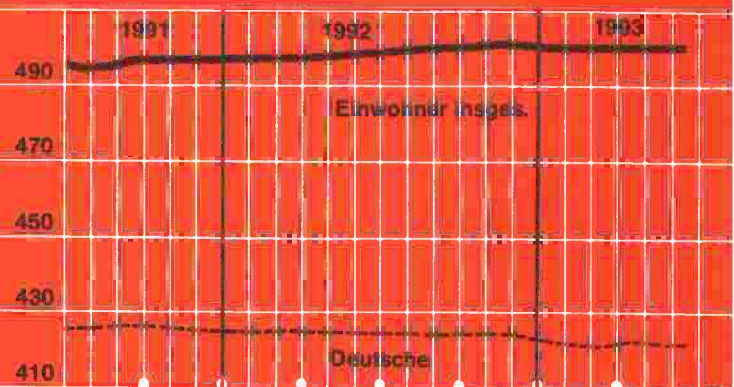


1234'93

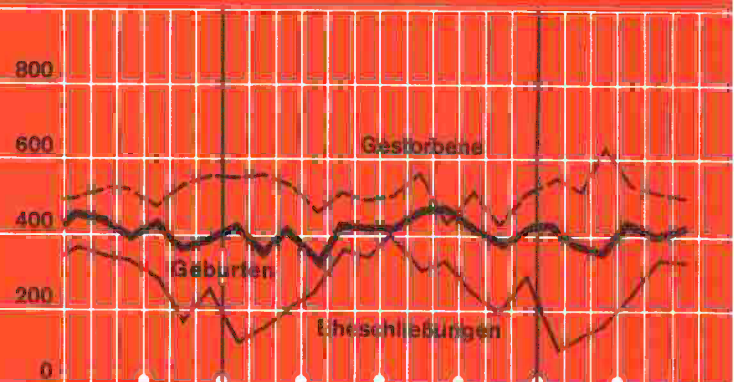
Statistische Nachrichten

der Stadt Nürnberg

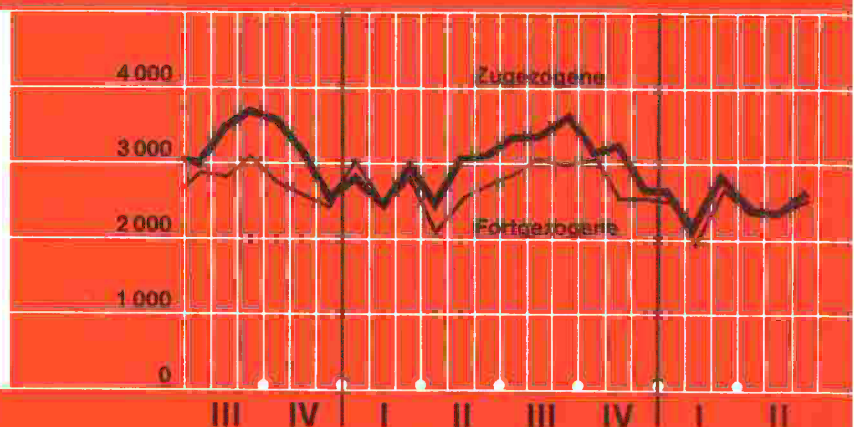
Tsd. Bevölkerungsstand



Natürliche Bevölkerungsbewegung



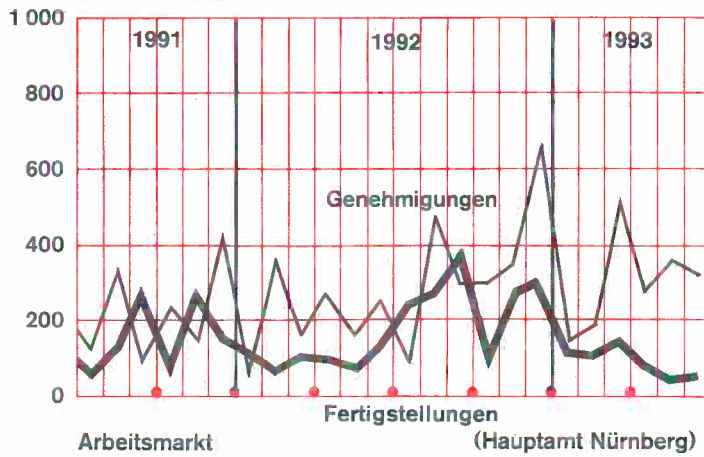
Wanderungen



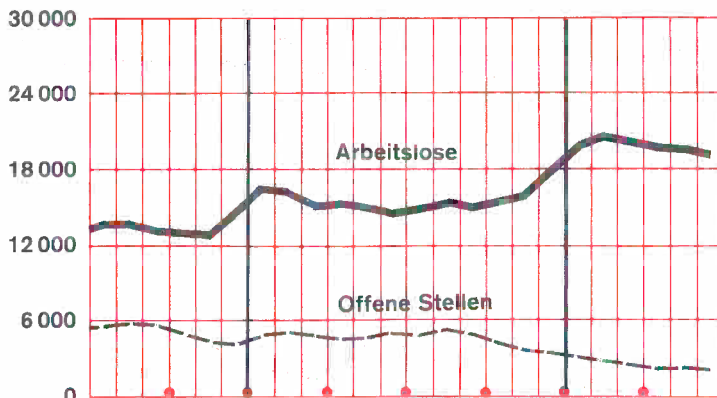
Beitrag:

Nürnberger Grundstücksmarkt 1992

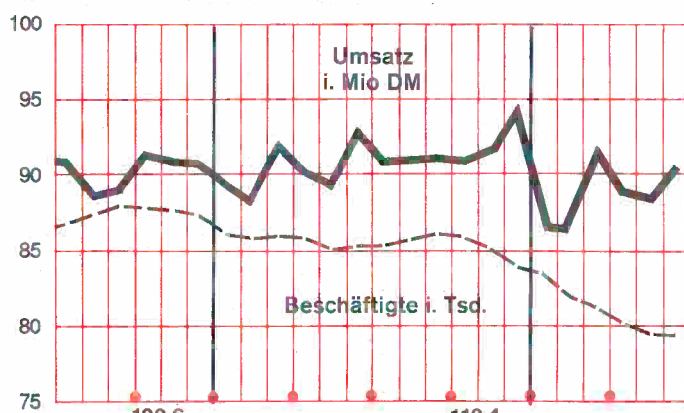
Wohnungsbau



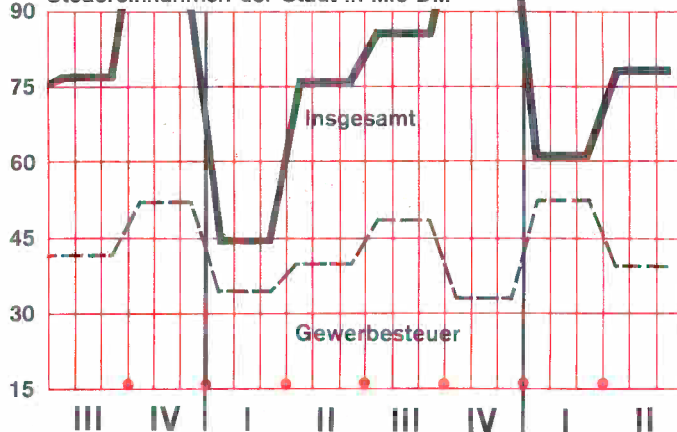
Arbeitsmarkt



Tsd. Produzierendes Gewerbe



Steuereinnahmen der Stadt in Mio DM



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*
Kommunalfinanzen	19*
Beitrag: Nürnberger Grundstücksmarkt	3

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:

123	(Kursivschrift) vorläufige Angabe
-	Zahlenwert genau Null
	Zahlenwert unbekannt oder
	Veröffentlichung nicht möglich
0	Zahlenwert weniger als die Hälfte
	der verwendeten Einheit
r	berichtigte Angaben
s	Schätzwert

Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Amt für Stadtforschung und Statistik
90317 Nürnberg
Unschlittplatz 7a, 90403 Nürnberg
ISSN 0944-1492

Nachdruck mit Quellenangabe gestattet



Auskunftsdienst (0911) 231 28 43 (Zimmer 17)

Papier chlorfrei gebleicht

Nürnberger Grundstücksmarkt 1992

Dipl.Ing. Eike Brand, Stadtvermessungsamt Nürnberg

Ziel der vorliegenden Marktübersicht ist ein zusammenfassender Bericht über die aktuelle Marktsituation mit ihren verschiedenen Grundstücks-kategorien.

