ePaper vom 23. September 2024

Stadt Augsburg

Kurzmitteilungen aus Statistik und Stadtforschung

Bautätigkeiten in der Stadt Augsburg seit 2012

Vor 100 Jahren hat das Statistische Amt mit einer kleinen Tabelle in den „Kommunalen Mitteilungen“ (Nr.1, 1923/24) als Beilage des „Amts-Blatt für die Stadt Augsburg“ begonnen, regelmäßig über die Bautätigkeiten in der Stadt zu berichten. Mittlerweile werden sowohl im Statistischen Jahrbuch im Kapitel 3 „Bau- und Wohnungswesen“ als auch im Strukturatlas unter Kapitel 5 „Gebäude und Wohnungen“ neben den Auswertungen zum Gebäude- und Wohnungsbestand auch Daten zur Bautätigkeit (Baugenehmigungen, Baubeginne, Baufertigstellungen, Abbrüche und Bauüberhang) veröffentlicht.

Gesetzliche Grundlage für die statistische Erfassung von Bautätigkeiten und die darauf basierende Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes ist das Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG). Dabei werden vom Amt für Statistik und Stadtforschung in enger Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige Baumaßnahmen, der Baufortschritt am Jahresende (Bauüberhang) sowie Baufertigstellungen und Abbrüche (Bauabgänge) erfasst. Zu den genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen Baumaßnahmen zählen neben Neubau oder Abbruch von Gebäuden auch bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau, Ausbau oder Erweiterung sowie Nutzungsänderungen, also der Wechsel zwischen gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung oder umgekehrt.

Bei der Beantragung eines Bauvorhabens zählt neben Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung etc. auch der Erhebungsbogen „Statistik der Baugenehmigungen (s. Abb. 12) zu den einzureichenden Unterlagen. Anhand dieser Angaben wird die statistische Gebäudedatei innerhalb des statistischen Raumbezugssystems fortgeschrieben (s. Kurzmitteilung aus Statistik und Stadtforschung „Gebäude und Wohnungen in der Stadt Augsburg zum Jahresende 2023“; ePaper vom 5. September 2024). Dazu wurde federführend vom Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Augsburg ein Softwaremodul zur Verwaltung einer statistischen Gebäudedatei in abgeschotteten Statistikstellen weiterentwickelt. Über eine Schnittstelle zum statistischen Informationssystem können nun zeitlich und räumlich differenziert detaillierte Auswertungen zu genehmigten und durchgeführten Bautätigkeiten sowie zum jeweils resultierenden Gebäude und Wohnungsbestand erfolgen.

Aufgrund zahlreicher Prüfungen und Korrekturen unterscheiden sich die Auswertungsergebnisse des Amtes für Statistik und Stadtforschung von den nur auf Fortschreibung der Bautätigkeitsstatistik nach dem Hochbaustatistikgesetz beruhenden Ergebnissen des Bayerischen Landesamts für Statistik. Aufgrund von Nachmeldungen und ständigen Prüfungen sind außerdem aktuelle Auswertungen über die statistische Gebäudedatei nicht direkt mit früheren Ergebnissen vergleichbar. Die für diese Kurzmitteilung aufbereiteten Tabellen und Abbildungen beziehen sich auf den revidierten Datenstand vom September 2024. Themenspezifische Definitionen sind als Anhang auf der letzten Seite zu finden.

Tab. 1: Baugenehmigungen (2012 bis 2023)

Jahr der Genehmigung	Neubau			Baumaßnahme			Nutzungsänderung			Abbruch		
	Genehmigungen	Wohnungen	darunter fertiggestellt	Genehmigungen	Wohnungen	darunter fertiggestellt	Genehmigungen	Wohnungen	darunter fertiggestellt	Genehmigungen	Wohnungen	darunter abgebrochen
2012	317	1.478	1.478	299	199	199	12	109	109	17	-158	-158
2013	272	1.496	1.494	283	120	120	10	34	34	3	-20	-20
2014	175	1.208	1.164	270	89	85	10	29	29	19	-139	-139
2015	174	1.101	1.094	316	83	79	26	103	103	26	-95	-95
2016	152	811	787	289	119	115	19	50	50	15	-51	-51
2017	230	1.708	1.669	287	280	259	9	13	13	55	-201	-201
2018	186	932	748	254	108	96	13	19	14	55	-87	-87
2019	212	1.701	1.328	304	100	75	17	14	12	33	-56	-56
2020	204	1.723	1.187	276	110	67	24	46	29	58	-90	-88
2021	181	1.194	432	324	129	57	17	68	49	67	-143	-88
2022	195	911	109	294	175	32	14	70	9	51	-155	-110
2023	207	1.711	4	280	182	6	10	93	3	21	-42	-29
2012 bis 2023	2.505	15.974	11.494	3.476	1.694	1.190	181	648	454	420	-1.237	-1.122

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Durch die digitale Verarbeitung aller Baugenehmigungen der vergangenen 15 Jahre konnte für 3.865 und damit 9,7 Prozent aller Gebäude mit Wohnungen eine Baumaßnahme ermittelt werden.

Nutzung der Daten und Inhalte nur mit Quellenangabe „Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Augsburg“ sowie Titel der Veröffentlichung gestattet.

Demnach wurde in Augsburg zwischen 2012 und 2023 der Neubau von 15.974 Wohnungen, weitere 1.694 Wohnungen durch Umbaumaßnahmen sowie 648 Wohnungen durch Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden genehmigt. Fertiggestellt waren zum Jahresende 2023 davon 11.494 Neubauwohnungen, 1.190 Wohnungen durch Umbaumaßnahmen und 454 Wohnungen infolge von Nutzungsänderungen. Als Abgang durch Abbruch wurden 1.122 Wohnungen gemeldet (s. Tab. 1).

Fertigstellungen im Wohnungsneubau

In den zwölf Jahren von 2012 bis 2023 wurden in Augsburg insgesamt 13.407 neue Wohnungen fertiggestellt (s. Tab. 2). Darin enthalten sind auch 1.913 Wohnungen aus Neubauvorhaben, die bereits vor dem Jahr 2012 genehmigt wurden.

In den vier Jahren von 2013 bis 2016 wurden jährlich durchschnittlich fast 1.400 fertiggestellte Neubauwohnungen gemeldet, in den drei Folgejahren 2017 bis 2019 sanken die Fertigstellungszahlen daraufhin auf unter 1.000 Wohnungen pro Jahr, in den Jahren 2020 bis 2022 lagen die Zahlen mit durchschnittlich 1.200 Wohnungen in etwa dazwischen (s. Abb. 1). Für das vergangene Jahr 2023 wurden dagegen nur 777 fertiggestellte Neubauwohnungen gemeldet.

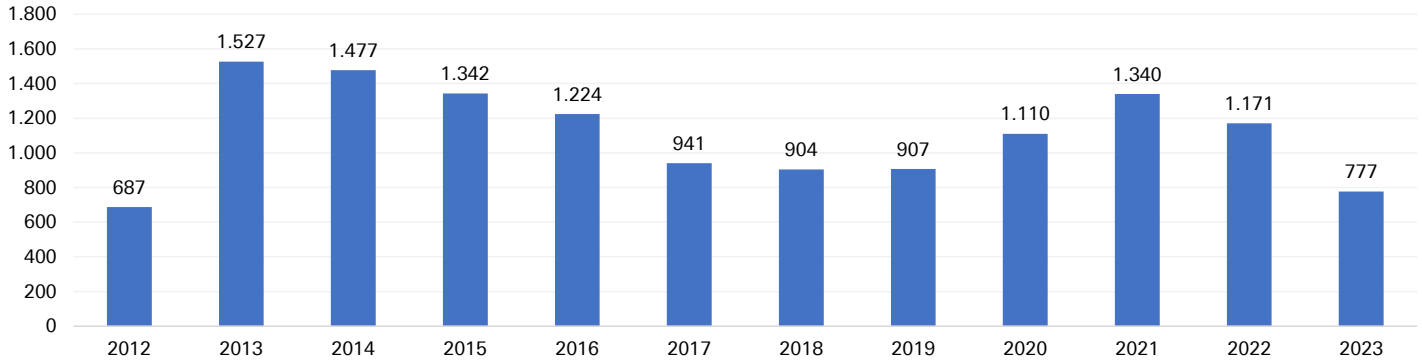


Abb. 1: Baufertigstellung von Neubauwohnungen (2012 bis 2023)

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Neubauwohnungen befinden sich vorwiegend in Mehrfamilienhäusern (86,0 %), zehn Prozent in Einfamilienhäusern. Zweifamilienhäuser wurden nur vereinzelt gebaut, ebenso wie Wohnungen in Gewerbeimmobilien (s. Tab. 2).

Tab. 2: Neubau von Gebäuden und Wohnungen nach Gebäudetyp (2012 bis 2023)

Baujahr	Neubau									
	Gebäude	Wohnungen	davon neu gebaute Wohnungen in							
			Einfamilien-häusern		Zweifamilien-häusern		Mehrfamilienhäusern / Wohnheimen		Nichtwohn-gebäuden	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2012	303	687	244	*35,5*	18	*2,6*	418	*60,8*	7	*1,0*
2013	260	1.527	168	*11,0*	8	*0,5*	1.094	*71,6*	257	*16,8*
2014	302	1.477	176	*11,9*	12	*0,8*	1.263	*85,5*	26	*1,8*
2015	205	1.342	83	*6,2*	20	*1,5*	1.226	*91,4*	13	*1,0*
2016	184	1.224	88	*7,2*	18	*1,5*	1.102	*90,0*	16	*1,3*
2017	157	941	94	*10,0*	8	*0,9*	830	*88,2*	9	*1,0*
2018	126	904	57	*6,3*	20	*2,2*	822	*90,9*	5	*0,6*
2019	157	907	79	*8,7*	14	*1,5*	810	*89,3*	4	*0,4*
2020	176	1.110	89	*8,0*	16	*1,4*	997	*89,8*	8	*0,7*
2021	221	1.340	127	*9,5*	8	*0,6*	1.204	*89,9*	1	*0,1*
2022	152	1.171	64	*5,5*	18	*1,5*	1.088	*92,9*	1	*0,1*
2023	148	777	79	*10,2*	14	*1,8*	682	*87,8*	2	*0,3*
2012 bis 2023	2.391	13.407	1.348	*10,1*	174	*1,3*	11.536	*86,0*	349	*2,6*

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Die Anzahl der neu gebauten Einfamilienhäuser nahm in den letzten 10 Jahren deutlich ab: Zwischen 2012 und 2014 wurden durchschnittlich noch knapp 200 Einfamilienhäuser jährlich fertiggestellt, mit Ausnahme des Jahres 2021 liegt diese Zahl seit 2015 unter 100. Im Schnitt haben die neuen Einfamilienhäuser 5,5 Zimmer und eine Wohnfläche von 146,4 m², in den Jahren 2018 bis 2021 baute man etwas kleiner, ab 2022 wieder mit mehr Wohnfläche (s. Tab. 3).

