

Im vergangenen Jahrzehnt überwiegend höhere Investitionen im Nichtwohnungsbau

Die statistischen Auswertungen und Interpretationen zum Geschehen im Baubereich hatten in aller Regel die Veränderungen von Wohngebäuden und Wohnungen, die Fertigstellungen innerhalb bestimmter Zeitspannen oder die erteilten Baugenehmigungen zum Thema. Im vorliegenden Bericht wird ergänzend auf die veranschlagten Baukosten sowohl im Wohnungsbau als auch im Nichtwohnungsbau näher eingegangen.

Unter dem Begriff „veranschlagte Baukosten“ sind die Kosten des jeweiligen Bauwerks bei Erteilung der Baugenehmigung zu verstehen. Es handelt sich nicht um die tatsächlichen Baukosten, sondern um kalkulierte Kosten des Bauherrn bzw. Architekten. Sie werden in aller Regel nicht mit den Endabrechnungen genau übereinstimmen. Dennoch sind sie geeignet – in Ermangelung der tatsächlich abgerechneten Kosten – die geldwerten Investitionen im Bereich des Hochbaus näherungsweise auszuweisen.

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen an der Nutzfläche – Wohnzwecken dienen. Dagegen zählen zu den Nichtwohngebäuden Bauwerke, die überwiegend

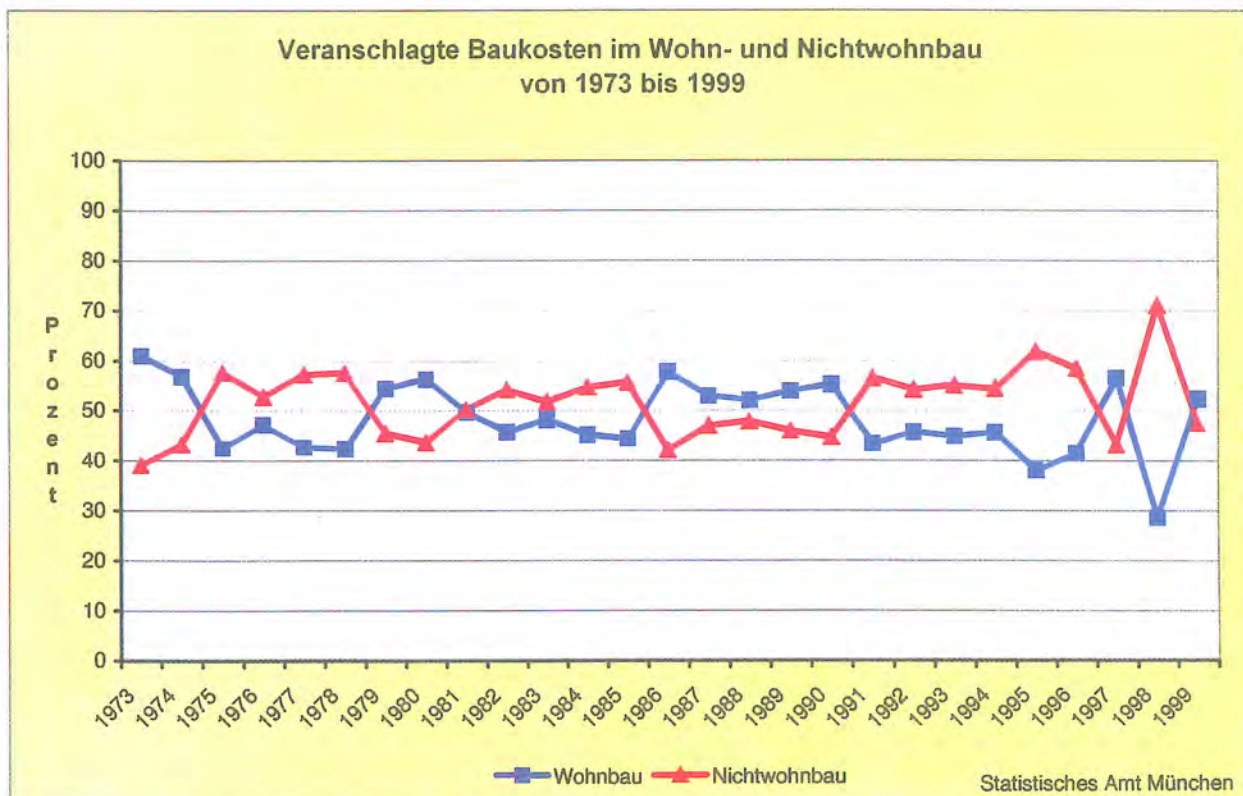
für sonstige Nutzungen bestimmt sind; wie z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Fabrikgebäude, Hotels, Schulen und Kindergärten.

