

## Wohnungs- und Gebäudebestand Fürth

### Statistik aus einer Hand seit 2005

Das gemeinsame Statistikkamt für Nürnberg und Fürth feierte 2015 sein 10-jähriges Bestehen (siehe **M448**). Während dieser Zeit ist es nicht nur gelungen zwei scheinbar fremde Kulturen unter einem Dach zu vereinen, sondern auch eine Harmonisierung der vielfältigen statistischen Verfahren erfolgreich umzusetzen. Ein wesentliches Augenmerk lag zunächst darauf, die Bevölkerungsstatistik und die damit verbundene Haushaltegenerierung sowie die Ableitung des Migrationshintergrundes anzugleichen. Im Resultat bietet das Amt für Stadtforschung und Statistik als Datendienstleister für beide Städte nun schon seit Jahren inhaltlich vergleichbare, kleinräumige Auswertungen beispielsweise zum Bevölkerungsbestand nach Altersgruppen und Nationalitäten, zu räumlichen und natürlichen Bevölkerungsbewegungen, zur Haushaltestruktur nach Typen und Größe sowie zu Fragestellungen zum Migrationshintergrund der Einwohner in den Stadtteilen, Bezirken und Quartieren an.

### Baustatistik für Fürth ...

Parallel zur Angleichung im Sachgebiet Bevölkerung erfolgte sukzessive und aufbauend auf dem über Jahrzehnte entwickelten und mehrfach bewährten Verfahren die Einführung und Umsetzung der Bautätigkeitsstatistik für die Stadt Fürth. Die damit verbundene Entwicklung DV-seitiger Erfassungs-, Prüf- und Fortschreibeverfahren war ausgesprochen umfangreich und aufwändig. Nach mehreren Jahren des Testbetriebs kann als Fazit festgehalten werden, dass sich der große Aufwand gelohnt hat. Für Fürth besteht nun die Möglichkeit, die monatlichen Baugenehmigungen und -fertigstellungen sowie Abgänge in inhaltlich differenzierter Art und Weise auszuwerten und somit ein

Tab. 1: Kennzahlen zum Gebäudebestand in Fürth 2015

Gebäudetyp	Gebäude	Wohnungen	Nutzfläche	Wohnfläche	Altbau vor 1949	Neubau ab 2011	Nachkriegszeit 1949-1960
	Zahl	Zahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%	%
Ein-/Zweifamilienhäuser	13 328	15 494	25 442	1 819 991	49,8	49,2	62,2
Mehrfamilienhäuser mit 3 - 6 Whg.	3 058	13 694	12 596	1 094 887	23,5	5,2	17,2
Mehrfamilienhäuser mit 7 u.m. Whg.	2 975	34 788	32 678	2 358 917	24,2	7,1	19,3
Anstaltsgebäude	49	291	66 559	12 759	0,3	1,2	0,1
Nichtwohngebäude	466	152	472 355	15 561	0,4	13	0,0
Wohngebäude ohne weitere Ang.	1 891	-	-	29 248	1,8	24,3	1,2
Gesamt	21 767	64 419	609 630	5 331 363	100	100	100

Quelle: Statistische Gebäudedatei Fürth, Stand: 12/2015 (Amt für Stadtforschung und Statistik)

zuverlässiges und belastbares Bild der Dynamik im Wohn- und Nichtwohnungsbau zu liefern. Gesamtstädtische Zahlen für ausgewählte Merkmale werden für Nürnberg und Fürth bereits seit Jahren im Zahlenteil eines jeden Monatsberichts veröffentlicht.

### ... mit Informationen zum Wohnungs- und Gebäudebestand

Daneben ist es durch die Zusammenführung verwaltungsinterner Quellen bzw. Statistikregister mit dem Raumbezugssystem der Stadt Fürth und der Erfassung der laufenden Baustatistik gelungen, eine zunächst lückenhaft vorliegende Statistische Gebäudedatei für Fürth auszubauen und zu verbessern. Ein Abgleich mit den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2011, welche als Vollerhebung bei 7,5 Millionen Eigentümerinnen und Eigentümern oder Verwalterinnen und Verwaltern von Gebäuden und Wohnungen sowie bewohnten Unterküften in ganz Deutschland zum Stichtag 9. Mai 2011 durchgeführt wurde, hat die Belastbarkeit der Ergebnisse in der

Statistischen Gebäudedatei Fürths bestätigt. Somit können nun auch v.a. kleinräumige Auswertungen aus dem Gebäude- und Wohnungsbestand für Fürth erfolgen, die merkmalsgleich mit den Ergebnissen für Nürnberg sind. Die lange Entwicklungszeit der Statistischen Gebäudedatei Fürths bringt es mit sich, dass im vorliegenden Bericht zunächst nur Ergebnisse zum Stand Anfang Dezember 2015 ausgewertet können. Künftig werden die Fürther Zahlen zum Wohnungs- und Gebäudebestand analog zu Nürnberg mit dem Stichtag 31.12. eines Jahres veröffentlicht. Die „Innergebietlichen Strukturdaten Fürth“ als das Standardwerk kleinräumiger Informationen über Bezirke und Distrikte wird ebenfalls um das Kapitel „Gebäude- und Wohnungsbestand“ ergänzt werden.

