

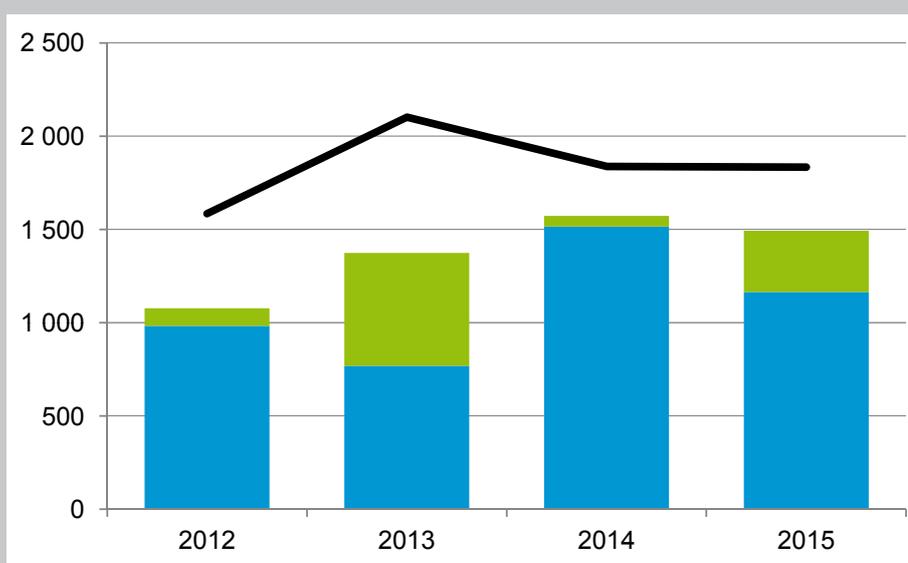
Der Wohnungsbau in Nürnberg 2012-2015

Das Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth erfasst für beide Städte die laufende Bautätigkeit und meldet diese Baustatistik monatlich und jährlich an die Außenstelle des Landesamts für Statistik in Schweinfurt. Das Amt erfüllt somit Aufgaben beider Bauordnungsbehörden, die mit dem formalen Bauakt sowie der Prüfung verfahrensrelevanter Unterlagen ohnehin sehr stark beschäftigt sind. Der Statistik obliegt es dann die Angaben aus den Erhebungsbögen der Baugenehmigungen bzw. -abgänge sowie die Fertigstellungsmeldungen im Detail auf Vollständigkeit und Plausibilität zu prüfen. Diese sehr aufwändigen Ergänzungen der Statistikangaben nehmen teils viel Zeit in Anspruch, ehe die Meldung letztlich an das Landesamt für Statistik erfolgen kann. Unterm Strich stehen

dem Amt (und somit der Stadtverwaltung) durch dieses sorgfältige Vorgehen wertvolle und v.a. kleinräumige Angaben über das Baugeschehen in Nürnberg zur Verfügung. Obgleich dieses Verfahren seit 2015 analog für Fürth erfolgt, stehen für diesen Bericht aber die Nürnberger Daten im Vordergrund, zumal hierfür eine längere Zeitreihe über fünf Jahre vorhanden ist. Um die Jahresmitte eines Folgejahres erhält das Amt für Statistik die übermittelten Einzeldaten eines Berichtsjahres - angereichert z.B. um bei der Stadt nicht gemeldete Angaben zu Staatsbauten sowie etwaiger (in der Regel) kleinerer Korrekturen - wieder vom Landesamt zurück. Der Rücklauf dieser Daten ermöglicht schließlich eine umfassende Analyse des Baugeschehens in Nürnberg für die Jahre ab 2012.

Unter Neubau sind Bauten zu verstehen, die entweder in Fertigteilbauweise (vorgefertigte Bauteile) oder in konventioneller Bauweise neu errichtet werden. Von diesen beiden Bauweisen sind die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (=Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen) zu unterscheiden, durch die zwar ebenfalls Wohnraum entstehen (aber eben auch verschwinden) kann, für die aber z.B. keine brauchbaren Angaben über energetische Merkmale vorliegen. Der Fokus des folgenden Berichts liegt auf der Darstellung der Entwicklung des Wohnungsbaus in Nürnberg seit 2012 im regionalen Kontext. Der diesem Bericht folgende Statistische Monatsbericht **M463** wird sich dann mit den kleinräumigen Effekten unter besonderer Berücksichtigung energetischer Merkmale widmen.

