

Zum Neubau von Nichtwohngebäuden in Baden-Württemberg 2016

Thomas Schwarz



Thomas Schwarz M. A. ist Referent im Referat „Bauwirtschaft, Gebäude- und Wohnungsbestand, Verdienste, Arbeitskosten“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

In Baden-Württemberg wird zurzeit fleißig gebaut. Die Zahl der genehmigten Neubauten steigt weiter. Neben Wohngebäuden entstehen auch Nichtwohngebäude in ansehnlicher Zahl. Gibt es wie im Wohnbau auch einen Bauboom bei den neu zu erstellenden Nichtwohnbauten? Wie viele und welche Arten von Nichtwohngebäuden werden entstehen und wie lange dauert es bis zur Fertigstellung? Welche Baustoffe werden hauptsächlich für die tragenden Teile verwendet? Und welcher Bauträger beauftragt die Bauvorhaben? Der folgende Beitrag greift diese und andere Fragen auf und befasst sich mit der Auswertung der Baugenehmigungen neu zu erstellender Nichtwohngebäude in Baden-Württemberg im Jahr 2016. Die im Rahmen der Baugenehmigungsstatistik erfragten Merkmale geben einen Überblick über die Struktur und den Umfang der im Nichtwohnbau zu erwartenden Bautätigkeiten.

Die Zahlen der genehmigten neuen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sind in den Jahren seit 2008 wieder deutlich gestiegen. Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen war 2016 die höchste seit 1999.¹ Trifft das auch auf die Genehmigungszahlen zum Bau neuer Nichtwohngebäude (mit oder ohne Wohnungen) zu? Der folgende Beitrag beleuchtet einige Aspekte

den Neubau von Nichtwohngebäuden betreffend. Bei Nichtwohngebäuden liegen im Gegensatz zu Wohngebäuden, bei denen der Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ dominiert, die Nutzungsschwerpunkte auf anderen Zweckbestimmungen wie zum Beispiel auf Handel, Gewerbe oder Landwirtschaft, Büro und Verwaltung oder Pflege und Erziehung. Das heißt, mehr als die Hälfte der Nutzfläche eines Gebäudes muss Nichtwohnzwecken dienen, damit das Gebäude als Nichtwohngebäude erfasst wird, ansonsten handelt es sich um ein Wohngebäude.

Genehmigte Nichtwohngebäude und ihr Rauminhalt

Landesweit betrachtet nahm die Zahl der genehmigten neuen Nichtwohngebäude von Jahr zu Jahr tendenziell bis 2015 weiter ab, 2016 war allerdings wieder eine Zunahme zu verzeichnen. Zum Beispiel wurden 1980 noch 6 414 Nichtwohngebäude neu genehmigt, 4 144 Gebäude waren es 2011, im Jahr 2016 wurden wieder 4 462 Neubauten genehmigt (Tabelle 1). Die reinen Zahlen für genehmigten Gebäudeneubau haben aber nur eine beschränkte Aussagekraft, denn über die Größe der einzelnen Bauvorhaben liefern diese Daten keine Information. Ein besserer Indikator, um den Größenumfang des Neubauvolumens zu bestimmen, ist der genehmigte umbaute Raum bzw. der Rauminhalt der neu zu errichtenden Gebäude. Bei der Statistik der Baugenehmigungen werden alle Nichtwohngebäude mit einem Volumen über 350 Kubikmeter (m³) Rauminhalt oder über 18 000 Euro veranschlagte Bauwerkskosten statistisch erfasst. In den Genehmigungszahlen sind trotzdem nicht wenige Kleinbauten enthalten, die gerade über der „statistischen Abschneidegrenze“ liegen wie beispielsweise Garagenbauten (sofern sie nicht direkt mit einem Wohngebäude verbunden sind, denn dann wären sie Teil des Wohngebäudes), Lager- und Geräteschuppen, Werkstätten, kleinere Stallungen und Scheunen oder auch Bauten zur Energieverteilung auf Werks-gelände.

