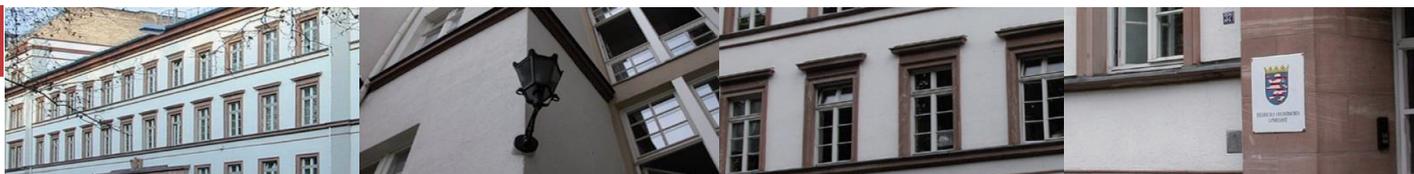




Statistische Berichte



Kennziffer: F II 1 - m 02/16

Mai 2016

Baugenehmigungen in Hessen im Februar 2016

Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden

Impressum

Dienstgebäude: Rheinstraße 35/37, 65185 Wiesbaden

Briefadresse: 65175 Wiesbaden

Ihre Ansprechpartner für Fragen und Anregungen zu diesem Bericht

Frau Niehoff 0611 3802-448

Herr Lefebre 0611 3802-406

E-Mail bauen@statistik.hessen.de

Telefax 0611 3802-495

Internet <http://www.statistik.hessen.de>

Copyright

© Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2016

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unter

<http://www.statistik-hessen.de> "AGB"

abrufbar.

Zeichenerklärungen

- = genau Null (nichts vorhanden) bzw. keine Veränderung eingetreten
- 0 = Zahlenwert ungleich Null, Betrag jedoch kleiner als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle
- . = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- ... = Zahlenwert lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor
- () = Aussagewert eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch unsicher ist
- / = keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug
- x = Tabellenfeld gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
(oder bei Veränderungsraten ist die Ausgangszahl kleiner als 100)
- D = Durchschnitt
- s = geschätzte Zahl
- p = vorläufige Zahl
- r = berichtigte Zahl

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind nur negative Veränderungsraten und Salden mit einem Vorzeichen versehen. Positive Veränderungsraten und Salden sind ohne Vorzeichen. Im Allgemeinen ist ohne Rücksicht auf die Endsumme auf- bzw. abgerundet worden. Das Ergebnis der Summierung der Einzelzahlen kann deshalb geringfügig von der Endsumme abweichen.

Inhalt

	Seite
Vorbemerkungen	2
Begriffserläuterungen	2
Tabellenteil	
1. Entwicklung der Baugenehmigungen in Hessen	5
2. Genehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau im Februar 2016 nach Verwaltungsbezirken	6
3. Baugenehmigungen für Wohnbauten im Februar 2016	8
4. Baugenehmigungen für Nichtwohnbauten im Februar 2016	8

Vorbemerkungen

Der Bericht enthält die Ergebnisse der Statistik über die Baugenehmigungen im Hochbau, die auf den monatlichen Meldungen der hessischen Bauaufsichtsbehörden über die erteilten Baugenehmigungen beruhen. Die Baugenehmigungserhebung gehört neben der Baufertigstellungs- und Bauüberhangserhebung sowie der Bauabgangserhebung zur Statistik der Bautätigkeit im Hochbau. Diese auch als Bautätigkeitsstatistik bezeichnete Statistik liefert Informationen über die gebäudebezogenen Daten im Hochbau, wie Zahl der Wohnungen, Rauminhalt, Wohn- und Nutzfläche, veranschlagte Kosten usw. und ist, neben der Statistik der Auftragsentwicklung im Bauhauptgewerbe, Indikator zur Beurteilung der Lage von Bauwirtschaft und Wohnungsmarkt. Weiterhin liefert die Bautätigkeitsstatistik Daten von städtebaulich relevanten Inhalten, wie z. B. die Zugehörigkeit des Baugrundstückes zu den Gebietskategorien im Sinne des Bundesbaugesetzes.

