

Nürnberger Statistik aktuell



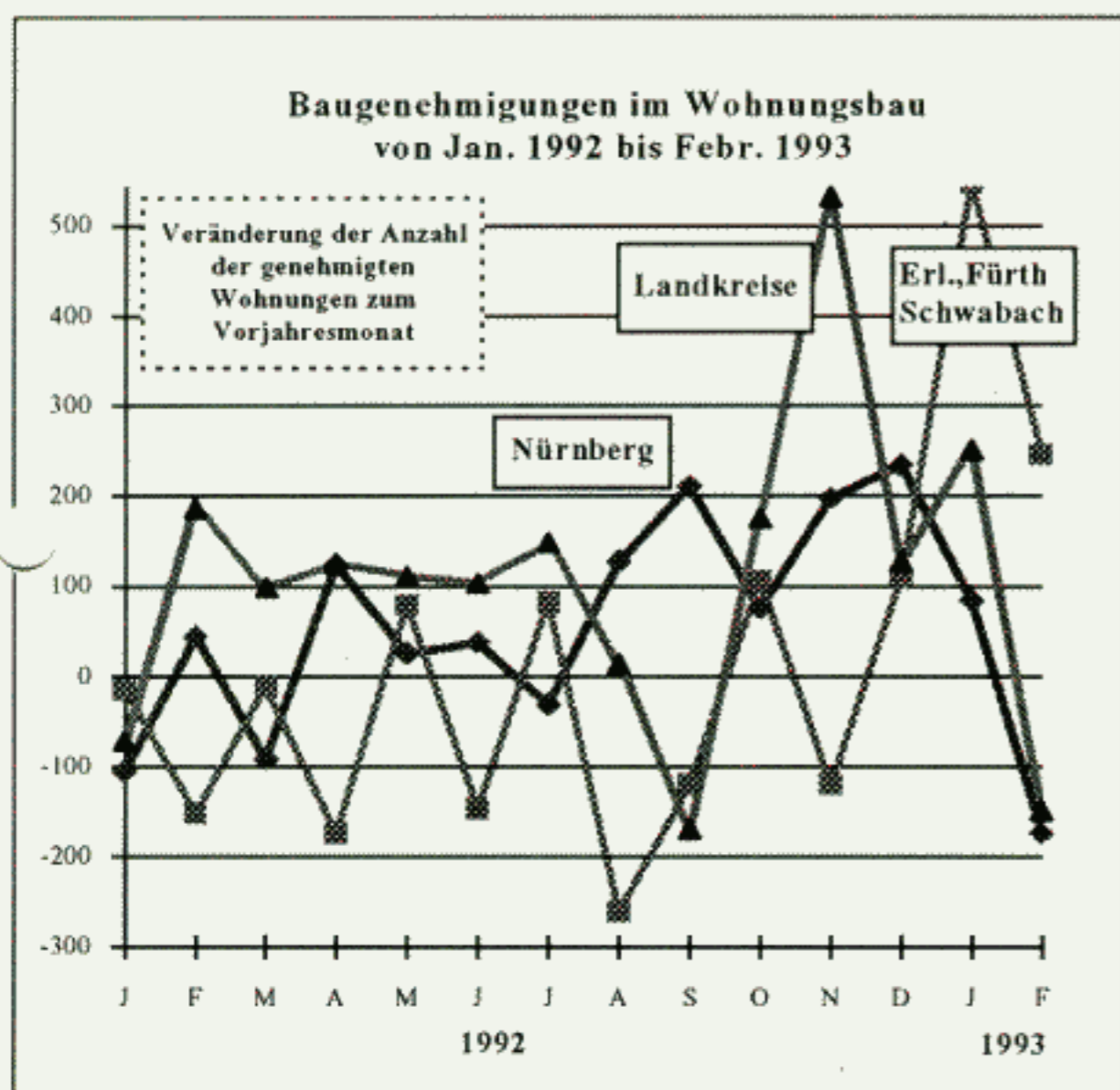
Ein Informationsdienst des Amts für Stadtforschung und Statistik der Stadt Nürnberg

