

Statistischer Monatsbericht für Februar 2004

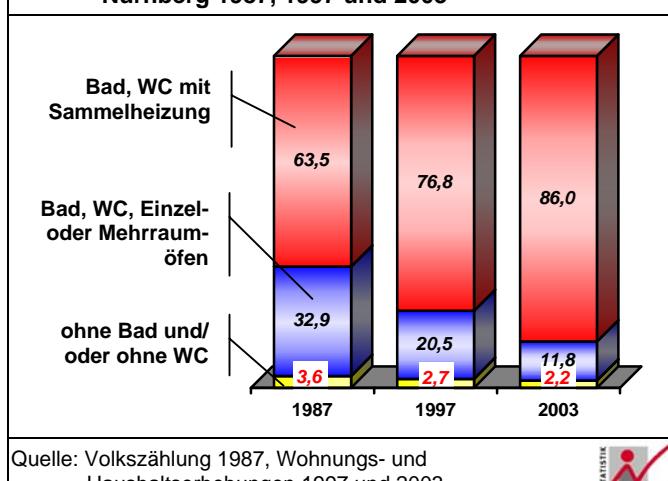
29. März 2004

Verbesserte Wohnungsqualität

- Zunehmend mehr umweltfreundliche Heizungssysteme -

86 Prozent aller Nürnberger Wohnungen sind inzwischen mit Sammelheizungen (d.h. Beheizung durch Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung) ausgestattet. Nur noch etwa 12 % der Wohnungen werden mit Einzel- oder Mehrraumöfen beheizt; 1987 war dies noch in einem Drittel aller Wohnungen der Fall. Wohnungen ohne jeglichen Sanitär- und Heizungskomfort sind kaum mehr vorzufinden (vgl. Abb. 1 unten und Tabelle 1, Innenseite). Mit diesem Ergebnis der repräsentativen Wohnungs- und Haushaltserhebung 2003 setzen wir unsere Untersuchung der Wohnraumversorgung in Nürnberg fort, die mit der Darstellung der Wohnflächenentwicklung im Statistischen Monatsbericht November 2003 begonnen hatte.

Abb. 1: Sanitär- / Heizungsausstattung der Wohnungen in Nürnberg 1987, 1997 und 2003

