

# Bautätigkeitsstatistik

Reiner Haßler

## Bautätigkeit im Saarland

- Eine Darstellung der Entwicklung am Wohnungsmarkt seit 1991 -

### 1. Einleitung

Die eigenen vier Wände zählen nach wie vor für die meisten Menschen zu den erstrebenswertesten Dingen im Leben. Dieser Wunsch steht in der persönlichen Präferenzskala der saarländischen Bevölkerung beachtlich weit oben. So lag die Eigentümerquote im Saarland nach den Ergebnissen einer Erhebung aus dem Jahr 1998 mit 58,1 % bundesweit an der Spitze (Schaubild 1). Im Durchschnitt aller Bundesländer lag die Quote lediglich bei 40,9 %. Auch in der jüngsten Rentenreformdiskussion wird die Bedeutung von Wohneigentum für die Altersvorsorge hervor gehoben.

Der Erwerb der eigenen Immobilie ist von den unterschiedlichsten Beweggründen abhängig. Neben der persönlichen Unabhängigkeit spielen ökonomische Rahmenbedingungen eine maßgebliche Rolle. Bauland- und Baustoffpreise, Finanzierungskosten und die je nach Konjunktur und Bedarfslage variierenden staatlichen Förderprogramme sind entscheidende "Bausteine" auf dem Wohnungsmarkt.

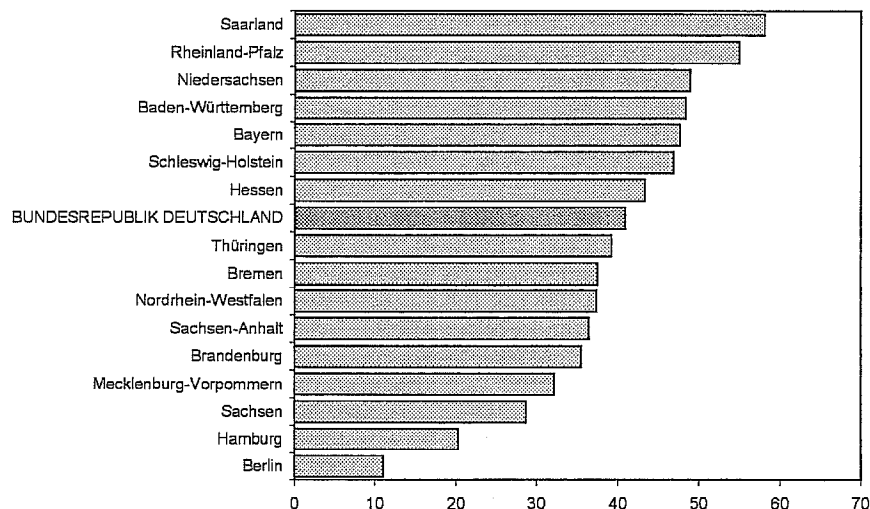
Im Folgenden soll anhand der Bautätigkeit der letzten Jahre die Entwicklung am Wohnungsmarkt dokumentiert werden.

### 2. Methodische Hinweise

Die Statistiken der Bautätigkeit basieren auf dem Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz - HbauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565). Sie bestehen im Hochbau aus Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang. Sie beinhalten genehmigungs- oder zustimmungspflichtige Bauvorhaben, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Zur Durchführung der Statistik ist es erforderlich, dass für jedes neu zu errichtende Gebäude und für jede Baumaßnahme an einem bereits bestehenden Gebäude ein gesonderter Erhebungsvordruck angelegt wird. So sind z. B. für ein Bauvorhaben mit mehreren Gebäuden - auch bei völliger Gleichartigkeit - getrennte Erhebungsvordrucke auszufüllen. Neben dem Bauherren sind die mit der Baubetreuung Beauftragten, die Bauaufsichtsbehörden und für die Angaben zu städtebaulichen Merkmalen, Bauüberhang und Bauabgang

Schaubild 1

Wohneigentümerquoten\*) nach Ländern in Prozent



\*) Hochgerechnete Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 1998

auch die Gemeinden zur Auskunft verpflichtet. Die Statistik erfasst die Bauvorhaben erstmals ab dem Zeitpunkt der von den Bauämtern erteilten Baugenehmigungen und begleitet das Projekt bis zu seiner Fertigstellung. Sind Bauvorhaben am Ende eines Jahres nicht abgeschlossen, wird der Bauzustand durch die Bauüberhangsstatistik festgestellt. Letztendlich wird der Abriss durch die Bauabgangsstatistik dokumentiert.