Es sollen neben quantitativen Angaben zum Flächen- und Geldumsatz auch qualitative Aussagen über Preis- und Währungsverhältnisse von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie zur Mietpreissituation für gewerbliche Räume (Büros, Läden und Praxen) gemacht werden. Abschließend werden "sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten" veröffentlicht.

Grundstücksverkehr insgesamt

Das Jahr 1992 war mit 7530 Urkunden durch eine hohe Zahl von Kaufverträgen (1991: 6350) wie durch kräftige Preissteigerungen gekennzeichnet.

Sehr eindrucksvoll werden die Hauptaktivitäten des Marktgeschehens belegt, wonach der Grundstücksmarkt in Nürnberg durch das Sondereigentum mit 76 % bestimmt wird (1991: 68 %).

Die klassischen Anlageformen - die bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke - stellen nur noch ein knappes Fünftel des Umsatzes dar, während die unbebauten Grundstücke mit 7 % ein noch kleineres Marktsegment belegen (1991: 10 %). Der Trend gegenüber 1991 hat sich - bis auf geringfügige Abweichungen - somit auch 1992 fortgesetzt.

Flächen- bzw. Geldumsatz

- Flächenumsatz unbebauter/bebauter Grundstücke

Das Jahr 1992 ist insgesamt durch einen ausgeprägt rückläufigen Flächenumsatz gekennzeichnet, der sich bei den bebauten Grundstücken und hier insbesondere bei den Gewerbeobjekten am stärksten ausgewirkt hat. Bei den Bauplätzen der drei charakteristischen Marktsegmente - Einfamilienhäuser, mehrgeschossiger Wohnungsbau und Gewerbeimmobilien - ist ein Rückgang von rd. 22 % eingetreten, der noch vom Flächenumsatzverlust bei den bebauten Grundstücken von rd. 46 % übertroffen wird.

- Geldumsatz unbebauter/bebauter Grundstücke

Dieser verstärkte Quantitätsverlust setzt sich natürlich auch bei den Geldumsätzen fort. Auch hier ist eine Abnahme des nominalen Investitionsvolumens zu finden. Allerdings trat gegenüber dem Jahr 1991 eine Trendwende auf. Während der Geldumsatz bei den Bauplätzen noch insgesamt als ausgeglichen betrachtet werden kann, ist bei den Grundstücken im Bestand auch ein Absinken von rd. 45 % zu beobachten.

Damit konnte offensichtlich der Flächenrückgang bei den unbebauten Grundstücken durch die gestiegenen Bodenwerte insgesamt ausgeglichen werden, während bei den bebauten Grundstücken der lineare Zusammenhang zwischen Flächen- und Geldrückgang den Schluß nahelegt, daß hier die Bodenwertanteile einen relativ stabilen Wertanteil gebildet haben.

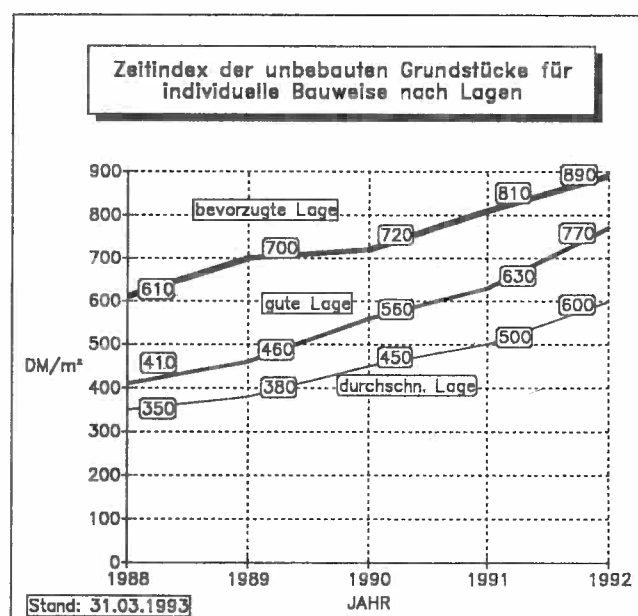
Diese rückläufige Marktnachfrage bei den unbebauten und bebauten Grundstücken - mit 24 % etwa ein Viertel der registrierten Kaufverträge - wird voll kompensiert durch den beherrschenden Sektor des Sondereigentums, der mit einer Steigerung des Geldvolumens von rd. 45 % auf 985 Mio. DM angestiegen ist.