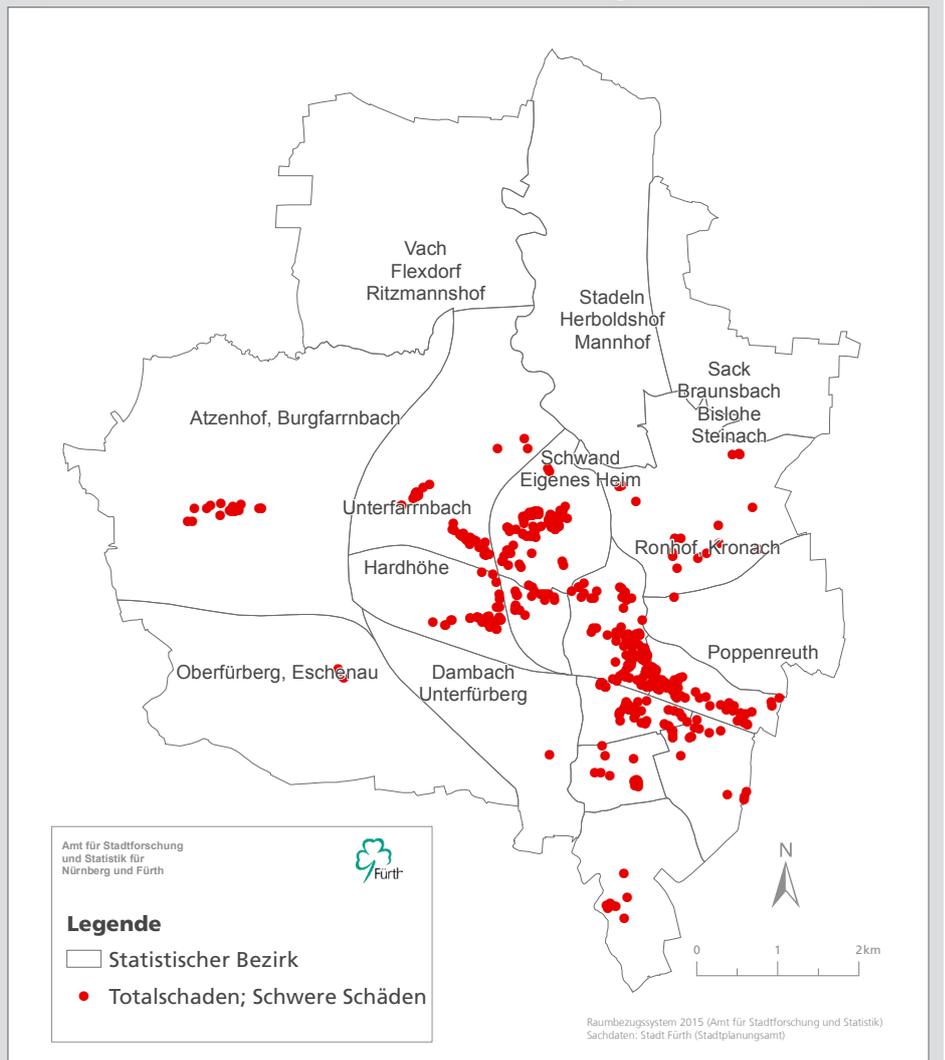
Der vorliegende Bericht wirft einen ersten Blick auf den Wohnungs- und Gebäudebestand Fürths im Kontext weiterer statistischer Daten auf Ebene der 18 Statistischen Bezirke und ist somit eine erste kleinräumige Annäherung an ein sehr umfangreiches und spannendes Themenfeld. Anfang

Dezember 2015 gab es in Fürth 21 767 Gebäude mit 64 419 Wohnungen. Je nach Fragestellung finden allerdings unterschiedliche Wohnungszahlen Verwendung. Die Angaben sind alle korrekt und schwanken aber von 64 419 (alle Wohnungen) über 64 128 (ohne Wohnungen in Heimen) bis zu 63 976 (Wohnungen in Wohngebäuden). Letztere Zahl wird üblicherweise dann v.a. verwendet, wenn Angaben zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur (wie in diesem Bericht) in Beziehung zur Wohnungsstruktur gebracht werden. Bei der Interpretation ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Zuordnung eines Gebäudes als Wohn- oder Nichtwohngebäude über die überwiegende Art der Nutzung erfolgt; auch in Nichtwohngebäuden kann es also Wohnungen geben (in Fürth: 152). Viele weitere (meist definitorische) Feinheiten bestimmen die Attribute eines Gebäudes. Ein Einfamilienhaus muss nicht immer die große freistehende 250m<sup>2</sup>-Villa im Grünen sein; ein kleines gereihtes Stadthaus mit nur einer Wohnung fällt ebenfalls in diese Kategorie. Und dann gibt es auch noch Wohngebäude ohne weitere Angaben, die zwar als Wohngebäude erkannt wurden, aufgrund fehlender Angaben zur Zahl der Wohnungen oder Wohnfläche (noch) nicht einem der anderen Wohngebäudetypen zugeordnet werden konnten. Laufende Korrekturen und Anpassungen am Gebäudebestand abseits der amtlichen Bautätigkeit verbessern die Qualität der Daten aber zunehmend.

