



Yvonne Mannhardt
Referat Produzierendes Gewerbe, Bautätigkeit, Energie,
Handwerk, Indizes, Umwelt

Telefon: 03 61 57 334-32 29

E-Mail: : Yvonne.Mannhardt@statistik.thueringen.de

Bautätigkeitsstatistik (Hochbaustatistik) in Thüringen 2016

1. Rechtsgrundlagen, Auskunftspflicht

Rechtsgrundlage ist das Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG)¹⁾ in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz (BStatG). Erhoben werden die Angaben zu § 3 Absatz 1 HBauStatG. Die Auskunftspflicht ergibt sich aus § 6 Absatz 1 Satz 1 HBauStatG in Verbindung mit § 15 BStatG. Nach § 6 Absatz 2 HBauStatG sind die Bauherren und die mit der Baubetreuung Beauftragten sowie die Bauaufsichtsbehörden auskunftspflichtig. Die Landesregierungen sind ermächtigt, Näheres durch Rechtsverordnung zu regeln.

Nach § 11a Absatz 1 BStatG sind Stellen, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnehmen und bereits standardisierte elektronische Verfahren nutzen, verpflichtet, diese auch für die Übermittlung von Daten an die statistischen Ämter zu verwenden. Soweit die o. g. Stellen keine standardisierten Verfahren für den Datenaustausch einsetzen, sind elektronische Verfahren nach Absprache mit den statistischen Ämtern zu verwenden. Nach § 15 Absatz 7 BStatG haben Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Aufforderung zur Auskunftserteilung keine aufschiebende Wirkung.

2. Vorbemerkungen

Gegenstand der Bautätigkeitsstatistik sind Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Hochbau, der Bauüberhang am Jahresende, Bauabgänge von Hochbauten und die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes.

Alle im Bereich des Hochbaustatistikgesetzes anfallenden Statistiken sind mit einander verknüpft. Die Statistik der Baugenehmigungen stellt die Ausgangsgröße dar, an die die anderen Bautätigkeitsstatistiken anknüpfen. Die Statistik der Baufertigstellungen ist unter Verwendung einer Identifikationsnummer direkt an die der Baugenehmigungen gekoppelt und beinhaltet als Erhebungsmerkmal nur das Datum der Baufertigstellung.

Alle anderen Daten werden aus dem Genehmigungsbogen übernommen und müssen so nicht noch einmal erhoben werden. Dabei sind zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen aufzunehmen. Die Statistik der Baufertigstellung ist eine wesentliche Grundlage zur Fortschreibung des Wohnungsbestandes wie auch die Statistik des Bauabgangs. Die Bauüberhangsstatistik hingegen stellt das Bindeglied zwischen der Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsmeldung dar. Die Erhebung des Bauüberhangs ist für jedes am Jahresende noch nicht begonnene bzw. bereits im Bau befindliche Gebäude zu erstellen.

1) Den Wortlaut der nationalen Rechtsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung finden Sie unter <https://www.gesetze-im-internet.de/>.

Unmittelbarer Erhebungsgegenstand ist das Gebäude, das entweder als Wohngebäude oder als Nichtwohngebäude gekennzeichnet wird und im Konkreten weitere Untergliederungen nach der Art des Gebäudes beinhaltet. So sind z. B. die Wohngebäude nachzuweisen als Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser oder als Wohnheime. Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Fabrik- und Werkstattgebäude, Hotels und Gaststätten. Tiefbauten (z. B. Straßen, Tunnels, Brücken) sind nicht Erhebungsgegenstand in der Bautätigkeitsstatistik.

Im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik werden nur genehmigungspflichtige oder ihnen gleichgestellte Baumaßnahmen erfasst, bei denen Wohn- oder Nutzraum geschaffen bzw. verändert wird. Das geschieht durch Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie z. B. den Ausbau von Dachgeschossen, Um- und Ausbauten. Entscheidendes Kriterium ist die genehmigungspflichtige Baumaßnahme. Damit ist z. B. der umfassende Bereich der Baureparaturen nicht Erhebungsgegenstand der Bautätigkeitsstatistik. Die Bautätigkeitsstatistik charakterisiert im Wesentlichen die Zu- und Abgänge zur Bausubstanz anhand der Indikatoren wie z. B. Anzahl der Gebäude, Wohnungen, Wohnfläche, Nutzfläche, umbauter Raum. Sie reflektiert damit einen wesentlichen Teil der Hochbautätigkeit in vorwiegend mengenmäßiger Darstellung. Einziges wertmäßiges Erhebungsmerkmal sind die veranschlagten Baukosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Die Statistik der Bautätigkeit stellen unverzichtbare Daten für die Arbeit der gesetzgebenden Körperschaften, der Bundes- und Landesregierungen, der Bau- und Handwerksverbände sowie der Kammern zur Verfügung und ist somit eine unentbehrliche Grundlage für zahlreiche Entscheidungen auf dem Gebiet der gesamten Wirtschaftspolitik, insbesondere der Baupolitik.

Statistik der Baugenehmigungen

Die Statistik der Baugenehmigungen dient der kurzfristigen Beurteilung der konjunkturellen Lage des Baemarktes. Im Rahmen dieser Statistik werden alle genehmigungspflichtigen oder ihnen gleich gestellte Baumaßnahmen erfasst. Die Daten werden durch die genehmigenden Baubehörden an die amtliche Statistik übermittelt. Dabei werden u. a. Angaben zur Art des Bauherrn, zur Art des Gebäudes, zur Art der Bautätigkeit, zur Größe des Bauwerkes sowie die veranschlagte Kosten erhoben. Die Statistik der Baugenehmigungen wird monatlich erstellt, und die Ergebnisse werden monatlich und jährlich veröffentlicht.

Statistik der Baufertigstellungen

Die Statistik der Baufertigstellungen knüpft unmittelbar an die Statistik der Baugenehmigungen an. Sie erfasst alle abgeschlossenen Baumaßnahmen, für die eine Meldung zur Baugenehmigungsstatistik vorlag. Sie weist daher die im Berichtsjahr durch Neu- oder Umbau fertig gestellten Gebäude nach, die für den Markt bzw. für die Nutzung durch den Eigentümer zur Verfügung stehen. Die Merkmale der Baufertigstellungsstatistik und der Baugenehmigungsstatistik sind identisch. Zusätzlich wird in der Baufertigstellungsstatistik das Datum der Fertigstellung jeder Baumaßnahme erfasst. Die Statistik der Baufertigstellungen wird seit 2007 jährlich erstellt und die Ergebnisse werden jährlich veröffentlicht.

Statistik des Bauüberhangs

Die Statistik des Bauüberhangs dient wesentlich als Größe für Schätzungen des künftigen Wohnungsangebots. Im Rahmen der Statistik des Bauüberhangs wird erhoben, wie sich am Jahresende der Baufortschritt von bereits genehmigten Bauvorhaben darstellt. Hinsichtlich des Baufortschritts wird unterschieden, ob das Bauvorhaben begonnen wurde, wie weit der Bauzustand (unter Dach oder noch nicht unter Dach) fortgeschritten ist oder ob die Baugenehmigung erloschen ist. Erfasst werden alle am Jahresende noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen, für die eine Meldung zur Genehmigungsstatistik vorliegt. Die Statistik des Bauüberhangs wird jährlich erstellt und die Ergebnisse werden jährlich veröffentlicht.

Statistik des Bauabgangs

Die Statistik des Bauabgangs dient vor allem der Fortschreibung des Wohnungsbestandes. Im Rahmen der Bauabgangsstatistik werden alle Gebäude/Gebäudeteile erfasst, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken geändert wird. Erhoben werden der Umfang des Bauabgangs, Art und Ursache sowie Größe des Abgangs neben Angaben zum Eigentümer und zu Art und Alter des Gebäudes. Die Statistik des Bauabgangs wird jährlich erstellt und die Ergebnisse werden jährlich veröffentlicht.

Statistik des Wohnungs- und Wohngebäudebestandes (nicht Bestandteil dieses Artikels)

Die Statistik des Wohnungs- und Wohngebäudebestandes beschreibt quantitativ und qualitativ den Gesamtbestand an Wohngebäuden und Wohnungen. Wichtige Strukturdaten hierzu erbringen in tiefer regionaler Gliederung die totalen Gebäude- und Wohnungszählungen, die in längerfristigen Zeitabständen stattfinden. Für die Zeit zwischen den Zählungen werden die Daten des Gebäude- und Wohnungsbestandes mit Hilfe der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik (Baufertigstellungen und Bauabgänge) jährlich fortgeschrieben. Dies geschah 1991 bis 1994 auf der Grundlage von vergleichbar gemachten Zählungsdaten der DDR. Mit der zum 30.9.1995 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung konnte die Fortschreibung des Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern erstmals zum 31.12.1995 auf eine inhaltlich und qualitativ zum früheren Bundesgebiet gleichwertige Datenbasis gestellt werden. Die Europäische Union schreibt ab dem Jahr 2011 für alle Mitgliedstaaten die Durchführung von Wohnungszählungen im Abstand von 10 Jahren vor. Die Fortschreibung erfolgt auf Grundlage der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011. Die Statistik des Wohnungs- und Wohngebäudebestandes wird jährlich erstellt und die Ergebnisse werden jährlich veröffentlicht.

3. Baugenehmigungen

Zur Einordnung der aktuellen Bautätigkeit sind in Abb. 1 und 2 die Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Gebäuden unterschieden nach Wohn- und Nichtwohngebäuden ab 1995 bis 2016 dargestellt.

Die positive Entwicklung 2016 wurde bestimmt von dem anhaltend niedrigen Zinsniveau an den Finanz- und Kapitalmärkten, die bei den Bauherren zum Investieren in die eigenen vier Wände oder zu Investitionen in Gewerbeobjekte führen.

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen am Anteil der Wohnfläche (zu berechnen nach der Verordnung der Wohnfläche Wohnflächenverordnung – WoFlV vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) an der Nutzfläche nach DIN 277 (in der jeweils gültigen Fassung) – Wohnzwecken dienen. Zu den Wohngebäuden rechnen auch Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser mit einer Mindestgröße von 50 m² Wohnfläche.

Nichtwohngebäude

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (mindestens zu mehr als der Hälfte der Nutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Zu den Nichtwohngebäuden zählen Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude (wie Fabrikgebäude, Handelsgebäude, Hotels u. dgl.) und sonstige Nichtwohngebäude (wie Schulgebäude, Kindertagesstätten, Sporthallen). Um die richtige Zuordnung zu sichern, ist die Art der Nutzung möglichst genau anzugeben (z. B. „Einzelhandelsgeschäfte“, „Bürogebäude einer Versicherung“, „Rechtsanwaltspraxis“, „Arztpraxis“ usw.). Bei gemischter Nutzung (z. B. Rechtsanwalts und Arztpraxen) ist nur die Zweckbestimmung anzugeben, die gemessen an der zurechenbaren Nutzfläche überwiegt (Schwerpunkt).

