

Jahresrückblick 2018 für Nürnberg und Fürth - Teil 2

Geht dem Wohnungsbau 2018 die Puste aus ?

2017 war für den Wohnungsbau in Nürnberg und Fürth ein ausgesprochen erfolgreiches Jahr und für Optimisten schien es sogar, als würde eventuell eine dauerhafte Wende im Wohnungsbau in den Städten ankommen. In der Betrachtung der Zahlen für 2018 macht sich dann auf den ersten Blick eine gewisse Ernüchterung breit, da dem Wohnungsbau nach dem sprunghaften Anstieg im Vorjahr offenbar wieder die Puste auszugehen scheint (siehe **Abb. 6**).

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Nürnberg ist gegenüber 2017 um 27,6 % (-705), in Fürth um 51,2 % (-429) gesunken. Umfang und Intensität des Rückgangs bei den Genehmigungen unterscheiden sich je nach Art der Bautätigkeit in beiden

Städten. In konventioneller Bauweise wurden 2018 in Nürnberg 23,5 % bzw. in Fürth 46,2 % weniger Wohnungen genehmigt. Der Zuwachs an genehmigten Wohnungen durch Umbaumaßnahmen ging in Nürnberg um 60,4 % bzw. in Fürth um 74,8 % zurück. Nur bei den genehmigten Wohnungen im Fertigteilbau weist Nürnberg einen Zuwachs von 211,3 % auf (+131) – dieses Segment macht allerdings nur 10 % aller genehmigten Wohnungen aus. Fürth verbucht auch hier einen Rückgang um zwei Drittel gegenüber dem Vorjahr (siehe **Abb. 7**).

Während genehmigte Wohnungen durchaus einige Jahre ruhen können ehe es in die konkrete Bauphase übergeht, stellen Fertigstellungen eine konkrete, weil sicht- und nutzbar gewordene Manifestation

des Wohnungsbaus dar. Hier zeigt sich 2018 ein schmerzhafter Einschnitt: Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in beiden Städten hat sich 2018 gegenüber dem Vorjahr glatt halbiert: Nürnberg -50 % (-1 360) bzw. Fürth -52,1 % (-457). In Nürnberg betrug der Rückgang in konventioneller Bauweise (mit 85 % das mit Abstand stärkste Segment) 43,8 % (-895), in Fürth 47,6 % (-351). Besonders stark zurückgegangen - und abweichend von den Genehmigungen 2018 - ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Fertigteilbauweise in Nürnberg (-94 % bzw. -154), die dort 2018 weniger als 1 % aller fertiggestellten Wohnungen markierten. Die Stadt Fürth erlebte in diesem Segment ihren einzigen Zuwachs (+160 % bzw. +16),

Fortsetzung letzte Seite

Abb. 1: Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen zum Vorjahresquartal (Anzahl)

