

Arbeitsmarkt und Bautätigkeit im Jahr 2021

Nachdem in **M524** („Jahresrückblick 2021 - eine Trendwende im Bevölkerungsrückgang?“) bereits ausführlich über die demographische und epidemiologische Entwicklung des vergangenen Jahres berichtet wurde, greift vorliegender Bericht die Entwicklung auf dem Nürnberger und Fürther Arbeitsmarkt sowie im Baugeschehen beider Städte auf.

Arbeitsmarkt

Im zweiten Jahr der Pandemie scheint sich der Arbeitsmarkt in Nürnberg und Fürth nach heftigen Einbrüchen im Jahr 2020 wieder zu erholen. Da die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten immer mit einem Verzug um ein halbes Jahr berichtet wird, sind in **Abbildung 1** nur die Werte bis einschließlich August 2021 dargestellt.

In Nürnberg ist die Arbeitslosenquote seit Beginn des Jahres 2021 kontinuierlich rückläufig. Lag sie im Januar noch bei 6,8 %, so ist sie bis zum August auf 5,9 % abgesunken (**Abb. 1**) und betrug im Dezember 2021 nur noch 5,3 % (nicht in der Abbildung). Damit lag die Arbeitslosenquote in Nürnberg mit +0,4 %-Punkten nur noch knapp über dem Niveau des Dezember 2019, bevor die Corona-Pandemie Deutschland erreicht hatte. In Fürth verlief die Entwicklung der Arbeitslosenquote noch positiver: Sie lag im Januar 2021 bei 6,2 %, und ist seitdem kontinuierlich auf 4,8 % im Dezember gesunken. Dieser Wert überstieg den Dezember-Wert 2019 um lediglich 0,1 %-Punkte.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigte im Jahresverlauf 2021 ebenfalls einen positiven Trend, der jedoch noch weit von der Entwicklung im Jahr 2019 entfernt ist. Nach einem starken (saisonbedingten) Rückgang von Dezember 2020 auf Januar 2021 erholte sich die Beschäftigung in Nürnberg im Jahresverlauf deut-

lich (**Abb. 1**). Im Januar arbeiteten in Nürnberg 309 465 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 1,5 % weniger als im Januar 2020 (Fürth 49 424, +0,3 %). Im August belief sich ihre Zahl auf 312 148, 1,3 % mehr als im August des Vorjahres - Tendenz steigend (Fürth 49 763, +0,6 %).

Der letzte verfügbare Stichtag für den Vergleich der Beschäftigungsveränderung nach Wirtschaftsbereichen ist Juni 2021. Gegenüber Juni 2020 war die Beschäftigung in Nürnberg um 3 035 Personen (+1%) angewachsen. Am stärksten hatte davon die Arbeitnehmerüberlassung (+2 613, 23,1%) profitiert, nachdem sie im Vorjahr deutlich geschrumpft ist. Der Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft verlor hingegen fast ebenso viele Beschäftigte (-1 987, -32,1%). Weitere Verluste musste auch das Gastgewerbe hinnehmen: 569 Beschäftigte gab es hier weniger als im Vorjahr (-6,2%). Deutliche Zuwächse konnte der Bereich Verkehr und Lagerei verzeichnen, mit einem Anstieg der Beschäftigung um 1 509 Personen (+6,4%). Auch die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen legten mit einem Zuwachs von 1 675 Beschäftigten (+4,8%) deutlich zu. Zu diesem Bereich zählen Unternehmen in der Vermietung beweglicher Sachen, Reisedienstleister, Wach- und Sicherheitsdienste, Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau etc. Weiter gewachsen ist auch das Gesundheitswesen mit einem Plus von 913 Personen (+4,8 %).

Ähnliche Entwicklungen der Beschäftigung in den Wirtschaftszweigen sind auch in Fürth zu sehen. Zwar entsprach die Zahl der Beschäftigten im Juni 2021 nahezu ihrer Zahl im Juni 2020 (+63, 0,1 %), innerhalb der Wirtschaftszweige gab es jedoch viele Beschäftigungsgewinne und -verluste. Auch in Fürth profitierte vor allem der Bereich der Arbeitnehmerüberlassung von einem deutlichen

Zuwachs (+273, 63,5 %) und war so maßgeblich für den Zuwachs der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen mit einem Plus von 7,2 % (+176) verantwortlich. Einen deutlichen Zuwachs erlebte mit +13 % (+237) auch der Bereich Verkehr und Lagerei, sowie die Öffentliche Verwaltung (+146, +4,4 %), die Bereiche Erziehung und Unterricht (+46, +3,8 %) und Heime und Sozialwesen (+113, +3,7 %). Die anteilig höchsten Verluste musste das Gastgewerbe hinnehmen (-164, -11,4 %), gefolgt vom Verarbeitenden Gewerbe mit einem Beschäftigungsrückgang von 4,6 %, bzw. 489 Beschäftigten. Dieser Rückgang betraf vor allem die Metall-, Stahl- und Elektroindustrie (-452, -6,7 %). Verluste sind in Fürth zudem im Gesundheitswesen zu beobachten; hier ging die Zahl der Beschäftigten um 140 Personen zurück (-2,8 %).

Mit dem Beschäftigungszuwachs entspannte sich die Lage am Arbeitsmarkt auch für die Arbeitslosen (**Abb. 2**). In Nürnberg ist die Zahl der Arbeitslosen seit Beginn des Jahres um etwa 4 000 Personen zurückgegangen. Waren im Januar 2021 noch 20 309 Menschen in Nürnberg

Das Wichtigste in Kürze:

- Im Jahr 2021 erholt sich der Arbeitsmarkt in Nürnberg und Fürth langsam von den heftigen Einbrüchen des Vorjahres.
- Es profitieren aber nicht alle Branchen: Während das Baugewerbe seinen Wachstumstrend fortsetzt, kämpft das Gastgewerbe nach wie vor mit den Folgen der Pandemie.
- Das Baugeschehen zeigt sich in Nürnberg dynamisch, während die Lage in Fürth stagniert.