Der genehmigte Rauminhalt war 2016 mit 34,1 Mill. m³ zu umbauendem Raum der höchste Wert seit 2008, als 35,4 Mill. m³ genehmigt wur-

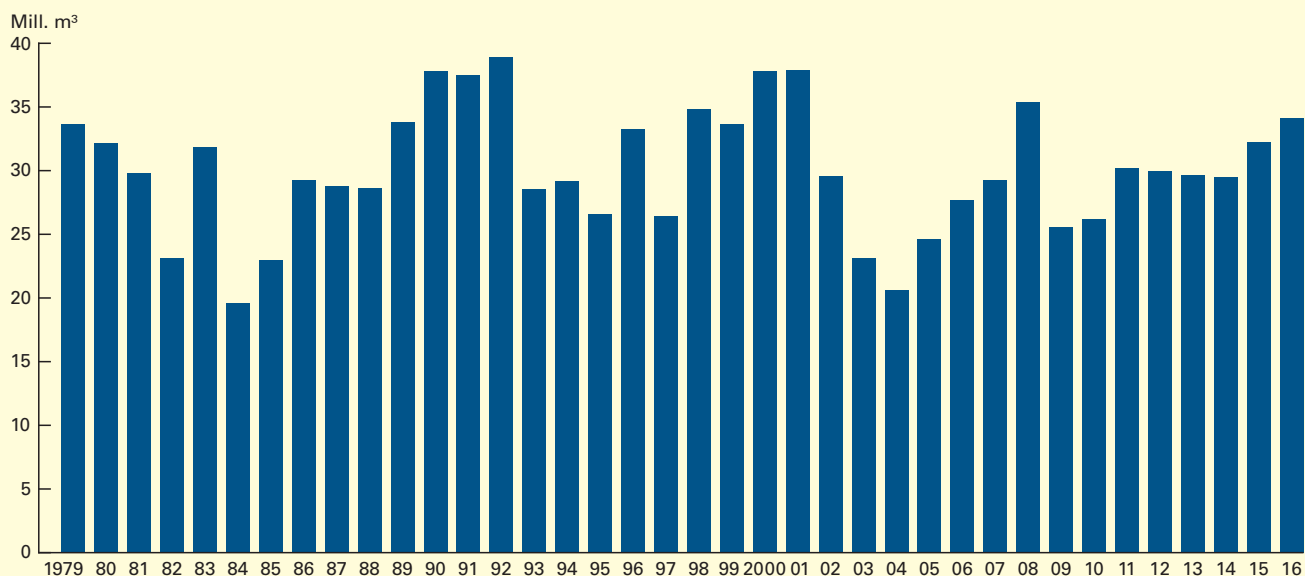
1 „Baugenehmigungen im Wohnungsneubau 2016 im Höhenflug“ Pressemitteilung 68/2017 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg vom 17. März 2017.

T1

Genehmigte Nichtwohngebäude (Neubau) in Baden-Württemberg 1980 bis 2016

Jahr	Nichtwohngebäude	Veränderung gegenüber Vorjahr	Nutzfläche	Veränderung gegenüber Vorjahr
	Anzahl	%	100 m ²	%
1980	6 414	x	54 352	x
1990	5 735	x	63 992	x
2000	5 325	x	57 012	x
2008	4 318	x	49 355	x
2009	3 813	- 11,7	37 409	- 24,2
2010	3 955	+ 3,7	37 580	+ 0,5
2011	4 144	+ 4,8	43 839	+ 16,7
2012	3 902	- 5,8	43 463	- 0,9
2013	3 654	- 6,4	42 887	- 1,3
2014	3 598	- 1,5	41 316	- 3,7
2015	3 486	- 3,1	44 575	+ 7,9
2016	4 462	+ 28,0	47 589	+ 6,8

S1 Genehmigte Nichtwohngebäude (Neubau) in Baden-Württemberg 1979 bis 2016 nach Rauminhalt



Datenquelle: Baugenehmigungsstatistik.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

348 17

den, wie *Schaubild 1* zu entnehmen ist. Doch lagen in früheren Jahren die Werte genauso hoch oder noch darüber wie zum Beispiel zwischen 1998 bis 2001 mit Werten zwischen 33,6 Mill. m³ und 37,9 Mill. m³ neu zu umbauendem Raum oder auch 1989 bis 1992 zwischen 33,8 Mill. m³ und 38,9 Mill. m³.

