

Der Bauüberhang zum Jahresende 2001

Gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 2 des Gesetzes über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz) vom 5. Mai 1998 wird in der amtlichen Statistik jährlich zum 31. Dezember der Bauzustand aller genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau (Gebäude, deren Fläche nicht zu mindestens 50% Wohnzwecken dient) festgestellt. Der Bauüberhang untergliedert sich in Baumaßnahmen, bei denen am Jahresende mit der Bauausführung noch nicht begonnen wurde, begonnene Baumaßnahmen sowie Baumaßnahmen, die bereits unter Dach stehen und demnach als rohbaufertig bezeichnet werden können. Ein Bauvorhaben gilt mit der Aushebung der Baugrube als begonnen. Als „unter Dach“ werden Gebäude erfasst, die im Rohbau stehen, auch wenn Fenster, Türen und Verputz noch fehlen. Bei einem Rohbau muss von außen erkennbar sein, dass noch weitere Bauarbeiten auszuführen sind.

Sofern die Baufertigstellungsmeldung nicht schon im Laufe eines Berichtsjahres eingegangen ist, werden im Rahmen der jährlichen Bauzustandsmeldungen durch die unteren Bauaufsichtsbehörden auch die erloschenen, das bedeutet im Regelfall die nicht ausgeführten, Baugenehmigungen sowie die fertig gestellten Bauvorhaben ermittelt. Diese Ergebnisse schlagen sich dann in der Bauabgangs- bzw. in der Baufertigstellungsstatistik nieder. Diese Statistiken bilden die Grundlage für die jährlich durchzuführende Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Die Statistik des Bauüberhangs hingegen kann als inhaltliche und organisatorische Verbindung zwischen Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsstatistik bezeichnet werden.

Rund 29 500 Wohnungen in Wohngebäuden noch nicht bezugsreif

Am 31. Dezember 2001 gab es in Rheinland-Pfalz 17 945 neu zu errichtende Wohngebäude mit 29 532 Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht be-

zugsfertig waren. Gegenüber dem Jahresende 2000 verringerte sich damit der Wohnbauüberhang um rund 3 600 Wohnungen (-11%). Von den in den Wohngebäuden geplanten Neubauwohnungen standen 44% bereits unter Dach, bei 19% der Einheiten war mit der Bauausführung begonnen worden. Bei den übrigen Neubauwohnungen (10 862) war mit den Bauarbeiten noch nicht begonnen worden.

Die im Bauüberhang stehenden 17 945 neuen Wohngebäude waren zum größten Teil Einfamilienhäuser (13 139). Daneben sollen noch 3 308 Zwei- und 1 493 Mehrfamilienhäuser fertig gestellt werden, in denen sich 6 616 bzw. 9 445 Wohneinheiten befinden. Der Wohnbauüberhang wird komplettiert durch fünf noch nicht bezugsreife Wohnheimgebäude mit 332 Wohnungen.

Die zum Jahresende noch nicht bezugsreifen Wohnhäuser sind überwiegend in der Hand privater Bauherren. Auf diese Bauherrngruppe entfielen 14 851 Wohngebäude (83%) mit zusammen 21 227 Wohnungen (72%). Daneben ließen sich die Unternehmen 3 023 Wohngebäude (17%) mit 7 873 Wohnungen (27%) genehmigen, die Ende des Jahres 2001 noch nicht von den Bauherren genutzt werden konnten. Die übrigen noch im Überhang befindlichen Gebäude (71) und Wohnungen (432) gehen auf Bauanträge von öffentlichen Bauherren bzw. Organisationen ohne Erwerbszweck zurück.

43% der Bauanträge im Wohnbau sind nicht älter als ein Jahr

Die Baugenehmigungen für die 17 945 neu zu errichtenden Wohngebäude stammen zu 43% (7 711) aus dem Jahr 2001. Einem weiteren Viertel der Gebäude (4 485) liegen Baufreigaben aus 2000 zugrunde. Zwischen zwei und drei Jahren lag der Genehmigungszeitpunkt von 2 923 Wohnhäusern (16,3%) zurück. In 2 826 Fällen (15,7%) beträgt die Zeitspanne seit der Genehmigung drei und mehr Jahre.