Rechtsgrundlagen

Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869), das zuletzt durch Artikel 5a des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist, in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), in der derzeit geltenden Fassung.

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Begriffserläuterungen

Anstaltsgebäude

Anstaltsgebäude sind Nichtwohngebäude, in denen überwiegend Personen untergebracht sind und die Einrichtungen für die zentrale Haushaltsführung aufweisen. Dazu zählen u. a. Krankenhäuser, Justizvollzugsanstalten, Ferien- und Erholungsheime, Kasernen, Bereitschaftsgebäude, Klöster, Heime von Unterrichtsanstalten, Altenpflege- und andere Pflegeheime.

Bauherr

Bauherr ist der rechtlich und wirtschaftlich verantwortliche Auftraggeber bei einem Bauvorhaben. Der Bauherr wird zum Zeitpunkt der Baugenehmigung festgestellt.

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind bauliche Veränderungen durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen.

Büro- und Verwaltungsgebäude

Büro- und Verwaltungsgebäude sind Nichtwohngebäude, die überwiegend Büro- und Verwaltungszwecken dienen.

Erhebungseinheiten

Erhebungseinheiten sind (Wohn- oder Nichtwohn-)Gebäude oder Gebäudeteile. Es werden neben der Errichtung neuer Gebäude auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erfasst. Dabei werden im Wohnbau alle genehmigungspflichtigen oder zustimmungsbedürftigen Hochbaumaßnahmen einbezogen. Von der Erhebung ausgenommen sind lediglich behelfsmäßige Unterkünfte (z. B. Baracken, Gartenlauben, Wohncontainer) sowie Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser unter einer Mindestgröße von 50 m² Wohnfläche. Im Nichtwohnbau werden so genannte Bagatellbauten bis zu einem Volumen von 350 m³ oder 18.000 Euro veranschlagte Kosten des Bauwerkes nicht erhoben.

Errichtung neuer Gebäude

Unter Errichtung neuer Gebäude werden Neu- oder Wiederaufbauten verstanden, wobei als Wiederaufbau der Aufbau zerstörter oder abgerissener Gebäude ab Oberkante des noch vorhandenen Kellergeschosses gilt.

Gebäude

Als Gebäude gelten gemäß der Systematik der Bauwerke selbstständig benutzbare, überdachte Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind. Sie können von Menschen betreten werden und sind geeignet oder bestimmt, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Wesentliches Kriterium ist die Überdachung. Gebäude in diesem Sinne können auch selbstständig benutzbare unterirdische Bauwerke mit der o. g. Zweckbestimmung sein (z. B. unterirdische Krankenhäuser, Ladezentren, Tiefgaragen).

Infrastrukturgebäude

Infrastrukturgebäude im Nichtwohnbau sind im Wesentlichen nur Gebäude von unmittelbarem öffentlichem Interesse, also Gebäude des Bildungs- und Kultursektors, im Gesundheits-, Sozial- und Verkehrswesen, im Bereich der Ver- und Entsorgung, des Sports und der Freizeitgestaltung.

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind Nichtwohngebäude, die überwiegend land- und forstwirtschaftlichen, Gärtnerei- oder Fischereizwecken dienen.

Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude

Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude sind Nichtwohngebäude, die bei der Herstellung von Gütern oder bei der Erbringung von Dienstleistungen genutzt werden. Zu ihnen gehören u. a. Fabrik- und Werkstattgebäude, Handels- und Lagergebäude, Hotels, Gasthöfe und Pensionen sowie Gaststättengebäude, aber auch Filmtheater oder Spielbanken.

Nichtwohngebäude

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (mindestens zu mehr als der Hälfte der Nutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Zu den Nichtwohngebäuden gehören u. a. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Infrastrukturgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude sowie sonstige Nichtwohngebäude.