### 3. Entwicklung der Genehmigungen im Wohnbau

Gemäß der überwiegenden Nutzungsart wird nach Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) und nach Nichtwohngebäuden (Büro-, Anstaltsgebäuden usw.), die ebenfalls Wohnungen enthalten können, unterschieden.

In den Jahren 1991 bis 2000 sind im Saarland insgesamt Baugenehmigungen für 20 869 Wohngebäude und 50 549

punkt der Baugenehmigung veranschlagten Baukosten festmachen. In den 10 Jahren des Betrachtungshorizontes ist insgesamt eine Summe von nominal über 10 Mrd. DM in Ansatz gebracht worden.

Die Entwicklung am Wohnungsmarkt verläuft - auch bei politischer Einflussnahme über Förderprogramme - keinesfalls kontinuierlich. Vielmehr schwankt die Zahl der genehmigten neu zu errichtenden Wohngebäude zwischen 2 424 in 1994 und 1 633 im Jahr 2000. Die Zahl der Wohnungsgenehmigung variierte noch deutlicher mit Ausschlägen zwischen 7 250 (1994) und 3 078 im Jahr 2000.

Der bisherige Höchststand an Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser, d. h. Häuser mit mindestens 3 Wohnungen, war im Jahr 1994 mit 481 erreicht. Danach sank die Nachfrage stetig bis auf 106 erteilte Genehmigungen im Jahr 2000 ab. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, die zur Zeit mit einer staat-

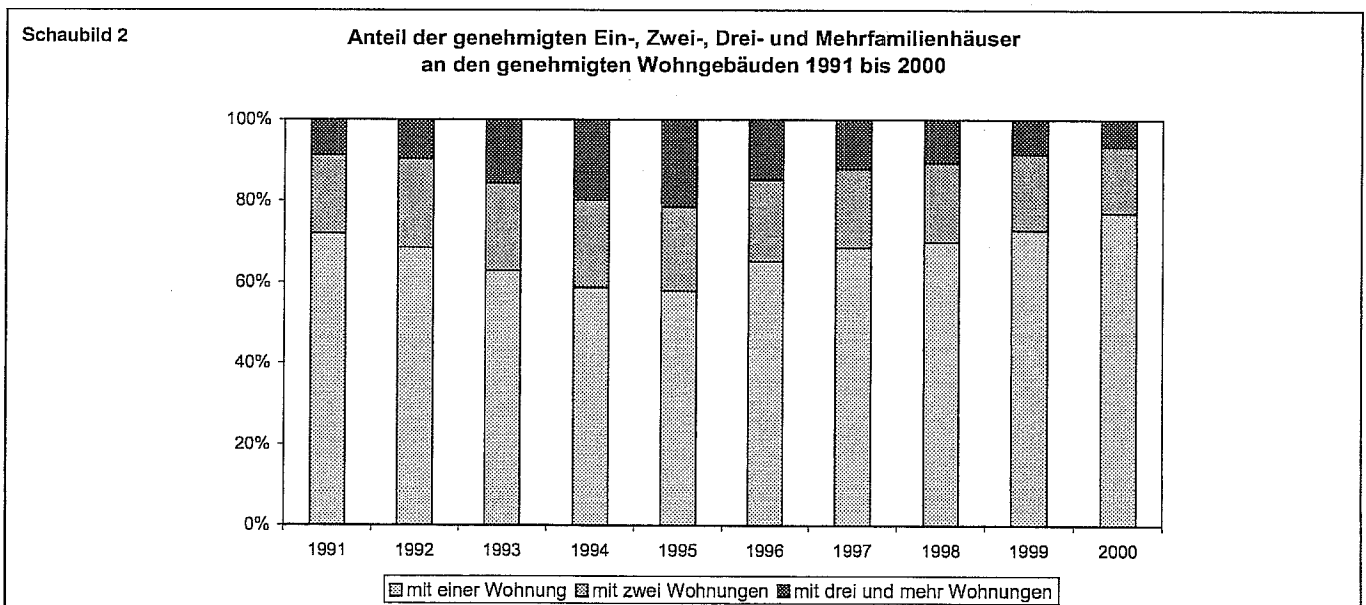
Tabelle 1: Baugenehmigungen im Wohnbau 1991 bis 2000

