



Flächennutzungsmonitoring IX Nachhaltigkeit der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung?

IÖR Schriften Band 73 · 2017

ISBN: 978-3-944101-73-6

Bautätigkeitsstatistik – Methoden und ausgewählte Ergebnisse aus Sachsen

Andreas Oettel

Oettel, A. (2017): Bautätigkeitsstatistik – Methoden und ausgewählte Ergebnisse aus Sachsen. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Schwarz, S.; Richter, B. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring IX. Nachhaltigkeit der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung? Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 73, S. 171-178.

Bautätigkeitsstatistik – Methoden und ausgewählte Ergebnisse aus Sachsen

Andreas Oettel

Zusammenfassung

Die Bautätigkeitsstatistik liefert Informationen zum Hochbaugeschehen in einem bestimmten Territorium (Gemeinden, Kreise, NUTS-2-Regionen, Bundesländer, Bundesrepublik). Dagegen beobachtet die Baugewerbestatistik des Freistaates Sachsen das Baugeschehen der in Sachsen ansässigen Bauunternehmen und -betriebe.

Die Hochbaustatistik erfasst Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für neue Wohngebäude und Nichtwohngebäude sowie auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Weiterhin erfasst die Statistik der Bauabgänge Total- und Teilabriss bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude.

Mittels dieser Merkmale können Aussagen zur konjunkturellen Entwicklung getroffen werden. Einer der Hauptzwecke der Bautätigkeitsstatistik ist die jährliche Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes.

1 Gesetzliche Grundlagen

In der Bundesrepublik Deutschland ist jede amtliche Statistik per Gesetz angeordnet. Im Falle der Bautätigkeitsstatistik ist es das „Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz)“ (HBauStatG 1998). Weitere Details werden in der jeweiligen Landesbauordnung geregelt – so auch in der Sächsischen Bauordnung (SächsBO 2004). Das betrifft zum Beispiel die verfahrensfreien Bauvorhaben (SächsBO, § 61), für die entweder keine Baugenehmigung erforderlich ist bzw. die nur anzeigepflichtig sind. Aus der Bezeichnung des Gesetzes ist bereits ersichtlich, dass lediglich die Hochbautätigkeit davon erfasst wird, nicht jedoch Tiefbautätigkeiten wie Straßen-, Eisenbahn-, Kabelleitungs- oder Kanalbau.

2 Erhebungen

Die Bautätigkeitsstatistik umfasst vier Erhebungen: Statistik der Baugenehmigungen, Statistik der Baufertigstellungen, Statistik des Bauabganges und Statistik des Bauüberhanges. Die Erhebungsbögen für die ersten drei Statistiken können im Internet abgerufen und ausgefüllt werden (Bautätigkeitsstatistik online 2017). Sie müssen in Printform dem jeweiligen Bauantrag beigelegt werden. In Sachsen übermittelt das jeweilige Bauamt die Erhebungsbögen an das Statistische Landesamt, in anderen Ländern muss das von den

Bauherren direkt getan werden. Nach der Beendigung des Bauvorhabens übermittelt das Bauamt die jeweilige Meldung über die Baufertigstellung an das Statistische Landesamt.

Einmal jährlich werden alle offenen Fälle von Baugenehmigungen elektronisch an das zuständige Bauamt übermittelt. Dort wird geprüft, ob das Bauvorhaben noch im Gange ist, bereits beendet wurde oder ob die Baugenehmigung erloschen ist. Die noch im Bau befindlichen Bauvorhaben bilden dann den Bauüberhang.

3 Erhebungsinhalte

Im Rahmen der Bautätigkeitsstatistiken wird der Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden erhoben. Weiterhin werden Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden erfasst. Man spricht hier auch von Baumaßnahmen im Bestand. Und schließlich werden der Total- und Teilabriss von Gebäuden und die damit gegebenenfalls in Zusammenhang stehende Umnutzung erfragt.