### Kennzahlen zum Wohnungs- und Gebäudebestand

In **Tab.1** sind auf einen Blick zentrale Kennziffern zum Wohnungs- und Gebäudebestand zusammengetragen. Die Mehrfamilienhäuser stellen ein gutes Viertel des Gebäudebestandes, darin finden sich allerdings drei von

**Abb. 1: Gebäudeschäden in Fürth im 2. Weltkrieg**



Quelle: vereinfachte Darstellung nach Angaben der Stadt Fürth (Stadtplanungsamt) Raumbezugsystem 2015 (Amt für Stadtforschung und Statistik)

vier Wohnungen in Fürth. Für den Wohnungsmarkt relevant sind zu mehr als 99 % Wohnungen in Wohngebäuden. Die Tatsache, dass die Wohnflächenverteilung in Ein- und Zweifamilienhäusern eher großzügiger ausfällt, kommt auch darin zum Ausdruck, dass jene Gebäudekategorie zwar nur ein knappes Viertel aller Wohnungen, aber mehr als ein Drittel der Wohnfläche Fürths umfasst. Betrachtet man das Alter der Gebäude, dann zeigen sich darin gesamtstädtisch und v.a.

kleinräumig Strukturen, die in engem Zusammenhang mit den Gebäudeschäden Fürths während des Zweiten Weltkrieges stehen (siehe **Abb.1**).

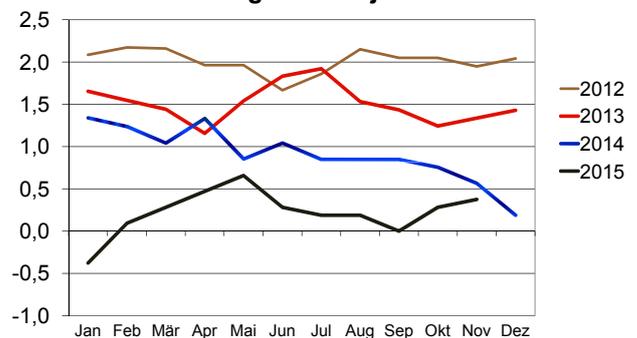
Die Stadt Fürth war während der Bombenflüge der Alliierten zum einen selbst das Ziel vieler Angriffe (v.a. Dynamit Nobel in Kronach, Kasernensstandorte in der Südstadt, Bachmann & von Blumenthal Co.KG auf der Hardhöhe), zum anderen auch Leidtragende der zahlreichen Angriffe auf Nürnberg. In diversen Quellen findet sich

### Verbraucherpreisindex

2010 = 100	September		Oktober		November	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
...für Deutschland	107,0	107,0	107,0	106,7	107,1	106,7
Veränderung zum						
- Vormonat (%)	-0,2	0,0	0,0	-0,3	0,1	0,0
- Vorjahresmonat (%)	0,0	0,8	0,3	0,8	0,4	0,6
...für Bayern	107,1	107,1	107,3	106,8	107,3	106,8
Veränderung zum						
- Vormonat (%)	-0,2	0,1	0,2	-0,3	0,0	0,0
- Vorjahresmonat (%)	0,0	0,8	0,5	0,8	0,5	0,8

Quelle: Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik

### Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010 = 100) Veränderung zum Vorjahresmonat in %



stets der Hinweis darauf, dass 11 % der Bausubstanz im Zweiten Weltkrieg zerstört wurde (Quelle: www.fuerth.de). Aus der Nachkriegszeit von 1949-1960 stammen in Fürth 12,9 % aller Gebäude, genau so viele sind es aus der Zeit vor 1949. In **Karte 1** ist städteübergreifend der Altbauanteil (aller Gebäude) in Fürth und Nürnberg nach Bezirken dargestellt, in **Karte 2** das Pendant dazu in Form des Neubauanteils.