Nutzflächen

Nutzflächen im Sinne der Bautätigkeitsstatistik sind die anrechenbaren Flächen in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht Wohnzwecken dienen. Sie errechnet sich durch Abzug der Wohnflächen von den Nutzflächen nach DIN 277 (die die Wohnflächen mit in die Nutzflächen einbezieht).

Öffentliche Bauherren

Als öffentliche Bauherren gelten die Gebietskörperschaften sowie die Sozialversicherung. Zu den Gebietskörperschaften zählen der Bund, die Länder und die Gemeinden sowie die Gemeindeverbände, außerdem die Zweckverbände, die von den Gebietskörperschaften gebildet werden und Aufgaben erfüllen, die üblicherweise den Gebietskörperschaften gestellt sind. Nicht zu den Gebietskörperschaften gehören die in ihrem Eigentum befindlichen Unternehmen, unabhängig von deren Rechtsform. Zur Sozialversicherung zählen die Träger der sozialen Rentenversicherung, der sozialen Krankenversicherung, der gesetzlichen Unfallversicherung, der Altersrentenversicherung der Landwirte und der Zusatzversicherungseinrichtungen für Angehörige des öffentlichen Dienstes.

Organisationen ohne Erwerbszweck

Organisationen ohne Erwerbszweck sind Vereine, Verbände und andere Zusammenschlüsse, die gemeinnützige Zwecke verfolgen oder der Förderung bestimmter Interessen ihrer Mitglieder bzw. anderer Gruppen dienen und

nicht auf die Erzielung eines wirtschaftlichen Ertrages ausgerichtet sind. Z. B. sind das Kirchen, religiöse und weltliche Vereinigungen, Organisationen der Erziehung, Wissenschaft, Kultur sowie der Sport- und Jugendpflege, Organisationen des Wirtschaftslebens und der Gewerkschaften, Arbeitgeberverbände, Berufsorganisationen und Wirtschaftsverbände, politische Parteien.

Private Haushalte

Private Haushalte sind alle natürlichen Personen sowie Personengemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Entscheidend für die Zuordnung von Einzelunternehmern oder freiberuflich tätigen Personen ist die Zurechenbarkeit des Bauvorhabens zum Betriebs- oder zum Privatvermögen.

Rauminhalt

Der Rauminhalt ist das von den äußeren Begrenzungsflächen eines Gebäudes umschlossene Volumen (Brutto-rauminhalt = überbaute Fläche x anzusetzende Höhe).

Sonstige Nichtwohngebäude

Unter sonstigen Nichtwohngebäuden werden Kindertagesstätten, Schul- und Hochschulgebäude, Gebäude von Forschungseinrichtungen, Museen, Theater, Opernhäuser, Bibliotheken, Kongresshallen, Kirchen und sonstige Kultgebäude, medizinische Behandlungsinstitute sowie Sportgebäude und andere Nichtwohngebäude, wie Freizeit- und Dorfgemeinschaftshäuser, subsumiert.

Unternehmen

Zu den Unternehmen als Bauherren zählen Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds sowie sonstige Unternehmen. **Wohnungsunternehmen** sind Unternehmen, die Wohngebäude errichten lassen, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen. Nicht dazu gehören vorübergehende Bauträger. **Immobilienfonds** (Anlagefonds, deren Mittel in Wohn- oder Nichtwohngebäuden angelegt werden) sind nur dann Bauherren im Sinne der Bautätigkeitsstatistik, wenn der Fondsträger selbst als Bauherr auftritt. Alle anderen Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft, des Produzierenden Gewerbes, des Handels, des Kredit- und Versicherungsgewerbes, des Verkehrs, der Nachrichtenübermittlung sowie des Dienstleistungssektors werden zu den **sonstigen Unternehmen** gerechnet.