Abbildung 1: Baugenehmigungen 1995 bis 2016

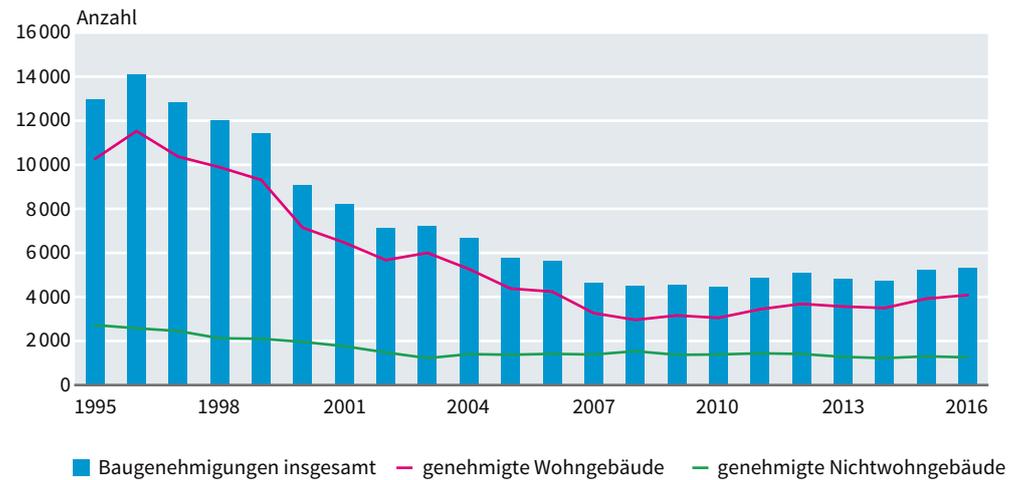
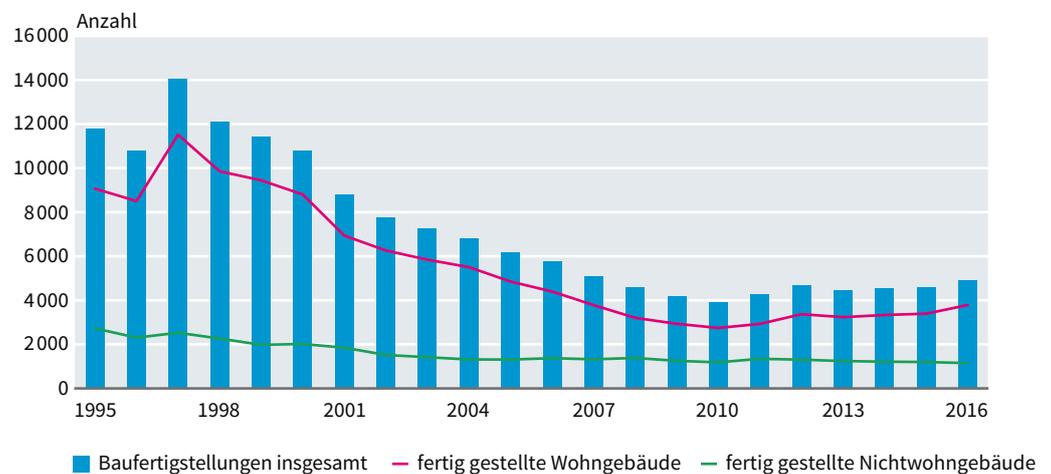


Abbildung 2: Baufertigstellungen 1995 bis 2016

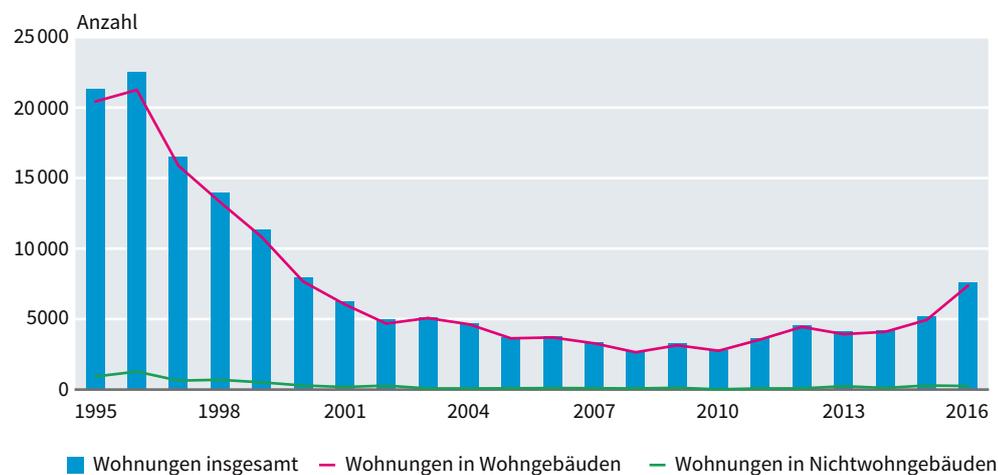


Die Thüringer Bauaufsichtsbehörden haben 2016 mit den insgesamt 5340 Anträgen für Bauvorhaben im Hochbau insgesamt 7630 Wohnungen genehmigt. Das waren 46,0 Prozent bzw. 2403 Wohnungen mehr als im vergleichbaren Zeitraum 2015 und das höchste Antragsvolumen seit dem Jahr 2000 mit 7955 Genehmigungen für Wohnungen und erreichte damit erstmals wieder das Niveau von vor 16 Jahren.

Mit den erfolgten Genehmigungen in Thüringen werden im Wohnungsbau insgesamt 7630 Wohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt, davon 7378 in Wohngebäuden und 252 Wohnungen in gemischt genutzten Nichtwohngebäuden. Damit ergibt sich gegenüber dem Jahr 2015 eine Steigerung um 49,4 Prozent bzw. 2441 Wohnungen. Zuletzt wurde im Jahr 2000 diese Anzahl an genehmigten Wohnungen überschritten.

Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden, in denen das Wohnen nicht im Vordergrund steht, sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig (-13,1 Prozent).

Abbildung 3: Genehmigte Wohnungen 1995 bis 2016



Wohnungen können durch bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden, wie z. B. durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen entstehen oder aber klassisch als Neubau.

Baumaßnahmen, die zu neuem Wohnraum führen, wurden 2016 in 1839 Wohngebäuden genehmigt. Dabei werden 2475 Wohnungen entstehen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Zuwachs von 1230 Wohnungen.

Bauherren der Variante Neubau, bekamen im Jahr 2016 für 2245 Wohngebäude mit insgesamt 4903 Wohnungen eine Genehmigung. Auch hier ist gegenüber 2015 ein Zuwachs um 1211 Wohnungen zu verzeichnen. Zuletzt wurde diese Anzahl an neu genehmigten Wohnungen im Jahr 2001 erreicht (4912 Wohnungen).

Abbildung 4: Baugenehmigungen 1995 bis 2016 nach Wohngebäude und Nichtwohngebäude

Jahr	Insgesamt ¹⁾								
	Gemeldete Baugenehmigungen	Wohngebäude			Nichtwohngebäude			Wohnungen insgesamt	Wohnräume insgesamt
		zusammen	veranschlagte Kosten der Bauwerke	Wohnfläche	zusammen	veranschlagte Kosten der Bauwerke	Nutzfläche		
	Anzahl	1 000 Euro	1 000 m ²	Anzahl	1 000 Euro	1 000 m ²	Anzahl		
1995	12 988	10 263	2 314 564	1 697	2 725	1 692 695	2 004	21 354	90 134
1996	14 107	11 530	2 412 393	1 820	2 577	1 860 033	2 130	22 530	95 325
1997	12 824	10 370	1 978 176	1 475	2 454	1 829 599	1 875	16 517	75 356
1998	12 012	9 889	1 731 182	1 272	2 123	1 259 279	1 306	13 989	65 076
1999	11 411	9 311	1 497 785	1 132	2 100	1 137 465	1 220	11 341	55 912
2000	9 100	7 141	1 100 155	849	1 959	1 202 875	1 209	7 955	40 563
2001	8 233	6 469	896 956	703	1 764	1 040 182	1 053	6 227	33 424
2002	7 152	5 672	775 671	593	1 480	768 489	822	4 962	27 424
2003	7 224	6 002	807 664	642	1 222	875 508	758	5 150	28 835
2004	6 667	5 264	695 225	579	1 403	815 527	835	4 705	26 276
2005	5 756	4 380	574 056	475	1 376	600 181	641	3 723	20 749
2006	5 659	4 243	573 567	471	1 416	637 179	788	3 802	20 658
2007	4 652	3 266	476 518	367	1 386	558 000	696	3 379	15 760
2008	4 496	2 959	453 664	342	1 537	713 203	875	2 725	13 911
2009	4 530	3 159	489 844	371	1 371	549 353	617	3 268	15 467
2010	4 438	3 050	480 352	347	1 388	621 794	683	2 773	14 450
2011	4 881	3 441	551 820	429	1 440	586 580	767	3 633	17 686
2012	5 097	3 686	616 643	489	1 411	603 282	912	4 528	20 001
2013	4 844	3 564	655 547	472	1 280	767 519	795	4 171	18 825
2014	4 719	3 498	695 530	478	1 221	507 252	613	4 207	19 394
2015	5 224	3 920	793 235	547	1 304	466 163	507	5 227	21 724
2016	5 340	4 084	973 396	694	1 256	505 058	569	7 630	26 922

1) Insgesamt = einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

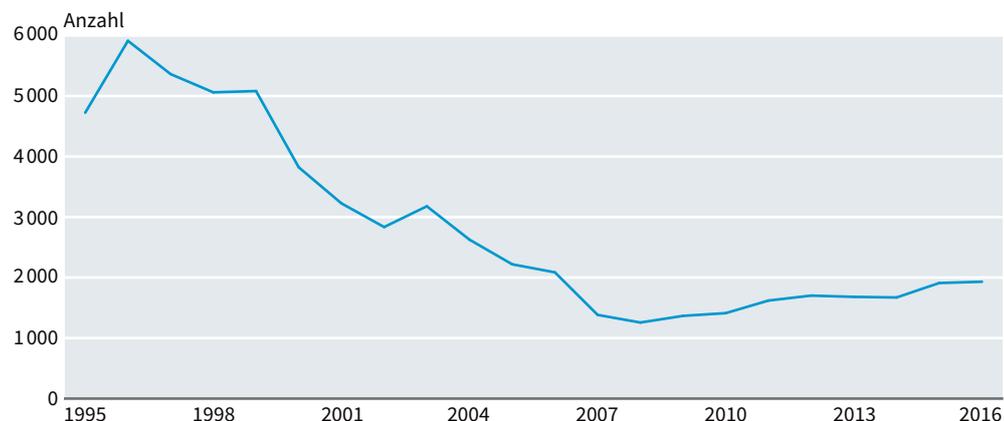
3.1 Wohnungsneubau nach Gebäudetyp

Neuer Wohnraum wird durch den Bau von 1931 genehmigten Einfamilienhäusern geschaffen. Der langjährige Trend zum Einfamilienhaus ist im ländlich geprägten Thüringen im Jahr 2016 wieder mit einem positiven Signal verbunden. Die zuletzt im Jahr 2006 bestehende Marke von über 2 000 Eigenheimen konnte zwar noch nicht wieder erreicht werden, aber eine Steigerung nach dem Tiefpunkt 2008 als Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise mit nur noch 1 257 Eigenheimen ist in Abbildung 5 gut sichtbar.

39,4 Prozent
neuer Wohnraum sind
Einfamilienhäuser

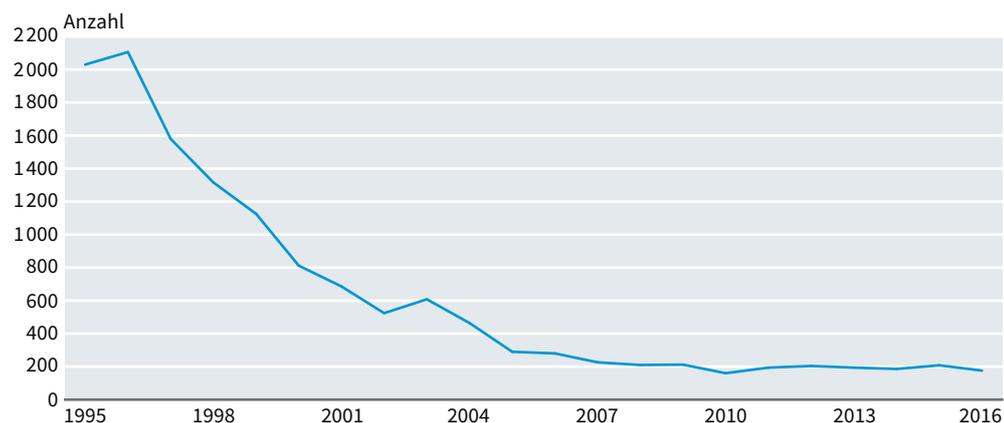
Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern an allen genehmigten neuen Wohnungen lag im Jahr 2016 bei 39,4 Prozent, und ist damit der tiefste anteilige Wert seit 1996.