Die Verteilung der Wohngebäudetypen zeigen die beiden Karten 3 und 4. In **Karte 3** ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Gebäuden dargestellt. Die Außenbezirke Fürths sind von diesen Gebäudetypen/Wohnformen durchgehend geprägt, während diese Dominanz des Gebäudetyps in Nürnberg nicht so eindeutig

zu erkennen ist. **Karte 4** zeigt das andere Spektrum der Wohnbebauung - nämlich dichte, urbane Strukturen - in Form der großen Mehrfamilienhäuser mit 7 und mehr Wohnungen. Sowohl in Fürth wie auch in Nürnberg zeigt sich eine weitestgehende Konzentration dieses Gebäudetyps auf die Innenstadtbezirke (und auf die Trabantsiedlungen Langwasser und Röthenbach sowie Hardhöhe und Billiganlage).

In den **Tab.2** und **Tab.3** werden die Wohngebäude in den Statistischen Bezirken nach der Art ihrer Beheizung und des zugrunde liegenden Haustyps charakterisiert. Über alle Bezirke hinweg dominiert dabei die Zentralheizung (73,8 %), wobei rund um die Altstadt nach wie vor die Etagenheizung eine Rolle spielt und in weiten Teilen

der Südstadt sogar die Fernheizung überwiegt. Die Ergebnisse für den Haustyp der Wohngebäude passen im Wesentlichen zu den bereits o.g. Eindrücken der Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser.

### Neue Erkenntnisse über die kleinräumige Struktur Fürths

Die Kombination aus Bevölkerungs- und Haushaltstruktur mit Informationen über den Wohnungs- und Gebäudebestand ergibt für Fürth ein wesentlich differenzierteres Bild der kleinräumigen Situation in den Statistischen Bezirken (siehe **Tab.4**). Darauf aufbauend werden statistische Analysen für Fürth künftig noch vielfältiger und planungsnäher als bisher ohnehin schon von der Statistik bereitgestellt.

**Tab. 4: Einwohner- und Wohnungsstruktur (in Wohngebäuden) in Fürth 2015\***

Statistischer Bezirk	Einwohner insg. <sup>1</sup>		Menschen mit Migrationshintergrund	Haushalte insg.		Wohnungen insg. <sup>2</sup>	Einpersonenhaushalte	1-2 Zimmer-Wohnungen	Großfamilienhaushalte (5+)	5+-Zimmer-Wohnungen
	2014	+/- zu 2007		2014	2014					
	Zahl	%	%	Zahl	%	Zahl	%	%	%	%
01	13 340	4,3	49,7	7 247	11,0	7 198	54,9	26,9	3,9	18,2
02	7 166	11,8	40,6	4 003	19,2	4 157	52,3	24,4	2,7	18,5
03	9 659	12,0	51,1	5 491	17,3	5 419	54,9	26,0	2,9	14,1
04	8 170	28,9	47,4	4 102	29,0	3 907	48,9	20,9	3,5	15,5
05	9 803	6,9	44,6	5 284	9,3	5 467	50,9	10,0	2,6	12,3
06	3 188	-2,1	50,1	1 286	12,3	1 181	25,6	1,5	7,2	43,7
07	4 977	5,4	23,7	2 432	8,2	2 484	37,5	9,4	2,8	48,1
08	4 011	-2,8	26,1	1 864	4,3	1 931	33,2	7,7	3,2	48,1
09	8 153	3,2	21,0	3 767	9,3	3 854	35,9	6,0	2,5	44,5
10	5 543	10,2	25,8	2 634	14,4	2 770	35,5	11,6	3,4	40,7
11	8 404	0,0	39,2	4 387	4,7	4 427	43,5	17,8	2,6	22,9
12	3 148	1,4	34,0	1 781	6,0	1 887	53,5	24,3	1,7	16,7
13	7 829	5,2	35,4	3 805	6,5	3 872	41,3	11,4	4,1	28,6
14	5 835	7,1	27,2	3 046	11,7	2 981	44,9	9,9	2,8	36,9
15	11 270	0,2	38,9	6 002	5,1	6 109	47,4	17,0	2,6	22,3
16	2 364	3,6	25,2	1 138	9,3	1 074	36,2	6,8	3,4	40,4
17	6 910	-0,7	25,6	3 277	2,9	3 423	35,9	7,1	2,7	42,5
18	3 939	11,4	20,9	1 751	12,2	1 779	31,4	7,4	4,3	54,4
Gesamt	123 710	5,9	37,2	63 298	10,7	63 976	45,4	15,9	3,1	27,2

Quellen: Statistische Gebäudedatei Fürth, Stand: 12/2015; Einwohnermelderegister (Amt für Stadtforschung und Statistik)

\*Aufgrund unterschiedlicher Stichtage der Datenquellen - 31.12.2014 bei Einwohnern und Haushalten, 01.12.2015 bei Wohnungen und Gebäuden - kann es in kleinräumiger Betrachtung noch zu leichten Verzerrungen beim Vergleich der Zahl der Haushalte gemäß Haushaltegenerierung mit der Zahl der Wohnungen gemäß Statistischer Gebäudedatei kommen. Die strukturellen Erkenntnisse bleiben davon hingegen unberührt. Der gemeinsame Datenabzug zum Stichtag 31.12.2015 wird eine korrekte Ausgangssituation für vergleichende Auswertungen dieser Art schaffen.

