



# Statistische Berichte



Kennziffer: F II 1 - m 12/10

Februar 2011

## Baugenehmigungen in Hessen im Dezember 2010

# Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden

## Impressum

Dienstgebäude: Rheinstraße 35/37, 65185 Wiesbaden

Briefadresse: 65175 Wiesbaden

## Ihre Ansprechpartner für Fragen und Anregungen zu diesem Bericht

Herr Zwania                   0611 3802-401  
Herr Pfennig                 0611 3802-407  
E-Mail                         [bauen@statistik-hessen.de](mailto:bauen@statistik-hessen.de)  
Telefax                       0611 3802-495  
Internet                       <http://www.statistik-hessen.de>

## Copyright

© Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2011

Auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unter

<http://www.statistik-hessen.de/publikationen/geschaeftsbedingungen/index.html>

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.

## **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.

### **Rechtsgrundlage**

Die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau ist angeordnet durch das 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juni 1998 (BGBl. I S. 1300).

## **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Nichtwohnbau werden so genannte Bagatellbauten bis zu einem Volumen von 350 m<sup>3</sup> 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 versteht man die Gesamtheit der Räume, die die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche bzw. ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen abschließbaren Zugang sowie einen Anschluss an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.



## 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 <sup>3</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1000 €			
1	Darmstadt, St.	12	9	12	1,7	2 478	12	12
2	Frankfurt am Main, St.	60	174	386	33,2	44 764	45	45
3	Offenbach am Main, St.	12	10	24	2,1	2 510	10	12
4	Wiesbaden, St.	9	26	35	4,7	7 429	6	8
5	Bergstraße	31	26	38	4,8	7 015	29	30
6	Darmstadt-Dieburg	23	25	33	4,4	6 698	21	26
7	Groß-Gerau	36	39	61	7,1	10 416	32	34
8	Hochtaunuskreis	14	16	21	2,8	4 853	13	16
9	Main-Kinzig-Kreis	29	22	33	4,4	6 007	29	33
10	Main-Taunus-Kreis	12	19	34	3,5	4 814	8	9
11	Odenwaldkreis	7	6	7	1,1	1 654	7	7
12	Offenbach	10	21	31	3,7	5 611	7	8
13	Rheingau-Taunus-Kreis	26	22	28	4,1	5 988	26	28
14	Wetteraukreis	32	33	44	5,8	9 176	29	34
15	Reg.-Bez. D a r m s t a d t	313	447	787	83,4	119 413	274	302
16	Gießen	15	24	26	3,1	6 920	11	15
17	Lahn-Dill-Kreis	19	17	24	3,2	4 330	19	24
18	Limburg-Weilburg	6	6	7	1,1	1 394	6	7
19	Marburg-Biedenkopf	23	20	24	4,1	5 269	23	24
20	Vogelsbergkreis	7	5	8	1,0	1 239	7	8
21	Reg.-Bez. G i e ß e n	70	71	89	12,4	19 152	66	78
22	Kassel, St.	3	4	3	0,6	852	3	3
23	Fulda	12	14	16	2,4	3 228	11	13
24	Hersfeld-Rotenburg	7	7	7	1,4	1 955	7	7
25	Kassel	14	13	17	2,4	3 331	14	17
26	Schwalm-Eder-Kreis	—	—	—	—	—	—	—
27	Waldeck-Frankenberg	7	5	7	1,1	1 369	7	7
28	Werra-Meißner-Kreis	1	1	1	0,2	250	1	1
29	Reg.-Bez. K a s s e l	44	44	51	8,1	10 985	43	48
30	Land H e s s e n	427	562	927	103,8	149 550	383	428
	davon							
31	kreisfreie Städte	96	223	460	42,3	58 033	76	80
32	Landkreise	331	339	467	61,5	91 517	307	348