Abbildung 5: neue Wohngebäude mit einer Wohnung



Zweifamilienhäuser haben in Thüringen einen geringeren Stellenwert. Der Anteil am gesamt genehmigten neuen Wohnraum liegt in dieser Gebäudeklasse unter 4 Prozent. Ihre Genehmigungszahlen sind im Jahr 2016 mit 176 Wohnungen leicht rückläufig.

Abbildung 6: neue Wohngebäude mit 2 Wohnungen



In neuen Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (einschl. Wohnheime) wurden 2796 Wohnungen genehmigt, 1222 Wohnungen mehr als im Jahr 2015. Ermittelt wurde dieser Zuwachs an genehmigten neuen Wohnraum sowohl in Mehrfamilienhäusern (+881 Wohnungen) als auch in Wohnheimen (+341 Wohnungen). 661 neue Wohnungen wurden 2016 in Wohnheimen geplant. Wohnheime sind Wohngebäude, die primär den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungskreise dienen (z.B. Studentenwohnheim, Seniorenwohnheim, Flüchtlingsunterkünfte). Die Bewohnerinnen/Bewohner von Wohnheimen führen einen eigenen Haushalt.

Abbildung 7: neue Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen

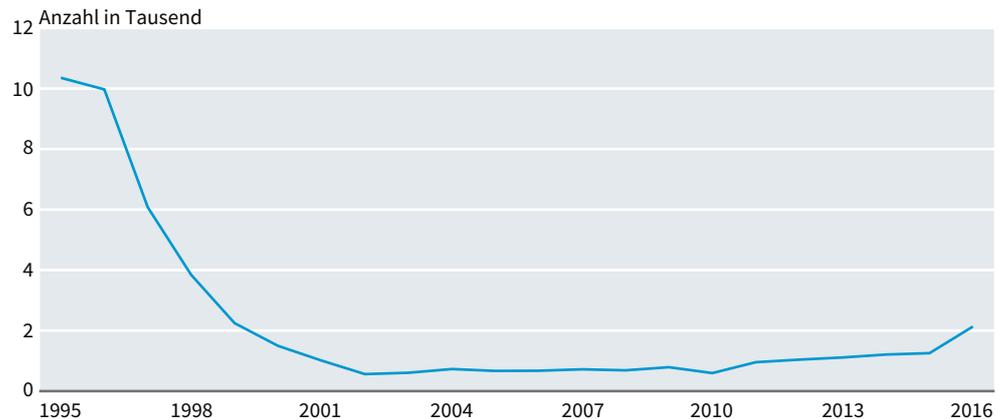
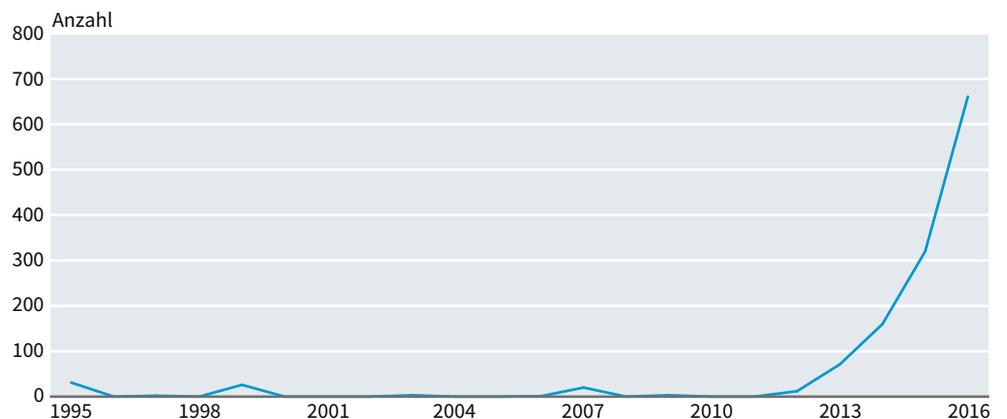


Abbildung 8: neue Wohnheime



Der Bau von Mehrfamilienhäusern, auch als Geschosswohnungsbau bezeichnet, zeigt seit 2011 eine Trendwende.

Im Geschossbau (einschl. Wohnheime) stieg der Anteil der Wohnungen an allen genehmigten neuen Wohnungen auf 56,9 Prozent. Damit dominiert erstmals seit 1997 diese Gebäudeart den Wohnungsneubau.

3.2 Wohnungsneubau nach Bauherren

Neubau von Wohngebäuden zu 52 Prozent privat

Als Bauherren dominieren 2 Bauherrengruppen. Von den 4903 Wohnungen in neuen Wohngebäuden wurden 2528 Baugenehmigungen an private Haushalte als Bauherren erteilt. Damit erreicht der private Bauherr einen Anteil am Neubaugeschehen von 51,6 Prozent. Der Privatmann konzentriert seine Bauvorhaben hauptsächlich auf den Bau von Einfamilienhäusern und beantragte mit 1865 Baugenehmigung den Neubau seines Eigenheims.

Geschosswohnungsbau überwiegend durch Wohnungsunternehmen

An die zweite dominierende Bauherrengruppe, die Unternehmen als Bauherr von Neubauwohnungen gingen 1785 Genehmigungen, darunter alleine 1533 an Wohnungsunternehmen. Der Geschosswohnungsbau liegt überwiegend in der Hand der Wohnungsunternehmen. Mit 53,1 Prozent bzw. 1484 Geschosswohnungen lag der Anteil der Wohnungsunternehmen als Bauherr weit über den restlichen Bauherrengruppen.

Zu den Wohnungsunternehmen zählen alle Unternehmen, die Wohngebäude errichten lassen, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen. Maßgebend für die Einordnung als Wohnungsunternehmen ist der wirtschaftliche Schwerpunkt des Unternehmens und nicht etwa eine einmalige oder vorübergehende Funktion als Bauträger im Rahmen des Wohnungsbaus.

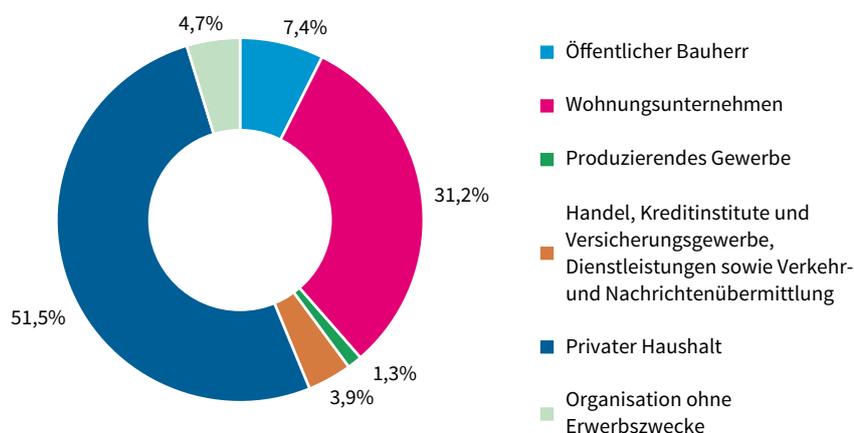
Der Öffentliche Bauherr (einschließlich Organisationen ohne Erwerbszweck) bekam die Genehmigung für 590 Wohnungen in Wohngebäuden. Mit einem Plus von 421 Wohnungen ist damit die Bauherrengruppe stärker am Wohnungsneubau beteiligt als im Vorjahr.

Abbildung 9: Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2016 nach Bauherr und Gebäudeart

Bauherr	Wohngebäude insgesamt ¹⁾					
	Gebäude	darin Wohnungen	davon Wohngebäude mit ...			
			1 Wohnung	2 Wohnung	3 und mehr Wohnungen	
			Gebäude	Wohnungen		
Anzahl						
Öffentlicher Bauherr	17	361	1	-	16	360
Unternehmen	199	1785	65	10	129	1710
davon:						
Wohnungsunternehmen	153	1533	45	4	106	1484
Immobilienfonds	-	-	-	-	-	-
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	1	1	1	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	18	62	11	2	6	49
Handel, Kreditinstitute und Versicherungsgewerbe, Dienstleistungen sowie Verkehr- und Nachrichtenübermittlung	27	189	8	4	17	177
Privater Haushalt	2019	2528	1865	166	71	497
Organisation ohne Erwerbszwecke	10	229	-	-	10	229
Thüringen	2245	4903	1931	176	226	2796

1) einschl. Wohnheime

Abbildung 10: Baugenehmigungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden nach Bauherr 2016



3.3 Wohnungsneubau nach primär verwendeter Energie zur Heizung und Warmwasseraufbereitung

Gasheizungen beliebteste Heizungstechnik bei geplantem Wohnungsneubau 2016

In 1 023 geplanten neuen Wohngebäuden in Thüringen sollen erneuerbare Energiequellen zur primären Beheizung genutzt werden. Davon werden 900 neue Wohngebäude mit einer Wärmepumpe, wobei zwischen Geothermie und Umweltthermie (Luft/Wasser) unterschieden wird, beheizt. Wärme mit Hilfe von Solarstrahlung, Holz und aus Biomasse werden dann in 123 Neubauten genutzt. Konventionelle Energiequellen wie Öl, Gas und Strom sollen in 1 131 geplanten neuen Wohngebäuden für die Heizung sorgen. Die Beheizung mit Fernwärme wird in 86 geplanten Wohngebäuden zum Einsatz kommen.

Die Gasheizung ist mit einem Anteil von 47,8 Prozent die bevorzugte primäre Heizungstechnik in Thüringens neuen Wohngebäuden, knapp 5 Prozent weniger als 2015.

3 Prozent mehr Wärmepumpen gegenüber dem Vorjahr

Die Nutzung von Wärmepumpen ließen sich 40,1 Prozent der Bauherren genehmigen, 3 Prozent mehr als 2015.

4,8 Prozent der genehmigten neuen Wohnhäuser sollen vorwiegend mit Holz beheizt werden.

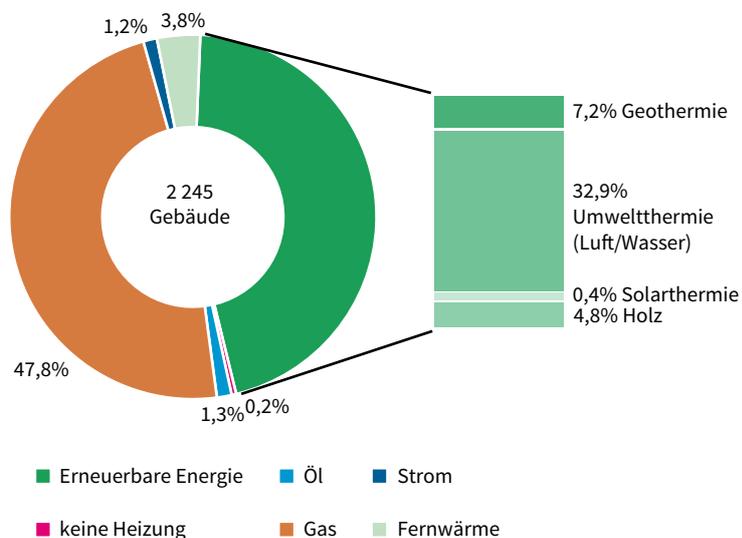
Abbildung 11: Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2015 und 2016 nach primärer verwendeter Energie zur Heizung

Verwendete primäre Energie zur Heizung	Wohngebäude insgesamt ¹⁾			
	Ge- bäude	darin Wohnungen	Ge- bäude	darin Wohnungen
	Anzahl			
	2016		2015	
keine verwendete primäre Energie	4	4	-	-
konventionelle Energie	1 131	2 594	1 173	2 102
davon				
Öl	29	82	26	32
Gas	1 074	2 327	1 127	2 048
Strom	28	185	20	22
erneuerbare Energie	1 023	1 373	924	1 118
davon				
Geothermie	161	232	162	173
Umweltthermie ²⁾	739	862	641	767
Solarthermie	10	13	10	10
Holz	107	241	103	152
Biogas/Biomethan	-	-	2	2
sonstige Biomasse	6	25	6	14
Fernwärme/Fernkälte	86	924	39	399
sonstige Heizenergie	1	8	10	73
Insgesamt	2 245	4 903	2 146	3 692

1) einschl. Wohnheime

2) Luft (Aerothermie) / Wasser (Hydrothermie)

Abbildung 12: Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2016 nach primär verwendeter Energie zur Heizung



In neuen Wohngebäuden planten wiederum 54,7 Prozent der Bauherren eine Zusatzheizung. Hier dominierten 2016 Holzheizungen. Mehr als jedes vierte neu geplante Wohngebäude (26,8 Prozent) wird zusätzlich mit einer Holzheizung ausgestattet sein.

