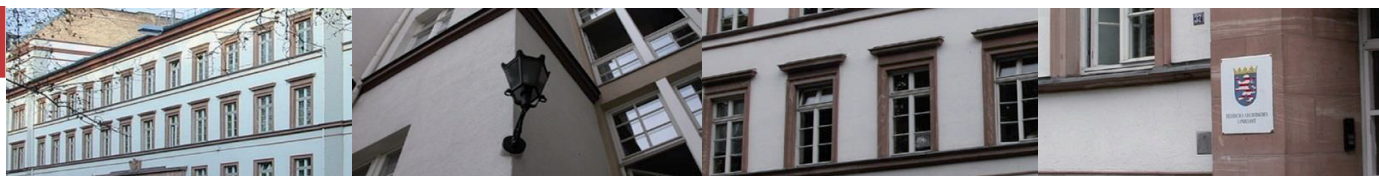




Statistische Berichte



Kennziffer: F II 1 - m 02/17

April 2017

Baugenehmigungen in Hessen im Februar 2017

Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden

Impressum

Dienstgebäude: Rheinstraße 35/37, 65185 Wiesbaden

Briefadresse: 65175 Wiesbaden

Ihre Ansprechpartner für Fragen und Anregungen zu diesem Bericht

Herr Lutz 0611 3802-344
Herr Lefebvre 0611 3802-406
E-Mail bauen@statistik.hessen.de
Telefax 0611 3802-495
Internet <https://statistik.hessen.de>

Copyright

© Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2017

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unter

[https://statistik.hessen.de \"AGB\"](https://statistik.hessen.de \)

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 Veränderungsdaten ist die Ausgangszahl kleiner als 100)
- D = Durchschnitt
- s = geschätzte Zahl
- p = vorläufige Zahl
- r = berichtigte Zahl

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind nur negative Veränderungsdaten und Salden mit einem Vorzeichen versehen. Positive Veränderungsdaten 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 2017 nach Verwaltungsbezirken	6
3. Baugenehmigungen für Wohnbauten im Februar 2017	8
4. Baugenehmigungen für Nichtwohnbauten im Februar 2017	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 2 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist, in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2016 (BGBl. I S. 1768) geändert worden ist.

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
1	Darmstadt, St.	12	28	78	5,4	9 452	8	9
2	Frankfurt am Main, St.	74	358	898	66,5	109 529	37	38
3	Offenbach am Main, St.	6	11	29	2,6	3 475	2	3
4	Wiesbaden, St.	16	30	42	5,7	10 388	13	17
5	Bergstraße	52	46	69	9,1	13 876	46	48
6	Darmstadt-Dieburg	29	28	43	5,3	8 571	26	33
7	Groß-Gerau	24	25	41	5,0	7 972	20	20
8	Hochtaunuskreis	17	31	39	5,4	10 362	13	17
9	Main-Kinzig-Kreis	65	60	97	12,5	18 999	62	67
10	Main-Taunus-Kreis	11	19	22	2,9	5 244	10	11
11	Odenwaldkreis	5	6	10	1,3	1 874	3	3
12	Offenbach	17	40	83	7,8	12 873	10	11
13	Rheingau-Taunus-Kreis	16	23	35	4,6	6 883	12	16
14	Wetteraukreis	69	93	135	18,2	29 653	61	64
15	Reg.-Bez. D a r m s t a d t	413	797	1 621	152,2	249 151	323	357
16	Gießen	27	27	44	5,5	8 765	26	31
17	Lahn-Dill-Kreis	26	35	61	6,9	10 650	21	25
18	Limburg-Weilburg	15	14	18	2,8	4 506	15	18
19	Marburg-Biedenkopf	17	22	38	4,5	7 245	14	14
20	Vogelsbergkreis	13	10	15	1,9	3 091	13	15
21	Reg.-Bez. G i e ß e n	98	109	176	21,6	34 257	89	103
22	Kassel, St.	3	4	8	0,9	1 356	1	1
23	Fulda	27	33	55	6,1	10 346	23	27
24	Hersfeld-Rotenburg	4	4	4	0,8	1 260	4	4
25	Kassel	18	27	41	5,1	8 135	16	18
26	Schwalm-Eder-Kreis	29	27	38	5,2	8 090	27	28
27	Waldeck-Frankenberg	14	13	15	2,5	3 896	14	15
28	Werra-Meißner-Kreis	5	4	5	0,8	1 122	5	5
29	Reg.-Bez. K a s s e l	100	113	166	21,2	34 205	90	98
30	Land H e s s e n	611	1 019	1 963	195,0	317 613	502	558
	davon							
31	kreisfreie Städte	111	431	1 055	81,1	134 200	61	68
32	Landkreise	500	588	908	113,9	183 413	441	490