Abb. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote 2019-2021

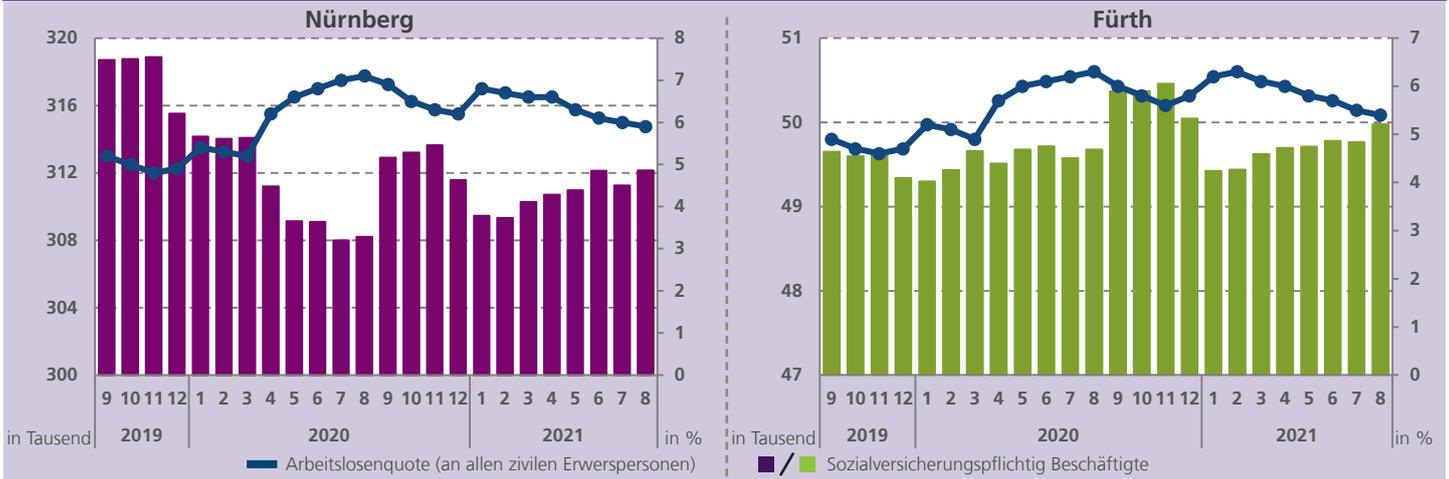


Abb. 2: Bestand an Arbeitslosen und gemeldeten Stellen 2020-2021

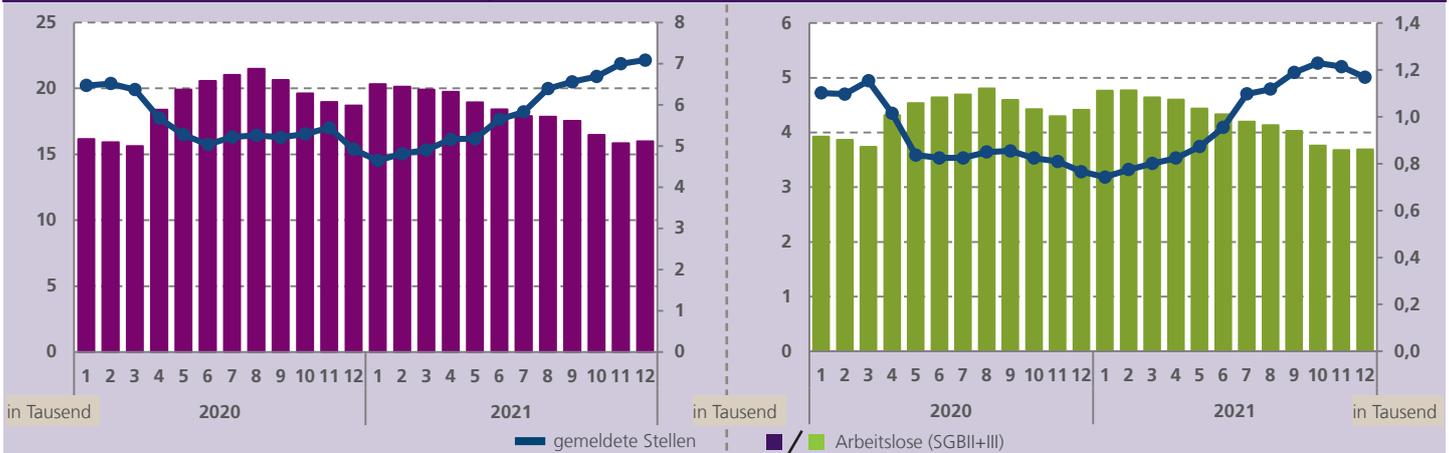


Abb. 3: Übernachtungen und Ankünfte 2020-2021

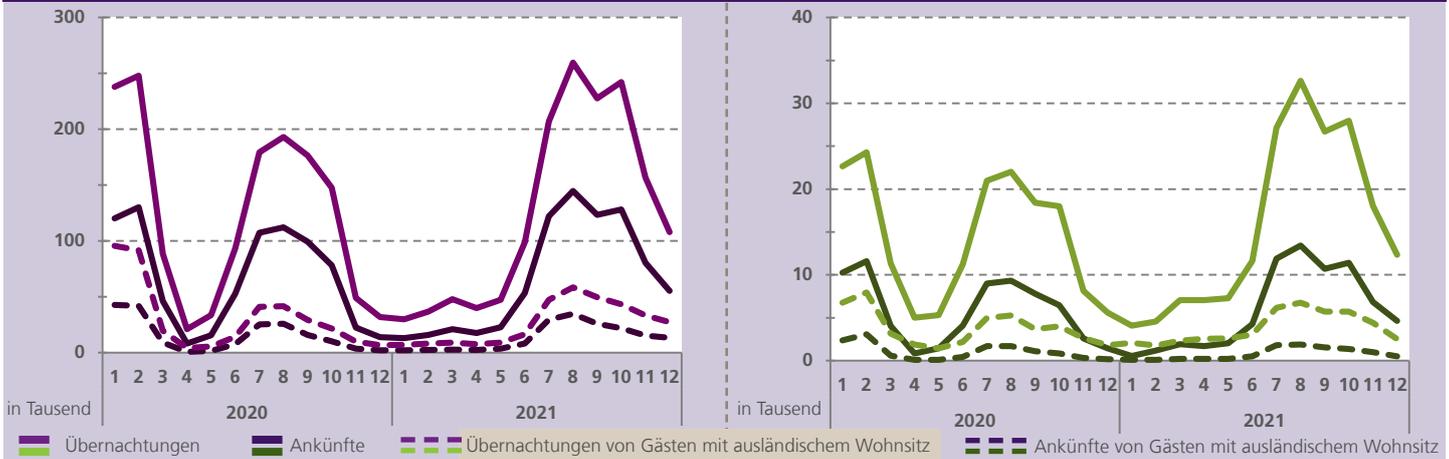
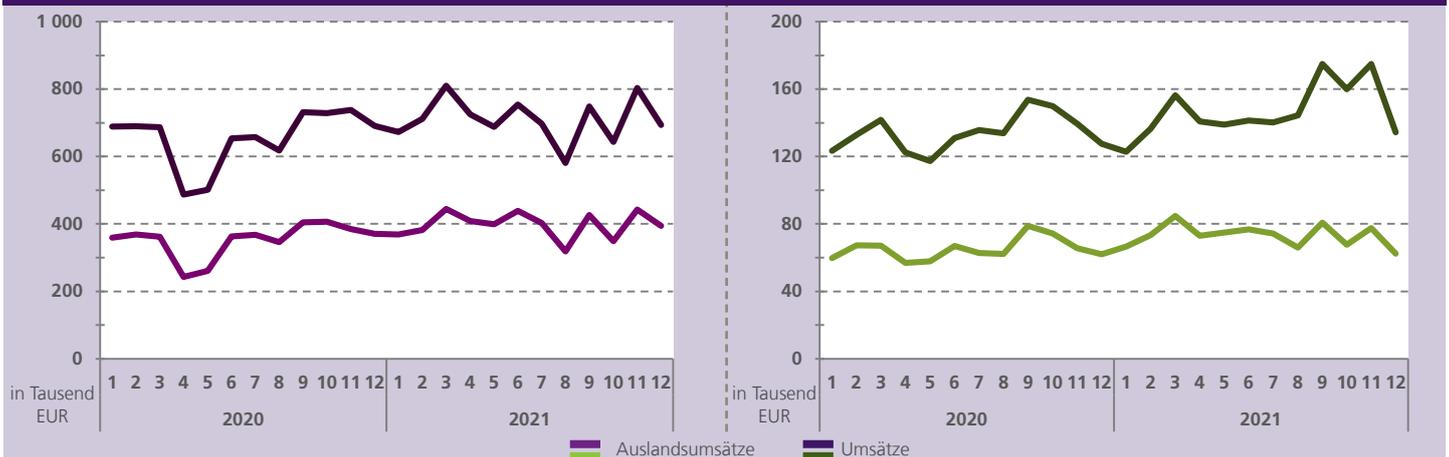


