

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen	7
0. Einleitung	15
1.1 Problemstellung und Ziele	15
1.2 Forschungsstand	19
1.3 Methode	26
0. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	31
2.1 Das Wirtschaftsgut „Wohnen“, Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik	31
2.2 Der bundesdeutsche Wohnungsmarkt	33
2.2.1 Entwicklungslinien des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik in der Bundesrepublik	33
2.2.2 Der Wohnungsmarkt in den alten Ländern zu Beginn der 90er Jahre	40
2.3 Der Nürnberger Wohnungsmarkt	43
2.3.1 Demographische, geographische und wirtschaftliche Rahmenbe- dingungen	43
2.3.2 Der Nürnberger Wohnungsmarkt	46
2.3.2.1 Der Mietwohnungsmarkt	46
2.3.2.2 Der Eigentümermarkt	49
2.3.2.3 Baulandpreise	52
2.3.2.4 Verschiebungen zwischen den Teilmärkten	53
3. Die Untersuchungsviertel: demographische und bauliche Entwicklung	57
3.1 Nördliche Altstadt – St. Sebald	60
3.2 St. Johannis	64
3.3 Langwasser	75
4. Wohnformen und Wohnpräferenzen in den Quartieren	91
4.1 Methodische Anlage der empirischen Erhebungen	92
4.1.1 Die quantitative Untersuchung	92
4.1.1.1 Stichprobenziehung und Teilnahmebereitschaft	92
4.1.1.2 Verteilung soziodemographischer Merkmale in der Stichprobe	95
4.1.1.3 Der Fragebogen	96
4.1.2 Die Intensivinterviews	97
4.1.3 Erklärende Variable	98
4.1.3.1 Ökonomisches Potential	98
4.1.3.2 Haushaltstypen	100
4.2 Wohnformen und Wohnpräferenzen insgesamt sowie nach dem ökonomischen Potential der Haushalte	103
4.2.1 Eigentumsverhältnisse	104
4.2.2 Art des Gebäudes und der Wohnung	105

4.2.3	Verbundenheit mit dem Stadtviertel und Mobilitätsbereitschaft	107
4.2.4	Wohnungsgröße und Wohnungszuschnitt.....	112
4.2.5	Ausstattungsstandards, Renovierungen/Modernisierungen und allgemeine Wohnzufriedenheit	121
4.2.6	Die Wohnungswahl: Kriterien, Schwierigkeiten, Veränderung der Ansprüche.....	124
4.2.7	Wohnkosten und Zahlungsbereitschaft	130
4.2.8	Stellenwert des Wohnens	142
4.2.9	Resümee	143
4.3	Wohnformen und Wohnpräferenzen nach Haushaltstypen.....	144
4.3.1	Stichprobenverteilung und Stabilität der erhobenen Haushaltsformen.....	144
4.3.2	Wohnformen und Wohnpräferenzen traditioneller Haushaltstypen	146
4.3.2.1	Sozial- und Altersstruktur der traditionellen Haushaltstypen	146
4.3.2.2	Eigentumsverhältnisse, Art des Gebäudes und der Wohnung	147
4.3.2.3	Verbundenheit mit dem Stadtviertel und Mobilitätsbereitschaft	148
4.3.2.4	Wohnungsgröße und Wohnungszuschnitt, Ausstattungsstandards sowie allgemeine Wohnzufriedenheit.....	150
4.3.2.5	Die Wohnungswahl: Kriterien, Schwierigkeiten und Verände- rungen der Ansprüche	154
4.3.2.6	Wohnkosten und Zahlungsbereitschaft	156
4.3.2.7	Resümee	159
4.3.3	Wohnformen und Wohnpräferenzen neuer Haushaltstypen	160
4.3.3.1	Sozial- und Altersstruktur der neuen Haushaltstypen	161
4.3.3.2	Eigentumsverhältnisse, Art des Gebäudes und der Wohnung	162
4.3.3.3	Verbundenheit mit dem Stadtviertel und Mobilitätsbereitschaft	163
4.3.3.4	Wohnungsgröße und Wohnungszuschnitt, Ausstattungsstandards sowie allgemeine Wohnzufriedenheit.....	166
4.3.3.5	Die Wohnungswahl: Kriterien, Schwierigkeiten und Veränderungen der Ansprüche	169
4.3.3.6	Wohnkosten und Zahlungsbereitschaft	169
4.3.3.7	Resümee	171
4.3.4	Wohnformen und Wohnpräferenzen der Einpersonenhaushalte	172
4.3.4.1	Sozial- und Altersstruktur der Einpersonenhaushalte	172
4.3.4.2	Eigentumsverhältnisse, Art des Gebäudes und der Wohnung	173
4.3.4.3	Verbundenheit mit dem Stadtviertel und Mobilitätsbereitschaft	173
4.3.4.4	Wohnungsgröße und Wohnungszuschnitt, Ausstattungsstandards sowie allgemeine Wohnzufriedenheit.....	175
4.3.4.5	Die Wohnungswahl: Kriterien, Schwierigkeiten und Verände- rungen der Ansprüche	177
4.3.4.6	Wohnkosten und Zahlungsbereitschaft	178
4.3.4.7	Resümee	181
4.4	Vergleichende Analyse von Haushaltsbiographien.....	182
4.5	Zusammenfassung.....	193
	Tabellenanhang zu Kapitel 4	200