Statistischer Monatsbericht für März 1993

26.04.1993

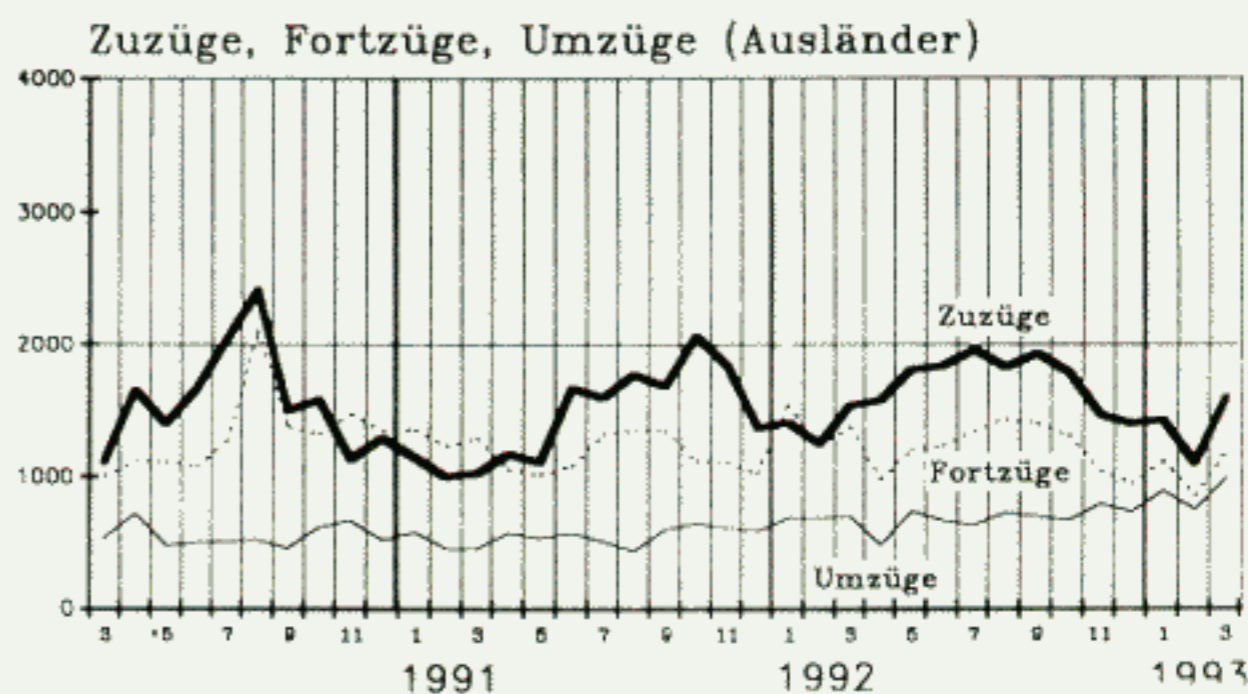
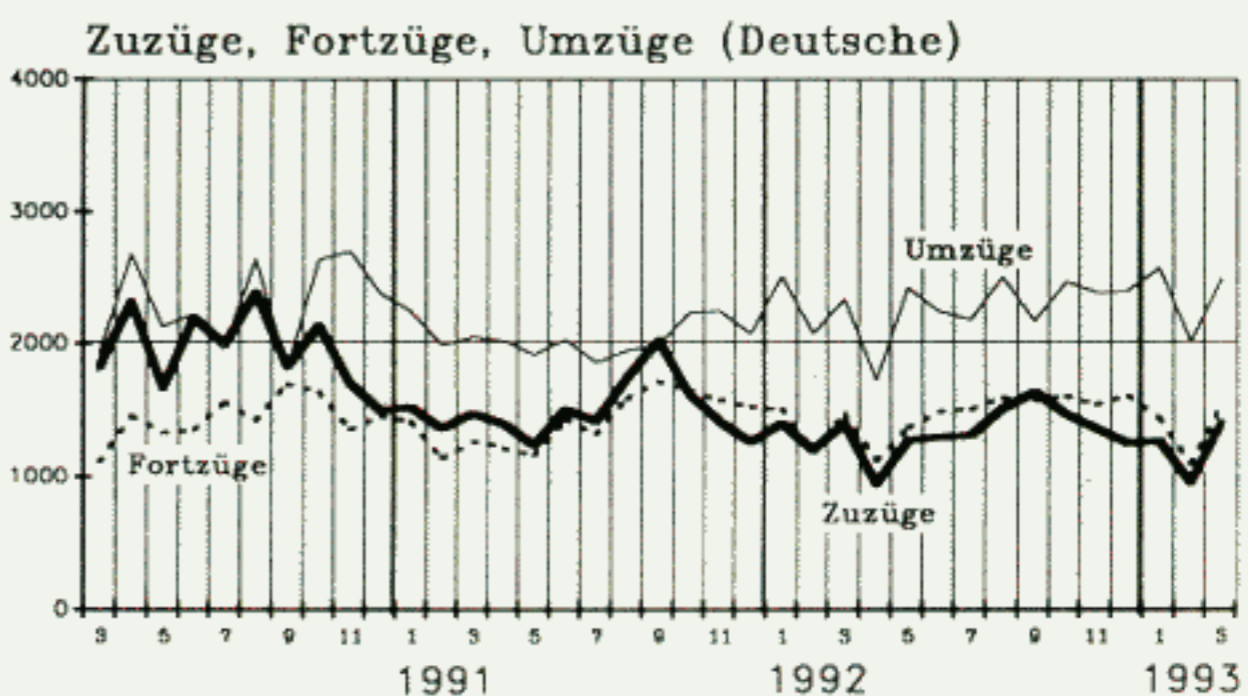