Abb. 4: Umsätze im verarbeitenden Gewerbe 2020-2021



arbeitslos gemeldet, so waren es im Dezember 2021 noch 15 991. Dies sind jedoch immer noch beinahe 1 500 Personen mehr als im Dezember 2019. Das gleiche Bild ist in Fürth zu sehen: Auch hier ist seit Jahresbeginn die Zahl der Arbeitslosen deutlich rückläufig - von 4 763 Personen im Januar 2021 auf 3 693 im Dezember. Im Unterschied zu Nürnberg ist der „vorpandemische“ Stand vom Dezember 2019 damit fast wieder erreicht. Damals gab es in Fürth 3 569 Arbeitslose.

Die Entspannung am Arbeitsmarkt zeigt sich auch anhand der Zahl gemeldeter offener Stellen. Trotz der dritten und vierten Pandemiewelle im Jahr 2021 scheinen die Betriebe wieder hoffnungsvoller in die Zukunft zu schauen und wollen Personal rekrutieren. In Nürnberg stieg die Zahl der gemeldeten Stellen von 4 646 im Januar 2021 auf 7 085 im Dezember. Dies entspricht einem Zuwachs von 52 %. Den höchsten Zuwachs verzeichneten das Verarbeitende Gewerbe mit +218 % und das Gastgewerbe mit +195 %. Beide Wirtschaftsbereiche waren durch die Pandemie stark beeinträchtigt und werden nun wahrscheinlich zuvor abgebaute Beschäftigung wieder aufbauen. Auch in Fürth stieg die Zahl der gemeldeten offenen Stellen im Jahr 2021 kontinuierlich an, von 743 im Januar auf 1 169 im Dezember (+57 %). Den höchsten Zuwachs verzeichnete auch hier das Gastgewerbe von 8 offenen Stellen im Januar auf 44 im Dezember (+450 %).

Grundsätzlich ist die Beschäftigtenstruktur in Nürnberg und Fürth weiterhin vom Dienstleistungsgewerbe geprägt: In Nürnberg hat der Dienstleistungsbereich einen leichten Beschäftigungszuwachs von 0,5 % auf nun 80 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfahren. In Fürth betrug der Zuwachs im Dienstleistungsbereich 1,3 %. Hier sind 73,5 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Wirtschaftssektor tätig. Knapp jede*r fünfte Beschäftigte in Nürnberg bzw. mehr als jede*r Vierte in Fürth ist im Produzierenden Gewerbe tätig. In der Land- und Forstwirtschaft und Fischerei sind in beiden Städten rund 0,5 % der Beschäftigten tätig. Diese Beschäftigtenstruktur ist relativ stabil und wird

sich auch durch die Folgen der Corona-Pandemie nicht grundlegend verändern.

Wirtschaft

Wie bereits aus den Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt hervorgeht, hatte die Corona-Pandemie einen deutlichen Einfluss auf das wirtschaftliche Leben in Nürnberg und Fürth. Im Jahr 2021 hat sich dieser stark negative Einfluss jedoch deutlich abgeschwächt und auf dem Arbeitsmarkt hat eine Erholung eingesetzt. Von dieser Erholung konnten bisher jedoch nicht alle Wirtschaftsbereiche profitieren.

Vor allem der Fremdenverkehr hat nach wie vor mit erheblichen Einbußen zu kämpfen. Die Zahl der Ankünfte in Nürnberg ist im Jahr 2021 nochmals um etwa 1 % gegenüber 2020 zurückgegangen, während in Fürth ein minimaler Zuwachs von 2,5 % gegenüber 2020 verzeichnet werden konnte. Die Ankünfte von Gästen mit ausländischem Wohnsitz sind in Nürnberg um weitere 13 % zurückgegangen, in Fürth sogar um 23,6 %. Die Zahl der Übernachtungen ist in Nürnberg relativ konstant geblieben (+0,1 %), in Fürth ist sie um 7,9 % gestiegen. Allerdings ist dies fast ausschließlich inländischen Gästen zu verdanken. Die Zahl der Übernachtungsgäste aus dem Ausland lag auch im Jahr 2021 unter dem Vorjahreswert (Nürnberg -16,8 %, Fürth -0,1 %) (Abb. 3). In diesen Zahlen schlägt sich vor allem das Beherbergungsverbot nieder, welches bis in den Juni hinein Bestand hatte. Nach einer kurzen Erholung, die jedoch in keinsten Weise an die Werte von 2019 heranreicht, brechen die Übernachtungszahlen zum Winter hin wieder stark ein. Dies ist sicherlich auch der Absage der Weihnachtsmärkte geschuldet.

Das Verarbeitende Gewerbe scheint sich im Jahr 2021 hingegen ein wenig von der Pandemie erholt zu haben, was sich in den Arbeitsmarktdaten bereits angedeutet hat. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsätze im Verarbeitenden Gewerbe 2021 in Nürnberg um 8,3 % gestiegen (Fürth 9,7 %). Die Auslandsumsätze legten sogar um 12,8 % zu (Fürth 12,3 %). Der Anstieg der Umsätze war so deutlich, dass sich sogar gegenüber dem Jahr 2019 ein klei-

nes Plus zeigte: In Nürnberg von 1 % und in Fürth sogar von 10,9 %. In der zweiten Jahreshälfte zeigten sich die Umsätze in beide Städten sehr volatil (Abb. 4), jedoch mit einer im Jahresverlauf steigenden Tendenz.

