



Wohnungsmarktprognose Braunschweig

Endbericht Hamburg Mai 2013

Wohnungsmarktprognose Braunschweig

Endbericht Hamburg Mai 2013

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
eMail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

1 Einleitung

Starke regionale und sektorale Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte

Der demografische Wandel führt zu grundlegenden Änderungen in der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung und wirkt sich somit direkt auf die Quantität und Qualität der Wohnungsnachfrage aus. Neben einer gestiegenen Lebenserwartung, einer niedrigen Geburtenrate sowie des späteren Zeitpunkts, zu dem Eltern ihr erstes Kind bekommen, sind Wanderungsbewegungen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen als Ursachen zu nennen. Der Wandel betrifft den Altersaufbau der Gesellschaft, die ethnische und kulturelle Vielfalt genauso wie den Rückgang traditioneller Haushalts- und Familienstrukturen. Dieser Prozess gewinnt in den nächsten Jahren weiter an Dynamik und stellt damit die öffentliche Hand wie die private Wirtschaft gleichermaßen vor neue Herausforderungen.

Ziel: Fundierte aktuelle Entscheidungsbasis

Um die Entscheidungsbasis der Wohnungsmarktakteure zu fundieren, ist es notwendig, durch abgesicherte Prognosen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung den zu erwartenden Wohnungs- und Flächenbedarf aufzuzeigen.

Erweiterung um qualitative Komponente

Ziel der Studie ist es vor allem, den künftigen Wohn- und Flächenbedarf zu ermitteln und darauf aufbauend einen neuen Entwicklungskorridor für die zur Verfügung zu stellenden Wohnbauflächen in Braunschweig herauszuarbeiten. Damit werden für Braunschweig eine sichere Datenbasis und eine aktuelle Planungsgrundlage für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt. Es wird auf diese Weise gewährleistet, dass in Braunschweig auch langfristig eine marktgerechte Ausweisung von Wohnbauland für künftige Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht wird.

Wohnungsmarkt-relevante Größen

Die Daten wurden aufbereitet und aufeinander abgestimmt. So wurden für eine Wohnungsmarktanalyse die amtlichen Statistiken um die Akteure und Wohneinheiten bereinigt, die nicht dem aktiven Wohnungsmarktgeschehen zuzurechnen sind. Hierzu zählen zum Beispiel Untermieter auf der einen Seite und Wohnungen in Wohnheimen auf der anderen Seite. Diese Abgrenzung dient

dazu, das Marktgeschehen quantitativ abzubilden. GEWOS hat daher die Kenngrößen „wohnungsmarktrelevantes Angebot“ und „wohnungsmarktrelevante Nachfrage“ berechnet.

Datengrundlage

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS auf Datengrundlagen

- des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) und
- der Stadt Braunschweig

zurückgegriffen.

Darüber hinaus sind Informationen von Presse- und Internetrecherchen einbezogen worden.

Wohneinheiten auf der Angebotsseite

Im vorliegenden Gutachten bilden Wohneinheiten das Angebot. Damit sind sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern gemeint. Der Begriff Einfamilienhaus umfasst das freistehende Haus sowie die Doppelhaushälfte und das Reihenhaus.

Wohnungsmarktrelevante Nachfrage gegliedert ...

Für die Bestimmung der tatsächlich am Markt wirksam werdenden Nachfrage muss die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte ermittelt werden, da die Nachfrager keine Personen, sondern Haushalte sind. Bevölkerung und Haushalte entwickeln sich nicht zwangsläufig parallel.

... nach Bevölkerung ...

Des Weiteren hat GEWOS die tatsächlich für den Wohnungsmarkt relevante Bevölkerung ermittelt. Dazu zählt auch die Nebenwohnsitzbevölkerung, während die Bevölkerung in Wohnheimen (insbesondere Alten- und Pflegeheime) herausgerechnet wurde.

... und Haushalten

Aus der berechneten wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wurden anschließend die wohnungsmarktrelevanten Haushalte ermittelt. Dies erfolgte mit Hilfe von alters- und geschlechtsbezogenen Haushaltsmitgliedsquoten.

**Sektorale
Differenzierung**

Bei den Zahlen zur Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen rechnerischen Saldo für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang kann sich im Einzelfall aus Nachfrageüberhängen in einzelnen Teilmärkten sowie erheblich höheren Angebotsüberhängen in anderen Teilmärkten zusammensetzen. Dieses ist z. B. der Fall, wenn ein Nachfrageüberhang nach Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern einem Angebotsüberhang im Mehrfamilienhausbestand gegenübersteht.