Marktanalyse für unbebaute Grundstücke

- Wohnbauland für individuelle Bauweise:

Kaufpreise mit folgenden wertrelevanten Merkmalen: "Wohnbauflächen" bzw. "Gemischte Bauflächen", baureife und voll erschlossene Grundstücke für individuelle Bauweise, in der Regel für Eigennutzung/Wohnen (keine Nutzung als Eigentumswohnung). Wesentliche Kennzeichen sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluß nehmen zu können.

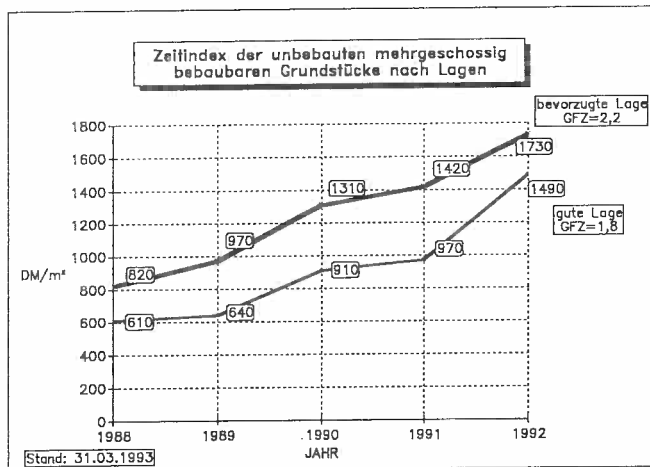
Die folgende Grafik veranschaulicht die regionale Zuordnung der Kaufpreise, differenziert nach 3 Lageklassen:



- Wohnbauland für Geschößwohnungsbau:

Kaufpreise mit folgenden wertrelevanten Merkmalen: "Wohnbauflächen" bzw. "Gemischte Bauflächen", baureif, für mehrgeschossige Bauweise, in der Regel für Wohnnutzung (kein gewerblicher Anteil im Erdgeschoß). Wesentliche Kennzeichen sind die 3- oder mehrgeschossige Bebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrißlösung der Wohnungen.

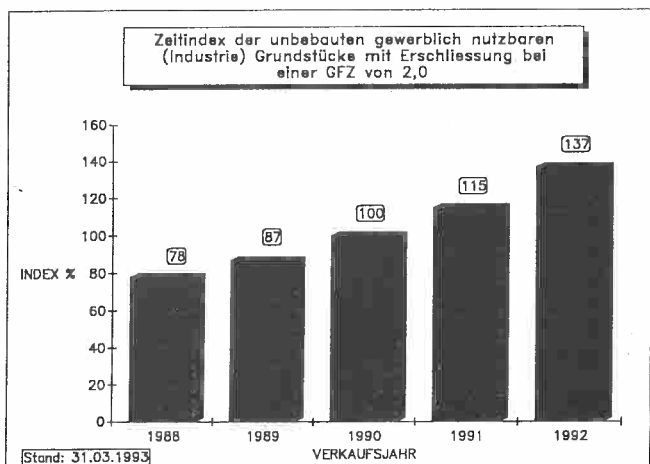
Die folgende Grafik veranschaulicht die regionale Zuordnung der Kaufpreise, differenziert nach 2 Lageklassen:



- Gewerbeland ("klassische" gewerbliche Nutzung):