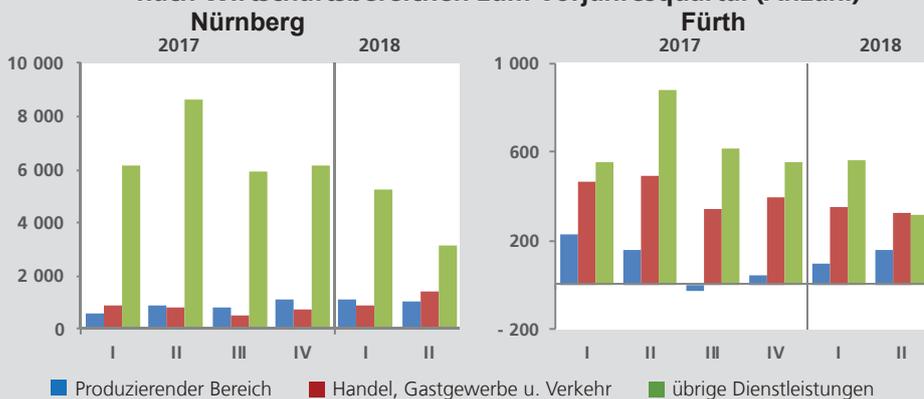
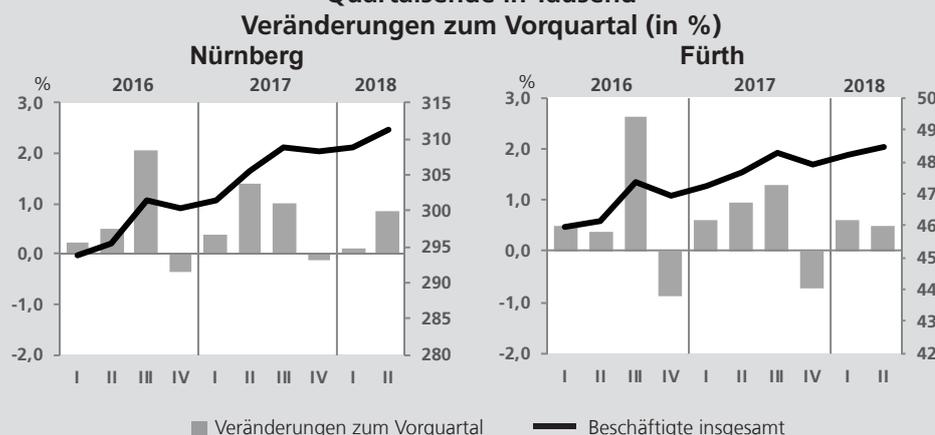


Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt am Quartalsende in Tausend

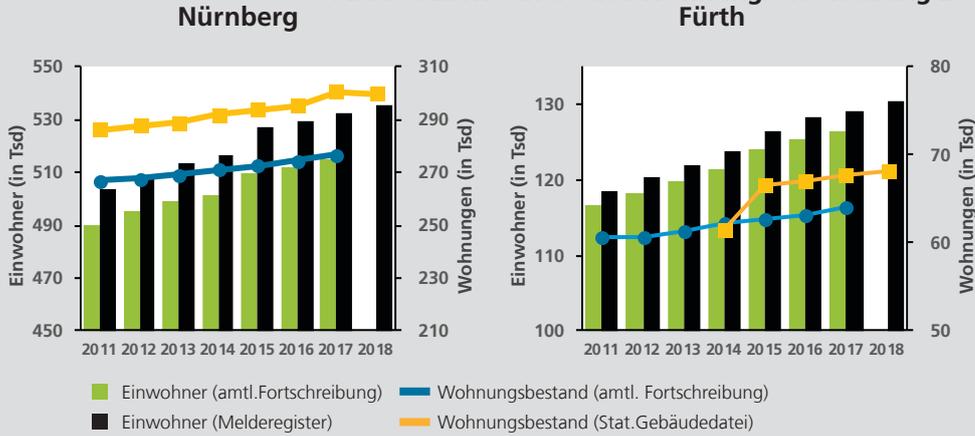


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Die Beschäftigtenstruktur in Nürnberg und Fürth wird weiterhin vom Dienstleistungsgewerbe geprägt. Sind in Nürnberg knapp 80 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer der vielen Dienstleistungsbranchen tätig, gehen in Fürth immer noch 72 % aller Personen einer Tätigkeit in diesem Wirtschaftssektor nach. Jeder fünfte Beschäftigte in Nürnberg bzw. mehr als jeder Vierte in Fürth ist im Produzierenden Bereich tätig. Die Zahl der Beschäftigten im Produzierenden Bereich und im Handel, Gastgewerbe und Verkehr lag in Nürnberg in den ersten beiden Quartalen 2018 deutlich über den Vorjahresquartalen, bei den übrigen Dienstleistungen hingegen merklich darunter.