Abb. 1: genehmigte und fertiggestellte Wohnungen 2012 - 2015



fertiggestellte Wohnungen in

Wohngebäuden Nichtwohngebäuden genehmigte Wohnungen

Quelle: Statistik der Baugenehmigungen und -fertigstellungen 2012 - 2015 (Bayerisches Landesamt für Statistik)

Entwicklung der Neubautätigkeit

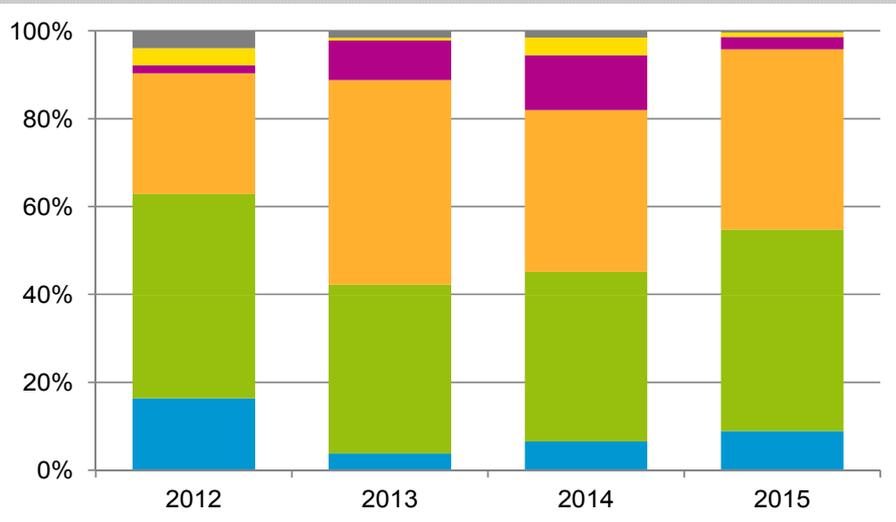
Um einen ersten Überblick über das Ausmaß der Genehmigungen und Fertigstellungen zu bekommen, sind die Angaben zum Neubau von Wohnungen bzw. die jährlichen Vorgänge (Genehmigungen und Fertigstellungen) für Nürnberg der Jahre 2012-2015 in **Tab. 1** und **Tab. 2** zusammengestellt. Bei näherer Betrachtung der Zahlen fällt sehr schnell auf, dass die Zahl der jährlichen Genehmigungen bzw. der genehmigten Wohnungen stets höher ausfällt als die Zahl der Fertigstellungen bzw. der fertiggestellten Wohnungen eines Jahres. Für den unmittelbaren Wohnungsmarkt sind allerdings die Fertigstellungen relevanter, zumal eine Baugenehmigung nicht zwingend im selben

Fortsetzung letzte Seite

oder darauffolgenden Jahr zu einer Fertigstellung führen muss (siehe unten). Seit 2012 sind in Nürnberg 5 517 Wohnungen neu entstanden, während für denselben Zeitraum knapp 7 400 neue Wohnungen genehmigt wurden. Die sich hieraus ergebende Differenz von 1 840 neu zu errichtenden Wohnungen kann als „graue Masse“ verstanden werden, die dem Wohnungsmarkt in nicht absehbarer Zeit vollständig oder zumindest in Teilen noch zugeführt werden könnte. Bezieht man den Wohnungszuwachs aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden mit ein, dann war das Jahr 2015 mit 1 906 fertiggestellten Wohnungen das mit Abstand beste Jahr seit 2010; ebenso ist die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 2 447 auf ein 5-Jahreshoch gestiegen.

