

Autoren: Birgit Licha und Helmut Heinrich
 Tabellen und Grafiken: Birgit Licha

Die Bautätigkeit in München

Gegenstand der Bautätigkeitsstatistik

Umfang der Bautätigkeitsstatistik

Gegenstand der Bautätigkeitsstatistik sind Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Hochbau, der Bauüberhang am Jahresende, Bauabgänge von Hochbauten und die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes. Unmittelbarer Erhebungsgegenstand ist das Gebäude, das entweder als Wohngebäude oder als Nichtwohngebäude gekennzeichnet wird und im konkreten weitere Untergliederungen nach der Art des Gebäudes beinhaltet. So sind z. B. die Wohngebäude nachzuweisen als Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser oder als Wohnheime. Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Fabrik- und Werkstattgebäude, Hotels und Gaststätten. Tiefbauten (z. B. Straßen, Tunnel, Brücken) sind nicht Erhebungsgegenstand der Bautätigkeitsstatistik.

Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungs- und zustimmungspflichtigen sowie nach der Baufreistellungsverordnung kenntnisgabepflichtigen Baumaßnahmen und Abgänge im Hochbau, d.h. die Neuerrichtung eines Gebäudes und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. Dabei wird der Zustand des Gebäudes vor und nach der Baumaßnahme am bestehenden Gebäude erfasst. Es kann vorkommen, dass bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annimmt (z.B. es sinkt die Zahl der Wohnungen/Räume durch den Umbau). Erhoben werden Daten zum Gebäude bzw. zu den darin befindlichen Wohnungen (z.B. Fläche, Rauminhalt, Räume) sowie u.a. Angaben zur wirtschaftssystematischen Zuordnung des Bauherrn, zur Art des Gebäudes, zur Art der Bautätigkeit, zur Größe des Zu- bzw. Abgangs, zu den veranschlagten Kosten und zur Nutzung.

Gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen hierzu sind: EU-Verordnung Nr. 1165/98, das Hochbaustatistikgesetz - (HBauStatG) vom 05. Mai 1998 in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 22. Januar 1987 in der jeweils geltenden Fassung sowie den einzelnen Landesbauordnungen der Länder in der jeweils gültigen Fassung.

Mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik (Fertigstellungen und Abgänge) wird der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen zwischen den Gebäude- und Wohnungszählungen ermittelt. Die laufende Fortschreibung basiert auf der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987, berücksichtigt werden Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Wichtige Begriffsdefinitionen im Genehmigungsverfahren

Baugenehmigungen

Eine Baugenehmigung ist nach der Hochbaustatistik die Erteilung einer Erlaubnis durch die dafür örtlich und sachlich zuständigen Behörde, dass eine Baumaßnahme durchgeführt werden darf, bei der Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird.

Nach der Systematik gelten als Gebäude selbstständig benutzbare und überdachte Bauwerke, die von Menschen betreten werden können, auf Dauer errichtet werden und zudem noch dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen dienen.

Wohngebäude sind dabei diejenigen Gebäude, die mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen, wobei die Gesamtnutzfläche als Maßeinheit genommen wird.

Als Wohnung wird die Summe der Räume bezeichnet, die die Führung eines Haushalts ermöglicht, wobei stets eine Küche oder Kochgelegenheit vorhanden sein muss. Des Weiteren hat eine Wohnung nach der gesetzlichen Definition immer einen eigenen abschließbaren Zugang, ferner Wasserversorgung, Abfluss und Toilette.

Zu den Nichtwohngebäuden zählen beispielsweise Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude. Allerdings können auch in Nichtwohngebäuden Wohnungen (lt. Definition Wohnnutzung unter 50%) vorhanden sein; die ebenso erfasst werden müssen.