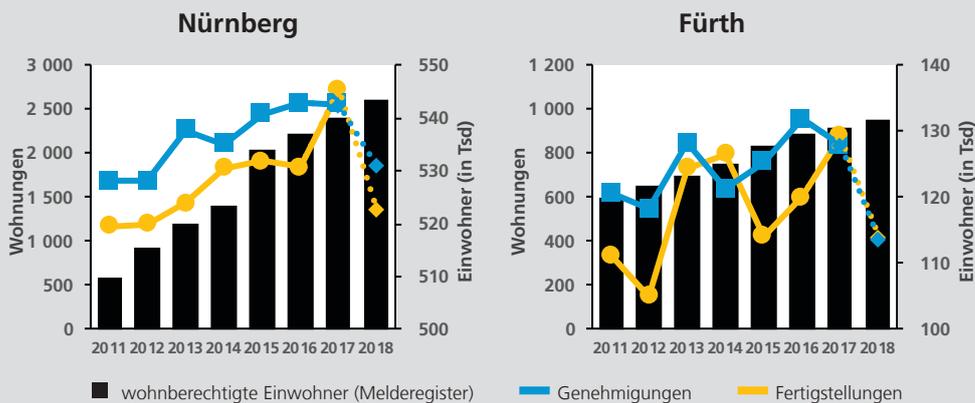
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg in beiden Städten weiter an. In Nürnberg waren am Ende des 2. Quartals 2018 311 312 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt - 1,8 % bzw. über 5 600 Beschäftigte mehr als noch ein Jahr zuvor. Auch Fürth konnte zum Halbjahr 2018 erneut einen Anstieg bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenverhältnissen verzeichnen (+1,7 % bzw. 803 Personen). In beiden Städten gab es im 4. Quartal 2017 einen leichten Rückgang der Beschäftigten gegenüber dem Vorquartal, der sich allerdings auch durch die saisonalen Beschäftigungsschwankungen in Sommer und Winter erklären lässt.

Abb. 5: Einwohner- und Wohnungsentwicklung 2011 bis 2018



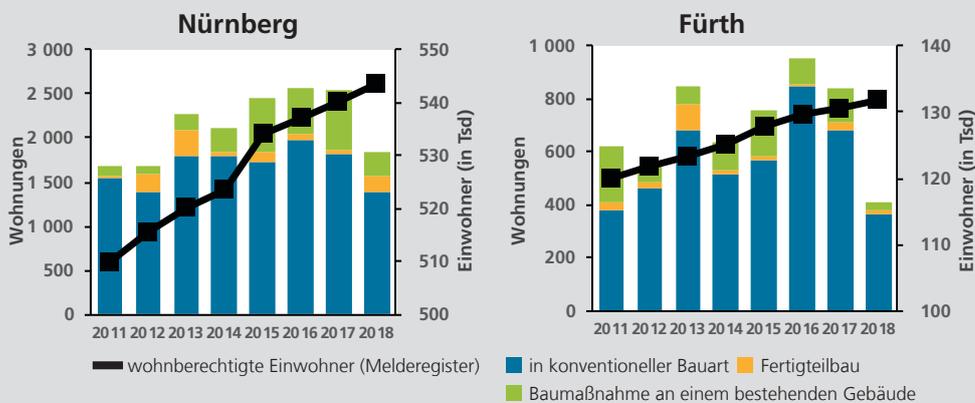
In Nürnberg lebten Ende des Jahres 2018 535 746 Einwohner mit Hauptwohnung (+3 552) in 299 803 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, in Fürth waren es 130 381 Einwohner (+1 191) in 68 155 Wohnungen. Die leicht zurückgegangene Zahl der Wohnungen in Nürnberg resultiert aus der Verrechnung eines 2018 vergleichsweise geringen Zuwachses an Wohnungen durch Baufertigstellungen mit Korrekturen am Wohnungsbestand, bei denen es sich 2018 vorwiegend um die Bereinigung von Karteileichen handelte (mehr zu den Hintergründen der Wohnungsfortschreibung siehe Jahresrückblick 2017 - Teil 2, M481).