Abb. 1 zeigt die Neubautätigkeit unterschieden nach der Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. In der allgemeinen Diskussion um die Entwicklung von Wohnungsmärkten und Bautätigkeit wird nicht immer berücksichtigt, dass auch in Nichtwohngebäuden Wohnungen entstehen (oder verschwinden). Nichtwohngebäude sind zunächst einmal Gebäude, die überwiegend (mindestens zu mehr als der Hälfte der Nutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Dazu zählen u.a. Anstaltsgebäude (Heime) und Büro- und Verwaltungsgebäude. Der relativ große Anteil fertiggestellter Wohnungen in Nichtwohngebäuden 2013 setzt sich zum überwiegenden Teil aus 591 neu errichteten Wohnungen in Wohnheimen zusammen. Es wäre daher ein Irrtum, wenn man Nichtwohngebäude, die einer mehrheitlich gewerblichen Nutzung unterliegen (z.B. Geschäft im EG, Büros/Praxen im 1. und 2. OG), aber in den oberen Geschossen Wohnungen auf-

Abb. 2: Bauzeit (nur Neubau und Wohngebäude)



Quelle: Statistik der Baugenehmigungen und -fertigstellungen 2012 - 2015 (Bayerisches Landesamt für Statistik)

weisen, im Rahmen einer fundierten Wohnungsmarktanalyse außen vor lassen würde. Es ist in **Abb. 1** dennoch eindeutig zu erkennen, dass die meisten Wohnungen auch tatsächlich in Wohngebäuden (d.h. Ein-/Zweifamilien-/Mehrfamilienhäuser) entstehen. **Abb. 1** zeigt aber auch, dass das Volumen der genehmigten Wohnungen stets größer ist als die Fertigstellungen eines Jahres.

Wie bereits erwähnt, kann zwischen dem Zeitpunkt von Genehmigung und Fertigstellung eine nicht unbedeutende zeitliche Lücke klaffen. In **Abb. 2** sind hierfür die fertiggestellten Wohnungen (nur in Wohngebäuden) eines Jahres nach ihrer Bauzeit (als Differenz zwischen Genehmigungs- und Fertigstellungsjahr) dargestellt. Es zeigt sich, dass weniger als jede zehnte Wohnung im Jahr der Genehmigung fertiggestellt wurde. Nach zwei Jahren sind

bereits 80-90 % aller Wohnungen fertiggestellt, während die Zahl der Wohnungen mit einer Bauzeit von 5 und mehr Jahren in der Tat überschaubar bleibt (auch wenn hier sicherlich genauer nach den Gründen der Verzögerung gefragt werden müsste).

Der Wohnungsbau in Nürnberg - eine regionale Einordnung

Die Entwicklung im Wohnungsbau in Nürnberg kann natürlich nicht isoliert von der Entwicklung im Umland beobachtet und bewertet werden. Im Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen und dem umliegenden engeren wie weiteren Speckgürtel haben sich über die Jahre und Jahrzehnte intensive Wechselbeziehungen entwickelt, von denen das ausgeprägte Pendlertum (siehe **M453**) und die Stadt-Umland-Wanderungen (siehe **M442**) nur exemplarisch zu nennen

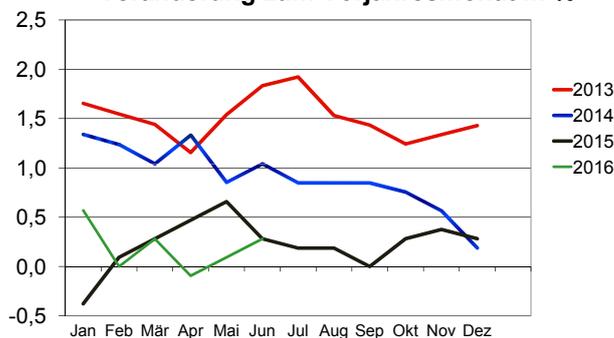
Fortsetzung siehe Beiblatt

Verbraucherpreisindex

2010 = 100	April		Mai		Juni	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
...für Deutschland	106,9	107,0	107,2	107,1	107,3	107,0
Veränderung zum						
- Vormonat (%)	-0,4	0,0	0,3	0,1	0,1	-0,1
- Vorjahresmonat (%)	-0,1	0,5	0,1	0,7	0,3	0,3
...für Bayern	107,1	107,1	107,5	107,2	107,6	107,0
Veränderung zum						
- Vormonat (%)	-0,3	0,0	0,4	0,1	0,1	-0,2
- Vorjahresmonat (%)	0,0	0,7	0,3	0,8	0,6	0,5

Quelle: Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik

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



Tab.1: Nürnberg - Baugenehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2012-2015

