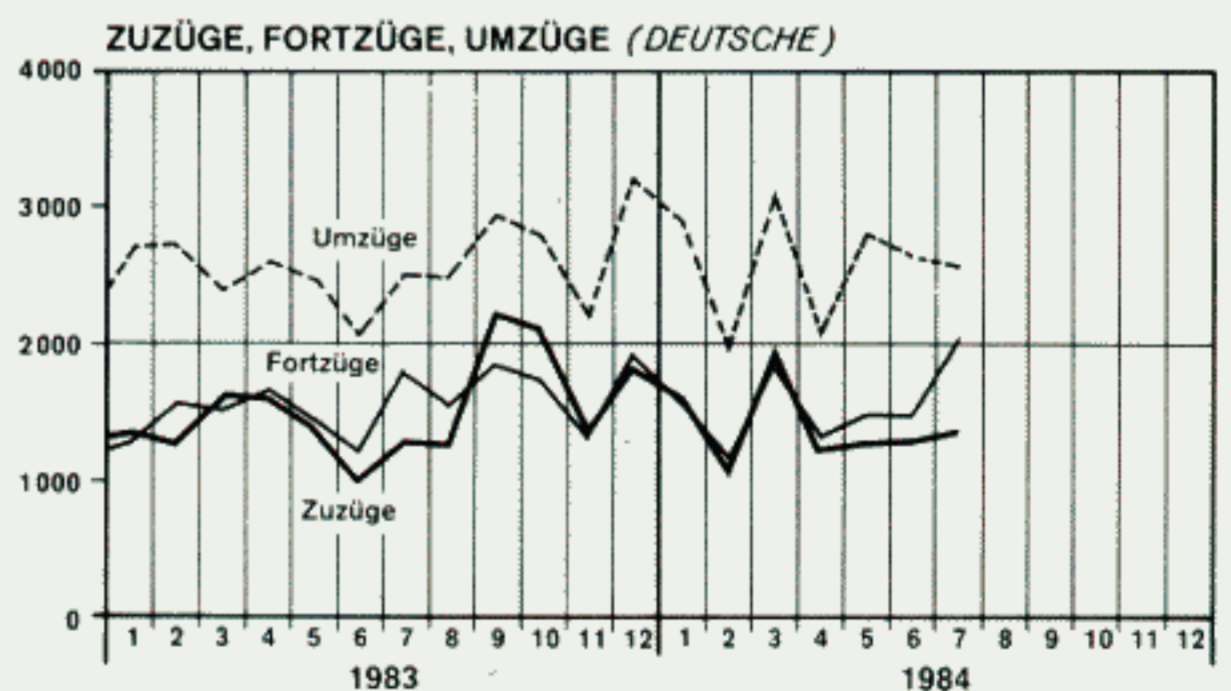
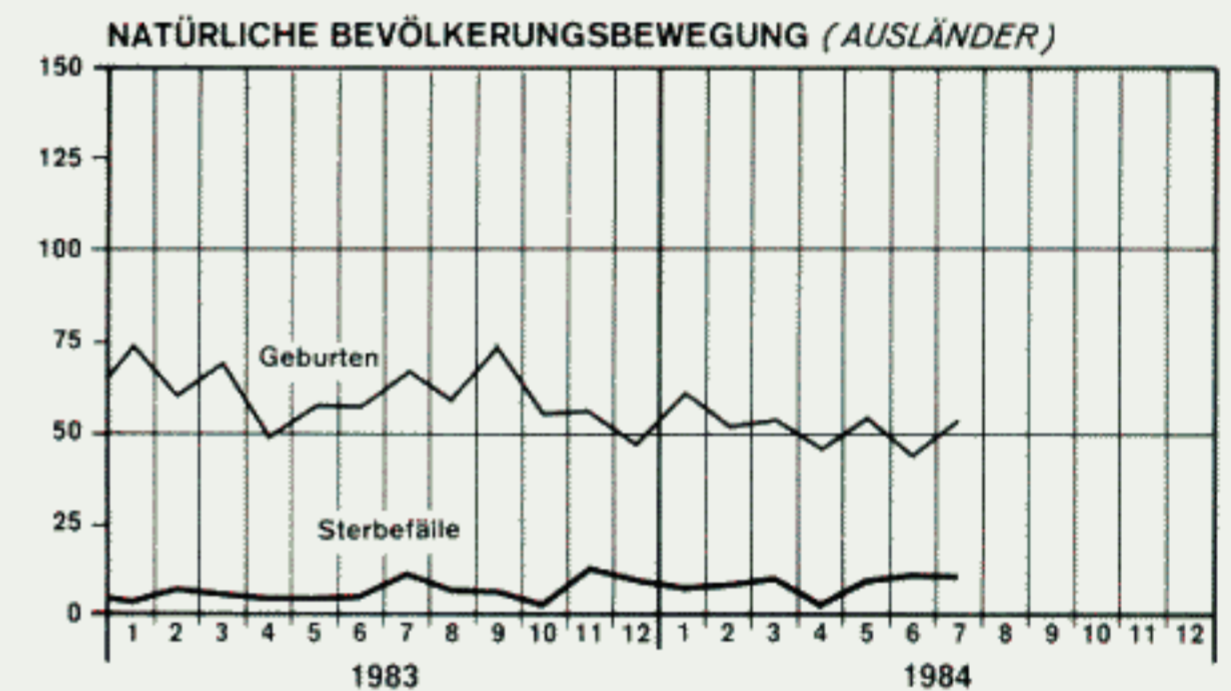
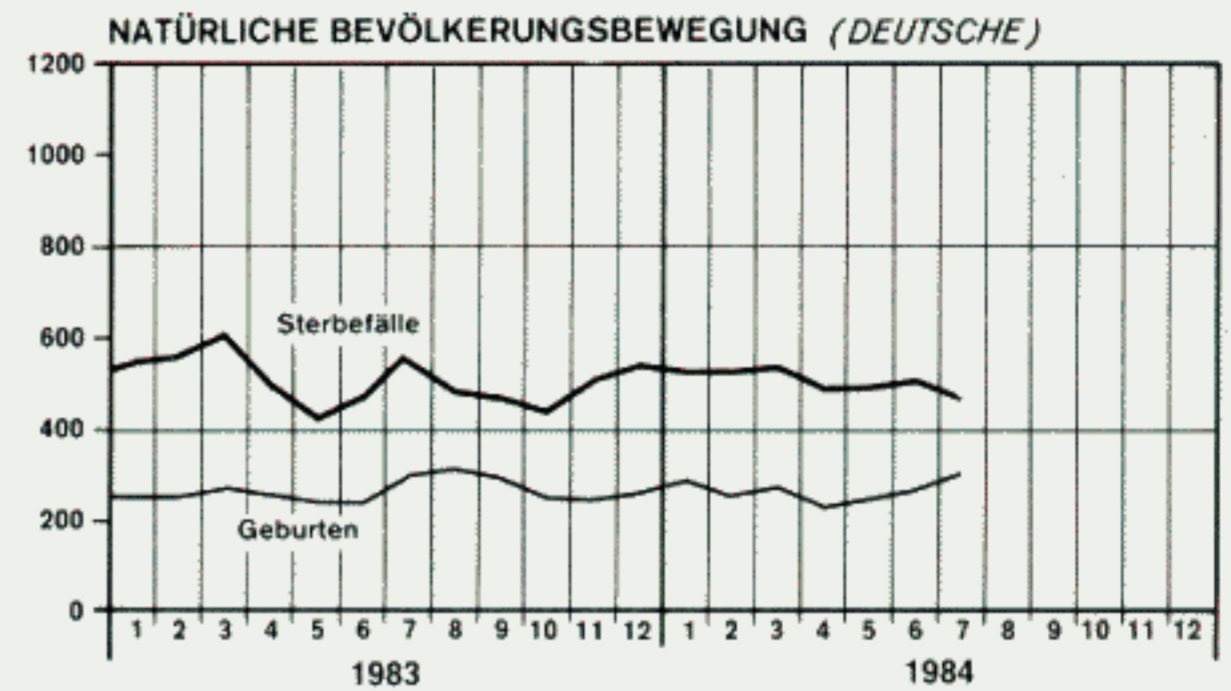
Fast die einzige Quelle für entsprechende Daten ist die Datei der Stromzähler der Städtischen Werke. Die EWAG hat zusammen mit dem Statistischen Amt aus dieser Datei die "Haushaltszähler ohne Versorgungsverhältnis" statistisch ausgewertet.