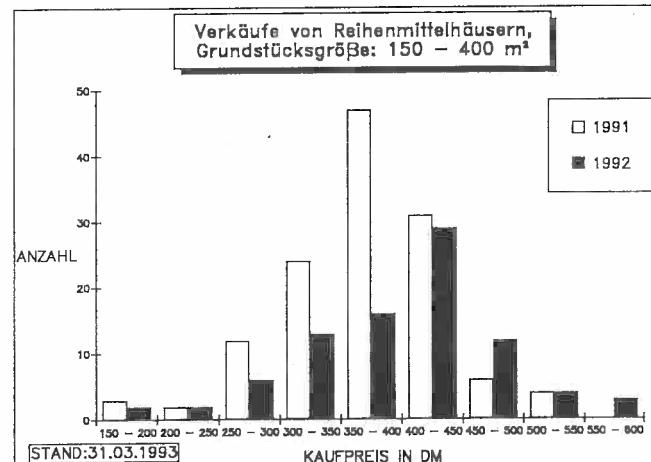
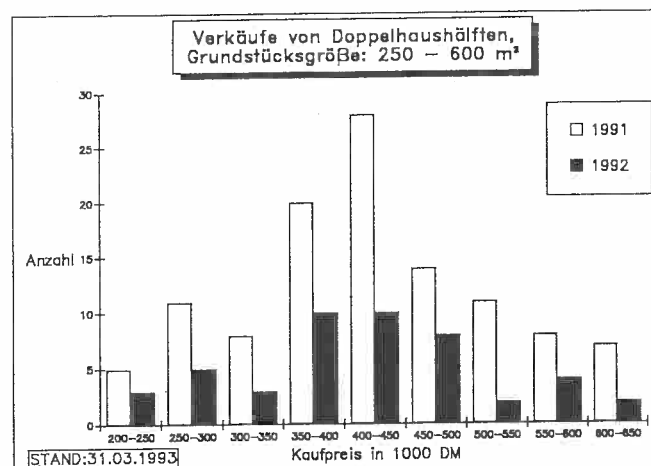
Kaufpreise mit folgenden wertrelevanten Merkmalen: "Gewerbliche Bauflächen", baureif, in der Regel Gebiete i.S. des § 8 Abs. 2 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung. Typisch für dieses Marktsegment sind Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten (produzierende Betriebe), die durch das Nebeneinander von Gewerbe- und Büronutzung geprägt sind.

In der folgenden Grafik ist die jährliche Preisentwicklung von 1988 bis 1992 als durchschnittlicher Index für Gewerbeflächen des Stadtgebietes dargestellt:



Marktanalyse für bebaute Grundstücke

Die nachfolgend dargestellten Preisspiegel kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum 1991/92 für Verkäufe von Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern. Die Preisspiegel können nur die Spannen der tatsächlich gezahlten Kaufpreise angeben. Diese Angaben umfassen - marktbedingt - sehr große Bandbreiten und sind daher nur als grobe Orientierungswerte zu verstehen. Die Wertangaben beziehen sich nicht nur auf den Gebäudeanteil, sie enthalten auch den Bodenwertanteil.



Das Wohnungseigentum

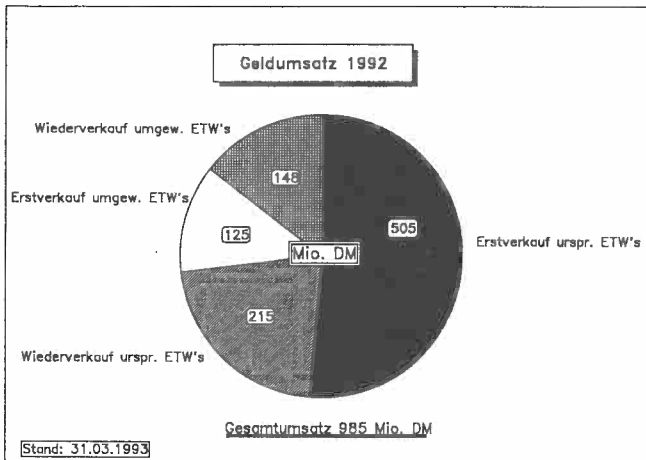
Das Wohnungseigentum stellt mit rd. 76 % an registrierten Kaufverträgen einen marktbeherrschenden Faktor dar.

Diese augenfällige Dominanz der Immobilienmarktanteile zugunsten des Wohnungseigentums ist u.a. dadurch hervorgerufen, daß beim Wohnungseigentum Grund und Boden in der Größenordnung des Miteigentumsanteils erworben wird und auch die anteilige Bausubstanz relativ kostengünstig ausfällt. So bleiben Eigentumswohnungen auch noch für breite Bevölkerungsschichten finanzierbar.