<sup>1</sup> Bevölkerung mit Hauptwohnsitz

<sup>2</sup> Wohnungen in Wohngebäuden

### Berichte vom Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth zu ähnlichen Themen:

**M337** Bevölkerungsentwicklung auf den ehemaligen Fürther US-Militärflächen der Kalb-Siedlung (Kalb-Housing-Area) und Darby-Kaserne (William-O.-Darby-Barracks)

**M355** Anzahl und Struktur der Haushalte in Fürth

**M399** Neue Bevölkerungsprognose für Nürnberg und Fürth bis zum Jahr 2030

**M400** Bautätigkeitsstatistik

**M426** Die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011

**Tab. 2: Art der Beheizung in Wohngebäuden in Fürth 2015 (in %)**

Statistischer Bezirk	keine Angabe	Fernheizung	Blockheizung	Zentralheizung	Etagenheizung	Einzelraum- heizung	keine Heizung	Gesamt
	%	%	%	%	%	%	%	%
01	2,3	1,2	1,0	46,2	38,1	11,1	0,2	100
02	2,0	1,1	-	48,6	40,9	7,0	0,2	100
03	1,4	2,7	2,2	46,7	36,6	10,1	0,2	100
04	0,1	46,1	1,4	31,5	11,9	7,8	1,1	100
05	0,5	25,3	0,4	53,1	17,0	3,6	0,1	100
06	0,4	51,7	0,4	39,9	6,3	1,5	-	100
07	0,3	7,5	0,9	79,3	7,9	4,0	0,2	100
08	0,1	2,9	0,4	90,4	1,8	4,3	0,1	100
09	0,4	1,4	1,4	87,7	5,1	3,8	0,1	100
10	0,8	6,1	1,9	84,0	3,1	3,8	0,4	100
11	0,9	10,3	0,8	78,7	3,9	4,9	0,5	100
12	0,4	2,5	0,6	72,3	16,7	7,3	0,2	100
13	0,4	13,0	1,0	55,5	17,2	1,9	11,1	100
14	0,2	1,9	3,0	78,3	11,7	4,6	0,3	100
15	0,3	2,9	1,7	84,4	5,9	4,7	0,1	100
16	0,9	1,8	0,2	88,7	3,5	5,0	-	100
17	0,4	2,4	2,2	85,2	4,0	5,0	0,7	100
18	0,9	2,4	0,1	88,4	2,0	6,0	0,2	100
Gesamt	0,6	7,4	1,3	73,8	10,7	5,1	1,1	100

Quelle: Statistische Gebäudedatei Fürth, Stand: 12/2015 (Amt für Stadtforschung und Statistik)

**Erläuterungen zu Tab.2 „Art der Beheizung“:**

**Fernheizung** liegt vor, wenn größere Bezirke von einem entfernten, zentralen Heizwerk aus beheizt werden.

**Blockheizung** liegt vor, wenn ein Block ganzer Häuser von einem Heizsystem aus beheizt wird und die Heizquelle an einem der Gebäude angebaut ist oder sich in unmittelbarer Nähe dieser Gebäude befindet.

**Zentralheizung** liegt vor, wenn ein Gebäude über ein Röhrensystem von einer im Gebäude befindlichen Heizquelle aus beheizt wird.

**Etagenheizung** ist eine Form der Heizung, bei der die Räume einer Etage von einer Heizquelle über ein Röhrensystem beheizt werden.

**Keine Heizung** ist bei Gebäuden anzugeben, die aufgrund ihrer guten Wärmedämmung nicht über ein klassisches Heizsystem, ggf. aber über Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung verfügen.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

**Tab. 3: Haustyp der Wohngebäude in Fürth 2015 (in %)**

Statistischer Bezirk	keine Angabe	Einzelhaus	Doppelhaus	gereihtes Haus	Gesamt
	%	%	%	%	%
01	3,2	16,8	3,8	76,2	100
02	3,2	9,5	2,5	84,8	100
03	2,0	10,5	3,4	84,1	100
04	0,3	15,7	10,0	74,0	100
05	0,5	13,9	6,7	78,9	100
06	1,1	32,5	19,6	46,9	100
07	0,7	53,5	21,1	24,7	100
08	0,8	45,7	21,1	32,5	100
09	1,0	36,7	19,9	42,5	100
10	1,0	44,1	28,7	26,2	100
11	1,7	21,0	25,0	52,3	100
12	0,4	27,3	23,1	49,2	100
13	0,6	52,9	16,4	30,1	100
14	0,5	42,2	19,6	37,8	100
15	0,4	43,3	16,9	39,4	100
16	1,2	57,8	17,0	23,9	100
17	0,6	51,1	22,6	25,7	100
18	1,5	56,8	28,0	13,7	100
Gesamt	1,1	38,5	18,4	42,0	100