Tab. 3: Neu fertiggestellte Einfamilienhäuer (2012 bis 2023)

Baujahr	Einfamilien-häuser	davon mit							Mittlere Anz. Räume / Wohnung	Mittlere Wohnfläche
		1 Raum	2 Räumen	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 Räume und mehr		
2012	244	-	-	4	17	57	117	49	6,0	149,3
2013	168	-	1	-	12	45	75	35	5,9	148,3
2014	176	1	1	2	18	61	57	36	5,6	145,2
2015	83	-	1	9	6	31	12	24	5,5	148,0
2016	88	-	2	6	10	14	38	18	5,6	146,8
2017	94	-	-	2	17	15	50	10	5,6	151,8
2018	57	-	-	6	7	20	16	8	5,3	143,1
2019	79	-	3	4	24	19	14	15	5,1	142,9
2020	89	2	3	8	11	36	14	15	5,1	138,1
2021	127	5	7	5	4	64	33	9	5,0	136,9
2022	64	-	3	1	7	33	13	7	5,2	150,4
2023	79	-	3	1	10	36	16	13	5,3	155,2
2012 bis 2023	1.348	8	24	48	143	431	455	239	5,5	146,4

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Von 2012 bis 2023 wurden insgesamt nur 87 (also im Durchschnitt jährlich 7,3) Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 3,8 Räumen sowie 101,6 m² Wohnfläche fertiggestellt. Weitere 349 Wohnungen entstanden in 42 Nichtwohngebäuden. Dazu zählen u. a. Wohnheime, bei denen die Nutzfläche die Wohnfläche überwiegt, oder auch Altenpflege- und Krankenheime, die zusätzlich betreutes Wohnen für Senioren anbieten. Im Mittel hatten diese Wohnungen in Nichtwohngebäuden 1,4 Räume bei einer Fläche von 44,5 m² (s. Tab. 4).

Tab. 4: Neu fertiggestellte Zweifamilienhäuser und Nichtwohngebäude mit Wohnungen (2012 bis 2023)

Baujahr	Gebäude	Woh-nungen	davon mit							Mittlere Anz. Räume / Wohnung	Mittlere Wohnfläche / Wohnung
			1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 Räume und mehr		
Zweifamilien-häuser	87	174	20	24	36	35	26	21	12	3,8	101,6
Nichtwohn-gebäude mit Wohnungen	42	349	272	22	27	14	7	2	5	1,4	44,5

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Seit 2012 wurden 875 Mehrfamilienhäuser mit 10.190 Wohnungen (durchschnittlich 11,6 Wohnungen je Gebäude) fertiggestellt. Die Wohnungen haben im Schnitt 2,7 Räume und eine Wohnfläche von 69,6 m². Seit 2017 werden im Geschoßwohnungsbau tendenziell kleinere Wohneinheiten mit durchschnittlich zwischen 2,2 und 2,6 Räumen bei 52,8 bis 73,2 m² Wohnfläche verwirklicht (s. Tab. 5).

Tab. 5: Neu fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2012 bis 2023)

Baujahr	Mehr-familien-häuser (MFH)	davon mit											
		Woh-nungen in MFH	davon mit							Mittlere Anz. Räume / Wohnung	Mittlere Wohnfläche / Wohnung	Woh-nungen je MFH
			1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 Räume und mehr			
2012	45	418	-	72	109	129	97	11	-	3,7	84,7	9,3
2013	78	864	131	89	242	239	126	31	6	3,3	77,6	11,1
2014	113	1.096	66	269	374	278	99	5	5	3,1	79,8	9,7
2015	105	1.087	57	239	410	334	43	4	-	3,1	80,4	10,4
2016	75	829	98	233	298	163	34	3	-	2,8	79,1	11,1
2017	46	741	341	111	119	137	23	6	4	2,2	52,8	16,1
2018	51	552	69	171	210	93	7	1	1	2,6	73,2	10,8
2019	66	786	197	161	308	93	23	4	-	2,5	67,0	11,9
2020	73	993	280	342	230	121	16	3	1	2,3	53,7	13,6
2021	86	1.127	341	287	350	127	16	5	1	2,3	59,6	13,1
2022	76	1.015	170	400	305	126	14	-	-	2,4	65,8	13,4
2023	61	682	165	175	199	126	15	-	2	2,5	68,7	11,2
2012 bis 2023	875	10.190	1.915	2.549	3.154	1.966	513	73	20	2,7	69,6	11,6

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Weitere 1.346 Wohneinheiten wurden in 41 Wohnheimen (32,8 Wohnungen je Gebäude) fertiggestellt. Im Schnitt haben diese Wohnungen ca. 1,2 Räume und 28,6 m² Wohnfläche.

Tab. 6: Neu fertiggestellte Wohnungen in Wohnheimen (2012 bis 2023)

Baujahr	Wohnheime	davon mit			
		Wohnungen in Wohnheimen	Mittlere Anzahl Räume / Wohnung	Mittlere Wohnfläche / Wohnung	Wohnungen je Wohnheim
2012	-	-	-	-	-
2013	3	230	1,1	30,7	46,0
2014	3	167	1,2	30,5	55,7
2015	4	139	1,4	26,3	34,8
2016	7	273	1,2	27,7	39,0
2017	7	89	1,5	31,2	12,7
2018	7	270	1,1	17,9	38,6
2019	1	24	1,0	19,0	24,0
2020	2	4	6,8	226,0	2,0
2021	3	77	1,6	36,6	25,7
2022	2	73	1,2	45,8	36,5
2023	-	-	-	-	-
2012 bis 2023	39	1.346	1,2	28,6	34,5

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Veranschlagte Baukosten

Mit dem Statistikbogen der Baugenehmigung werden auch die veranschlagten Kosten für das Bauwerk (Baukonstruktion und technische Anlagen) erfasst. Darin nicht inbegriffen sind weitere Kosten, etwa für das Grundstück, vorbereitende Maßnahmen (Herrichten und Erschließen), Außenanlagen und Freiflächen oder Bauneben- und Finanzierungskosten. (Tief-)Garagen bei Mehrfamilienhäusern werden z. T. extra erfasst und sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2012 lagen die durchschnittlichen Kosten je Quadratmeter für Einfamilienhäuser bei 1.146 €, für Mehrfamilienhäuser bei 1.311 €, im Jahr 2023 bei 2.235 €/m² bzw. 2.519 €/m², womit sich die Baukosten in den vergangenen zwölf Jahren fast verdoppelten. Größere Preissprünge gab es bei den Einfamilienhäusern im Jahr 2019 und 2023, bei den Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2016, 2018, 2021 und 2023.

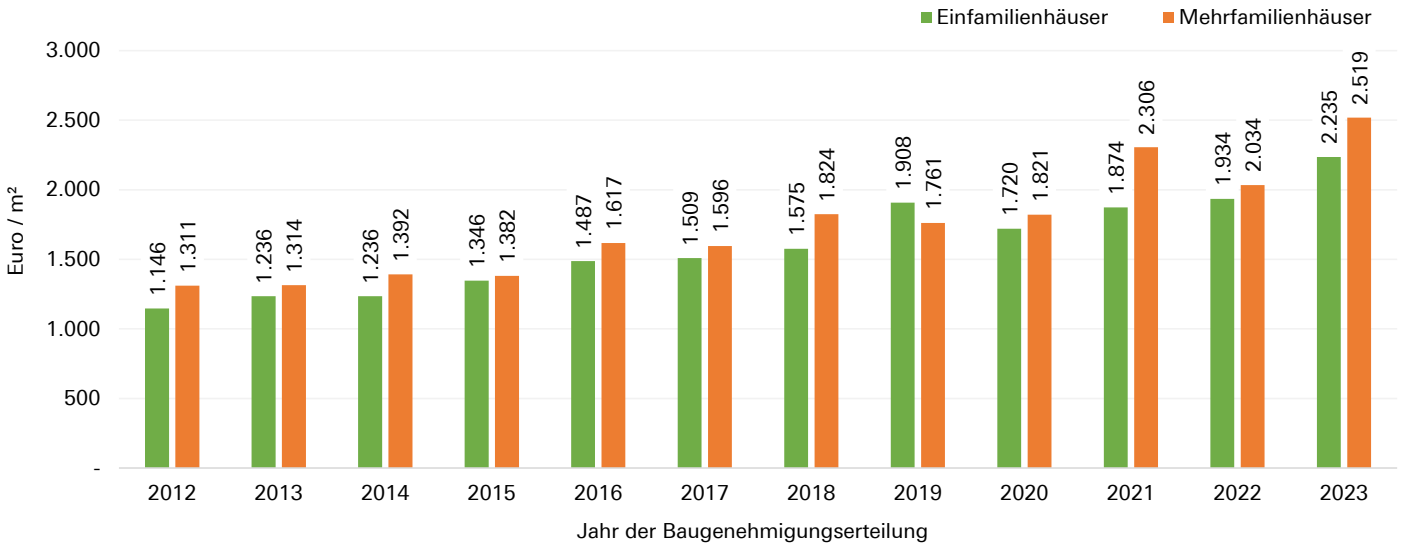


Abb. 2: Veranschlagte Kosten für Neubauten in €/m² (2012 bis 2013)

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Neubaufertigstellungen in den Stadtbezirken

Zwischen 2012 und 2023 entstanden neue Wohnungen vor allem in denjenigen Stadtbezirken, in denen Baugebiete entwickelt wurden, allen voran in den Stadtbezirken *Kriegshaber*, *Am Schäfflerbach* und *Göggingen - Ost*, wo knapp ein Drittel (4.064) der neu gebauten Wohnungen fertig gestellt wurden. Weitere 866 Wohnungen entstanden im *Hochfeld* sowie 850

in *Lechhausen - Ost*. Lediglich in *Siebenbrunn* und im *Rosenau- und Thelottviertel* wurde zwischen 2012 und 2023 kein fertiggestellter Wohnungsneubau gemeldet (s. Tab. 7).

Zum Stand 31.12.2023 waren in den 13.407 neu gebauten Wohnungen insgesamt 23.573 Personen gemeldet, im Schnitt also 1,8 Personen je Wohnung. In *Bergheim*, *Inningen*, *Haunstetten - Süd* und der *Firnhaberau* waren es über 2,5 Bewohner je Neubauwohnung, in den meisten Innenstadt-Stadtbezirken, der Achse Richtung Universität sowie in *Göggingen - Nordwest* und *Links der Wertach - Süd* unter 1,5. Im Mittel am meisten Platz pro Person (81 bzw. 75 m²) haben dabei die Bewohner der Neubauwohnungen im *Lechviertel, östl. Ulrichsviertel* und *Spickel* (s. Tab. 7, Abb. 3 und Abb. 4).