Ausgehend von den Informationen zu Umsätzen und Aufträgen, scheint das Bauhauptgewerbe auch im Jahr 2021 als „Gewinner“ aus der Pandemie hervorgegangen zu sein (Abb. 5). Bereits seit dem zweiten Quartal 2020 stiegen die Auftragsgänge im Bauhauptgewerbe kontinuierlich an, von 98 795 auf 214 271 im vierten Quartal 2021. Das entspricht einem Zuwachs um 117 %! Die Umsätze sind im gleichen Zeitraum jedoch lediglich um 39 % angestiegen. Für Fürth liegen aufgrund der geringen Größe des Bausektors nur unvollständige Daten zu den Auftragsgängen vor, was eine Auswertung erschwert. Aber auch hier zeigten sich deutliche Anstiege der Auftragsgänge im Jahresverlauf 2021: Von 18 824 im ersten Quartal 2021 auf 26 974 im dritten Quartal.

Aus der Anzahl der Insolvenzen lassen sich auch im Jahr 2021 nur schwer Rückschlüsse ziehen. Da die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen, die pandemiebedingt zahlungsunfähig oder überschuldet sind, noch bis Ende April 2021 Bestand hatte, bildet die Zahl der eröffneten Insolvenzverfahren noch nicht die tatsächliche wirtschaftliche Lage der Unternehmen ab. Entsprechend muss davon ausgegangen werden, dass die sehr geringe Zahl von 98 Unternehmensinsolvenzen in Nürnberg (Fürth: 24), die Realität noch nicht ganz abbildet. Insgesamt lag die Zahl der Insolvenzen in Nürnberg mit 888 beantragten Verfahren im Jahr 2021 jedoch deutlich höher als in allen Vorjahren seit 2011. Vor allem die Verbraucherinsolvenzen stiegen von 2020 auf 2021 um nahezu 100 %, was 265 Anträgen entspricht (Fürth +18 Anträge, bzw. 31 %). Anteilig waren in Nürnberg 60 % der Insolvenzen Verbraucherinsolvenzen (Fürth 50 %). Und auch die Insolvenzanträge von ehemals selbständig Tätigen und natürlichen Personen als Gesellschaftern u.Ä. stiegen in beiden Städten deutlich an: In Nürnberg um 83 % (358 Anträge) und in Fürth um 28 % (28 Anträge).

Abb. 5: Umsätze und Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe 2020-2021 nach Quartalen (zum Vorjahr)

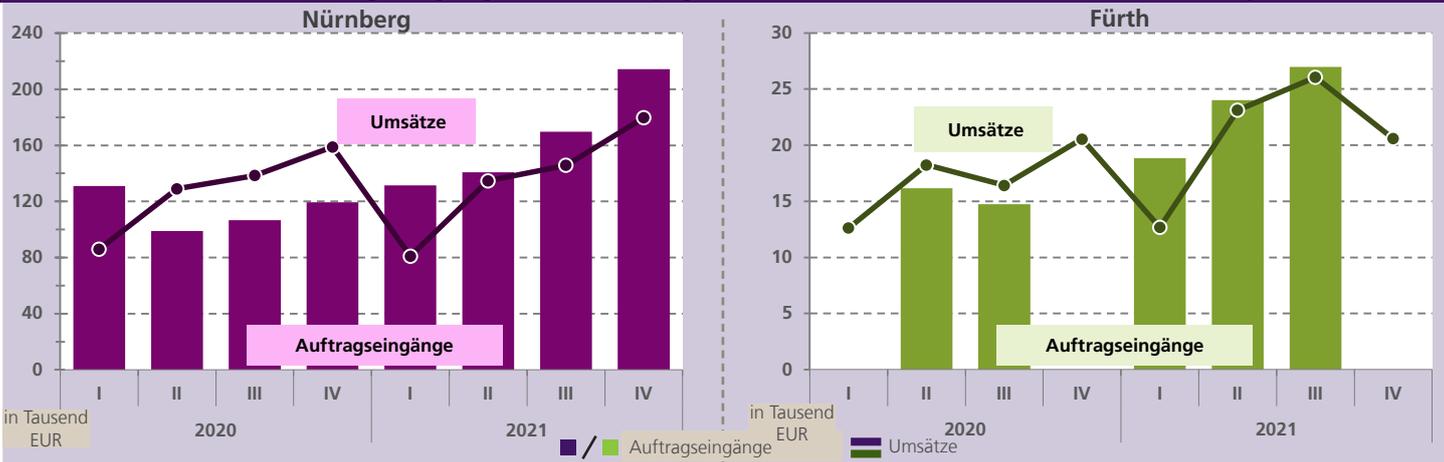


Abb. 6: Erstzulassungen (PKW) 2020-2021 nach Quartalen (zum Vorjahr)