Veranschlagte Kosten

Die veranschlagten Kosten im Sinne der Bautätigkeitsstatistik beinhalten die Kosten für die Baukonstruktion (einschl. der Erdarbeiten) sowie die Kosten der technischen Anlagen jeweils incl. Umsatzsteuer.

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Wohn- und Schlafräume, einschl. der Küchen und Nebenräume (Dielen, Abstellräume, Bäder) mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m. Anteilig anrechenbar sind Grundflächen in Räumen mit Höhen zwischen 1 und 2 m sowie von Balkonen, Loggien, Wintergärten u. ä. Nicht mitgerechnet werden Flächen der Zubehörräume (z. B. Keller, Waschküchen, Dachböden), der Wirtschaftsräume außerhalb der Wohnungen sowie der Geschäftsräume und der zur gemeinsamen Nutzung verfügbaren Räume.

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, bei denen mindestens die Hälfte der Fläche für Wohnzwecke genutzt wird. In Wohngebäuden kann ein Teil der Gesamtnutzfläche z. B. zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Wohnungen

Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, vom Treppenhaus oder von einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette.

2. Genehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau

Lfd. Nr.	Kreisfreie Stadt (St.) Landkreis	Baugenehmigungen für Errichtung neuer Wohngebäude						
		Gebäude	Rauminhalt	Wohnungen		veranschlagte Kosten des Bauwerks	Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen	
				insgesamt	Wohnfläche		Gebäude	Wohnungen
					1000 m ²			
1000 m ³	1000 m ²	1000 €						
1	Darmstadt, St.	—	—	—	—	—	—	—
2	Frankfurt am Main, St.	24	79	129	14,2	22 648	13	15
3	Offenbach am Main, St.	5	32	95	6,0	10 385	1	2
4	Wiesbaden, St.	7	23	46	4,4	6 292	2	2
5	Bergstraße	31	36	48	6,8	10 992	29	30
6	Darmstadt-Dieburg	34	29	45	5,9	9 137	32	36
7	Groß-Gerau	20	46	101	8,3	13 671	13	14
8	Hochtaunuskreis	28	45	61	8,1	13 542	26	29
9	Main-Kinzig-Kreis	51	48	67	9,9	15 547	48	52
10	Main-Taunus-Kreis	11	22	37	4,1	6 991	7	10
11	Odenwaldkreis	7	8	7	1,4	2 534	6	6
12	Offenbach	42	53	77	10,4	15 737	37	41
13	Rheingau-Taunus-Kreis	19	22	25	4,1	7 252	17	17
14	Wetteraukreis	47	65	97	11,6	20 309	41	48
15	Reg.-Bez. D a r m s t a d t	326	510	835	95,0	155 037	272	302
16	Gießen	29	54	115	10,6	16 036	22	25
17	Lahn-Dill-Kreis	32	32	46	6,2	9 531	29	32
18	Limburg-Weilburg	14	17	18	3,5	5 478	13	15
19	Marburg-Biedenkopf	24	26	51	4,8	8 643	22	22
20	Vogelsbergkreis	11	10	12	2,0	2 869	11	12
21	Reg.-Bez. G i e ß e n	110	140	242	27,1	42 557	97	106
22	Kassel, St.	54	24	54	6,3	7 932	54	54
23	Fulda	47	68	102	12,1	21 229	42	49
24	Hersfeld-Rotenburg	12	19	38	4,0	5 839	11	12
25	Kassel	36	47	89	8,9	14 835	30	31
26	Schwalm-Eder-Kreis	22	25	40	4,8	6 771	19	19
27	Waldeck-Frankenberg	7	5	7	1,0	1 723	7	7
28	Werra-Meißner-Kreis	7	25	54	4,3	6 552	4	4
29	Reg.-Bez. K a s s e l	185	214	384	41,3	64 881	167	176
30	Land H e s s e n	621	864	1 461	163,5	262 475	536	584
	davon							
31	kreisfreie Städte	90	159	324	30,9	47 257	70	73
32	Landkreise	531	705	1 137	132,6	215 218	466	511

1) Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. — 2) Negative Werte können sich aus „neuer Zustand minus alter Zustand“ bei Baumaßnahmen an

im Februar 2016 nach Verwaltungsbezirken

Baugenehmigungen für Errichtung neuer Nichtwohngebäude					Baugenehmigungen insgesamt ¹⁾²⁾					Lfd. Nr.		
Gebäude	Raum- inhalt	Nutz- fläche	Woh- nungen	veran- schlagte Kosten des Bauwerks	Gebäude/ Baumaß- nahmen	Nutz- fläche	Wohnungen		veran- schlagte Kosten des Bauwerks			
	1000 m ³	1000 m ²					1000 €	1000 m ²			ins- gesamt	Wohn- fläche
											1000 m ²	1000 €
—	—	—	—	—	1	— 1,7	1	1,7	.	1		
6	1 411	181,0	—	413 251	134	185,4	153	17,6	473 891	2		
—	—	—	—	—	20	3,5	107	6,5	12 936	3		
2	146	20,3	168	.	12	19,2	231	20,0	.	4		
12	79	10,1	1	6 239	54	12,1	77	7,8	18 717	5		
4	27	4,1	—	1 895	77	6,3	61	8,2	18 833	6		
2	9	1,2	—	.	45	2,2	133	11,7	19 111	7		
2	49	5,4	—	.	46	9,1	57	8,9	36 038	8		
3	16	2,4	—	3 546	89	4,6	90	12,4	27 354	9		
4	21	3,5	—	3 146	36	4,7	45	5,2	12 131	10		
1	9	1,4	1	.	15	2,1	13	2,1	4 944	11		
1	5	0,6	—	.	52	4,0	78	10,7	16 596	12		
5	18	3,0	1	2 270	32	5,6	27	4,4	11 885	13		
12	105	12,5	1	9 223	92	17,5	118	13,3	36 170	14		
54	1 896	245,5	172	490 602	705	274,6	1 191	130,5	735 113	15		
9	51	9,0	—	10 497	60	13,2	122	11,8	34 265	16		
4	11	2,0	—	1 231	72	4,9	61	8,5	13 808	17		
3	1	0,3	—	.	33	1,6	26	4,5	7 070	18		
6	32	4,6	—	9 222	44	7,0	55	5,7	21 164	19		
2	10	1,8	—	.	16	4,5	11	2,0	8 522	20		
24	105	17,6	—	22 213	225	31,1	275	32,5	84 829	21		
1	0	0,0	—	.	62	0,5	68	7,6	10 360	22		
4	51	6,8	—	3 190	68	13,7	110	12,8	27 286	23		
2	3	0,5	—	.	22	1,7	43	4,6	7 255	24		
7	25	3,9	1	2 383	58	7,3	95	9,6	19 038	25		
7	57	7,4	—	4 842	38	9,0	48	5,3	12 318	26		
9	44	5,8	—	2 711	21	6,4	10	1,2	6 523	27		
—	—	—	—	—	13	2,4	53	4,3	7 056	28		
30	181	24,5	1	13 616	282	41,0	427	45,4	89 836	29		
108	2 182	287,5	173	526 431	1 212	346,6	1 893	208,4	909 778	30		
9	1 557	201,4	168	447 052	229	206,9	560	53,4	543 694	31		
99	625	86,1	5	79 379	983	139,7	1 333	155,0	366 084	32		

bestehenden Gebäuden ergeben (Nutzungsänderungen).