In der Tabelle auf Seite 20 sind die veranschlagten Baukosten sowohl für den Wohnungsbau als auch für den Nichtwohnungsbau für den Zeitraum von 1973 bis 1999 zusammengefasst. Aus der letzten Spalte, in der die Anteile der Wohnbaukosten an der Gesamtsumme ausgewiesen sind, lassen sich Zyklen erkennen, in denen diese Raten unter der 50-Prozent-Marke liegen (siehe auch untenstehende Grafik); dies besagt, dass die Baugenehmigungen für Nichtwohnbauten höhere Investitionen nach sich ziehen werden als für Wohnzwecke.

Eine solche Konstellation trifft für die Jahre 1975 bis 1978 für 1980 bis 1985 und für 1991 bis 1996 zu. Eine Sonderstellung nimmt das Jahr 1998 mit der niedrigsten Wohnbaukostenrate (28,7%) während des gesamten Berichtszeitraums ein. Dieser gewaltige Einbruch hat sich aber im folgenden Jahr wieder mehr als ausgeglichen.

In der Phase zwischen 1975 und 1978 gingen die geplanten Ausgaben in den Wohnungsbau und in den Nichtwohnungsbau, nach dem überdurchschnittlichen Olympia-Boom, stark zurück.

Die Jahre 1980 bis 1985 waren wiederum von hohen Erwartungen in beide Hochbausektoren geprägt – gemessen an den geplanten Baukosten.



Veranschlagte Baukosten bei der Errichtung neuer Gebäude in München in Mio. DM

Jahr	Wohnbau ¹⁾	Nichtwohnbau	Summe ²⁾	Anteil Wohnbau/Summe in %
1973	994,2	637,6	1 631,8	60,9
1974	882,2	670,0	1 552,2	56,8
1975	535,4	729,2	1 264,6	42,3
1976	428,9	480,5	909,4	47,2
1977	486,3	653,2	1 139,5	42,7
1978	470,4	640,7	1 111,1	42,3
1979	516,8	432,2	949,0	54,5
1980	862,7	668,8	1 531,5	56,3
1981	909,3	920,7	1 830,0	49,7
1982	1 017,3	1 203,1	2 220,4	45,8
1983	1 072,6	1 150,9	2 223,5	48,2
1984	1 081,1	1 308,8	2 389,9	45,2
1985	1 070,2	1 343,2	2 413,5	44,3
1986	803,0	584,9	1 387,9	57,9
1987	1 014,3	899,8	1 914,1	53,0
1988	1 039,7	953,6	1 993,3	52,2
1989	836,7	712,6	1 549,3	54,0
1990	942,9	763,1	1 706,0	55,3
1991	798,9	1 039,2	1 838,1	43,5
1992	840,1	997,3	1 837,4	45,7
1993	1 069,3	1 310,2	2 379,5	44,9
1994	917,0	1 090,5	2 007,5	45,7
1995	920,3	1 498,8	2 419,1	38,0
1996	963,5	1 357,5	2 321,0	41,5
1997	817,0	624,2	1 441,2	56,7
1998	862,1	2 141,0	3 003,1	28,7
1999	998,0	905,3	1 903,3	52,4
Zusammen	23 150,2	25 716,9	48 867,2	47,4

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

1) Ein- und Zweifamilienhäuser werden bundesweit aus Vereinfachungsgründen als Wohnbau erfasst, auch wenn sie nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäudeteile enthalten. Alle anderen Bauten werden ab 50,1 Prozent Nutzung zu Nichtwohnzwecken als Nichtwohngebäude erfasst, wobei aber durchaus detaillierte Raum- und Flächennachweise für beide Zwecke bestehen in tiefer gegliederten Tabellen. - 2) Kleine Abweichungen zwischen Zeilen- und Spaltensumme wegen Rundungsfehlern.

In dieser Zeitspanne hatte der Bausektor Hochkonjunktur mit den bis dahin höchsten Auftragsvolumina. Aufkommender Mangel an Gewerbeflächen und an Büro- bzw. Geschäftsflächen sowie städtische Sonderprogramme zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere auch die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus führten zu diesem Hoch an Bauvorhaben.

Während die vorgesehenen Investitionen in den Wohnungsbau in den folgenden Jahren noch anhielt, wirkte sich beim Nichtwohnungsbau die restriktive Ausweisung von neuen Gewerbeflächen hemmend aus.

Ab den frühen 90er Jahren wurde das Auftragsvolumen im Nichtwohnungsbau wieder deutlich ausgeweitet, während im Wohnungsbau aufgrund

fehlender Nachfrage bei stagnierendem Mietenniveau die geplanten Baukosten eher zurückhaltend waren.

Erst im letzten Jahr (1999) erreichten die veranschlagten Baukosten in diesem Teilbereich fast wieder die Ein-Milliarden-Grenze.

Abschließend sei nochmals darauf hingewiesen, dass die veranschlagten Baukosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erfasst werden, also dem eigentlichen Baugeschehen und der Begleitung der Baurechnungen voraus sind. Die Werte geben also Hinweise auf die Höhe der in Zukunft zu erwartenden Investitionen im Hochbau in München.