Die beliebteste Kombination von primär genutzter Heizenergie und Zusatzheizung ist 2016 die Gasheizung (47,8 Prozent), die mit einer Holzheizung ergänzt wird (14,0 Prozent). In 45,6 Prozent der zukünftigen neuen Wohngebäude werden die Räume mit einer Kombination aus erneuerbaren Energien ihre Räume heizen. Die beliebteste Variante der Beheizung ist dabei der Einsatz von Umweltthermie (Luft/Wasser) und zusätzlich die Beheizung mit Holz.

Beliebte Kombination von Gasheizung und Holz

Abbildung 13: Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2016 nach Gebäudeart und verwendeter Energie zur Heizung (Primär und Sekundär)

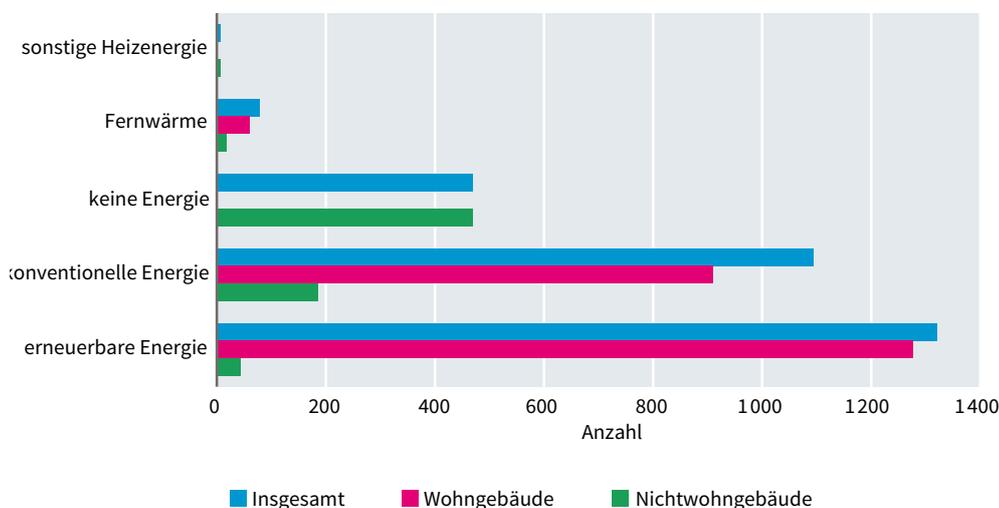
Gebäudeart Verwendete primäre Energie zur Heizung	Gebäude	Verwendete sekundäre Energie zur Heizung						
		darunter						
		keine Energie	konventionelle Energie ¹⁾	erneuerbare Energie ²⁾				
				Gebäude	darunter			
			Geothermie		Umweltthermie	Solarthermie	Holz	
Anzahl								
Wohngebäude insgesamt	2245	1013	268	961	6	21	324	601
keine verwendete primäre Energie	4	-	1	3	-	3	-	-
konventionelle Energie	1131	474	32	623	4	17	256	338
davon								
Öl	29	9	-	20	-	-	4	16
Gas	1074	452	31	589	3	13	251	314
Strom	28	13	1	14	1	4	1	8
erneuerbare Energie	1023	460	232	331	2	1	66	261
davon								
Geothermie	161	73	27	61	-	1	6	54
Umweltthermie	739	307	191	241	1	-	35	205
Solarthermie	10	4	4	2	-	-	-	2
Holz	107	72	9	26	1	-	24	-
Biogas/Biomethan	-	-	-	-	-	-	-	-
sonstige Biomasse	6	4	1	1	-	-	1	-
Fernwärme/Fernkälte	86	79	3	4	-	-	2	2
sonstige Heizenergie	1	-	-	-	-	-	-	-

1) Öl, Gas, Strom

2) Geothermie, Umweltthermie, Solarthermie, Holz, Biogas/Biomethan, sonstige Biomasse

Warmwasserbereitung bevorzugt mit erneuerbaren Energien Während die konventionellen Energien überwiegend zur Heizung geplant sind, bestimmen die erneuerbaren Energien die Technik zur Warmwasserbereitung. In 1276 Wohngebäude sollen sie zum Einsatz kommen, das sind 56,8 Prozent (2015: 53,7 Prozent).

Abbildung 14: Baugenehmigung für neue Wohn- und Nichtwohngebäude 2016 nach verwendeter primärer Energie zur Warmwasserbereitung



Dabei dominiert bei den Wohngebäuden die Umweltthermie in 719 Gebäude, vor dem Einsatz von Solartechnik (300 Gebäude), Geothermie (158 Gebäude) und Holz (94 Gebäude).

Abbildung 15: Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2016 nach Gebäudeart und verwendeter primärer Energie zur Warmwasserbereitung

Verwendete primäre Energie zur Warmwasserbereitung	Wohngebäude insgesamt								
	Gebäude	darin Wohnungen	davon Wohngebäude mit ...					Wohnheime	
			1 Wohnung	2 Wohnung	3 und mehr Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
	Anzahl								
Keine Energie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konventionelle Energie	909	1975	734	34	126	1173	15	488	
davon	-	-	-	-	-	-	-	-	
Öl	28	27	23	2	-	-	3	55	
Gas	821	1674	680	32	103	930	6	153	
Strom	60	274	31	-	23	243	6	280	
Erneuerbare Energie	1276	1632	1185	53	37	341	1	90	
davon	-	-	-	-	-	-	-	-	
Geothermie	158	229	146	8	4	67	-	-	
Umweltthermie ¹⁾	719	820	677	30	12	83	-	-	
Solarthermie	300	439	276	7	17	149	-	-	
Holz	94	138	82	7	4	42	1	90	
Biogas/Biomethan	-	-	-	-	-	-	-	-	
sonstige Biomasse	5	6	4	1	-	-	-	-	
Fernwärme/Fernkälte	60	635	12	1	44	621	3	83	
Sonstige	-	-	-	-	-	-	-	-	
Insgesamt	2245	4242	1931	88	207	2135	19	661	

1) Luft (Aerothermie) / Wasser (Hydrothermie)

3.4 Wohnungsneubau nach überwiegend verwendeten Baustoff / Tragkonstruktion

Bei der Errichtung eines neuen Gebäudes wird neben den o.g. Merkmalen zu verwendeter Energie auch der Baustoff erfragt, der bei der Erstellung der tragenden Konstruktion des Gebäudes überwiegend Verwendung findet. In der Untergliederung wie in Abbildung 16 wird der Baustoff seit 2012 erfragt.

Abbildung 16: überwiegend verwendeter Baustoff/Tragkonstruktion

Ziegel	1	<input type="checkbox"/>	Stahl	5	<input type="checkbox"/>
Kalksandstein	2	<input type="checkbox"/>	Stahlbeton	6	<input type="checkbox"/>
Porenbeton	3	<input type="checkbox"/>	Holz	7	<input type="checkbox"/>
Leichtbeton/Bims	4	<input type="checkbox"/>	Sonsiges	8	<input type="checkbox"/>

Ziegel bleibt vorwiegend verwendeter Baustoff/Tragkonstruktion 2016

Von den insgesamt 2245 neuen Wohngebäuden soll in mehr als jedem zweiten (896) der Baustoff **Ziegel** als tragende Konstruktion (und damit deren überwiegend verwendeter Baustoff) verwendet werden. Zu den Ziegeln rechnen dabei alle aus tonhaltigem Lehm gebrannte Mauersteine. Bevorzugter Baustoff wird Ziegel in zukünftigen Ein- und Zweifamilienhäusern sein. Im Geschossbau ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine leichte Verschiebung zu Gunsten des Baustoffs Kalksandstein.

Porenbeton ist ein poröser, mineralischer Baustoff. Die wesentlichen Ausgangsstoffe sind feingemahlene quarzhaltige Gesteinskörnung (Sandmehl), Brandkalk und/oder Zement sowie Aluminiumpulver als Treibmittel. Dieser Baustoff wird in 677 neu geplanten Wohngebäuden seine Anwendung finden. Die anteilige Verteilung dieses geplanten Baustoffs auf die Gebäudetypen entspricht dem des Vorjahres. Die Einfamilienhäuser dominieren 2016 mit 93,9 Prozent den Einsatz von Porenbeton als Baustoff.

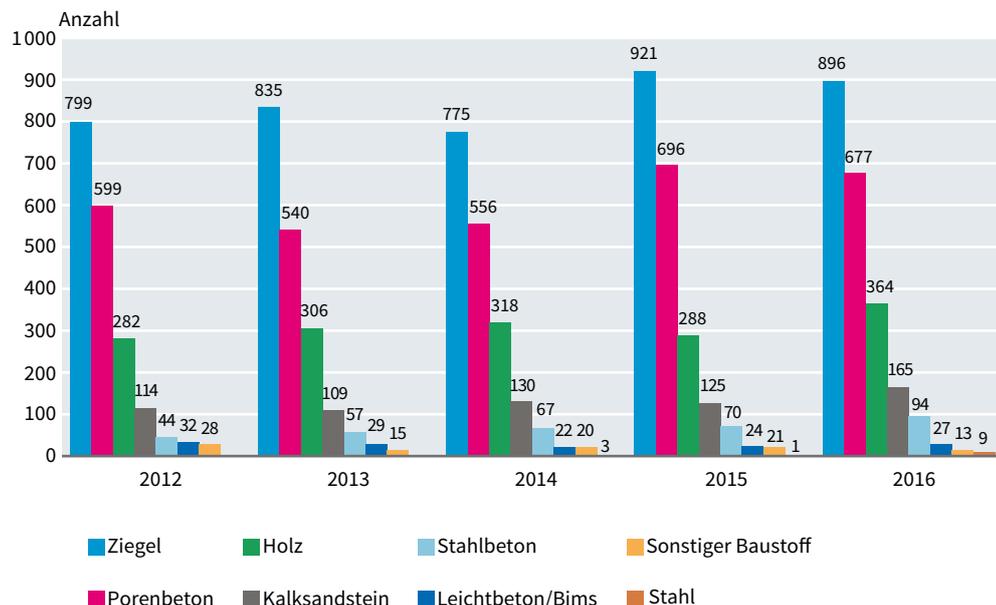
Holz als wichtigster erneuerbarer, heimischer Rohstoff wurde bei der Genehmigung von 364 neuen Wohngebäuden geplant, zu 94,8 Prozent in Einfamilienhäusern.