Ein Teil des in der Praxis stattfindenden Hochbaugeschehens wird statistisch nicht erfasst, da hierfür keine Baugenehmigung erforderlich ist. Das betrifft Baumaßnahmen, bei denen kein Wohnraum geschaffen oder verändert wird, wie Arbeiten an Fassade oder Dach, Fenstereinbau und anderes. Es handelt sich dabei auch um „Bagatellfallregelungen“, um die Bauherren nicht übermäßig mit Verwaltungsarbeiten zu belasten. Die Einzelheiten regelt in Sachsen die Sächsische Bauordnung (2004) in § 61. Für die dort aufgenommenen Fälle gelten oft Begrenzungen in der Fläche oder in der Mauerhöhe. Es darf, vereinfacht formuliert, kein Eingriff in die Statik des Bauwerkes vorliegen.

Für jede Baumaßnahme wird die Lage (Anschrift) des Baugrundstücks erfragt (Kreis, Gemeinde und gegebenenfalls Gemeindeteil), die Art der Bautätigkeit (Errichtung eines neuen Gebäudes, Baumaßnahme an bestehendem Gebäude – mit oder ohne Änderung des Nutzungsschwerpunktes zwischen Wohn- und Nichtwohnbau u. a. m.).

Die Hauptmerkmale für Gebäude sind Angaben zum Bauherrn, Haustyp des Wohngebäudes, überwiegend verwendeter Baustoff, vorwiegende Art der Beheizung, die verwendete Energieart, diverse weitere energetische Merkmale, Nutzfläche, Wohnfläche, Anzahl und Größe der Wohnungen, veranschlagten Kosten u. a.

Für die Wohnungen liegt die Aufteilung nach Wohn- und Nichtwohngebäuden vor, die Zahl der Räume einschließlich Küche und diejenigen Merkmale, die sich vom Gebäude übertragen lassen, etwa die Art der Heizung und desgleichen.

4 Hauptzwecke der Bautätigkeitsstatistik

Die Hauptzwecke der Bautätigkeitsstatistik sind zum einen die Konjunkturbeobachtung und zum anderen die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes. Die

Angaben zu den Baugenehmigungen werden monatlich aufbereitet und veröffentlicht. Damit kann anhand dieses Merkmals der unterjährige und mittelfristige Konjunkturverlauf in der Bauwirtschaft beobachtet werden. Im Sinne der Konjunkturbeobachtung handelt es sich um einen vorlaufenden Indikator. Die Baufertigstellungen werden seit vielen Jahren nur noch einmal jährlich aufbereitet, obwohl sie natürlich auch monatlich von den Bauämtern im Statistischen Landesamt eingehen. Der unterjährige Verlauf der monatlichen Baufertigstellungszahlen zeigt den üblichen Saisonverlauf des Baugeschehens, d. h. am Jahresanfang (im Winter) gibt es nur wenige Fertigstellungen, im Laufe des Jahres werden es mehr und am Jahresende sind es besonders viele.

Der Wohngebäude- und Wohnungsbestand wird immer im Rahmen einer Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) ermittelt. Die erste Zählung in den neuen Ländern nach ihrem Beitritt zur Bundesrepublik fand 1995 statt und die bisher zweite 2011 als Teil des Zensus. Die nächste Zählung wird im Rahmen des Zensus 2021 durchgeführt. Auf dieser Basis wird einmal jährlich der Wohngebäude- und Wohnungsbestand fortgeschrieben. Diese Fortschreibung dient der Beobachtung der Wohnsituation in den Städten, Gemeinden, Landkreisen und größeren Territorien sowie der Gestaltung der Wohnungsbaupolitik.

In der Tabelle 1 ist die Fortschreibung am Beispiel der Wohngebäude schematisch dargestellt. Für Nichtwohngebäude gibt es keine Fortschreibung. Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt analog für Wohnungen mit einem Raum, mit zwei Räumen, drei Räumen, vier Räumen usw. und getrennt für Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Wohnungen.

Tab. 1: Schematische Darstellung der Fortschreibung des Wohngebäudebestandes
(Quelle: eigene Darstellung)

Merkmal	Zeit	Wohngebäude mit ... Wohnung(en)			
		Insgesamt	1	2	3 und mehr
Zahl der Wohngebäude	31.12. Jahr n	563	222	123	218
Baufertigstellungen	im Jahr n+1	27	12	6	9
Bauabgänge	im Jahr n+1	4	3	1	0
Zahl der Wohngebäude	31.12. Jahr n+1	586	231	128	227