3. Baugenehmigungen für Wohnbauten im Februar 2016

Gebäudeart — Bauherrengruppe	Baugenehmigungen für Errichtung neuer Gebäude					Baugenehmigungen insgesamt ^{1) 2)}			
	Ge- bäude	Raum- inhalt	Wohnungen		veran- schlagte Kosten des Bau- werks	Ge- bäude/ Baumaß- nahmen	Woh- nungen	Wohn- räume	veran- schlagte Kosten des Bau- werks
			ins- gesamt	Wohn- fläche						1000 m^{3}	1000 m^{2}	1000 €
Wohngebäude mit 1 Wohnung	488	398	488	77,1	123 697	.	.	.	.
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	48	62	96	11,4	19 009	.	.	.	.
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	79	372	788	68,9	110 801	.	.	.	.
Wohnheime	6	32	89	6,0	8 968	10	121	421	9 473
Wohngebäude i n s g e s a m t	621	864	1 461	163,5	262 475	963	1 714	7 322	310 529
darunter									
Wohngebäude mit Eigentumswohnungen	40	194	400	36,8	54 577	77	468	1 577	65 588
Von den Wohngebäuden entfielen auf:									
öffentliche Bauherren	1	3	3	0,5	.	3	- 3	45	.
Unternehmen	171	354	700	68,1	102 997	223	808	2 908	119 948
davon									
Wohnungsunternehmen und									
Immobilienfonds	165	317	614	60,9	92 486	208	714	2 588	108 648
sonstige Unternehmen	6	37	86	7,2	10 511	15	94	320	11 300
private Haushalte	448	503	737	94,1	156 998	735	887	4 315	187 816
Organisationen ohne Erwerbszweck	1	4	21	0,7	.	2	22	54	.

4. Baugenehmigungen für Nichtwohnbauten im Februar 2016

Gebäudeart — Bauherrengruppe	Baugenehmigungen für Errichtung neuer Gebäude					Baugenehmigungen insgesamt ^{1) 2)}			
	Ge- bäude	Raum- inhalt	Nutz- fläche	Woh- nungen	veran- schlagte Kosten des Bau- werks	Ge- bäude/ Baumaß- nahmen	Nutz- fläche	Woh- nungen	veran- schlagte Kosten des Bau- werks
Anstaltsgebäude	1	349	34,4	—	.	6	36,3	—	202 437
Büro- und Verwaltungsgebäude	6	66	8,4	—	.	50	10,2	12	53 629
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	27	175	24,6	—	10 995	33	26,0	—	12 113
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	62	1 510	207,1	172	280 283	120	215,2	164	291 832
darunter									
Fabrik- und Werkstattgebäude	16	59	9,1	3	.	33	12,4	2	11 860
Handelsgebäude	9	1 319	178,8	168	259 761	23	181,1	168	262 962
Warenlagergebäude	25	112	14,4	—	7 766	37	16,2	—	10 263
Hotels und Gaststätten	2	2	0,5	1	.	13	1,2	- 5	2 740
Sonstige Nichtwohngebäude	12	82	13,1	1	22 914	40	14,8	3	39 238
Nichtwohngebäude i n s g e s a m t	108	2 182	287,5	173	526 431	249	302,5	179	599 249
darunter entfielen auf:									
öffentliche Bauherren	4	30	5,1	—	11 047	19	6,0	1	25 331
Unternehmen	85	2 109	275,1	173	509 772	183	287,9	169	562 178
darunter									
Land- und Forstwirtschaft,									
Tierhaltung und Fischerei	27	191	27,0	1	11 915	35	28,5	1	13 088
Produzierendes Gewerbe	20	109	15,5	2	14 835	40	17,4	1	18 799
Handel, Kreditinstitute, Versicherungs- gewerbe, Dienstleistungen, Verkehr und Nachrichtenübermittlung	35	1 658	211,0	2	448 199	84	219,1	—	475 081
private Haushalte	14	27	4,3	—	3 237	31	5,2	9	5 913
Organisationen ohne Erwerbszweck	5	16	3,1	—	2 375	16	3,4	—	5 827

1) Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. — 2) Negative Werte können sich aus „neuer Zustand minus alter Zustand“ bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ergeben (Nutzungsänderungen).