Abbildung 17: Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2016 nach Gebäudeart und Baustoff

Überwiegend verwendeter Baustoff	Wohngebäude insgesamt ¹⁾			
	Gebäude	davon Wohngebäude mit ...		
		1 Wohnung	2 Wohnung	3 und mehr Wohnung
Anzahl				
Ziegel	896	792	44	60
Kalksandstein	165	75	4	86
Porenbeton	677	636	23	18
Leichtbeton/Bims	27	25	-	2
Stahl	9	2	-	7
Stahlbeton	94	45	4	45
Holz	364	345	13	6
Sonstiger Baustoff	13	11	-	2
Insgesamt	2245	1931	88	226

1) einschl. Wohnheime

Abbildung 18: Genehmigte neue Wohngebäude nach überwiegend verwendeten Baustoff/Tragkonstruktion 2012 bis 2016



3.5 Wohnungsneubau nach Haustyp

Die Bauherren der neuen Wohngebäude haben sich in 87,9 Prozent der Fälle für den Haustyp „Einzelhaus“ entschieden. Ein Einzelhaus ist ein einzelnes, freistehendes Wohngebäude und kann ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus sein. 3,0 Prozent der Gebäude wurden als Haustyp „Doppelhaus“ genehmigt. Ein Doppelhaus besteht aus 2 Wand an Wand gebauten Wohngebäuden (Doppelhaushälfte). Ein gereihtes Haus ist ein Wohngebäude, das mit mindestens 2 anderen Wohngebäuden gleichen Typs (Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus) aneinander gebaut ist. Dieser Haustyp wurde für 5,8 Prozent der neu zu entstehenden Wohngebäude gewählt. Für die restlichen 3,3 Prozent fiel die Wahl des Typs auf den „sonstigen Haustyp“. Dort werden alle Wohngebäude, die sich nicht in die vorgegebene Typisierung einordnen lassen, zugerechnet (z. B. terrassenförmige Wohnhügel).

Thüringer Bauherren bevorzugen den Haustyp „Einzelhaus“ 2016

Abbildung 19: Genehmigte neue Wohngebäude 2013 bis 2016 nach Haustyp

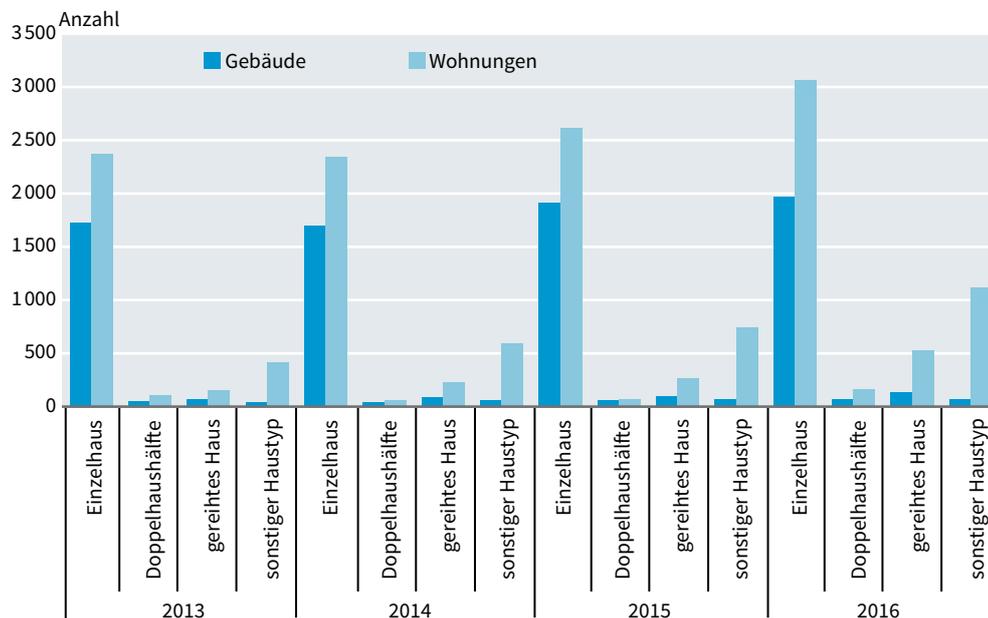


Abbildung 20: Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2016 nach Haustyp

Gebäudeart Haustyp	Wohn- gebäude	Wohnungen		Wohn- räume
		Insgesamt	darin Wohnfläche	
	Anzahl	Anzahl	100 m ²	Anzahl
Wohngebäude zusammen	2 245	4 903	5 000	20 019
davon:				
Einzelhaus	1 973	3 088	3 652	14 716
Doppelhaus	67	165	178	692
Gereihtes Haus	131	529	462	1 909
Sonstiger Haustyp	74	1 121	707	2 702
davon:				
Wohngebäude mit 1 Wohnung	1 931	1 931	2 821	11 670
davon:				
Einzelhaus	1 792	1 792	2 638	10 884
Doppelhaus	44	44	58	228
Gereihtes Haus	76	76	100	434
Sonstiger Haustyp	19	19	25	124
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	88	176	196	800
davon:				
Einzelhaus	73	146	162	626
Doppelhaus	3	6	8	34
Gereihtes Haus	8	16	16	92
Sonstiger Haustyp	4	8	10	48
Wohngebäude mit 3 o. m. Wohnungen	207	2 135	1 757	6 695
davon:				
Einzelhaus	102	950	768	2 994
Doppelhaus	20	115	112	430
Gereihtes Haus	47	437	346	1 383
Sonstiger Haustyp	38	633	531	1 888
Wohnheime	19	661	226	854
davon:				
Einzelhaus	6	200	84	212
Doppelhaus	-	-	-	-
Gereihtes Haus	-	-	-	-
Sonstiger Haustyp	13	461	142	642

4. Bauüberhang

Betrachtet man die Ergebnisse des Bauüberhangs 2016, die wesentlich den Schätzungen des künftigen Wohnungsangebots dienen, so stellt man fest, dass aufgrund der gestiegenen Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2016 der Bauüberhang erwartungsgemäß weiter angewachsen ist.

Zum Jahresende 2016 waren insgesamt 10 152 zum Bau freigegebene Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden als noch nicht fertiggestellt gemeldet. Das sind 21,2 Prozent mehr Wohnungen als im Jahr zuvor.

Mehr als 10 000 Wohnungen in Thüringen genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt

Von den bisher noch nicht beendeten Wohnungsbauvorhaben waren 6 559 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Das waren 20,7 Prozent bzw. 1 123 Wohnungen mehr als zum Ende des Jahres 2015.

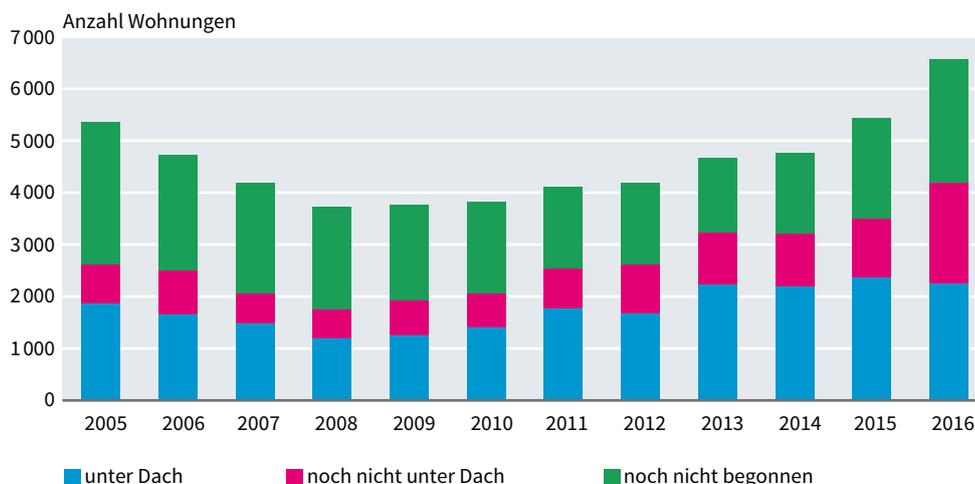
2 262 dieser Neubauwohnungen wurden als rohbaufertig gezählt (unter Dach), 1 927 neue Wohnungen wurden begonnen (noch nicht unter Dach) und bei 2 370 neuen Wohnungen war noch nicht mit dem Bau begonnen worden.

350 Wohnungen sollen nicht mehr zur Bauausführung gelangen. Für diese ist die Baugenehmigung erloschen. Das waren 222 Wohnungen mehr als Ende 2015.

Für die Beurteilung des Baufortschrittes sind folgende Begriffserläuterungen maßgebend:

- a) Als „noch nicht begonnen“ gilt ein Bauvorhaben, wenn weder mit den Ausschachtungsarbeiten für das Fundament begonnen wurde, noch aus irgendwelchen Tätigkeiten auf der Baustelle, wie das Aufstellen von Bau Buden und dgl., der Beginn der Bauarbeiten ersichtlich sind.
- b) Als „begonnen, aber nicht unter Dach“ wird jedes Gebäude bezeichnet, das zwar begonnen, dessen Dach jedoch nicht gedeckt ist.
- c) Als „unter Dach (Rohbau)“ ist jedes Gebäude zu bezeichnen, das im Rohbau fertig gestellt ist, auch wenn Fenster, Türen und der Verputz fehlen.

Abbildung 21: Bauüberhang für Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2005 bis 2016



Beurteilung des Baufortschrittes

Bei der Beurteilung des Baufortschrittes kann für den Neubau eines Gebäudes im Allgemeinen nach den äußerlich erkennbaren Tatbeständen entschieden werden.

Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann der Baufortschritt in der Regel nur durch Befragung oder Ortsbesichtigung festgestellt werden.

Bauüberhang 2016 wie erwartet gewachsen Unter Berücksichtigung der 551 Wohnungen in Gebäuden die nicht schwerpunktmäßig Wohnzwecken dienen (Nichtwohngebäude) und Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden entstehen sollen (3042 Wohnungen) , aber noch nicht fertiggestellt sind, errechnete das Statistische Landesamt zum Ende des Jahres 2016 einen Bauüberhang von insgesamt 9601 Wohnungen in Wohngebäuden.

Abbildung 22: Bauüberhang 2005 bis 2016

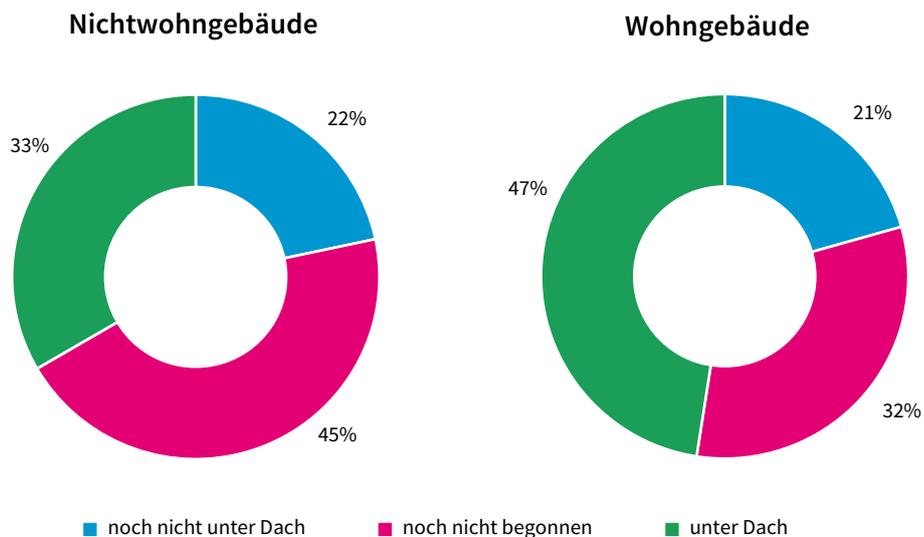
Stichtag (31.12.) Gebäudeart	Insgesamt ¹⁾		Darunter Errichtung neuer Gebäude					
			unter Dach		noch nicht unter Dach		noch nicht begonnen	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Wohn- und Nichtwohngebäude								
2005	8574	7020	1852	1908	617	770	2200	2834
2006	8042	6394	1740	1696	685	851	1841	2312
2007	7206	6075	1497	1513	569	621	1653	2179
2008	6748	5403	1360	1235	491	567	1497	2032
2009	6799	5703	1339	1267	511	700	1468	1886
2010	7031	5682	1513	1431	556	681	1455	1814
2011	7361	6012	1749	1820	668	841	1351	1624
2012	7448	6762	1694	1764	717	970	1337	1631
2013	7642	7213	1893	2303	696	1016	1327	1470
2014	7593	7085	1756	2254	709	1046	1375	1579
2015	8000	8376	1867	2445	735	1137	1465	1990
2016	8318	10152	1878	2343	901	1951	1529	2416
Wohngebäude								
2005	6550	6684	1419	1874	473	741	1699	2740
2006	6082	6051	1359	1664	540	833	1299	2220
2007	5275	5776	1103	1487	435	581	1108	2127
2008	4758	5179	980	1208	335	552	947	1972
2009	4782	5480	943	1249	354	687	946	1832
2010	4891	5496	1074	1402	384	670	900	1761
2011	5223	5776	1265	1776	460	778	828	1560
2012	5321	6560	1243	1677	506	948	774	1571
2013	5555	6947	1427	2241	488	990	779	1431
2014	5579	6823	1316	2193	500	1031	869	1542
2015	5962	7953	1465	2379	510	1122	917	1935
2016	6233	9601	1476	2262	640	1927	988	2370
Nichtwohngebäude								
2005	2024	336	433	34	144	29	501	94
2006	1960	343	381	32	145	18	542	92
2007	1931	299	394	26	134	40	545	52
2008	1990	224	380	27	156	15	550	60
2009	2017	223	396	18	157	13	522	54
2010	2140	186	439	29	172	11	555	53
2011	2138	236	484	44	208	63	523	64
2012	2127	202	451	87	211	22	563	60
2013	2087	266	466	62	208	26	548	39
2014	2014	262	440	61	209	15	506	37
2015	2038	423	402	66	225	15	548	55
2016	2085	551	402	81	261	24	541	46

1) genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Von den bisher noch nicht beendeten 2085 Bauvorhaben für Nichtwohngebäude waren 1204 (57,8 Prozent) Neubauten. Das waren 2,5 Prozent bzw. 29 neue Bauvorhaben mehr als zum Ende des Jahres 2015.

402 dieser gewerblichen Neubauten wurden als rohbaufertig gezählt (unter Dach), 261 wurden begonnen (noch nicht unter Dach) und bei 541 war noch nicht mit dem Bau begonnen worden. Für 43 neu geplante Gewerbeobjekte ist die Baugenehmigung erloschen.

Abbildung 23: Bauüberhang in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden 2016



Neben dem eigenständigen Informationswert der Bauüberhangsstatistik, liefert sie die Ausgangsdaten zur Ermittlung künftiger Baufertigstellungen und erfüllt damit gleichzeitig eine Art Kontrollfunktion zur Abgabe der Baufertigstellungsmeldung. Für genehmigte Gebäude, für die bis zum Jahresende keine Fertigstellungsmeldung übergeben wurde, wird die Überhangsmeldung ausgefüllt oder - falls das Gebäude doch schon fertig ist - die Fertigstellungsmeldung.

5. Baufertigstellungen

5484 Wohnungen bezugsfertig – höchstes Ergebnis seit 14 Jahren

Die positiven Aussichten für Fertigstellungen im Wohnungsbau 2016 wurden durch die anhaltende Zunahme der Baugenehmigungen als Frühindikatoren des Baugeschehens seit Anfang des Jahres 2015 gestützt. Danach wurden im Jahr 2016 Baufertigstellungen für 5484 zu errichtende Wohnungen erteilt. Gegenüber dem Vorjahr sind 1 688 Wohnungen mehr fertig gestellt worden und damit wurde das höchste Ergebnis seit 14 Jahren erzielt.

Datum der Baufertigstellung

Als Datum der Bezugsfertigstellung (Erhebungsbogen Baufertigstellung) ist der Termin anzugeben, zu dem die Arbeiten am Bauvorhaben weitgehend abgeschlossen sind und zu dem das Gebäude bzw. die Wohnungen bezogen oder bei leerstehenden Gebäuden bezugsfertig werden.

Hierbei ist ohne Bedeutung, ob das Gebäude verputzt ist oder ob noch Schönheitsarbeiten vorzunehmen sind.

Entscheidend für die Fertigstellung ist die Ingebrauchnahme und nicht die Schlussabnahme des Bauobjekts durch die Bauaufsichtsbehörde.

Abbildung 24: Wohnungsfertigstellungen insgesamt 1995 bis 2016

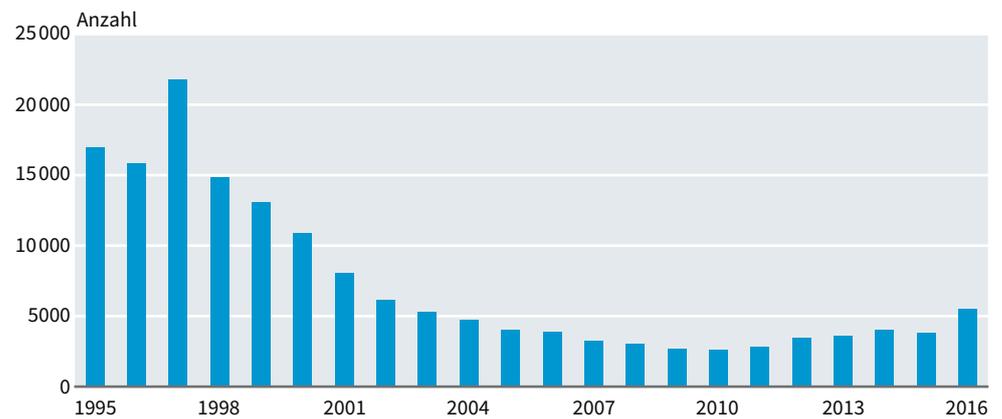


Abbildung 25: Baufertigstellungen 1995 bis 2016 nach Wohngebäude und Nichtwohngebäude

Jahr	Insgesamt ¹⁾								
	Gemeldete Baufertigstellungen	Wohngebäude			Nichtwohngebäude			Wohnungen insgesamt	Wohnräume insgesamt
		zusammen	veranschlagte Kosten der Bauwerke	Wohnfläche	zusammen	veranschlagte Kosten der Bauwerke	Nutzfläche		
	Anzahl	1000 Euro	1000 m ²	Anzahl	1000 Euro	1000 m ²	Anzahl		
1995	11 794	9 068	1 786 949	1 396	2 726	2 377 678	2 542	16 931	75 081
1996	10 810	8 505	1 802 373	1 322	2 305	1 739 425	1 838	15 823	70 051
1997	14 046	11 519	2 362 162	1 777	2 527	1 633 864	1 945	21 766	94 414
1998	12 120	9 857	1 783 391	1 342	2 263	1 444 798	1 720	14 845	68 033
1999	11 424	9 445	1 627 692	1 216	1 979	1 372 617	1 463	13 034	61 461
2000	10 819	8 803	1 430 357	1 090	2 016	1 116 087	1 175	10 896	54 658
2001	8 785	6 936	1 081 172	804	1 849	1 167 992	1 165	8 040	38 715
2002	7 780	6 261	873 168	686	1 519	967 756	941	6 139	32 386
2003	7 258	5 843	821 194	615	1 415	1 116 282	776	5 301	28 365
2004	6 820	5 505	723 287	570	1 315	618 715	777	4 691	26 246
2005	6 159	4 850	649 840	511	1 309	714 930	826	3 998	22 538
2006	5 771	4 398	585 026	491	1 373	596 689	642	3 868	21 517
2007	5 104	3 782	523 404	401	1 322	706 460	687	3 267	17 301
2008	4 585	3 203	476 133	360	1 382	691 178	773	3 000	15 116
2009	4 184	2 932	422 169	326	1 252	515 771	613	2 671	13 692
2010	3 927	2 744	398 556	310	1 183	455 530	533	2 570	12 904
2011	4 273	2 929	453 080	343	1 344	634 752	696	2 803	14 589
2012	4 673	3 368	506 942	409	1 305	574 686	881	3 439	17 339
2013	4 477	3 235	526 076	404	1 242	555 851	665	3 577	16 581
2014	4 547	3 333	614 850	452	1 214	532 320	637	4 040	18 453
2015	4 590	3 392	623 370	443	1 198	551 965	643	3 796	17 711
2016	4 934	3 785	1 316 467	665	1 149	419 718	443	7 171	17 711

1) Insgesamt = einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Fertigstellungen für Neubauwohnungen in Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden 2016 übersteigen das Vorjahresergebnis um 601 Wohnungen. Die der Baumaßnahmen im Bestand, also Umbauten, Ausbauten oder Erweiterungen bereits bestehender Wohn- und gemischt genutzten Gebäude, lagen mit +1087 Wohnungen ebenfalls über dem Vorjahresniveau. Die baulichen Veränderungen an bestehenden Wohngebäuden führten zu einem starken Zuwachs an Wohnungen in Wohnheimen. 955 Wohnungen wurden in Wohnheimen im bestehenden Gebäudebestand fertig gestellt.

Im Wohnungsbau d.h. in Gebäuden, die mindestens zur Hälfte, gemessen am Anteil der Wohnfläche, Wohnzwecken dienen, werden 5376 Wohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt, davon 1830 Wohnungen in schon bestehenden Wohngebäuden und 3546 Neubauwohnungen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht diese Entwicklung einer Steigerung um 46,6 Prozent.

Fertig gestellte Wohnungen in Wohngebäuden steigen um 47 Prozent

53,6 Prozent des neuen Wohnraums sind neue Ein- und Zweifamilienhäuser (1901). In neuen Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (einschl. Wohnheime) wurden 1645 Wohnungen fertig gestellt, 585 Wohnungen mehr als im Jahr 2015. Ermittelt wurde dieser Zuwachs an bezugsfertigen neuen Wohnraum sowohl in Mehrfamilienhäusern (+113 Wohnungen) als auch in Wohnheimen (+472 Wohnungen). Insgesamt 571 neue Wohnungen wurden 2016 in Wohnheimen fertig gestellt.

Abbildung 26: Baufertigstellungen neuer Wohngebäude 1995 bis 2016 nach Gebäudeart

Jahr	Wohngebäude					Wohnungen in Wohngebäuden				
	Insgesamt	davon mit ...				Insgesamt	davon in Wohngebäude mit ...			
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	Wohnheime		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	Wohnheime
Anzahl										
1995	6503	4840	890	766	7	13719	4840	1780	7067	32
1996	5782	4080	898	802	2	12899	4080	1796	7023	-
1997	7930	5778	1117	1032	3	17416	5778	2234	9404	-
1998	6388	5109	735	542	2	11494	5109	1470	4914	1
1999	6025	4938	707	376	4	9416	4938	1414	3063	1
2000	5667	4799	532	329	7	8682	4799	1064	2809	10
2001	4010	3456	364	184	6	5781	3456	728	1597	-
2002	3673	3187	326	156	4	4975	3187	652	1136	-
2003	3296	2893	300	100	3	4164	2893	600	671	-
2004	3137	2829	240	62	6	3740	2829	480	428	3
2005	2565	2296	181	87	1	3322	2296	362	664	-
2006	2492	2247	158	85	2	3241	2247	316	678	-
2007	1942	1718	146	76	2	2590	1718	292	579	1
2008	1650	1465	108	76	1	2297	1465	216	616	-
2009	1455	1271	120	58	6	2113	1271	240	602	-
2010	1338	1199	74	60	5	1951	1199	148	584	20
2011	1514	1355	88	67	4	2078	1355	176	544	3
2012	1796	1603	111	81	1	2615	1603	222	788	2
2013	1672	1531	75	64	2	2451	1531	150	758	12
2014	1828	1622	91	115	-	2908	1622	182	1104	-
2015	1883	1696	92	91	4	2940	1696	184	961	99
2016	1965	1733	84	131	17	3546	1733	168	1074	571

5.1 Abwicklungsdauer der Bauvorhaben

Neue Wohnhäuser sind im Durchschnitt nach 17 Monate bezugsfertig

Im Jahr 2016 hat sich die durchschnittliche Abwicklungsdauer, d.h. die Zeitspanne zwischen Baugenehmigung und Baufertigstellung eines Bauvorhabens, gegenüber dem Jahr 2015 um einen Monat auf 17 Monate verringert. Dabei traten ähnlich wie in den Vorjahren Unterschiede bei den einzelnen Gebäudearten auf.