Bei der Baugenehmigungsstatistik handelt es sich um eine laufende Erhebung von statistisch relevanten Merkmalen eines Bauvorhabens. Sie ist auf ein bestimmtes Bauobjekt bezogen und daher unabhängig von der Anzahl der hierzu erteilten Baugenehmigungen der Baubehörde. Der wesentliche Unterschied zur Statistik der Bauaufsichtsbehörde (in München Lokalbaukommission) liegt darin, dass die Genehmigungsbehörde in erster Linie Informationen zur Anzahl von Verwaltungsvorgängen liefert. Die Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Amtes hingegen erfasst erstmalig eine Vielzahl von statistisch relevanten Merkmalen des Bauobjekts für die amtliche Statistik sowie für die Fortschreibung der städtischen Gebäude-datei. Diese Informationen werden im Rahmen der Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises in elektronischer Form an das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geliefert, einen umfangreicheren Datensatz erhält das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Erhoben werden Daten zum Gebäude bzw. zu den darin befindlichen Wohnungen (z.B. Fläche, Rauminhalt, Räume) sowie u.a. Angaben zur wirtschaftssystematischen Zuordnung des Bauherrn, zur Art des Gebäudes, zur Art der Bautätigkeit, zur Größe des Zugangs, zu den veranschlagten Kosten, zur Nutzung.

Zur Abrundung die Definitionen folgender Begriffe:

Die **Wohnfläche** – gemäß Wohnflächenverordnung – von Wohnungen ist die Summe der anrechenbaren Flächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört die Fläche von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräume, Bäder und dgl.). Nicht gezählt werden die Flächen der Zubehörräume (z.B. Keller, Waschküchen, Dachböden etc.), der Wirtschaftsräume sowie der Geschäftsräume und der zur gemeinsamen Benutzung verfügbaren Räume.

Als **Nutzfläche** – gemäß DIN277 – gilt derjenige Teil der Nettogrundrissfläche (ohne Wohnfläche), welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerks dient. Zur Nutzung gehören die Hauptnutzflächen (Büroarbeit, Produktion, Lagern, Verteilen und Verkaufen, Unterricht und Kultur sowie Heilen und Pflegen) und die Nebennutzflächen (Sanitärräume und Saunen, Garderoben, Abstellräume, Garagen aller Art), nicht jedoch die Konstruktions-, Funktions- und Verkehrsflächen.

Der **Rauminhalt** – gemäß DIN277 – ist das von den äußeren Begrenzungsflächen eines Gebäudes eingeschlossene Volumen (Bruttorauminhalt).

Als veranschlagte **Kosten** des Bauwerks sind die Baukosten – gemäß DIN276 – (Kostenarten der Kostengruppen 300 und 400) inklusive Umsatzsteuer anzugeben.

Seit Mitte der neunziger Jahre sind in manchen Bundesländern Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr genehmigungs-, sondern nur noch kenntnisgabe- oder anzeigespflichtig (d.h. der Architekt trägt die Verantwortung für die baurechtliche Zulässigkeit, eine Überprüfung durch die Bauordnungsämter entfällt). Für die Bautätigkeitsstatistik werden durch das Statistische Amt auch diese Fälle, bei denen Wohnraum geschaffen oder verändert wird, analog zu den genehmigten Bauvorhaben erfasst.

Seither sind immer wieder Zweifel geäußert worden, ob die Bauherren/Architekten die Angaben und Meldungen zuverlässig erfüllen. Das gilt für den gesamten Genehmigungsvorgang, besonders aber für den Zeitpunkt der Fertigstellung.

Die erforderlichen Angaben zu den statistischen Merkmalen werden z.T. aus dem Bauakt entnommen, eine Vielzahl von Angaben müssen aber gesondert berechnet werden. Hierbei findet gleichzeitig - soweit möglich - eine Prüfung der Angaben der Bauherren statt.

Fertigstellungsstatistik als Grundlage für Fortschreibung des Bestands

Baufertigstellungen

Bauvorhaben, bei denen die Bauarbeiten weitgehend abgeschlossen und das Gebäude bzw. die Wohnungen bezugsfertig oder bereits bezogen sind, werden in der Statistik als „Fertigstellungen“ erfasst. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden können zur Verringerung der Anzahl der Wohnungen führen; dadurch können sich auch negative Werte ergeben.

