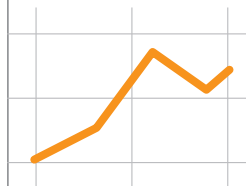


Zum Bau von Nichtwohngebäuden 2018



Thomas Schwarz

Im Jahr 2018 wurden 3 648 Nichtwohngebäude in Baden-Württemberg neu genehmigt. Hinzu kamen 3 552 genehmigte Umbaumaßnahmen in bestehenden Nichtwohngebäuden. Die veranschlagten Kosten für die reinen Hochbaumaßnahmen wurden mit 6,3 Milliarden (Mrd.) Euro bei den Neubauten, sowie mit 1,5 Mrd. Euro bei den Baumaßnahmen im Bestand veranschlagt. Gut 61 % der neu genehmigten Nichtwohngebäude waren nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, insbesondere Fabrik-, Werkstatt- und Warenlagergebäude. Rund 71 % der Nichtwohngebäude wurden von Unternehmen in Auftrag gegeben, private Haushalte stellten 16 % der Auftraggeber. Zwei Drittel der neu genehmigten Nichtwohngebäude wurden in konventioneller Bauart überwiegend in Stahlbetonbauweise erstellt. Zu einem Drittel wurde eine Fertigteilbauweise gewählt. In Fertigteilbauweise überwogen die Baustoffe Stahl und Holz in den tragenden Teilen. In konventioneller Bauart war die Stahl- und Holzbauweise mit 101 bzw. 128 Euro je Kubikmeter (m³) am preiswertesten. Am kostengünstigsten herzustellen waren Stahl- und Stahlbetongebäude in Fertigteilbauweise mit 86 bzw. 99 Euro veranschlagten Kosten je m³ umbauter Raum.

Neubau und Baumaßnahmen von Nichtwohngebäuden

Bei Nichtwohngebäuden handelt es sich um Hochbauten, wie zum Beispiel Läden, Büros, Verwaltungs- oder Infrastrukturgebäude, industrielle oder landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder Hotels die überwiegend anderen Zwecken als dem Wohnen dienen. In Nichtwohngebäuden können auch Wohnungen enthalten sein. Typisches Beispiel sind gemischt genutzte Gebäude mit Ladengeschäft im Parterre, darüber Büroräume oder Praxen und oben noch eine oder mehrere Wohnungen, deren Nutzflächen zusammen aber weniger als die Hälfte der gesamten Gebäudenutzfläche ausmachen dürfen – sonst würde es sich definitionsgemäß um ein Wohngebäude handeln.¹

Die Zahl der genehmigten und neu zu bauenden Nichtwohngebäude in Baden-Württemberg

schwankt von Jahr zu Jahr in teilweise beträchtlichem Umfang. Im langfristigen Vergleich nimmt die Zahl der Genehmigungen von Nichtwohngebäuden jedoch tendenziell ab (Tabelle 1). Waren es 1980 noch 6 414 genehmigte neue Nichtwohngebäude, sank die Zahl 2018 auf 3 648 Einheiten. Häufig werden veraltete Nichtwohnbauten abgerissen und durch neue ersetzt. Die Genehmigungszahlen sind auch abhängig von der Wirtschaftskonjunktur. Im Jahr 2018 war die ausgewiesene Nutzfläche der genehmigten Gebäude mit 5,17 Millionen Quadratmeter (Mill. m²) die größte der letzten Jahre.

Um-, An- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Nichtwohngebäuden wurden in ähnlichem Umfang zur Genehmigung vorgelegt wie Neubauten:

- 2018: 3 552 Maßnahmen
- 2017: 3 542 Maßnahmen
- 2016: 3 457 Maßnahmen
- 2015: 3 288 Maßnahmen



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

¹ Weitere Informationen finden sich in Schwarz, Thomas: Zum Neubau von Nichtwohngebäuden in Baden-Württemberg 2016, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2017, S. 44 ff.

T1 Genehmigte Nichtwohngebäude (Neubau) in Baden-Württemberg 1980 bis 2018

Jahr	Nichtwohngebäude	Veränderung gegenüber Vorjahr	Nutzfläche insgesamt	Nutzfläche je Nichtwohngebäude
	Anzahl	%	100 m ²	m ²
1980	6 414	X	54 352	847
1990	5 735	X	63 992	1 116
2000	5 325	X	57 012	1 071
2010	3 955	X	37 580	950
2011	4 144	+ 4,8	43 839	1 058
2012	3 902	- 5,8	43 463	1 114
2013	3 654	- 6,4	42 887	1 174
2014	3 598	- 1,5	41 316	1 148
2015	3 486	- 3,1	44 575	1 279
2016	4 462	+ 28,0	47 589	1 067
2017	3 480	- 22,0	46 151	1 326
2018	3 648	+ 4,8	51 745	1 418

Datenquelle: Statistik der Baugenehmigungen.

Genehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Nichtwohngebäuden sind immer dann erforderlich, wenn sich die Nutzfläche des Gebäudes oder die Wohnfläche der darin befindlichen Wohnungen durch Umbauten ändert. Die veranschlagten Baukosten der Umbaumaßnahmen an den Nichtwohngebäuden beliefen sich 2018 auf rund 1,52 Mrd. Euro.

Im Rahmen der Bautätigkeitstatistik werden unter anderem auch die Abgänge von Nichtwohngebäuden erfasst. 2018 wurden 1 328 rechnerische Abgänge von Nichtwohngebäuden und 154 Abgänge von Gebäudeteilen gezählt (zusammen 1 482 Abgänge). Darunter fallen nicht nur Abrisse von Gebäuden (Totalabgänge), gegebenenfalls sind auch Teilabriss möglich. Diese „Abgänge“ fallen häufig im Rahmen von Umbau-, Anbau- oder Ausbaumaßnahmen an. Bauabgänge beeinflussen den Aufwand und die Kosten bei der Durchführung einzelner Baumaßnahmen, wenn das Gebäude danach wieder neu aufgebaut wird. Sofern durch Abgänge von Gebäuden oder

Gebäudeteilen der Wohnungsbestand tangiert ist, fließen diese Informationen in den jährlich zu ermittelnden Wohngebäude- und Wohnungsbestand ein. Der Bestand an Nichtwohngebäuden im Lande wird aber statistisch nicht erfasst.

Gebäudearten und Bauherrngruppen

In *Tabelle 2* werden die genehmigten neuen Nichtwohngebäude des Jahres 2018 nach Gebäudearten und Bauherrngruppen dargestellt. Die allermeisten Genehmigungen (61 %) betrafen nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude. Landwirtschaftlich genutzte Gebäude waren anteilig die zweithäufigste Gebäudeart (17 %). Es folgten Büro- und Verwaltungsgebäude (9 %) und Anstaltsgebäude (2 % oder 84 Gebäude). Die größte Untergruppe der nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäude sind die Warenlagergebäude (882 Gebäude) und die Fabrik- und Werkstattgebäude (691 Gebäude). Beim überwiegenden Teil der genehmigten

T2

Genehmigte Nichtwohngebäude (Neubau) in Baden-Württemberg 2018 nach Gebäudeart und Bauherrngruppe

Gebäudeart/Bauherr	Gebäude	Rauminhalt	Darin Wohnungen	Veranschlagte Kosten der Bauwerke	Kosten je m ³ umbauter Raum
	Anzahl	1 000 m ³	Anzahl	Mill. EUR	EUR
Nichtwohngebäude zusammen	3 648	36 100	919	6 314,2	175
davon					
Anstaltsgebäude	84	1 058	218	396,8	375
Büro- und Verwaltungsgebäude	346	4 745	155	1 725,5	364
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	630	2 717	20	141,8	52
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude darunter	2 234	25 355	382	3 222,1	127
Fabrik- und Werkstattgebäude	691	10 336	94	1 502,0	145
Handelsgebäude	167	2 021	184	367,8	182
Warenlagergebäude	882	10 250	40	702,6	69
Hotels und Gaststätten	93	927	44	337,3	364
Sonstige Nichtwohngebäude	354	2 226	144	828,1	372
Von den Bauherren waren:					
Öffentliche Bauherren	286	2 191	14	851,2	388
Unternehmen	2 606	31 528	663	4 930,3	156
davon					
Wohnungsunternehmen	202	2 115	322	546,5	258
Immobilienfonds	14	393	–	91,5	233
Land-, Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	593	2 544	8	134,3	53
Produzierendes Gewerbe	954	13 881	90	2 025,9	146
Handel, Kreditinstitute, Dienstleistungen, Versicherung, Verkehr, Nachrichtenübermittlung	843	12 595	243	2 132,1	169
Private Haushalte	599	1 516	171	247,8	163
Organisationen ohne Erwerbszweck	157	866	71	285,0	329

Datenquelle: Statistik der Baugenehmigungen.

neuen Nichtwohngebäude zeichnen Unternehmen als Bauherren (71 % oder 2 606 Gebäude). Darunter waren wiederum überwiegend Unternehmen des produzierenden Gewerbes, gefolgt von denen aus dem Bereich Handel, Kreditinstitute, Dienstleistungen, Versicherung, Verkehr und Nachrichtenübermittlung. Private Haushalte traten 2018 zu 16 % als Bauherren auf (599 Gebäude). In den neuen Nichtwohngebäuden, die 2018 als genehmigt registriert wurden, werden 919 Wohnungen entstehen.