5 Ausgewählte Ergebnisse aus Sachsen

5.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Untersuchungszeitraum ist in der Entwicklung des Baugeschehens in Sachsen in den Jahren 2009/2010 ein Wendepunkt zu erkennen. Die Wirtschafts- und nicht zuletzt die Finanzkrise im Zeitraum 2008/2009 führte etwas zeitversetzt dazu, dass mehr

Wohnungsbau betrieben wurde als in den Jahren davor (Abb. 1). Von 2010 bis 2016 erhöhte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen um 140 Prozent auf zuletzt 13 517. Lediglich 2012 wurde diese Entwicklung durch andere Effekte überlagert. Die Zahl der Baufertigstellungen erhöhte sich ab 2012 ebenfalls, lediglich 2013 war ein kleiner Einknick zu beobachten. Von 2010 bis 2016 stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen um 130 Prozent auf 10 185 Wohnungen. Die zeitliche Verzögerung beider Entwicklungen macht sich in einem zunehmenden Bauüberhang bemerkbar.

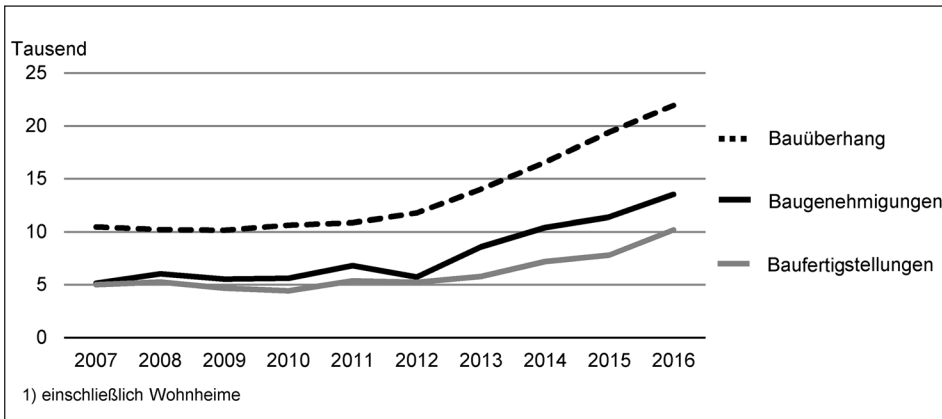


Abb. 1: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang für Wohnungen¹⁾ insgesamt in Sachsen 2007 bis 2016 (Quelle: StLA Sachsen 2017)

Die Entwicklung der Zahl der fertig gestellten Wohnungen nach der Anzahl der Räume zeigt Abbildung 2. Hier wird auch deutlich, dass es in einzelnen Jahren bei den kleineren Wohnungen Ausschläge nach oben oder unten gab. Bei den Wohnungen mit 1 und 2

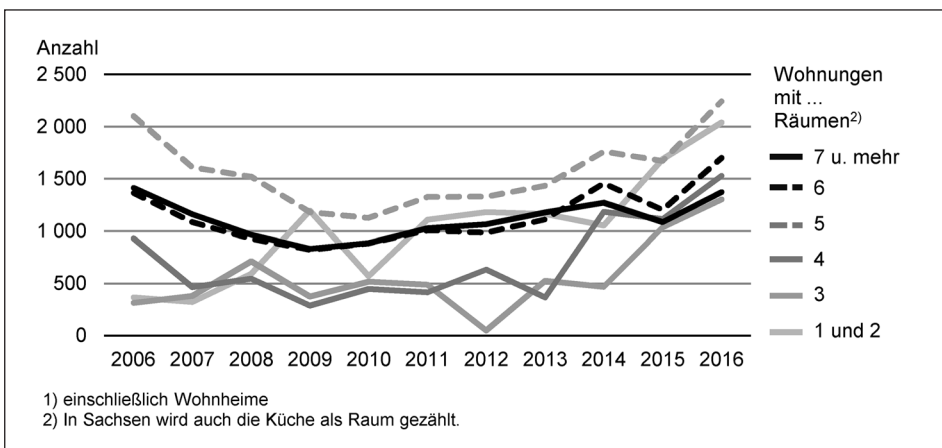


Abb. 2: Baufertigstellungen in neuen und bestehenden Gebäuden¹⁾ in Sachsen 2007 bis 2016 nach der Zahl der Räume (Quelle: StLA Sachsen 2017)

Räumen ist das besonders deutlich, hierunter fallen aber auch die Wohnheimzimmer (1-Raum-Wohnungen). Die Senke bei den 3-Raum-Wohnungen 2012 ist eher zufällig. Die Entwicklung bei den größeren Wohnungen (mit 5 und mehr Räumen) verläuft in gleicher Weise. Hinter diesen großen Wohnungen verbergen sich überwiegend Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften.