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

im Februar 2017 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 €	ins- gesamt			Wohn- fläche	1000 m^{2}	1000 €
4	88	11,4	—	16 388	27	13,1	84	5,9	28 707	1
16	470	68,7	1	124 498	170	76,8	1 034	78,6	292 641	2
—	—	—	—	—	11	0,4	29	2,6	3 990	3
6	31	5,7	1	8 575	72	8,2	69	9,3	28 151	4
4	17	2,8	1	2 191	75	5,7	74	10,3	18 423	5
7	58	7,8	—	19 194	57	9,2	51	6,3	29 386	6
3	14	2,4	—	1 070	48	5,1	54	6,3	16 356	7
4	33	4,3	1	3 214	30	6,9	41	6,0	14 809	8
8	401	32,7	—	21 084	104	35,8	117	15,0	43 972	9
2	43	5,8	—	.	30	7,7	30	3,6	21 458	10
1	2	0,3	—	.	13	0,7	15	1,7	2 965	11
1	4	0,8	—	.	37	3,7	86	8,3	17 405	12
5	24	3,4	—	2 081	36	3,8	47	6,0	11 037	13
10	424	35,3	—	21 156	112	39,2	150	22,4	56 041	14
71	1 610	181,3	4	234 206	822	216,1	1 881	182,2	585 341	15
7	51	8,0	—	7 366	47	9,7	51	6,7	19 878	16
8	27	3,5	—	2 887	51	4,7	67	8,0	20 012	17
5	117	10,1	—	6 253	32	11,3	17	3,4	12 874	18
2	27	2,9	—	.	29	3,4	46	5,2	10 655	19
2	7	1,1	—	.	18	1,6	16	2,0	3 811	20
24	228	25,6	—	18 926	177	30,8	197	25,3	67 230	21
3	40	4,7	—	3 612	16	5,1	9	1,1	6 211	22
2	8	1,6	—	.	40	5,3	68	7,1	14 372	23
4	7	1,2	—	780	13	1,3	7	1,2	2 509	24
4	7	1,5	—	2 615	28	3,4	42	5,4	12 656	25
1	0	0,0	—	.	40	2,5	41	5,6	10 733	26
5	27	3,9	—	2 775	38	5,2	21	3,3	14 742	27
2	4	0,5	—	.	11	0,6	5	1,0	3 242	28
21	95	13,4	—	12 212	186	23,3	193	24,7	64 465	29
116	1 932	220,2	4	265 344	1 185	270,2	2 271	232,2	717 036	30
29	630	90,4	2	153 073	296	103,5	1 225	97,5	359 700	31
87	1 302	129,8	2	112 271	889	166,8	1 046	134,7	357 336	32

bestehenden Gebäuden ergeben (Nutzungsänderungen).

3. Baugenehmigungen für Wohnbauten im Februar 2017

Gebäudeart — Bauherrngruppe	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	446	374	446	72,7	118 399	.	.	.	.
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	56	71	112	14,1	22 278	.	.	.	.
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	106	524	1 097	100,8	160 946	.	.	.	.
Wohnheime	3	49	308	7,4	15 990	4	309	418	17 115
Wohngebäude i n s g e s a m t	611	1 019	1 963	195,0	317 613	933	2 251	8 840	381 942
darunter									
Wohngebäude mit Eigentumswohnungen	53	270	552	52,3	81 679	79	704	2 489	107 901
Von den Wohngebäuden entfielen auf:									
öffentliche Bauherren	2	13	42	2,7	.	6	43	196	5 590
Unternehmen	223	559	1 296	107,6	173 619	259	1 455	4 719	202 026
davon									
Wohnungsunternehmen und Immobilienfonds	216	471	1 097	78,0	151 607	246	1 122	3 581	156 767
sonstige Unternehmen	7	88	199	17,3	22 012	13	333	1 138	44 609
private Haushalte	385	443	611	84,0	138 041	662	739	3 903	172 936
Organisationen ohne Erwerbszweck	1	5	14	0,7	.	6	14	22	46 649

4. Baugenehmigungen für Nichtwohnbauten im Februar 2017

Gebäudeart — Bauherrngruppe	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	—	—	—	—	—	3	—	—	2 650
Büro- und Verwaltungsgebäude	15	193	29,5	—	51 674	39	31,1	11	56 799
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	9	53	7,6	—	2 947	12	7,5	1	3 176
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	76	1 565	165,2	2	169 848	148	172,3	6	209 258
darunter									
Fabrik- und Werkstattgebäude	14	222	26,3	1	31 285	36	30,5	1	38 879
Handelsgebäude	9	181	25,6	—	32 760	27	26,0	5	44 079
Warenlagergebäude	32	1 011	85,8	1	51 962	36	86,0	1	52 233
Hotels und Gaststätten	4	110	17,9	—	45 440	21	19,8	—	59 869
Sonstige Nichtwohnggebäude	16	121	18,0	2	40 875	50	23,5	2	63 211
Nichtwohnggebäude i n s g e s a m t	116	1 932	220,2	4	265 344	252	234,4	20	335 094
davon entfielen auf:									
öffentliche Bauherren	10	61	8,4	—	21 621	30	11,5	— 2	38 904
Unternehmen	94	1 851	207,9	2	238 086	181	217,3	17	283 467
darunter									
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung und Fischerei	10	56	7,8	—	3 322	14	7,7	1	3 591
Produzierendes Gewerbe	22	406	45,3	2	53 159	38	47,3	2	57 174
Handel, Kreditinstitute, Versicherungsgewerbe, Dienstleistungen, Verkehr und Nachrichtenübermittlung	52	1 265	131,8	—	141 025	111	138,4	10	176 886
private Haushalte	7	3	0,6	—	309	25	0,8	2	3 260
Organisationen ohne Erwerbszweck	5	18	3,3	2	5 328	16	4,8	3	9 463

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