2.1 Bevölkerungsprognose

2.1.1 Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

GEWOS hat zunächst eine Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung für die Stadt Braunschweig vorgenommen.¹

Annahmen Basis-szenario

Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsbewegung wird davon ausgegangen, dass es bezüglich der Geburtenhäufigkeit zu keinen grundsätzlichen Veränderungen kommt. Analog zur Prognose des Statistischen Bundesamtes wird eine leichte Erhöhung der Lebenserwartung angenommen.

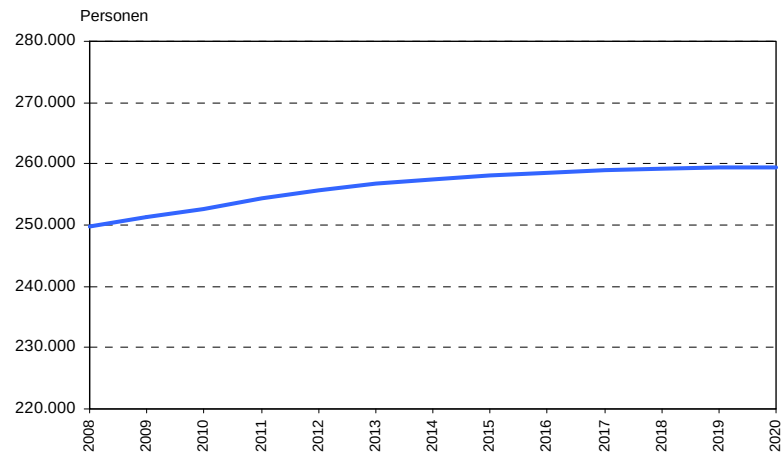
Die Basisvariante schreibt die Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen der vergangenen Jahre fort. Der starke Zuzug der vergangenen Jahre verliert aufgrund des sinkenden „Zuzugspotenzials“ des Umlands an Intensität.

Bevölkerungsanstieg um knapp 2 % bis 2020

Demnach steigt die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um knapp 2 % von 254.400 (2011) auf 259.350 im Jahr 2020 an. Dieser Anstieg ist ausschließlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist zukünftig von steigenden Sterbeüberschüssen auszugehen.

¹ Die Einwohnerzahlen basieren auf den Daten der amtlichen Statistik. Die Nebenwohnsitzbevölkerung wurde dem städtischen Melderegister entnommen. Daten der Zensuserhebung standen im Bearbeitungszeitraum noch nicht zur Verfügung.

Abb. 1 Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung - Basisvariante



© GEWOS

Höchststand im Jahr 2020 Der höchste Bevölkerungsstand wird für das Jahr 2020 erwartet. Danach reduziert sich die Zahl der Einwohner - trotz leichter Wanderungsgewinne - wieder leicht.

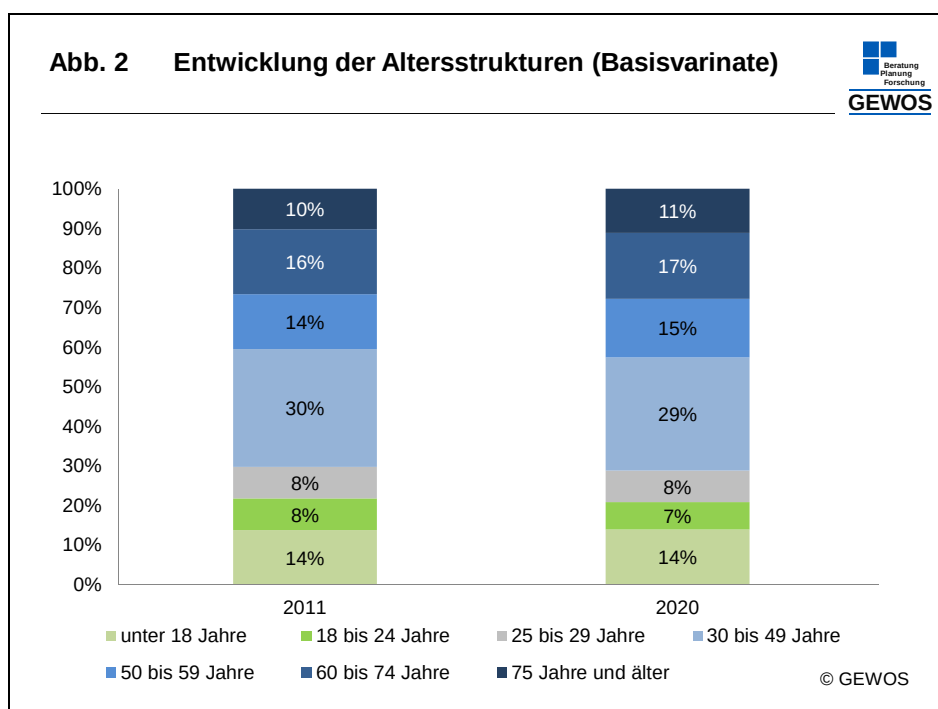
Annahmen der unteren Variante Im Rahmen der unteren Variante der Bevölkerungsprognose wurde als limitierender Faktor ein Baufertigstellungsvolumen von 200 WE pro Jahr angesetzt. In der Konsequenz kann das Zuzugspotenzial nicht voll ausgeschöpft werden und die Bevölkerung steigt weniger stark. Gleichwohl steigt auch in der unteren Variante die Bevölkerung bis zum Jahr 2020 auf 257.300 Einwohner.