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

**in Hessen im Dezember 2010 nach Verwaltungsbezirken**

Baugenehmigungen für Errichtung neuer Nichtwohngebäude					Baugenehmigungen insgesamt <sup>1) 2)</sup>					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 <sup>3</sup>	1000 m <sup>2</sup>		1000 €			1000 m <sup>2</sup>	ins- gesamt	Wohn- fläche	
1	17	3,5	—	3 100	41	5,8	47	4,6	24 641	1
7	119	27,2	—	29 599	118	37,6	369	34,2	86 213	2
3	56	11,6	—	8 574	17	12,1	24	2,2	11 169	3
4	47	5,7	—	5 451	26	7,9	35	5,2	14 704	4
4	13	2,6	—	2 195	53	4,9	46	6,0	11 224	5
10	126	23,6	35	30 088	67	28,2	76	6,4	39 712	6
4	17	2,7	—	994	51	6,0	62	7,6	12 419	7
2	5	1,1	—	1 354	21	2,4	23	3,0	6 813	8
6	24	5,1	1	6 282	43	6,4	34	4,9	13 328	9
3	20	4,0	—	5 586	25	6,7	36	4,0	21 199	10
4	10	1,7	—	930	21	2,3	9	1,4	3 221	11
4	7	1,2	—	1 092	35	3,8	35	4,6	10 849	12
9	47	7,9	—	7 280	54	9,9	31	4,4	15 833	13
2	2	0,4	—	280	47	3,4	45	6,1	10 692	14
63	511	98,1	36	102 805	619	137,2	872	94,5	282 017	15
8	92	16,1	—	11 997	38	18,0	30	3,7	22 563	16
1	1	0,2	—	40	32	1,9	28	3,4	5 863	17
3	17	2,6	3	6 514	30	4,6	23	3,5	16 479	18
8	23	4,3	1	2 763	57	5,8	35	5,0	12 658	19
4	14	1,7	—	719	14	3,0	8	1,0	7 940	20
24	147	24,9	4	22 033	171	33,2	124	16,6	65 503	21
—	—	—	—	—	7	0,9	4	1,0	2 065	22
7	57	8,5	7	7 805	30	10,3	30	3,7	12 768	23
4	13	1,9	—	870	21	3,8	7	1,5	16 803	24
1	—	0,1	—	20	21	1,6	17	2,5	3 831	25
1	1	0,2	—	25	12	1,7	2	0,3	3 529	26
2	8	2,0	—	1 916	17	4,1	7	1,3	6 465	27
4	20	2,7	—	1 970	10	2,8	1	0,3	2 528	28
19	98	15,3	7	12 606	118	25,2	68	10,6	47 989	29
106	756	138,3	47	137 444	908	195,5	1 064	121,7	395 509	30
15	239	47,9	—	46 724	209	64,3	479	47,1	138 792	31
91	517	90,4	47	90 720	699	131,2	585	74,5	256 717	32

bestehenden Gebäuden ergeben (Nutzungsänderungen).

### 3. Baugenehmigungen für Wohnbauten in Hessen im Dezember 2010

Gebäudeart — Bauherrengruppe	Baugenehmigungen für Errichtung neuer Gebäude					Baugenehmigungen insgesamt <sup>1) 2)</sup>			
	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					
Wohngebäude mit 1 Wohnung	338	278	338	51,8	74 389	.	.	.	.
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	43	221	499	41,7	57 439	.	.	.	.
Wohnheime	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Wohngebäude i n s g e s a m t	427	562	927	103,8	149 550	646	1 012	5 404	176 675
darunter									
Wohngebäude mit Eigentumswohnungen	19	59	121	11,2	16 419	33	168	732	21 271
Von den Wohngebäuden entfielen auf:									
öffentliche Bauherren	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Unternehmen	131	272	546	51,4	70 342	151	570	2 543	79 439
davon									
Wohnungsunternehmen	101	246	492	46,0	63 343	115	504	2 177	65 055
Immobilienfonds	—	—	—	—	—	1	1	4	35
sonstige Unternehmen	30	26	54	5,3	6 999	35	65	362	14 349
private Haushalte	295	282	381	52,5	76 572	492	439	2 815	93 989
Organisationen ohne Erwerbszweck	.	.	.	.	.	.	.	.	.

### 4. Baugenehmigungen für Nichtwohnbauten in Hessen im Dezember 2010

Gebäudeart — Bauherrengruppe	Baugenehmigungen für Errichtung neuer Gebäude					Baugenehmigungen insgesamt <sup>1) 2)</sup>			
	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	5	71	16,5	35	20 901	12	17,9	35	28 557
Büro- und Verwaltungsgebäude	9	48	8,8	2	11 100	36	11,2	9	27 712
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	27	135	20,2	7	6 974	44	25,0	11	9 889
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	49	302	50,8	3	44 470	121	62,1	- 3	71 252
darunter									
Fabrik- und Werkstattgebäude	7	51	5,4	2	5 035	21	9,4	2	19 392
Handels- und Lagergebäude	22	129	18,5	—	17 688	64	24,7	2	24 142
Hotels und Gaststätten	5	61	13,1	1	16 013	16	14,1	- 7	18 458
Sonstige Nichtwohngebäude	16	200	42,0	—	53 999	49	45,7	—	81 424
Nichtwohngebäude i n s g e s a m t	106	756	138,3	47	137 444	262	161,9	52	218 834
darunter entfielen auf:									
öffentliche Bauherren	12	90	19,6	—	31 440	40	24,1	—	63 145
Unternehmen	75	582	101,3	45	82 332	167	118,4	40	119 434
davon									
Land- und Forstwirtschaft	33	172	25,4	7	10 077	50	30,6	8	12 435
Produzierendes Gewerbe	11	126	21,5	1	17 150	27	25,4	—	33 133
Handel, Kreditinstitute, Versicherungs- gewerbe, Dienstleistungen, Verkehr und Nachrichtenübermittlung	31	283	54,5	37	55 105	90	62,4	32	73 866
private Haushalte	10	14	2,8	1	2 090	31	2,9	9	4 401
Organisationen ohne Erwerbszweck	9	70	14,6	1	21 582	24	16,5	3	31 854

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