Merkmal	Maßeinheit	1991 <sup>1)</sup>	1992 <sup>1)</sup>	1993 <sup>1)</sup>	1994 <sup>1)</sup>	1995 <sup>1)</sup>	1996 <sup>1)</sup>	1997 <sup>1)</sup>	1998 <sup>1)</sup>	1999 <sup>1)</sup>	2000 <sup>1)</sup>
<b>Wohngebäude insgesamt</b>	Anzahl	1 888	2 038	2 347	2 424	1 983	2 212	2 146	2 219	1 979	1 633
davon:											
Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	1 723	1 843	1 980	1 943	1 557	1 881	1 891	1 986	1 812	1 526
Mehrfamilienhäuser	Anzahl	165	195	367	481	426	331	255	233	167	106
Wohnungen insgesamt <sup>2)</sup>	Anzahl	4 129	4 656	6 504	7 250	6 127	5 326	4 777	4 743	3 959	3 078
Bruttowohnfläche insgesamt <sup>3)</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	349	399	530	579	488	458	421	435	368	306
Bruttowohnfläche je Wohnung <sup>3)</sup>	m <sup>2</sup>	102	100	89	91	92	103	107	111	113	114
Veranschlagte reine Baukosten insgesamt <sup>3)</sup>	Mio. DM	719,7	846,2	1 178,2	1 281,9	1 151,5	1 112,5	1 019,3	1 054,1	895,2	779,9
Veranschlagte Baukosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>3)</sup>	DM	2 063	2 123	2 223	2 214	2 359	2 430	2 420	2 422	2 436	2 548

1) Einschließlich Wohnheime. 2) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. 3) Errichtung neuer Gebäude.

Wohnungen von den Bauaufsichtsämtern erteilt worden (Tabelle 1). Die dabei geplante Wohnfläche addiert sich für diesen Zeitraum auf 4,3 Mio. Quadratmeter. Die Bedeutung des Wohnbaus für die Bauwirtschaft lässt sich an den zum Zeit-

lichen Eigenheimzulage von bis zu 5 000 DM pro Jahr und einer Kinderzulage von 1 500 DM pro Jahr und Kind gefördert werden, kam es in den Jahren 1995 und 2000 zu deutlichen Einbrüchen.



**Tabelle 2: Baugenehmigungen im Wohnbau nach Bauherrngruppen  
1991 bis 2000**

Merkmal	Maßeinheit	1991 <sup>1)</sup>	1992 <sup>1)</sup>	1993 <sup>1)</sup>	1994 <sup>1)</sup>	1995 <sup>1)</sup>	1996 <sup>1)</sup>	1997 <sup>1)</sup>	1998 <sup>1)</sup>	1999 <sup>1)</sup>	2000 <sup>1)</sup>
<b>Wohnungen insgesamt<sup>1)</sup></b>	Anzahl	<b>4 129</b>	<b>4 656</b>	<b>6 504</b>	<b>7 250</b>	<b>6 127</b>	<b>5 326</b>	<b>4 777</b>	<b>4 743</b>	<b>3 959</b>	<b>3 078</b>
davon von:											
öffentlichen Bauherren <sup>2)</sup>	Anzahl	91	32	48	52	19	29	0	6	7	61
Wohnungsunternehmen	Anzahl	586	711	1 786	1 701	1 537	954	786	1 049	925	675
Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen)	Anzahl	138	166	170	354	401	215	181	196	87	142
privaten Haushalten	Anzahl	3 314	3 747	4 500	5 143	4 170	4 108	3 811	3 479	2 938	2 200

1) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. 2) Gebietskörperschaften einschließlich Sozialversicherung und Organisationen ohne Erwerbscharakter.

Betrachtet man die Anteile der sich in der Wohnungszahl unterscheidenden Bauvorhaben, so zeigt sich bei den Einfamilienhäusern von 1991 bis 1995 zuerst eine relative Abnahme; die Einfamilienhausquote ging in diesen vier Jahren von 71,9 % auf 58 % zurück. Danach ist ein relative Zunahme bis auf 76,9 % im Jahr 2000 festzustellen. Der Anteil der Drei- und Mehrfamilienhäuser erreichte in den Jahren 1994 und 1995 seinen Höchststand und nahm in den folgenden Jahren deutlicher ab als der der Zweifamilienhäuser und betrug im Jahr 2000 lediglich noch 6,5 % (Schaubild 2).