Geldumsatz beim Wohnungseigentum

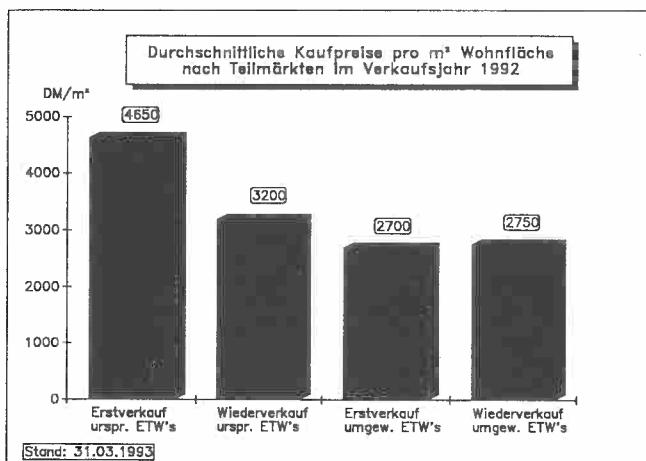
Marktbestimmend sind neben den Erstverkäufen die Wiederverkäufe von ursprünglichen Eigentumswohnungen mit insgesamt rd. 720 Mio. DM (Vorjahr rd. 400 Mio. DM).

Der 1991 noch bemerkenswert enge Sektor der Erstverkäufe umgewandelter Eigentumswohnungen hat sich aufgrund der geänderten Rechtslage (Urteil des Gemeinsamen Senates der obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 30.06.1992) von ursprünglich 35 Mio. DM auf nunmehr 125 Mio. DM vervierfacht.



Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die in der folgenden Grafik zusammengestellten Teilmärkte mit ihren durchschnittlichen Kaufpreisen pro Quadratmeter Netto-Wohnfläche gelten für gebietstypische Wohnungen.



Unter Erstverkäufen werden erstmalige Veräußerungen von Eigentumswohnungen verstanden, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung errichtet wurden (Neubauten). Wiederverkäufe beinhalten jede weitere Veräußerung einer neuerstellten Einheit. Unter der Bezeichnung umgewandelte Eigentumswohnungen werden solche Wohnungen zusammengefaßt, die ursprünglich als Mietwohnungen errichtet und erst später (umge-

wandelt) als Wohnungseigentum veräußert wurden.

Die letzte Gruppe bilden die Kaufverträge der Wiederverkäufe umgewandelter Wohnungseinheiten.

Richtwertkarten für Eigentumswohnungen sind für 30,-- DM zu erwerben.

Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.1992

Der Gutachterausschuß hat am 31. März 1993 für das Stadtgebiet von Nürnberg mehr als 750 Bodenrichtwerte zu den Wertverhältnissen vom 31. Dezember 1992 beschlossen.

Richtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche, die in einem Gebiet mit im wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen liegen.

Die Bodenrichtwerte sind unverbindlich. Sie dienen in erster Linie dem erklärten bodenpolitischen Ziel, das Bodenmarktgeschehen transparent zu machen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, werden sie jeweils nach ihrer Ermittlung in der Gemeinde öffentlich (Amtsblatt - Tageszeitungen) bekanntgemacht, so daß jeder Bürger auch Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten kann.

Die Bodenrichtwerte werden jeweils zum Ende eines geraden Kalenderjahres der aktuellen Marktsituation angepaßt.

Die Bodenrichtwerte sind in der Richtwertkarte im Maßstab 1 : 10 000 dargestellt. Der vollständige Kartensatz besteht aus 11 Einzelblättern, der zum Gesamtpreis von 250,-- DM abgegeben wird.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte nach Lagen:

- Wohnbauland für individuelle Bauweise;

gute Lage

z. B. Bereiche: Thon, Laufamholz mit rd. 800,-- DM/m²

durchschnittliche Lage

z. B. Bereiche: Sündersbühl, Eibach mit rd. 600,-- DM/m²

einfache Lage

z. B. Bereiche: Almoshof, Katzwang mit rd. 500,-- DM/m²

- Wohnbauland für Geschößwohnungsbau

gute Lage

z. B. Bereich: Gärten h.d.V. mit rd. 1.100,-- DM/m²

durchschnittliche Lage

z. B. Bereiche: Steinbühl, St. Johannis mit rd. 850,--DM/m²

- Gewerbeflächen

z. B. Bereiche: Sigmundstraße, Schafhofstraße rd. 350,-- DM/m²

Mietübersicht über gewerbliche Räume

Die in zwei Karten in Maßstab 1 : 22 500 dargestellten Flächen sind eine Auswahl aus charakteristischen Lagen mit vergleichbaren Qualitäten, die aufgrund des komplexen Datenmaterials örtlichen und wirtschaftlichen Veränderungen unterworfen sind.