Abb. 6: Einwohnerentwicklung, Baugenehmigungen und -fertigstellungen in den Jahren 2011 bis 2018



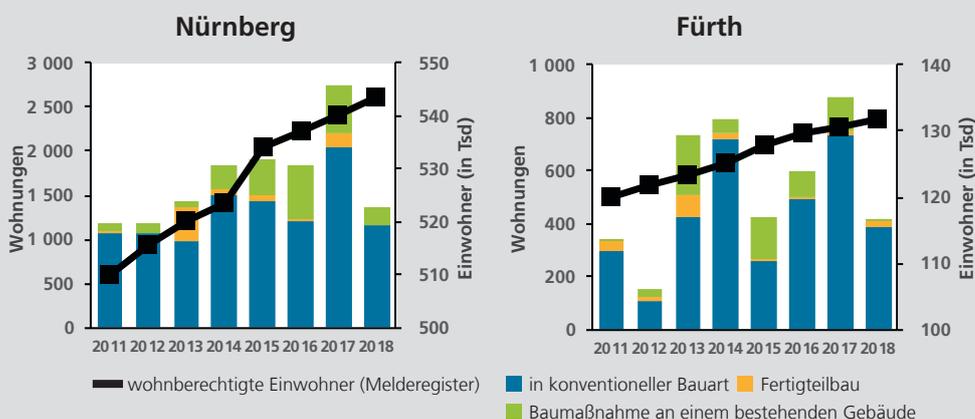
Nach dem ausgesprochen guten Jahr 2017 für den Wohnungsbau in Nürnberg und Fürth ist die Zahl der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen 2018 in beiden Städten relativ deutlich um die Hälfte zurückgegangen. In Nürnberg konnte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen der letzten Jahre nicht mehr gehalten werden, so dass 2018 mit 1 359 Wohnungen „nur“ das Niveau von 2013 erreicht wurde (Fürth 420). Während sich in Fürth die Zahl der genehmigten Wohnungen ebenfalls halbierte, ist diese Zahl in Nürnberg immerhin nur um ein gutes Viertel auf 1 849 Wohnungen zurückgegangen.

Abb. 7: Einwohnerentwicklung und Baugenehmigungen (Wohnungen) nach Art der Bautätigkeit



Der Anteil der genehmigten Wohnungen, die durch Baumaßnahmen am Bestand entstehen, betrug 2018 in Nürnberg nur noch knapp 15 % (Fürth 8 %), während es in den drei Jahren zuvor stets 20-25 % aller genehmigten Wohnungen betroffen hatte (Fürth 15-23 %). Die Zahl der genehmigten Wohnungen in konventioneller Bauweise ist in Nürnberg gegenüber 2017 um 23 % gesunken (Fürth -46 %), im Fertigteilbau hingegen um mehr als 200 % gestiegen (193 Wohnungen). In Fürth ist 2018 hingegen auch im Fertigteilbau ein Rückgang der genehmigten Wohnungen um 67 % festzustellen.

Abb. 8: Einwohnerentwicklung und Baufertigstellungen (Wohnungen) nach Art der Bautätigkeit

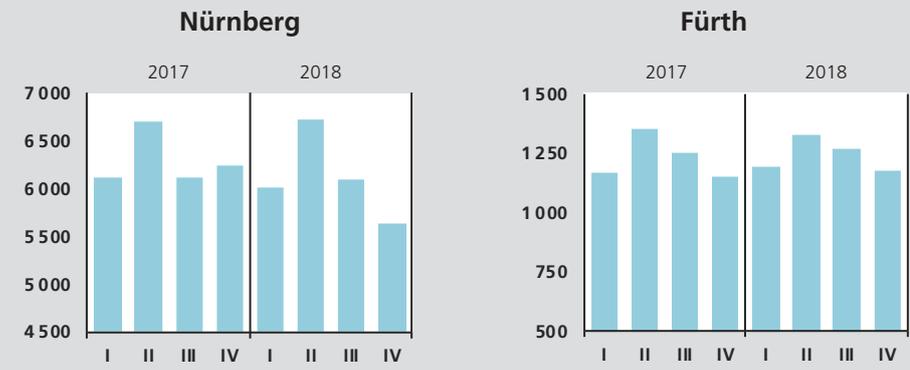


In Nürnberg wurden 2018 1 150 bzw. knapp 85 % aller Wohnungen in konventioneller Bauweise (-44 % ggü. 2017) und analog zu den Genehmigungen nur 199 bzw. etwa 15 % aller Wohnungen durch Umbaumaßnahmen (-63 % ggü. 2017) fertiggestellt. Fertiggestellte Wohnungen im Fertigteilbau lassen sich in Nürnberg 2018 allerdings an zwei Händen abzählen. Trotz des starken Einbruchs in Fürth liegt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2018 noch leicht über den genehmigten Wohnungen.