Die Baufertigstellungen bauen auf dem Datensatz der Baugenehmigungen auf. Neben dem Fertigstellungsdatum werden die aktuellen Adressen (z.B. Strassennamen und Hausnummern) gemäß den Hausnummernbescheiden ergänzt bzw. korrigiert. Die Statistik der Baufertigstellung ist eine wesentliche Grundlage zur Fortschreibung des Wohnungsbestandes der amtlichen Statistik wie auch der der städtischen Gebäudedatei.

Es heißt, dass viele Kommunen – z.T. weil sie dazu in vielen Fällen nicht mehr verpflichtet sind, z.T. aber auch wegen fehlender Personalkapazitäten – kaum mehr Schlussabnahmen durchführen. So können sie auch nicht kontrollieren, ob ein Vorhaben inzwischen fertiggestellt und die Fertigstellung gemeldet wurde bzw. werden müsste. Für die Statistik würde das eine Untererfassung der tatsächlichen Fertigstellungen und der Bestandszugänge bedeuten. Gleiches gilt übrigens für die Abgänge. So hat die neue Bauordnung für die Bauherren sicher Erleichterungen gebracht, für die „buchführenden“ Dienststellen wurde die tägliche Arbeit jedoch erschwert.

Meldeverhalten

Wie die vergangenen Jahre in München gezeigt haben, sind Zweifel am Meldeverhalten der Bauherren und der Qualität der Angaben durchaus berechtigt. Aus diesem Grund werden in regelmäßigen Abständen die noch offenen Baufälle geprüft. Auffälligkeiten beim Bauüberhang (d.h. Genehmigungen für die noch keine Fertigstellungsmeldung vorliegt) werden gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit der Lokalbaukommission geklärt und nachträglich erfasst. Dies ist in Hinblick auf die Fortschreibung der amtlichen Statistik, insbesondere aber auch die der städtischen Gebäudedatei von großer Bedeutung.

Bauabgang nicht mehr genehmigungspflichtig

Bauabgänge

Erfasst werden alle Gebäude bzw. Gebäudeteile, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken geändert wird. Durch die letzte Änderung der BayBO sind Abbrüche nur noch anzeige- aber nicht mehr genehmigungspflichtig. Dies erschwert die statistische Erfassung der Abgänge, was wiederum Einfluss auf die Bestandsstatistik haben kann.

Zum Erhebungsprogramm des Bauabgangs gehört u.a. die Erfassung der Angaben vom Eigentümer, Lage, Art und Alter des Gebäudes, Umfang des Abgangs, Art und Ursache des Abgangs sowie die Größe des Abgangs. Die Statistik des Abgangs dient vor allem der Fortschreibung des Wohnungsbestandes.

Bauüberhang

Erfasst werden alle noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen, für die eine Meldung zur Genehmigungsstatistik vorlag. Hierbei wird unterschieden, ob das Bauvorhaben begonnen wurde und wie weit der Bauzustand fortgeschritten ist.

Die Statistik des Bauüberhangs dient als wesentliche Größe für Schätzungen des künftigen Wohnungsangebots und zur Beurteilung der konjunkturellen Lage des Baumarktes.

Bautätigkeit als Indikator für konjunkturelle Lage

Zweck der Bautätigkeitsstatistik

Als Frühindikatoren der konjunkturellen Entwicklung sind die Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik von großer Bedeutung. Sie dienen u.a. der Einschätzung der konjunkturellen Lage des Baumarktes und sind Grundlage für die politische und planerische Tätigkeit der Kommunen sowie der Bundes- und Landesregierung. Die Zahlen werden ferner genutzt von Forschungsinstituten, Bundesbank, OECD, UN, Unternehmen, Wirtschaftsverbänden, Handelskammern, Universitäten und Studenten.