In dieser Zeitspanne verteuerten sich die Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für baureifes Land, eklatant. Während 1991 der Quadratmeter Bauland im Durchschnitt noch für knapp 88 DM zu erhalten war, musste der Bauherr 1999 bereits fast 102 DM/m<sup>2</sup> aufbringen. Je nach Gemeinde muss vom Bauherren oftmals ein Vielfaches des Durchschnittspreises eingeplant werden.

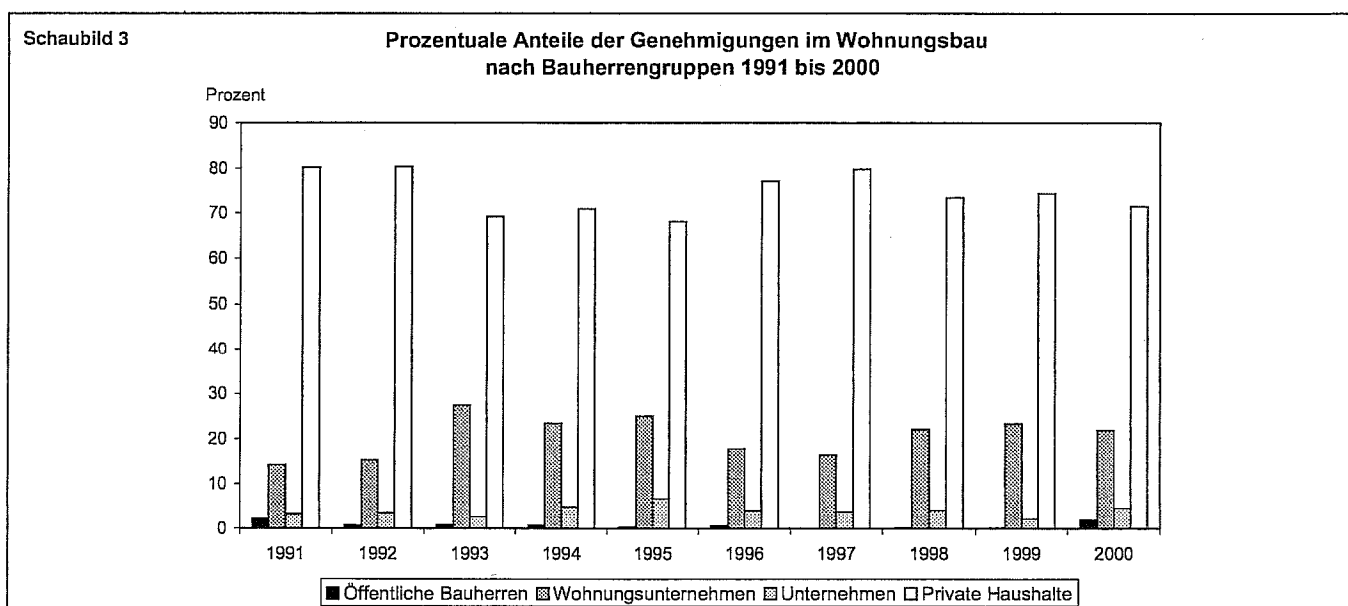
Die veranschlagten Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche in Neubauten sind in den vergangenen zehn Jahren insgesamt um fast 500 DM je Quadratmeter auf zuletzt 2 548 DM angestiegen.

In der Unterscheidung der Wohnungsbaugenehmigungen nach Bauherrngruppen (Tabelle 2) dominieren die privaten Haushalte vor den Wohnungsunternehmen. In 37 410 Fällen waren in den 10 Berichtsjahren Privatpersonen die Antragsteller, während 10 710 Anträge von Wohnungsunternehmen gestellt wurden.

Öffentliche Bauherren und Unternehmen spielen im Wohnungsbau eine untergeordnete Rolle (Schaubild 3).

#### 4. Entwicklung der Genehmigungen im Nichtwohnbau

Zu den Nichtwohngebäuden zählen hauptsächlich Betriebs- und Bürogebäude, aber auch Anstalts- und Schulgebäude. Darüber hinaus wurden mit den Gebäuden, die zwar überwiegend betrieblichen oder etwa Anstaltszwecken dienen, auch 1 219 Wohnungen eingeplant, teils Hausmeisterwohnungen, aber auch Wohnungen bspw. von Inhabern von Gewerbebetrieben, die Wohn- und Geschäftszwecke baulich verbinden. 4,3 Mrd. DM wurden im Betrachtungszeitraum für insgesamt 18,7 Mrd.



**Tabelle 3: Baugenehmigungen im Nichtwohnbau  
1991 bis 2000**

Merkmal	Maßeinheit	1991 <sup>1)</sup>	1992 <sup>1)</sup>	1993 <sup>1)</sup>	1994 <sup>1)</sup>	1995 <sup>1)</sup>	1996 <sup>1)</sup>	1997 <sup>1)</sup>	1998 <sup>1)</sup>	1999 <sup>1)</sup>	2000 <sup>1)</sup>
<b>Nichtwohngebäude insgesamt<sup>1)</sup></b>	Anzahl	<b>285</b>	<b>307</b>	<b>268</b>	<b>263</b>	<b>272</b>	<b>309</b>	<b>325</b>	<b>407</b>	<b>385</b>	<b>362</b>
davon:											
Anstaltsgebäude	Anzahl	2	6	3	4	5	1	4	3	7	5
Bürogebäude	Anzahl	34	26	31	31	30	23	41	56	55	37
landwirtschaftliche Betriebsgebäude	Anzahl	19	15	22	27	29	24	34	31	32	33
gewerbliche Betriebsgebäude	Anzahl	197	215	172	169	174	210	221	296	257	238
Schulgebäude	Anzahl	2	4	-	2	1	3	2	0	2	5
sonstige Nichtwohngebäude	Anzahl	31	41	40	30	33	51	25	21	34	49
darunter von:											
öffentlichen Bauherren <sup>2)</sup>	Anzahl	34	51	41	39	10	21	8	16	25	0
Unternehmen und freien Berufen	Anzahl	165	163	132	132	161	149	208	242	244	281
Wohnungen in Nichtwohngebäuden <sup>3)</sup>	Anzahl	70	96	164	114	149	154	193	71	123	85
Umbauter Raum insgesamt	1 000 m <sup>3</sup>	1 323	1 848	1 599	1 436	1 867	1 660	2 390	2 194	2 346	1 998
Umbauter Raum je Gebäude	m <sup>3</sup>	4 642	6 020	5 966	5 460	6 864	5 372	7 354	5 391	6 094	5 519
Veranschlagte reine Baukosten insgesamt <sup>1)</sup>	Mio. DM	286,1	526,1	401,0	336,8	449,1	386,1	508,9	455,9	535,4	451,2
Veranschlagte reine Baukosten je m <sup>3</sup> umbauten Raumes <sup>1)</sup>	DM	216	285	251	235	241	233	213	208	228	226

1) Errichtung neuer Gebäude. 2) Gebietskörperschaften einschließlich Sozialversicherungen und Organisationen ohne Erwerbscharakter. 3) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Kubikmeter umbauten Raumes veranschlagt. Im Durchschnitt hatten die Nichtwohngebäude im Jahr 2000 eine Größe von 5 519 m<sup>3</sup> bei geplanten 226 DM je m<sup>3</sup> (Tabelle 3).

## 5. Entwicklung der Baufertigstellungen

Während die Baugenehmigungsstatistik das zukünftige Bauvorhaben anzeigt und damit Signale für die Bauwirtschaft setzt, weist die Fertigstellungsstatistik den Abschluss dieser Baumaßnahmen nach. Da zwischen Baugenehmigung und -fertigstellung z.T. mehrere Jahre "Baufortschritt" liegen, weichen die Ergebnisse beider Statistiken mitunter erheblich voneinander ab. Ebenfalls ist nicht auszuschließen, dass genehmigte Bauvorhaben erst gar nicht begonnen oder abgeschlossen werden.

Im Berichtszeitraum 1991 bis 2000 wurden insgesamt 20 515 Wohn- sowie 2 950 Nichtwohngebäude fertig gestellt. Die Zahl der darin fertig gestellten Wohnungen, einschließlich Um-, An- und Ausbaumaßnahmen, beträgt 49 375 (Tabelle 4).

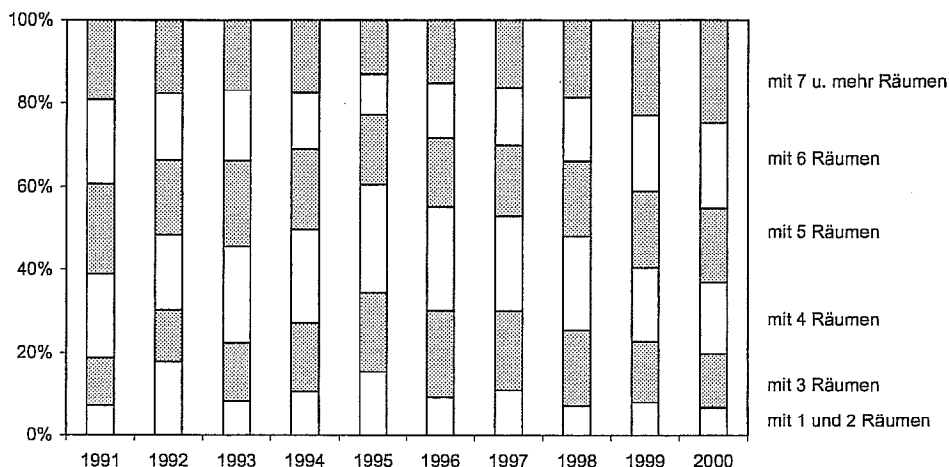
In dieser Zeit wurden 18 021 Ein- und Zweifamilien- und 2 494 Mehrfamilienhäuser bezugsfertig. Als Bauherren traten zu fast 89 % private Haushalte auf. Eine Darstellung der Bauherren nach ihrer sozialen Stellung erfolgt seit 1997 nicht mehr.

Die Zahl der fertig gestellten Wohnung hat seit dem Jahr 1995 mit 6 559 kontinuierlich auf 4 372 Einheiten im Jahr 2000

Die Zahl der fertig gestellten Wohnung hat seit dem Jahr 1995 mit 6 559 kontinuierlich auf 4 372 Einheiten im Jahr 2000

Schaubild 4

**Wohnungsstruktur nach Raumzahl 1991 bis 2000**



**Tabelle 4: Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden und Wohnungen nach Gebäudearten, Bauherrnengruppen und Wohnungsgrößen 1991 bis 2000**

Merkmal	Maß- einheit	1991 <sup>1)</sup>	1992 <sup>1)</sup>	1993 <sup>1)</sup>	1994 <sup>1)</sup>	1995 <sup>1)</sup>	1996 <sup>1)</sup>	1997 <sup>1)</sup>	1998 <sup>1)</sup>	1999 <sup>1)</sup>	2000 <sup>1)</sup>
<b>Wohngebäude<sup>1)</sup></b>											
Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	1 664	1 753	1 571	2 076	1 758	1 854	1 753	1 835	1 860	1 897
Mehrfamilienhäuser	Anzahl	118	146	179	298	381	423	320	257	203	169
<b>Wohngebäude insgesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>1 782</b>	<b>1 899</b>	<b>1 750</b>	<b>2 374</b>	<b>2 139</b>	<b>2 277</b>	<b>2 073</b>	<b>2 092</b>	<b>2 063</b>	<b>2 066</b>
davon errichtet durch:											
öffentliche Bauherren <sup>2)</sup>	Anzahl	8	11	4	10	5	5	3	1	4	6
Wohnungsunternehmen	Anzahl	110	103	107	214	168	223	214	255	262	286
Unternehmen (ohne Wohnungs- unternehmen)	Anzahl	29	21	20	29	33	28	34	39	51	22
private Haushalte	Anzahl	1 635	1 764	1 619	2 121	1 933	2 021	1 820	1 795	1 745	1 749
davon: Selbständige	Anzahl	222	269	248	306	302	356	-	-	-	-
Beamte und Angestellte	Anzahl	1 047	1 117	1 015	1 360	1 221	1 197	-	-	-	-
Arbeiter	Anzahl	277	306	256	320	266	303	-	-	-	-
Rentner und Pensionäre	Anzahl	32	24	32	49	33	32	-	-	-	-
sonstige private Haushalte	Anzahl	57	48	68	86	111	133	-	-	-	-
<b>Nichtwohngebäude<sup>1)</sup></b>											
Anstaltsgebäude	Anzahl	4	2	8	3	4	2	2	4	4	4
Bürogebäude	Anzahl	27	34	24	20	25	30	33	42	44	50
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	Anzahl	25	20	12	22	28	25	21	33	33	29
Gewerbliche Betriebsgebäude	Anzahl	225	169	158	176	121	225	181	240	261	244
Schulgebäude	Anzahl	-	1	1	2	3	3	2	2	1	1
Sonstige Nichtwohngebäude	Anzahl	29	37	32	31	29	48	34	28	26	32
<b>Nichtwohngebäude insgesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>310</b>	<b>263</b>	<b>235</b>	<b>254</b>	<b>210</b>	<b>333</b>	<b>271</b>	<b>347</b>	<b>368</b>	<b>359</b>
Umbauter Raum insgesamt	1 000 m <sup>3</sup>	2 274	1 270	1 636	1 701	1 687	1 689	1 699	2 505	1 943	2 129
darunter errichtet von:											
öffentlichen Bauherren <sup>2)</sup>	Anzahl	33	38	43	36	33	44	34	34	37	31
Unternehmen und freien Berufen	Anzahl	196	144	122	130	120	169	148	213	224	230
	1 000 m <sup>3</sup>	1 793	869	1 231	1 225	1 240	1 185	1 311	2 081	1 579	1 752
<b>Wohnungen<sup>3)</sup></b>											
<b>Fertiggestellte Wohnungen insgesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>3 604</b>	<b>4 437</b>	<b>3 940</b>	<b>5 690</b>	<b>6 559</b>	<b>6 291</b>	<b>5 397</b>	<b>5 065</b>	<b>4 372</b>	<b>4 020</b>
davon mit ... Räumen (einschl. Küche)											
1 und 2	Anzahl	254	788	326	606	1 012	582	597	358	350	269
3	Anzahl	423	555	553	937	1 248	1 314	1 031	929	646	528
4	Anzahl	723	814	928	1 293	1 708	1 579	1 237	1 158	777	691
5	Anzahl	787	786	802	1 085	1 089	1 038	910	904	804	718
6	Anzahl	725	708	665	771	654	827	749	769	790	817
7 und mehr	Anzahl	692	786	666	998	848	951	873	947	1 005	997
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	109	99	106	102	92	100	102	108	114	118
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	Anzahl	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5