Die Summe der veranschlagten Baukosten der genehmigten neuen Nichtwohngebäude betrug 6,3 Mrd. Euro.² Enthalten sind hier nur die reinen Hochbaukosten ohne Grundstücks- und Erschließungskosten, Architektenhonorare oder Kosten der Außenanlagen, weshalb diese Werte lediglich einen Orientierungsrahmen angeben. Die tatsächlichen Baukosten liegen um einiges höher. In Verbindung mit dem Rauminhalt lassen sich – mit den genannten Einschränkungen – die Hochbaukosten je m³ umbauter Raum der einzelnen Gebäudearten errechnen. Wie *Tabelle 2* zu entnehmen ist, lagen die durchschnittlichen Kosten je m³ umbauter Raum im Jahr 2018 bei 175 Euro. Während landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit 52 Euro sowie Warenlagergebäude mit 69 Euro am günstigsten zu erstellen waren, waren Anstalts- und Büro- und Verwaltungsgebäude mit 375 bzw. 364 sowie die sonstigen Nichtwohngebäude, worunter insbesondere Schulgebäude fallen, mit 372 Euro im Verhältnis am kostenaufwändigsten zu erstellen.

Die verwendeten Baustoffe

In *Tabelle 3* sind die für die tragenden Teile des Gebäudes überwiegend verwendeten Baustoffe aufgeführt. Die Bauweise als Fertigteilbau oder in konventioneller Bauart hat Einfluss auf die Wahl des Baustoffs für die tragenden Teile. In konventioneller Bauart sind die Optionen bei der Wahl des bestimmenden Baustoffs größer. Die Art der Gebäudenutzung und die Größe des geplanten Gebäudes beeinflussen natürlich ebenfalls die Baustoffart. Beim Bau landwirtschaftlicher Betriebsgebäude ist zum Beispiel die Holzbauweise stark vertreten. Warenlagergebäude oder Lagerhallen werden häufig in Stahlbauweise errichtet. Rund ein Drittel der genehmigten Nichtwohngebäude des Jahres 2018 wird in Fertigteilbauweise errichtet werden, zwei Drittel in konventioneller Bauart. Bei den genehmigten Fertigteilbauten dominiert der Baustoff Stahl mit einem Anteil von 48 % in den tragenden Teilen mit Abstand. Es folgen die Baustoffe Holz (27 %) und Stahlbeton (24 %). Nichtwohngebäude in konventioneller Bauart werden am häufigsten in Stahlbetonbauweise (48 %) geplant. Der Baustoff Holz ist mit einem Anteil von 20 % ebenfalls stark vertreten. Danach folgen Stahl (16 %) und mit Abstand Ziegel, worunter zum Beispiel auch Blähtonwerkstoffe fallen (9 %). Die übrigen Baustoffe führen ein Nischendasein bei der Verwendung in den tragenden Teilen (!) und eignen sich überwiegend nur für Spezialbauten. Unter die „sonstigen Baustoffe“ fallen zum Beispiel Glas, Holzbeton oder Holzziegel.

² Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276.

T3

Genehmigte Nichtwohngebäude (Neubau) in Baden-Württemberg 2018 nach überwiegend verwendetem Baustoff

Gebäudeart	Einheit	Insgesamt	Davon nach überwiegend verwendetem Baustoff							
			Stahl	Stahlbeton	Ziegel	Kalksandstein	Porenbeton	Leichtbeton/Bims	Holz	sonstiger Baustoff
Nichtwohngebäude zusammen		3 648	978	1 455	213	79	98	7	811	7
davon										
Gebäude in Fertigteilbauweise		1 243	596	301	1	4	1	3	332	5
Anteile	%	100	48	24	0	0	0	0	27	0
Rauminhalt	1 000 m ³	14 383	4 451	8 660	2	12	2	20	1 212	25
Veranschlagte Kosten je m ³ umbauter Raum	EUR	100	86	99	(142)	(244)	(115)	(171)	156	(28)
Gebäude in konventioneller Bauart		2 405	382	1 154	212	75	97	4	479	2
Anteile	%	100	16	48	9	3	4	0	20	0
Rauminhalt	1 000 m ³	21 717	2 870	15 885	735	537	359	7	1 289	35
Veranschlagte Kosten je m ³ umbauter Raum	EUR	225	101	252	224	303	238	(207)	128	(76)

Datenquelle: Statistik der Baugenehmigungen.