Bautätigkeit in München im Zeitraum 2001 bis 2010

Annäherung der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen ab 2007

Aus Grafik 1 sind die Verläufe von Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen der vergangenen zehn Jahre ersichtlich. Hier wird auch nochmal die Problematik der vorab erwähnten Sachverhalte hinsichtlich der Meldungen von Fertigstellungen deutlich. In den Jahren 2001 bis 2003 lagen die beiden Zahlenreihen Genehmigungen und Fertigstellungen relativ weit auseinander. Durch gemeinsame Nachforschungen des Planungsreferates und des Statistischen Amtes konnte in den folgenden drei Jahren (Sonderaktionen 2004 und 2006) zuvor nicht gemeldete Fertigstellungen recherchiert und nachgearbeitet werden. Ab 2007 entsprechen die Verläufe der Genehmigungen und Fertigstellungen wieder der Realität.

In München wurden im Zeitraum von 2001 bis 2010 Baugenehmigungen für insgesamt 17 595 Gebäude erteilt. Im langjährigen Mittel sind ca. 80 Prozent Wohngebäude und 20 Prozent Nichtwohngebäude. Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag in diesem Zeitraum bei 62 863, im Mittel also bei ca. 6 290 Wohnungen pro Jahr. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in diesem Zeitraum belief sich auf 52 935, im zehnjährigen Mittel auf ca. 5 290 Wohnungen pro Jahr. Tabelle 1, Seite 28, zeigt die Verteilung der Genehmigungen auf die einzelnen Stadtbezirke, Grafik 2, Seite 26, zeigt die Intensität der Bautätigkeit in den einzelnen Jahren aufgegliedert nach den Stadtbezirken.

Trudering – Riem: Spitzenreiter bei genehmigten und fertiggestellten Wohnungen

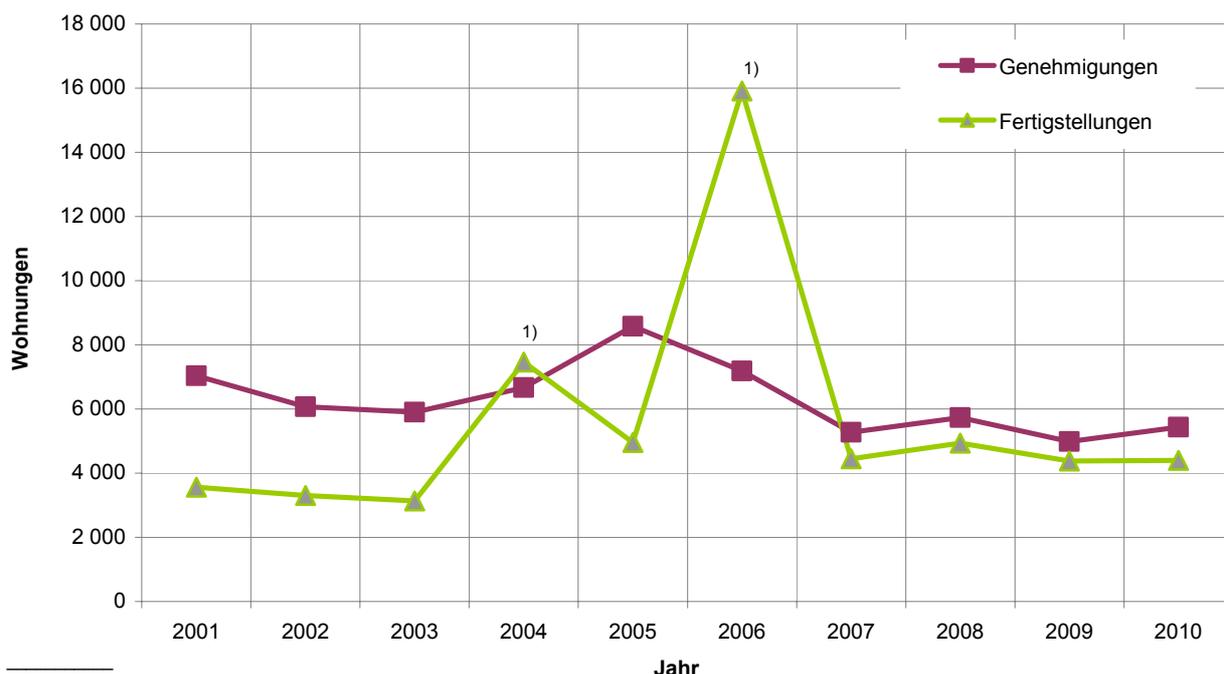
In den Stadtbezirken Trudering – Riem, (15. Stadtbezirk – 8 624 Wohnungen) und Neuhausen-Nymphenburg (9. Bezirk – 5 109 Wohnungen) sind in den letzten zehn Jahren die meisten Wohnungen genehmigt worden, gefolgt von den Stadtteilen 13, 19, 21, 11 und 12 mit Zahlen zwischen ca. 3 400 und 3 900 Wohnungen pro Jahr. In Trudering – Riem lag 2005 und 2006 die Anzahl genehmigter Wohnungen mit 1 213 und 1 847 deutlich über dem zehnjährigen Durchschnitt von 862 Wohnungen; in Neuhausen – Nymphenburg war dies in den Jahren 2007 und 2009 mit 946 und 844 Wohnungen zu beobachten (Zehn-Jahresdurchschnitt des Stadtbezirks: 511 Wohnungen).