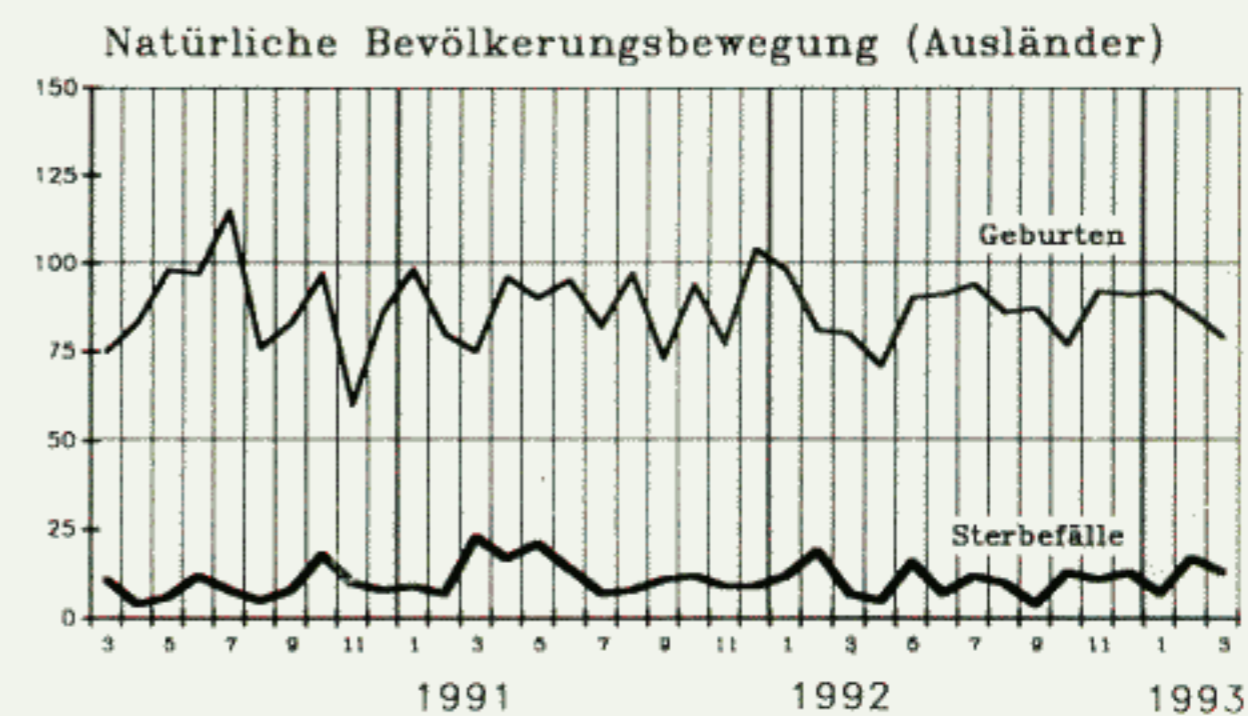
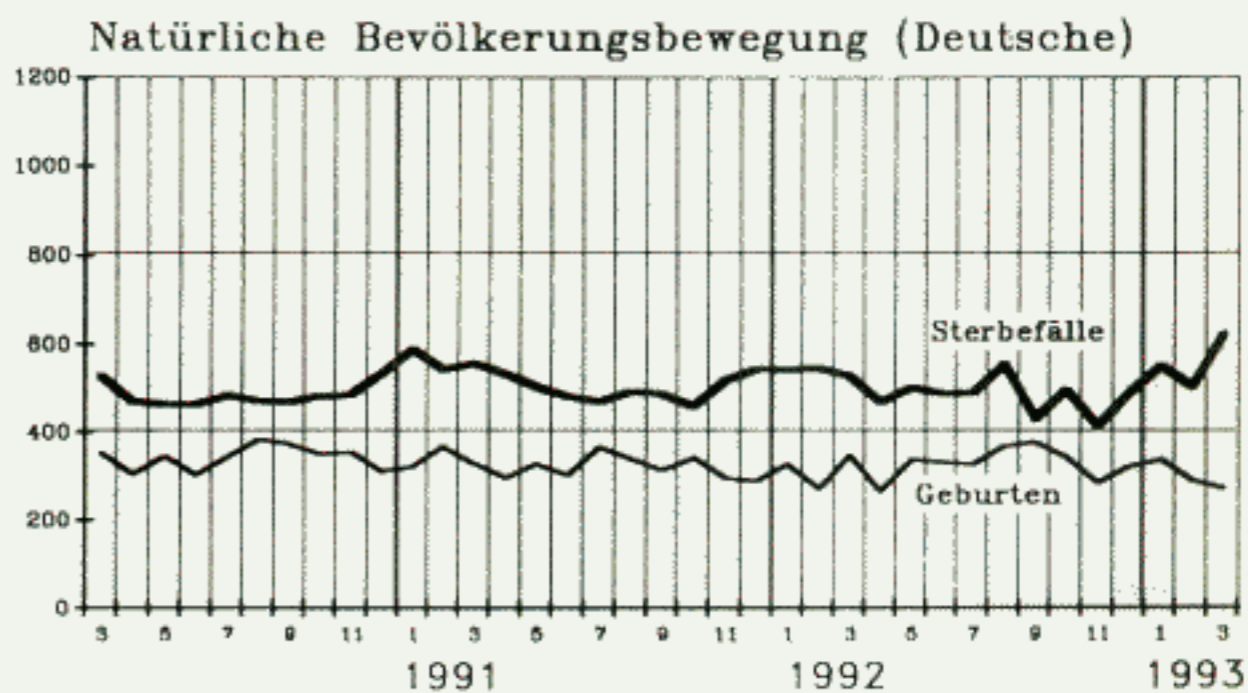
Neuer Trend im Wohnungsbau: Geschoßwohnungen - nachfragegerecht und flächensparend