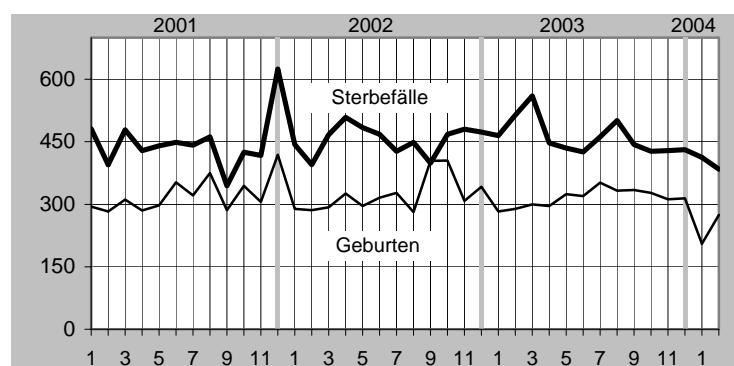


Quelle: Volkszählung 1987, Wohnungs- und Haushaltserhebungen 1997 und 2003

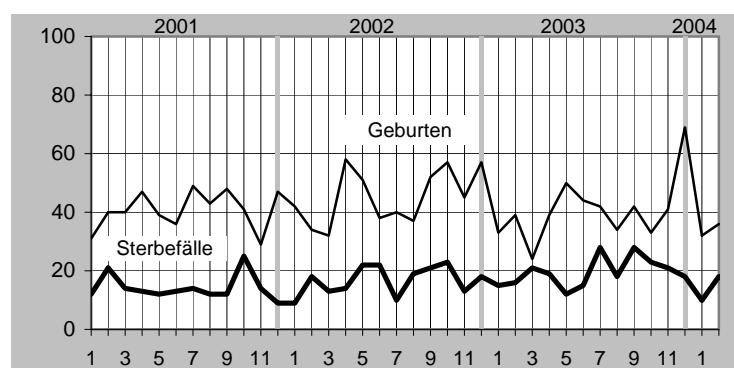
Deutliche Fortschritte im Sinne des Klimaschutzes sind auch bei der Art der überwiegend verwendeten Heizenergie gemacht worden. 18 % des Wohnungsbestands (im Mehrfamilienhaus-Bereich sogar 20 %) wird mit Fernwärme beliefert; knapp die Hälfte aller Wohnungen wird mit Erdgas beheizt, so dass für diese beiden Energieträger zusammen eine Zunahme des Anteils von 15 %-Punkten seit 1987 ermittelt werden konnte. Die Beheizung mit Heizöl und Koks/Kohle/Holz ist entsprechend zurückgegangen; nur im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser werden noch über ein Drittel der Häuser mit Öl befeuert, aber auch hier ist der Umstieg auf Erdgas überdeutlich (Rückgang des Öls von 53 % im Jahr 1987 auf 37 % in 2003, Anstieg des Erdgas-Anteils um 20 %-Punkte auf ca. 50 %, vgl. Tabelle 1 Innenseite).

Motor dieser Entwicklung sind durchgeführte Modernisierungen und die Installation von Fernwärme und Erdgas bei Neubauten. Nach Angaben der befragten Wohnungsinhaber (Mieter und Eigentümer) sind in über 12 % der Wohnungen (in Mehrfamilienhäusern sogar 14 %) die Heizung und Warmwasserversorgung in den letzten Jahren modernisiert worden. Die Modernisierung von Bad und Sanitärbereich geschah danach in 15 % der Fälle und die Renovierung von Fenstern, Fassaden und Treppenhaus in knapp 20 % der Häuser. Dies dürfte eher eine

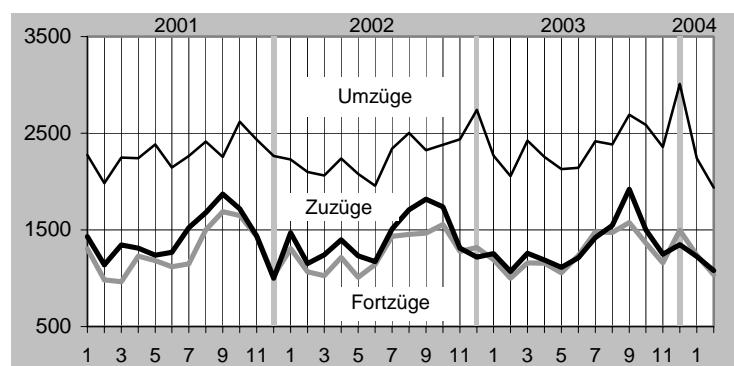
Natürliche Bevölkerungsbewegung (Deutsche)



Natürliche Bevölkerungsbewegung (Ausländer)



Zuzüge, Fortzüge, Umzüge (Deutsche)



Zuzüge, Fortzüge, Umzüge (Ausländer)

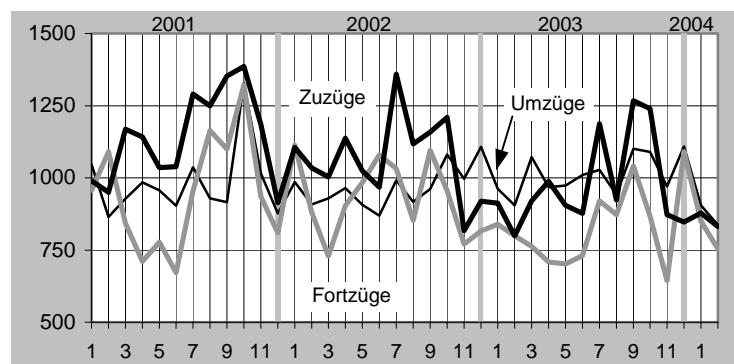


Tabelle 1: B e w o h n t e Wohnungen in Nürnberg nach Ausstattung und Beheizungsart, verwendeter Heizenergie und Gebäudeart 1987, 1997 und 2003

Sanitärausstattung Heizungsart --- Heizenergie	Wohnungen insgesamt			Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern			Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		
	1987	1997	2003	1987	1997	2003	1987	1997	2003
	A n t e i l e i n P r o z e n t								
Sanitärausst.-/ Heizungsart									
Bad, WC, Sammelheizung ¹⁾	63,5	76,8	86,0	77,2	86,7	90,4	60,0	74,0	84,9
Bad, WC, Einzel-/Mehrraumöfen	32,9	20,5	11,8	18,3	10,5	6,4	36,7	23,2	13,2
ohne Bad, und/oder ohne WC	3,6	2,7	2,2	4,5	2,8	(3,3)	3,3	2,7	1,9
Heizenergie									
Fernwärme	14,3	15,1	18,0	5,5	5,1	7,4	16,6	18,0	20,8
Gas	35,9	46,7	47,1	28,8	44,3	49,8	37,8	47,4	46,4
Heizöl	34,5	27,2	23,5	53,3	43,6	37,2	29,6	22,5	19,8
Strom	10,4	9,2	10,5	8,4	4,8	4,0	10,9	10,5	12,2
Kohle, Holz	4,9	1,7	0,9	4,0	2,2	(1,6)	5,1	1,5	(0,7)

¹⁾ Sammelheizung: Wohnung wird durch Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung beheizt
Werte in Klammern: wegen geringer Fallzahl (unter 50) nur eingeschränkte Aussagefähigkeit

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Wohnungs- und Haushaltserhebungen 1997 und 2003



Tabelle 2: Fertiggestellte Wohnungen und Gewerbegebäuden in Nürnberg nach Beheizungsart und vorwiegend verwendeter Heizenergie (Summe 1998 – 2003)

Heizungsart --- Heizenergie	Wohnungen		Gewerbliche Gebäude	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Beheizungsart				
Fern- und Blockheizung	2060	29,9	84	19,0
Zentralheizung	4769	69,3	194	43,8
Etagenheizung	44	0,6	2	0,5
Einzelraumheizung	12	0,2	16	3,6
keine Heizung	-	-	147	33,2
Vorwiegende Heizenergie				
Fernwärme	2009	29,2	74	16,7
Gas	4586	66,6	173	39,1
Heizöl	265	3,8	38	8,6
Strom	13	0,2	11	2,5
Koks/ Kohle	2	0,0	-	-
Solarenergie, Wärmepumpe, Sonstiges	10	0,1	-	-
keine Heizung	-	-	147	33,2
INSGESAMT	6885	100,0	443	100,0

Quelle: Statistik der Hochbautätigkeit



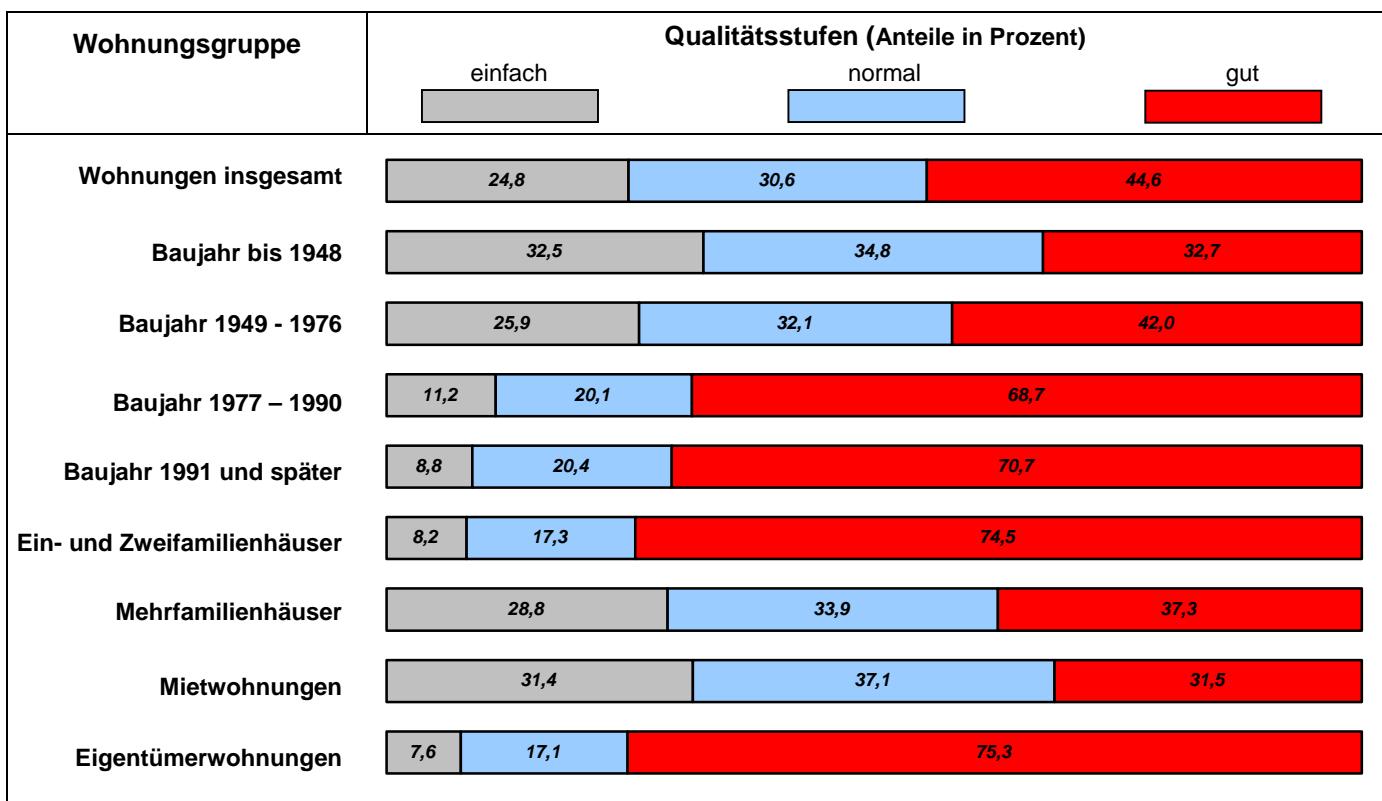
Tabelle 3: Bewohnte Wohnungen nach ausgewählten Ausstattungsmerkmalen, Gebäudeart, Wohnstatus und Baujahrsgruppen in Nürnberg 2003

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen insgesamt	Gebäudeart		Wohnstatus		Baujahrsgruppe	
		Ein- und Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Mieter	Eigentümer	bis 1948	1991 und später
	Anteile in Prozent						
Doppelwaschbecken im Bad	12,1	28,6	8,1	6,8	23,8	9,7	15,7
separate Dusche	28,2	60,9	20,3	18,0	51,5	26,7	50,1
separates WC	44,6	72,3	37,8	36,1	64,3	46,1	43,4
Bad mindestens 2 m hoch gefliest	65,6	80,2	62,2	59,3	82,1	60,7	88,8
Warmwasser über die Zentralheizung	48,2	66,2	43,9	41,5	64,6	29,8	85,2
Warmwasser durch Boiler oder Durchlauferhitzer	49,3	31,2	53,8	57,2	34,2	67,7	13,0
Einbauküche komplett mit Elektrogeräten	60,8	84,3	55,1	49,1	88,2	54,6	72,0
Isolierfenster	62,2	70,5	60,2	58,0	73,8	58,1	78,8
spezielle Schallschutzfenster	17,4	16,5	17,6	16,4	19,8	17,3	19,2
Kabelfernsehen (in der Wohnung)	64,7	59,0	66,1	65,6	65,6	57,9	77,4
Balkon oder Loggia	58,8	52,1	60,5	57,3	64,5	39,8	74,4
Garten/ Gartenanteil/ Benutzung eines Gartens	31,5	83,6	18,8	19,0	60,0	32,9	36,0
Galerie-/ Maisonettewohnung	2,3	0,8	2,7	1,9	3,4	2,0	8,5
Wintergarten oder Sauna oder offener Kamin	10,1	27,1	6,0	5,5	20,5	9,2	12,1

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2003



Abb. 2: Bewohnte Wohnungen nach Qualitätsstufen, Gebäudeart, Wohnstatus und Baujahrsgruppen in Nürnberg 2003



Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2003



Untergrenze sein, da vielen Mietern diese Tatsachen gar nicht bekannt sind. Eindeutig ist die Entwicklung im Wohnungsneubau. Hier werden seit einigen Jahren fast ausschließlich Fernwärme und Erdgas eingesetzt. Die Tabelle 2, Innenseite, zeigt die installierten Beheizungssysteme und die vorwiegend verwendete Heizenergie im Wohnungs- und Gewerbebau der letzten sechs Jahre. In knapp 30 % aller neu errichteten Wohnungen wurden Fern- oder Blockheizungssysteme eingesetzt, in weiteren 67 % wird die Gebäude-Zentralheizung mit Erdgas betrieben. Strom und Heizöl spielen im Wohnungsneubau keine Rolle mehr; die Ölheizung hat lediglich im Gewerbeneubau noch eine gewisse Bedeutung.

In Tabelle 3, Innenseite, ist die Ausstattung des Nürnberger Wohnungsbestands mit weiteren Qualitätsmerkmalen dargestellt. In etwa der Hälfte aller Wohnungen geschieht die Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung; die Regel ist dies im Neubaubestand ab Baujahr 1991, während in den Altbauwohnungen bis 1948 (= 29 % des Gesamtbestands) zu fast 70 % ein Wasserboiler oder Durchlauferhitzer eingesetzt wird. Die Ausrüstung mit Isolierfenstern ist inzwischen in zwei Dritteln aller Wohnungen gegeben, wobei auch die Wohnungen im Altbestand bis 1948 zu 58 % auf Isolierfenster umgerüstet worden sind; ca. 17 % des Wohnungsbestands sind mit speziellen Schallschutzfenstern ausgerüstet.

Die Ausstattung mit einem höherwertigen Komfortstandard im Sanitärbereich wie Doppelwaschbecken oder zusätzliche separate Dusche ist dagegen, insbesondere in den Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, noch eher die Ausnahme: nur 7 bzw. 18 % der Mietwohnungen verfügen über diese Komfortausstattung. Auch die komplett mit Elektrogeräten ausgestattete Einbauküche ist in den Mietwohnungen durchaus nicht die Regel, in nur etwa der Hälfte aller Wohnungen des Geschosswohnungsbau ist sie vorhanden, in den Eigentümerwohnungen und im Ein- und Zweifamilienhaus dagegen zu fast 90 %.

Ein Balkon oder eine Loggia ist in knapp 60 % aller Wohnungen vorhanden, im Altbau bis 1948 nur zu 40 %, in den Neubawohnungen ab 1991 zu drei Vierteln. Die Benutzung eines Gartens ist in Ein- und Zweifamilienhäusern selbstverständlich (84 %), aber immerhin können fast 20 % aller Mieter im Mehrfamilienhausbereich ebenfalls einen Gartenanteil nutzen (Mehrfamilienhaus = ab 3 Wohnungen im Gebäude). Hochwertige Ausstattungen wie Sauna, offener Kamin oder Wintergarten leisten sich fast 30 % der Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern. Und: jede 12. Wohnung der Baujahre ab 1991 ist als Galerie- oder Maisonettewohnung errichtet worden.

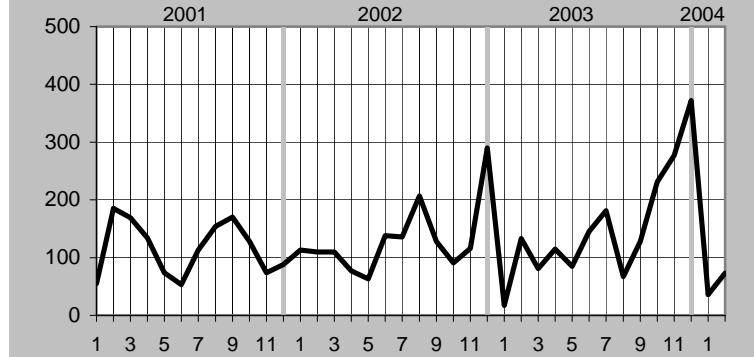
Im Nürnberger Mietenspiegel, der zum 01.04.2004 neu herausgegeben wird, sind die Wohnungen in die Qualitätsstufen „einfach“, „normal“ und „gut“ nach Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eingeteilt worden. Stuft man alle Nürnberger Wohnungen (Eigentümer-, frei finanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen) nach diesen Qualitätsstufen ein, so weisen 45 % der Wohnungen eine gute Wohnungsqualität, 30 % einen normalen und 25 % einen einfachen Standard auf (vgl. Abb. 2, Innenseite). Je nach Gebäudeart und Wohnstatus sind dabei große Unterschiede festzustellen: Eigentümerwohnungen und die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind zu drei Viertel als „gut“ ausgestattet anzusehen; in Mietwohnungen und im Mehrfamilienhausbereich wird dieser Standard dagegen nur in etwa einem Drittel der Wohnungen erreicht.