Analog zu den Genehmigungen sind in Tabelle 2, Seite 28, die Fertigstellungen dargestellt. Aufgrund der zuvor angesprochenen Nachmeldungen vorangegangener Jahre in den Jahren 2004 und 2006 ist ein größerer zeitlicher Betrachtungszeitraum notwendig, um keine falschen Schlüsse aus den Werten einzelner Jahre zu ziehen.

Wie bei den Genehmigungen ist auch hier der Stadtbezirk Trudering – Riem Spitzenreiter mit 8 044 fertig gemeldeten Wohnungen. Ihm folgen die Bezirke 19, 13, 9, und 11 mit bezugsfertigen Wohnungszahlen zwischen ca. 3 100 und 3 500. Hier sind die Jahre 2006 und 2008 mit 2 281 und 1 209 Wohnungen (Zehn-Jahresdurchschnitt des Stadtbezirks: 511 Wohnungen) auffallend. Die räumliche Verteilung der Fertigstellungen der letzten zehn Jahre über das Stadtgebiet ist aus Grafik 3, Seite 27, ersichtlich.

Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in München im Zeitraum 2001 bis 2010

Grafik 1



1) Einschl. Nachmeldungen von Fertigstellungen vergangener Jahre.

© Statistisches Amt München

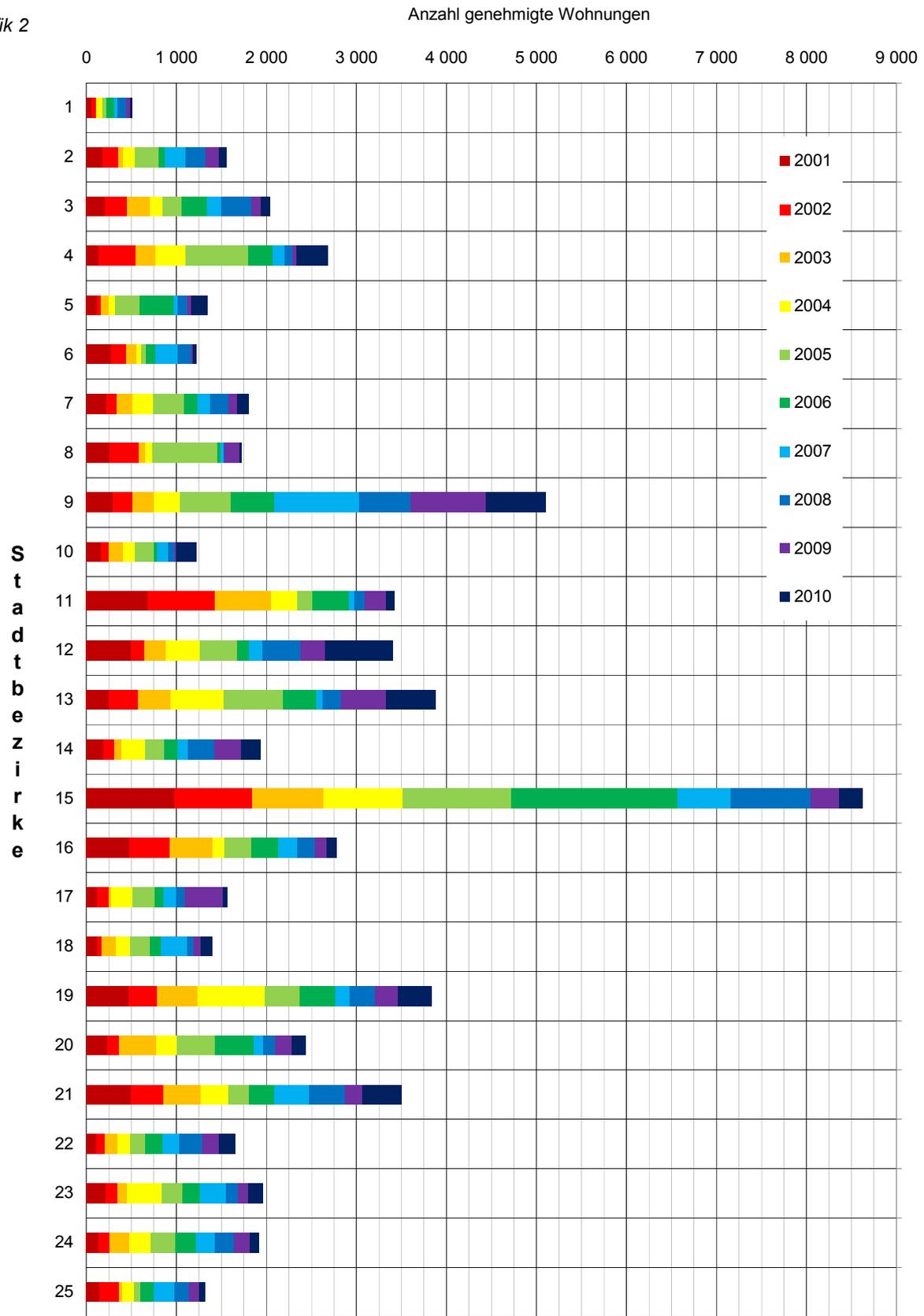
Die Münchner Stadtbezirke

Verzeichnis der Stadtbezirke

- 1 Altstadt – Lehel
- 2 Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt
- 3 Maxvorstadt
- 4 Schwabing West
- 5 Au – Haidhausen
- 6 Sendling
- 7 Sendling – Westpark
- 8 Schwanthalerhöhe
- 9 Neuhausen – Nymphenburg
- 10 Moosach
- 11 Milbertshofen – Am Hart
- 12 Schwabing – Freimann
- 13 Bogenhausen
- 14 Berg am Laim
- 15 Trudering – Riem
- 16 Ramersdorf – Perlach
- 17 Obergiesing – Fasangarten
- 18 Untergiesing – Harlaching
- 19 Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln
- 20 Hader
- 21 Pasing – Obermenzing
- 22 Aubing – Lochhausen – Langwied
- 23 Allach – Untermenzing
- 24 Feldmoching – Hasenberg
- 25 Laim

Genehmigte Wohnungen im Zeitraum 2001 bis 2010 in den Münchner Stadtbezirken 1)