Im Jahr 2016 schnellten die Zahlen der fertig gestellten Wohnungen in die Höhe. Mit 10 185 Wohnungen lag die Zahl um 30,7 Prozent über dem Vorjahreswert. Absolut waren es 2 390 Wohnungen mehr. Es wurden in allen Wohnungsgrößenklassen Zuwächse verbucht (Abb. 2).

5.2 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

5.2.1 Wohngebäudebestand

Die Fortschreibung des Gebäudebestandes bezieht die Wohngebäude und die Wohnungen in Nichtwohngebäuden ein. Die Nichtwohngebäude selbst werden nicht fortgeschrieben. Auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 (GWZ 1995) wurde in den Folgejahren bis 2010 der Gebäudebestand fortgeschrieben. Ab dem Jahr 2011 fußt die Fortschreibung auf der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 (GWZ 2011). Das bedeutet, dass die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes über eine relativ lange Zeit (15 Jahre) fortgeführt werden (Abb. 3).

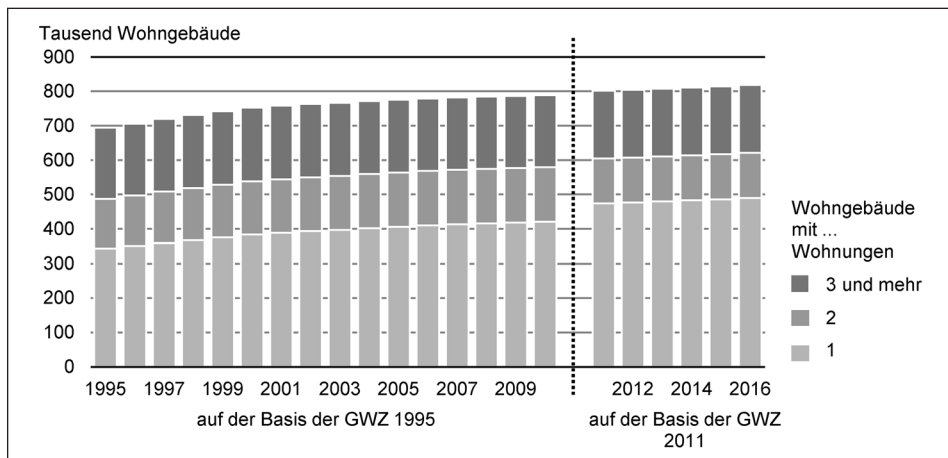


Abb. 3: Wohngebäudebestand im Freistaat Sachsen am 31. Dezember 1995 bis 2016 (Quelle: StLA Sachsen 2017)

Im Jahr 1995 wurden in Sachsen knapp 694 000 Wohngebäude gezählt. Darunter waren 49,5 Prozent Gebäude mit einer Wohnung, 20,8 Prozent Gebäude mit zwei Wohnungen und 29,8 Prozent Gebäude mit drei und mehr Wohnungen. Bis 2010 erhöhte

sich der Wohngebäudebestand auf knapp 789 000 Gebäude bzw. um 13,7 Prozent. Der Anteil der Gebäude mit einer Wohnung erhöhte sich auf gut 53,3 Prozent, der der Gebäude mit zwei Wohnungen verringerte sich nur knapp auf 20,2 Prozent, während sich der Anteil der Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) auf 26,5 Prozent verringerte.