1) Wohnheime sind Wohngebäude zugeordnet. 2) Gebietskörperschaften einschließlich Sozialversicherung und Organisationen ohne Erwerbscharakter. 3) In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Um-, An- und Ausbau.

abgenommen. Dabei geht der Trend hin zu Wohnungen mit mehr Räumen (Schaubild 4). Ebenso hat sich parallel dazu die Wohnungsgröße erhöht. Während in den Jahren 1991 bis 1995 die durchschnittliche Wohnungsgröße noch unter 102 m<sup>2</sup> lag, wurde in den folgenden Jahren eine Durchschnittsgröße von über 108 m<sup>2</sup> erreicht.

### 6. Schlussbemerkungen

Wie bereits angesprochen, bedeuten für die Bauwirtschaft aber auch für die Industrie die Genehmigungszahlen einen Indikator für das zu erwartende Bauvolumen. Die Baunachfrage beeinflusst nicht nur die Planungen des Baugewerbes und vorwiegend der Beton- und Zementindustrie, sondern sie fließt ebenfalls in Prognosen ein der Bereiche der Chemischen Industrie (Farbenherstellung), der Kunststoffherstellung (Baubedarfsartikel), der Glas- und der Heizungsherstellung usw. Bei den ge-

nannten veranschlagten Baukosten sind die künftigen Ausgaben für Möbel und Hausrat noch nicht enthalten, die sich jedoch grob anhand der Wohnungsgrößen prognostizieren lassen. Darüber hinaus muss die Energie- und Versorgungswirtschaft den zukünftig entstehenden Bedarf infrastrukturell decken.

Eine Bewertung der Bautätigkeit ist nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund politischer Planungen (Landesentwicklungsplanungen für die Besiedlung einer Region, staatliche Förderprogramme) in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung zu sehen. Zunehmend stehen den Wünschen der Bauwilligen auch Aspekte der Zersiedlung der Landschaft entgegen. Innerstädtische oder -dörfliche Baulücken sind zuvorderst zu schließen. Ebenso kann die vorhandene Infrastruktur die in sie gesetzten Erwartungen flächendeckend immer weniger erfüllen bzw. ist von den Kommunen wegen knapper werdender öffentlicher Kassen kaum noch zu finanzieren.