Tabelle 1 Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Braunschweig		
Jahr	Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung	
	Basisvariante	Untere Variante
2011	254.400	254.400
2015	258.150	257.200
2020	259.350	257.300
Veränderung 2011 zu 2020	+ 3.950	+ 2.900
© GEWOS		

2.1.2 Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung

Veränderung der Altersstruktur Basisvariante

In den kommenden Jahren ergeben sich für die Stadt Braunschweig - ungeachtet der quantitativen Entwicklung der Bevölkerung - strukturelle Änderungen der altersspezifischen Zusammensetzung der Bevölkerung.



Anteil der Älteren steigt leicht an

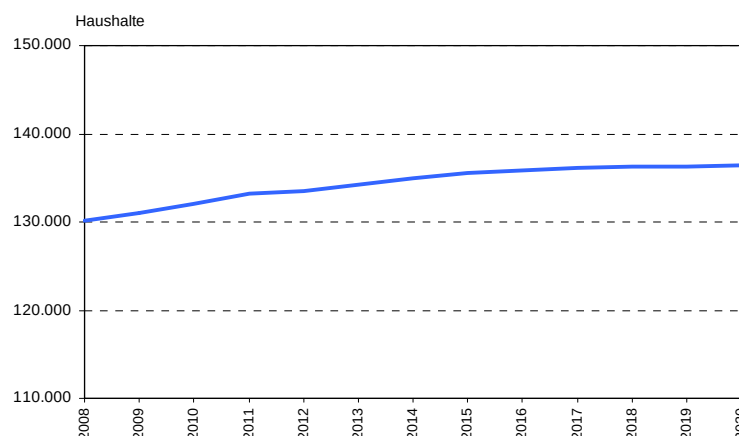
Vergleicht man die Veränderung der Anteile, die jede Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung hat, fällt auf, dass der Anteil der Senioren (60 Jahre und älter) bis 2020 zunimmt. Die Stadt Braunschweig weist damit eine leichte Alterungstendenz auf, die dem allgemeinen demografischen Trend entspricht. Allerdings bleibt Braunschweig im Vergleich zu den Umlandgemeinden vergleichsweise jung. Dies ist einerseits auf den Status Braunschweigs als Universitätsstandort und andererseits auf die wachsende Attraktivität Braunschweigs für die Zielgruppe der Familien zurückzuführen.

2.2 Haushaltsprognose (wohnungsmarktrelevante Haushalte)

Stärkerer Anstieg durch Singularisierung

Dem leichten Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um knapp 2 % steht eine leicht stärkere Zunahme der Haushalte (2,4 %) bis 2020 gegenüber. Die Ursache für diese Entwicklung ist vor allem in der weiterhin anhaltenden Verkleinerung der Haushalte als Folge des Singularisierungstrends zu sehen. In diesem Kontext ist der steigende Anteil der über 60-Jährigen mitentscheidend. So leben Personen mit einem Alter von über 60 Jahren ganz überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

Abb. 3 Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte



Höchststand im Jahr 2020 Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte steigt im Jahr 2020 mit 136.350 auf den Höchststand. Dies zeigt, dass insbesondere in den nächsten acht bis zehn Jahren eine verstärkte Wohnungsnachfrage zu erwarten ist und die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Braunschweig sich erst langfristig wieder entspannen wird.