Die meisten der 1.524 Ein- und Zweifamilienhäuser kamen in *Kriegshaber* (166), *Inningen (136)*, *Hammerschmiede* (115), *Lechhausen - Ost* (109) und *Göggingen - Ost (107)* dazu. Drei Viertel (65 von 87) bzw. zwei Drittel (136 von 212) der fertig gestellten Wohnungen in *Bergheim* bzw. *Inningen* befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, entsprechend groß ist auch der Wohnflächenanteil. Im Mehrfamilienhausbau wurden die meisten Wohnungen in den Stadtbezirken *Am Schäfflerbach* (1.500), *Kriegshaber* (1.397), *Göggingen - Ost* (867) und im *Hochfeld* (864) fertig gestellt, die wenigsten mit 6 bzw. 4 Wohnungen in *Links der Wertach - Nord* und im *Spickel.* (s. Tab. 7, Abb. 5 und Abb. 6).

Tab. 7: Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Stadtbezirk und Einwohner (2012 bis 2023)

Stadtbezirk	Neubau			davon Wohnungen in …				Bewohner		
	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche	EFH	ZFH	MFH	NWG	Anzahl	je Neubau-wohnung	m² je Bewohner
	Anzahl	Anzahl	100 m²	Anteil						
1. Lechviertel, östl. Ulrichsviertel	6	17	19,4	-	*11,8*	*41,2*	*47,1*	24	1,4	80,9
2. Innenstadt, St. Ulrich-Dom	25	252	229,2	*1,2*	-	*96,8*	*2,0*	448	1,8	51,2
3. Bahnhofs-, Bismarckviertel	20	439	233,2	*0,7*	-	*99,3*	-	642	1,5	36,3
4. Georgs- u. Kreuzviertel	21	228	128,0	*2,6*	-	*97,4*	-	298	1,3	42,9
5. Stadtjägerviertel	12	72	69,7	*8,3*	*2,8*	*88,9*	-	129	1,8	54,0
6. Rechts der Wertach	4	37	35,5	-	-	*100,0*	-	67	1,8	53,0
7. Bleich und Pfärrle	7	47	43,6	*4,3*	-	*95,7*	-	92	2,0	47,4
8. Jakobervorstadt - Nord	9	143	72,3	*1,4*	-	*98,6*	-	194	1,4	37,3
9. Jakobervorstadt - Süd	6	36	27,4	*2,8*	-	*97,2*	-	51	1,4	53,6
10. Am Schäfflerbach	130	1.521	1.066,3	*1,2*	*0,1*	*98,6*	-	2.473	1,6	43,1
11. Spickel	14	22	35,8	*54,5*	-	*18,2*	*27,3*	48	2,2	74,6
12. Siebenbrunn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Hochfeld	37	866	374,5	*0,1*	-	*99,8*	*0,1*	1.101	1,3	34,0
14. Antonsviertel	23	301	227,2	-	-	*98,3*	*1,7*	535	1,8	42,5
15. Rosenau- u. Thelottviertel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Pfersee - Süd	117	601	520,9	*9,7*	*2,0*	*87,5*	*0,8*	1.082	1,8	48,1
17. Pfersee - Nord	67	400	326,6	*7,0*	*0,5*	*89,8*	*2,8*	823	2,1	39,7
18. Kriegshaber	276	1.569	1.237,8	*10,1*	*0,5*	*89,0*	*0,4*	2.912	1,9	42,5
19. Links der Wertach - Süd	12	136	45,3	*1,5*	*1,5*	*97,1*	-	144	1,1	31,4
20. Links der Wertach - Nord	5	16	14,7	*12,5*	-	*37,5*	*50,0*	44	2,8	33,5
21. Oberhausen - Süd	36	219	150,0	*7,3*	-	*82,2*	*10,5*	507	2,3	29,6
22. Oberhausen - Nord	95	459	269,6	*16,1*	-	*83,9*	-	702	1,5	38,4
23. Bärenkeller	97	268	230,6	*26,1*	*3,0*	*70,9*	-	574	2,1	40,2
24. Hochzoll - Nord	68	249	225,1	*13,3*	*5,6*	*80,7*	*0,4*	482	1,9	46,7
25. Lechhausen - Süd	27	116	97,4	*9,5*	*5,2*	*85,3*	-	242	2,1	40,2
26. Lechhausen - Ost	162	850	561,3	*11,6*	*1,2*	*57,2*	*30,0*	1.351	1,6	41,5
27. Lechhausen - West	49	294	214,9	*9,5*	*1,4*	*89,1*	-	505	1,7	42,6
28. Firnhaberau	57	92	108,0	*53,3*	*6,5*	*40,2*	-	238	2,6	45,4
29. Hammerschmiede	124	275	286,8	*33,1*	*8,7*	*57,1*	*1,1*	652	2,4	44,0
30. Wolfram- u. Herrenbachviertel	30	427	242,4	*1,6*	-	*98,4*	-	776	1,8	31,2
31. Hochzoll - Süd	43	95	109,0	*30,5*	*6,3*	*63,2*	-	227	2,4	48,0
32. Universitätsviertel	15	363	143,9	*1,9*	-	*98,1*	-	422	1,2	34,1
33. Haunstetten - Nord	84	370	176,3	*16,8*	*3,8*	*78,9*	*0,5*	464	1,3	38,0
34. Haunstetten - West	83	478	336,0	*6,5*	*0,4*	*92,9*	*0,2*	973	2,0	34,5
35. Haunstetten - Ost	49	157	152,6	*18,5*	*3,8*	*77,7*	-	337	2,1	45,3
36. Haunstetten - Süd	51	118	117,8	*35,6*	*1,7*	*62,7*	-	315	2,7	37,4
37. Göggingen - Nordwest	28	211	132,8	*8,1*	*0,9*	*90,5*	*0,5*	284	1,3	46,7
38. Göggingen - Nordost	22	86	76,5	*18,6*	-	*80,2*	*1,2*	139	1,6	55,0
39. Göggingen - Ost	189	974	813,9	*10,2*	*0,8*	*89,0*	-	1.995	2,0	40,8
40. Göggingen - Süd	86	304	262,0	*19,1*	*2,6*	*78,3*	-	485	1,6	54,0
41. Inningen	139	212	250,7	*57,5*	*6,6*	*32,5*	*3,3*	551	2,6	45,5
42. Bergheim	66	87	117,6	*63,2*	*11,5*	*25,3*	-	245	2,8	48,0
insgesamt	2.391	13.407	9.782,1	*10,1*	*1,3*	*86,0*	*2,6*	23.573	1,8	41,5

Datenstand: Wohnungen: 12.09.2024, wohnberechtigte Bevölkerung: 31.12.2023
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei); Bürgeramt (Melderegister)

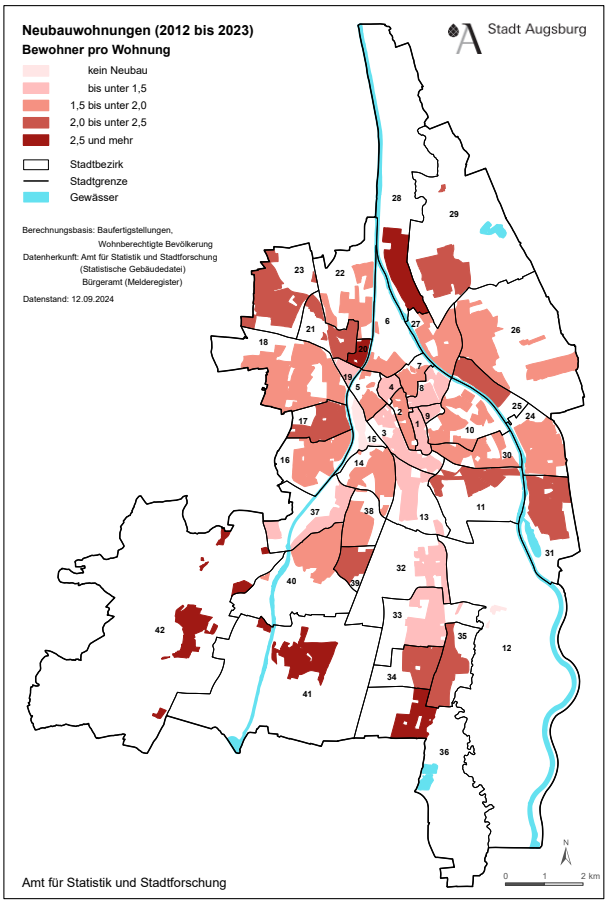


Abb. 3: Bewohner pro Neubauwohnung (Fertigstellung 2012 bis 2023)

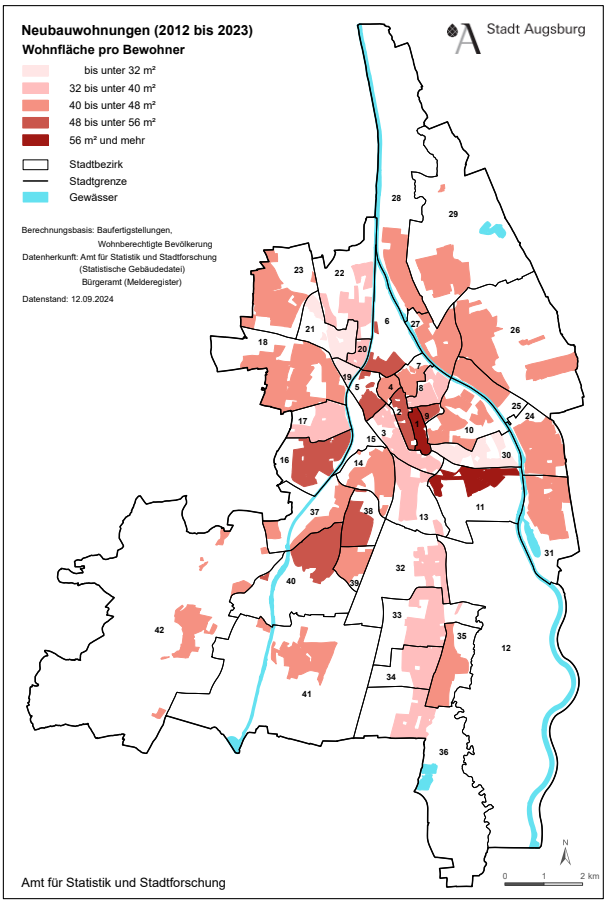


Abb. 4: Wohnfläche je Bewohner in Neubauwohnungen (Fertigstellung 2012 bis 2023)