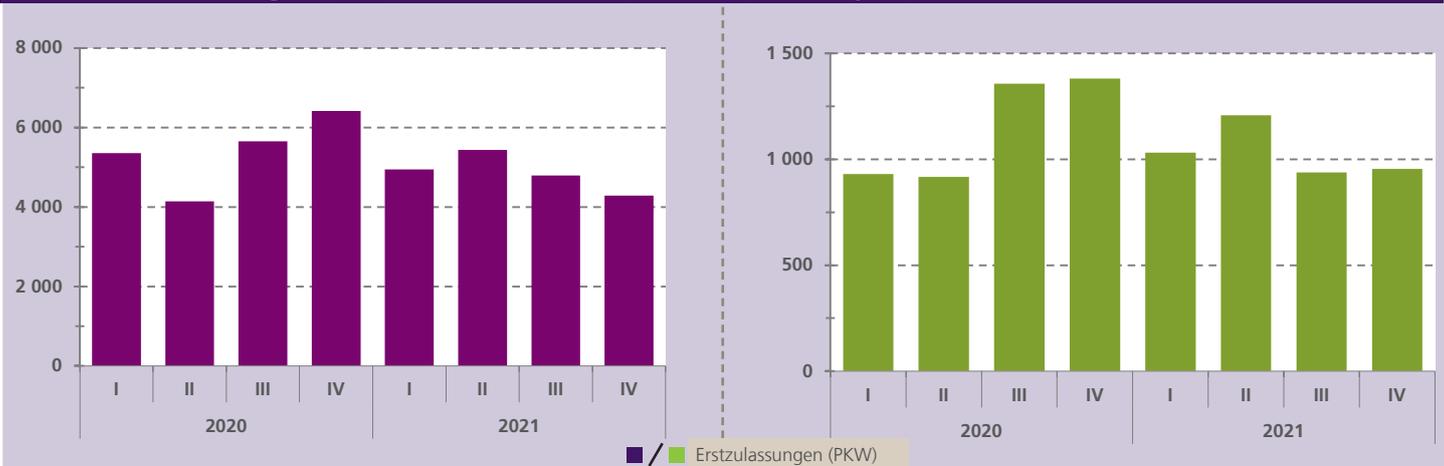
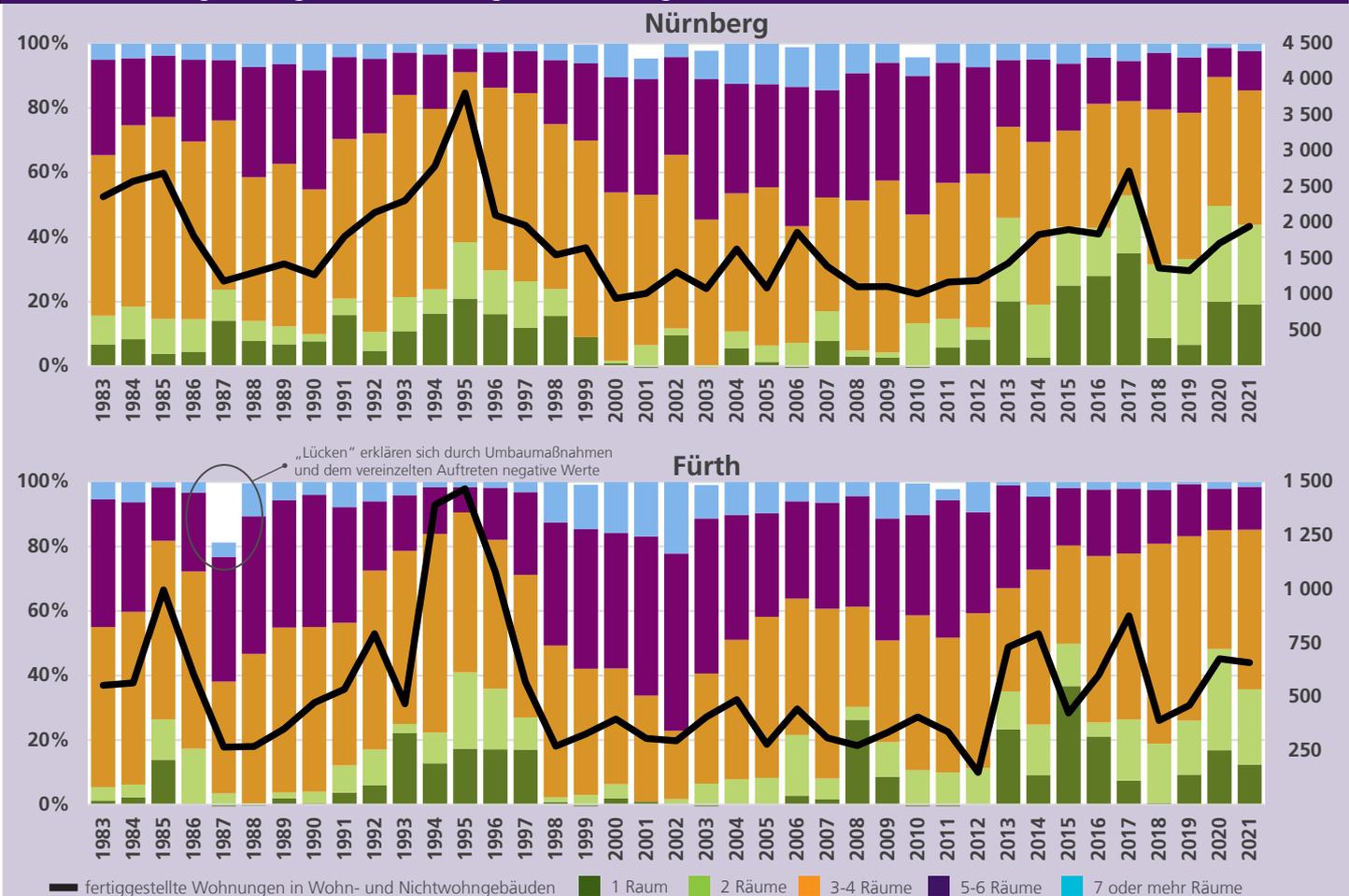


Abb. 7: Baufertigstellungen - Entwicklung der Wohnungen nach Zahl der Räume 1983 bis 2021



Auch für die Automobilindustrie war das Jahr 2021 zumindest in Nürnberg und Fürth nur wenig erfolgreich (**Abb. 6**): In Nürnberg wurden 2 105 KfZ weniger neu zugelassen als im Vorjahr (Fürth -453). Dies entspricht in beiden Städten einem Rückgang von 10 % bei den Neuzulassungen. Der KfZ-Bestand hat sich hingegen kaum verändert. In Nürnberg ist er um 0,2 % und in Fürth um 0,4 % gestiegen. Dies stellt einen deutlichen Rückgang gegenüber den vorpandemischen Jahren dar, in denen der KfZ-Bestand jährlich wesentlich stärker gewachsen ist.

Bauen und Wohnen

In Nürnberg lebten Ende des Jahres 2021 unter Berücksichtigung des Einwohnermelderegisters und der Statistischen Gebäudedatei 532 222 Einwohner (2020: 532 331) mit Hauptwohnung in 299 650 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. In Fürth lebten 131 479 Einwohner (2020: 130 726) in 69 176 Wohnungen. Auch wenn Nürnberg im letzten Quartal 2021 wieder leicht gewachsen ist, sind die Einwohnerzahlen in Nürnberg gegenüber dem ersten Pandemiejahr 2020 erneut gesunken (siehe auch **M524**). Fürth hingegen ist bereits seit Beginn des Jahres 2021 wieder leicht gewachsen und die Einwohnerzahl liegt zum Ende des Jahres bereits über dem Niveau von 2019. Der Bausektor in den beiden Städten zeigte sich den schnellen Veränderungen in der Einwohnerzahl gegenüber als durchaus robust (siehe Baugewerbe). Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen lag in Nürnberg im Jahr 2021 sogar leicht über dem Niveau der Jahre 2014-2016. In Fürth sortierte sich dieser wohnungspolitisch relevante Indikator nur leicht unter dem Vorjahresniveau ein, rangiert aber immer noch deutlich über dem Niveau der letzten fünf Jahre. Berücksichtigt werden muss allerdings, dass die Baufertigstellung einzelner, größeren Bauvorhaben (z.B. Studierendenwohnheime) zu Ausreißern in der zeitlichen Betrachtung führen kann (wie im Jahr 2017 geschehen).

In **Abb. 7** ist die Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen nach Zahl der Räume in einer langen Zeitreihe seit 1983 dargestellt. Es zeigt sich, dass die großen Wohnungen mit 5 u.m. Räumen zunehmend an

Bedeutung verloren haben, während sich der Anteil der kleinen Wohnungen in beiden Städten seit 2015 zwischen 30 und 50 % eingependelt hat und v.a. in Nürnberg eine Tendenz nach oben zeigt (zumal kleine Wohnungen als Investment immer attraktiver werden). Eine vergleichbare aber etwas schwächer verlaufende Entwicklung gab es in diesem Wohnungssegment bereits Mitte der 1990er-Jahre.