2017 wurden in Nürnberg allerdings auch über 700 Wohnungen mehr aus dem Bauüberhang* fertiggestellt als 2018. Gleichzeitig ist das Wohnungspotential im Bauüberhang 2018 auf über 4 200 Wohnungen gestiegen, die kurz- bis mittelfristig auf den Markt kommen werden.

* Der Bauüberhang umfasst alle genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen eines Jahres in unterschiedlichen Bauzuständen („noch nicht begonnen“, „im Bau, aber noch nicht unter Dach“, „unter Dach (rohbaufertig)“).

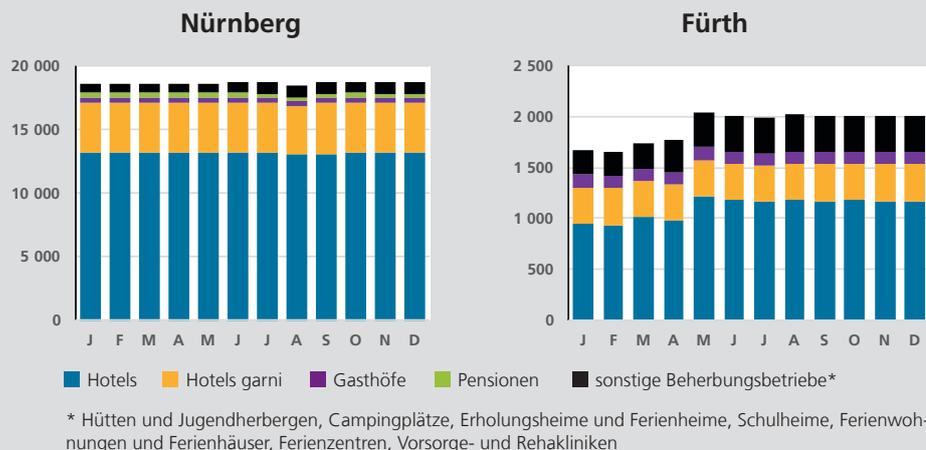
Abb. 9: Kfz-Erstzulassungen im Quartal



Quelle: Meldungen der Zulassungsstellen Nürnberg und Fürth, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Die Zahl der Erstzulassungen in Nürnberg ist 2018 gegenüber 2017 um knapp 3 % zurückgegangen, in Fürth hingegen um 1 % gestiegen. In Nürnberg erreichte mit Ausnahme des 2. Quartals kein Quartal das Vorjahresniveau. Der leichte Zuwachs (+48) bei den Erstzulassungen in Fürth verteilt sich relativ gleich über die vier Quartale. Trotz des Rückgangs bei den Erstzulassungen ist der PKW-Bestand in Nürnberg 2018 gegenüber dem Vorjahr dennoch um 1 % auf 247 869 Fahrzeuge angewachsen. In Fürth stieg der PKW-Bestand sogar etwas stärker (+1,6 %) auf 62 932 Fahrzeuge.

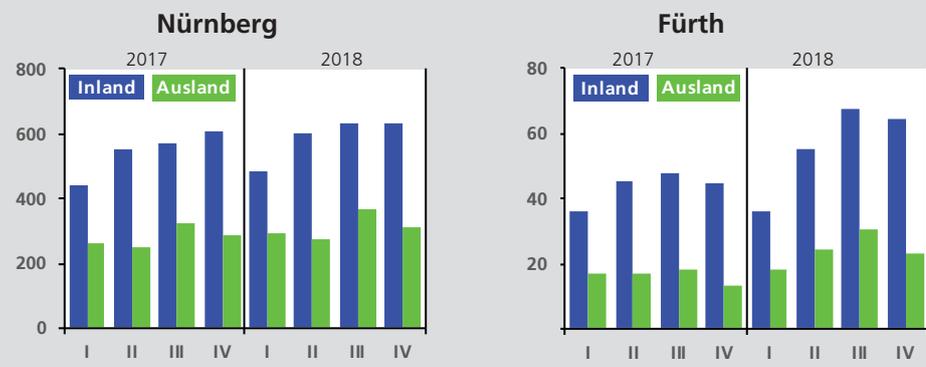
Abb. 10: Gewerblicher Fremdenverkehr: Zahl der Betten 2018 nach Betriebsart