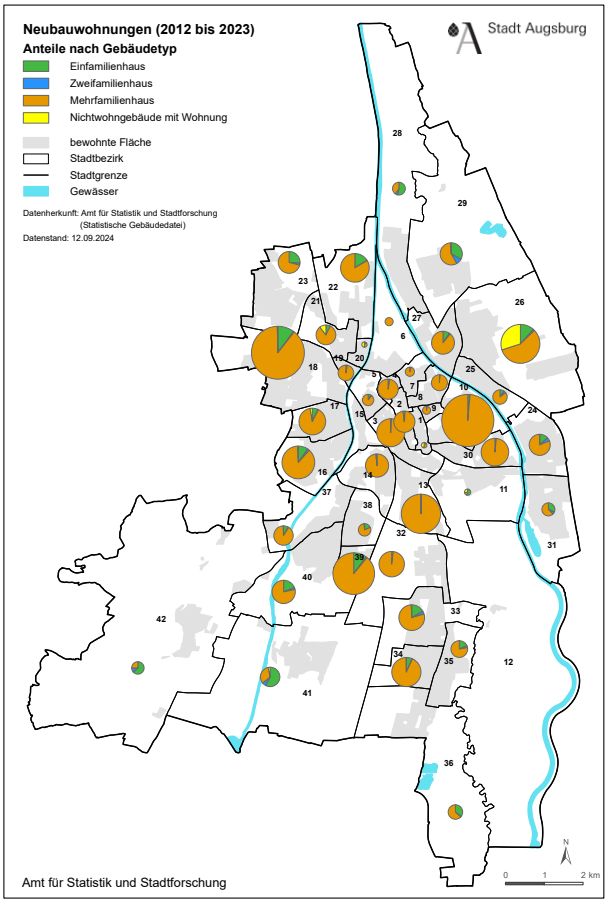


Abb. 5: Neubauwohnungen nach Gebäudetyp (Fertigstellung 2012 bis 2023)

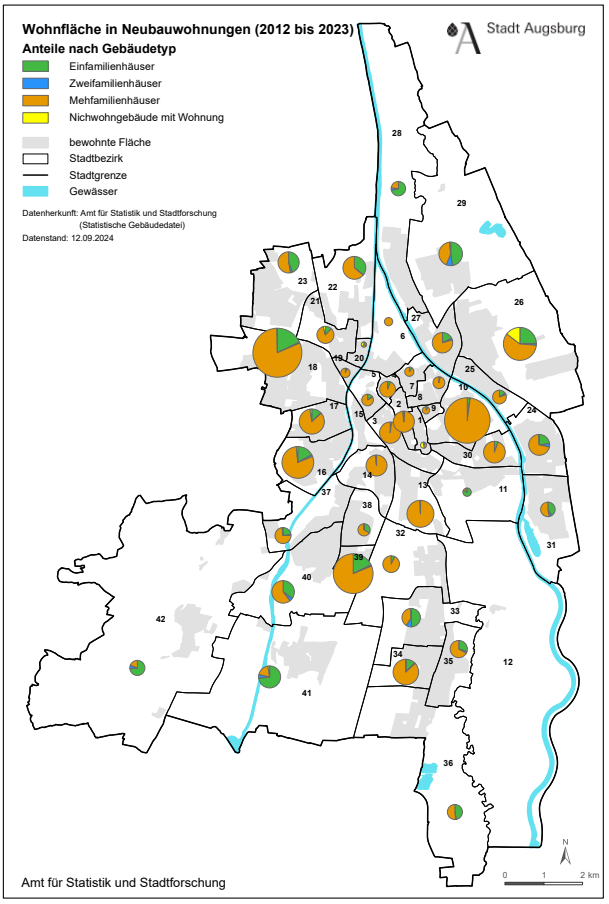


Abb. 6: Neubauwohnungen – Wohnfläche nach Gebäudetyp (Fertigstellung 2012 bis 2023)

Heizenergie in Neubauten

Als hauptsächliche (primäre) Heizenergiequelle wurden in den vergangenen 12 Jahren in neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend Gas (43,7%), Umweltthermie (aus Luft oder dem Wasser entnommene Wärme, 26,8 %) und Fernwärme (20,2 %) verbaut. Nur vereinzelt wurden Heizsysteme mit Holz, Heizöl, Strom, Geothermie (Erdwärme) oder Solarthermie als primärer Energieträger für die Beheizung des Hauses gewählt (s. Tab. 8). Wenn weitere (sekundäre) Energiequellen zur Heizunterstützung eingesetzt werden, dann vorwiegend Solarthermie (240 Fälle), gefolgt von Holz (180), Strom (60) und Gas (40).

Tab. 8: Primäre Heizenergiequelle neu gebauter Einfamilienhäuser (2012 bis 2023)

Baujahr	Ein- und Zweifamilien-häuser	davon mit hauptsächlichem (primären) Heizenergieträger											
		Öl	Gas	Strom	Fern-wärme/ -kälte	Geo-thermie	Umwelt-thermie (Luft/ Wasser)	Solar-thermie	Holz	Biogas / Bio-methan	sonst. Bio-masse	sonst. Energie	keine Angabe
2012	253	6	79	.	85	6	63	.	7	.	.	2	5
2013	172	1	87	1	29	3	47	1	2	.	1	.	.
2014	182	2	71	.	66	6	33	.	4	.	.	.	.
2015	93	2	49	.	16	1	16	1	7	.	.	.	1
2016	98	1	46	.	27	1	17	.	5	.	.	1	.
2017	97	.	47	1	29	4	12	2	2	.	.	.	.
2018	67	.	30	2	4	3	23	2	3	.	.	.	.
2019	86	.	48	3	6	3	24	.	2	.	.	.	.
2020	97	1	47	2	5	1	35	.	3	2	1	.	.
2021	131	1	59	2	17	1	47	.	4	.	.	.	.
2022	73	.	34	5	2	4	28	.	.	.	.	.	.
2023	86	.	30	3	4	9	39	.	.	.	.	1	.
2012 bis 2023	1.435	14	627	19	290	42	384	6	39	2	2	4	6

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Demgegenüber wurde in den vergangenen 12 Jahren in knapp der Hälfte der neugebauten Mehrfamilienhäuser auf Fernwärme (46,3 %) als hauptsächlichen Heizenergieträger zurückgegriffen, gefolgt von Gas (28,9 %) und Umweltthermie (12,8 %). Holz, Geothermie und weitere Energieträger spielen bei diesen Gebäuden als Hauptenergiequelle für die Wärmeerzeugung kaum eine Rolle (s. Tab. 9). In 239 Fällen wurde eine zweite, sekundäre Heizenergiequelle zur Unterstützung der Heizenergieversorgung geplant, darunter vorwiegend Solarthermie (120 Fälle), Gas (44) oder Holz (28).

Tab. 9: Primäre Heizenergiequelle neu gebauter Mehrfamilienhäuser (>2 Whg.) und Wohnheime (2012 bis 2023)

Baujahr	Mehrfamilien-häuser und Wohnheime	davon mit hauptsächlichem (primären) Heizenergieträger											
		Öl	Gas	Strom	Fern-wärme/ -kälte	Geo-thermie	Umwelt-thermie (Luft/ Wasser)	Solar-thermie	Holz	Biogas / Bio-methan	sonst. Bio-masse	sonst. Energie	keine Angabe
2012	45	-	5	-	24	1	11	-	4	-	-	-	-
2013	81	-	21	-	43	5	10	-	1	-	-	-	1
2014	116	-	30	-	64	2	18	1	1	-	-	-	-
2015	109	-	30	-	59	3	10	-	5	-	2	-	-
2016	82	1	23	-	40	6	8	-	4	-	-	-	-
2017	53	-	29	-	13	-	3	-	5	-	-	-	3
2018	58	-	24	1	23	2	4	-	4	-	-	-	-
2019	67	1	12	-	35	4	13	-	2	-	-	-	-
2020	75	-	26	-	17	6	11	-	9	5	-	1	-
2021	89	-	28	-	27	1	15	-	8	-	2	7	1
2022	78	-	17	-	52	-	8	-	1	-	-	-	-
2023	61	-	19	-	26	6	6	2	1	-	-	1	-
2012 bis 2023	914	2	264	1	423	36	117	3	45	5	4	9	5

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Fertigstellungen von Bautätigkeiten an bestehenden Gebäuden

Im Zeitraum 2012 bis 2023 wurden 3.089 Umbauten, teilweise als mehrere Vorhaben an einem Gebäude, durchgeführt. Davon führten 2.193 (71%) zu keiner Änderung der Wohnungszahl, sondern dienten z. B. durch den Anbau von Balkonen oder Wintergärten der Steigerung der Wohnqualität oder betrafen Änderungen an Gewerbeeinheiten im Wohngebäude. Hier kam im Saldo eine Wohnfläche von insgesamt 37.309 m² dazu, etwa 3,4 m² je Wohnung.

Bei 730 Baumaßnahmen entstanden 1.460 neue Wohnungen mit durchschnittlich 56,2 m² Wohnfläche. Beim Großteil davon (680 Baumaßnahmen) wurde dabei neben neuen Wohnungen auch die Wohnfläche des Gebäudes vergrößert. Bei 30 Bauvorhaben entstanden, etwa durch Teilung einer größeren in mehrere kleinere Wohneinheiten, 71 Wohnungen, wobei die Wohnfläche verringert wurde. Weitere 20 Baumaßnahmen mit 46 neuen Wohnungen wurden ohne Änderung der Wohnfläche realisiert. Bei 166 Umbauten verringerte sich der Bestand um 332 Wohnungen, etwa durch Zusammenlegung von kleineren Wohneinheiten oder die Umnutzung von Wohnungen in gewerblich genutzte Flächen (s. Tab. 10).

Tab. 10: Abgeschlossene Umbaumaßnahmen (2012 bis 2023)

Art der Baumaßnahme	Insgesamt			davon								
				Zugang			Abgang			keine Änderung		
	Baumaßnahmen	Wohnungen	Wohnfläche	Baumaßnahmen	Wohnungen	Wohnfläche	Baumaßnahmen	Wohnungen	Wohnfläche	Baumaßnahmen	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	Anzahl	100 m²	Anzahl	Anzahl	100 m²	Anzahl	Anzahl	100 m²	Anzahl	Anzahl	100 m²
Vergrößerung der Wohnfläche	2.498	1.154	1.291,5	680	1.343	836,5	68	-189	43,3	1.750	-	411,8
Verkleinerung der Wohnfläche	199	-64	-165,4	30	71	-16,1	91	-135	-110,6	78	-	-38,7
keine Änderung	392	38	-	20	46	-	7	-8	-	365	-	-
insgesamt	3.089	1.128	1.126,1	730	1.460	820,4	166	-332	-67,4	2.193	-	373,1

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Außerdem wurden 177 Nutzungsänderungen fertiggestellt, darunter 134 Baumaßnahmen, bei denen aus 36.764 m² Nutzfläche 43.216 m² Wohnfläche für 479 Wohnungen entstand (90,2 m² / Wohnung). Weitere 43 Baumaßnahmen führten zu einem Verlust von 133 Wohnungen bzw. 9.318 m² Wohnfläche zugunsten 9.270 m² gewerblicher Nutzfläche (s. Tab. 11).