In Nürnberg wurden 2021 insgesamt 1 951 (+13,8 %) bzw. in Fürth 660 Wohnungen (-2,7 %) fertiggestellt. In Nürnberg verlief die Entwicklung sowohl im Neu- wie auch Umbau (+13 % bzw. +20 %) somit erneut positiv; in Fürth stagniert der gesamte Aufschwung seit 2018 ein wenig (Neubau: +4 %, Umbau: -61 %). Bei den Baufertigstellungen kann zumindest kein bremsender Effekt durch die Folgen der Coronapandemie oder der konjunkturellen Großwetterlage festgestellt werden. Es bleibt abzuwarten, ob sich in den nächsten Jahren ein Rückgang bei den Baufertigstellungen beobachten lässt. In **Karte 1** sind die räumliche Verteilung und die Schwerpunkte der fertiggestellten Wohnungen nach Statistischen Bezirken für die Zeit 2011-2021 im Familienhaus- und Geschosswohnungsbau dargestellt.

Während auf Bundesebene mit +3,3 % erneut ein leichter Zuwachs bei den genehmigten Wohnungen registriert wurde¹, ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in Nürnberg im Jahr 2021 mit 2 360 Wohnungen - nach einer leichten Stagnation im Jahr 2020 - gegenüber dem Vorjahr etwas zurückgegangen (2020: 2 783, -15,2 %). Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Nürnberg entsprach 2021 ziemlich genau dem Mittelwert der letzten zehn Jahre. Fürth verzeichnete im Jahr 2020 noch eine sehr große Zahl an genehmigten Wohnungen (935). Der seit 2019 beginnende Anstieg konnte aber 2021 nicht fortgesetzt oder gar gehalten werden: 395 genehmigte Wohnungen bedeuten einen Rückgang um -57,8 % gegenüber 2020. Ganz deutlich zeigt sich das in Fürth bei den Genehmigungen im konventionellen Wohnungsbau (-64,6 %, Nürnberg: -20 %).

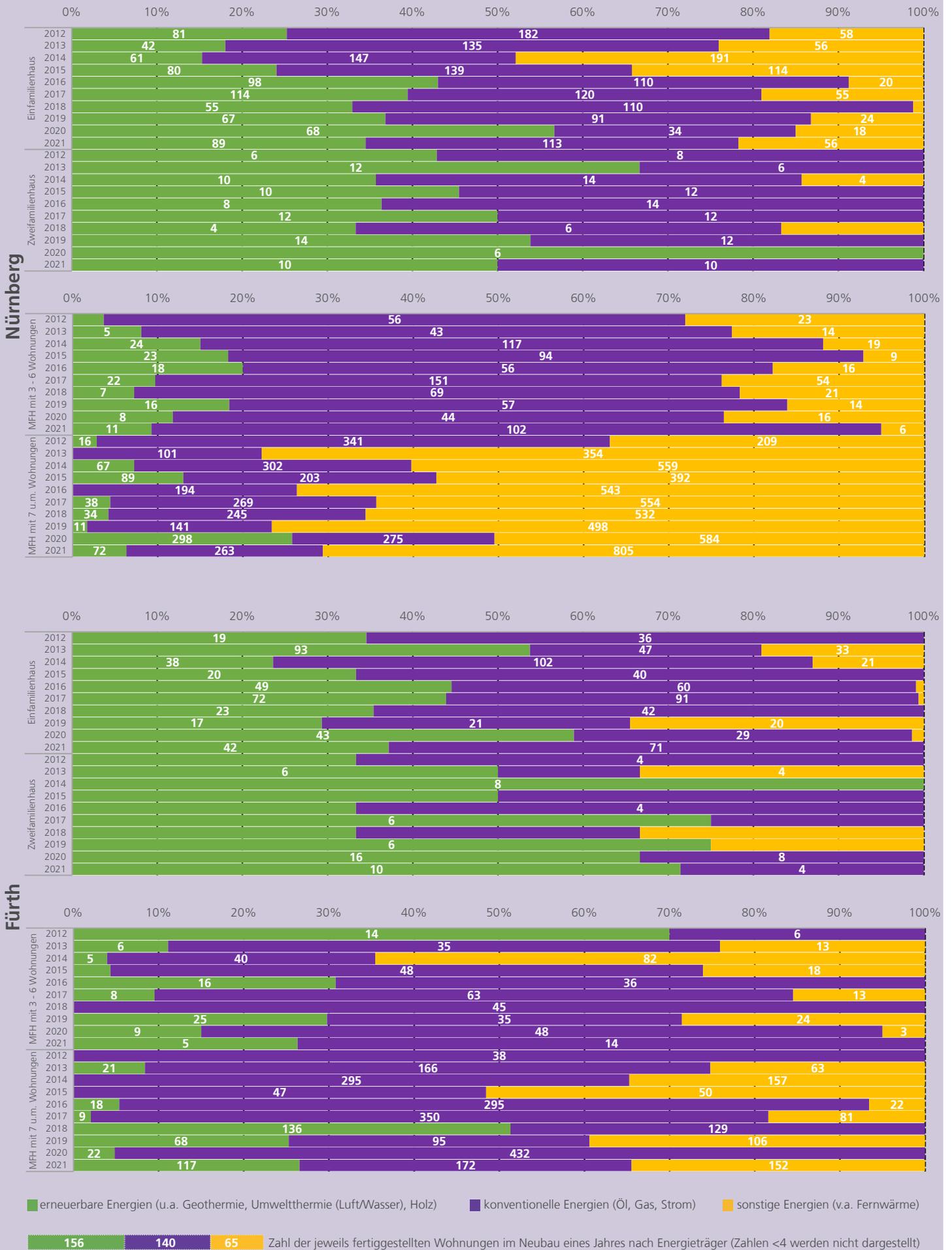
Die Vermutung liegt nahe, dass sich im konventionellen Wohnungsbau beider Städte bereits die Auswirkungen von Lieferengpässen, Rohstoffknappheit und einer erhöhten Nachfrage im In- und Ausland niederschlagen. Das Statistische Bundesamt teilte schon Mitte Februar mit (und somit vor dem Krieg in der Ukraine mit seinen globalen Auswirkungen), dass die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn dieser Erhebung im Jahr 1949 gestiegen sind. Konstruktionsvollholz verteuerte sich zum Beispiel um 77,3% gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt². Bauen ist also 2021 definitiv teurer geworden! Und das betrifft die geplanten Vorhaben mit unklarem Realisierungshorizont künftig noch viel stärker als die Bauvorhaben, die kurz vor der Fertigstellung stehen.

