

Bautätigkeit und Struktur der Neubaubezieher in Nürnberg 2001 - 2004

Auf Basis des neuen Flächennutzungsplanes (FNP) erstellt das Amt für Statistik und Stadtforschung zur Zeit eine kleinräumige Bevölkerungsprognose. Um die dort vorgesehenen Baupotenziale bei der Prognoserechnung berücksichtigen zu können, sind Annahmen zur Zahl der Wohneinheiten, zur Belegungsdichte und zur zeitlichen Abfolge der Bebauung erforderlich. Ein weiterer wichtiger Annahmeparameter ist die Struktur der Neubaubezieher, mit der in diesen Gebieten zu rechnen ist.

Um die entsprechenden Prognoseannahmen treffen zu können, wurde anhand der Baufertigstellungen der Jahre 2001 bis 2004 untersucht, wie sich die Bevölkerung in den Neubaugebieten nach erfolgtem Zuzug zusammensetzt. Diese Untersuchung erfolgte anhand des Einwohnerbestands aus dem Melderegister an den neu entstandenen Adressen. Eine weitere Analyse der Wanderungsbewegungen untersuchte die Herkunftsgebiete der in diese Adressen zugezogenen Personen.

Zwischen Fertigstellung der Wohnung und dem Einzug liegt häufig eine Zeitdifferenz, d.h. der Bezug erfolgt u.U. nicht im gleichen Jahr wie die Fertigstellung. Bei den fertiggestellten Wohnungen von 2004, die z.B. erst 2005 bezogen wurden, fehlen deshalb die entsprechenden Zuzüge bzw. Einwohner. Hinzu kommt, dass das Adressmaterial in der Statistik der Baufertigstellungen und im Einwohnermelderegister Abweichungen aufweist. Aus den genannten Gründen war zwar kein hundertprozentiger Abgleich möglich, das Datenmaterial reichte jedoch aus, um die Neubaubezieherstruktur zu analysieren und daraus Annahmen für die Kleinräumige Bevölkerungsprognose ableiten zu können. Zunächst wird der Frage nachgegangen, in welche Art von neuen Wohnungen diese Haushalte eingezogen sind.

Großzügige Neubauwohnungen

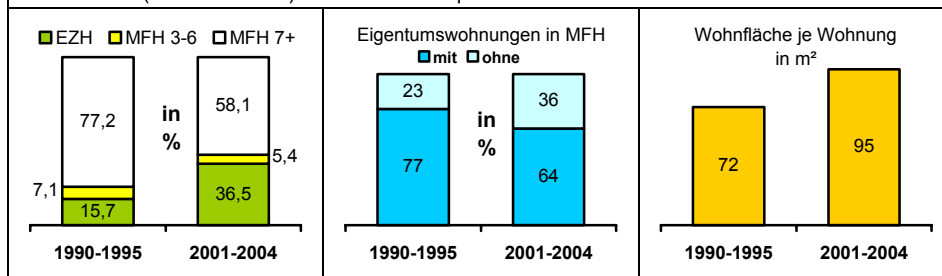
Verglichen mit dem angespannten Wohnungsmarkt von Anfang der 90er-Jahre des vorigen Jahrhunderts, als die Neubautätigkeit durch einen hohen

Abb.1 Anzahl der Neubauwohnungen nach Gebäudeart, durchschnittlicher Wohnfläche und Raumzahl in Nürnberg 2001 bis 2004

Stadtteil	Wohnungen insgesamt ¹⁾	darunter nach Gebäudeart		Wohnfläche je Wohnung in m ²	Raumzahl je Wohnung ²⁾	
		im Ein- oder Zweifam.haus (EZH)	in Mehrfamilienhäusern (MFH)			
			mit 3-6 Whg.			mit 7 u.m. Whg.
0 Altstadt und engere Innenstadt	619	56	55	370	81	3,3
1 Weiterer Innenstadtgürtel Süd	337	8	26	303	81	3,9
2 Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost	845	39	11	795	74	3,6
3 Südöstliche Außenstadt	200	126	19	51	108	5,0
4 Südliche Außenstadt	521	332	33	145	119	5,2
5 Südwestliche Außenstadt	656	234	42	380	93	4,6
6 Westliche Außenstadt	560	331	13	213	102	5,2
7 Nordwestliche Außenstadt	407	257	32	118	113	5,3
8 Nordöstliche Außenstadt	244	98	6	140	98	4,3
9 Östliche Außenstadt	824	362	38	424	104	4,8
Nürnberg insgesamt	5 213	1 843	275	2 939	95	4,4

¹⁾ einschließlich Wohnungen in Wohnheimen

²⁾ Alle Räume (einschl. Küche) mit 6 und mehr qm



Quelle: Statistik der Hochbautätigkeit
Amt für Stadtforschung und Statistik Nürnberg und Fürth

Anteil des verdichteten Geschosswohnungsbaus gekennzeichnet war, hat sich die Struktur des Wohnungsneubaus in den letzten Jahren erheblich geändert.

5 200 Wohnungen (ohne Umbau) wurden von 2001 bis 2004 neu gebaut; die durchschnittliche jährliche Neubaulleistung von ca. 1 300 Wohnungen lag damit etwas über den langfristigen Mindest-Bedarfswerten des FNP. 36,5 % dieser Wohnungen wurden im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, mehr als doppelt so viele wie im Zeitraum 1990-1995 (vgl. Abb.1). Die durchschnittliche Wohnfläche je Neubauwohnung hat sich in den letzten Jahren auf 95 m² in 4,4 Räumen gesteigert; Anfang der 90er-Jahre betragen die Vergleichswerte lediglich 72 m² in

3,4 Räumen. Auch diese Kennzahlen, die eine Entwicklung hin zu einem höheren Familienheimangebot und zu großzügigen Etagenwohnungen in maßvoller Verdichtung kennzeichnen, entsprechen den Zielen des neuen Flächennutzungsplans.

Zwei Drittel der über 3 200 neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau waren zum Genehmigungszeitpunkt als Eigentumswohnung deklariert. Die Quote der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist daher, verglichen mit 1990-1995, leicht zurückgegangen. Steuerliche Gründe (Wegfall von Abschreibungsmodellen) und die verstärkte Nachfrage nach flächensparenden Eigenheimen und Stadthäusern dürften hierfür verantwortlich sein.

Viele Haushalte mit Kindern

In die folgende Untersuchung der Neubaubezieherstruktur sind 2 687 Neubauadressen eingegangen. Hierbei sind auch Umbauten enthalten, sofern damit eine Adressänderung verbunden war. Ende 2004 lebten rund 14 200 Personen mit Hauptwohnsitz in einer höchstens 4 Jahre alten Wohnung. Überdurchschnittlich hoch ist dort der Anteil der Familien mit Kindern: Knapp 27 % der Neubaubezieher sind unter 15 Jahre alt, während ihr Anteil in der Gesamtstadt bei nur 14 % liegt. Der Anteil der 15 bis unter 25jährigen entspricht dem städtischen Durchschnitt, während die 45 bis unter 65jährigen deutlich unterrepräsentiert sind. Leicht über dem Stadtdurchschnitt liegt aber der Anteil der über 65jährigen. Hierbei handelt es sich zum überwiegenden Teil um eigenständige Seniorenhaushalte mit einer oder zwei Personen, erkennbar auch daran, dass diese überwiegend in Mehrfamilienhäuser einziehen.

Durch Zusammenfassung der betrachteten Personen zu Haushalten mit Hilfe eines statistischen Schätzverfahrens („Haushallegenerierung“) lassen sich weitere Aussagen zur Struktur der Neubaubezieherhaushalte machen. Die Zahl der generierten Privathaushalte liegt bei rund 5 600 und entspricht damit etwa der Zahl der neu gebauten Wohnungen, wenn man die oben erwähnten Umbaumaßnahmen mit berücksichtigt und davon ausgeht, dass jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht. Die Zahl der Personen pro Haushalt liegt bei den Neubauwohnungen im Schnitt bei 2,6 (Gesamtstadt: 1,9), wobei die Haushaltsgröße in den neuen Ein- und Zweifamilienhäusern höher ist als in Mehrfamilienhäusern. Der größte Anteil entfällt mit 60% auf Paare/Ehepaare, die meisten davon haben Kinder (36 %).

Hohe Geburtenrate

In Neubaugebiete ziehen vor allem junge Ehepaare und Familien mit Kindern. Dies gilt besonders für Gebiete mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Untersucht man die Altersstruktur im Zuzugsjahr, stellt man einen sehr hohen Anteil von Kindern unter einem Jahr fest. Grund hierfür ist, dass viele Kinder erst in der neuen Wohnung geboren werden (Geburtsjahr = Einzugsjahr). Dies kommt auch in einer überdurchschnittlich hohen Geburtenrate zum Ausdruck: Die Zahl der Geburten je 1000 Frauen lag in den Neubaugebieten im Schnitt der Jahre 2001 bis 2004 bei 58, in der Gesamtstadt dagegen bei nur 43.

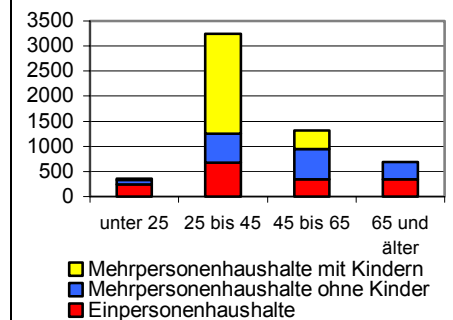
75 % der Neubaubezieher sind Nürnberger

Bereits frühere Analysen der Wandlungsvorgänge hatten gezeigt, dass bei einem aus Wohnungsgründen angestrebten Umzug Quartiere in der näheren Umgebung bevorzugt werden. Dieses Wandlungsmuster gilt auch für den Bezug von Neubauwohnungen. So waren im Zeitraum 2001 bis 2004 etwa 75 % des Neubaubezugs innerstädtische Umzüge, 25 % der Neubaubezieher kamen über die Stadtgrenze, meist aus dem näheren Umland. Neubautätigkeit führt aber auch indirekt zu einem insgesamt höheren Zuzugsvolumen über die Stadtgrenze hinein, denn die Neubaubezieher, die meist als kompletter Haushalt umziehen, machen dann ihrerseits wieder eine Wohnung frei. Bei diesem als Sickerereffekt bezeichneten Vorgang ist allerdings zu beobachten, dass mit jedem Umzug der Wohnflächenverbrauch steigt, und der neu eingezogene Haushalt kleiner ist als der ausziehende.

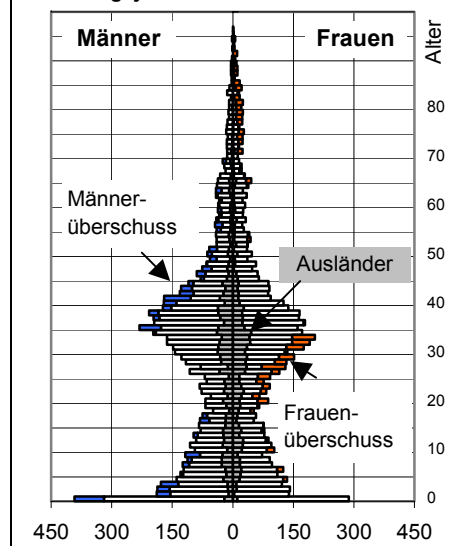
Das Ergebnis dieser Untersuchung bildet eine wichtige Grundlage für die Kleinräumige Bevölkerungsprognose, die in Kürze veröffentlicht wird.

Alter von ... bis unter ... Jahren	Bevölkerung in Neubauwohnungen (2001 bis 2004 fertiggestellt)		Gesamtstadt	
	Anzahl	Dar. in EZH in %	Anteil an Insgesamt in %	
0 - 6	1 823	61,5	12,9	5,4
6 - 15	2 031	59,6	14,3	8,3
15 - 25	1 414	37,8	10,0	10,9
25 - 45	5 885	58,7	41,6	32,7
45 - 65	1 978	44,9	14,0	19,9
65 u. älter	1 029	17,1	7,3	6,6
insgesamt	14 160	52,7	100,0	100,0

Haushalte in Neubauwohnungen am 31.12.2004 nach dem Alter der Bezugsperson des Haushalts



Neubaubezieher nach dem Alter im Einzugsjahr 2001 – 2004



Quelle: Einwohnermelderegister
Amt für Stadtforschung und Statistik
Nürnberg und Fürth

2000 = 100	Januar		Februar		März	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
...für Deutschland	109,1	106,9	109,5	107,3	109,5	107,6
Veränderung zum Vormonat (%)	-0,5	-0,4	0,4	0,4	0,0	0,3
- Vorjahresmonat (%)	2,1	1,6	2,1	1,8	1,8	1,8
...für Bayern	110,6	108,0	111,0	108,5	111,0	108,8
Veränderung zum Vormonat (%)	-0,3	-0,4	0,4	0,5	0,0	0,3
- Vorjahresmonat (%)	2,4	2,0	2,3	2,3	2,0	2,3

Quelle: Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