Die statistische Berichterstattung über die Zahl der Beherbergungsbetriebe hat im Juni 2018 eine Änderung erfahren. Zusätzlich zu den bekannten Betriebsarten werden seitdem Betriebe einschließlich der Unterkünfte für Saisonarbeiter und Monteurzimmer in der Erfassung der Monatszahlen berücksichtigt ohne als eigene Kategorie geführt zu werden. Neun von Zehn Betten in Nürnberg stehen in Hotels und Hotels garni (Fürth: 77 %), nur knapp 5 % entfallen auf sonstige Beherbergungsbetriebe (Fürth: 18 %). Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Betten in Nürnberg um 0,5 % nur gering, in Fürth deutlich stärker um 37 % gestiegen.

* Hütten und Jugendherbergen, Campingplätze, Erholungsheime und Ferienheime, Schulheime, Ferienwohnungen und Ferienhäuser, Ferienzentren, Vorsorge- und Rehakliniken

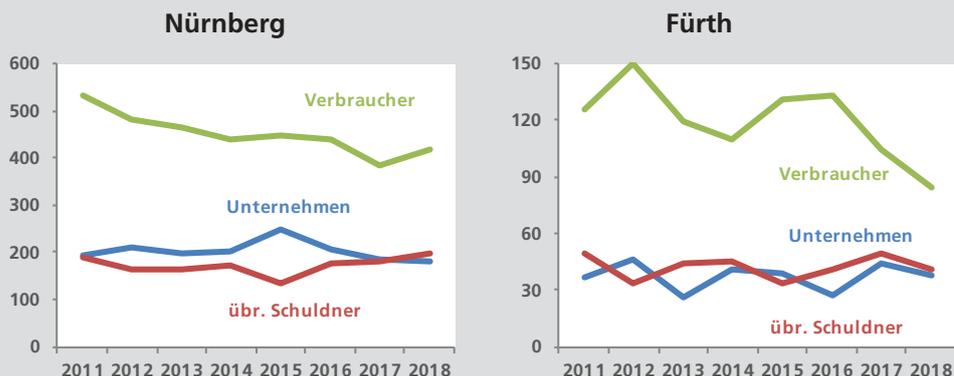
Abb. 11: Gewerblicher Fremdenverkehr: Übernachtungen nach Herkunft der Gäste (Inland/Ausland) im Quartal



Die Zahl der Übernachtungen aus dem Inland ist in Nürnberg im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich gestiegen (+176 915), ebenso die Zahl der Übernachtungen aus dem Ausland (+131 653). Insgesamt hat die Zahl der Übernachtungen aus dem In- und Ausland in Nürnberg im Vergleich zu 2017 um 9,4 % zugenommen.

In Fürth ist die Zahl der Übernachtungen aus dem Inland gegenüber 2017 um 28,5 % (+49 619) bzw. aus dem Ausland sogar um erstaunliche 47,4 % (+30 995) gestiegen. Unterm Strich kann Fürth bei den Übernachtungen einen Zuwachs von 34 % gegenüber 2017 verbuchen.

Abb. 12: Beantragte Insolvenzverfahren 2011 - 2018



Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen geht in beiden Städten seit Jahren tendenziell zurück. Während in Fürth die Verbraucherinsolvenzen auch erneut um 20 % gesunken sind, stiegen die Verbraucherinsolvenzen in Nürnberg 2018 um knapp 9 % an. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Nürnberg sinkt seit 2015 stetig auf nun 181 (Fürth: 38). Die Zahl der Insolvenzen übriger Schuldner in Nürnberg ist gegenüber dem Vorjahr allerdings wieder etwas stärker gestiegen (+9 %), wohingegen in Fürth die Zahl der Insolvenzen übriger Schuldner um 18 % gesunken ist.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Vorläufiger Statistischer Jahresrückblick für Nürnberg 2018