Die neu fertig gestellten 1733 Einfamilienhäuser waren im Durchschnitt nach 17 Monaten bezugsfertig. Bei 2,8 Prozent der Häuser dauerte es nur bis zu einem halben Jahr und 41,1 Prozent konnten nach ca. einem Jahr bezogen werden. 40,2 Prozent wurden zwischen einem und 2 Jahren fertig gestellt. Bei den restlichen 15,8 Prozenten dauerte es mehr als 2 Jahre.

Fertig gestellte Einfamilienhäuser, die in der Fertigteilbauweise errichtet wurden, waren im Durchschnitt schon nach 14 Monaten zum Einzug bereit, in konventioneller Bauweise nach 17 Monaten Bauzeit.

Die Bauherren der 84 Zweifamilienhäuser mussten im Durchschnitt 19 Monate bis zum Bezug der 168 Wohnungen warten (Jahr 2015: 20 Monate).

Bei den 1074 Wohnungen in 131 Mehrfamilienhäusern, die naturgemäß einen höheren Bauaufwand haben, dauerte es im Durchschnitt 23 Monate bis zur Bezugsfertigstellung (Jahr 2015: 22 Monate). Hier wurde ein Gebäude in einem halben Jahr oder weniger fertig gestellt. Bei 7,6 Prozent dauerte es etwa ein Jahr. 55,0 Prozent der Mehrfamilienhäuser wurden zwischen einem und 2 Jahren fertig, bei 36,6 Prozent lag die Genehmigung mehr als 2 Jahre zurück.

Wohnheime nach kurzer Bauzeit bezugsfertig

Für die 571 Wohnungen in 17 Wohnheimen hat sich die durchschnittliche Abwicklungsdauer gegenüber dem Vorjahr halbiert. Die Bezugsfertigstellung wurde nach nur 9 Monaten erreicht.

Abbildung 27: Abwicklungsdauer der fertig gestellten neuen Wohngebäude 2003 bis 2016

Anteil an den Zeitspannengruppen

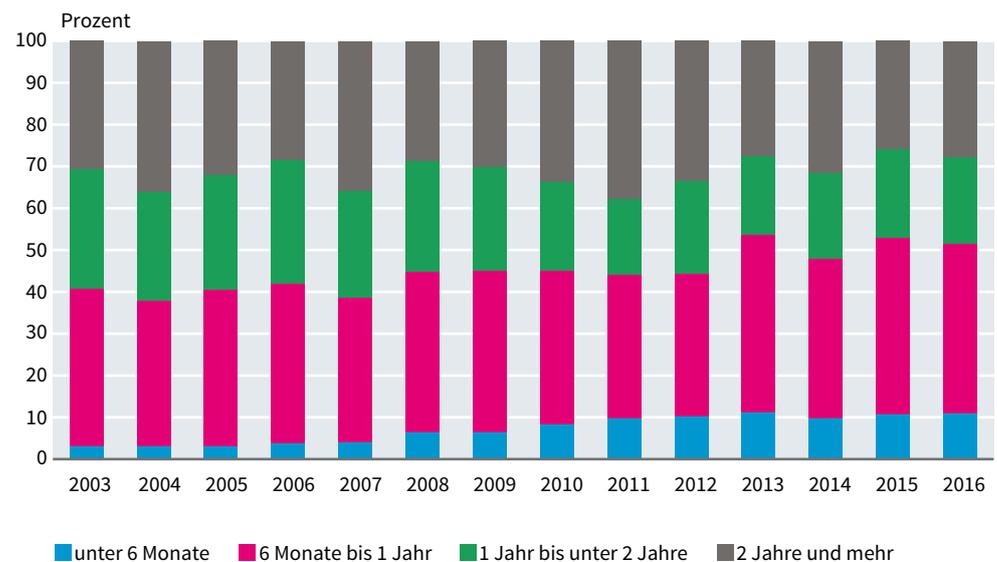


Abbildung 28: Durchschnittliche Abwicklungsdauer der fertig gestellten neuen Wohngebäude 2015 und 2016 nach Gebäudeart

Gebäudeart	Insgesamt	davon mit einer Zeitspanne							Durchschnittliche Abwicklungsdauer		
		zwischen Genehmigung und Fertigstellung in Monaten							Insgesamt	Fertigteilbau	konventionelle Bauart
		unter 6	6 bis unter 12	12 bis unter 18	18 bis unter 24	24 bis unter 30	30 bis unter 36	36 und mehr			
Anzahl									Monate		
2016											
Wohngebäude zusammen	1965	58	745	558	259	128	95	122	17	15	18
darin: Wohnungen	3546	346	880	852	715	293	265	195			
davon:											
Wohngebäude mit 1 Wohnung	1733	49	713	493	204	110	60	104	17	14	17
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	84	1	17	31	14	8	5	8	19	15	20
Wohngebäude mit 3 o. m. Wohnungen	131	1	10	33	39	8	30	10	23	29	22
darin: Wohnungen	1074	5	55	275	402	67	195	75			
Wohnheime	17	7	5	1	2	2	-	-	9	5	19
darin: Wohnungen	571	290	78	22	81	100	-	-			
2015											
Wohngebäude zusammen	1883	59	655	494	252	151	76	196	18	15	19
darin: Wohnungen	2940	62	765	766	571	379	118	279			
davon:											
Wohngebäude mit 1 Wohnung	1696	56	615	444	212	126	64	179	18	14	19
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	92	3	28	24	13	8	7	9	20	20	20
Wohngebäude mit 3 o. m. Wohnungen	91	-	11	25	26	16	5	8	22	19	22
darin: Wohnungen	961	-	75	265	292	207	40	82			
Wohnheime	4	-	1	1	1	1	-	-	18	-	18
darin: Wohnungen	99	-	19	9	41	30	-	-			

5.2 Kosten je Quadratmeter bezugsfertiger Wohnfläche

Ein Vergleich der Baukosten (veranschlagt zum Zeitpunkt der Baugenehmigungen) zeigt, dass die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche in neu errichteten Wohngebäuden jährlich steigen und im Jahr 2016 einen Wert von 1366 Euro erreichten. In den Jahren entwickeln sich entsprechend der Kosten je Wohnfläche auch die Größe der Wohnungen. 2011 ist die durchschnittliche Wohnung 121 Quadratmeter groß, 2013 bis 2015 noch 117 Quadratmeter. 2016 sank die durchschnittliche Wohnfläche auf 106 Quadratmeter je Wohnung.

Steigende Kosten je Quadratmeter Wohnfläche

Abbildung 29: Durchschnittskosten je Quadratmeter Wohnfläche für neue Wohngebäude 1995 bis 2016

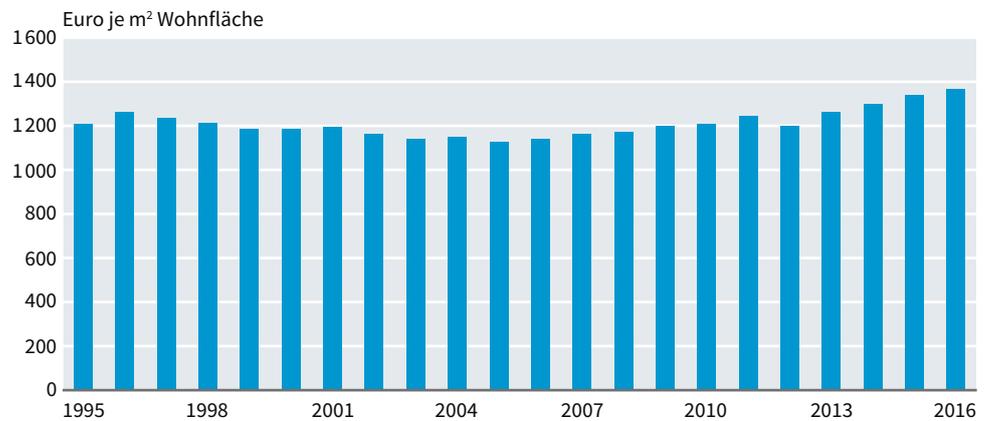


Abbildung 30: Baufertigstellungen neuer Wohngebäude 2015 und 2016 nach Gebäudeart und Bauherr

Gebäudeart Bauherr	Wohnfläche je		Veranschlagte Kosten des Bauwerks je			
	Gebäude	Wohnung	Gebäude	Wohnung	m ² Wohnfläche	m ³ Rauminhalt
	m ²		1 000 Euro		Euro	
2016						
Wohngebäude zusammen	191,0	105,8	261	145	1 366	258
davon:						
Wohngebäude mit 1 Wohnung	144,3	144,3	199	199	1 379	262
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	217,1	108,5	304	152	1 398	253
Wohngebäude mit 3 o. m. Wohnungen	705,7	86,1	915	112	1 296	246
Wohnheime	854,5	25,4	1 322	39	1 547	270
Von den Bauherren waren:						
Öffentliche Bauherren	766,5	28,9	1 007	38	1 313	225
Unternehmen	664,9	76,3	893	102	1 344	253
Private Haushalte	155,1	135,9	212	185	1 365	260
Organisationen o. Erwerbszweck	611,6	50,5	1 093	90	1 787	292
2015						
Wohngebäude zusammen	183,0	117,2	245	157	1 340	255
davon:						
Wohngebäude mit 1 Wohnung	143,8	143,8	193	193	1 342	255
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	211,1	105,5	258	129	1 223	235
Wohngebäude mit 3 o. m. Wohnungen	842,1	79,7	1 139	108	1 353	258
Wohnheime	1 166,3	47,1	1 743	70	1 495	254
Von den Bauherren waren:						
Öffentliche Bauherren	763,7	67,4	1 329	117	1 741	353
Unternehmen	596,9	80,2	802	108	1 343	248
Private Haushalte	157,6	131,8	210	175	1 330	254
Organisationen o. Erwerbszweck	1 063,6	75,2	1 519	107	1 428	278

Die Baukosten für fertig gestellte neue Wohngebäuden sind 2016 um 51 Millionen Euro gestiegen. Je Gebäude betragen die Kosten somit durchschnittlich 261 Tausend Euro, gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Steigerung um 6,5 Prozent.

6. Bauabgänge in Thüringen

Seit der Neufassung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) im Jahre 2004 ist der Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern unter bestimmten Bedingungen verfahrensfrei und erscheint nicht mehr vollständig in der Statistik, da er nun nach Kenntnissgabe vorwiegend beim Eigentümer erfragt wird.

ThürBO 2004 Neue Regelungen für Abriss

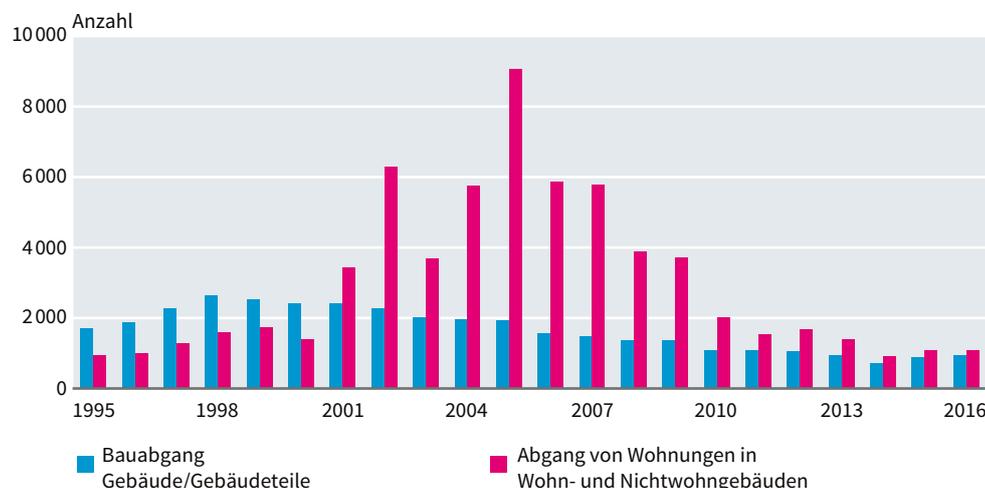
Im Rahmen der Abgangsstatistik werden Gebäude und Gebäudeteile erfasst, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken (mit und ohne Baumaßnahmen) geändert wird.