Tab. 11: Abgeschlossene Nutzungsänderungen (2012 bis 2023)

Art der Nutzungsänderung	Nutzungsänderungen	Wohnungen	Wohnfläche	Nutzfläche
	Anzahl	Anzahl	100 m²	100 m²
Nutzfläche zu Wohnfläche	134	479	432,2	-367,6
Wohnfläche zu Nutzfläche	43	-133	-93,2	92,7
insgesamt	177	346	339,0	-274,9

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Abbrüche und deren Gründe

Der Rückbau von Gebäuden wird in der „Statistik des Bauabgangs“ erfasst (s. Abb. 13). Allerdings sind nach Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO nur Gebäudeabbrüche ab einer gewissen Größe genehmigungspflichtig. Kleinere freistehende Gebäude mit einer Höhe bis 7 m, maximal 2 Nutzungseinheiten (z.B. Wohnungen) und höchstens 400 m² Fläche sind verfahrensfrei. Unter diese Grenze können sogar kleinere Wohnhäuser fallen. Für diese muss also kein Bauantrag zum Abbruch des Gebäudes gestellt werden, damit entfällt auch die statistische Erfassung solcher Vorhaben.

Von 2012 bis 2023 wurden 399 Gebäude mit 1.143 Wohnungen rückgebaut. Der Abbruch diente vorwiegend zur Errichtung neuer Wohngebäude (365) bzw. Nichtwohngebäuden (16). Vereinzelt diente der Abriss auch der Schaffung von Freiflächen oder es wurden als Grund baurechtliche Unzulässigkeiten angegeben.

Tab. 12: Gründe für den Abbruch von Gebäuden (2012 bis 2023)

Grund Abbruch	Gebäude mit Wohnungen	davon		Wohnungen	davon in		Wohnfläche	Nutzfläche
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden		
	Anzahl			Anzahl			100 m²	100 m²
Schaffung von Freiflächen	9	8	1	36	34	2	28,2	5,2
Errichtung neuer Wohngebäude	365	344	21	963	920	43	636,9	374,3
Errichtung neuer Nichtwohngebäude	16	12	4	92	75	17	55,5	20,2
infolge bauordnungsrechtl. Unzulässigkeit	1	1	-	4	4	-	1,9	1,0
sonstige Gründe	8	7	1	48	44	4	31,9	21,0
insgesamt	399	372	27	1.143	1.077	66	754,4	421,8

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Bautätigkeiten in den Stadtbezirken 2012 bis 2023

In Tab. 13 sind die durch Bautätigkeit in den letzten 11 Jahren entstandenen Wohnungen und Wohnflächen nach Stadtbezirken aufgelistet. Neben Neubau ist der Saldo der Bautätigkeiten an bestehenden Gebäuden (also die Differenz zwischen Zustand vor und nach der Bautätigkeit) sowie der Saldo der Nutzungsänderungen und die Summe der Abbrüche nach Stadtbezirken dargestellt.

Die meisten Wohnungen entstanden in den Stadtbezirken *Kriegshaber* (1.621) und *Am Schäfflerbach* (1.593). In *Kriegshaber* wurden 1.569 Wohnungen neu gebaut, durch Umbau entstanden 67, durch Nutzungsänderung 14 Wohnungen, abgerissen wurden 29. Im jüngsten Stadtbezirk *Göggingen - Ost* wurden 974 Wohnungen neu errichtet und lediglich eine Wohnung fiel in Folge von 28 Umbaumaßnahmen weg. Im *Georgs- u. Kreuzviertel* entstanden, hauptsächlich durch den Umbau eines Wohnheims, an bestehenden Gebäuden die meisten Wohnungen im Stadtbezirksvergleich.

Unter anderem durch den Abriss eines Wohnheims verlor der Stadtbezirk *Spickel* mehr Wohnungen als dort durch Neubau und Baumaßnahmen entstanden sind. Die meisten Wohnungen wurden im *Wolfram- und Herrenbachviertel* abgerissen. Kein Gebäude-/ Wohnungsabgang wurde im *Hochfeld*, *Rosenau- und Thelottviertel* und *Göggingen - Ost* verzeichnet.

Tab. 13: Abgeschlossene Bautätigkeiten in den Stadtbezirken 2012 bis 2023

Stadtbezirk	Woh-nungen	Wohn-fläche	davon							
			Neubau		Umbaumaßnahmen		Nutzungsänderungen		Abbruch	
			Woh-nungen	Wohn-fläche	Woh-nungen	Wohn-fläche	Woh-nungen	Wohn-fläche	Woh-nungen	Wohn-fläche
	Anzahl	100 m²	Anzahl	100 m²	Anzahl	100 m²	Anzahl	100 m²	Anzahl	100 m²
1. Lechviertel, östl. Ulrichsviertel	51	64,2	17	19,4	27	28,4	17	23,8	-10	-7,4
2. Innenstadt, St. Ulrich-Dom	292	274,9	252	229,2	7	16,6	53	35,0	-20	-5,9
3. Bahnhofs-, Bismarckviertel	478	275,5	439	233,2	44	44,2	-	2,4	-5	-4,3
4. Georgs- u. Kreuzviertel	310	142,4	228	128,0	135	34,6	30	15,2	-83	-35,3
5. Stadtjägerviertel	78	81,6	72	69,7	16	18,6	-	-0,7	-10	-6,0
6. Rechts der Wertach	36	58,8	37	35,5	20	31,9	-4	6,0	-17	-14,7
7. Bleich und Pfärrle	35	45,2	47	43,6	4	8,5	-1	-0,1	-15	-6,9
8. Jakobervorstadt - Nord	170	78,6	143	72,3	66	39,5	-23	-25,1	-16	-8,1
9. Jakobervorstadt - Süd	61	52,9	36	27,4	17	11,7	12	16,0	-4	-2,2
10. Am Schäfflerbach	1.593	1.180,3	1.521	1.066,3	20	55,7	60	63,7	-8	-5,4
11. Spickel	-102	9,6	22	35,8	12	18,7	-	-	-136	-44,9
12. Siebenbrunn	1	1,6	-	-	1	1,8	1	1,2	-1	-1,4
13. Hochfeld	931	435,3	866	374,5	12	24,6	53	36,2	-	-
14. Antonsviertel	328	245,6	301	227,2	32	16,6	6	9,2	-11	-7,4
15. Rosenau- u. Thelottviertel	14	16,9	-	-	13	13,5	1	3,5	-	-
16. Pfersee - Süd	627	566,5	601	520,9	35	45,3	-	9,9	-9	-9,6
17. Pfersee - Nord	451	362,2	400	326,6	42	31,5	13	9,6	-4	-5,4
18. Kriegshaber	1.621	1.293,2	1.569	1.237,8	67	55,3	14	24,7	-29	-24,7
19. Links der Wertach - Süd	181	94,5	136	45,3	31	27,6	22	27,0	-8	-5,3
20. Links der Wertach - Nord	39	33,2	16	14,7	23	20,0	8	3,5	-8	-5,0
21. Oberhausen - Süd	260	139,9	219	150,0	82	39,6	-1	-11,8	-40	-37,9
22. Oberhausen - Nord	482	299,6	459	269,6	26	20,4	7	16,1	-10	-6,5
23. Bärenkeller	248	260,8	268	230,6	15	50,2	7	4,4	-42	-24,3
24. Hochzoll - Nord	234	213,0	249	225,1	21	19,3	-	0,1	-36	-31,5
25. Lechhausen - Süd	125	109,7	116	97,4	43	32,1	16	11,6	-50	-31,4
26. Lechhausen - Ost	843	579,1	850	561,3	20	38,2	1	10,7	-28	-31,2
27. Lechhausen - West	376	289,8	294	214,9	88	76,9	5	7,6	-11	-9,6
28. Firnhaberau	81	114,1	92	108,0	12	23,7	1	0,5	-24	-18,1
29. Hammerschmiede	261	289,6	275	286,8	9	26,0	6	5,0	-29	-28,1
30. Wolfram- u. Herrenbachviertel	297	167,1	427	242,4	19	21,7	-	-	-149	-97,1
31. Hochzoll - Süd	89	121,5	95	109,0	11	26,1	3	1,4	-20	-15,0
32. Universitätsviertel	369	154,0	363	143,9	8	10,4	2	3,3	-4	-3,5
33. Haunstetten - Nord	371	178,4	370	176,3	35	31,3	-	0,3	-34	-29,5
34. Haunstetten - West	376	307,1	478	336,0	30	31,8	4	4,2	-136	-65,0
35. Haunstetten - Ost	158	154,4	157	152,6	32	26,4	8	5,7	-39	-30,3
36. Haunstetten - Süd	114	120,1	118	117,8	1	7,9	-1	-1,9	-4	-3,8
37. Göggingen - Nordwest	194	138,0	211	132,8	-9	15,0	4	3,4	-12	-13,2
38. Göggingen - Nordost	96	86,6	86	76,5	15	13,9	2	3,7	-7	-7,5
39. Göggingen - Ost	973	812,6	974	813,9	-1	-1,2	-	-	-	-
40. Göggingen - Süd	289	247,0	304	262,0	21	30,8	6	-0,7	-42	-44,9
41. Inningen	214	266,1	212	250,7	14	17,6	7	11,1	-19	-13,3
42. Bergheim	93	131,7	87	117,6	12	23,9	7	3,1	-13	-12,9
insgesamt	13.738	10.492,8	13.407	9.782,1	1.128	1.126,1	346	339,0	-1.143	-754,4

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Bauüberhang 2023

Der Bauüberhang erfasst Angaben zum Baufortschritt am Jahresende. Im Wesentlichen wird festgestellt, ob die Baumaßnahme bereits begonnen wurde. Zum Jahresende 2023 waren 1.259 Bauvorhaben mit Wohnraum (5.204 Wohnungen) genehmigt, aber noch nicht fertig gestellt. Davon entfallen 555 Bauvorhaben mit 4.535 Wohnungen auf den Neubau, wovon etwas mehr als die Hälfte noch nicht begonnen wurden. Auch etwa zwei Drittel der 668 Baumaßnahmen bzw. 36 Nutzungsänderungen mit Wohnraumbezug, wurden noch nicht begonnen (s. Tab. 14).