Am kostengünstigsten baut man im Fertigteilbau derzeit mit Stahl. Hier betragen die veranschlagten Kosten im Jahr 2018 je m³ umbauter Raum durchschnittlich 86 Euro (Tabelle 3). Fertigteilbauten aus Stahlbeton wurden mit 99 Euro je m³ veranschlagt. Holzgebäude sind mit 156 Euro berechnet worden. Die anderen Raummeter-Kosten der übrigen Baustoffe im Fertigteilbau sind aufgrund der geringen Fallzahlen nicht aussagekräftig (in Tabelle 3 in Klammern gesetzt). Im konventionellen Bau ist die Stahl- und Holzbauweise mit 101 Euro bzw. 128 Euro je m³ umbauter Raum am kostengünstigsten. Relativ aufwändig baut man mit Kalksandstein in den tragenden Teilen. Hier wurden die Kosten auf durchschnittlich 303 Euro je m³ veranschlagt. Diese Baustoffe werden häufig für den Bau von Gebäuden für den Einzelhandel, Büros oder für die Verwaltung, bzw. Hotels und Lagergebäude verwendet.

und nehmen in den letzten Jahren tendenziell eher ab. In den 1990er-Jahren und davor waren die Genehmigungszahlen neu zu erstellender Nichtwohngebäude höher. In Zeiten sehr guter Baukonjunktur wie derzeit spielen allerdings begrenzte Hochbaukapazitäten der Bauwirtschaft bei der Abwicklungsdauer der genehmigten Vorhaben eine größere Rolle. Aus den vorliegenden Zahlen sind die Gründe für Bauverzögerungen nicht ablesbar. Es waren jedoch zum Jahresende 2018 insgesamt 7 794 Bauvorhaben, die in den Jahren 2017 und früher genehmigt wurden, noch nicht fertiggestellt. Im 1. Halbjahr 2019 sind 3 539 Baugenehmigungen (Neubau und Baumaßnahmen) für Nichtwohngebäude im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg neu eingegangen, welche in der Folge abgearbeitet werden wollen. Die Bauwirtschaft wird also auch 2020 gut zu tun haben. ■

Ausblick

Die jährlichen Genehmigungszahlen von Nichtwohngebäuden schwanken im Laufe der Jahre

Weitere Auskünfte erteilt

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

kurz notiert ...

Wasser – unentbehrlich, aber begrenzt verfügbar Zum Weltwassertag am 22. März 2020

Wasser ist unverzichtbar als Lebensmittel sowie als Standort- und Produktionsfaktor für gewerbliche Zwecke. Die Wassergewinnung im Land lag 2016 bei insgesamt rund 4 Milliarden Kubikmeter (Mrd. m³). Davon benötigte die Energiewirtschaft annähernd 3 Mrd. m³ für Kühlzwecke, während auf die übrige Wirtschaft für unterschiedliche Einsatzbereiche – zum Beispiel als Produktions- und Kühlwasser in der Industrie oder für die landwirtschaftliche Bewässerung – rund 0,44 Mrd. m³ entfielen. Die öffentliche Wasserversorgung gewann knapp 0,68 Mrd. m³ und deckte damit den Trinkwasserbedarf von Bevölkerung und Wirtschaft. Das Kühlwasser stammte fast ausschließlich aus Rhein und Neckar, Trinkwasser und Wasser für Produktions- und Bewässerungszwecke war überwiegend Grund- und Quellwasser.

Die Wassergewinnung durch Energieversorgung und Verarbeitendes Gewerbe erreichte im Jahr 1987 mit annähernd 7 Mrd. m³ das Maximum. Der Wasserbedarf dieser beiden Wirtschaftsabschnitte hat sich bis 2016 damit ungefähr

halbiert. Die Trinkwassergewinnung ging nach dem verbrauchsstärksten Jahr 1991, das mit 0,76 Mrd. m³ zu Buche schlug, zunächst ebenfalls zurück, allerdings deutlich schwächer. 2016 wurde jedoch annähernd 4 % mehr Trinkwasser benötigt als 2013, wofür in erster Linie das sich in einer ähnlichen Größenordnung bewegendes Bevölkerungswachstum verantwortlich sein dürfte. Zudem nahm zwischen 2013 und 2016 auch der bis dahin über eine Dekade stagnierende tägliche Pro-Kopf-Wasserbedarf von 116 auf 119 Liter leicht zu, was eine Folge des im Landesdurchschnitt überwiegend trockenen und warmen Jahresverlaufs 2016 sein könnte.

Allerdings ist der Beobachtungszeitraum noch zu kurz, außerdem das warme und trockene Jahr 2018 aufgrund der 3-jährlichen Periodizität in den wasserwirtschaftlichen Statistiken nicht abgebildet, um die Auswirkungen des Klimawandels auf den Wasserbedarf gesichert beschreiben zu können. Die Statistischen Landesämter und das Statistische Bundesamt beabsichtigen daher eine jährliche Erhebung von wasserwirtschaftlichen Mengendaten. Dazu ist die Änderung des Umweltstatistikgesetzes erforderlich, die für die laufende Legislaturperiode des Bundestags angestrebt ist.