

Der Bauüberhang 1978/79

Die Bauüberhangserhebung, die zu Ende eines jeden Jahres mit Stichtag 31.12. durchgeführt wird, erfaßt alle als genehmigt gemeldeten Hochbauvorhaben, für die bis zu diesem Stichtag eine Fertigstellungsmeldung nicht erfolgt ist. Im Mittelpunkt des Interesses steht dabei, in welcher Phase innerhalb des normalen Bauablaufs sich die betreffenden Bauvorhaben zum Stichtag gerade befinden. Zu diesem Zweck ordnen die Baurechtsämter als Auskunftspflichtige die fraglichen Bauvorhaben den drei Kategorien *unter Dach*, also rohbaufertig, *begonnen, aber noch nicht unter Dach*, also im Rohbau, und *noch nicht begonnen* zu; ist die Genehmigung für ein Bauvorhaben inzwischen erloschen, so wird dies von der Baurechtsbehörde ebenfalls im Rahmen der Bauüberhangserhebung mitgeteilt.

Die besondere Bedeutung der Bauüberhangserhebung besteht unter anderem darin, daß sie wichtige Hinweise für die kurzfristige Entwicklung innerhalb der bauausführenden Wirtschaft liefert, da ja jedes nennenswerte Hochbauvorhaben im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik erfaßt wird. Hier ist allerdings die Einschränkung zu machen, daß große Teile des Modernisierungsvolumens nicht nachgewiesen werden können, selbst wenn es sich um genehmigungspflichtige Maßnahmen handelt. So sind im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik nicht meldepflichtig Modernisierungsmaßnahmen, bei denen die vorhandene Bausubstanz nicht verändert wird, wie zum Beispiel Einbau einer Zentralheizung, Modernisierung der Elektroinstallation und ähnliches, aber auch der größte Teil des wichtigen Bereichs Wärme- und Schalldämmung im Altbau. Es handelt sich also im wesentlichen um das ständig in seiner Bedeutung wachsende Volumen der Ausbauarbeiten, bei denen keine Rohbauarbeiten vorgelagert sind. Voll abgedeckt wird dagegen das Potential der Ausbauarbeiten, die als Folgeleistung vorangegangener Rohbauarbeiten anfallen, sei es bei Neubauten, sei es durch Umbau, Ausbau oder Erweiterung bereits bestehender Gebäude.

So kann davon ausgegangen werden, daß der Bauüberhang den so gut wie vollständigen „Hochbauvorrat“ für die rohbauführenden Betriebe des Bauhauptgewerbes enthält, der „Bauvorrat“ für das Ausbaugewerbe jedoch nur teilweise nachgewiesen wird. Genau genommen kann von „Bauvorrat“ für das Bauhauptgewerbe auch nur bei den Teilen des Überhangs gesprochen werden, die zur Kategorie „noch nicht begonnen“ zählen sowie Teile der Kategorie „im Rohbau“. Für das Ausbaugewerbe gilt

entsprechendes. Bei Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte stellt die Bauüberhangserhebung ein wichtiges Glied innerhalb der statistischen Nachweiskette des Baugeschehens dar.¹

Überhangsvolumen wieder zugenommen

Im Bauüberhang zu Beginn des Jahres 1978 wurde ein genehmigtes, aber noch nicht fertiggestelltes Hochbauvolumen von insgesamt 92,7 Mill. Kubikmeter (m³) umbauten Raumes nachgewiesen. Davon entfielen mit knapp 51,5 Mill. m³ mehr als die Hälfte (55,5%) auf Wohngebäude, die restlichen 41,2 Mill. m³ auf Gebäude, die nicht überwiegend Wohnzwecken dienen (Nichtwohngebäude). Im Jahresverlauf 1978 erhöhte sich dieses Ausgangsvolumen um 41,4 Mill. m³ umbauten Raumes, die in Wohngebäuden neu genehmigt wurden, sowie um 31,8 Mill. m³ in Nichtwohngebäuden. Abzusetzen weil fertiggestellt waren 34,0 Mill. m³ in Wohngebäuden sowie 27,5 Mill. m³ in Nichtwohngebäuden. Außerdem sind in diesem Zeitraum die Genehmigungen für 1,7 Mill. m³ in Wohngebäuden und 2,2 Mill. m³ in Nichtwohngebäuden erloschen und damit ebenfalls aus dem Überhangsvolumen verschwunden.