Verbraucherpreisindex

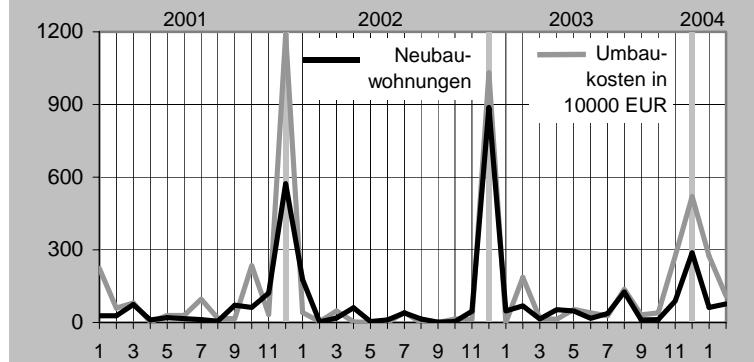
2000 = 100	Dezember		Januar		Februar	
	2003	2002	2004	2003	2004	2003
...für Deutschland	105,1	104,0	105,2	104,0	105,4	104,5
Veränderung zum Vormonat in %	0,8	1,0	0,1	0,0	0,2	0,5
...für Bayern	105,8	104,5	105,9	104,4	106,1	105,0
Veränderung zum Vormonat in %	0,8	1,1	0,1	-0,1	0,2	0,6

Quelle: Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

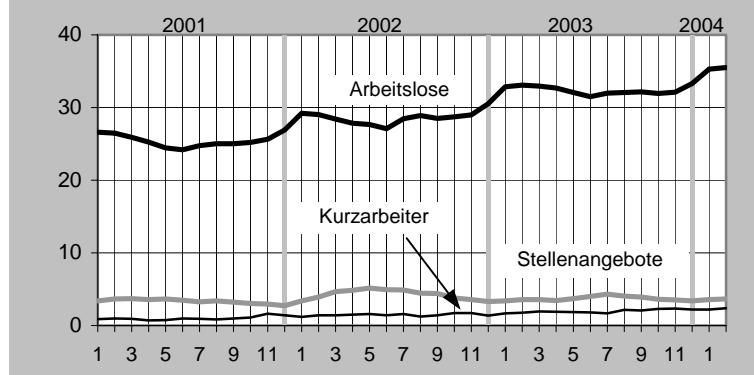
Wohnungsbau (Bauanträge Neubauwohnungen)



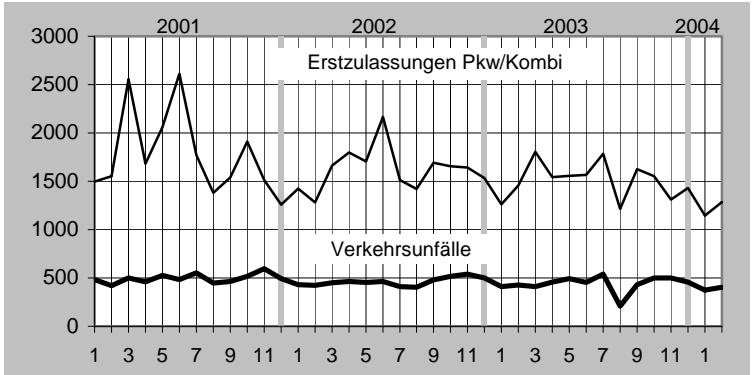
Wohnungsbau (Baufertigstellungen)



Arbeitsmarkt in Tsd. (Bereich Hauptamt des AA Nürnberg)



Kraftfahrzeuge und Verkehr



Fremdenverkehr in Tsd.