Aus dem Gesamtbestand von 236 000 Haushaltszählern (ohne ca. 10 000 Wohnungen in eingemeindeten Gebieten) wurden zur Jahresmitte 2 750 (1,2 %) als z. Zt. leerstehend, darunter 790 (0,3 %) als 3 Monate u. länger leerstehend, ermittelt. Diese gliedern sich wie folgt:

Forts. letzte Seite

ZEICHENERKLÄRUNG:

- 123 (Kursivschrift) vorläufige Angaben
- Zahlenwert genau Null
- ... Angabe fällt später an
- . unbekannt oder Veröffentlichung nicht möglich
- r berichtigte Angabe
- s Schätzwert



Gebäude- merkmale	Wohnungs- bestand Nbg.insg.	Zähler ohne Versorgungsverhältnis		
		insg.	Innen- stadt*	Außen- stadt
Insgesamt (= 100 %)	233 000	790	580	210
dar.in % Baujahr				
bis 1918	16	35	41	17
1919-57	37	32	33	28
1958-81	46	26	23	36
1982-83	2	7	2	20
in Mehrfam.-H. mit Zentral/ Etagenheizg.	79	94	97	81
	56	51	45	67

* etwa Gebiet innerh. der Ringstraße und beidseits der Fürther Straße

Hiernach stehen meist Geschößwohnungen leer, die i. Vgl. zum Gesamtbestand häufiger vor 1918 bzw. erst in den letzten beiden Jahren errichtet wurden. Sie finden sich vorwiegend in der Innenstadt, seltener (Ausnahme:Neubau) in den Außenbereichen.

Wie aussagefähig sind nun diese Daten? In der EWAG-Datei dürfte ein Haushaltszähler i.d.Regel einer Wohnung entsprechen. Ebenso wird der Beginn der normalen Nutzung auch nach einem Mieterwechsel der EWAG frühzeitig bekannt. Unsicher ist dagegen die Information darüber, wann eine Wohnungsnutzung ausgesetzt wird: Hat ein Haushalt den Kleinverbrauchstarif, so entstehen nur verbrauchsabhängige Kosten; der Anreiz zur frühzeitigen Abmeldung ist gering. Hausherren können, z.B. bei Renovierungen, den Vertrag (m.Abrechg.nach Kleinverbrauchstarif) übernehmen oder auf Kleinverbrauchstarif für Allgmein-zähler umsteigen. Ein Teil des Wohnungs-leerstands "versteckt" sich also unter den Kleinverbrauchstarifen, nach denen in Nürnberg (ohne Allgem.-Z.) 6 300 Haushalte abrechnen. Hinzu kommen die Fälle, in denen Zähler noch nicht eingebaut, bzw. vorübergehend oder auf Dauer ausgebaut werden. Es sind deshalb ergänzende Untersuchungen notwendig, um von diesen Daten auf den tatsächlichen Wohnungs-leerstand schließen zu können.

PREISINDEX DER LEBENSHALTUNG IM BUNDESGBIET

Vom Statistischen Bundesamt wurden folgende Preisindices der Lebenshaltung bekanntgegeben (1980 = 100):

Preisindex für die Gesamtlebenshaltung	Juli 1983	Juni 1984	Juli 1984	Veränderg. in % gegen	
				Juli 1983	Juni 1984
aller privaten Haushalte	115,8	118,6	118,4	+ 2,2	- 0,2
von Angestellten u. Beamten mit höherem Einkommen	116,3	118,9	118,8	+ 2,1	- 0,1
von Arbeitnehmer-Haushalten mit mittlerem Einkommen	115,9	118,6	118,4	+ 2,2	- 0,2
von Renten- u. Sozial- hilfeempfängern	116,3	119,3	119,0	+ 2,3	- 0,3