Die im vergangenen Jahr eingesetzte Belebung der Wohnbautätigkeit hält an. Die Anzahl der monatlich erteilten Baugenehmigungen lag in Nürnberg meistens über den Zahlen der entsprechenden Vorjahresmonate (vgl. Abb. unten), so daß im Jahr 1992 mit 3 452 Baugenehmigungen der höchste Stand seit Anfang der 70er Jahre erreicht worden ist. Dies wird in diesem und im nächsten Jahr zu einem Neuzugang an Wohnungen führen, der die in den letzten Jahren auseinanderklaffende Schere zwischen Bevölkerungszunahme einerseits und Wohnungsangebot andererseits langsam wieder schließt. Ähnlich günstig verlief die Entwicklung in den Landkreisen der Industrieregion Mittelfranken, während in den Nachbarstädten ein Minus gegenüber 1991 zu verzeichnen war und der Trend erst seit Dezember 1992 wieder positiv verläuft.

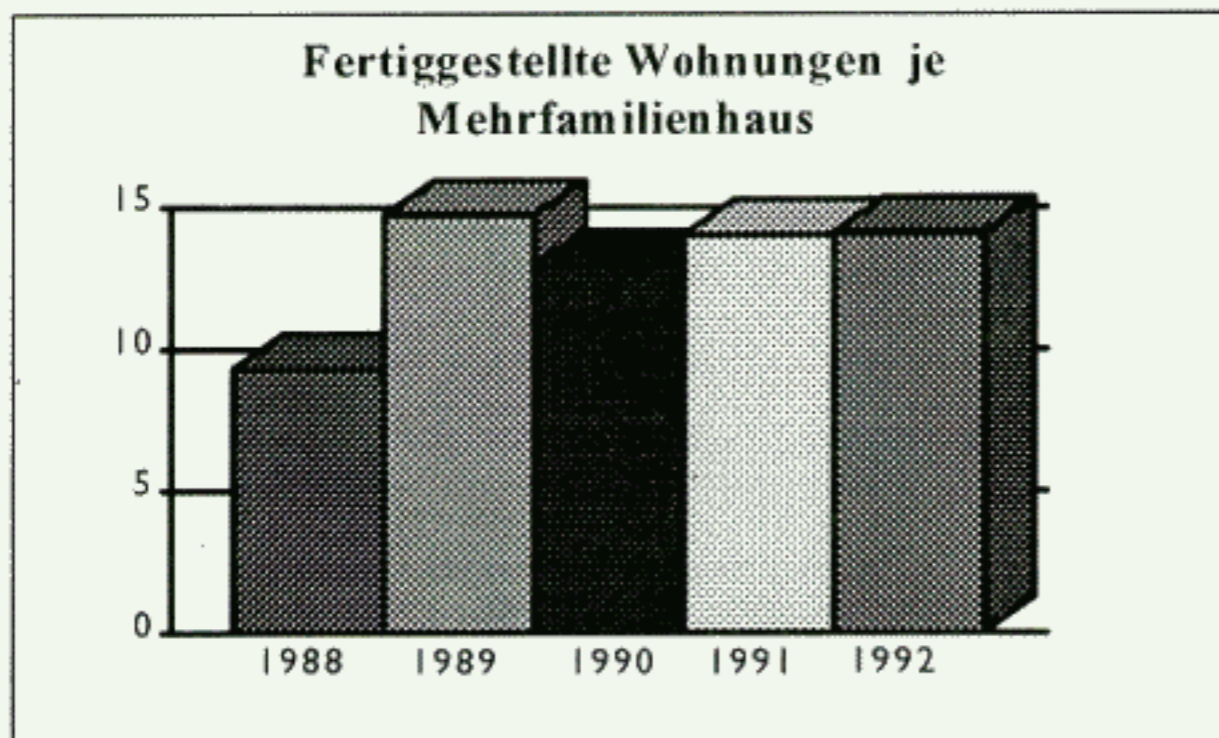


Der Ausgleich der Engpässe am Wohnungsmarkt hängt jedoch nicht nur von der Menge, sondern auch von der Art der gebauten Wohnungen ab. In 75 % aller Nürnberger Haushalte leben nur 1 oder 2 Personen. Dem steht ein Wohnungsangebot gegenüber, das zu 70 % aus 4 und mehr Räumen (einschl. Küche) besteht. Das heißt: viele Nürnberger Kleinhaushalte leben in großen Wohnungen, die für größere Familien dringender benötigt würden. Um dieses Ungleichgewicht abzubauen, muß der Markt ein höheres Wohnungsangebot für Singles und Zweipersonen-Haushalte bereitstellen.

Fortsetzung letzte Seite



Der Wohnungsneubau trägt diesem Bedarf seit zwei Jahren stärker als in der Vergangenheit Rechnung. 1991 und 1992 wurden über 80 % aller neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. In den Jahren zuvor hatte dagegen der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eine sehr viel größere Bedeutung (etwa 40 % des Wohnungsneubaus). Der verstärkte Geschößwohnungsbau der letzten zwei Jahre hatte seinen Schwerpunkt im Bau kleinerer Wohnungen mit zwei bis drei Räumen (vgl. die Tabellen 1 und 2 sowie die Abbildungen auf der Innenseite). Hatten 1988 bis 1990 nur etwa 30 % aller neu gebauten Wohnungen bis zu 3 Räume, so lag dieser Anteil in den Jahren 1991 und 1992 bei über 40 %. Der Bau mehrerer großer Wohnanlagen für Studenten und andere Kleinhaushalte schlägt sich in diesen Zahlen nieder und hat zu einer nicht unerheblichen Angebotsverbesserung in diesem Segment des Wohnungsmarkts geführt.