5.	Wohnungspolitische ‚demands‘ und wohnungswirtschaftliche Leitbilder von Interessensvertretungen/ Stadtviertelvereinigungen/Bauträgern	215
5.1	Interessensvertretungen der Mieter und Hausbesitzer	216
5.1.1	Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.	216
5.1.2	Initiative „Mieter helfen Mietern“/ Arbeitskreis Nürnberger Mieterinitiativen	220
5.1.3	Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung	228
5.1.4	Organisierte Interessen und Wohnpräferenzen	231
5.2	Stadtviertelvereinigungen (Bürgervereine, Initiativen)	236
5.2.1	Altstadt	236
5.2.2	St. Johannis	241
5.2.3	Langwasser	244
5.2.4	Stadtviertelvereinigungen und Wohnpräferenzen	247
5.3	Bauträger	249
5.3.1	Freifinanzierte Wohnungsunternehmen	249
5.3.2	Gemeinnützig ausgerichtete Wohnungsunternehmen und Genossenschaften	256
5.3.2.1	Die Genossenschaften	258
5.3.2.2	Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaften	263
5.3.3	Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg (WBG)	268
5.3.3.1	Die Geschäftspolitik der WBG	270
5.3.3.2	Das Verhältnis der WBG zur Stadt Nürnberg	273
5.3.4	Geschäftspolitik, Zielgruppen und Umsetzungsprobleme von Bauträgern im Vergleich	280
6.	Das politisch-administrative System	285
6.1	Die politischen Rahmenbedingungen in Nürnberg	285
6.2	Entwicklungsplanung und Verwaltungsaufbau in Nürnberg	288
6.2.1	Die Stadtentwicklungsplanung	288
6.2.2	Der Verwaltungsaufbau	294
6.3	Das Verhältnis von Politik und Verwaltung	296
6.4	Kommunale Wohnungspolitik in Nürnberg: Ziele, Instrumente, Kontroversen	299
6.4.1	Wohnungspolitische Konzeptionen	300
6.4.1.1	Die Verwaltung	300
6.4.1.2	Die SPD	310
6.4.1.3	Die Grünen	314
6.4.1.4	Die CSU	316
6.4.1.5	Die anderen (FDP, DKP, Republikaner)	319
6.4.2	Wohnungspolitische Instrumente und ihre Implementation	323
6.4.2.1	Das wohnungspolitische Budget	323
6.4.2.2	Wohnungsneubau	328
6.4.2.3	Wohnbauflächen: Bedarfsannahmen, Ausweisungen und Mobilisierung	332
6.4.2.4	Stadterneuerung	340