Tab. 14: Bauüberhang von Gebäuden mit Wohnungen 2023

Bautätigkeit	Gebäude mit Wohnungen	davon		Wohnungen[1)]	davon		Wohnfläche[1)]	davon	
		Bau noch nicht begonnen	im Bau		Bau noch nicht begonnen	im Bau		Bau noch nicht begonnen	im Bau
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	100 m²	100 m²	100 m²
Neubau	555	303	252	4.535	2.478	2.057	2.873	1.623	1.250
Baumaßnahme	668	450	218	496	346	150	414	276	138
Nutzungsänderung	36	23	13	173	45	128	111	35	75
insgesamt	1.259	776	483	5.204	2.869	2.335	3.398	1.934	1.464

Datenstand: 31.12.2023
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Dauer der Bauvorhaben

Neben dem Antrag auf Baugenehmigung und der Meldung der Fertigstellung, muss der Bauherr auch den Beginn des Bauvorhabens bei der unteren Bauaufsichtsbehörde anzeigen. Diese Information soll der Baubehörde ausreichend Zeit zur Vorbereitung von Bauüberwachungsmaßnahmen geben. Zum Bauvorhaben werden dort verschiedene Stichtage festgehalten, unter anderem das Datum der Genehmigung sowie der Beginn und die Fertigstellung des Bauvorhabens. Daraus kann die mittlere Dauer der Bauvorhaben ermittelt werden. Es gibt allerdings Einschränkungen bei den verschiedenen Datumsangaben. Während das Genehmigungsdatum durch die Bescheidung des Bauantrags definiert ist, wird das Datum des Baubeginns bislang nicht lückenlos digital geführt, gerade bei älteren Bauvorgängen fehlen hierzu maschinell auswertbare Informationen. Das Fertigstellungsdatum liegt vollständig vorhanden vor, allerdings ist hier eine gewisse Volatilität möglich, da z.B. fehlende Unterlagen und Nachweise seitens des Bauherrn die formelle Feststellung der eigentlich bereits erfolgten Fertigstellung verzögern können.

Die Baugenehmigungen für Neubau verteilen sich über das Jahr hinweg gleichmäßig, wie die Auswertung nach Monaten für die Jahre 2012 bis 2022 zeigt (s. Abb. 7). Zwar sind die Daten hierzu bislang noch nicht vollständig digital verfügbar, in der Tendenz werden jedoch in den Wintermonaten zwischen Dezember und Februar, insbesondere während der Schlechtwetterzeit auf dem Bau, weniger Bauvorhaben begonnen. Im Vergleich zum Umbau, bei dem die Zahl der Baubeginnsmeldungen im restlichen Jahresverlauf unauffällig verläuft, werden beim Neubau im Urlaubsmonat August weniger Bauvorhaben angefangen (s. Abb. 8). In den Monaten November und Dezember, also zum Jahresende, häufen sich Baufertigstellungen (s. Abb. 9).

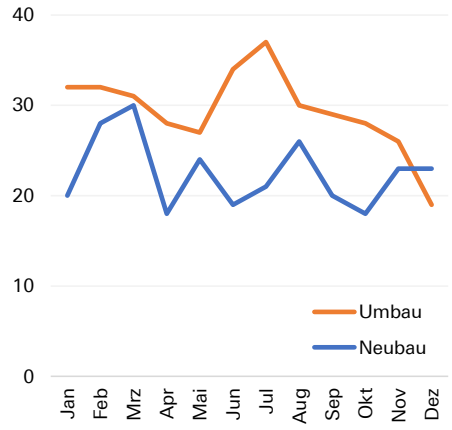


Abb. 7: Baugenehmigungen nach Monaten*)

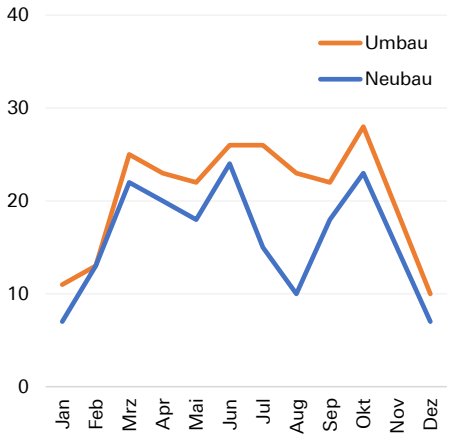


Abb. 8: Baubeginn nach Monaten*)

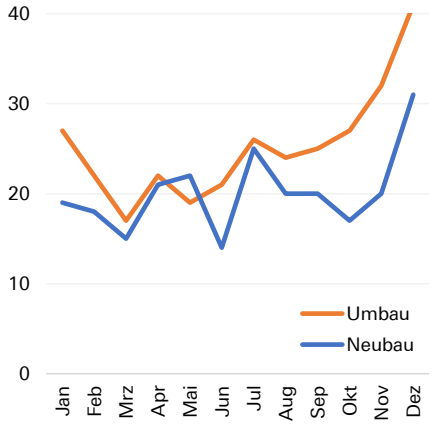


Abb. 9: Baufertigstellungen nach Monaten*)

*) Median der Jahre 2012 bis 2022

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Für den Neubau von Einfamilienhäusern wurden in der Vergangenheit von der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung im Schnitt 79 Wochen (20 Monate) benötigt. Von der Baugenehmigung bis zum Baubeginn dauerte es etwa 21 Wochen. Zweifamilienhäuser brauchten im Schnitt für den Neubau mit zwei Jahren und zwei Monaten etwa ein halbes Jahr länger als Einfamilienhäuser, wobei sowohl der Zeitraum zwischen Genehmigung und Baubeginn (40 Wochen) als auch zwischen Baubeginn und Fertigstellung (71 Wochen) etwas größer war. Bei etwa der Hälfte der zwischen 2012 und 2020 genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser dauerte es von Genehmigungserteilung bis zur Fertigstellung zwischen einem und zwei Jahre. In unter einem Jahr nach Genehmigung wurden 28,0 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, wobei seit 2017 tendenziell immer weniger Gebäude binnen Jahresfrist fertig werden und die Bauvorhaben länger, teils 36 bis zu 48 Monate, andauern (s. Abb. 10).

Tab. 15: Durchschnittliche Dauer von der Baugenehmigung bis zum Baubeginn bis zur Fertigstellung

Zeitabschnitte	Einfamilienhäuser				Zweifamilienhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Neubau		Umbau		Neubau		Umbau		Neubau		Umbau	
	Anzahl	Wochen	Anzahl	Wochen	Anzahl	Wochen	Anzahl	Wochen	Anzahl	Wochen	Anzahl	Wochen
Genehmigung bis Baubeginn	1.027	20,6	735	21,8	79	39,8	186	21,3	711	26,3	1.022	28,2
Baubeginn bis Fertigstellung	1.040	60,0	771	42,4	67	71,3	182	47,2	719	86,6	1.089	51,0
Genehmigung bis Fertigstellung	1.099	79,1	997	57,1	75	102,6	242	61,8	801	108,9	1.380	69,6

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

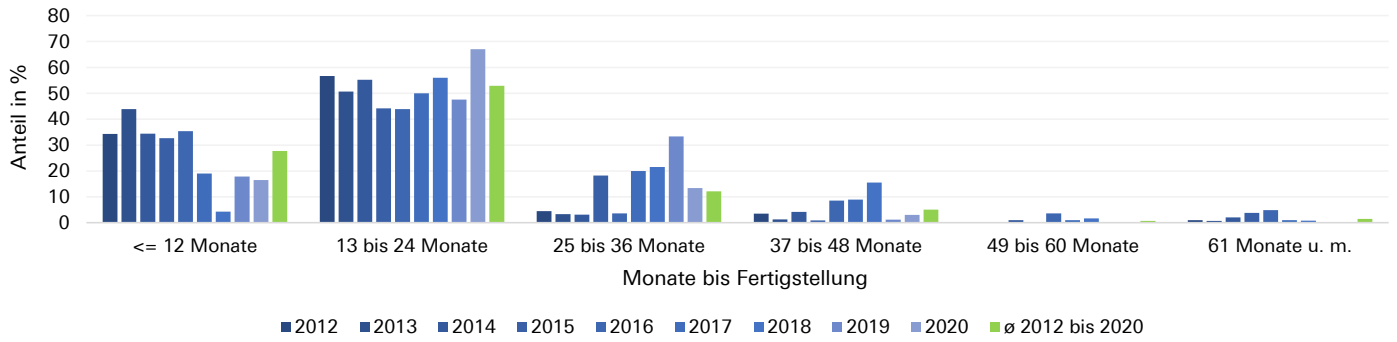


Abb. 10: Baudauer in Monaten bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Genehmigungsjahrgänge 2012 bis 2020

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Ähnlich lange wie bei den Zweifamilienhäusern dauert die Vollendung von Mehrfamilienhäusern (108 Wochen bzw. ca. 27 Monate), wobei es hier zwischen Genehmigung und Baubeginn nur etwa 26 Wochen, zwischen Beginn und Fertigstellung dagegen im Schnitt 21 Monate dauerte. Solche Bauvorhaben werden kaum innerhalb eines Jahres fertig gestellt. Bei gut der Hälfte dauert es 13 bis 24 Monate (53,8 %). Aber auch beim Bau von Mehrfamilienhäusern werden die Bauzeiten länger. Ab dem Genehmigungsjahr 2016 steigerte sich die Bauzeit häufig auf bis zu 3 bis 4 Jahre (s. Abb. 11).

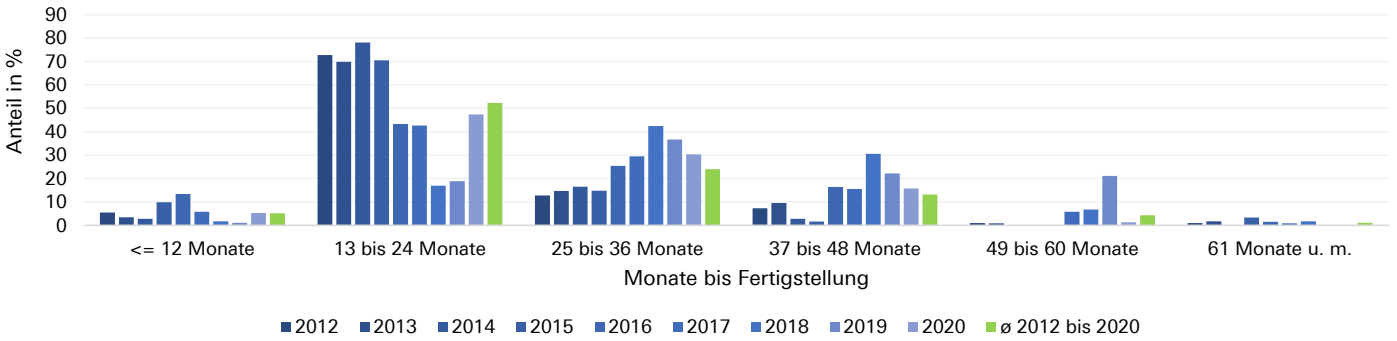


Abb. 11: Baudauer in Monaten bei Mehrfamilienhäuern der Genehmigungsjahrgänge 2012 bis 2020

Datenstand: 12.09.2024
Datenherkunft: Amt für Statistik und Stadtforschung (Statistische Gebäudedatei)

Schneller werden Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden abgeschlossen. Bei bestehenden Einfamilienhäusern dauert es von der Genehmigung der Umbaumaßnahme bis zur Fertigstellung im Mittel 56 Wochen, bei Zweifamilienhäusern 59 und bei Mehrfamilienhäuser 69 Wochen.

