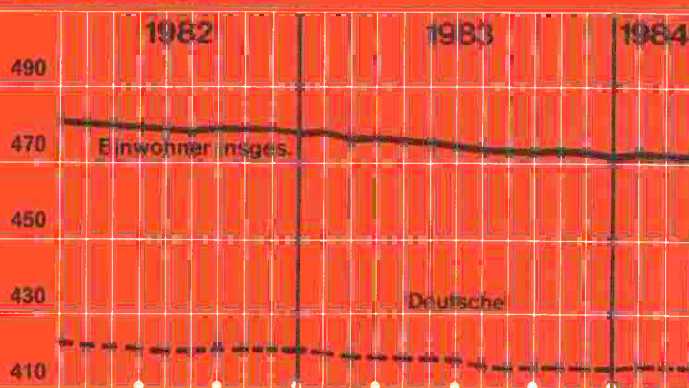


1234'84

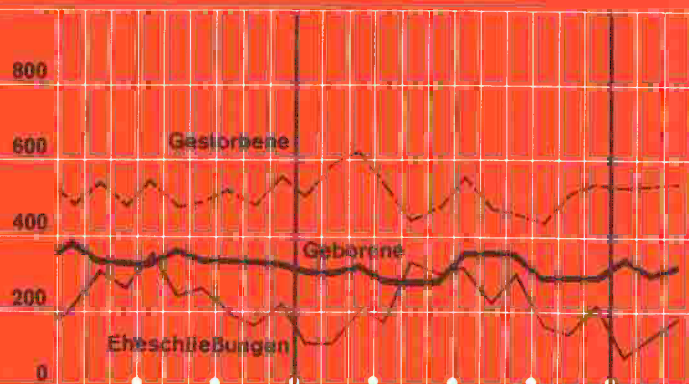
Statistische Nachrichten

der Stadt Nürnberg

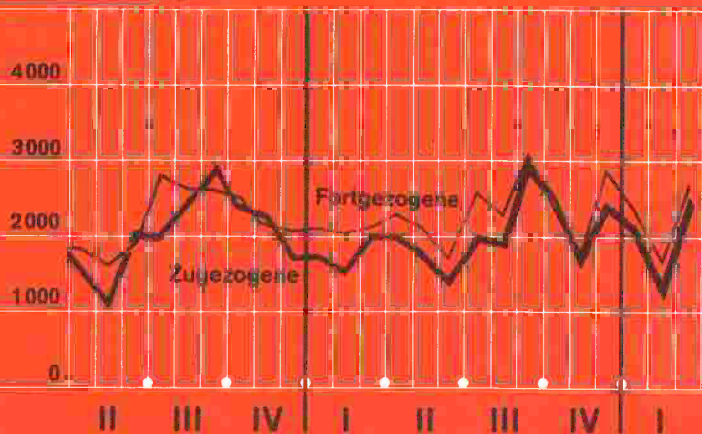
Tsd. Bevölkerungsstand



Natürliche Bevölkerungsbewegung



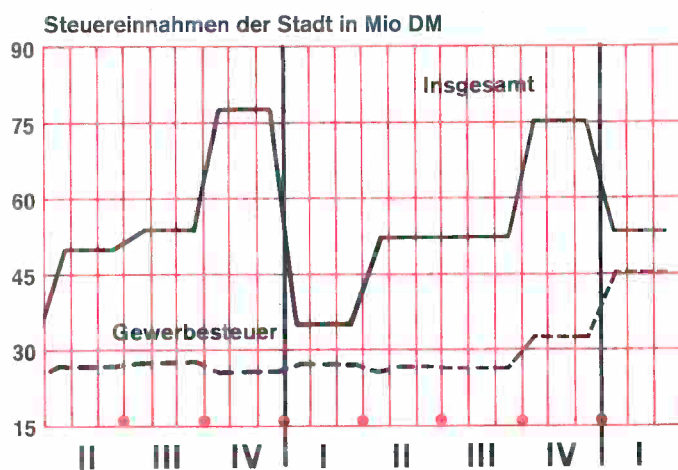
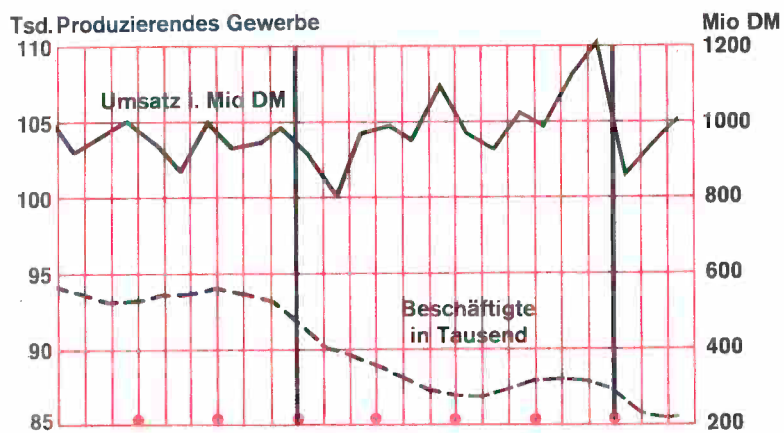
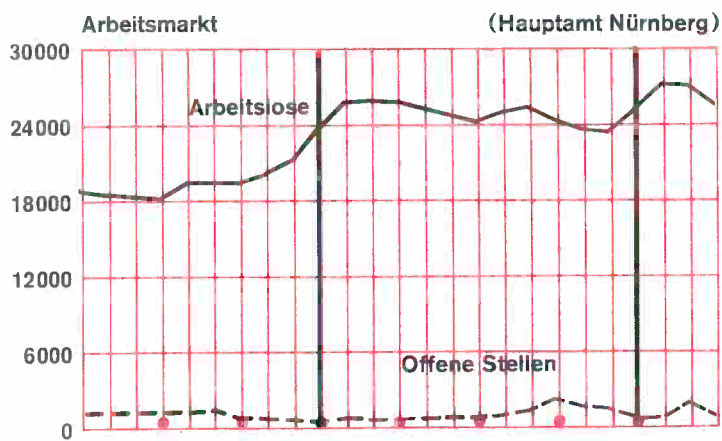
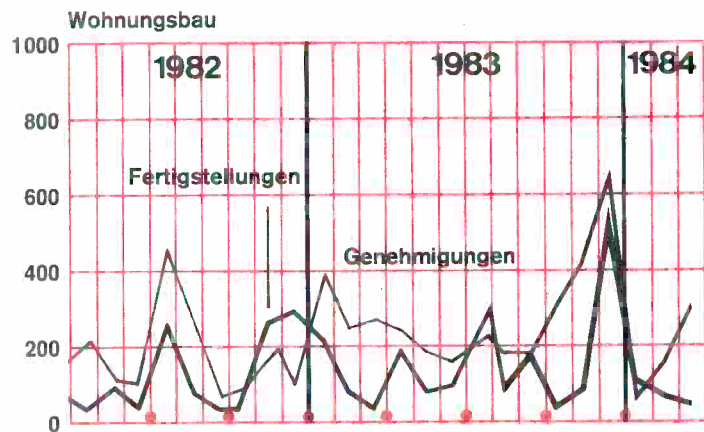
Wanderungen



Beitrag:

Wohnungsmodernisierung
in der Innenstadt
1975-1981

Amt für Stadtforschung
und Statistik



Inhalt

	Seite
Gebiets- und Bevölkerungsstand	2
Bevölkerungsbewegung	3
Bau- und Wohnungswesen	6
Wirtschaft	7
Preise und Preisindices	10
Bildung und Kultur	11
Gesundheitswesen	12
Sozialwesen	14
Verkehr	15
Versorgung und Entsorgung	17
Öffentliche Sicherheit	18
Kommunal финанzen	19
Wohnungsmodernisierung in der Innenstadt 1975 - 1981	2*

Erläuterungen

Alle Angaben beziehen sich auf das Gebiet der Stadt Nürnberg nach dem neuesten Stand, soweit nichts anderes vermerkt ist. Bestandszahlen gelten für das Ende der jeweiligen Berichtszeit. Soweit vorliegend, werden die Daten des Statistischen Landesamts, im übrigen eigene Daten und Meldungen städtischer und außerstädtischer Stellen veröffentlicht. Auf letztere ist jeweils besonders hingewiesen.

Zeichenerklärung:

- Zahlenwert genau Null
- Zahlenwert unbekannt oder Veröffentlichung nicht möglich
- 0 Zahlenwert weniger als die Hälfte der verwendeten Einheit
- r berichtigte Angabe
- s Schätzwert

Herausgeber:
Stadt Nürnberg,
Amt für Stadtforschung und Statistik,
Unschlittplatz 7 a, 8500 Nürnberg

Nachdruck mit Quellenangabe gestattet



Auskunftsdienst (0911) 162843
(Zimmer 17)

Modernisierung von Mietwohnungen in den Innenstadtrandgebieten Nürnbergs 1975-1981

von Reinhard Wießner, Geographisches Institut der Technischen Universität München

1. Modernisierte Wohnungen als innovative Elemente auf dem Wohnungsmarkt

Wer sich vor gut 10 Jahren mit dem Thema Wohnungsmodernisierungen in Innenstadtrandgebieten beschäftigt hätte, wäre gewiß als weltfremd belächelt worden. Damals nämlich sorgten Wohnungsmissstände für Brisanz. Die mangelnde Investitionsbereitschaft der Hauseigentümer in solchen Gebieten ließ den Verfall der meist überalterten Bausubstanz befürchten. Soziale Segregationsprozesse drohten die Innenstadtbereiche zu einem Getto für Ausländer, Arme und Alte werden zu lassen.

Ab Mitte der 70-er Jahre begann sich die Entwicklung zu wenden. Veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Gesetze zur Förderung der Stadterneuerung, steuerliche Anreize sowie eine positivere Bewertung des Wohnens in city-nahen Bereichen durch manche Bevölkerungsgruppierungen führten dazu, daß gut ausgestattete Wohnungen in Innenstadtrandgebieten heute häufig preisgünstigere und individuellere Alternativen zur Neubauwohnung am Stadtrand oder im Umland der Städte darstellen. Folge dieser Tendenzen ist eine gesteigerte Modernisierungstätigkeit in den Randgebieten der Innenstadt (vgl. GÜTTER 1983, HÖLLHUBER 1981).

2. Datengrundlagen und Klassifizierungen

Will man die eben qualitativ geschilderten Entwicklungen quantitativ mit Daten und Fakten belegen, so steht man vor erheblichen Problemen, da über Wohnungsmodernisierungen i.d.R. keine umfassenden amtlichen Statistiken geführt werden. Die Stadt Nürnberg ist jedoch in der glücklichen Lage, im Rahmen der Wohnungs- und Haushaltserhebung 1981 (10 %-Stichprobe) solche Daten ermittelt zu haben. Da Fragen über Modernisierungen lediglich einen Nebenaspekt der Untersuchung darstellen, steht für unsere Thematik nur eine begrenzte Datenbasis zur Verfügung. Dem Verfasser wurden freundlicherweise einige Ergebnisse überlassen, wobei die Daten allerdings nur in aggregierter Form, die keine Rückschlüsse auf Einzelfälle zuläßt, weitergegeben werden konnten.

In der Wohnungs- und Haushaltserhebung 1981 mußten die Befragten u. a. angeben,

- (1) ob ihre Wohnung nach 1975 modernisiert wurde, und zwar durch den Einbau von a) Bad, Dusche, Toilette, b) Zentral- oder Etagenheizung, c) neuen Fenstern. Etwaige sonstige Modernisierungen sollten wörtlich notiert werden.
- (2) ob sie die Kosten dieser Modernisierung ganz oder überwiegend selbst bezahlt haben. Antwortalternativen waren a) nein; b) ja, ganz; c) ja, überwiegend.

Die beiden Fragen wurden nur an Mieter und nicht an Wohnungs- oder Hauseigentümer gestellt. Infolgedessen beziehen sich die nachfolgend diskutierten Ergebnisse allein auf gemietete Wohnungen.

Frage (1) zielt auf die Art und den Umfang der Arbeiten ab. Bei der Art der Modernisierung werden im weiteren -entsprechend der Fragestellung- die folgenden Einzelmaßnahmen unterschieden:

- Sanitärmodernisierung: Einbau von Bad, Dusche oder Toilette,
- Heizungsmodernisierung: Einbau einer Zentral- oder Etagenheizung,
- Fenstermodernisierung: Einbau neuer Fenster.

Die wörtlich anzugebenden sonstigen Modernisierungen wurden in den bisher verfügbaren Auswertungen des Statistischen Amtes nicht näher analysiert. Es darf wohl davon ausgegangen werden, daß es sich dabei um Arbeiten handelt, die kostenmäßig gegenüber den drei o. a. Hauptmodernisierungsarten deutlich weniger ins Gewicht fallen.

Aus diesem Grund wird die Nennung sonstiger Maßnahmen ignoriert, sofern mindestens eine der drei Hauptmodernisierungsarten angegeben wurde. Alle Fälle, in denen ausschließlich "sonstige Modernisierungen" genannt wurden, werden der folgenden Kategorie zugeordnet:

- sonstige Modernisierung: Nur sonstige Maßnahmen wurden angegeben.

Während sich die Variable "Art der Modernisierung" auf Einzelmaßnahmen

bezieht, soll durch die Variable "Umfang der Modernisierung" gekennzeichnet werden, wie viele solcher Einzelmaßnahmen bei einem Modernisierungsobjekt (= Wohnung) gleichzeitig durchgeführt wurden. Es werden folgende Kategorien gebildet:

- umfangreiche Modernisierung: Mindestens zwei der drei Hauptmodernisierungsarten wurden durchgeführt,
- partielle Modernisierung: Nur eine der drei Hauptmodernisierungsarten wurde durchgeführt,
- sonstige Modernisierung: Nur "sonstige Maßnahmen" wurden durchgeführt.

Frage (2) bezieht sich auf den Träger der Wohnungsmodernisierung. Falls diese Frage mit "ja, ganz" oder "ja, überwiegend" beantwortet wurde, wissen wir, daß die Maßnahme von dem Mieter finanziert wurde, der zum Zeitpunkt der Erhebung dort wohnte. Wir dürfen mit Fug und Recht von einer Mietermodernisierung sprechen.

Wurde die Frage mit "nein" beantwortet, so kann entweder der Haus- bzw. Wohnungseigentümer oder ein vorheriger Mieter modernisiert haben. Im letzteren Fall hätte der Mieter relativ kurz vor seinem Auszug diese baulichen Maßnahmen durchgeführt. Weil dies in der

Regel nicht als sehr wahrscheinlich angenommen werden kann, ist bei der Antwort "nein" auf Frage (2) im allgemeinen der Eigentümer als Träger der Modernisierung anzunehmen. Wir wollen diese deshalb als Eigentümermodernisierung bezeichnen.

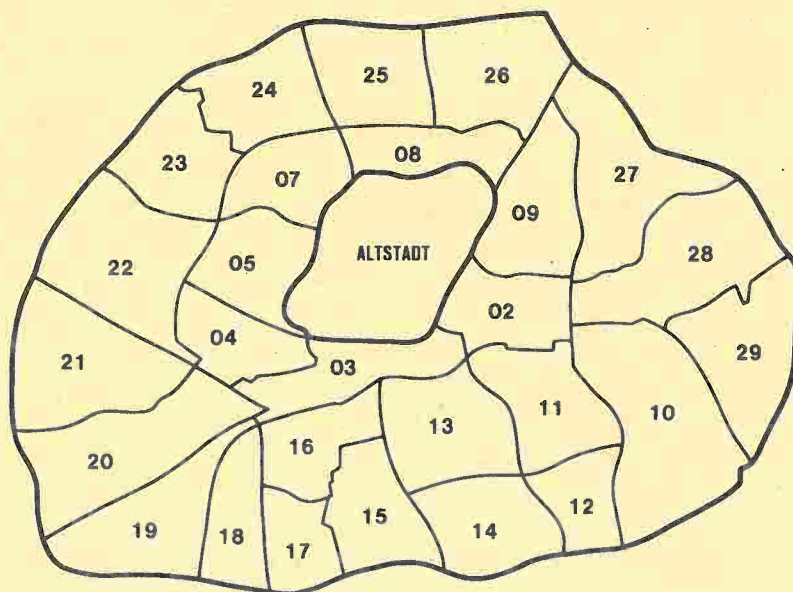
Andere Fragen der Erhebung, die zu modernisierungsrelevanten Erkenntnissen beitragen, bezogen sich z. B. auf die Größe der Wohnung und das Baualter sowie auf die Nummer des Bezirks, in dem das Objekt liegt.

3. Das Ausmaß der Modernisierungen in den Innenstadttrandgebieten Nürnbergs

Unter dem Terminus Innenstadtrandgebiete Nürnbergs wird der Bereich zwischen Stadtmauer und Ringstraße verstanden (Stadtbezirke 2 - 5 und 7 - 29, vgl. Abb. 1).

Die Ergebnisse über das Ausmaß der Modernisierungen werden zunächst so wiedergegeben, wie sie ein unkritischer Betrachter den vom Computer ausgedruckten Tabellen entnehmen und interpretieren würde. Im folgenden Abschnitt sollen dann einige der Aussagen allerdings etwas relativiert werden.

Abb. 1: Abgrenzung und Nummern der Stadtbezirke in den Innenstadttrandgebieten Nürnbergs



Tab. 1: Art der Modernisierungsmaßnahmen (ggf. mehrere Maßnahmen je Wohnung) nach dem Träger der Modernisierung (ohne unbekannte Träger)

Art der Modernisierung	Träger der Modernisierung				Summe	
	vermutlich Eigentümer		jetziger Mieter			
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
Sanitärmodernisierung	4 494	27,7	2 539	34,4	7 033	29,8
Heizungsmodernisierung	4 380	27,0	1 562	21,1	5 942	25,2
Fenstermodernisierung	6 189	38,1	1 619	21,9	7 808	33,1
sonstige Modernisierung	1 167	7,2	1 669	22,6	2 836	12,0
Summe der Einzelmaßnahmen	16 230	100	7 389	100	23 619	100

Ein erster Blick auf die Ergebnisse der Erhebung zeigt, daß in den Innenstadtrandgebieten im Untersuchungszeitraum nach 1975 bis zum Zeitpunkt der Befragung (Mitte 1981) 21,0 % der vermieteten Wohnungen¹ modernisiert wurden, also mehr als jede 5. Wohnung (18 651 von 88 621 Fällen).

Bei etwa einem Drittel der Maßnahmen (6 145 von 18 651 Fällen) liegen Mietermodernisierungen vor, bei fast zwei Drittel der Modernisierungen kann der Eigentümer als Träger angenommen werden. Für knapp 5 % der Fälle ist der Träger nicht oder nicht eindeutig zu ermitteln.

Der Einbau neuer Fenster tritt bei der Gegenüberstellung der verschiedenen Modernisierungsarten (s. Tab. 1) mit 33 % der Einzelmaßnahmen am häufigsten auf, gefolgt von Arbeiten im Sanitärbereich (30 %) und im Heizungsbereich (25 %). Differenziert man diese Aussagen nach den Trägern der Maßnahmen, so zeigt sich, daß bei den Eigentümern der Einbau neuer Fenster mit 38 % noch deutlicher an der Spitze liegt als in der Gesamtbetrachtung. Demgegenüber dominieren bei den Mietermodernisierungen mit 34 % Maßnahmen im Sanitärbereich. Auffallend ist hier ferner mit 23 % der hohe Anteil von sonstigen Modernisierungen, der erheblich über dem ent-

sprechenden Wert von 7 % bei den Eigentümermodernisierungen liegt.

Bei der Betrachtung des Umfangs der durchgeführten Arbeiten (Tab. 2) fällt auf, daß sowohl bei den Mieter- als auch bei den Eigentümermaßnahmen partielle Modernisierungen weitaus am stärksten vertreten sind (56 % bzw. 63 % der Fälle). Demnach wird - wenn man hierzu noch die Anteile der sonstigen Modernisierungen addiert - in der überwiegenden Zahl der Fälle weniger kosten- und arbeitsaufwendigen Maßnahmen der Vorzug gegeben. Umfangreiche Modernisierungen werden von Eigentümern mit 27 % deutlich häufiger durchgeführt als von Mietern (17 %). Dies läßt sich wohl zum Teil mit der zumeist stärkeren Finanzkraft der Eigentümer begründen. Darüberhinaus bestehen für den Mieter weitere Restriktionen, die umfangreicheren Mietermodernisierungen entgegenstehen können: Z. B. die notwendige Zustimmung des Eigentümers zu den Maßnahmen und die Unsicherheit, als Mieter überhaupt so lange in seiner Wohnung bleiben zu können, bis die Investitionen "abgewohnt" sind.

4. Problematisierung einiger bisheriger Ergebnisse

Man darf von einer Untersuchung, in der unter einer Vielzahl von Wohnungs- und

Tab. 2: Umfang der Modernisierungsmaßnahmen nach dem Träger der Modernisierung (ohne unbekannte Träger)

Umfang der Modernisierung	Träger der Modernisierung				Summe	
	vermutlich Eigentümer		jetziger Mieter			
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
umfangreiche Modernisierung	3 119	26,7	1 060	17,2	4 179	23,5
partielle Modernisierung	7 379	63,3	3 416	55,6	10 795	60,6
sonstige Modernisierung	1 167	10,0	1 669	27,2	2 836	15,9
Summe der Wohnungsmodernisierungen	11 665	100	6 145	100	17 810	100

Haushaltsdaten auch einige Modernisierungsdaten erhoben werden, nicht erwarten, daß bei einem solchen Teilaspekt mit einer definitorischen Strenge vorgegangen wird, wie sie sich ein speziell an Aussagen über Wohnungsmodernisierung interessierter Forscher wünschen würde. Insofern erscheint es wichtig, einige der bisher referierten Ergebnisse der Wohnungs- und Haushaltserhebung 1981 problematisierend unter die Lupe zu nehmen.

In Frage (1) spielt z. B. der Modernisierungsbegriff eine zentrale Rolle, insbesondere in jenen Fällen, in denen sonstige Maßnahmen eingetragen wurden. Der Befragte mußte hier selbständig entscheiden, ob eine durchgeführte Maßnahme als Modernisierung zu werten ist. Bedeutsam ist hierbei, daß sich der umgangssprachliche Modernisierungsbegriff ("eine Wohnung moderner gestalten") von den wesentlich enger gefaßten juristischen Modernisierungsbegriffen in Wohnungsbau- und Steuergesetzen unterscheidet (vgl. Bauherrenhandbuch Altbaumodernisierung 1981).

In § 3 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes wird z. B. eine "Gebrauchswerterhöhung" als Kriterium für das Vorliegen einer Modernisierung verlangt. Beim Ersteinbau eines Bades liegt z. B. eine Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung vor. Wird

dagegen ein bereits vorhandenes Badezimmer mit modischen Kacheln gefliest - eine häufig von Mietern durchgeführte Renovierungsmaßnahme - oder wird eine alttümliche Badewanne durch eine hochmoderne ersetzt, so liegt keine Gebrauchswerterhöhung, also keine Modernisierung im strengen Sinn vor, obwohl das Badezimmer bestimmt einen moderneren Eindruck vermittelt als vorher.

Dieses Beispiel soll illustrieren, daß je nach Auffassung des Modernisierungsbegriffes auch die Antwort auf die Frage "Wurde Ihre Wohnung modernisiert?" unterschiedlich ausfallen kann. Während sich die ersten drei Antwortalternativen der Frage (1) bei exakter Beantwortung auf Maßnahmen beziehen, die den juristischen Definitionen im wesentlichen genügen² und überdies erfahrungsgemäß den weit überwiegenden Anteil an den Modernisierungen im engeren Sinn ausmachen, werden sich bei der Nennung sonstiger Maßnahmen viele Arbeiten finden, die diesen Anforderungen nicht standhalten und eher als Instandhaltung, Instandsetzung oder Schönheitsreparatur anzusprechen sind. Auch bei den anderen Antwortalternativen könnten mißverständlicherweise Maßnahmen, die keine Modernisierungen in der strengen Auffassung sind, als solche gewertet worden sein (vgl. obiges Beispiel).

Es ist zu vermuten, daß derartige Unstimmigkeiten vor allem bei Maßnahmen der Mieter auftreten; darauf deutet auch der hohe Anteil von sonstigen Modernisierungen in diesen Fällen hin. Eigentümer werden sich dagegen zumeist an den juristischen Definitionen orientieren, da nur bei solchen Maßnahmen modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, die Gewährung von Fördermitteln und erhöhte steuerliche Abschreibungen möglich sind bzw. waren.

Daraus lassen sich - unter Zugrundelegung des Modernisierungsbegriffes im engeren Sinn - folgende Schlußfolgerungen ziehen:

- Der Anteil der von 1975 - 81 modernisierten Wohnungen wird um einige Prozentpunkte niedriger liegen als die oben erwähnten 21 %.
- Der Anteil der Mietermodernisierungen an der Gesamtzahl der Maßnahmen wird erheblich niedriger liegen als dies die oben wiedergegebenen Daten annehmen lassen.

In den folgenden Betrachtungen werden nur noch Eigentümermaßnahmen unter Ausschuß der sonstigen Modernisierungen analysiert³.

5. Die räumliche Verteilung von Eigentümermodernisierungen in den Innenstadtrandgebieten Nürnbergs

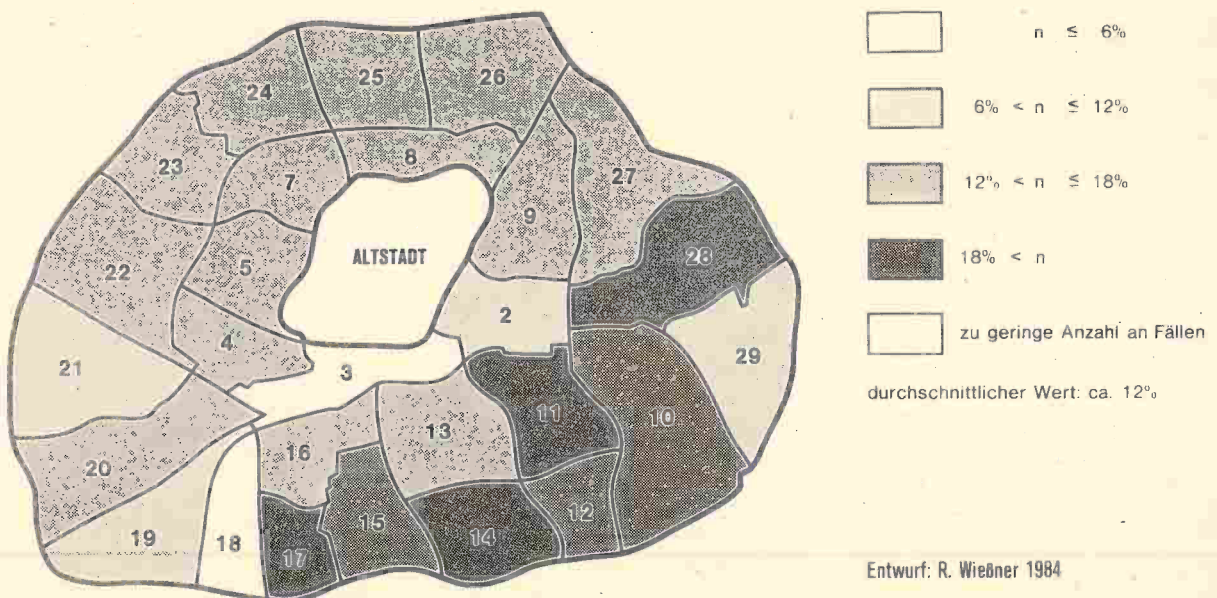
Hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Modernisierungsfällen in den Innenstadtrandgebieten Nürnbergs sind ad hoc zwei Thesen denkbar:

These 1: Modernisierungen konzentrieren sich in Gebieten, wo sich die älteste und damit modernisierungsbedürftigste Bausubstanz befindet.

These 2: Modernisierungen konzentrieren sich dort, wo aufgrund einer höheren Einschätzung des Wohnwertes eine rentable Vermietung der modernisierten Wohnungen gesicherter erscheint.

Abb. 2: Räumliche Verteilung der Eigentümermodernisierungen in den Innenstadtrandgebieten Nürnbergs

$$n = \frac{\text{Anzahl der Eigentümermodernisierungen}}{\text{Anzahl der vermieteten Wohnungen}}$$



Die erste These würde für eine verstärkte Modernisierungshäufigkeit in jenen Gebieten sprechen, in denen die Bausubstanz der Stadterweiterungen vor dem 1. Weltkrieg noch erhalten ist, also vor allem im gründerzeitlichen Siedlungsband von St. Leonhard im Südwesten über Gostenhof im Westen bis St. Johannis und Gärten h. d. Veste im Norden. These 2 würde eine gesteigerte Modernisierungstätigkeit in den traditionell höher bewerteten Wohnvierteln der Nordstadt - z. B. in Bereichen mit repräsentativen gründerzeitlichen Bürgerhäuser - eher erwarten lassen als in den als Arbeiterwohnviertel errichteten Quartieren von Gostenhof, St. Leonhard und der Südstadt.

Ein Blick auf Abb. 2, die die relative Modernisierungshäufigkeit in den Stadtbezirken der Innenstadtrandgebiete wiedergibt, zeigt allerdings sofort, daß die beiden aufgestellten Thesen nicht bestätigt werden können. In den nördlichen und westlichen Stadtteilen ist die Modernisierungstätigkeit wider Erwarten unterdurchschnittlich gering.

Die höchsten Modernisierungsraten treten dagegen in der Südstadt auf, mit Spitzenwerten in den Bezirken 11, 14 und 17, sowie im südöstlich des Wöhrder Sees gelegenen Bezirk 28. Charakteristisch für diese Gebiete ist, daß hier - mit Ausnahme des Bezirks 11 - Wohngebäude aus der Zwischenkriegszeit und vor allem aus der Zeit des Wiederaufbaus in den 50-er Jahren einen wesentlichen Anteil am Gebäudebestand ausmachen. Da in diesen Bauphasen Baugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaften einen Großteil des Wohnungsbaus durchführten, liegt die Vermutung nahe, daß die größere Modernisierungshäufigkeit in den genannten Gebieten mit einer erhöhten Aktivität solcher Gesellschaften begründet ist.

Dieser statistische Zusammenhang zwischen der Modernisierungshäufigkeit und den genannten Bauperioden bzw. den vermuteten Bauträgern kann zunächst nur aggregiert auf Bezirksbasis festgestellt werden. Für unsere Vermutung lassen sich aber weitere Indizien finden, die für die Richtigkeit der Schlußfolgerung sprechen:

Tab. 3: Wohnungsbestand an vermieteten Wohnungen und Eigentümermodernisierungen in den Innenstadtrandgebieten Nürnbergs nach dem Baualter

Bauphase	Wohnungsbestand		von Eigentümern modernisierte Wohnungen ¹⁾		
	Zahl	%	Zahl	%	Modernisierungsrate % von Sp. 1 ²⁾
bis 1918	23 939	27,4	3 452	32,9	14,4
1919 - 1948	10 004	11,4	2 423	23,1	24,2
1949 - 1957	27 087	30,9	3 544	33,8	13,1
1958 - 1968	21 962	25,1	1 036	9,9	4,7
1969 und später	4 529	5,2	(25)	0,2	0,6
insgesamt	87 521	100	10 480	100	12,0

1) ohne "sonstige Modernisierung"

2) von Haus- und Wohnungseigentümern modernisierte Mietwohnungen in % des jeweiligen Wohnungsbestandes

1. Tab. 3 bestätigt, daß Wohnungen aus den Bauphasen 1919 - 1948 und 1949 - 1957 tatsächlich mit zusammen 57 % den größten Anteil an den modernisierten Wohnungen ausmachen. Wie die überproportional hohe Modernisierungsrate von 24 % ausweist, wurde fast jede vierte Wohnung aus der Periode 1919 - 1948 modernisiert. Auch die Wohnungen aus dem ersten Nachkriegsjahrzehnt liegen mit einer Rate von 13 % noch über dem für das Gesamtgebiet ermittelten Durchschnittswert von 12 %. Demgegenüber stammt nur etwa jede dritte modernisierte Wohnung (33 %) aus der Zeit bis 1918, die entsprechende Rate von 14 % ist angesichts der zu erwartenden großen Modernisierungsbedürftigkeit dieser Wohnungen überraschend gering.
2. Aus Tab. 4 ist abzulesen, daß es sich bei der Mehrzahl der modernisierten Wohnungen um 2- und 3-Zimmer-Wohnungen handelt (zusammen 83 %). Verglichen mit dem Wohnungsbestand weisen vor allem 3-Zimmer-Wohnungen eine überdurchschnittliche Modernisierungshäufigkeit auf (Modernisierungsrate 14 %). 2-Zimmer-Wohnungen werden etwa im gleichen Ausmaß

modernisiert, wie dies ihrem Anteil am Bestand entspricht (Rate 12 %). Zwar sind auch größere Wohnungen mit 4 und mehr Zimmer mit einer Rate von 13 % leicht überproportional vertreten, man hätte jedoch bei diesen für finanzkräftige Mieter interessanteren Objekten eine größere Modernisierungshäufigkeit erwarten können. Insgesamt zeigt sich, daß der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit bei Wohnungsgrößen liegt, die typisch sind für die für untere und mittlere Einkommensgruppierungen errichteten Wohnungen der gemeinnützigen Unternehmen aus den Bauperioden von 1919 - 1957.

3. Schließlich sprechen auch empirische Erfahrungen für unsere Annahme. Dem Verfasser sind u. a. die folgenden Projekte bekannt, in denen ganze Straßenzüge modernisiert worden sind:
 - Maßnahmen der städtischen Wohnungsgesellschaft (WBG) im Bereich der Speyerer Straße (Bezirk 17) und östlich des Wöhrder Sees im Bezirk 28.
 - Modernisierungen durch die Wohnungsgenossenschaft "Sigmund Schuckert"

Tab. 4: Wohnungsbestand an vermieteten Wohnungen und Eigentümermodernisierungen in den Innenstadtrandgebieten Nürnbergs nach der Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer)

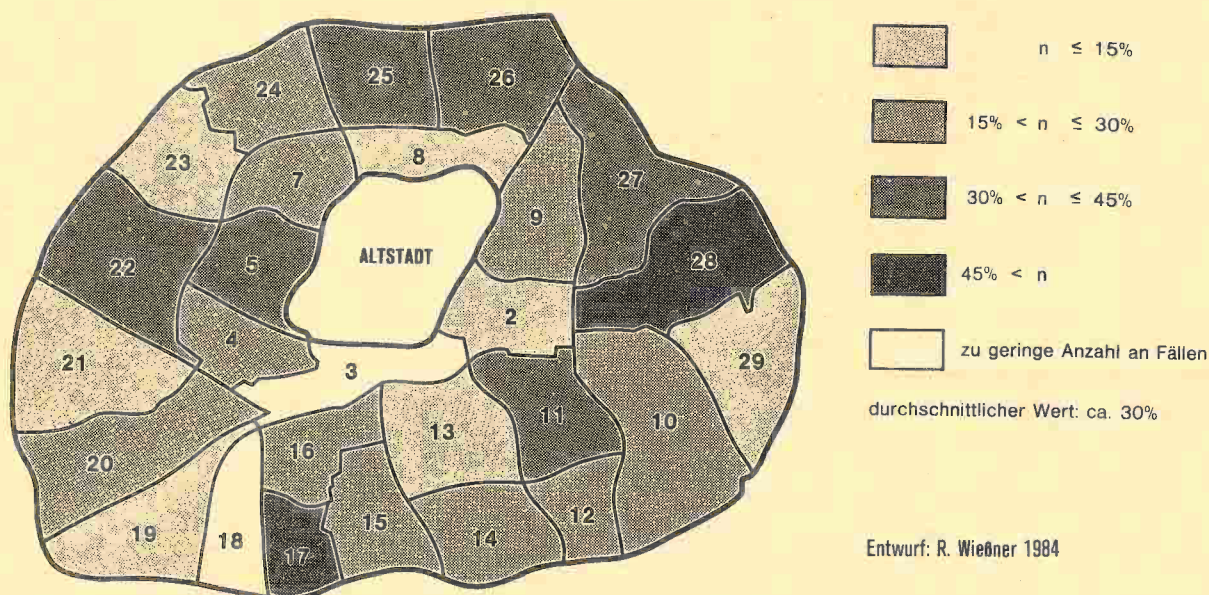
Anzahl der Zimmer	Wohnungsbestand		von Eigentümern modernisierte Wohnungen ¹⁾		
	Zahl	%	Zahl	%	Modernisierungsrate % von Sp. 1 2)
1	11 115	12,6	594	5,7	5,3
2	33 103	37,6	3 808	36,3	11,5
3	34 636	39,4	4 942	47,1	14,3
4 und mehr	9 076	10,3	1 140	10,9	12,6
insgesamt	87 930	100	10 484	100	11,9

1) ohne "sonstige Modernisierung"

2) von Haus- und Wohnungseigentümern modernisierte Mietwohnungen in % des jeweiligen Wohnungsbestandes

Abb. 3: Prozentualer Anteil der umfangreichen Eigentümermodernisierungen an den Eigentümermodernisierungen in den Innenstadttrandgebieten Nürnbergs

$$n = \frac{\text{Anzahl der umfangreichen Eigentümermod.}}{\text{Anzahl der Eigentümermodernisierungen}}$$



im Grenzbereich der Bezirke 13, 14 und 15.

- Maßnahmen verschiedener Gesellschaften in der Velburger Straße und deren Umgebung (Bezirk 10).

Unsere Annahme, daß hauptsächlich ein starkes Engagement der Genossenschaften und anderer gemeinnütziger Gesellschaften für die überdurchschnittliche Modernisierungstätigkeit v. a. in der Nürnberger Südstadt verantwortlich ist, kann durch die Überlegungen in den Punkten 1 - 3 nachhaltig gestärkt werden. Daß diese Unternehmen in so starkem Maße Modernisierungen durchführen, liegt wohl in erster Linie daran, daß Gesellschaften einen organisatorischen Apparat besitzen, der in der Lage ist, die vielfältigen finanziellen, bautechnischen sowie die bau- und mietrechtlichen Sachverhalte bei einer Modernisierung zu überblicken und die notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Für private Hauseigentümer, die vor allem in Gebieten mit gründerzeitlichem Baubestand deutlich in der Mehrzahl sind, stellen organisatorische und

finanzielle Probleme weitaus eher Hindernisse dar, die der Durchführung einer Modernisierung entgegenstehen können.

Nicht in das Schema der bisher gefundenen Regelhaftigkeiten paßt die Entwicklung im Bezirk 11. Obwohl diese Raumeinheit den mit Abstand umfangreichsten gründerzeitlichen Baubestand in der Nürnberger Südstadt besitzt, weist sie zugleich einen weit überdurchschnittlichen Anteil an Modernisierungen auf. Ausschlaggebend hierfür ist wohl mit den Sanierungsmaßnahmen im Bleiweißviertel - einem Teilbereich des 11. Bezirks- in erster Linie eine kommunale Planungsmaßnahme (vgl. MÜLLER 1981).

6. Der Anteil umfangreicher Modernisierungen

In den bisherigen Ausführungen zur räumlichen Verteilung wurden Modernisierungen ohne Rücksicht auf ihren Umfang betrachtet. Würde man in Analogie zu Abb. 2 eine Karte entwerfen, die den prozentualen Anteil umfang-

reicher Modernisierungen am Wohnungsbestand der Bezirke darstellt, so ergäbe sich gegenüber Abb. 2 ein nur wenig verändertes Bild. Auch bei umfangreichen Modernisierungen liegt der Schwerpunkt eindeutig in den südlichen Stadtteilen Nürnbergs und im Bezirk 28.

Neue Aspekte ergeben sich jedoch, wenn man den Anteil, den umfangreiche Modernisierungen an der Gesamtzahl der Modernisierungen besitzen, bezirksweise darstellt (vgl. Abb. 3). Sieht man von den Bezirken 11, 17 und 28 ab, in denen der hohe Anteil umfangreicher Modernisierungen offenbar mit den bereits angesprochenen Maßnahmen der WBG und der Sanierung im Bleiweißviertel in Zusammenhang steht, so ergibt sich, daß der Anteil umfangreicher Modernisierungen an den Modernisierungen in den nördlichen und westlichen Stadtteilen zumindest ebenso hoch und in etwa der Hälfte der Raumeinheiten sogar höher ist als im Süden. Man kann daraus folgende Feststellung ableiten: Falls in diesen Gebieten eine Entscheidung zur Modernisierung getroffen wird, dann fällt dieser Entschluß häufiger zugunsten einer umfangreichen Maßnahme aus. Möglicherweise läßt sich diese Tendenz mit Hilfe der Variablen "ältere Bausubstanz" und/oder "positive Einstufung des Wohnwertes" aus den Thesen 1 und 2 begründen. Diese Vermutung kann allerdings mit den vorliegenden Daten nicht hinreichend belegt werden.

Auffallend sind in diesem Zusammenhang die Ergebnisse für den Bezirk 22, dessen Hauptteil zum Stadtviertel Gostenhof gehört, einem Viertel, dessen Image als Wohnstandort traditionell sehr bescheiden ist, und das infolge räumlicher Segregationsprozesse die höchsten Ausländerkonzentrationen in Nürnberg aufweist (vgl. GÜTTER 1982). Die Werte in den Abb. 2 und 3 zeigen, daß die Modernisierungstätigkeit in diesem Bezirk mit der allgemeinen Entwicklung in Nürnberg schritthält, und daß der Anteil umfangreicher Modernisierungen an der Gesamtzahl der Maßnahmen sogar überdurchschnittlich ausgeprägt ist. Diese zumindest aus städtebaulichen Gesichtspunkten erfreuliche Tendenz steht offenbar in engem Zusammenhang mit verschiedenen Initiativen, die

die Stadt Nürnberg auf den Stadtteil Gostenhof konzentriert. Die Verkehrsberuhigung der Fürther Straße, die Anlage von Wohn- und Spielstraßen, verschiedene Wohnungsbau- und -modernisierungsprojekte sowie ein umfangreiches Beratungsangebot in einer "Sanierungskneipe" seien hier nur als Beispiele genannt (vgl. Nürnberger Wohnungsbericht 1981).

Auch hier wird wieder, wie schon bei der Sanierung im Bleiweißviertel und den Maßnahmen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft, der kommunale Einfluß auf die Modernisierungstätigkeit in Nürnberg sichtbar.

7. Modernisierungen und Umwandlungen

Es sei abschließend noch einmal daran erinnert, daß sich die Ausführungen - entsprechend der Datenlage - nur auf Wohnungen beziehen, die nach der Modernisierung bis zum Erhebungsstichtag Mietobjekte blieben. Nicht erfaßt durch die Untersuchung sind z. B. diejenigen modernisierten Wohnungen, die - häufig im unmittelbaren Zusammenhang mit der Modernisierung - von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt und zum Zeitpunkt der Erhebung vom Eigentümer bewohnt wurden.