Der Anteil der genehmigten Wohnungen im Bestand betrug in Nürnberg in 2021 10,3 % und ist somit gegenüber 2020 leicht gestiegen. Nach der Hochphase 2015-2017 mit damals 20-26 % sind die Baumaßnahmen im Bestand in den letzten Jahren aber stetig zurückgegangen. Diese Entwicklung lässt sich auch in Fürth beobachten. In 2017 betrug der Anteil der genehmigten Wohnungen im Bestand noch 15 %, in 2021 lag der Anteil dieser Wohnungen nach drei schwächeren Jahren hingegen wieder bei 9 %. Ob sich in diesem Segment künftig mehr Dynamik nach oben ergeben wird, ist in hohem Maße von der Entwicklung der Baupreise für Neubauten abhängig. Angesichts der nach wie vor großen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und der vielen konjunkturellen Einflussfaktoren (s.o.), ist es eher unwahrscheinlich, dass sich die Preise im Neubau aber dauerhaft nach unten bewegen. Das könnte dazu führen, dass die auch unter stadtentwicklungspolitischen Aspekten interessante Binnenentwicklung bzw. Nachverdichtung in beiden Städten eine neue Bedeutung erfährt. Dabei könnten auch Baumaßnahmen im Bestand eine größere Rolle spielen. Zu diesem Ergebnis kommt auch der Bund, der Deutschland in einer kürzlich vorgestellten Studie des BBSR

¹ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes DESTATIS Nr. 095 vom 10.03.2022

² Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes DESTATIS Nr. 006 vom 10.02.2022

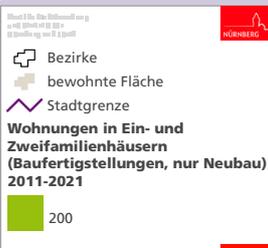
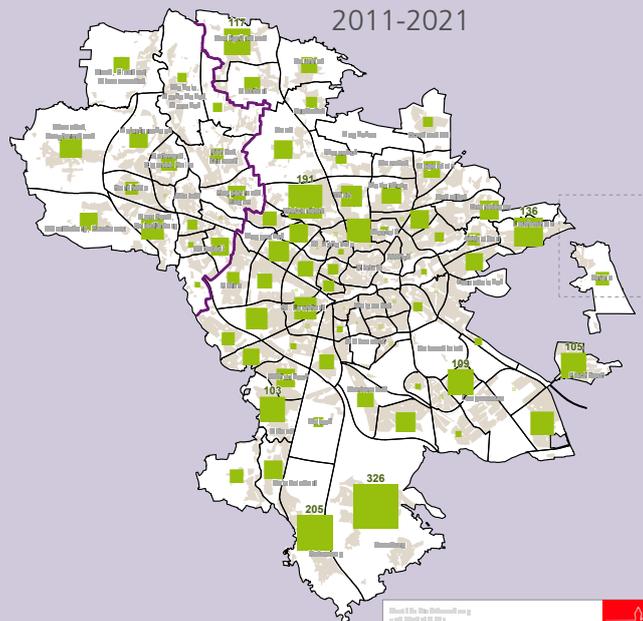
Abb. 8: Fertiggestellte Wohnungen (nur Neubau) nach Art des Energieträgers (primäre Heizenergie, Heizung)



Karte 1: Baufertigstellungen im Wohnungsbau in Nürnberg und Fürth 2011-2021 nach Statistischen Bezirken

Städte Nürnberg und Fürth

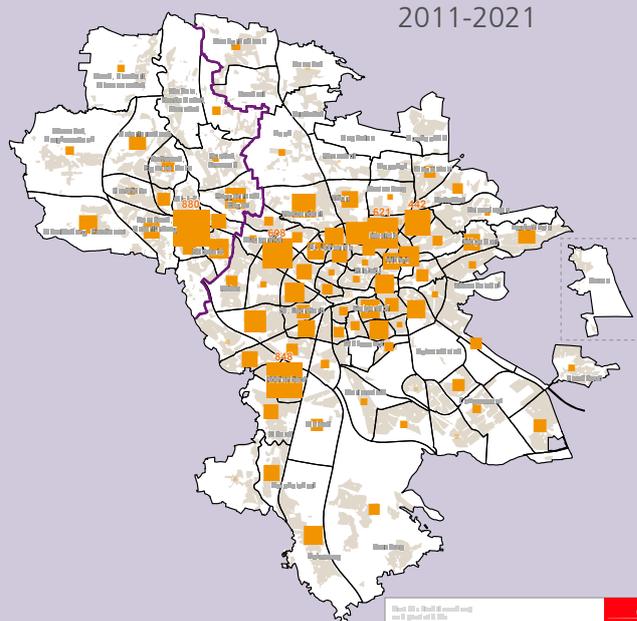
Ein- und Zweifamilienhäuser
2011-2021



Raumbezugssystem 2022 (Amt für Stadtforschung und Statistik)
Sachdaten: Statistik der Baufertigstellungen (2011-2021)

Städte Nürnberg und Fürth

Mehrfamilienhäuser
2011-2021



Raumbezugssystem 2022 (Amt für Stadtforschung und Statistik)
Sachdaten: Statistik der Baufertigstellungen (2011-2021)

Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Quellen: Statistik der Baufertigstellungen und -genehmigungen, Bayerisches Landesamt für Statistik

ausreichend Bauland attestiert hat und zur Vermeidung von Versiegelung und Flächenfraß die Bedeutung von Innenentwicklung und dem klugen Nutzen von Brachflächen und Baulücken hervorgehoben hat³.

Nach wie vor stellen aber Neubauwohnungen den Großteil aller genehmigten Wohnungen: 2021 wurden in Nürnberg 86 % (Fürth: 73 %) der Wohnungen in konventioneller Bauweise genehmigt und 4 % (Fürth: 14 %) im Fertigteilbau. In Nürnberg waren es 2021 erneut die Wohnungsunternehmen, die für neun von zehn genehmigten Neubauwohnungen verantwortlich sind, während private Bauherren in der Noris seit 2014 immer seltener als Akteure im Segment Wohnungsneubau auftreten (2014: 20,8 %, 2021: 6,5 %). In Fürth sieht die Situation etwas anders aus, da hier für Wohnungsunternehmen „nur“ drei von

vier Neubauwohnungen genehmigt wurden und die Rolle der privaten Bauherren relativ bedeutender war als in Nürnberg: In Fürth ging beinahe jede vierte Neubauwohnung auf das Konto privater Bauherren.

Nicht alle der in 2021 genehmigten Wohnungen wurden auch im gleichen Jahr realisiert bzw. fertiggestellt. Diese Bauvorhaben bilden am Ende eines Jahres den sog. Bauüberhang. In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Lage kann der Überhang anwachsen, sich aber auch verkleinern (2017 wurden einige größere Objekte aus dem Bauüberhang fertiggestellt). Der Überhang wird daher stetig überprüft. Ende 2021 gab es in Nürnberg einen Bauüberhang von ca. 7 000 Wohnungen (Fürth ca. 2 200).