Definitionen

Gebäude sind nach der Systematik der Bauwerke selbständig benutzbare, überdachte Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind und von Menschen betreten werden können. Sie dienen dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen. Einrichtungen, die nur für begrenzte Dauer errichtet oder von geringem Wohnwert sind, werden ebenso wie behelfsmäßige Nichtwohnbauten und freistehende Konstruktionen nicht zu den Gebäuden gerechnet.

Nichtwohngebäude werden mindestens zur Hälfte der Gesamtfläche für Nichtwohnzwecke, z.B. Büro, Einzelhandel, Hotels oder Kindertagesstätte genutzt.

Bei Wohngebäuden wird mindestens die Hälfte der Gesamtfläche für Wohnzwecke genutzt.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Statistik nach Anzahl der Wohnungen je Adresse bestimmt. Besitzt ein Gebäude mehrere Adressen können hierbei Unschärfen entstehen.

Mehrfamilienhäuser sind für mehr als zwei Wohneinheiten konzipiert.

Wohnheime sind Wohngebäude, die hauptsächlich den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungsgruppen dienen (z. B. Seniorenwohnheim, Studentenwohnheim).

Eine Wohnung ist nach außen hin abgeschlossen und umfasst einen oder mehrere Räume, die zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen.

Nutzungseinheiten sind nach der Bayerischen Bauordnung (Art. 2 III i.v.m. Art. 31 I BayBO) beispielsweise Wohnungen, Praxen oder selbständige Betriebsstätten mit mindestens einem Aufenthaltsraum.

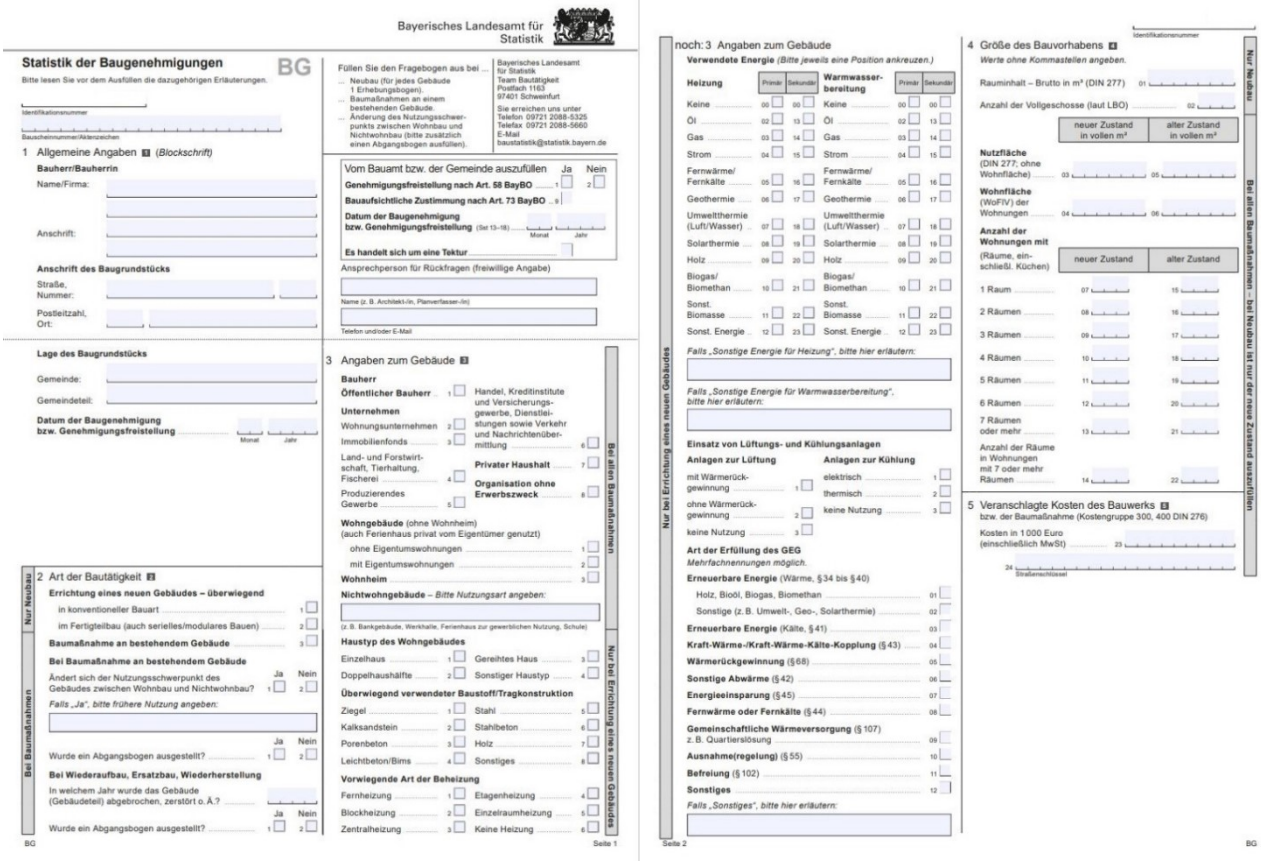
In der Bautätigkeitsstatistik werden zu den Räumen alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer, sonstige Räume von mindestens 6 m² Größe, sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von ihrer Größe gezählt. Nicht mitgezählt werden Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume. Besteht zwischen einzelnen Wohnbereichen keine Wand zur räumlichen Abtrennung, etwa bei Wohnzimmer mit einer Essecke, wird dies als ein Raum gezählt.

Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet und umfasst die Grundflächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (z.B. Dielen, Abstellräume, Bad) innerhalb der Wohnung. Zur Hälfte werden die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie i.d.R. zu einem Viertel die Grundfläche von Balkonen, Terrassen, Loggien und Dachgärten angerechnet. Nicht in die Wohnfläche einberechnet werden die Grundflächen von Zubehörräumen, wie Keller-, Boden-, Trockenräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Heizungsräume und Garagen.

Die Gesamtfläche ist die Netto-Grundfläche des Bauwerkes für seine Zweckbestimmung, wobei bei der Bautätigkeitsstatistik als Nutzfläche nur die anrechenbaren Flächen in Gebäuden oder Gebäudeteilen dazu zählen, die nicht Wohnzwecken dienen.

In der Bautätigkeitsstatistik wird die Errichtung eines neuen Gebäudes durch Neubau und Wiederaufbau von den Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (bauliche Veränderungen durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen) unterschieden. Darunter fällt neben dem Anbau von Räumen oder Balkonen, die Erstellung von Dachgauben oder der Einbau eines Wintergartens.

Abbrüche von Gebäuden gehen als Bauabgang in die Statistik ein.



Bayerisches Landesamt für Statistik

Statistik der Baugenehmigungen BG

Bitte lesen Sie vor dem Ausfüllen die dazugehörigen Erläuterungen.

Identifikationsnummer

Bauscheinnummer/Aktenzeichen

1 Allgemeine Angaben 1 (*Blockschrift*)

Bauherr/Bauherrin

Name/Firma:

Anschrift:

Anschrift des Baugrundstücks

Straße, Nummer:

Postleitzahl, Ort:

Lage des Baugrundstücks

Gemeinde:

Gemeindeteil:

Datum der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung Monat Jahr

Füllen Sie den Fragebogen aus bei ...
... Neubau (für jedes Gebäude 1 Erhebungsbogen).
... Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude.
... Änderung des Nutzungsschwerpunkts zwischen Wohnbau und Nichtwohnbau (bitte zusätzlich einen Abgangsbogen ausfüllen).

Bayerisches Landesamt für Statistik
Team Bautätigkeit
Postfach 1163
97401 Schweinfurt

Sie erreichen uns unter
Telefon 09721 2088-5325
Telefax 09721 2088-5660
E-Mail
baustatistik@statistik.bayern.de

Vom Bauamt bzw. der Gemeinde auszufüllen — Ja — Nein

Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO ... 1 2

Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO ... 9

Datum der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung (Seit 13–18) ... Monat Jahr

Es handelt sich um eine Tektur

Ansprechperson für Rückfragen (freiwillige Angabe)

Name (z. B. Architekt-/in, Planverfasser-/in)

Telefon und/oder E-Mail

2 Art der Bautätigkeit 2

Nur Neubau

Errichtung eines neuen Gebäudes – überwiegend
in konventioneller Bauart ... 1
im Fertigteilbau (auch serielles/modulares Bauen) ... 2

Baumaßnahme an bestehendem Gebäude ... 3

Bei Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahme an bestehendem Gebäude
Ändert sich der Nutzungsschwerpunkt des Gebäudes zwischen Wohnbau und Nichtwohnbau? Ja 1 Nein 2
Falls „Ja", bitte frühere Nutzung angeben:

Wurde ein Abgangsbogen ausgestellt? Ja 1 Nein 2

Bei Wiederaufbau, Ersatzbau, Wiederherstellung
In welchem Jahr wurde das Gebäude (Gebäudeteil) abgebrochen, zerstört o. Ä.?
Wurde ein Abgangsbogen ausgestellt? Ja 1 Nein 2

3 Angaben zum Gebäude 3

Bei allen Baumaßnahmen

Bauherr
Öffentlicher Bauherr ... 1
Unternehmen
Wohnungsunternehmen ... 2
Immobilienfonds ... 3
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei ... 4
Produzierendes Gewerbe ... 5
Handel, Kreditinstitute und Versicherungsgewerbe, Dienstleistungen sowie Verkehr und Nachrichtenübermittlung ... 6
Privater Haushalt ... 7
Organisation ohne Erwerbszweck ... 8

Wohngebäude (ohne Wohnheim) (auch Ferienhaus privat vom Eigentümer genutzt)
ohne Eigentumswohnungen ... 1
mit Eigentumswohnungen ... 2
Wohnheim ... 3

Nur bei Errichtung eines neuen Gebäudes

Nichtwohngebäude – *Bitte Nutzungsart angeben:*
(z. B. Bankgebäude, Werkhalle, Ferienhaus zur gewerblichen Nutzung, Schule)

Haustyp des Wohngebäudes
Einzelhaus ... 1
Doppelhaushälfte ... 2
Gereihtes Haus ... 3
Sonstiger Haustyp ... 4

Überwiegend verwendeter Baustoff/Tragkonstruktion
Ziegel ... 1
Kalksandstein ... 2
Porenbeton ... 3
Leichtbeton/Bims ... 4
Stahl ... 5
Stahlbeton ... 6
Holz ... 7
Sonstiges ... 8

Vorwiegende Art der Beheizung
Fernheizung ... 1
Blockheizung ... 2
Zentralheizung ... 3
Etagenheizung ... 4
Einzelraumheizung ... 5
Keine Heizung ... 6

BG Seite 1

noch: 3 Angaben zum Gebäude

Verwendete Energie (*Bitte jeweils eine Position ankreuzen.*)

Heizung	Primär	Sekundär	**Warmwasserbereitung**	Primär	Sekundär
Keine	00	00	Keine	00	00
Öl	02	13	Öl	02	13
Gas	03	14	Gas	03	14
Strom	04	15	Strom	04	15
Fernwärme/Fernkälte	05	16	Fernwärme/Fernkälte	05	16
Geothermie	06	17	Geothermie	06	17
Umweltthermie (Luft/Wasser)	07	18	Umweltthermie (Luft/Wasser)	07	18
Solarthermie	08	19	Solarthermie	08	19
Holz	09	20	Holz	09	20
Biogas/Biomethan	10	21	Biogas/Biomethan	10	21
Sonst. Biomasse	11	22	Sonst. Biomasse	11	22
Sonst. Energie	12	23	Sonst. Energie	12	23

Falls „Sonstige Energie für Heizung", bitte hier erläutern:

Falls „Sonstige Energie für Warmwasserbereitung", bitte hier erläutern:

Einsatz von Lüftungs- und Kühlungsanlagen

Anlagen zur Lüftung
mit Wärmerückgewinnung ... 1
ohne Wärmerückgewinnung ... 2
keine Nutzung ... 3

Anlagen zur Kühlung
elektrisch ... 1
thermisch ... 2
keine Nutzung ... 3

Art der Erfüllung des GEG
Mehrfachnennungen möglich.