Die zusätzliche Erfassung dieser Umwandlungsfälle würde für das quantitative Muster der räumlichen Verteilung bestimmt keine entscheidenden Veränderungen bringen. In qualitativer Hinsicht könnte dadurch aber der Blick für Problembereiche der Stadtentwicklung geschärft werden, denn gerade diese mit Umwandlungen verbundenen, meist umfangreichen Modernisierungen führen sehr häufig zu gravierenden Einschnitten in die Lebensverhältnisse der betroffenen Bewohner, wie z. B. zu einer hohen Mietpreissteigerung und nicht selten zum Verlust der Wohnung (vgl. ELLWEIN 1979 und 1980, WIESSNER 1984).

8. Abschließende Bemerkungen

In vielen Passagen der Ausführungen konnte eine Interpretation der vorliegenden Modernisierungsdaten nur sehr vorsichtig geschehen, mitunter sogar nur auf der Basis plausibel erscheinender Vermutungen. Zurückzuführen ist

dies neben der begrenzten Datenmenge v. a. darauf, daß die Daten in aggregierter Form zur Verfügung gestellt wurden, so daß Einzelfälle nicht eliminierbar oder gar lokalisierbar waren.

Die genaue Kenntnis der Lage der Objekte hätte es z. B. ermöglicht, in einer weiteren, spezifischeren Erhebung auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe der Fälle exaktere und weiterführende Aussagen über die Thematik zu erhalten. Eine solche Untersuchung hätte auch Gelegenheit gegeben, der Frage nachzugehen, wie Modernisierungen als Maßnahmen der Stadterneuerung zu

bewerten sind. Entsprechen sie den Wünschen der betroffenen Bevölkerung nach einer Verbesserung der Wohnverhältnisse oder dienen sie vielmehr den Profitinteressen mancher Hauseigentümer und Spekulanten? Differenzierte Antworten auf diese Frage wären notwendige und tragfähige Entscheidungsgrundlagen für die zukünftige Gestaltung der Modernisierungsförderungspolitik.

Aus Gründen des Datenschutzes war es dem Verfasser leider nicht möglich, ausgehend von den bereits vorliegenden Daten eine intensivere Untersuchung der Modernisierungsfälle durchzuführen.

Anmerkungen

- 1) Unter den Begriff "vermietete Wohnungen" fallen im wesentlichen Mietwohnungen, die nicht vom Hauseigentümer bewohnt werden, sowie vermietete Eigentumswohnungen. In der Auswertung nicht berücksichtigt wurden Wohngelegenheiten von Untermietern, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Bei den Daten handelt es sich hier und im folgenden um Hochrechnungen aus der 1981er Wohnungs- und Haushaltserhebung.
- 2) Der Einbau neuer Fenster fällt nicht in jedem Fall unter den engeren Modernisierungsbegriff. Die Maßnahme gilt als Instandsetzung, wenn z. B. morsche und undichte Verbundglasfenster durch neue gleichartige Fenster ersetzt werden. Handelt es sich bei den Neueinbauten aber um isolierverglaste Fenster, so liegt aufgrund der besseren Schall- bzw. Wärmedämmung eine Gebrauchswert-erhöhung und damit eine "echte" Modernisierung vor. In den Jahren nach 1975 wurden jedoch bei Modernisierungen fast ausschließlich Isolierfenster verwendet, so daß beim Einbau neuer Fenster in aller Regel von einer Modernisierung im strengen Sinn ausgegangen werden darf.
- 3) Die "Eigentümermodernisierungen unter Ausschluß der sonstigen Modernisierungen" werden im folgenden aus sprachlichen Gründen nur noch als Eigentümermodernisierungen oder kurz als Modernisierungen bezeichnet.

Literatur

Bauherrenhandbuch Altbaumodernisierung. Bearb.: T.M. Brandt u.a. (GEWOS). - Bonn 1981. (= Schriftenr. d. BMBau Bau- und Wohnforschung, 04.065).

ELLWEIN Harriet: Die Rolle der steuerlichen Vergünstigungen beim Erwerb von Altbauwohnungen und ihr Einfluß auf Bau- und Sozialstruktur in Verdichtungs-räumen. - Diplomarbeit am Geographischen Inst. d. TU München, 1979.

ELLWEIN Harriet: Was hat der Altbauten-7b gebracht? - Stadtbauwelt 66, 1980, S. 165-167.

Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz - ModEnG) vom 12. Juli 1978. - BGBl. I, S. 993/994.

GÜTTER Reinhold: Räumliche Aspekte

kommunaler Wohnungspolitik in Nürnberg. -
- SRL-Information 15, 1982, S. 141-152.

GÜTTER Reinhold: Die wohnungspolitische
Wirksamkeit von Erhaltungssatzungen gem.
§ 39 h BBauG. - Stadtbauwelt 77, 1983,
S. 62-65.

HÖLLHUBER Dietrich: Probleme der künftigen
Entwicklung der Kernstädte in der
Bundesrepublik Deutschland und ihre
Behandlung in geographischen Unter-
suchungen. - Geogr. Zeitschr., 69, 1981,
S. 241-266.

MÜLLER Brigitte: Die Veränderungen der
Bevölkerungsstruktur des Bleiweißviertels
in Nürnberg während der Sanierung. - Staats-
examensarbeit am Inst. f. Geographie d.
Univ. Erlangen, 1981.

Nürnberger Wohnungsbericht 1981. Hrsg.:
Stadt Nürnberg. - Nürnberg 1982.

Statistisches Jahrbuch 1982 der Stadt
Nürnberg. Hrsg.: Stadt Nürnberg. - Nürn-
berg 1982.

WIESSNER Reinhard: Wohnungsmodernisierungen
in Innenstadtrandgebieten Nürnbergs - eine
Chance zur Verbesserung der Wohnsituation
der ansässigen Bevölkerung? - München
(erscheint Ende 1984).

Wohnungs- und Haushaltserhebung 1981.
2. Zwischenbericht. Vorläufige Ergebnisse
für die Gesamtstadt. - Nürnberg 1982.
(= Nürnberger Statistik aktuell, Mai 1982).

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26