6.4.2.5	Wohnungsversorgung und Wohnungssicherung	343
6.4.2.6	Die Erhaltungssatzung – die innovative Implementation eines Instrumentes zur Wohnungsbestandssicherung	355
6.4.3	Neue Wohnformen.....	361
6.4.4	Wohnungspolitik in Nürnberg – Zusammenfassung	362
7.	Die Planungen in den Untersuchungsvierteln.....	367
7.1	Nördliche Altstadt	367
7.2	St. Johannis.....	376
7.3	Langwasser	393
7.4	Planungen und Bürgerbeteiligung	401
8.	Kommunale Wohnungspolitik und Wohnpräferenzen	407
8.1	Wohnbedürfnisse und Wohnungsbedarf	407
8.2	Interessenartikulation und -durchsetzung im kommunal- politischen System	410
8.3	Implementation kommunaler Wohnungspolitik: Ziele, Planungen und Umsetzungsdefizite.....	415
8.4	Reichweite kommunaler Steuerung	420
9.	Wohnungspolitische Konsequenzen.....	423
9.1	Konsequenzen für die Kommune	424
9.1.1	Inhaltliche Schwerpunkte.....	424
9.1.2	Erhöhung der Verwaltungseffizienz.....	425
9.2	Konsequenzen für die Bundespolitik.....	426
9.3	Konsequenzen für die Landespolitik	429
9.4	Schlussbetrachtung.....	429
10.	Literaturverzeichnis.....	433
10.1	Darstellungen	433
10.2	Materialien.....	439
Anhang		
	Graphiken und Tabellen.....	443

Verzeichnis der Abbildungen:

Abb. 4.1:	Durchschnittlicher Wohnflächenkonsum und Wohnflächenanspruch nach ökonomischem Potential – Pro-Kopf- Angaben –	105
Abb. 4.2:	Durchschnittliche Wohnkosten nach ökonomischem Potential – in absoluten Zahlen –	128
Abb. 4.3:	Durchschnittliche Wohnkosten nach ökonomischem Potential – als Anteil am Haushaltsnettoeinkommen –	129
Abb. 4.4:	Durchschnittliche Miete und Zahlungsbereitschaft der Mieter nach ökonomischem Potential – in absoluten Zahlen –	132

Abb. 4.5:	Durchschnittliche Miete und Zahlungsbereitschaft der Mieter nach ökonomischem Potential – als Anteil am Haushaltsnettoeinkommen –	133
Abb. 4.6:	Durchschnittliche Wohnkosten und Zahlungsbereitschaft der Eigentümer nach ökonomischem Potential – als Anteil am Haushaltsnettoeinkommen –	134
Abb. 4.7:	Durchschnittlicher Wohnflächenkonsum und Wohnflächenanspruch der Haushaltstypen – Pro-Kopf-Angaben – ...	151
Abb. 4.8:	Durchschnittliche Wohnraumversorgung und Wohnraumsprüche der Haushaltstypen – Pro-Kopf-Angaben	153
Abb. 4.9:	Durchschnittliche Wohnkosten der Haushaltstypen – in absoluten Zahlen –	156
Abb. 4.10:	Durchschnittliche Wohnkosten der Haushaltstypen – als Anteil am Haushaltsnettoeinkommen –	157
Abb. 4.11:	Durchschnittliche Miete und Zahlungsbereitschaft der Mieter unter den Haushaltstypen – in absoluten Zahlen –	158
Abb. 4.12:	Durchschnittliche Miete und Zahlungsbereitschaft der Mieter unter den Haushaltstypen – als Anteil am Haushaltsnettoeinkommen –	159
Abb. 6.1:	Entscheidungsablauf der Nürnberg-Planung	318
Abb. 6.2:	Anteil der Haushaltsausgaben der Stadt Nürnberg für Wohnen 1952-1992	360
Abb. 6.3:	Mittelfristige Investitionsplanung der Stadt Nürnberg. Ausgaben für Städtebau und Wohnen (MIP-Nr 6151/6152/6201).....	361
Abb. 6.4:	Der Anteil der Einzelpläne (EPL) am Nürnberger Wohnungsetat.....	363
Abb. 6.5:	Wohnungsbaufördermittel von Bund und Ländern und der Stadt Nürnberg 1976-1992.....	364

Verzeichnis der Tabellen:

Tabelle 2.1:	Quadratmeterpreis für Wohnungsmieten in Nürnberg – Altbau.....	34
Tabelle 2.2:	Quadratmeterpreis für Wohnungsmieten in Nürnberg – Neubau	35
Tabelle 2.3:	Kaufpreise für freistehende Eigenheime in Nürnberg.....	37
Tabelle 2.4:	Kaufpreise für Reihenhäuser in Nürnberg.....	38
Tabelle 2.5:	Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Nürnberg	38
Tabelle 2.6:	Verkaufspreise für Baugrundstücke in Nürnberg – Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
Tabelle 2.7:	Verkaufspreise für Baugrundstücke in Nürnberg – Mehrfamilienhäuser	40
Tabelle 3.1:	Nürnberg.....	45
Tabelle 3.2:	Altstadt (Bezirk 06).....	49
Tabelle 3.3:	St. Johannis (Bezirk 07).....	55
Tabelle 3.4:	St. Johannis (Bezirk 23).....	57
Tabelle 3.5:	St. Johannis (Bezirk 24).....	59
Tabelle 3.6:	Langwasser (Bezirk 37).....	67
Tabelle 3.7:	Langwasser (Bezirk 33).....	71
Tabelle 4.1:	Gesamtbilanz.....	105
Tabelle 4.2:	Teilnahmebereitschaft.....	128

Tabellenanhang zu Kap. 4

Tabelle 1:	Eigentumsverhältnisse nach ökonomischem Potential.....	208
Tabelle 2:	Gewünschte Eigentumsverhältnisse nach ökonomischem Potential...	209
Tabelle 3:	Gewünschte Eigentumsverhältnisse nach gewünschter Form, Art des Gebäudes und der Wohnung	210
Tabelle 4:	Art des Gebäudes und der Wohnung nach ökonomischem Potential.....	211
Tabelle 5:	Bindung an das Viertel nach ökonomischem Potential.....	212
Tabelle 6:	Mobilitätsindikator nach ökonomischem Potential.....	214
Tabelle 7:	Wohnfläche nach ökonomischem Potential	215
Tabelle 8:	Objektive und subjektive Versorgung mit Wohnfläche nach ökonomischem Potential.....	216
Tabelle 9:	Anzahl der Räume nach ökonomischem Potential.....	217
Tabelle 10:	Objektive und subjektive Versorgung mit Räumen nach ökonomischem Potential.....	218
Tabelle 11:	Einzugsgründe für die jetzige und eine evtl. neue Wohnung im Vergleich – nach ökonomischem Potential	219
Tabelle 12:	Gewünschte Eigentumsverhältnisse nach Haushaltstypen.....	221
Tabelle 13:	Eigentumsverhältnisse nach Haushaltstypen.....	222
Tabelle 14:	Art des Gebäudes und der Wohnung nach Haushaltstypen	223
Tabelle 15:	Bindung an das Viertel nach Haushaltstypen	224
Tabelle 16:	Mobilitätsindikator nach Haushaltstypen	225
Tabelle 17:	Wohnfläche nach Haushaltstypen.....	226
Tabelle 18:	Objektive und subjektive Versorgung mit Wohnfläche nach Haushaltstypen	227
Tabelle 19:	Anzahl der Räume nach Haushaltstypen	228
Tabelle 20:	Objektive und subjektive Versorgung mit Räumen nach Haushaltstypen	229
Tabelle 21:	Einzugsgründe für die jetzige und eine evtl. neue Wohnung im Vergleich – nach Haushaltstypen.....	230

Anhang

Tabelle A.1:	Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes in Nürnberg ab 1972	A 11
Tabelle A.2:	Hauptmieterhaushalte nach Mietbelastung im Januar 1988.....	A 12
Tabelle A.3:	Strukturdaten der Untersuchungsquartiere im Vergleich 1991.....	A 13
Tabelle A.4:	Distrikt 068.....	A 14
Tabelle A.5:	Distrikt 230.....	A 15
Tabelle A.6:	Distrikt 242.....	A 16
Tabelle A.7:	Distrikt 371.....	A 17
Tabelle A.8:	Distrikt 331.....	A 18

Verzeichnis der Karten:

Karte 3.1:	Lage der Untersuchungsquartiere in Nürnberg.....	46
Karte 3.2:	Distriktgrenzen und Straßen von Altstadt und Johannis	52
Karte 3.3:	Distriktgrenzen und Straßen von Langwasser	64