Die Ergebnisse der GWZ 2011 machen im Vergleich zu dem fortgeschriebenen Gebäudebestand deutlich, dass sich dieser im Laufe der 15 Jahre von der Realität entfernt hatte. Insgesamt lag die Zahl der Wohngebäude nach der Fortschreibung auf der Basis der GWZ 1995 im Jahr 2011 um reichlich 10 000 Gebäude niedriger als die GWZ 2011 ermittelte. Dabei wurde die Zahl der Einfamilienhäuser um gut 50 000 Gebäude unterzeichnet, dagegen die Zahl der Zweifamilienhäuser um rund 29 000 Gebäude und die Zahl der Mehrfamilienhäuser um knapp 12 000 Gebäude überzeichnet. Das heißt, die Strukturverschiebung hin zu mehr Einfamilienhäusern wurde nicht in vollem Maße durch die Fortschreibung abgebildet. Wenn angenommen wird, dass die neu errichteten Gebäude mit einer Wohnung über die Baufertigstellungsstatistik im vollem Umfang in die Fortschreibung eingeflossen sind, dürften Umwandlungen von Nutzungsverhältnissen nicht in jedem Fall statistisch erfasst worden sein.

Unter den Bedingungen der staatlichen Wohnungsbewirtschaftung in der DDR konnte ein Gebäude, das ursprünglich durchaus nur für einen Haushalt konzipiert worden war und damit statistisch auch nur als ein Gebäude mit einer Wohnung zählte, in mehrere Wohnungen aufgeteilt werden. Der Autor selbst bewohnte in den 1980er Jahren in einem solchen in den 1920er Jahren errichteten Gebäude mit damals einer Wohnung eine von inzwischen drei Wohnungen.

Für die Überschätzung der Gebäude mit mehr als einer Wohnung durch die Fortschreibung dürften einerseits ähnliche Gründe gelten. Weiterhin wurden leer stehende Wohnungen infolge des Verfalls der Bausubstanz nicht erfasst. Sie konnten zwar nicht mehr bewohnt werden, wenn das Gebäude aber noch stand, fielen sie auch nicht unter die Kategorie „Bauabgänge“. Solche Wohngebäude wurden im Wohngebäudebestand mitgeführt.

Von 2011 bis 2016 erhöhte sich die Zahl der Wohngebäude insgesamt wie auch in den drei Arten nach der Wohnungszahl stetig. Die Struktur blieb jedoch relativ unverändert (Abb. 3).

5.2.2 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand insgesamt lag in Sachsen 1995 bei knapp 2 179 000. Bis 2001 erhöhte er sich um insgesamt 8,2 Prozent auf knapp 2 355 000 Wohnungen. Bis 2010 fiel er um 1,3 Prozent auf rund 2 326 000 Wohnungen (Abb. 4).

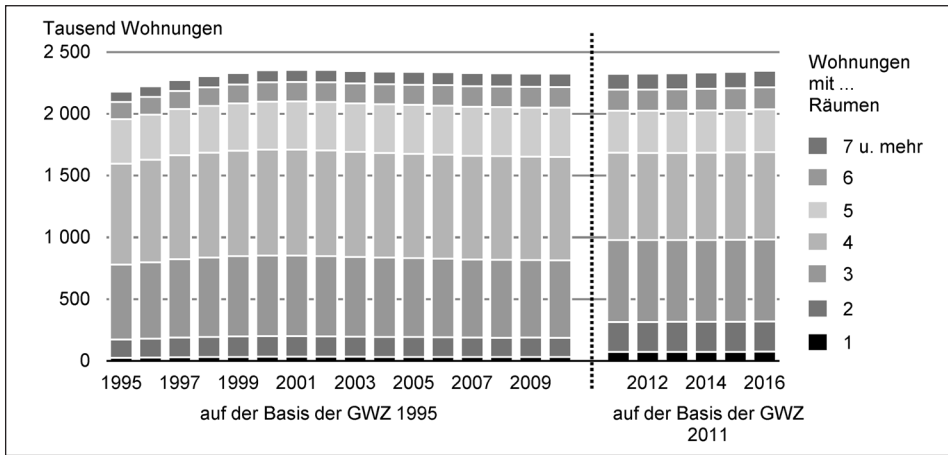


Abb. 4: Wohnungsbestand im Freistaat Sachsen am 31. Dezember 1995 bis 2016 (Quelle: StLA Sachsen 2017)

Der Sprung beim Wohnungsbestand von der Fortschreibung auf der Basis der GWZ 1995 für 2011 auf das Ergebnis aus der GWZ 2011 ist nicht so groß, wie bei den Wohngebäuden. Die Fortschreibung für 2011 hat die Wohnungszahl insgesamt aus der GWZ 2011 lediglich um knapp 2 400 Wohnungen überzeichnet. Bei den Wohnungszahlen nach der Anzahl der Räume sind die Abweichungen jedoch zum Teil beträchtlich. Die Zahl der Wohnungen mit vier Räumen war durch die Fortschreibung mit rund 130 000 Wohnungen überzeichnet, die Zahl der Wohnungen mit fünf Räumen um rund 60 000 Wohnungen. Bei allen anderen Wohnungsgrößen hatte eine Unterzeichnung vorgelegen.