Sachgebiet	Gesamt-bzw.Endstand		Veränderung	
	2018	2017	Zahl	%
Bautätigkeit und Wohnungswesen				
Bauanträge				
insgesamt (Wohn- und Nichtwohngebäude)	2 247	2 477	-230	-9,3
Baugenehmigungen				
Neubau Wohngebäude	309	313	-4	-1,3
Ein- und Zweifamilienhäuser	209	191	+18	+9,4
Wohnungen	1 581	1 845	-265	-14,4
Umbauter Raum (1 000 m³)	683	755	-72	-9,5
Wohnfläche (100 m²)	1 285	1 405	-120	-8,5
Baukosten (1 000 EUR)	256 594	242 706	+13 888	+5,7
Neubau Nichtwohngebäude	59	89	-30	-33,7
Umbauter Raum (1 000 m³)	2 053	1 134	+919	+81,0
Nutzfläche (100 m²)	2 442	1 665	+777	+46,7
Baukosten (1 000 EUR)	450 268	252 813	+197 455	+78,1
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden insgesamt	320	527	-207	-39,3
Wohnungen	271	671	-400,0	-59,6
Wohnfläche (100 m²)	272	669	-397,0	-59,3
Nutzfläche (100 m²)	146	-9	+155,3	-1 669,9
Baukosten (1 000 EUR)	136 050	194 388	-58 338	-30,0
Baufertigstellungen				
Neubau Wohngebäude	257	438	-181	-41,3
Ein- und Zweifamilienhäuser	172	301	-129	-42,9
Wohnungen	1 159	2 190	-1 031	-47,1
Wohnfläche (100 m²)	1 037	1 574	-537	-34,1
Neubau Nichtwohngebäude	54	82	-28	-34,1
Umbauter Raum (1 000 m³)	1 037	971	+66	+6,8
Nutzfläche (100 m²)	1 456	1 524	-68	-4,5
Gebäude- und Wohnungsbestand ¹⁾				
Wohngebäude	74 794	74 519	+275	+0,4
Wohnungen	283 681	284 781	-1 100	-0,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	49 531	49 252	+279	+0,6
Wohnungsbestand insgesamt (inkl. Wohnheime)	299 803	300 570	-767	-0,3
Veränderung des Wohnungsbestandes durch Korrekturen	-1 925	3 114	.	.
Wirtschaft und Verkehr				
Insolvenzen				
Eröffnete Verfahren	799	750	+49	+6,5
Gewerbeanzeigen				
Anmeldungen	4 792	4 827	-35	-0,7
Abmeldungen	4 582	4 503	+79	+1,8
gewerbl. Fremdenverkehr ²⁾				
Beherbergungsbetriebe	153	149	+4	+2,7
Betten	18 745	18 650	+95	+0,5
Ankünfte insgesamt	2 001 217	1 863 181	+138 036	+7,4
darunter Gäste mit ausländischem Wohnsitz	653 885	604 778	+49 107	+8,1
Übernachtungen insgesamt	3 610 613	3 326 525	+284 088	+8,5
darunter Gäste mit ausländischem Wohnsitz	1 254 987	1 132 393	+122 594	+10,8
Kraftfahrzeuge ³⁾				
Bestand an zugelassenen Kraftfahrzeugen insgesamt	293 598	290 339	+3 259	+1,1
darunter Personenkraftwagen und Kombi	247 869	245 390	+2 479	+1,0
Erstzulassungen insgesamt	24 460	25 161	-701	-2,8
Straßenverkehrsunfälle ⁴⁾				
insgesamt	6 676	6 560	+116	+1,8
darunter mit Personenschaden	2 354	2 196	+158	+7,2
dabei getötete Personen	7	9	-2	-22,2
verletzte Personen	2 961	2 717	+244	+9,0

1) ab Monatsbericht 01/2017 revidierte Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestandes seit 01.01.2016