Berichtsjahr	Neubau		Umbau		Gesamt	
	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle
2012	1 585	541	102	456	1 687	997
2013	2 101	565	164	439	2 265	1 004
2014	1 837	536	266	491	2 103	1 027
2015	1 834	558	613	592	2 447	1 150
Gesamt	7 357	2 200	1 145	1 978	8 502	4 178

Tab.2: Nürnberg - Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2012-2015

Berichtsjahr	Neubau		Umbau		Gesamt	
	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle	Wohnungen	Fälle
2012	1 077	487	115	363	1 192	850
2013	1 374	390	62	369	1 436	759
2014	1 573	650	259	444	1 832	1 094
2015	1 493	521	413	579	1 906	1 100
Gesamt	5 517	2 048	849	1 755	6 366	3 803

Quelle: Statistik der Baugenehmigungen und -fertigstellungen 2012-2015
(Bayerisches Landesamt für Statistik)

sind. Diverse Berichte des Statistischen Amtes haben sich diesen Teilaspekten bereits gewidmet. Im geräumigen Kontext der Europäischen Metropolregion ist zuletzt im Regionalmonitor 2012 umfassend auf das Thema Bauen und Wohnen eingegangen worden. Die **Karten 1 - 6** zeigen die Entwicklung der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen im Zeitraum von 2012-2015 unter Einbeziehung des Landkreises Sonneberg als neuestes EMN-Mitglied aus unterschiedlichen Blickwinkeln. **Karte 1** und **Karte 4** stellen die Veränderungsrate der genehmigten bzw. fertiggestellten Wohnungen in diesen vier Jahren in den Fokus. Die stärksten Veränderungsrate bei den genehmigten Wohnungen ist ausgerechnet in den peripheren Gebieten des Landkreises Sonneberg (+288 %) und der kreisfreien Stadt Hof (+195 %) festzustellen, wobei Hof (neben Weiden i.d.OPf.) im selben Zeitraum zugleich den stärksten Rückgang bei den fertiggestellten Wohnungen hinnehmen muss (-61 %). Die Stadt Nürnberg steht mit einer Veränderungsrate von +45 % genehmigter bzw. +60 % fertiggestellter Wohnungen stets bei den Top 10 der EMN-Mitglieder. Die Stadt Fürth zeigt sich zwar nicht

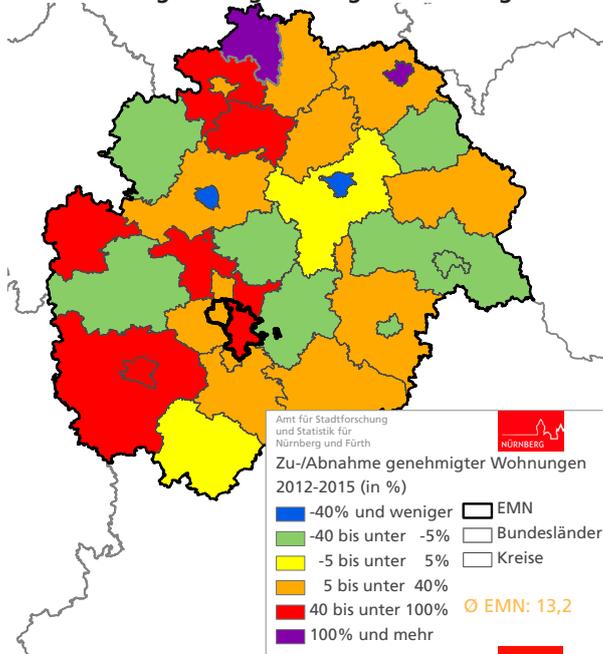
ganz so dynamisch bei den genehmigten Wohnungen (+39 %), dafür aber wesentlich ausgeprägter bei den fertiggestellten Wohnungen (+183 %). In den für Einpendler immer noch sehr günstig gelegenen Landkreisen Nürnberger Land (-10 %) und Forchheim (-30 %) ging die Zahl der genehmigten Wohnungen 2015 merklich zurück, während die Städte Bamberg (-50 %) und Bayreuth (-57 %) am heftigsten unter rückläufigen Genehmigungszahlen zu leiden haben bzw. werden. Zumindest Bayreuth verzeichnet bei den kurz- bis mittelfristig für den Wohnungsmarkt relevanten fertiggestellten Wohnungen einen Zuwachs von +127 %, während Bamberg auch hier einen Rückgang von -56 % verarbeiten muss. Der Landkreis Nürnberger Land (+45 %) liegt bei der Veränderungsrate fertiggestellter Wohnungen hingegen wieder deutlich über dem EMN-Durchschnitt (+32 %).