Quelle: Statistische Gebäudedatei Fürth, Stand: 12/2015 (Amt für Stadtforschung und Statistik)

**Erläuterungen zu Tab.3 „Haustyp“:**

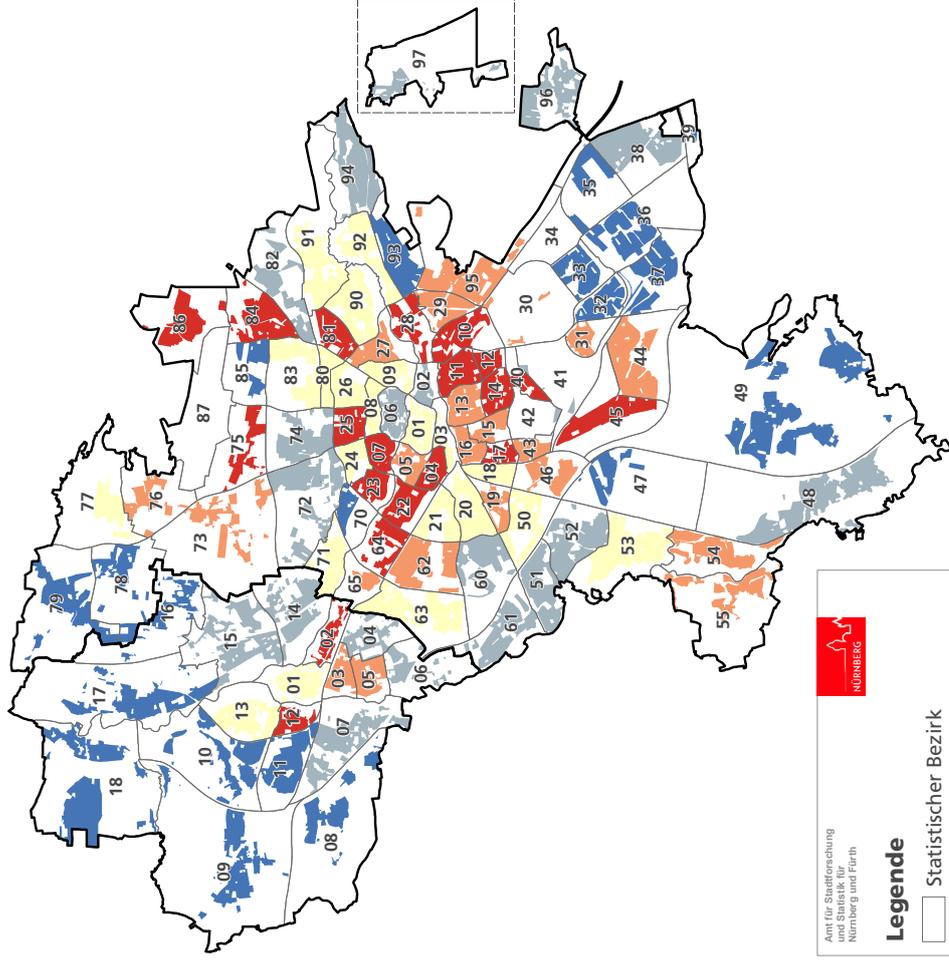
Ein **Einzelhaus** ist ein einzelnes, freistehendes Wohngebäude. Es kann auch aus mehreren Gebäudeteilen bestehen. Ein Einzelhaus kann ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus sein.

Ein **Doppelhaus** besteht aus zwei Wand an Wand gebauten Wohngebäuden, die durch massive und vom Keller bis zum Dach reichende Wände ( Brandmauer ) getrennt sind. Diese Gebäude können Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser sein.

Ein **gereihtes Haus** ist ein Wohngebäude, das mit mindestens zwei anderen Gebäuden aneinander gebaut ist, unabhängig davon, ob es sich dabei um Ein- oder Mehrfamilienhäuser handelt. Die Gebäude müssen nicht baugleich sein, sie können auch seitlich oder in der Höhe versetzt sein. Reiheneckhäuser zählen auch hierzu.