In der rheinland-pfälzischen Bauherrendatei (sie enthält alle noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben differenziert nach Gebäudearten und Standort des Bauvorhabens) werden jeweils im Rahmen der Bauüberhangsbefragung bei den Bauaufsichtsbehörden zum Jahresende so genannte Altfälle (Baugenehmigung älter als fünf Jahre) einer Klärung unterzogen. Das heißt, dass die Bauaufsichtsbehörden dem Statistischen Landesamt für eigens gekennzeichnete Fälle mitteilen, warum das betreffende Vorhaben noch nicht begonnen oder noch nicht fertig gestellt wurde bzw. ob die Baugenehmigung inzwischen erloschen ist. Sinn dieses Verfahrens ist es, keine „Uraltfälle“ in die aktuelle Überhangsstatistik einfließen zu lassen. In Rheinland-Pfalz kann daher bei der Betrachtung der Ergebnisse davon ausgegangen werden, dass die dem Überhang zugrunde liegenden Baugenehmigungszeitpunkte in der Rubrik „1998 und früher“ tatsächlich nicht länger als fünf Jahre zurückliegen.

Wohnungen im Bauüberhang und erloschene Baugenehmigungen 1990-2001

Jahr	Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden			Erloschene Baugenehmigungen für Wohnungen
	insgesamt	darunter		
		noch nicht begonnen	unter Dach	
1990	28 945	8 898	12 419	547
1991	33 957	10 633	14 203	604
1992	40 313	12 405	18 922	959
1993	45 754	14 262	20 593	1 011
1994	52 027	16 029	23 601	1 205
1995	48 612	16 010	22 476	1 306
1996	46 089	16 663	20 286	1 034
1997	43 697	16 189	19 115	2 001
1998	41 462	15 040	18 874	1 510
1999	40 157	15 244	17 095	1 694
2000	34 329	11 901	15 496	2 224
2001	30 639	11 268	13 521	1 069

Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau
am 31. Dezember 2001

Gebäudeart Bauherr Genehmigungszeitraum	Insgesamt ¹⁾		Darunter Errichtung neuer Gebäude					
	Gebäude / Baumaß- nahmen	Wohnungen	zusammen		darunter			
			Gebäude	Wohnungen	noch nicht begonnen		unter Dach (rohbaufertig)	
					Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Wohngebäude								
Zusammen	26 687	33 911	17 945	29 532	6 068	10 862	8 186	13 066
davon mit								
1 Wohnung	.	.	13 139	13 139	4 447	4 447	5 936	5 936
2 Wohnungen	.	.	3 308	6 616	1 008	2 016	1 601	3 202
3 oder mehr Wohnungen	.	.	1 493	9 445	612	4 099	645	3 896
Wohnheime	7	337	5	332	1	300	4	32
davon Bauträger								
öffentliche Bauherren	64	389	45	371	21	324	15	33
Unternehmen	3 355	8 331	3 023	7 873	1 517	3 789	952	2 719
Wohnungsunternehmen	2 809	6 988	2 630	6 723	1 340	3 284	800	2 313
sonstige Unternehmen	529	1 277	380	1 092	171	481	150	377
Immobilienfonds	17	66	13	58	6	24	2	29
private Haushalte	23 218	25 112	14 851	21 227	4 528	6 735	7 197	10 274
Organisationen ohne Erwerbszweck	50	79	26	61	2	14	22	40
davon mit Genehmigung aus								
2001	11 153	12 249	7 711	10 917	3 254	4 895	2 415	3 178
2000	6 563	8 425	4 485	7 425	1 256	2 070	2 310	3 834
1999	4 466	5 944	2 923	5 156	812	1 858	1 691	2 638
1998 und früher	4 505	7 293	2 826	6 034	746	2 039	1 770	3 416
Nichtwohngebäude								
Zusammen	6 596	1 432	4 020	1 107	1 688	406	1 562	455
davon								
Anstaltsgebäude	128	312	46	309	13	188	22	53
Büro- und Verwaltungs- gebäude	697	165	417	212	165	54	167	91
landwirtschaftliche Betriebsgebäude	1 481	297	1 047	106	433	20	394	56
nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	3 579	660	2 194	449	955	134	846	241
sonstige Nichtwohngebäude	711	- 2	316	31	122	10	133	14
davon Bauträger								
öffentliche Bauherren	573	- 4	271	4	125	2	95	2
Unternehmen	5 364	1 322	3 403	973	1 451	305	1 302	448
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	1 494	285	1 067	112	448	22	396	58
produzierendes Gewerbe Handel, Kreditinstitute und Versicherungsgewerbe, Dienstleistungen	1 231	127	837	97	350	21	334	58
(einschl. Immobilienfonds)	2 639	910	1 499	764	653	262	572	332
private Haushalte	277	33	166	5	62	3	73	2
Organisationen ohne Erwerbszweck	382	81	180	125	50	96	92	3
davon mit Genehmigung aus								
2001	2 631	391	1 555	360	899	178	332	59
2000	1 567	328	991	274	360	52	415	140
1999	1 120	324	728	256	245	124	369	115
1998 und früher	1 278	389	746	217	184	52	446	141

1) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau
am 31. Dezember 2001 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Insgesamt ¹⁾				Darunter Errichtung neuer Gebäude					
	Gebäude / Baumaßnahmen		Wohnungen		Wohnungen		darunter			
	Wohnbau	Nicht-wohnbau	Wohnbau	Nicht-wohnbau	Wohnbau	Nicht-wohnbau	noch nicht begonnen		unter Dach (rohbaufertig)	
						Wohnbau	Nicht-wohnbau	Wohnbau	Nicht-wohnbau	
Kreisfreie Stadt Koblenz	388	123	730	86	661	59	235	6	349	8
Landkreise										
Ahrweiler	658	175	1 159	35	1 078	12	344	3	622	7
Altenkirchen (Ww.)	930	189	1 032	31	912	24	212	5	598	18
Bad Kreuznach	1 058	357	1 392	57	1 153	32	479	13	371	8
Birkenfeld	504	139	523	15	426	6	113	2	267	1
Cochem-Zell	493	150	635	29	564	15	140	2	356	9
Mayen-Koblenz	2 474	522	3 023	81	2 803	74	1 141	45	1 173	21
Neuwied	1 286	287	1 525	67	1 314	52	403	7	546	40
Rhein-Hunsrück-Kreis	1 139	350	1 366	31	1 191	17	419	7	348	8
Rhein-Lahn-Kreis	750	164	914	23	771	12	278	2	402	9
Westerwaldkreis	1 228	254	1 453	39	1 348	26	411	8	819	18
Kreisfreie Stadt Trier	252	69	726	- 23	661	4	399	1	185	2
Landkreise										
Bernkastel-Wittlich	708	222	849	37	711	23	200	10	456	7
Bitburg-Prüm	594	205	710	19	592	5	181	-	326	3
Daun	662	278	760	25	611	21	151	13	363	6
Trier-Saarburg	779	111	994	11	885	10	339	-	412	9
Kreisfreie Städte										
Frankenthal (Pfalz)	185	56	169	89	129	50	63	1	49	48
Kaiserslautern	334	88	449	18	426	18	140	8	270	10
Landau i. d. Pfalz	402	155	627	18	469	12	96	3	240	6
Ludwigshafen a. Rhein	463	62	615	1	617	1	309	1	90	-
Mainz	201	61	714	- 7	689	4	386	2	246	1
Neustadt a. d. Weinstr.	303	69	350	18	306	11	107	2	153	8
Pirmasens	143	42	240	- 22	132	-	55	-	56	-
Speyer	324	115	440	26	392	23	266	2	88	15
Worms	283	46	434	-	349	12	149	9	177	2
Zweibrücken	174	51	247	23	207	22	87	-	62	1
Landkreise										
Alzey-Worms	1 088	209	1 379	141	1 190	142	558	94	357	43
Bad Dürkheim	1 493	402	2 043	80	1 739	48	959	11	322	26
Donnersbergkreis	619	137	677	21	540	8	132	2	306	5
Germersheim	787	186	971	67	809	55	282	7	413	21
Kaiserslautern	897	141	1 132	28	973	16	290	6	372	6
Kusel	634	153	621	36	488	34	134	1	263	32
Südliche Weinstraße	1 311	411	1 502	124	1 267	84	359	6	743	23
Ludwigshafen	1 003	179	1 072	36	959	33	280	20	352	6
Mainz-Bingen	1 246	246	1 556	68	1 408	44	573	13	512	26
Südwestpfalz	894	192	882	104	762	98	192	94	402	2
Rheinland-Pfalz	26 687	6 596	33 911	1 432	29 532	1 107	10 862	406	13 066	455
kreisfreie Städte	3 452	937	5 741	227	5 038	216	2 292	35	1 965	101
Landkreise	23 235	5 659	28 170	1 205	24 494	891	8 570	371	11 101	354

1) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Höchster Wohnbauüberhang im Kreis Mayen-Koblenz

Seit einigen Jahren ist im Landkreis Mayen-Koblenz eine sehr rege Wohnbautätigkeit festzustellen. Im Zeitraum von 1998 bis 2001 wurden dort im Wohnbau Baugenehmigungen für fast 5 200 Wohnungen (einschließlich Baumaßnahmen) ausgesprochen, im Jahr 2001 mit 964 Einheiten die meisten Wohnungen unter allen Stadt- und Kreisgebieten genehmigt. Dieser Umstand spiegelt sich in der Bauüberhangsstatistik zum 31. Dezember 2001 wider. Mit insgesamt 3 023 Wohnungen in Wohngebäuden (darunter 2 803 Neubauwohnungen) gab es Anfang des Jahres 2002 im Kreis Mayen-Koblenz einen sehr hohen Bauüberhang an genehmigtem, aber noch nicht bezugsreifem Wohnraum. Dahinter rangiert der Kreis Bad Dürkheim mit 2 043 Wohnungen, gefolgt von den Kreisen Mainz-Bingen (1 556), Neuwied (1 525) Südliche Weinstraße (1 502) sowie dem Westerwaldkreis (1 453). Der niedrigste Wohnbauüberhang wurde in der Stadt Frankenthal mit 169 Wohnungen registriert.