2) Betriebe mit mehr als 8 Betten

3) Quelle: Ordnungsamt/Zulassungsstelle

4) ohne Kleinunfälle i.S.d. Straßenverkehrsunfallstatistikgesetzes

Vorläufiger Statistischer Jahresrückblick für Fürth 2018



Sachgebiet	Gesamt-bzw.Endstand		Veränderung	
	2018	2017	Zahl	%
Bautätigkeit und Wohnungswesen				
Baugenehmigungen				
Neubau Wohngebäude	105	172	-67	-39,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	78	117	-39	-33,3
Wohnungen	365	707	-342	-48,4
Umbauter Raum (1 000 m ³)	174,0	308,0	-134	-43,5
Wohnfläche (100 m ²)	354,0	623,0	-269	-43,2
Baukosten (1 000 EUR)	59 272	99 073	-39 801	-40,2
Neubau Nichtwohngebäude	21	28	-7	-25,0
Umbauter Raum (1 000 m ³)	105,0	341,0	-236	-69,2
Nutzfläche (100 m ²) 1 - 10	184,0	723,0	-539	-74,6
Baukosten (1 000 EUR)	24 036	58 932	-34 896	-59,2
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden insgesamt	81	108	-27	-25,0
Wohnungen	32	127	-95	-74,8
Wohnfläche (100 m ²)	43,0	88,0	-45	-51,1
Nutzfläche (100 m ²)	-18,0	23,0	-41	-178,3
Baukosten (1 000 EUR)	23 338	34 109	-10 771	-31,6
Baufertigstellungen				
Neubau Wohngebäude	101	219	-118	-53,9
Ein- und Zweifamilienhäuser	68	168	-100	-59,5
Wohnungen	410	720	-310	-43,1
Wohnfläche (100 m ²)	402,0	687,0	-285	-41,5
Neubau Nichtwohngebäude	24	40	-16	-40,0
Umbauter Raum (1 000 m ³)	220,0	430,0	-210	-48,8
Nutzfläche (100 m ²)	556,0	690,0	-134	-19,4
Gebäude- und Wohnungsbestand ¹⁾				
Wohngebäude	21 383	21 336	+47	+0,2
Wohnungen	66 901	66 839	+62	+0,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	13 712	13 655	+57	+0,4
Wohnungsbestand insgesamt (incl. Wohnheime)	68 155	67 754	+401	+0,6
Veränderung des Wohnungsbestandes durch Korrekturen	336	16	.	.
Wirtschaft und Verkehr				
Insolvenzen				
Eröffnete Verfahren	163	197	-34	-17,3
Gewerbeanzeigen				
Anmeldungen	1 470	1 297	+173	+13,3
Abmeldungen	1 349	1 437	-88	-6,1
gewerbl. Fremdenverkehr ²⁾				
Beherbergungsbetriebe	23	19	+4	+21,1
Betten	2 004	1 462	+542	+37,1
Ankünfte insgesamt	151 887	120 444	+31 443	+26,1
darunter Gäste mit ausländischem Wohnsitz	37 697	31 629	+6 068	+19,2
Übernachtungen insgesamt	322 318	239 459	+82 859	+34,6
darunter Gäste mit ausländischem Wohnsitz	95 693	64 973	+30 720	+47,3
Kraftfahrzeuge ³⁾				
Bestand an zugelassenen Kraftfahrzeugen insgesamt	73 759	72 497	+1 262	+1,7
darunter Personenkraftwagen und Kombi	62 932	61 948	+984	+1,6
Erstzulassungen insgesamt	4 969	4 921	+48	+1,0
Straßenverkehrsunfälle ⁴⁾				
insgesamt	1 264	1 264	+0	+0,0
darunter mit Personenschaden	400	407	-7	-1,7
dabei getötete Personen	2	2	+0	+0,0
verletzte Personen	475	510	-35	-6,9

1) ab Monatsbericht 01/2017 revidierte Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestandes seit 01.01.2016

2) Betriebe mit mehr als 8 Betten

3) Quelle: Straßenverkehrsamt/Zulassungsbehörde

4) ohne Kleinunfälle i.S.d. Straßenverkehrsunfallstatistikgesetzes