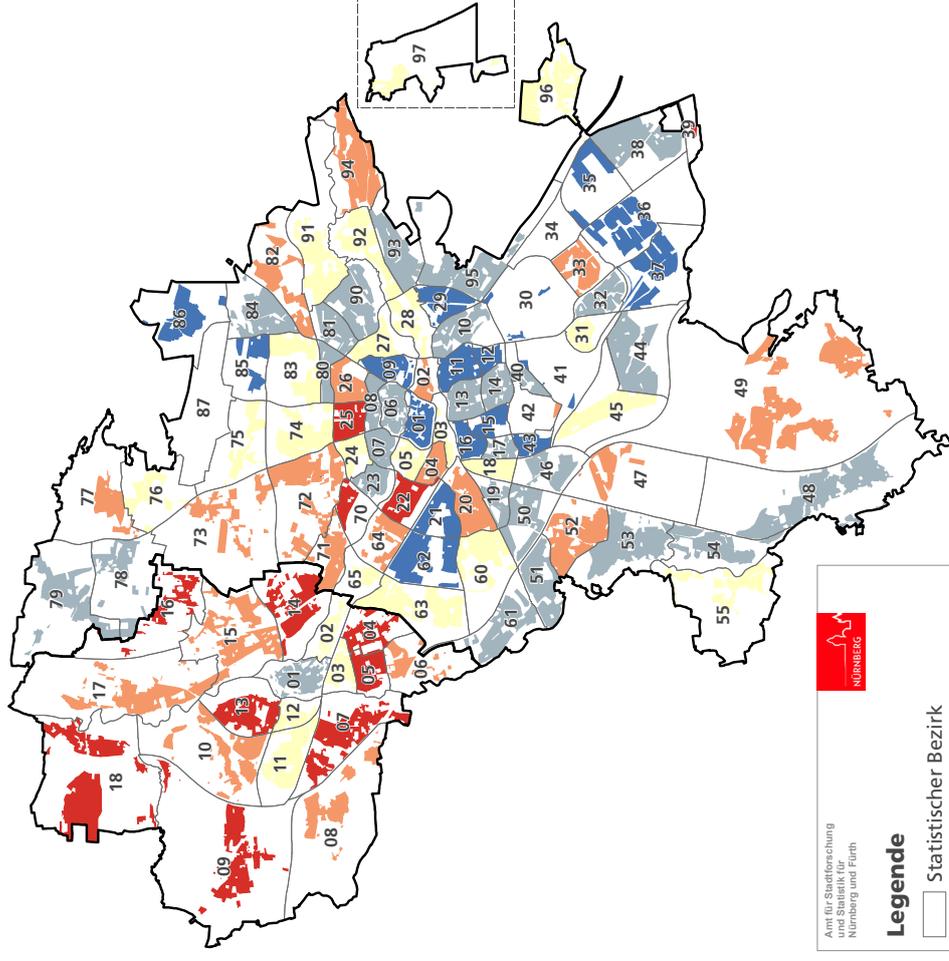
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

**Karte 1: Städte Nürnberg und Fürth  
Anteil Altbauten (vor 1949)  
an allen Gebäuden  
2015**



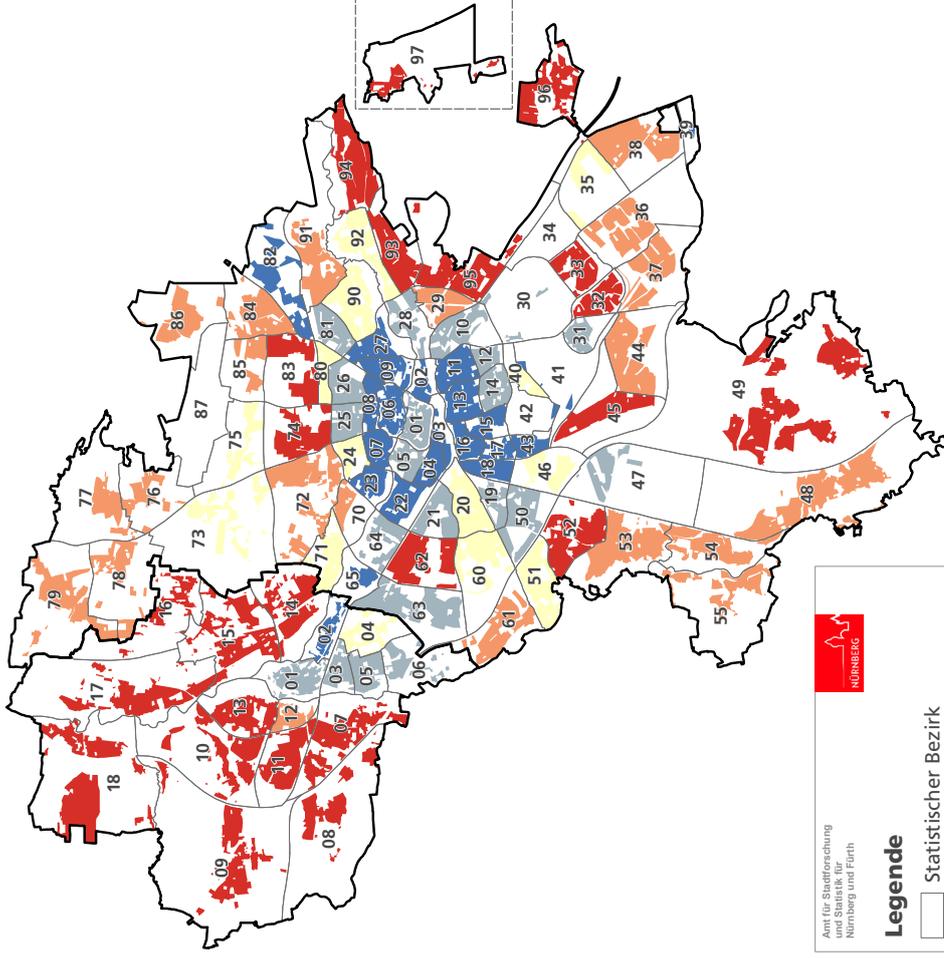
Raumbezugsystem 2015 (Amt für Stadtforschung und Statistik)  
Sachdaten: Statistische Gebäudedaten Nürnberg und Fürth (Stand: 12/2015)