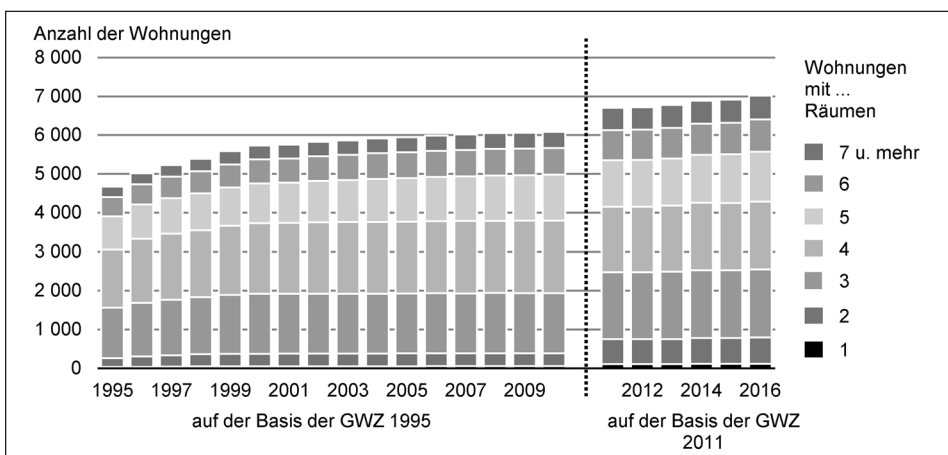


Abb. 5: Wohnungsbestand in Wildruff (Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) am 31. Dezember 1995 bis 2016 (Quelle: StLA Sachsen 2017)

Da es sich bei den Wohnungen mit sechs und mehr Räumen überwiegend um Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften handelt, gelten für die Unterzeichnung in der Wohnungsfortschreibung die schon bei den Gebäuden mit einer Wohnung erläuterten Gründe (z. B. Untererfassung von Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden). Ein Grund für die Überzeichnung der Bestandszahlen für Wohnungen mit vier oder fünf Räumen nach der Fortschreibung für das Jahr 2011 ist sicherlich im Leerstand zu sehen. Leer stehende und nicht mehr bewohnbare Wohnungen in älteren Häusern waren oft größer. Für die Unterzeichnung der fortgeschriebenen Bestandszahlen der Wohnungen mit bis zu drei Räumen ist eine gewisse Gemengelage von Ursachen zu vermuten. Zu den bereits in anderem Zusammenhang genannten Gründen dürften auch methodische Veränderungen in der Erfassungsweise und Ähnliches eine Rolle spielen. Abbildung 5 verdeutlicht am Beispiel der Stadt Wilsdruff eine solche Abweichung im Wohnungsbestand.

6 Fazit

Die Bautätigkeitsstatistik erfasst die genehmigten, fertig gestellten und abgegangenen neuen Gebäude mit ihren Wohnungen und gegebenenfalls sonstigen Nutzungen sowie Veränderungen in der Zahl und Größe von Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit dieser Statistiken – auch im Hinblick auf die Erweiterung ihrer Nutzungen – sollten immer die beschriebenen Problematiken berücksichtigt werden.

7 Literatur

Bautätigkeitsstatistik online (2017): <https://www.statistik-bw.de/baut/servlet/LaenderServlet> (Zugriff: 24.05.2017).

GENESIS-online. Bautätigkeit. Datenbank des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen.

<https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/data?operation=statistikenVerzeichnisNextStep&levelindex=0&levelid=1496054525447&index=2&structurelevel=3> (Zugriff: 24.05.2017).

HBauStatG – Hochbaustatistikgesetz (1998): Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869) in der jeweils geltenden Fassung.

SächsBO – Sächsische Bauordnung (2004): Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200) in der jeweils gültigen Fassung.