Die vorliegenden Ladenmieten sowie die Büro- und Praxismietpreise beruhen auf aktuellen Nürnberger Marktanalysen. Als Quelle dienten neben der Mietpreissammlung auch Zeitungsinserate.

Die Wertangaben beziehen sich auf Neuvermietungen, die auf den 31.12.1992 als Erhebungszeitpunkt abgestellt sind.

Zur Erfassung der unterschiedlichen Kategorien dient die Lage als wesentliches Unterscheidungsmerkmal. Sie kennzeichnet u.a. die Gebäudestruktur, die städtischen Erschließungssysteme und die Versorgung mit privaten und öffentlichen Einrichtungen. Weitere Einflußgrößen wie Zustands- und Ausstattungsmerkmale, Flächenangebot und Branchennachfrage sind im einzelnen nur schwer erfaßbar und damit auch nicht quantifizierbar. Ihr Einfluß spiegelt sich in den jeweiligen Mietpreisspannen wieder. Die angegebenen Mietpreisspannen beziehen sich auf die

dargestellten Bereiche und beinhalten die monatliche Nettokaltmiete je m² Verkaufsfläche (einschließlich dazugehöriger Sozialräume).

Auszug aus dem Mietpreisspiegel für Ladengeschäfte:

Geschäftskern - 1A-Lage:	
z. B. Breite Gasse:	100,-- bis 300,-- DM/m ²
Geschäftskern - 1B-Lage:	
z. B. Innenstadtbereich:	30,-- bis 90,-- DM/m ²
Geschäftskern - Randbereich:	
z. B. Innere Laufer Gasse:	20,-- bis 50,-- DM/m ²
Nebenkern - 1A/1B-Lage:	
z. B. Frankenzentrum:	20,-- bis 70,-- DM/m ²

Die entsprechenden Karten mit Erläuterungen können zu jeweils 30,-- DM erworben werden.

Der ausführliche Nürnberger Grundstücksmarktbericht 1992 ist gegen eine Schutzgebühr von 20,-- DM zu beziehen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Bauhof 5, 90317 Nürnberg, Tel. 0911/231-4407.

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions.

2. It then outlines the various methods used to collect and analyze data, including surveys and interviews.

3. The next section describes the results of the study, showing a clear trend towards increased participation.

4. Finally, the document concludes with a series of recommendations for future research and implementation.

5. The overall findings suggest that the current approach is effective, but there is still room for improvement.

6. The data indicates that the majority of participants are satisfied with the current process.

7. However, there are some areas where the process could be streamlined to save time and resources.

8. The study also highlights the need for ongoing communication and feedback from participants.

9. In conclusion, the research supports the current approach while identifying key areas for future development.

10. The results of this study will be used to inform the next phase of the project.

11. The findings are consistent with previous research in this field.

12. The study was conducted over a period of six months, during which time data was collected from a diverse group of participants.

13. The results show that the current approach is generally well-received by the target audience.

14. There are some challenges associated with the current process, but they are manageable with the right resources.

15. The study also identified several opportunities for improvement, which will be addressed in the next phase.

16. The overall goal of the research was to evaluate the effectiveness of the current approach.

17. The findings provide valuable insights into the strengths and weaknesses of the current process.

18. The study was designed to be both comprehensive and practical, ensuring that the results are actionable.

19. The data collected was analyzed using a variety of statistical methods to ensure accuracy.

20. The results of the study are presented in a clear and concise manner, making them easy to understand.

21. The study also included a series of focus groups to gather qualitative feedback from participants.

22. The findings from these focus groups were used to complement the quantitative data.

23. The overall conclusion is that the current approach is effective, but there is still work to be done.

24. The study was a collaborative effort involving a team of experts in the field.

25. The results of this study will be shared with the relevant stakeholders to inform decision-making.

26. The study was funded by a grant from the National Research Council.

27. The findings of this study are consistent with the findings of other studies in the field.

28. The study was conducted in accordance with the highest standards of research ethics.

29. The results of the study are presented in the following table:

30. The table shows that the current approach is generally well-received by the target audience.