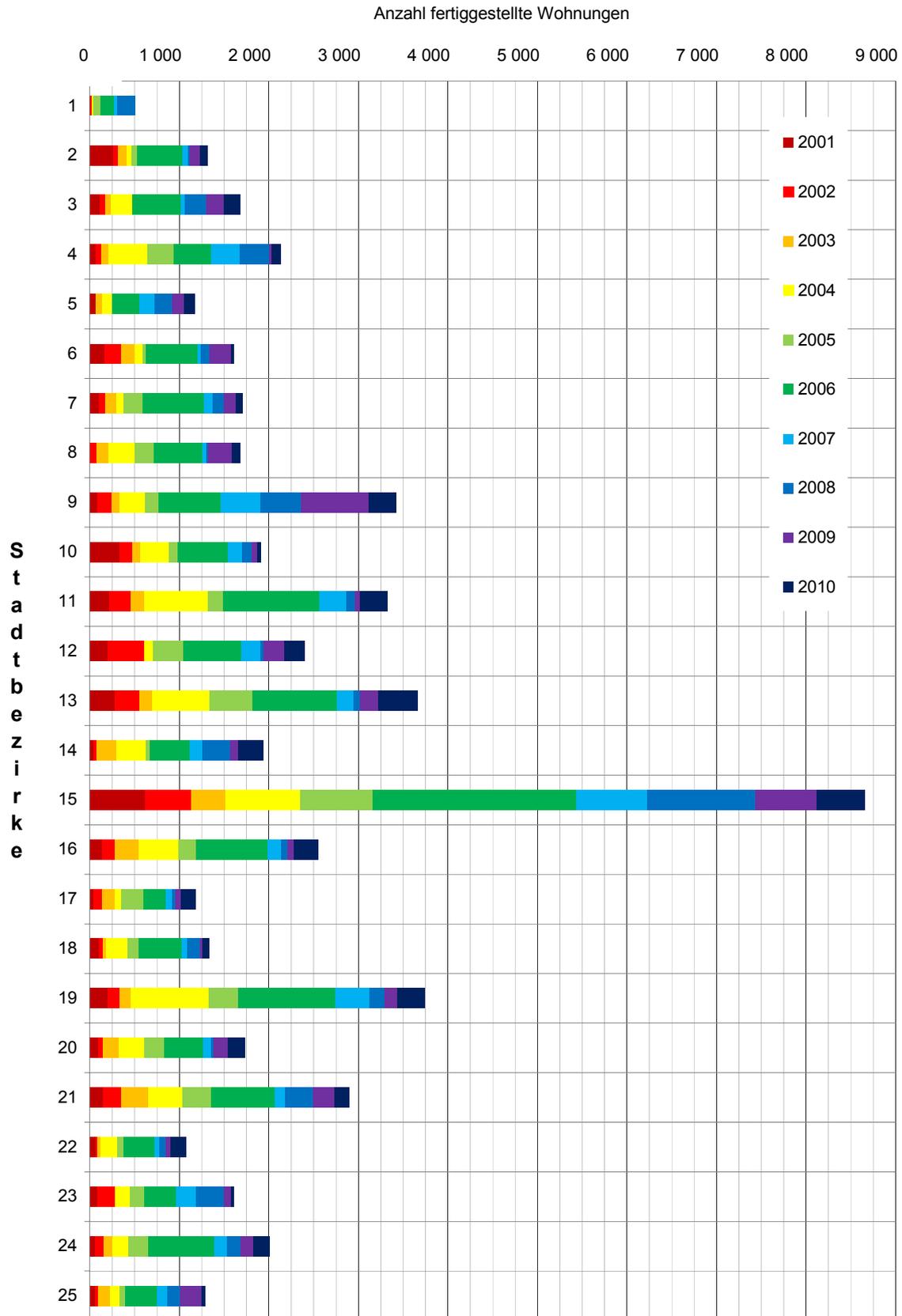
Grafik 2



1) Genaue Bezeichnung der Stadtbezirke - siehe Seite 25.

Fertiggestellte Wohnungen im Zeitraum 2001 bis 2010 in den Münchner Stadtbezirken 1)

Grafik 3



1) Genaue Bezeichnung der Stadtbezirke - siehe Seite 25.