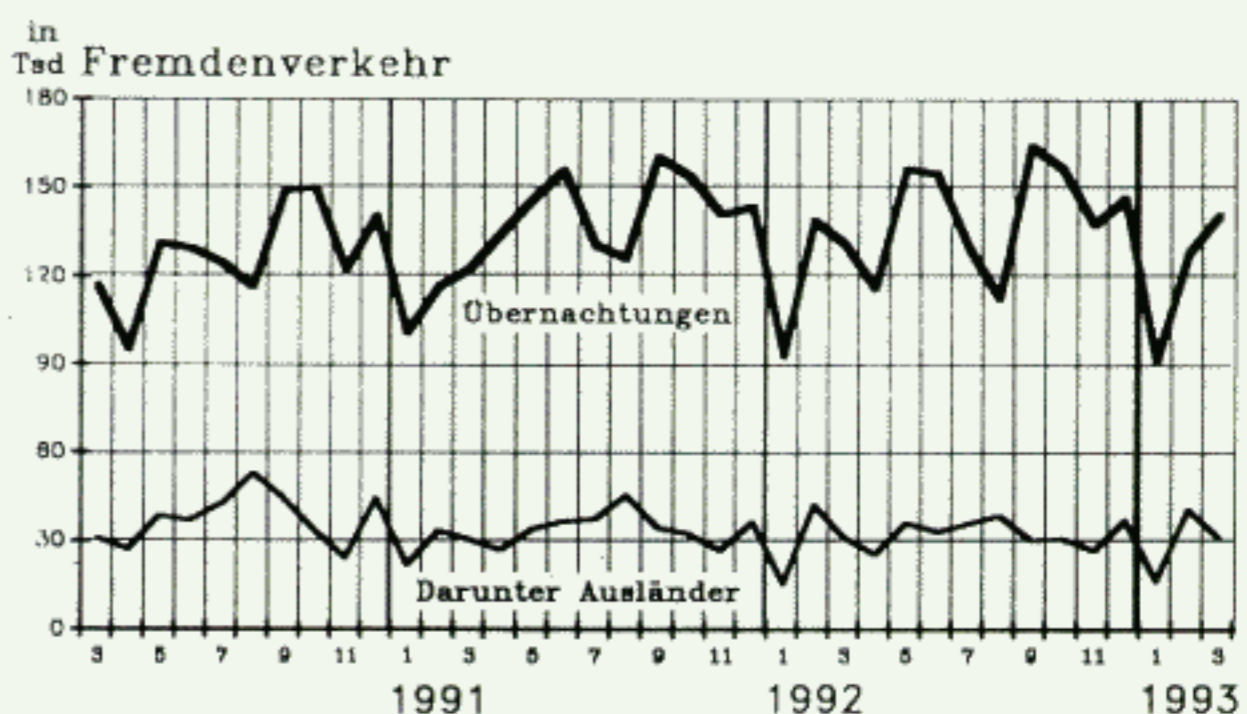
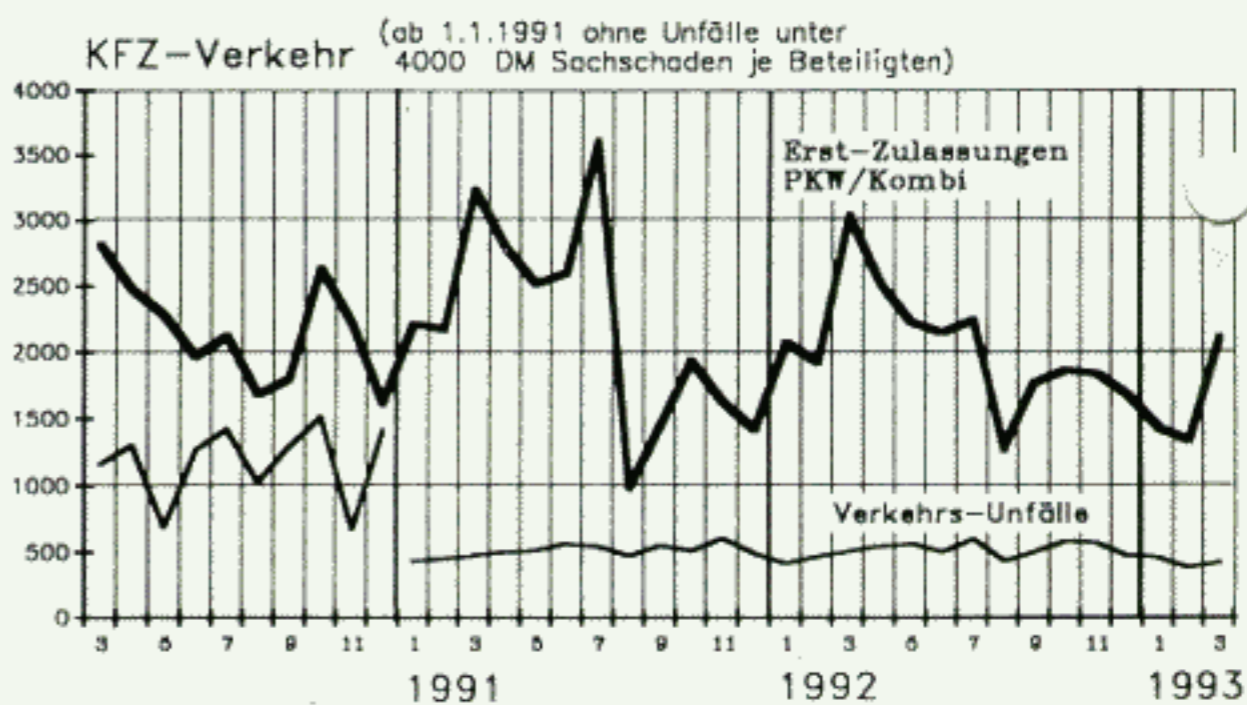
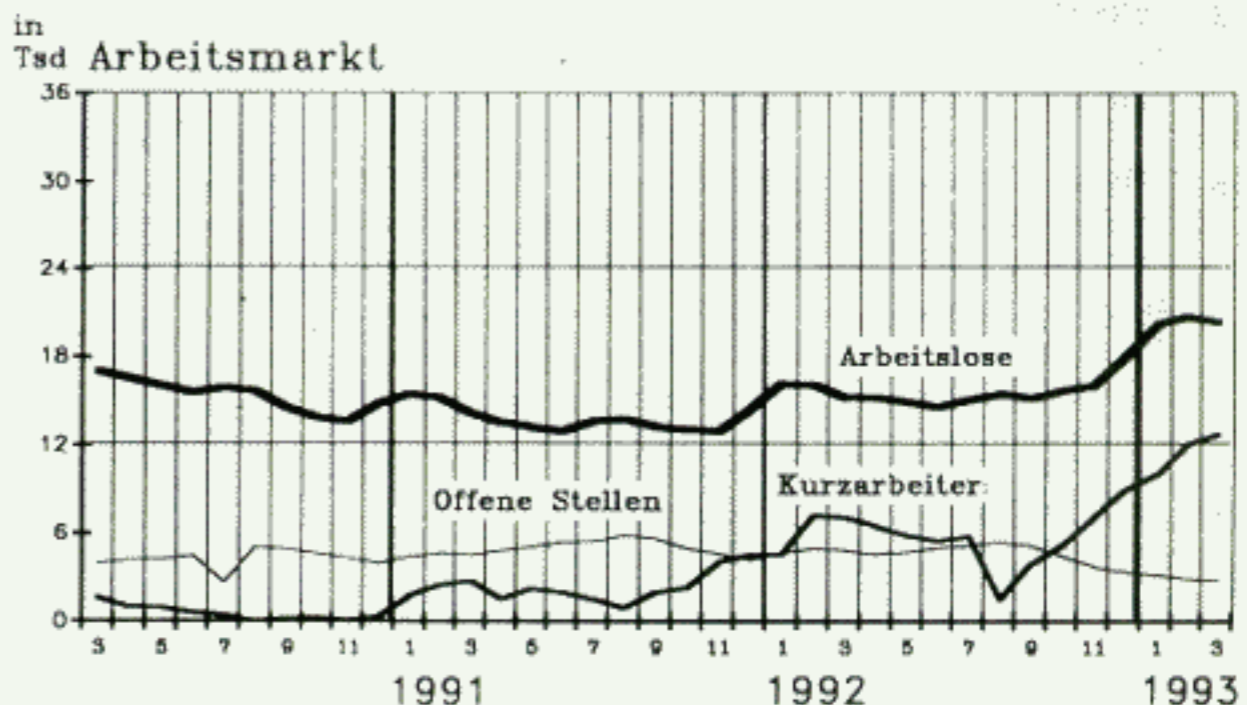
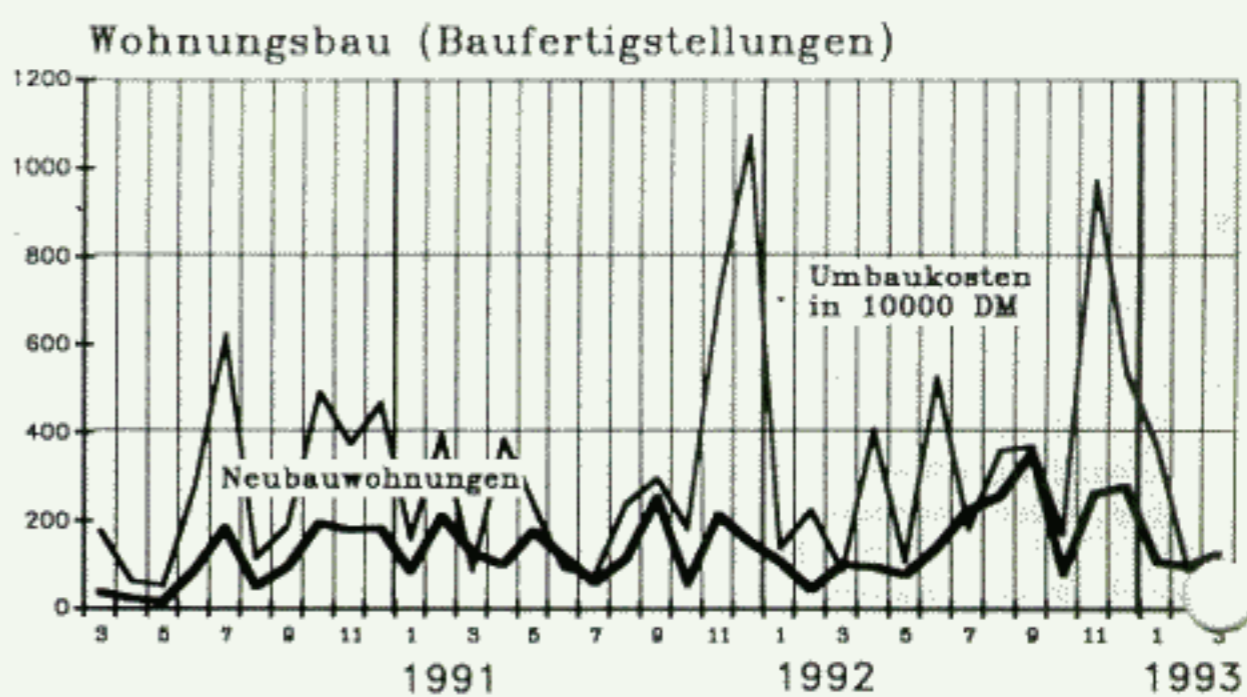
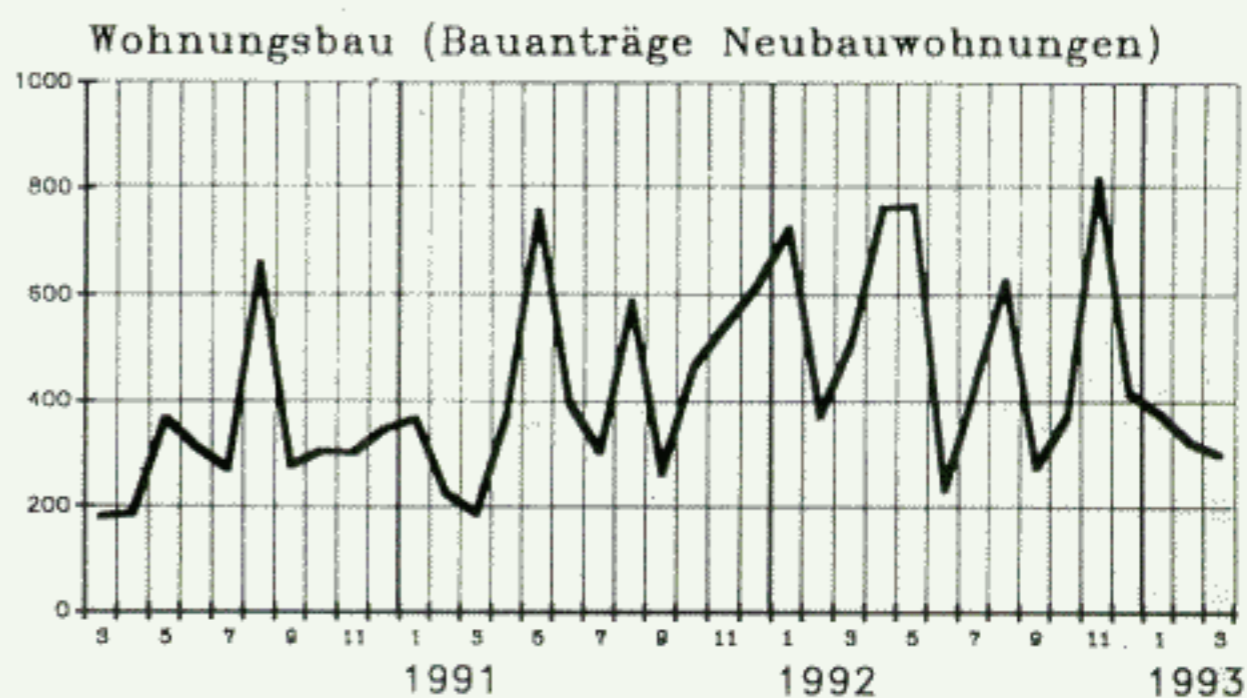
Diese Entwicklung ist jedoch nicht nur nachfragegerecht, sie ist auch ökologisch sinnvoll. Wohnbauflächen sind knapp und teuer. Qualitatives Wohnen in verdichteter Form auf wertvollen Flächen wird dieser Knappheitssituation eher gerecht. Einige Indikatoren belegen diesen Trend (vgl. die Graphiken im Blattinneren). 1988 wurden durchschnittlich 2,3 Wohnungen je Gebäude errichtet, 1992 waren es 4,5 Wohnungen. Betrachtet man nur den Geschößwohnungsbau, so wird dieser Trend zur Verdichtung noch deutlicher: 1988 waren es 9,3 Wohnungen je Mehrfamilienhaus, während 1992 14 Wohnungen je Mehrfamilienhaus gebaut wurden. Diese Entwicklung führte gleichzeitig zu einem Rückgang der durchschnittlichen Bruttowohnfläche von knapp 90 qm je Wohnung (1988) auf 78 qm je Wohnung (1992).