Damit ergab sich Ende 1978 ein Bauüberhang mit einem genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Hochbauvolumen von insgesamt rund 100,8 Mill. m³ umbauten Raumes; das stellt eine Zunahme gegenüber dem Bauüberhang 1977/78 von rund 8,8% dar. Infolge der relativ hohen Genehmigungszahlen im Wohnungsbau bei gleichzeitig verringerten Fertigstellungen 1978 vergrößerte sich der Anteil des Bauvolumens in Wohngebäuden am gesamten Überhang weiter auf rund 56,6%. Im Bauüberhang 1978/79 wurden 51 539 genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohngebäude mit 98 417 Wohnungen nachgewiesen. Obwohl die Zahl der Wohngebäude gegenüber dem letztjährigen Überhang nur um 9,6% zugenommen hat, wurde bei der entsprechenden Zahl der Wohnungen eine Steigerung von 11,8% errechnet – eine Folge der Tatsache, daß 1978 eine deutlich höhere Zahl an Mehrfamilienhäusern genehmigt wurde. So entfielen im Überhang 1978/79 durchschnittlich auf jedes Wohngebäude 1,91 Wohnungen, während es im Vorjahr nur 1,87 Woh-

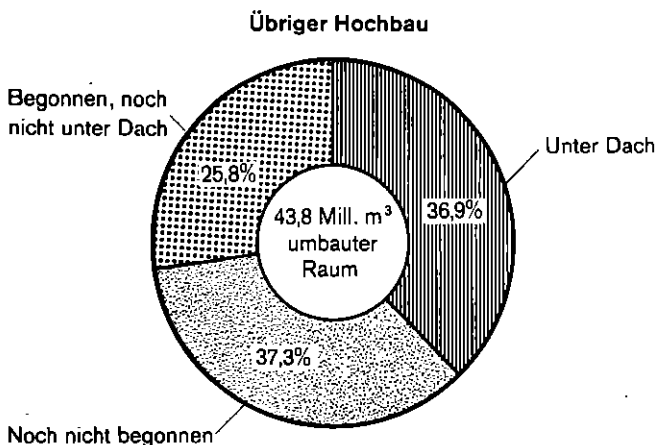
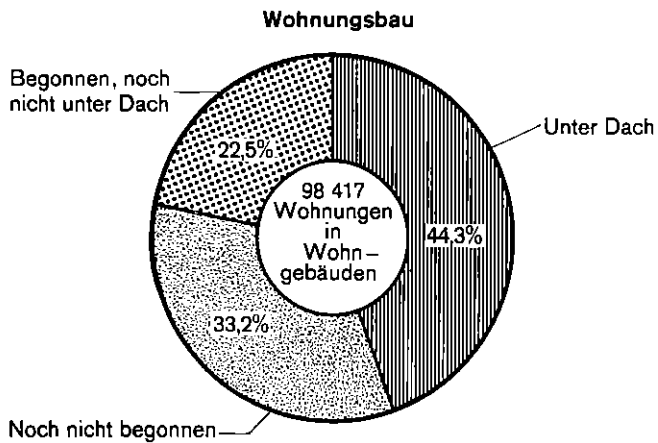
¹ Vgl. auch H. J. Richter, Der Bauüberhang – ein wichtiger Indikator für die Bauwirtschaft, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl, Heft 5/1976.

Bauüberhang nach Genehmigungsjahren und Bauzustand Ende 1978

Jahr der Genehmigung	Bauzustand	Wohngebäude		Nichtwohngebäude		Wohnungen in Wohn- und Nicht-wohnbauten
		insgesamt	Wohnungen	insgesamt	umbauter Raum	
		Anzahl				
1977 und früher	Zusammen.....	16 600	34 704	3 406	17 785	38 809
	unter Dach.....	12 994	24 706	1 870	10 152	28 184
	begonnen, noch nicht unter Dach	1 441	3 711	521	3 269	3 955
	noch nicht begonnen.....	2 165	6 287	1 015	4 364	6 670
1978	Zusammen.....	34 939	63 713	5 197	25 999	68 772
	unter Dach.....	11 907	18 892	1 364	6 004	22 512
	begonnen, noch nicht unter Dach	8 686	18 435	1 218	8 035	18 975
	noch nicht begonnen.....	14 346	26 386	2 615	11 959	27 285
Alle Genehmigungsjahre	Insgesamt	51 539	98 417	8 603	43 783	107 581
	unter Dach.....	24 901	43 598	3 234	16 157	50 696
	begonnen, noch nicht unter Dach	10 127	22 146	1 739	11 305	22 930
	noch nicht begonnen.....	16 511	32 673	3 630	16 321	33 955

Abweichungen in den Summen durch Runden der Zahlen.

Bauüberhang¹⁾ Ende 1978



1) Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Bauvorhaben.

106 79

nungen gewesen waren. Zu den im Überhang nachgewiesenen Wohnungen in Wohngebäuden kamen Ende 1978 noch weitere 3364 Wohnungen in genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Nichtwohngebäuden sowie 5800 Wohnungen, die durch Umbau, Ausbau oder Erweiterung bereits bestehender Gebäude neu entstehen sollen, so daß der Bauüberhang insgesamt 107 581

² Vgl. H. J. Richter, Die Lage der Bauwirtschaft 1978/79, in: Baden-Württemberg in Wort und Zahl, Heft 4/1979.