Gut 4 000 Nichtwohngebäude noch nicht fertig gestellt

Analog zum Wohnbau wird auch im Sektor Nichtwohnbau jeweils zum Jahresende der Bauzustand ermittelt. Ende Dezember 2001 standen insgesamt 4 020 neu zu errichtende Nichtwohngebäude (Vorjahr: 3 875) im Bauüberhang, die zusammen einen Rauminhalt von gut 23 Mill. m³ aufweisen. Noch nicht nutzbar waren im Einzelnen 417 neue Büro- und Verwaltungsgebäude, 1 047 landwirtschaftliche Betriebsgebäude, 2 194 nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, 316 sonstige Nichtwohngebäude und 46 Anstaltsgebäude. Die meisten dieser Industrie-, Landwirtschafts- oder Öffentlichkeitsbauten (3 403 bzw. 84,7%) gehen auf Bauanträge zurück, bei denen der Bauherr ein Unternehmen war. Rohbaufertig waren insgesamt 1 562 Bauvorhaben (38,8%) mit einem Rauminhalt von rund 9,1 Mill. m³, darunter befanden sich 846 nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude mit einem Bauvolumen von 6 Mill. m³.

In diesen hauptsächlich nicht Wohnzwecken dienenden 4 020 Gebäuden, die Ende 2001 im Bauüberhang standen, sind insgesamt 1 107 Wohnungen geplant. Davon liegen 455 bzw. 41% in Gebäuden, die bereits rohbaufertig waren. In Gebäuden, mit deren Bau zu diesem

Zeitpunkt noch nicht begonnen worden war, sind nach den vorliegenden Baugenehmigungen 406 Wohnungen vorgesehen.

Im Nichtwohnbau ist die Zeitspanne vom Zeitpunkt der erteilten Baufreigabe bis zur Baufertigstellung in vielen Fällen, bedingt durch die Komplexität und Größe der zu errichtenden Gebäude, größer als im Wohnbau. Im Sektor Nichtwohnbau stammten die Baugenehmigungen für 1 555 Gebäude aus dem Jahr 2001 (38,7%) und 991 Genehmigungen aus dem Jahr 2000 (24,7%). Noch auf das Berichtsjahr 1999 gingen geplante Errichtungen für 728 neue Gebäude (18,1%) zurück; bei 746 Bauwerken lag der Genehmigungszeitpunkt im Jahr 1998 oder früher (18,6%). Demnach waren fast 37% der Baufreigaben älter als zwei Jahre; dies waren rund 5 Prozentpunkte mehr als im Wohnbau (32%).

Über 35 300 Wohnungen im Bauüberhang

Neben den Ende letzten Jahres im Bauüberhang stehenden 29 532 Neubauwohnungen im Wohnbau und den 1 107 im Nichtwohnbau, gab es zusätzlich 4 704 noch nicht bezugsfertige Wohnungen im Bauüberhang, die nicht durch Neubau, sondern durch andere Baumaßnahmen entstehen sollen. Von diesen Wohnungen waren 4 379 oder 93% in Wohngebäuden und 325 in Nichtwohngebäuden genehmigt.

Der gesamte Bauüberhang Ende des Jahres 2001 bezifferte sich damit auf insgesamt rund 33 300 Bauvorhaben. Davon entfielen auf den Wohnbau 26 687 Baumaßnahmen mit zusammen 33 911 Wohnungen, im Nichtwohnbau waren es 6 596 Vorhaben mit 1 432 Wohnungen. Daraus errechnet sich ein Gesamtüberhang an noch nicht bezugsreifen Wohnungen von 35 343 Einheiten (2000: 39 009).

Dem Überhang standen zum Jahresende erloschene Baugenehmigungen für 1 031 Wohnungen im Wohnbau und 38 Wohnungen im Nichtwohnbau (zusammen 1 069) gegenüber. Zwölf Monate zuvor waren insgesamt noch 2 471 Wohnungsbaugenehmigungen von den Bauaufsichtsbehörden als erloschen gemeldet worden.

Diplom-Betriebswirt (FH) Arthur Hesseler