Diese Strukturveränderungen im Wohnungsbau können nur längerfristig zu einer besseren Verteilung des Wohnungsbestands auf die Haushalte führen. Sie bewirken jedoch eine Erweiterung des Angebots für kleinere Haushalte, mit dem gewünschten Nebeneffekt, den Wohnungsmarkt für Familien, die auf größere Wohnungen angewiesen sind, schrittweise zu entlasten.

Preisindex der Lebenshaltung im Bundesgebiet

Quelle: Statistisches Bundesamt (1985 = 100):

Preisindex für die Gesamt-lebenshaltung	März 1992	Febr. 1993	März 1993	Veränderung in % gegen	
				März 1992	Febr. 1993
aller privaten Haushalte	114,2	118,6	119,0	+ 4,2	+ 0,3
von Beamten und Angestellten mit höherem Einkommen	114,7	119,5	119,9	+ 4,5	+ 0,3
von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen	114,0	118,1	118,5	+ 3,9	+ 0,3
von Renten- u. Sozialhilfeempf.	114,3	118,3	118,7	+ 3,8	+ 0,3



**Tabelle 1: Baufertigstellungen im Wohnbau nach Gebäudearten 1988 - 1992
(Nur Neu- und Wiederaufbau)**

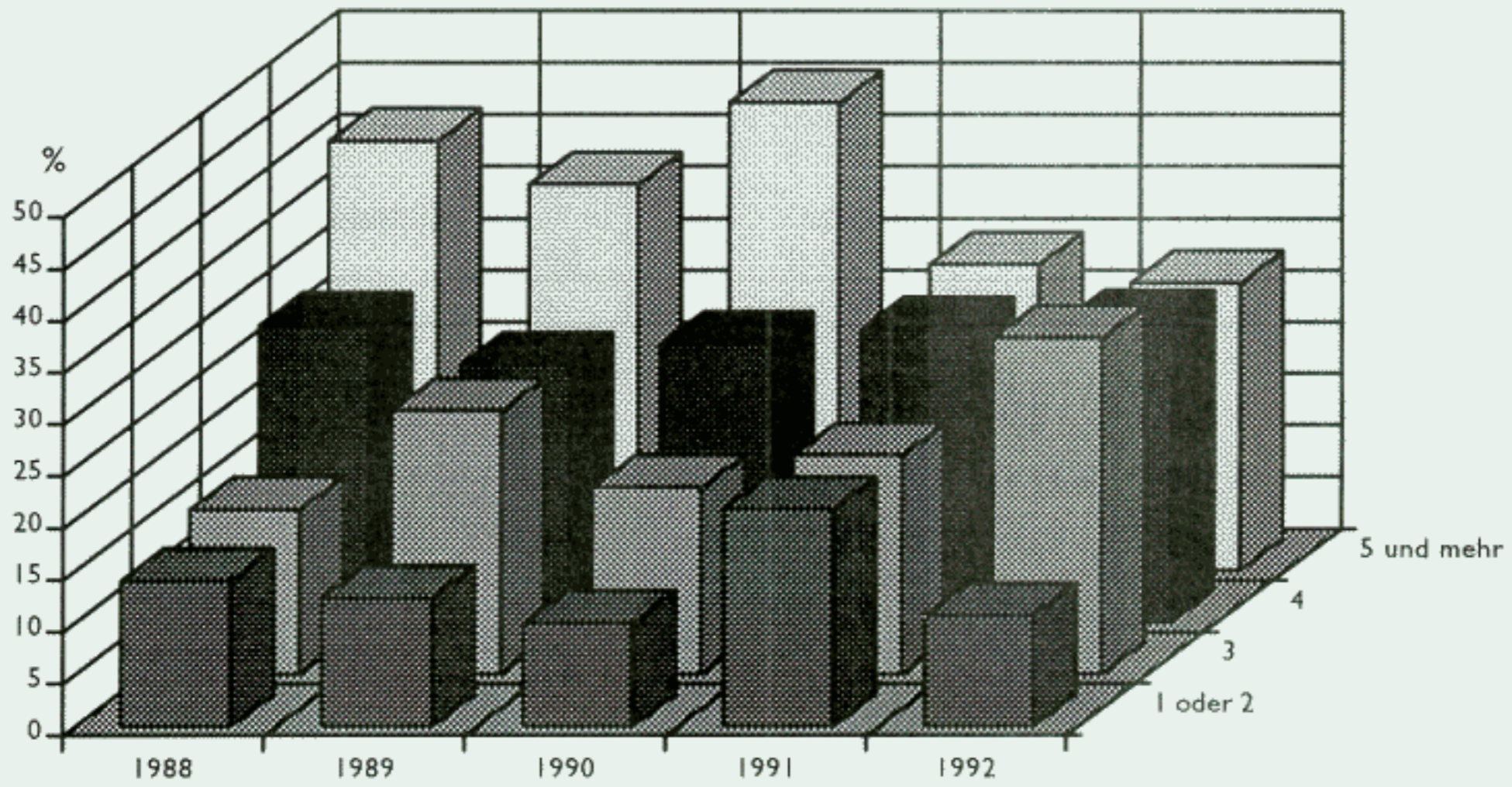
Jahr	Baufertigstellungen insgesamt			davon					
	Gebäude	Wohnungen		Mehrfamilienhäuser			Ein- und Zweifamilienhäuser		
		Zahl	+/- z. Vj. in %	Gebäude	Wohnungen		Gebäude	Wohnungen	
					Zahl	in % von Sp. 2		Zahl	in % von Sp. 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1988	528	1 203	- 2,0	77	713	59,3	451	490	40,7
1989	490	1 336	+ 11,1	59	866	64,8	431	470	35,2
1990	458	1 153	- 13,7	55	709	61,5	403	444	38,5
1991	356	1 578	+ 36,9	92	1 285	81,4	264	293	18,6
1992	433	1 943	+ 23,1	112	1 574	81,0	321	369	19,0