³ Vgl. Ebenda.

genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen enthielt. Mit einem Anteil von 48,3% war zur Jahreswende 1978/79 weniger als die Hälfte der Wohngebäude rohbaufertig, und bei fast einem Drittel (32,0%) war mit dem Bau noch nicht begonnen worden; der Rest befand sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Rohbau. Betrachtet man die Wohnungen in Wohngebäuden, so ergeben sich ganz ähnliche Relationen mit leichter Akzentverschiebung zu Lasten der rohbaufertigen Vorhaben (*Schaubild*). Bei gut zwei Dritteln (67,8%) der im Überhang erfaßten Wohngebäude stammte die Baugenehmigung aus dem Jahr 1978, und nur 5,8% waren vor 1976 genehmigt worden.

Bei den Nichtwohngebäuden wurde mit 8603 Objekten eine Zunahme der im Überhang nachgewiesenen Gebäudezahl um 7,2% errechnet, jedoch ergab sich bei der genehmigten Kubikmeterzahl umbauten Raumes im Nichtwohnbau nur eine Zunahme von 6,2%. Damit hat der Trend zu kleineren Nichtwohngebäuden weiter angehalten: Während im Überhang 1977/78 noch jedes Nichtwohngebäude durchschnittlich 5140 m³ umfaßte, waren es im neuen Überhang nunmehr nur noch durchschnittlich 5089 m³. Bei der Untergliederung nach dem Bauzustand verschoben sich die Relationen deutlich zu Lasten des Anteils der bereits rohbaufertigen Vorhaben. Während beim letztjährigen Überhang noch 40,4% der Nichtwohngebäude als rohbaufertig gemeldet wurden, betrug der Anteil diesmal nur 37,6%. Noch deutlicher zeigt sich diese Verschiebung bei Betrachtung des umbauten Raumes, denn hier verringerte sich der Anteil des rohbaufertigen Volumens sogar von 43,4% auf 36,9%. Die günstige Genehmigungsentwicklung des Jahres 1978 auch im Nichtwohnbau führte dazu, daß bei rund 60% der im Überhang befindlichen Nichtwohngebäude die Baugenehmigung aus diesem Jahr stammt, doch war bei immerhin jedem 10. Nichtwohngebäude die Baugenehmigung älter als drei Jahre.

Zusammenfassend lassen sich besonders aus dem relativ großen Potential der im Überhang nachgewiesenen Vorhaben, bei denen noch nicht mit dem Bau begonnen wurde, für die Entwicklung der Hochbauaufträge beim Bauhauptgewerbe durchaus günstige Voraussetzungen für das Frühjahr 1979 ableiten, wie bereits schon früher dargestellt². Die Auftragsentwicklung der ersten zwei Monate 1979 bei den Betrieben des Bauhauptgewerbes scheint dies zu bestätigen, denn für diesen Zeitraum wurde eine Zunahme der Hochbauaufträge gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum von rund 26% errechnet. Für die Entwicklung im weiteren Jahresverlauf gewinnen freilich zunehmend die Genehmigungen des Jahres 1979 an Bedeutung, für die aus ebenfalls schon angeführten Gründen³, auf absehbare Zeit kein relevantes Zahlenmaterial zur Verfügung steht. Vielmehr ist bei dieser Sachlage zu befürchten, daß sich aus der Erhebung des Bauüberhangs 1979/80 ebenfalls keine aussagekräftigen Daten mehr ergeben werden.

Dipl.-Volkswirt Hans J. Richter

Konkurse und Vergleichsverfahren 1972 bis 1978

Im Jahre 1978 wurden bei den Amtsgerichten Baden-Württembergs 1258 Anträge auf Einleitung eines Insolvenzverfahrens gestellt. Damit hat sich die Zahl der angemeldeten Konkurse und Vergleiche gegenüber 1977 um 336 Verfahren verringert. Insgesamt mußten die Konkursgerichte somit ein Fünftel weniger Fälle von Zahlungsschwierigkeiten (- 21%) bearbeiten als 1977.

1978 erstmals seit Jahren starke Abnahme der Insolvenzverfahren

Ein Rückgang der Insolvenzen innerhalb eines Jahres ist in dieser Stärke in Baden-Württemberg in den gesamten 60er und 70er Jahren nicht beobachtet worden. Auch innerhalb des

Bundesgebietes (- 9%) war die Abnahmerate der Konkurse in Baden-Württemberg am stärksten. Dadurch war die Insolvenzhäufigkeit in Baden-Württemberg mit 28 Verfahren je 10 000 Unternehmen im Jahre 1978 die niedrigste im Bundesgebiet¹. Trotzdem darf nicht übersehen werden, daß die Zahl der Insolvenzverfahren 1978 noch doppelt so hoch war wie zu Beginn der 70er Jahre.

Die Zahl der Konkurs- und Vergleichsverfahren stieg seit 1969 ständig leicht an. Eine erste Beschleunigung dieser Entwicklung zeichnete sich in der 2. Hälfte von 1973 ab. Die damals herrschenden inflationären Tendenzen wurden durch eine Politik der Geldverknappung bekämpft. Das führte bei vielen

¹ Statistisches Bundesamt: Zahlungsschwierigkeiten 1978, in: Wirtschaft und Statistik, Heft 2/1979, S. 109.