In **Karte 2** und **Karte 4** ist der Anteil der genehmigten bzw. fertiggestellten Wohnungen (Wohn- und Nichtwohngebäude) der EMN-Mitglieder an allen genehmigten bzw. fertiggestellten Wohnungen in der EMN 2015 abgebildet. Es zeigt sich das schon länger und auch aus an-

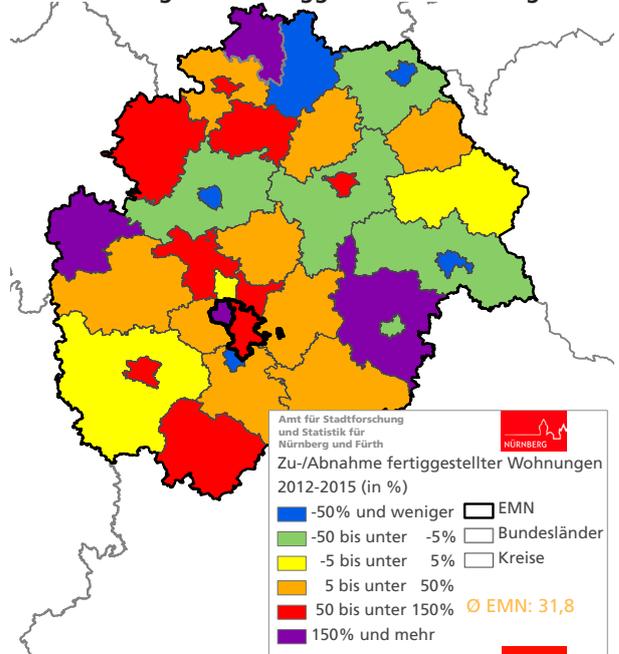
deren Zusammenhängen (z.B. Bevölkerungsentwicklung) bekannte Muster, dass die randlich gelegenen nordöstlichen EMN-Gebiete gegenüber einer quer durch die EMN verlaufenden zentralen Achse deutliche Defizite aufweist. Die Stadt Nürnberg ist und bleibt unverrückbares Gravitationszentrum des Wohnungsbaus in der EMN: Nahezu jede sechste Wohnung der EMN wurde 2015 in Nürnberg genehmigt oder fertiggestellt. Mit großen Abständen folgen die Landkreise Neumarkt i.d.OPf. und Erlangen-Höchstadt (je 6-7 %), ehe sich dahinter die Großstädte Fürth und Erlangen einreihen.

Einen speziellen Fokus auf den Anteil genehmigter Neubauwohnungen bzw. neu errichteter Wohnungen an allen neuen Wohnungen in der EMN 2015 setzen **Karte 3** und **Karte 6**. Die Stadt Nürnberg bleibt auch unter diesem Gesichtspunkt mit Abstand das stärkste Zugpferd in der EMN (16 %). Bei den genehmigten Neubauwohnungen folgen dann allerdings die Landkreise Neumarkt i.d.OPf., Ansbach und Erlangen-Höchstadt. Bei den neu errichteten Wohnungen reihen sich zusätzlich die Stadt Bayreuth und der Landkreis Nürnberger Land in die Schlange hinter Nürnberg ein.