**Karte 2: Städte Nürnberg und Fürth  
Anteil Neubauten (ab 2011)  
an allen Gebäuden  
2015**



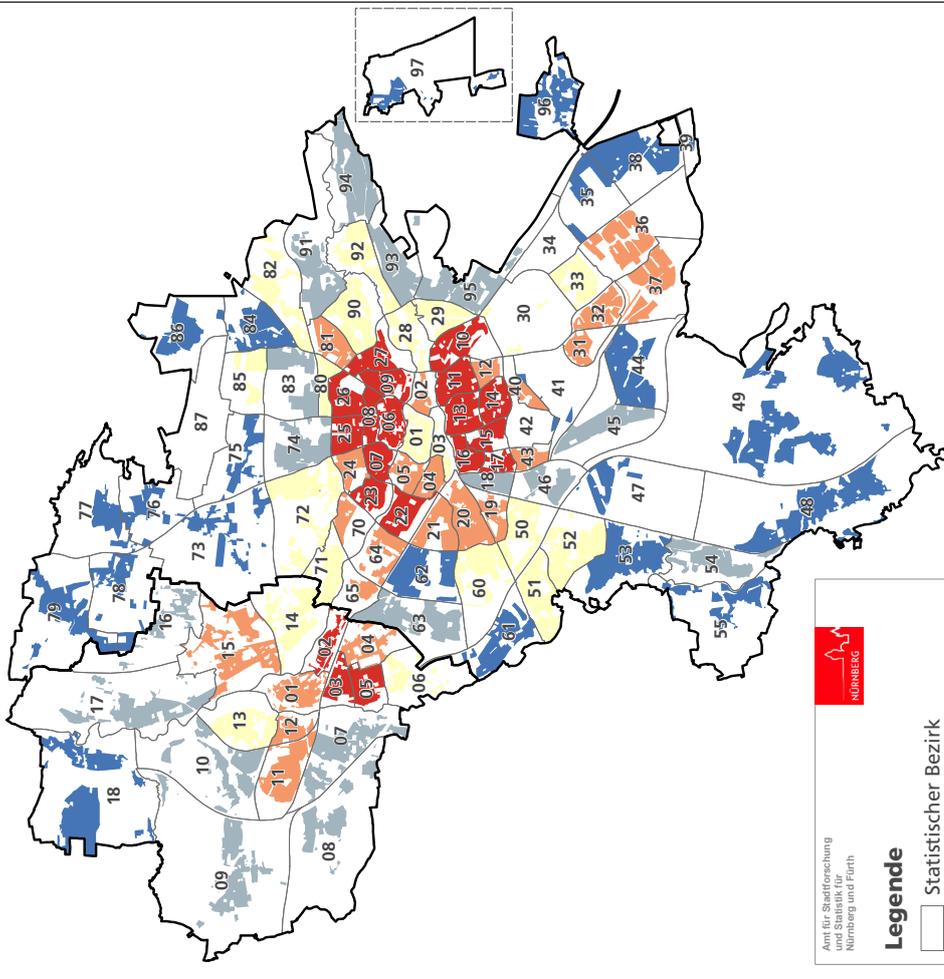
Raumbezugsystem 2015 (Amt für Stadtforschung und Statistik)  
Sachdaten: Statistische Gebäudedaten Nürnberg und Fürth (Stand: 12/2015)

**Karte 3: Städte Nürnberg und Fürth**  
**Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser**  
**an allen Gebäuden**  
**2015**



Raumbezugssystem 2015 (Amt für Stadtforschung und Statistik)  
 Sachdaten: Statistische Gebäudefater Nürnberg und Fürth (Stand: 1/2/2015)

**Karte 4: Städte Nürnberg und Fürth**  
**Anteil Mehrfamilienhäuser mit 7 u.m. Wohnungen**  
**an allen Gebäuden**  
**2015**



Raumbezugssystem 2015 (Amt für Stadtforschung und Statistik)  
 Sachdaten: Statistische Gebäudefater Nürnberg und Fürth (Stand: 1/2/2015)