In den Jahren 2015 und 2016 war, zumindest was den genehmigten Rauminhalt betrifft, wieder ein Volumenzuwachs zu verzeichnen. Es wurden 2016 zwar wieder zahlenmäßig etwas mehr, dafür aber im Durchschnitt nicht unbedingt umfangreichere, größer dimensionierte Nichtwohngebäude projektiert. Im Gegensatz zu dem Genehmigungsboom im Wohnungsneubau kann das Genehmigungsgeschehen im Nichtwohnbau gegenwärtig zwar als lebhaft bezeichnet werden, was den neu zu umbauenden Rauminhalt betrifft. Die Zahl der Neubauten von Nichtwohngebäuden 2016 kann an die Werte früherer Jahre – vor dem Jahr 2000 – aber nicht mehr heranreichen.

In regionaler Betrachtung hat im Regierungsbezirk Karlsruhe der genehmigte neu zu umbauende Rauminhalt von 2011 bis 2016 deutlich zugenommen. In den anderen Regierungsbezirken Stuttgart, Freiburg und Tübingen war die Entwicklung zwischen 2011 und 2016 uneinheitlich, wobei 2016 in den Regierungsbezirken zwar ein „genehmigungsstarkes“, aber nicht das stärkste Jahr in diesem Vergleichszeitraum war. Der Regierungsbezirk Stuttgart meldete 2011 mit

12,1 Mill. m³ das höchste genehmigte Raumvolumen zwischen den Jahren 2011 und 2016, der Regierungsbezirk Freiburg 2015 mit 7,8 Mill. m³ und der Regierungsbezirk Tübingen 2013 mit 7,2 m³. Zu den genehmigten Baumaßnahmen im Neubaubereich kommen noch weitere Genehmigungen für Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen an Bestandsbauten hinzu. Diese Genehmigungen umfassen im Beispielzeitraum jährlich zwischen 3 288 (2015) und 3 672 (2011) Baumaßnahmen im Bestand. Hier weist das Jahr 2016 mit genehmigten 3 457 Maßnahmen durchschnittliche Zahlen auf.

Die Baugenehmigungszahlen eines Jahres zeigen das zukünftig zu erwartende Baugeschehen an, da zwischen dem Nachweis einer erteilten Baugenehmigung und der gemeldeten Baufertigstellung naturgemäß viele Monate, häufig sogar mehrere Jahre, vergehen können. Die Baustellen des Hochbaus im Lande, die gerade in Betrieb sind, gründen sich auf Baugenehmigungen des laufenden Jahres oder früherer Jahre. Aus der Baufertigstellungsstatistik lässt sich die durchschnittliche Zeitspanne von einer erteilten Baugenehmigung bis zur Baufertigstellungsmeldung des jeweiligen Bauvorhabens berechnen. So betrug die Abwicklungsdauer im Jahr 2015 zwischen Genehmigung und Fertigstellung eines Bauvorhabens bei neuen Nichtwohngebäuden durchschnittlich 21 Monate, bei den in Fertigteilbauweise gefertigten Nichtwohnbauten 19 Monate. Auch wenn 14 % der fertiggestellten Nichtwohngebäude des Jahres 2015

T2

**Genehmigte Nichtwohngebäude (Neubau) in Baden-Württemberg 2016
nach Gebäudeart und Bauherren**

Gebäudeart/Bauherr	Gebäude	Rauminhalt	Darin Wohnungen	Veranschlagte Kosten der Bauwerke
	Anzahl	1 000 m ³	Anzahl	1 000 EUR
Nichtwohngebäude insgesamt	4 462	34 105	973	5 520 661
davon:				
Anstaltsgebäude	907	1 453	207	606 963
Büro- und Verwaltungsgebäude	357	3 169	193	1 005 388
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	669	2 390	29	126 308
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	2 192	24 221	435	2 824 670
darunter:				
Fabrik- und Werkstattgebäude	670	9 111	86	1 240 690
Handelsgebäude	186	2 310	248	382 848
Warenlagergebäude	865	10 396	48	722 749
Hotels und Gaststätten	76	599	16	208 947
Sonstige Nichtwohngebäude	337	2 872	109	957 332
Nach Bauherren				
Öffentliche Bauherren	295	2 451	40	1 014 085
Unternehmen	3 298	28 859	642	3 879 081
davon:				
Wohnungsunternehmen	1 032	2 161	381	539 294
Immobilienfonds	27	1 579	18	189 546
Land-, Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	602	2 290	19	116 626
Produzierendes Gewerbe	779	11 796	57	1 407 443
Handel, Kreditinstitute, Dienstleistungen, Versicherung, Verkehr, Nachrichtenübermittlung	858	11 033	167	1 626 172
Private Haushalte	702	1 784	204	261 479
Organisationen ohne Erwerbszweck	167	1 012	87	366 016

3 Jahre oder mehr bis zu ihrer Fertigstellung Zeit in Anspruch nahmen (in Fertigteilbauweise: 12 %), wurden deutlich mehr als zwei Drittel der Bauten binnen 2 Jahren fertiggestellt, im Fertigteilbau waren es drei Viertel dieser Bauten. Die durchschnittlich kürzeste Bauzeit mit 18 Monaten nahmen Warenlagergebäude in Anspruch, gefolgt von Handelsgebäuden mit 19 Monaten. Anstaltsgebäude (hauptsächlich Kliniken, Pflege-, Erziehungs- oder Erholungsheime, sowie Polizei- oder Justizgebäude) dauerten 2015 mit durchschnittlich 29 Monaten bis zur Fertigstellung am längsten.

von 15 %. 907 Anstaltsgebäude (20 %) wurden genehmigt. Weiterhin wurden Genehmigungen für 337 „sonstige Nichtwohngebäude“ erteilt. Dazu zählen zum Beispiel Schulen, Kindergärten oder Gebäude für kulturelle, sportliche oder gemeinschaftsdienliche Zwecke.

Die veranschlagten Baukosten² für genehmigte Nichtwohngebäude wurden 2016 landesweit mit 5,5 Mrd. Euro berechnet, wobei Büro- und Verwaltungsgebäude mit mindestens 1 Mrd. Euro und Fabrik- und Werkstattgebäude mit ebenfalls wenigstens 1,2 Mrd. Euro zu Buche schlagen werden.

Gebäudearten und Bauherren

In der Baugenehmigungsstatistik werden Genehmigungen differenziert nach einzelnen Gebäudearten erhoben sowie die Bauherren der jeweiligen Bauvorhaben abgefragt. Wie *Tabelle 2* zu entnehmen ist, wurden in Baden-Württemberg 2016 von insgesamt 4 462 neu genehmigten Nichtwohngebäuden 49 % (2 192) als nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude geplant. Darunter fallen als zahlenmäßig am bedeutendsten Warenlager- sowie Fabrik- und Werkstattgebäude. Für landwirtschaftliche Zwecke sollen 669 Gebäude entstehen, ein Anteil

Der Rauminhalt der neu genehmigten nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäude war mit 24,2 Mill. m³ mit Abstand am bedeutendsten – ein Anteil von 71 % am gesamten Raumvolumen. Unter diese Gebäudeart fielen 865 Warenlagergebäude im Berichtsjahr mit einem Anteil von 39 % an den nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und einem Anteil am genehmigten Rauminhalt der Gebäudeart von 43 %. Fabrik- und Werkstattgebäude waren die zahlenmäßig nächstbedeutende Gebäudeart mit 670 genehmigten Gebäuden (ein Anteil von 31 %) und einem Rauminhalt von 9,1 Mill. m³ (ein Anteil von 38 %).

² In die veranschlagten Baukosten fließen nur die Kosten der Baukonstruktion und die Kosten der technischen Anlagen nach DIN 276 ein (Summe der Kostengruppen 300 und 400). Nicht enthalten sind zum Beispiel Grundstücks- und Erschließungskosten, Kosten der Außenanlagen oder Gebühren und Architektenhonorar. Die Angabe der veranschlagten Baukosten dient hier lediglich zu einer groben Größenorientierung der genehmigten Bauprojekte. Die tatsächlichen Baukosten liegen in der Regel deutlich darüber.

T3

Genehmigte Nichtwohngebäude (Neubau) in Baden-Württemberg 2016
nach Gebäudeart, Rauminhalt und Kosten

Gebäudeart	Rauminhalt je Gebäude	Veranschlagte Kosten des Bauwerks je	
		Gebäude	m ³ Rauminhalt
	m ³	1 000 EUR	EUR
Nichtwohngebäude insgesamt	7 644	1 237	162
davon:			
Anstaltsgebäude	1 602	669	418
Büro- und Verwaltungsgebäude	8 876	2 816	317
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	3 573	189	53
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	11 050	1 289	117
darunter:			
Fabrik- und Werkstattgebäude	13 598	1 852	136
Handelsgebäude	12 419	2 058	166
Warenlagergebäude	12 018	836	70
Hotels und Gaststätten	7 878	2 749	349
Sonstige Nichtwohngebäude	8 524	2 841	333

Regelmäßig treten im Nichtwohnbau hauptsächlich Unternehmen als Bauherren auf. Mit 3 298 genehmigten Vorhaben betrug ihr Anteil an den genehmigten Nichtwohngebäuden 74 % (Tabelle 2). Aber auch private Haushalte einschließlich privater Bauherrengemeinschaften treten mit 702 Genehmigungen, das waren 16 %, als Bauherren in Erscheinung, zum Beispiel beim Bau landwirtschaftlicher Betriebsgebäude durch familiengeführte Betriebe. Weitere Bauherrengruppen sind öffentliche Bauherren (zum Beispiel Gemeinden und Kreise) und Organisationen ohne Erwerbszweck, wie zum Beispiel Kirchen oder Sozialverbände.

Rechnet man Rauminhalt und Baukosten auf die einzelnen Gebäude um, zeigte sich für 2016, dass die neu zu bauenden Fabrik- und Werkstattgebäude im Durchschnitt 13 600 m³ Rauminhalt umfassen werden. Damit waren sie die größte Gebäudeart bei den Nichtwohngebäuden, wie Tabelle 3 zu entnehmen ist. Es folgen Handelsgebäude mit 12 400 m³, Warenlagergebäude mit 12 000 m³ und Bürogebäude mit 8 900 m³ durchschnittlichem Rauminhalt. Gemessen an den Baukosten am aufwändigsten zu bauen sind Anstaltsgebäude mit 418 Euro veranschlagten Baukosten je m³ umbautem Raum und Hotels und Gaststätten mit veranschlagten Kosten von 349 Euro. Relativ „günstig“ ist der Bau von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit 53 Euro je m³ umbautem Raum. Sonstige Nichtwohngebäude (worunter zum Beispiel Schulgebäude fallen) waren 2016 mit durchschnittlichen Kosten von 333 Euro je m³ Rauminhalt veranschlagt. Bei dieser Darstellung handelt es sich wie auch

bei den veranschlagten Baukosten um grobe Größenangaben, die von Jahr zu Jahr durchaus differieren können.

Die am häufigsten verwendeten Baustoffe beim Neubau

Aus Tabelle 4 ist abzulesen, dass beim Neubau von Nichtwohngebäuden gegenwärtig Stahlbeton (mit einem Anteil von 32 % an allen Gebäuden), Stahl (21 %) und Holz (37 %) als Baustoffe deutlich dominieren. Bei den Baugenehmigungen ist immer der Baustoff anzugeben, der in den tragenden Teilen des Neubaus überwiegend Verwendung findet. Im Fertigteilbau, eine Bauweise, die 2016 einen Anteil von 45 % an allen neu zu bauenden Nichtwohngebäuden aufwies – 2015 betrug der Anteil 31 % –, dominiert der Baustoff Holz (58 %). Mit Abstand folgen die Baustoffe Stahl (27 %) und Stahlbeton (13 %). Andere Baustoffe, wie zum Beispiel Ziegel – ein Baustoff, der 2016 bei 6 % aller Neubauvorhaben gewählt wurde – spielen beim Bau von Nichtwohngebäuden derzeit eine untergeordnete Rolle. Abhängig ist dies auch teilweise von der Art des geplanten Gebäudes sowie von der Gebäudegröße. Beim Bau landwirtschaftlicher Betriebsgebäude ist die Holzbauweise stark vertreten. Bei Warenlagergebäuden, die gemessen am umbauten Raum größere Ausmaße annehmen können bzw. manchmal Lagerhallencharakter haben, dominiert bei den tragenden Teilen in konventioneller sowie in Fertigteilbauweise der Baustoff Stahl. Die Anteile einzelner Baustoffe sind von Jahr zu Jahr schwankend.

3 In der Bauüberhangserhebung wird zum Stichtag 31.12. jeden Jahres der Bauzustand der im abgelaufenen Jahr bzw. in früheren Jahren genehmigten Baumaßnahmen abgefragt, zu denen noch keine Fertigstellungsmeldung vorlag. Dabei kann die Baugenehmigung zwar erteilt, der Baubeginn muss aber noch nicht erfolgt sein. Vom genehmigten Bestand abgezogen wird die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen (wo die Baumaßnahme nicht begonnen oder nicht fristgerecht fortgeführt wurde).

T4

Genehmigte Nichtwohngebäude (Neubau) in Baden-Württemberg 2016 nach überwiegend verwendetem Baustoff

Gebäude/Baustoff	Anzahl Nichtwohngebäude	darunter: Gebäude in Fertigteilbauweise
Insgesamt	4 462	1 986
davon:		
Stahl	943	541
Stahlbeton	1 411	266
Ziegel	253	3
Kalksandstein	63	1
Porenbeton	105	6
Leichtbeton/Bims	18	3
Holz	1 648	1 151
Sonstiger Baustoff	21	15

Ausblick auf 2017

Zum Jahresende 2015 gab es knapp 6 400 Neubauvorhaben im Nichtwohnbau, die zwar genehmigt und überwiegend schon begonnen aber noch nicht fertiggestellt waren. Diese laufenden Baumaßnahmen in Abwicklung kommen im sogenannten „Bauüberhang“³ zu den im Jahr 2016 neu genehmigten Vorhaben hinzu. 43 % der Baumaßnahmen im Überhang 2015/2016 wurden im Jahr 2015 genehmigt. 21 % der Genehmigungen stammen aus dem Jahr 2012 und früheren Jahren.

Die Zahl der genehmigten neuen Nichtwohngebäude hat 2016 noch einmal das Niveau von 2015 deutlich übertroffen, wie eingangs gezeigt wurde. Auch der genehmigte Rauminhalt hat 2016 um 6 % im Vergleich zu 2015 zugenommen. Es kann also in den folgenden Monaten weiterhin mit reger Bautätigkeit im Nichtwohnbau gerechnet werden, da sehr viele dieser Bauvorhaben zu Jahresbeginn 2017 noch nicht fertiggestellt gewesen sind.

Weitere Auskünfte erteilt
Thomas Schwarz, Telefon 0711/641-24 15,
Thomas.Schwarz@stala.bwl.de

CD-ROM „Flächennutzung in Baden-Württemberg“

Basisdaten zu Stand und Entwicklung der Flächennutzung

Erstmals liegen nun die Daten zur Flächennutzung in der ab jetzt gültigen neuen ALKIS-Nomenklatur (Automatisiertes Liegenschaftskataster Informationssystem) vor. Um Kunden den Übergang von der bisherigen ALB-Nomenklatur (Automatisiertes Liegenschaftsbuch) zu erleichtern, werden auf der CD-ROM die Daten parallel nach beiden Varianten, also ALKIS und ALB, angeboten.

Ergebnisse zum Stand 31.12.2016



Die CD-ROM kann bestellt werden beim:

Statistisches Landesamt
Baden-Württemberg
Böblinger Straße 68
70199 Stuttgart

www.statistik-bw.de
Telefon: 0711/641-28 66
Fax: 0711/641-13 40 62
vertrieb@stala.bwl.de

Artikel-Nr.: 2217 17001
Preis: 51,- Euro
(zuzüglich Versand)