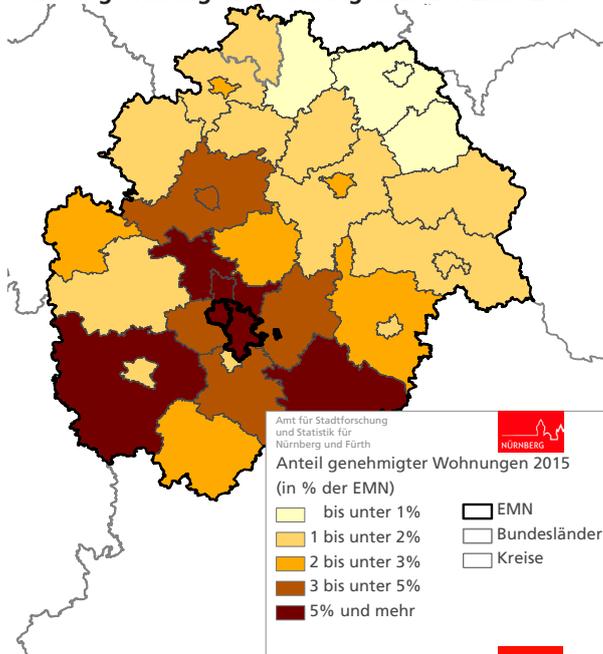
Karte 1: Europäische Metropolregion Nürnberg
- Veränderungsraten genehmigter Wohnungen 2012-2015



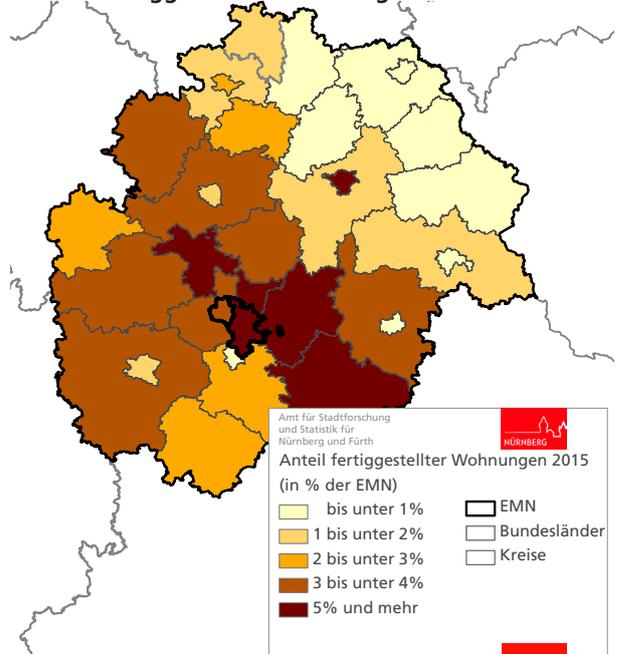
Karte 4: Europäische Metropolregion Nürnberg
- Veränderungsraten fertiggestellter Wohnungen 2012-2015



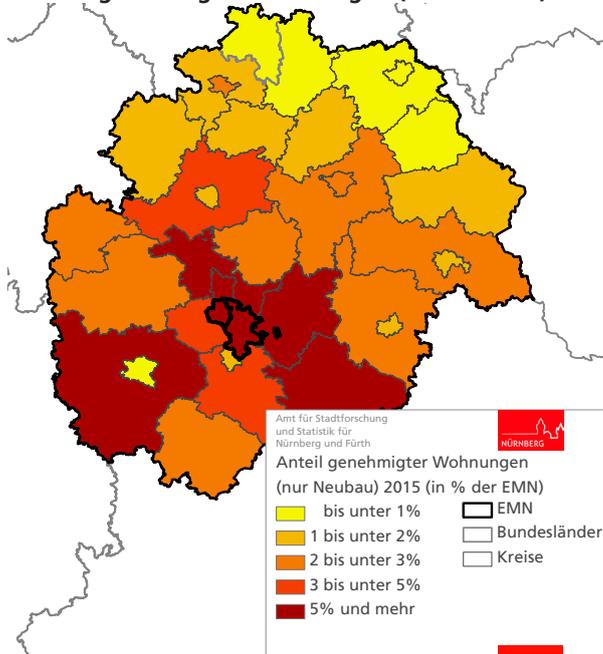
Karte 2: Europäische Metropolregion Nürnberg
- Anteil genehmigter Wohnungen in der EMN 2015



Karte 5: Europäische Metropolregion Nürnberg
- Anteil fertiggestellter Wohnungen in der EMN 2015



Karte 3: Europäische Metropolregion Nürnberg
- Anteil genehmigter Wohnungen (nur Neubau) 2015



Karte 6: Europäische Metropolregion Nürnberg
- Anteil fertiggestellter Wohnungen (nur Neubau) 2015