Tabelle 2 Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Braunschweig		
Jahr	Wohnungsmarktrelevante Haushalte	
	Basisvariante	Untere Variante
2011	133.250	133.200
2015	135.500	135.000
2020	136.350	135.300
Veränderung 2011 zu 2020	+3.150	+2.100
© GEWOS		

Untere Variante Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte steigt in der unteren Variante von 133.200 im Jahr 2011 auf 135.300 im Jahr 2020.

2.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes

Fortschreibung des Bestandes Um den künftigen Handlungsbedarf für die erforderliche Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Stadt Braunschweig darzustellen, wurde der wohnungsmarkt-relevante Bestand von Ende 2011 bis zum Jahr 2020 konstant gehalten. Neubauten wurden nicht berücksichtigt. Im Folgenden wird auf die Basisvariante der Haushaltsentwicklung abgestellt.

Zukünftiger Abgang Auf der Grundlage der bisherigen Erfahrungen von GEWOS und der Einschätzung von Experten des Wohnungsmarktes ist auch künftig von einem jährlichen Wohnungsabgang auszugehen. Die Höhe des Wohnungsabgangs wird unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung stärker gefördert

werden, sind auch höhere Abgangsquoten möglich.

Ferner sind folgende Aspekte beim Wohnungsabgang zu berücksichtigen:

- Seit der Aufhebung des Zweckentfremdungsverbot ist die Umwandlung von Wohnraum - vor allem in guten Innenstadtlagen - wahrscheinlicher
- Wohnungsabgänge aufgrund von Wohnraumzusammenlegungen oder die Umgestaltung eines ehemaligen Zweifamilienhauses (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) in ein Einfamilienhaus.
- Geringer Anteil der Wohnungen wird unbewohnbar und steht damit dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Im Rahmen der Wohnraumbedarfsplanung ist auf Wohnungsabgänge zu reagieren, in dem die Abgänge durch Ersatzneubauten kompensiert werden. Vor dem Hintergrund der hohen Unsicherheit, mit der Annahmen zum Wohnungsabgang verbunden sind, wurde im Rahmen der Wohnungsmarktbilanz auf eine Quantifizierung der Wohnungsabgänge verzichtet.

2.4 Wohnungsmarktbilanz

Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarkt-relevante Bedarf dem fortgeschriebenen wohnungsmarkt-relevanten Bestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang im Markt kann sich daher als Saldo aus Nachfrageüberhängen in bestimmten Teilmärkten und insgesamt höheren Angebotsüberhängen in anderen Teilmärkten ergeben.

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich zwei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- Nachholbedarf: Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohnein-

heiten und den nachfragenden Haushalten. Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt benötigt ferner eine Fluktuationsreserve. Sie ist für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes unerlässlich. Eine gute Wohnraumversorgung und eine ausgeglichene Marktlage gehen mit einem gewissen Leerstand an Wohnungen einher, weil er Umzüge erleichtert und Modernisierungen ebenso wie umfassende Sanierungen ermöglicht. Im Modell wurde als Zielgröße eine Fluktuationsreserve von 2 % angesetzt. Wenn die Differenz zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage geringer als 2 % ist, besteht ein Nachholbedarf. Ist die Differenz größer, besteht ein negativer Nachholbedarf bzw. ein Angebotsüberhang. Der Nachholbedarf beschreibt damit die Situation auf dem Braunschweiger Wohnungsmarkt Ende 2011.

- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum an Haushalten.

Der Ersatzbedarf aufgrund von Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung wird im Rahmen der Flächenbedarfsanalyse nicht berücksichtigt. Für Wohnungsabgänge, die nicht durch Neubauvorhaben auf der gleichen Fläche kompensiert werden, sind Ausgleichsflächen vorzuhalten.

Leichter Nachholbedarf

Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ergibt für das Jahr 2011 einen leichten Nachholbedarf. Zwar gibt es rein rechnerisch mehr Wohnungen als Haushalte. Allerdings wird die anvisierte Fluktuations- oder Mobilitätsreserve von 2 % nicht erreicht. Um eine hinreichende Fluktuationsreserve am Markt vorzuhalten, ist eine Angebotsausweitung von 1.330 Wohnungen (rund 1 % des Gesamtmarktes) erforderlich. Erfolgt keine Ausweitung der Fluktuationsreserve lässt der Wohnungsmarkt keine optimale Allokation der Haushalte zu.

Zusatzbedarf von 1.400 Wohneinheiten durch Haushaltsentwicklung

Neben dem Nachholbedarf ist für die künftige Planung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entstehen kann. Dem Anstieg der Haushalte von

2,4 % entsprechend, entsteht ein Zusatzbedarf von rund 3.110 Wohneinheiten bis 2020.

Berücksichtigung der Fluktuationsreserve

Unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs aufgrund der nicht ausreichenden Fluktuationsreserve verbleibt ein nicht gedeckter Bedarf in Höhe von rund 4.440 WE.

Tabelle 3 Wohnungsbedarf nach Gebäudetypen in Braunschweig bis 2020			
Bedarfskomponente	Insgesamt	Eigenheime	Geschoss- wohnungen
	Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE
Nachholbedarf 2011	1.330	330	1.000
Zusatzbedarf	3.110	870	2.240
Gesamtbedarf	4.440	1.200	3.240
Anmerkung: Werte gerundet © GEWOS			

Kurzfristig hoher Bedarf (bis 2020)

Der höchste zusätzliche Wohnungsbedarf entsteht für Braunschweig bis 2020. Bis 2020 müssen jährlich rund 500 Wohneinheiten errichtet werden, um den Bedarf vollständig zu decken und einen ausgeglichen Wohnungsmarkt zu erreichen. Bleiben die Fertigstellungszahlen unter dem angegebenen Niveau, besteht die Gefahr, dass die Haushalte in das Umland oder in die benachbarten Großstädte ziehen. Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung würde sich dann auf dem Niveau der unteren Prognosevariante bewegen.

**Bedarf an 3.240 Geschoss-
wohnungen bis 2020**

Der Bedarf an Geschosswohnungen beläuft sich auf 3.240 Wohneinheiten bzw. knapp drei Viertel des Gesamtbedarfs bis 2020. Der Bedarf resultiert aus der Deckung des Nachhol- und Zusatzbedarfs.

Entspannung nach 2020

Unabhängig von den Fertigstellungszahlen wird die Zahl der Haushalte nach 2020 voraussichtlich wieder abnehmen. In Folge dessen wird sich der Wohnungsmarkt ab 2020 wieder entspannen. Hinsichtlich des Wohnungsneubaus und der Flächenausweisung befindet sich die Stadt Braunschweig damit in einem Dilemma: Einerseits

ist der Braunschweiger Wohnungsmarkt bereits heute angespannt. Durch den weiteren Haushaltsanstieg bis 2020 wird sich die Lage am Wohnungsmarkt ohne eine spürbare Entlastung durch Wohnungsneubau weiter zuspitzen. Vor dem Hintergrund des Nachfragerückgangs besteht andererseits jedoch die Gefahr, dass durch einen umfangreichen Wohnungsneubau in den Jahren bis 2020 Überkapazitäten aufgebaut werden, die in den Folgejahren dann verstärkt zum Tragen kommen. Strukturelle Wohnungsleerstände werden allerdings erst dann sichtbar werden, wenn über einen längeren Zeitraum die Zahl der Haushalte rückläufig ist. Dessen ungeachtet muss für Braunschweig eine Wohnungsmarktstrategie entwickelt werden, die einerseits Antworten auf die derzeitigen Nachfrageüberhänge gibt und zugleich die langfristige Perspektive nicht aus den Augen verliert.

2.5 Bedarf an zusätzlichem Bruttowohnbauland

Zusatzbedarf an Bruttowohnbauland	Nach Ermittlung des Neubaubedarfs für Wohnungen in Braunschweig ist in einem abschließenden Schritt der Zusatzbedarf an Bruttowohnbauland zu ermitteln.
Berechnung der Wohnflächen je Wohneinheit	Mit Hilfe der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit und der Anzahl benötigten Wohneinheiten wird die Gesamtsumme der benötigten Wohnfläche berechnet. Zur Berechnung wurden folgende Kennziffern verwendet: Die durchschnittliche Wohnfläche für Eigenheime beträgt rund 130 qm, für Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurde eine Fläche von 75 qm angesetzt.
Umrechnung von Nettowohnflächen in Bruttowohnflächen	Da es sich bei diesen Flächen um Nettoangaben handelt, wird in einem zweiten Schritt die Nettowohnfläche in Bruttowohnflächen umgewandelt. Bei Eigenheimen wird ein Faktor von 1,2 und bei Geschosswohnungen ein Faktor von 1,3 in Ansatz gebracht.
Geschossflächenfaktor	Die Bruttowohnfläche wird in einem nächsten Schritt in die Geschossfläche umgewandelt. Da die Geschossfläche nur Vollgeschosse berücksichtigt, sind insbesondere Dachausbauten ohne Vollgeschosscharakter abzuziehen. Für Eigenheime wird ein Faktor von 0,85 und für Geschosswohnungen ein Faktor von 0,95 verwendet.

**GFZ
für Eigenheime 0,4
und für Geschoss-
wohnungen 0,9**

Mit Hilfe der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in einem weiteren Schritt die Nettowohnbaufläche berechnet. Für Eigenheime wird eine GFZ von 0,4 angenommen (Durchschnittswert für alle Formen des Eigenheimbaus, d. h. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser). Für Geschosswohnungsbauten wird eine GFZ von 0,9 in Ansatz gebracht. Diese GFZ berücksichtigt sowohl die Möglichkeit des verdichteten Geschosswohnungsbaus in der Innenstadt als auch den Geschosswohnungsbau in weniger verdichteten außerstädtischen Gebieten. Ein Abschlag für Unterausnutzung wurde nicht angesetzt.

**Faktor Netto- in
Bruttowohnbauland**

Im Rahmen der Ausweisung von Nettowohnbauflächen in den Wohngebieten sind auch Flächen zur verkehrlichen Erschließung bzw. für die Errichtung sozialer Infrastruktur zu berücksichtigen:

- Innere Verkehrserschließung (Wohnstraßen, Stellplätze, Wege)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergärten, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen) und die Versorgung (Läden, Banken)
- Öffentliche Grünflächen im Baugebiet (Sport- und Spielplätze)

Daher erfolgt in einem letzten Schritt die Umwandlung von Nettowohnbauland in Bruttowohnbauland. Für Eigenheimgebiete wird der Faktor 1,25 und für Geschosswohnungsbaugebiete der Faktor 1,5 eingesetzt.

Tabelle 6 Umrechnungskennziffern für die Stadt Braunschweig		
Indikatoren	Eigenheime	Geschoss- wohnungen
Durchschnittliche Nettowohnfläche pro Wohneinheit	130 qm	75 qm
- Netto- in Bruttowohnfläche	1,20	1,30
Bruttowohnfläche	156 qm	98 qm
- Bruttowohnfläche in Geschossfläche	0,85	0,95
Geschossfläche	133 qm	93 qm
- Durchschnittliche GFZ	0,40	0,90
Nettowohnbauland	332 qm	103 qm
- Netto- in Bruttowohnbauland	1,25	1,50
Bruttowohnbauland je Wohneinheit	414 qm	154 qm
© GEWOS		

**Zusätzlicher Bedarf
an Bruttowohnbau-
land**

Entsprechend den oben beschriebenen Umrechnungsfaktoren hat GEWOS auf der Grundlage des Bedarfs an künftigen Wohneinheiten die Berechnung des Bruttowohnbaulandes für die Stadt Braunschweig durchgeführt. Bei der Berechnung wurde ebenfalls die Fluktuationsreserve berücksichtigt.

**Flächenbedarf von
100 ha bis 2020**

Bei Zugrundelegung der angeführten Parameter ergibt sich bis zum Jahr 2020 ein Flächenbedarf von knapp 100 ha Wohnbauland. 49,7 ha entfallen auf Flächen für Einfamilienhäuser. 50 ha werden für den Geschosswohnungsbau benötigt.

Tabelle 7 Bedarf an Bruttowohnbauland in Braunschweig bis 2020			
2020	Insgesamt	Eigenheime	Geschoss- wohnungen
WE	4.440	1.200	3.240
Faktor		130	75
Wohnfläche	399.000	156.000	243.000
Faktor		1,20	1,30
Bruttowohnfläche	503.100	187.200	315.900
Faktor		0,85	0,95
Geschossfläche	459.225	159.120	300.105
Durchschn. GFZ		0,40	0,90
Nettowohnbauland	731.250	397.800	333.450
Faktor		1,25	1,50
Bruttowohnbauland	997.425	497.250	500.175
in ha	99,7	49,7	50,0
© GEWOS			