Genehmigte Wohnungen im Zeitraum 2001 – 2010 in den Stadtbezirken

Tabelle 1

Stadtbez. 1)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2001-2010
1	60	48	-2	67	49	92	29	102	40	20	505
2	179	175	55	136	259	73	226	222	152	81	1 558
3	207	250	247	150	212	272	159	341	107	98	2 043
4	137	410	225	334	698	271	128	89	46	347	2 685
5	115	42	95	64	279	379	37	113	39	183	1 346
6	280	169	114	53	47	108	243	147	24	38	1 223
7	228	107	183	222	347	153	134	207	97	125	1 803
8	262	325	69	76	725	33	33	16	162	22	1 723
9	293	222	239	289	561	487	946	562	844	666	5 109
10	166	85	154	139	208	33	126	71	18	225	1 225
11	678	756	626	281	173	403	59	120	230	94	3 420
12	497	152	231	386	410	128	157	421	268	756	3 406
13	247	329	365	583	664	371	73	195	505	548	3 880
14	190	123	77	268	206	148	120	291	300	211	1 934
15	980	865	788	877	1 213	1 847	594	884	321	255	8 624
16	476	450	474	137	298	295	217	196	134	106	2 783
17	120	128	29	238	244	95	150	89	422	46	1 561
18	118	57	154	160	219	122	288	80	70	130	1 398
19	470	317	451	747	382	402	152	291	248	377	3 837
20	236	128	414	228	428	423	111	136	178	157	2 439
21	498	361	413	310	226	281	391	396	185	438	3 499
22	109	93	139	150	164	195	181	254	192	178	1 655
23	216	129	102	396	226	198	281	138	111	167	1 964
24	133	121	218	245	274	227	213	210	180	104	1 925
25	141	227	37	133	62	152	230	160	113	63	1 318
Insgesamt	7 036	6 069	5 897	6 669	8 574	7 188	5 278	5 731	4 986	5 435	62 863

Fertiggestellte Wohnungen im Zeitraum 2001 – 2010 in den Stadtbezirken

Tabelle 2

Stadtbez. 1)	2001	2002	2003	2004 2)	2005	2006 2)	2007	2008	2009	2010	2001-2010
1	7	15	-5	21	79	150	34	199	-5	-25	463
2	258	61	98	49	69	499	69	13	119	83	1 060
3	113	59	66	244	-3	536	49	232	199	183	1 565
4	65	70	72	439	292	418	323	326	25	105	2 070
5	75	0	62	110	4	302	173	194	139	116	1 100
6	169	180	149	96	30	583	30	107	231	28	1 434
7	104	69	124	83	211	688	96	125	131	75	1 602
8	0	75	129	300	213	544	41	15	269	92	1 678
9	86	158	90	289	142	701	437	459	749	308	3 333
10	335	143	92	321	89	568	153	111	57	36	1 570
11	218	246	145	712	169	1 076	298	100	52	304	3 102
12	200	405	2	100	335	652	210	43	227	229	2 203
13	279	276	146	635	486	937	190	72	202	441	3 385
14	41	35	219	334	44	448	134	316	84	282	1 896
15	614	515	389	836	803	2 281	788	1 209	682	541	8 044
16	137	138	275	446	196	793	158	65	77	266	2 414
17	42	93	146	70	248	251	68	42	58	167	1 143
18	105	38	43	239	118	488	61	135	32	81	1 235
19	205	127	126	868	331	1 081	387	162	153	304	3 539
20	93	54	179	280	231	427	95	28	155	187	1 636
21	143	211	300	380	326	707	121	304	237	167	2 753
22	68	20	38	178	81	337	53	79	46	173	1 005
23	89	187	14	163	161	355	216	311	84	28	1 519
24	57	103	93	173	230	732	147	151	136	187	1 952
25	60	30	141	99	67	354	117	140	243	43	1 234
Insgesamt	3 563	3 308	3 133	7 465	4 952	15 908	4 448	4 938	4 382	4 401	52 935

1) Genaue Bezeichnung siehe Seite 25.- 2) Einschl. Nachmeldungen vergangener Jahre.