Ein Totalabgang liegt vor, wenn die Bausubstanz (Gebäude oder Gebäudeteil), d. h. die Summe des nutzbaren Bauvolumens, durch Baumaßnahmen oder infolge anderer Ursachen beseitigt werden.

Abgänge durch Nutzungsänderung - in der Abgangsstatistik werden nur Nutzungsänderungen zwischen den beiden Nutzungskategorien Wohn- und Nichtwohnbau (z.B. durch Umwidmung von Wohnfläche in gewerblich genutzte Fläche und umgekehrt) erfasst. Veränderungen der Nutzung innerhalb des Nichtwohnbau oder innerhalb des Wohnbaus bleiben unberücksichtigt.

Im Jahr 2016 sind insgesamt 1 097 Wohnungen durch Abgänge und Nutzungsänderungen dem Thüringer Landesamt für Statistik zur Kenntnis gelangt.

Abbildung 31: Abgang von Gebäuden/Gebäudeteilen und darin befindlichen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1995 bis 2016¹⁾



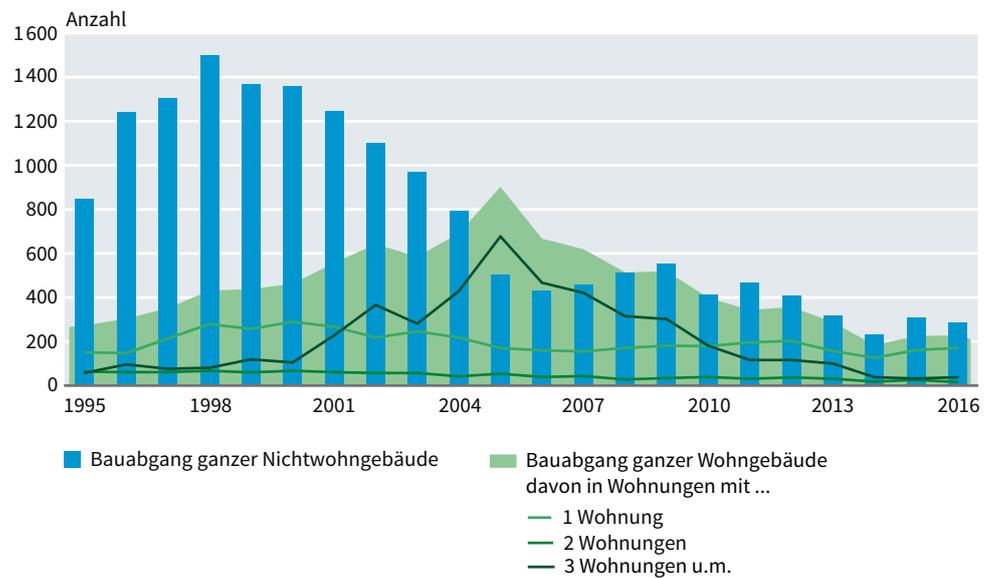
1) Antwortausfälle haben vor allem 2003 und 2004 zu Untererfassungen geführt. Die betreffenden Meldungen wurden nachträglich dem Jahr 2005 zugeordnet.

Es wurden 228 Komplettabrisse von Wohngebäuden mit 828 Wohnungen angezeigt. Wohngebäude mit 1 Wohnung waren in 171 Fällen vom Abriß betroffen, mit 2 Wohnungen 16 Mal und in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen wurde der Abriss für 41 Gebäude und 625 Wohnungen registriert. Insgesamt gingen mit dem kompletten Abriss der Wohngebäude 52 Tausend Quadratmeter Wohnfläche dem Wohnungsmarkt verloren. Im Vorjahr sind mit 225 Wohngebäudenabrissen ein Wohnflächenverlust von 61,5 Tausend Quadratmeter und 908 Wohnungen zu verzeichnen.

228 Komplettabrisse von Wohngebäuden

Der Abriss von ganzen gewerblichen Gebäuden ist 286 Mal ausgeführt worden. Damit sind 137 Tausend Quadratmeter Nutzfläche dem Bestand der gewerblichen Nutzung entzogen worden.

Abbildung 32: Bauabgang ganzer Gebäude 1995 bis 2016 nach Gebäudeart

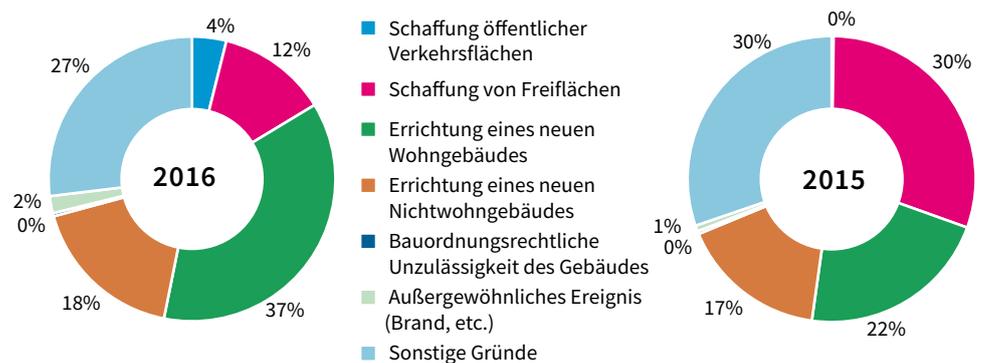


6.1 Abgangsursache und Abgang nach Baualtersklasse

Errichtung neuer Wohngebäude – Hauptursache des Abgangs

Der Abgang dieser 828 Wohnungen in ganzen Wohngebäuden war ursächlich auf die Errichtung von neuen Wohngebäuden (37 Prozent), der Errichtung neuer Nichtwohngebäude (18 Prozent) sowie auf die Schaffung von Frei- und öffentlichen Verkehrsflächen (16 Prozent) zurückzuführen. Im Jahr 2015 bestand in 30 Prozent die Hauptursache in der Schaffung von Freiflächen, insgesamt wurde für 908 Wohnungen in ganzen Wohngebäuden der Abbruch durchgeführt.

Abbildung 33: Ursache des Abgangs von Wohnungen in ganzen Wohngebäuden 2015 und 2016



55 Prozent der Wohnungsabgänge in Wohngebäuden sind im Jahr 2016 Abgänge ganzer Gebäude mit einem Baujahr nach 1978. Wie auch in den Vorjahren überwiegt dabei mit 76 Prozent der Wohnungsabgang im Geschossbau (einschl. Wohnheime).

Abbildung 34: Abgang von Wohnungen in ganzen Wohngebäuden (ohne Nutzungsänderungen) 2016

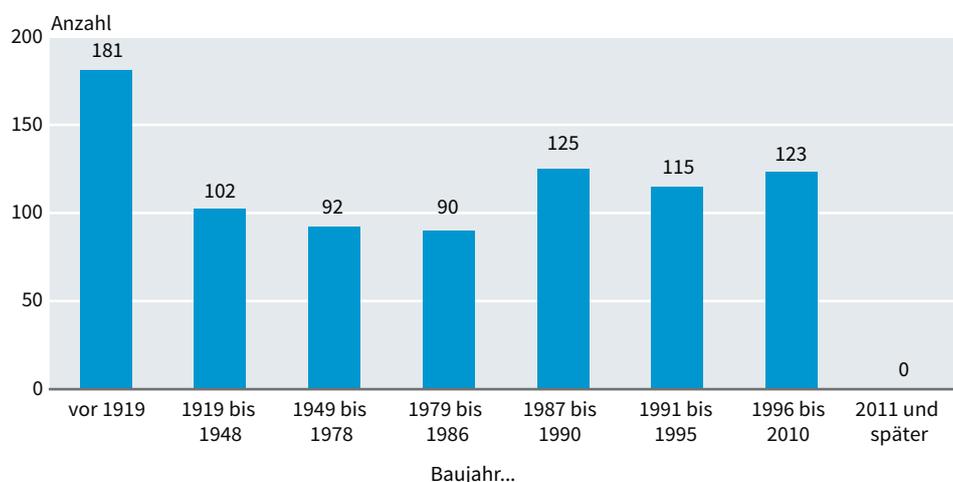


Abbildung 35: Abgang von Gebäuden 1995 bis 2016 ohne Nutzungsänderungen

Jahr	Bauabgang insgesamt		Abgang ganzer Gebäude							Gebäude	Nutzfläche 100 m ²
	Gebäude/ Gebäude- teile	Wohnungen	Wohngebäude								
			insgesamt		darunter mit ... Wohnung(en)						
			Gebäude	Wohnungen	1	2	3 und mehr ¹⁾				
Gebäude	Wohnungen										
Anzahl										100 m ²	
1995	1 197	601	273	520	151	63	59	243	848	8013	
1996	1 665	830	304	732	147	61	96	463	1 242	7 472	
1997	1 805	1 032	352	892	214	61	77	556	1 304	8 234	
1998	2 075	1 286	431	1 104	279	67	85	691	1 499	9 678	
1999	1 996	1 506	438	1 388	257	60	121	1 011	1 369	7 807	
2000	1 918	1 182	462	1 113	290	67	105	689	1 360	7 149	
2001	1 914	3 227	557	3 152	267	61	229	2 763	1 247	6 695	
2002	1 804	6 084	642	6 012	218	57	367	5 680	1 100	5 292	
2003	1 620	3 473	585	3 423	246	57	282	3 063	972	5 076	
2004	1 570	5 580	691	5 441	218	42	431	5 139	793	4 667	
2005	1 516	8 749	902	8 455	170	54	678	8 177	502	3 471	
2006	1 199	5 721	667	5 572	160	39	468	5 334	433	2 799	
2007	1 159	5 594	619	5 386	155	43	421	5 145	458	2 662	
2008	1 076	3 758	514	3 673	171	28	315	3 446	512	3 436	
2009	1 112	3 607	519	3 508	181	34	304	3 259	556	3 391	
2010	846	1 916	399	1 892	179	39	181	1 635	414	2 679	
2011	842	1 441	343	1 402	196	31	116	1 144	468	2 473	
2012	795	1 606	357	1 592	203	37	117	1 315	410	3 774	
2013	652	1 291	288	1 251	157	31	100	1 032	317	1 573	
2014	490	822	184	749	126	18	40	587	233	894	
2015	616	968	225	908	161	26	38	695	309	1 511	
2016	591	915	228	828	171	16	41	625	286	1 373	

1) einschl. Wohnheime

2) Antwortausfälle haben vor allem 2003 und 2004 zu Untererfassungen geführt. Die betreffenden Meldungen wurden nachträglich dem Jahr 2005 zugeordnet.

Ausblick

2016 war im Hinblick auf den Wohnungsbau ein sehr erfolgreiches Jahr für Thüringen. Ein Blick auf die Genehmigungszahlen im 1. Halbjahr 2017 zeigen aber bereits, dass die Baufreigaben im Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufig sind. Gegenüber den Jahren vor 2016 zeichnet sich ein Plus der Wohnungsgenehmigungen ab. Es bleibt daher abzuwarten, ob sich der Wohnungsbautrend aus dem Jahr 2016 im 2. Halbjahr dieses Jahres fortsetzen wird. Die Fallzahlen der Baugenehmigungsstatistik 2016 werden trotz immer noch günstigen Finanzierungsbedingungen aller Voraussicht nach im Jahr 2017 nicht erreicht werden können. Trotz deutlich steigender Baukosten zeichnet sich bisher aber eine relativ stabile Entwicklung – wenn auch auf einem etwas niedrigeren Niveau – ab.

Abbildung 36: Baugenehmigungen 1. Halbjahr 1995 bis 2017