**Tabelle 2: Strukturmerkmale der Wohnbautätigkeit 1988 - 1992
(Nur Neu- und Wiederaufbau)**

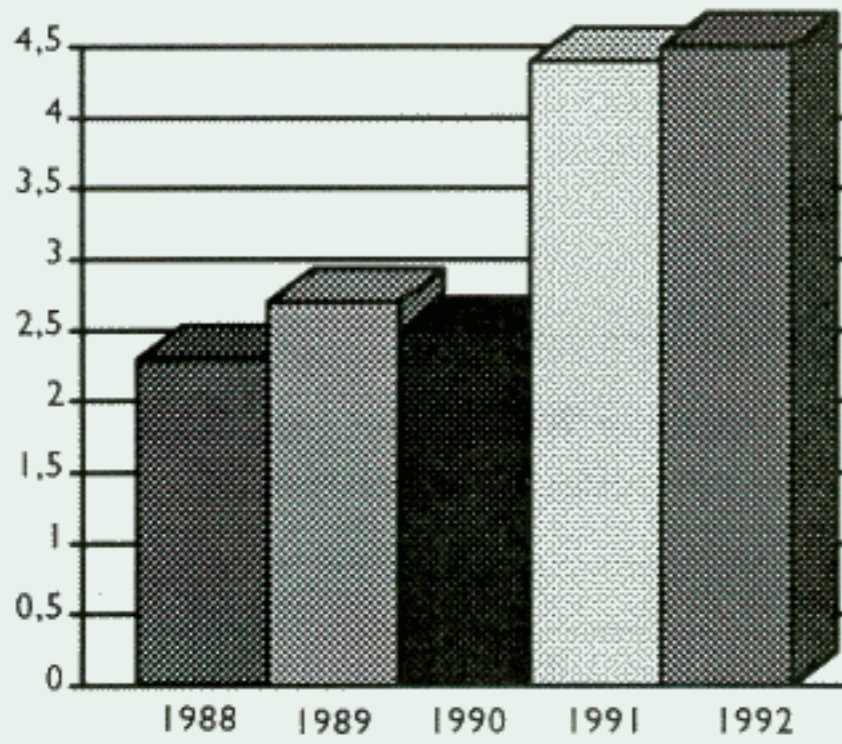
Jahr	Wohnung je Gebäude	Brutto- wohn- fläche m ²	Räume > 6 m ² (einschl. Küchen)	Veran- schlagte Baukosten 1 000 DM	Anteil der Wohnungen mit .. Räumen (einschl. Küchen) in %			
					je Wohnung			
					1 oder 2	3	4	5 u. mehr
1	2	3	4	5	6	7	8	
1988	2,3	87,9	4,2	176,3	14,0	15,9	28,7	41,5
1989	2,7	83,8	4,1	176,6	12,3	25,4	24,9	37,3
1990	2,5	89,2	4,4	191,3	9,9	18,0	26,9	45,2
1991	4,4	76,5	3,7	153,9	20,9	21,1	28,3	29,6
1992	4,5	78,1	3,9	162,6	10,6	32,5	29,0	27,8
Zum Vergleich: Wohnungsbestand Volkszählung 1987								
VZ 1987	3,8	72,7	3,9	-	9,9	28,6	36,8	24,7

Strukturmerkmale der Wohnbautätigkeit 1988 - 1992

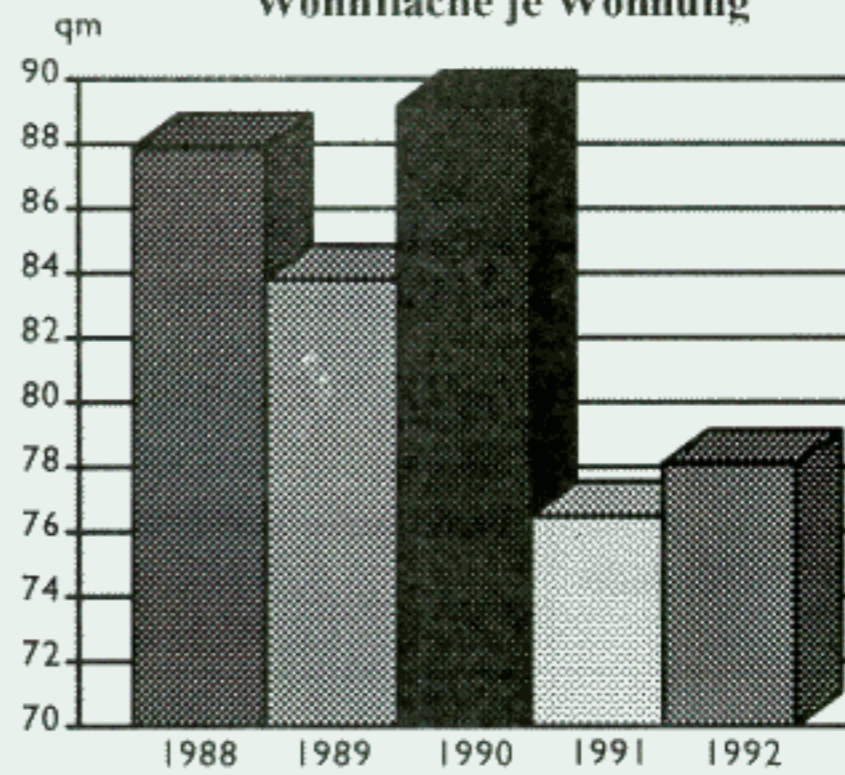
Anteil der Wohnungen mit ... Räumen



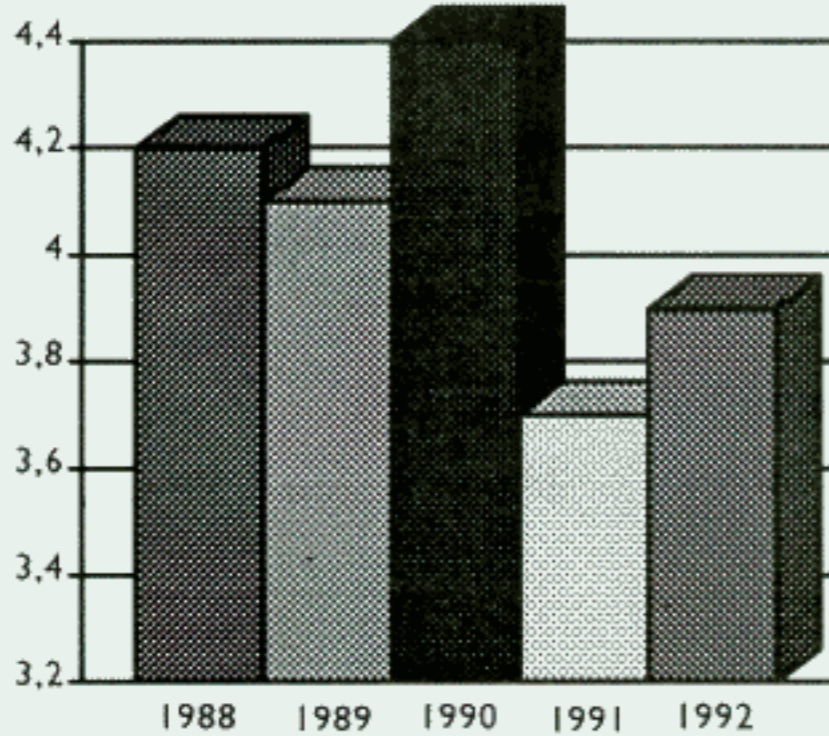
Wohnung je Gebäude



Wohnfläche je Wohnung



Räume je Wohnung



Baukosten je Wohnung in 1000 DM