Nicht nur als Maßnahme zur Bekämpfung des Klimawandels, sondern auch vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und der volatilen Verfügbarkeit von Energieträgern liefert der Blick auf die

seit 2012 im Neubau verwendeten primären Energieträger zum Betrieb der Heizanlagen wichtige Erkenntnisse. In **Abb. 8** ist dargestellt, wie in Nürnberg (oben) und Fürth (unten) in den Neubausegmenten Familienhaus- (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschosswohnungsbau (mit 3-6 und 7 oder mehr Wohnungen) konventionelle und erneuerbare Energieträger verbaut wurden. In Nürnberg wurde in den Einfamilienhäusern seit 2012 mit leicht steigender Tendenz zuletzt ein Drittel aller Wohnungen mit erneuerbaren Energien beheizt, in Fürth sogar etwas mehr (37 %). Knapp die Hälfte aller 2021 fertiggestellten Einfamilienhäuser in Nürnberg werden aber immer noch mit Öl, Gas oder Strom beheizt (Fürth: 63 %). In Nürnberg stellt zudem Fernwärme als Energieträger einen nicht zu unterschätzenden Faktor, der weniger im Familienhausbau sondern mit 71 % vielmehr im Geschosswohnungsbau eine bedeutende Rolle spielt; erneuerbare Energien spielen hier (noch) keine Rolle.

³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. BBSR-Online-Publikation 11/2022, Bonn, März 2022.

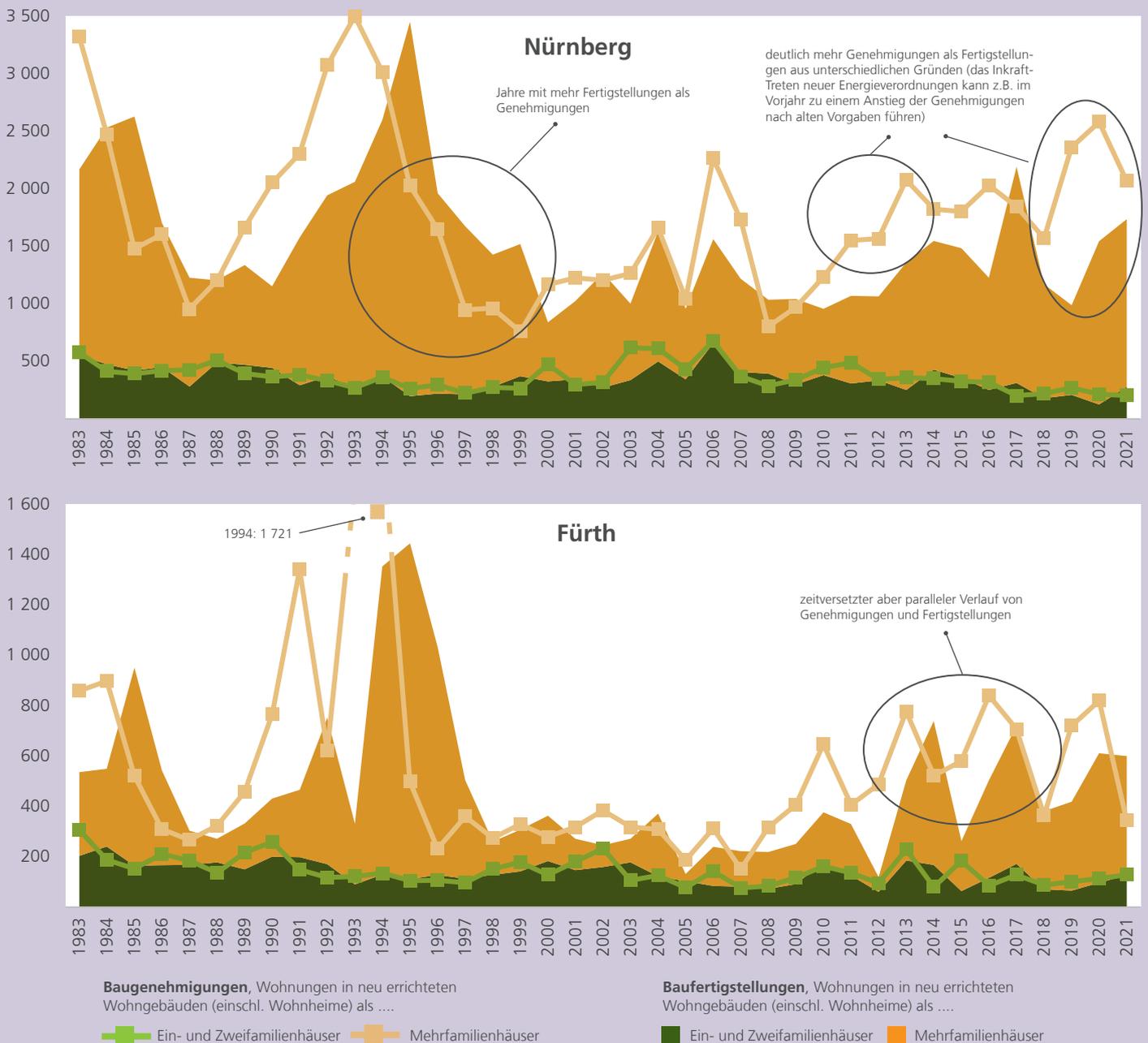
Ein abschließender Blick auf die Entwicklung der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen im Familienhaus- und Geschosswohnungsbau (Neubau) seit 1983 zeigt, dass es im Familienhausbau beider Städte keine wirkliche Abweichung bei genehmigten und fertiggestellten Wohnungen eines Jahres gibt (**Abb. 9**) und sich die grüne Linie (BG)

- mit einigen Ausnahmejahren - sehr gut mit den Spitzen der grünen Fläche (BF) deckt. Größere Unterschiede gibt es aufgrund der längeren Bauzeiten (also der Zeit zwischen Baugenehmigung und -fertigstellung) tatsächlich nur im Geschosswohnungsbau. Die orangen Linien (BG) liegen sehr häufig entfernt von den Spitzen der orangen Flächen

(BF). Vereinzelt lassen sich dann zu den „Genehmigungsbergen“ in den Folgejahren parallel laufende „Fertigungsspitzen“ erkennen. In Nürnberg erkennt man aber seit etwa Mitte der 2000er-Jahre, dass sich - anders als in Fürth - kein echter Nachholeffekt zeigt, was letztlich auch im ansteigenden Bauüberhang zum Ausdruck kommt.

MR/TN

Abb. 9: Baugenehmigungen und -fertigstellungen im Wohnungsbau (Neubau) in Nürnberg und Fürth 1983 - 2021



Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
 Quellen: Statistik der Baufertigstellungen und -genehmigungen, Bayerisches Landesamt für Statistik

Impressum

Herausgeberin:

Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Unschlittplatz 7a, 90403 Nürnberg, Telefon 09 11 / 2 31- 28 43, Fax 09 11 / 2 31- 74 60
 statistikinfo@stadt.nuernberg.de, www.statistik.nuernberg.de

Zitiervorschlag: Stadt Nürnberg - Amt für Stadtforschung und Statistik (2022): Arbeitsmarkt und Bautätigkeit 2021. In: Berichte aus Stadtforschung und Statistik (M526).

Druck: noris inklusion gemeinnützige GmbH, Werk West/Druckerei, Dorfäckerstraße 37, 90427 Nürnberg