Erneuerbare Energie (Wärme, §34 bis §40)
Holz, Bioöl, Biogas, Biomethan ... 01
Sonstige (z. B. Umwelt-, Geo-, Solarthermie) ... 02
Erneuerbare Energie (Kälte, §41) ... 03
Kraft-Wärme-/Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung (§43) ... 04
Wärmerückgewinnung (§68) ... 05
Sonstige Abwärme (§42) ... 06
Energieeinsparung (§45) ... 07
Fernwärme oder Fernkälte (§44) ... 08
Gemeinschaftliche Wärmeversorgung (§107) z. B. Quartierslösung ... 09
Ausnahme(regelung) (§55) ... 10
Befreiung (§102) ... 11
Sonstiges ... 12
Falls „Sonstiges", bitte hier erläutern:

Nur bei Errichtung eines neuen Gebäudes

Identifikationsnummer

4 Größe des Bauvorhabens 4

Nur Neubau

Werte ohne Kommastellen angeben.

Rauminhalt – Brutto in m³ (DIN 277) 01

Anzahl der Vollgeschosse (laut LBO) 02

Bei allen Baumaßnahmen – bei Neubau ist nur der neue Zustand auszufüllen

	neuer Zustand in vollen m²	alter Zustand in vollen m²
Nutzfläche (DIN 277; ohne Wohnfläche)	03	05
Wohnfläche (WoFlV) der Wohnungen	04	06

Anzahl der Wohnungen mit (Räume, einschließl. Küchen)

	neuer Zustand	alter Zustand
1 Raum	07	15
2 Räumen	08	16
3 Räumen	09	17
4 Räumen	10	18
5 Räumen	11	19
6 Räumen	12	20
7 Räumen oder mehr	13	21
Anzahl der Räume in Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen	14	22

5 Veranschlagte Kosten des Bauwerks 5
bzw. der Baumaßnahme (Kostengruppe 300, 400 DIN 276)

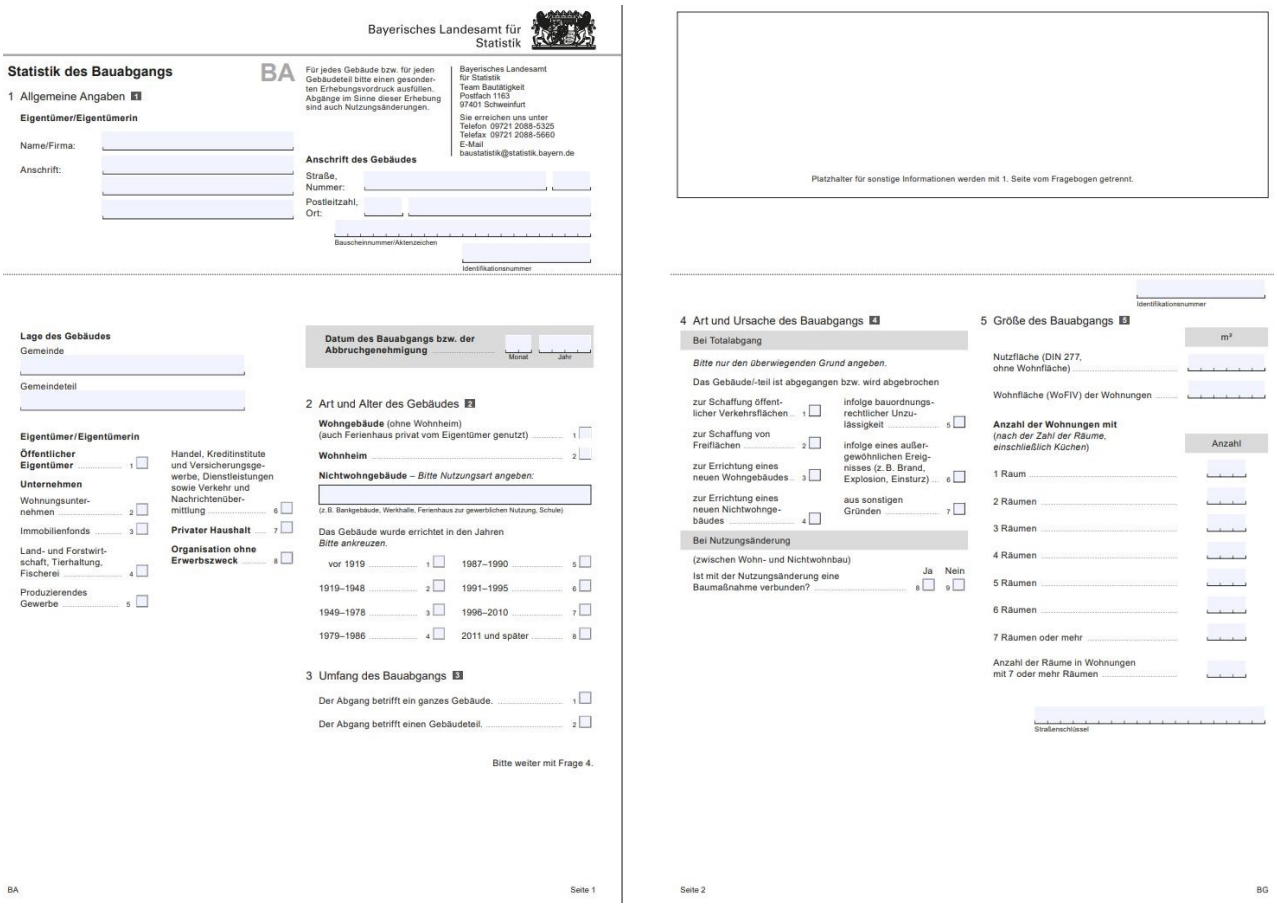
Kosten in 1 000 Euro (einschließlich MwSt) 23

24 Straßenschlüssel

Seite 2 BG

Abb. 12: Erhebungsbogen „Statistik der Baugenehmigungen"

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Bayerisches Landesamt für Statistik

Statistik des Bauabgangs BA

Für jedes Gebäude bzw. für jeden Gebäudeteil bitte einen gesonderten Erhebungsvordruck ausfüllen. Abgänge im Sinne dieser Erhebung sind auch Nutzungsänderungen.

Bayerisches Landesamt für Statistik
Team Bautätigkeit
Postfach 1163
97401 Schweinfurt

Sie erreichen uns unter
Telefon 09721 2088-5325
Telefax 09721 2088-5660
E-Mail
baustatistik@statistik.bayern.de

1 Allgemeine Angaben 1

Eigentümer/Eigentümerin

Name/Firma:

Anschrift:

Anschrift des Gebäudes

Straße, Nummer:

Postleitzahl, Ort:

Bauscheinnummer/Aktenzeichen

Identifikationsnummer

Lage des Gebäudes

Gemeinde

Gemeindeteil

Datum des Bauabgangs bzw. der Abbruchgenehmigung Monat Jahr

Eigentümer/Eigentümerin
Öffentlicher Eigentümer ... 1
Unternehmen
Wohnungsunternehmen ... 2
Immobilienfonds ... 3
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei ... 4
Produzierendes Gewerbe ... 5
Handel, Kreditinstitute und Versicherungsgewerbe, Dienstleistungen sowie Verkehr und Nachrichtenübermittlung ... 6
Privater Haushalt ... 7
Organisation ohne Erwerbszweck ... 8

2 Art und Alter des Gebäudes 2

Wohngebäude (ohne Wohnheim) (auch Ferienhaus privat vom Eigentümer genutzt) ... 1
Wohnheim ... 2
Nichtwohngebäude – *Bitte Nutzungsart angeben:*
(z. B. Bankgebäude, Werkhalle, Ferienhaus zur gewerblichen Nutzung, Schule)

Das Gebäude wurde errichtet in den Jahren
Bitte ankreuzen.

vor 1919 ... 1
1919–1948 ... 2
1949–1978 ... 3
1979–1986 ... 4
1987–1990 ... 5
1991–1995 ... 6
1996–2010 ... 7
2011 und später ... 8

3 Umfang des Bauabgangs 3

Der Abgang betrifft ein ganzes Gebäude. ... 1
Der Abgang betrifft einen Gebäudeteil. ... 2

Bitte weiter mit Frage 4.

BA Seite 1

Platzhalter für sonstige Informationen werden mit 1. Seite vom Fragebogen getrennt.

Identifikationsnummer

4 Art und Ursache des Bauabgangs 4

Bei Totalabgang

Bitte nur den überwiegenden Grund angeben.

Das Gebäude/-teil ist abgegangen bzw. wird abgebrochen
zur Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen ... 1
zur Schaffung von Freiflächen ... 2
zur Errichtung eines neuen Wohngebäudes ... 3
zur Errichtung eines neuen Nichtwohngebäudes ... 4
infolge bauordnungsrechtlicher Unzulässigkeit ... 5
infolge eines außergewöhnlichen Ereignisses (z. B. Brand, Explosion, Einsturz) ... 6
aus sonstigen Gründen ... 7

Bei Nutzungsänderung

(zwischen Wohn- und Nichtwohnbau)
Ist mit der Nutzungsänderung eine Baumaßnahme verbunden? Ja 8 Nein 9

5 Größe des Bauabgangs 5

	m²
Nutzfläche (DIN 277, ohne Wohnfläche)	
Wohnfläche (WoFlV) der Wohnungen	

Anzahl der Wohnungen mit (*nach der Zahl der Räume, einschließlich Küchen*)

	Anzahl
1 Raum	
2 Räumen	
3 Räumen	
4 Räumen	
5 Räumen	
6 Räumen	
7 Räumen oder mehr	
Anzahl der Räume in Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen	

Straßenschlüssel

Seite 2 BG

Abb. 13: Erhebungsbogen „Statistik des Bauabgangs"

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik