

Jürgen Salchow

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Berlin 2001

Vorbemerkung

Im Gesamtsystem der einzelnen am Wirtschaftsgeschehen beteiligten Bereiche nimmt die Bauwirtschaft eine wichtige Stellung ein. Dementsprechend hält das Programm der amtlichen Statistik zur Beurteilung der Bauwirtschaft eine Vielzahl von Informationen bereit. Dazu zählen insbesondere die bei den Unternehmen und bei den Betrieben des Baugewerbes erhobenen Daten über Umsatz, Beschäftigte, Arbeitsstunden, Investitionen, Auftragsengänge und Auftragsbestände usw. sowie die bei Bauherren und Bauaufsichtsbehörden im Zuge der Genehmigungspflicht von Bauvorhaben anfallenden Angaben über Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. Vor allem die Zahlen über Baugenehmigungen finden Verwendung in der Konjunktur- und Wohnungspolitik sowie in der Wohnungs- und Bauwirtschaft. In dem vorliegenden Beitrag werden ausgewählte Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistiken über Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Berlin für das Jahr 2001 sowie einige Eckzahlen zur Entwicklung der Bautätigkeit seit 1991 kommentiert.

Die gesetzliche Grundlage der mit monatlicher und jährlicher Aufbereitung durchzuführenden Statistiken der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Hochbau war von 1979 bis einschließlich 1998 das Zweite Gesetz über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit und die Fortschreibung des Gebäudebestandes (2. BauStatG) vom 27. Juli 1978 [1]. Im Zeitablauf sich ändernde Rahmenbedingungen der Bautätigkeitsstatisti-

ken, insbesondere die in den einzelnen Bundesländern zunehmende Liberalisierung des Baurechts im Zusammenhang mit der Erteilung von Baugenehmigungen sowie die im Jahr 1995 bei sämtlichen Bundesstatistiken durchgeführte Programmüberprüfung führten zu einer Novellierung des gesamten Gesetzes. Die nunmehr gültige gesetzliche Grundlage ist das Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz - HBau StatG) vom 5. Mai 1998, das ab dem 1. Januar 1999 in Kraft trat [2]. Gegenstand der Bautätigkeitsstatistik sind alle genehmigungspflichtigen, kenntnisgabe- oder anzeige-pflichtigen bzw. einem Genehmigungsfreistellungsverfahren unterliegenden Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Erhebungseinheiten sind neu zu errichtende Gebäude sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Nicht einzubeziehen sind Baumaßnahmen für ausschließlich sonstigen Nutzraum bis zu 350 Kubikmeter Rauminhalt oder bis zu 18 000 EUR veranschlagte Baukosten.

2001 Rückgang der Baugenehmigungen für Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau um 27 %

Für das Jahr 2001 meldeten die Bauaufsichtsbehörden in Berlin dem Statistischen Landesamt insgesamt 4 271 Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau, für die eine Bauerlaubnis zu erteilen war (Tabelle 1). In 2 782 Fällen betrafen die Bescheide die Errichtung neuer Gebäude, 1 489 Baugenehmigungen bezogen sich auf Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen). Der Schwerpunkt der Baugenehmigungen für Neubauten lag im Wohnungsbau (2 534 Gebäude oder 91,1 % aller Fälle), 248 Bauvorhaben fielen in die Kategorie Nichtwohngebäude. Die Realisierung aller von den Bauherren beantragten und genehmigten Bauvorhaben führt in den nächsten Jahren zu einem Zugang von 4 511 Wohnungen und einem Zuwachs an Nutzfläche von 895 000 m². Das Investitionsvolumen sämtlicher Baumaßnahmen beträgt knapp 2,2 Mrd. EUR. Diese Summe, in der Bautätigkeitsstatistik als veranschlagte Kosten definiert, umfasst die Kosten der Baukonstruktion (einschließlich Erdarbeiten), die Kosten der Installationen, deren betriebstechnischer Anlagen und die Kosten für

Tab. 1 **Genehmigungen für die Errichtung neuer Gebäude sowie für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin 2001 nach Bezirken**

Bezirk	Bauvorhaben			Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Nutzfläche 1 000 m ²	Wohnungen	Wohnfläche 1 000 m ²	Veranschlagte Kosten der Bauvorhaben Mill. EUR
	insgesamt	Errichtung neuer Gebäude						
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude					
Mitte	121	11	24	86	126,6	182	32,7	274,5
Friedrichshain-Kreuzberg	135	43	21	71	153,7	162	37,9	299,4
Pankow	811	494	29	288	80,2	957	123,6	287,4
Charlottenburg-Wilmersdorf ...	228	68	19	141	149,5	369	59,4	481,1
Spandau	217	131	17	69	65,2	152	20,7	91,5
Steglitz-Zehlendorf	499	337	20	142	40,7	579	80,0	160,6
Tempelhof-Schöneberg	206	57	27	122	46,9	210	23,9	94,4
Neukölln	256	133	15	108	27,9	210	27,1	53,2
Treptow-Köpenick	494	327	30	137	74,1	608	70,8	153,0
Marzahn-Hellersdorf	627	513	14	100	36,4	622	69,7	110,6
Lichtenberg	307	216	12	79	30,2	219	34,4	70,2
Reinickendorf	370	204	20	146	63,2	241	30,1	104,4
Berlin	4 271	2 534	248	1 489	894,7	4 511	610,3	2 180,3

betriebliche Einbauten sowie für besondere Bauausführungen. Nicht einbezogen sind Kosten für nicht fest verbundene Einbauten, die nicht Bestandteil des Bauwerkes sind, Grundstücks- und Erschließungskosten, Architektenhonorare sowie Finanzierungskosten.

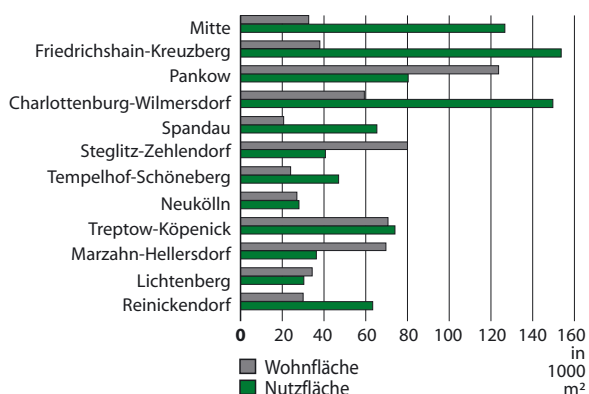
Die in der Tabelle 1 dargestellten Ergebnisse geben einen Überblick über die Verteilung aller im Jahr 2001 genehmigten Bauvorhaben auf die zwölf Berliner Verwaltungsbezirke. Mit insgesamt 811 Bauvorhaben lag der Bezirk Pankow mit deutlichem Abstand an der Spitze, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (627), Steglitz-Zehlendorf (499) sowie Treptow-Köpenick (494). Am unteren Ende der Skala rangierten Tempelhof-Schöneberg (206), Friedrichshain-Kreuzberg (135) und Mitte (121).

Baugenehmigungen in Berlin 2000 und 2001

	2000	2001	Veränderung 2001 gegenüber 2000	
			absolut	in %
Bauvorhaben	5 862	4 271	-1 591	-27,1
Neubau	4 159	2 782	-1 377	-33,1
Baumaßnahmen				
an bestehenden Gebäuden	1 703	1 489	-214	-12,6
Wohnungen	7 719	4 511	-3 208	-41,6

Die Zahlen über die Baugenehmigungen in Berlin für die Jahre 2000 und 2001 spiegeln die schwierige konjunkturelle Lage der Berliner Wirtschaft wider, von der vor allem der Bausektor betroffen ist. Hohe Leerstände sowohl auf dem Berliner Wohnungsmarkt als auch bei Gewerbeimmobilien haben zu einem starken Rückgang bei den Bauinvestitionen geführt. Die Zahl der Anträge auf die Erteilung einer Baugenehmigung ging im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr um rund 1 600 Fälle oder 27 % zurück. Besonders stark ist der Neubausektor tangiert, der einen Einbruch von einem Drittel bei den Bauanträgen zu verzeichnen hatte. Anträge für Baumaßnahmen im Bestand von Wohn- und Nichtwohngebäuden verringerten sich um 12,6 %. Insgesamt wurden 2001 von den Bauherren für rund 3 200 Wohnungen (-41,6 %) weniger Bauanträge eingereicht als im Jahr zuvor.

Abb. 1 **Wohn- bzw. Nutzfläche der genehmigten Bauvorhaben in Berlin 2001 nach Bezirken**



Neubau von rund 4 000 Wohnungen geplant

Im Jahr 2001 sind in Berlin 2 534 Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude erteilt worden (Tabelle 2). Damit sollen 4 032 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 446 200 m² entstehen. Als Wohnfläche gilt dabei die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohneinheit gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen rechnen die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, von Küchen sowie von Nebenräumen (Dielen, Abstellräumen, Bad und dergleichen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m) [3]. Gegenüber dem Genehmigungszeitraum 2000 ging die Zahl der genehmigten Wohneinheiten deutlich, nämlich um 2 603 oder 39,2 %, zurück. Der Berliner Wohnungsmarkt bietet gegenwärtig für Investoren wenig Anreize. Nach dem Fall der Mauer führten für Kapitalanleger attraktive steuerliche Förderprogramme im Wohnungsbau zu einem sprunghaften Anstieg des Angebotes an Wohnungen. Da zahlreiche Wohnungssuchende aus Berlin einschließlich vieler der neu aus dem übrigen Bundesgebiet Zugewanderten sich für eine Wohnung im Umland entschieden, ist der Wohnungsmarkt in Berlin derzeit durch einen hohen Leerstand und ein stagnierendes Mietenniveau gekennzeichnet.

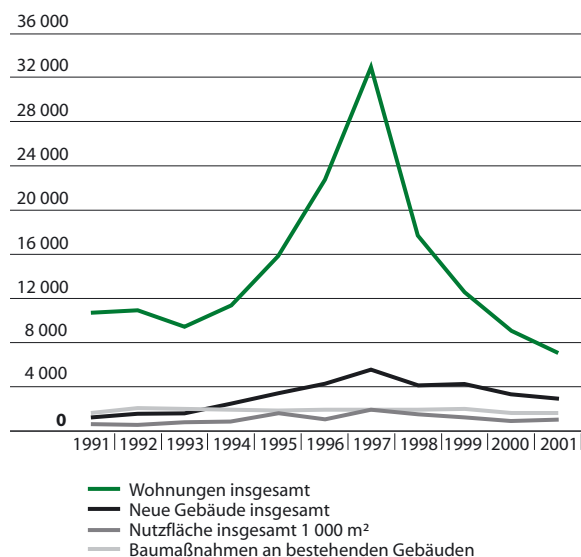
Tab. 2 **Genehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude in Berlin 2001 nach Bezirken**

Bezirk	Gebäude	Rauminhalt		Wohnungen	Veranschlagte Kosten der Bauvorhaben	
		1 000 m³	1 000 m²		insgesamt 1 000 EUR	EUR je m³ Rauminhalt
Friedrichshain-Kreuzberg	43	148,3	27,5	253	33 663	227
Pankow	494	429,7	84,6	859	103 237	240
Charlottenburg-Wilmersdorf	68	189,1	36,4	307	60 844	322
Spandau	131	103,7	18,3	148	22 907	221
Steglitz-Zehlendorf	337	379,9	70,0	536	87 284	230
Tempelhof-Schöneberg	57	54,1	10,3	100	13 488	249
Neukölln	133	101,8	19,1	163	20 784	204
Treptow-Köpenick	327	260,4	51,6	484	57 256	220
Marzahn-Hellersdorf	513	320,3	63,4	575	70 062	219
Lichtenberg	216	122,8	27,0	232	26 157	213
Reinickendorf	204	152,7	24,2	220	27 246	178
Berlin	2 534	2 338,2	446,2	4 032	540 462	231

Tab. 3 **Genehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude in Berlin 2001 nach Bezirken**

Bezirk	Gebäude	Rauminhalt		Wohnungen	Veranschlagte Kosten der Bauvorhaben	
		1 000 m³	1 000 m²		insgesamt 1 000 EUR	EUR je m³ Rauminhalt
Friedrichshain-Kreuzberg	21	828,4	148,9	-	232 177	280
Pankow	29	356,9	55,5	4	74 518	209
Charlottenburg-Wilmersdorf	19	465,6	72,6	29	99 672	214
Spandau	17	373,9	56,9	-	61 419	164
Steglitz-Zehlendorf	20	99,0	15,7	2	29 125	294
Tempelhof-Schöneberg	27	230,2	32,5	1	30 151	131
Neukölln	15	139,7	20,1	7	18 721	134
Treptow-Köpenick	30	375,1	60,9	2	59 545	159
Marzahn-Hellersdorf	14	144,1	21,3	3	16 395	114
Lichtenberg	12	102,7	22,3	-	15 975	155
Reinickendorf	20	166,5	26,0	-	22 587	136
Berlin	248	3 788,4	626,5	84	804 250	212

Abb. 2 **Fertigstellungen neuer Gebäude sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin 1991 bis 2001**



Die Verteilung der geplanten Wohnungsneubauten über das gesamte Stadtgebiet zeigt eine Konzentration der Bauvorhaben in den Bezirken, die noch größere bebaubare Flächenpotenziale in Stadtrandnähe ausweisen, während in den baulich bereits stark verdichteten Bezirken im innerstädtischen Bereich Wohnungsneubau hauptsächlich nur noch bei der Schließung von Baulücken sowie durch Ersatzbauten für altersbedingten Wohnungsabriss stattfindet. Die meisten der 2001 genehmigten Wohnungen sind im Verwaltungsbezirk Pankow (859 Einheiten) geplant. Größere Genehmigungszahlen gibt es noch in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf (575) und Steglitz-Zehlendorf (536). Die wenigsten Genehmigungen für die Errichtung von Neubauwohnungen wurden aus Tempelhof-Schöneberg (100) gemeldet.

Die durchschnittliche Größe aller Neubauwohnungen beträgt 110,7 m². Insgesamt errechnet sich daraus in den nächsten Jahren für Berlin bei der Umsetzung aller genehmigten Wohnungsbauvorhaben ein Zuwachs von

446 200 m² Wohnfläche. Die Spannweite der durchschnittlichen Wohnungsgrößen für die einzelnen Bezirke liegt zwischen 90,3 m² im Bezirk Mitte (überwiegend Geschossmietwohnbau) sowie 130,6 m² im Bezirk Steglitz-Zehlendorf (Ein- und Zweifamilienhausbauvorhaben). Außer im Bezirk Pankow (98,5 m²) weisen alle übrigen Bezirke durchschnittliche Wohnungsgrößen von mehr als 100 m² Wohnfläche aus. Die durchschnittlichen veranschlagten Baukosten für eine Wohnung betragen rund 134 000 EUR.

Friedrichshain-Kreuzberg Schwerpunkt für die Genehmigung von Nichtwohngebäuden

In der Tabelle 3 sind alle im Berichtsjahr 2001 erteilten Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude in Berlin ausgewiesen. Nach der Systematik der Bauwerke handelt es sich bei Nichtwohngebäuden um solche Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind, in denen also mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient [3]. Dazu zählen Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude (wie Fabrikgebäude, Handelsgebäude, Hotels u. dgl.) und sonstige Nichtwohngebäude (wie Schulgebäude, Kindertagesstätten, Sporthallen). Gemessen an der im Rahmen der genehmigten Bauvorhaben ausgewiesenen Nutzfläche liegen die Schwerpunkte der geplanten Bauinvestitionen in den zentralen benachbarten Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (148 900 m²) und Mitte (93 800 m²). Zusammen entfällt auf diese beiden Bezirke ein Anteil von 38,7 % an den für Berlin insgesamt ermittelten Flächen von 626 500 m². Bildet man für die Bezirke eine Rangfolge nach der Häufigkeit der projektierten Nichtwohngebäude, dann lautet die Reihenfolge Treptow-Köpenick (30), Pankow (29) und Tempelhof-Schöneberg (27). Das finanzielle Volumen der genehmigten Bauvorhaben beläuft sich auf rund 804 Mill. EUR. Die veranschlagten Kosten je m³ Rauminhalt betragen im Durchschnitt aller Bezirke 212 EUR, wobei der obere Spannenwert 294 EUR (Steglitz-Zehlendorf) erreicht, der untere 114 EUR (Marzahn-Hellersdorf). Im Zuge der geplanten Nichtwohngebäude sollen ferner noch 84 Wohnungen, verteilt auf acht Bezirke, errichtet werden.

Tab. 4 **Fertigstellungen neuer Gebäude sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin 2001 nach Bezirken**

Bezirk	Bauvorhaben			Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Nutzfläche 1 000 m ²	Wohnungen	Wohnfläche 1 000 m ²	Veranschlagte Kosten der Bauvorhaben Mill. EUR
	insgesamt	Errichtung neuer Gebäude						
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude					
Mitte	183	32	40	111	393,0	1 255	106,7	1 133,3
Friedrichshain-Kreuzberg	109	8	9	92	43,3	167	27,4	104,0
Pankow	839	533	23	283	48,6	1 102	136,5	329,8
Charlottenburg-Wilmersdorf ...	152	38	15	99	55,1	306	38,8	168,1
Spandau	437	299	17	121	20,1	987	86,2	158,8
Steglitz-Zehlendorf	475	257	30	188	61,2	833	87,1	180,8
Tempelhof-Schöneberg	270	122	22	126	41,1	272	31,7	107,8
Neukölln	242	122	14	106	65,8	101	19,9	77,3
Treptow-Köpenick	483	330	22	131	39,4	504	66,4	175,1
Marzahn-Hellersdorf	772	623	31	118	155,3	819	89,6	256,5
Lichtenberg	228	116	9	103	23,8	376	42,5	102,3
Reinickendorf	434	254	28	152	89,4	371	51,2	193,6
Berlin	4 624	2 734	260	1 630	1 035,9	7 093	784,1	2 987,4

2001 Fertigstellung von 4 624 Bauvorhaben

Nach den Meldungen der Bauaufsichtsbehörden wurden 2001 in Berlin insgesamt 4 624 Bauvorhaben fertig gestellt. Knapp zwei Drittel davon (2 994 Einheiten) waren Fertigstellungen von Neubauten, 1 630 Fälle betrafen Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Tabelle 4). Bei den neu errichteten Gebäuden lag der Anteil der Wohngebäude (2 734 Einheiten) bei über 90 %. Das finanzielle Volumen aller 4 624 abgeschlossenen Bauvorhaben beläuft sich insgesamt auf fast 3 Mrd. EUR. Mit dieser Summe wurden insgesamt 7 093 Wohnungen bezugsfertig sowie eine Nutzfläche von 1 035 900 m² geschaffen. Bei der Betrachtung der Verteilung der Bauvorhaben auf die zwölf Berliner Verwaltungsbezirke zeigt sich, dass der Bezirk Mitte sowohl bei der Zahl der fertig gestellten Wohnungen (1 255 Einheiten) als auch bei dem Zuwachs an Nutzfläche (393 000 m²) an erster Stelle liegt. Auf den weiteren Plätzen folgen im Wohnungssektor Pankow (1 102), Spandau (987), Steglitz-Zehlendorf (833) und Marzahn-Hellersdorf (819), bezüglich der Nutzfläche

Marzahn-Hellersdorf (155 300 m²) sowie Reinickendorf (89 400 m²).

Baufertigstellungen in Berlin 2000 und 2001

	2000	2001	Veränderung 2001 gegenüber 2000	
			absolut	in %
Bauvorhaben	4 953	4 624	-329	-6,6
Neubau	3 350	2 994	-356	-10,6
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	1 603	1 630	27	1,7
Wohnungen	9 061	7 093	-1 968	-21,7
Nutzfläche in 1 000 m ²	969	1 036	67	6,9

Vergleicht man das Ergebnis der Baufertigstellungen 2001 mit dem des Vorjahres, dann werden bei den einzelnen Komponenten des Baugeschehens unterschiedliche Verläufe sichtbar. Insgesamt verringerte sich die Zahl der fertig gestellten Bauvorhaben 2001 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 4 953 auf 4 624 Einheiten (-6,6 %). Diese negative Entwicklung betraf überdurchschnittlich

Tab. 5 **Fertigstellungen neuer Gebäude sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin 1991 bis 2001**

Merkmal	1991 ¹	1992 ¹	1993	1994 ²	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Berlin absolut											
Wohngebäude insgesamt ³	1 089	1 284	1 390	2 233	3 036	3 946	5 232	3 759	3 980	3 080	2734
davon											
mit 1 und 2 Wohnungen	643	741	911	1 571	2 029	2 449	3 123	2 810	3 494	2753	2504
mit 3 und mehr Wohnungen	443	541	476	658	1 003	1 497	2 100	945	480	325	228
Wohnungen insgesamt	10 717	10 906	9 415	11 377	15 852	22 744	32 965	17 729	12 589	9061	7093
Wohnfläche insgesamt 1 000 m ²	885,0	953,4	840,6	1 000,4	1 327,7	1 825,1	2 535,3	1 469,3	1 132,4	869,7	784,1
Nichtwohngebäude	159	253	272	332	355	304	433	385	335	270	260
Nutzfläche insgesamt 1 000 m ²	609,0	627,5	788,2	944,7	1 541,5	1 040,7	1 978,3	1 526,6	1 283,0	968,5	1035,9
darunter											
in Büro- und Verwaltungsgebäuden	71,4	118,3	300,2	390,0	652,6	385,5	791,5	673,7	535,0	284,4	392,2
in gewerblichen Betriebsgebäuden	401,7	367,8	267,1	357,1	567,4	389,0	574,5	497,3	456,0	398,8	403,4
Veranschlagte Kosten (EUR/m ³)											
Wohngebäude	211	246	270	273	293	299	287	278	264	251	271
Nichtwohngebäude	146	205	264	274	257	277	337	280	265	266	265
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %											
Wohngebäude insgesamt ³	•	17,9	8,3	60,6	36,0	30,0	32,6	-28,2	5,9	-22,6	-11,2
davon											
mit 1 und 2 Wohnungen	•	15,2	22,9	72,4	29,2	20,7	27,5	-10,0	24,3	-21,2	-9,0
mit 3 und mehr Wohnungen	•	22,1	-12,0	38,2	52,4	49,3	40,3	-55,0	-49,2	-32,3	-29,8
Wohnungen insgesamt	•	1,8	-13,7	20,8	39,3	43,5	44,9	-46,2	-29,0	-28,0	-21,7
Wohnfläche insgesamt 1 000 m ²	•	7,7	-11,8	19,0	32,7	37,5	38,9	-42,0	-22,9	-23,2	-9,8
Nichtwohngebäude	•	59,1	7,5	22,1	6,9	-14,4	42,4	-11,1	-13,0	-19,4	-3,7
Nutzfläche insgesamt 1 000 m ²	•	3,0	25,6	19,9	63,2	-32,5	90,1	-22,8	-16,0	-24,5	7,0
darunter											
in Büro- und Verwaltungsgebäuden	•	65,7	153,8	29,9	67,3	-40,9	105,3	-14,9	-20,6	-46,8	37,9
in gewerblichen Betriebsgebäuden	•	-8,4	-27,4	33,7	58,9	-31,4	47,7	-13,4	-8,3	-12,5	1,2
Veranschlagte Kosten (EUR/m ³)											
Wohngebäude	•	16,6	9,8	1,1	7,3	2,0	-4,0	-3,1	-5,0	-4,9	8,0
Nichtwohngebäude	•	40,4	28,8	3,8	-6,2	7,8	21,7	-16,9	-5,4	0,4	-0,4
Messzahl 1991 = 100											
Wohngebäude insgesamt ³	100	117,9	127,6	205,1	278,8	362,4	480,4	345,2	365,5	282,8	251,1
davon											
mit 1 und 2 Wohnungen	100	115,2	141,7	244,3	315,6	380,9	485,7	437,0	543,4	428,1	389,4
mit 3 und mehr Wohnungen	100	122,1	107,4	148,5	226,4	337,9	474,0	213,3	108,4	73,4	51,5
Wohnungen insgesamt	100	101,8	87,9	106,2	147,9	212,2	307,6	165,4	117,5	84,5	66,2
Wohnfläche insgesamt 1 000 m ²	100	107,7	95,0	113,0	150,0	206,2	286,5	166,0	128,0	98,3	88,6
Nichtwohngebäude	100	159,1	171,1	208,8	223,3	191,2	272,3	242,1	210,7	169,8	163,5
Nutzfläche insgesamt 1 000 m ²	100	103,0	129,4	155,1	253,1	170,9	324,8	250,7	210,7	159,0	170,1
darunter											
in Büro- und Verwaltungsgebäuden	100	165,7	420,4	546,2	914,0	539,9	1108,5	943,6	749,3	398,3	549,3
in gewerblichen Betriebsgebäuden	100	91,6	66,5	88,9	141,2	96,8	143,0	123,8	113,5	99,3	100,4
Veranschlagte Kosten (EUR/m ³)											
Wohngebäude	100	116,6	128,0	129,4	138,9	141,7	136,0	131,8	125,1	119,0	128,4
Nichtwohngebäude	100	140,4	180,8	187,7	176,0	189,7	230,8	191,8	181,5	182,2	181,5

1 einschließlich der Fertigstellungen, die vor dem 1. Januar 1991 genehmigt wurden
 2 Aufgrund der Liberalisierung des Baurechts umfasst die Bautätigkeitsstatistik seit 1994

nicht nur genehmigungspflichtige, sondern auch kenntnisgabe- oder anzeigepflichtige bzw. einem Genehmigungsfriststellungsverfahren unterliegende Bauvorhaben.

3 Neubau einschließlich Wohnheime

den Bereich des Wohnungsbaues, der eine Einbuße von gut einem Fünftel (-21,7 % oder 1 968 Einheiten) zu verzeichnen hatte. Demgegenüber konnte im Bereich des Nichtwohnbaues eine Steigerung der Bauleistung um knapp ein Zehntel (6,9 % oder 67 000 m²) erreicht werden. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der im Vergleich zum Jahr 2000 eingetretene Produktionsrückgang ausschließlich den Neubausektor betraf, der bei der Zahl der fertig gestellten Bauvorhaben einen Rückgang von 356 Bauvorhaben (-10,6 %) zu verbuchen hatte. In der Kategorie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden konnte das Vorjahresergebnis geringfügig, nämlich um 1,7 % (27 Fälle), verbessert werden.

1997 Höhepunkt des Wohnungsbaues mit 32 965 Fertigstellungen

Die seit der Wiedervereinigung der beiden ehemals getrennten Teile Berlins in der Stadt im Baugeschehen abgelaufene Entwicklung ist für den Zeitraum 1991 bis 2001 an Hand einiger ausgewählter Ergebnisse aus der Statistik der Baufertigstellungen in der Tabelle 5 dargestellt. Im ersten Jahr mit Ergebnissen für Berlin insgesamt wurden von den Bauaufsichtsbehörden Fertigstellungen von 1 089 Wohngebäuden (643 mit 1 und 2 Wohnungen, 443 mit 3 und mehr Wohnungen) sowie 159 Nichtwohngebäuden gemeldet. Insgesamt wurden 10 717 Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) bezugsfertig und eine Nutzfläche von 609 000 m² geschaffen. In den darauffolgenden Jahren setzte in Verbindung mit dem Regierungsumzug nach Berlin auf dem Bausektor eine stürmische Entwicklung ein, die im Jahr 1997 ihren Höhepunkt fand. In diesem Jahr erreichte die Zahl der fertig gestellten Wohnungen die Rekordmarke von 32 965 Einheiten, das zweitbeste Ergebnis wurde ein Jahr zuvor mit 22 744 Wohnungsfertigstellungen erzielt. Auch im Bereich des Nichtwohnbaues war das Jahr 1997 dasjenige mit dem mit Abstand besten Ergebnis der gesamten Berichtsperiode. Als Neubauten wurden 433 Nichtwohngebäude errichtet; zusammen mit den im Zuge von Baumaßnahmen an beste-

henden Gebäuden erfolgten Fertigstellungen entstand eine Nutzfläche von insgesamt 1 978 000 m², darunter in Büro- und Verwaltungsgebäuden 792 000 m² und 575 000 m² in gewerblichen Betriebsgebäuden. Nicht erfüllte Erwartungen der Bauherren hinsichtlich der erfolgreichen Vermarktung der fertig gestellten Bauvorhaben führten in den folgenden Jahren sowohl im Wohnungsbau als auch im Nichtwohnbau zu einem Überangebot an Wohn- und Nutzflächen mit der Folge stark nachlassender Investitionstätigkeit potenzieller Bauherren.

Zusammenfassung

Die Bauaufsichtsbehörden in Berlin erteilten 2001 für Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau zusammen 4 271 Baugenehmigungen. Davon betrafen 2 782 Genehmigungen die Errichtung neuer Gebäude, in 1 489 Fällen galten sie für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Realisierung aller Bauvorhaben bedeutet in den kommenden Jahren einen Zugang von 4 511 Wohnungen sowie einen Zuwachs an 895 000 m² Nutzfläche. Der Wert der projektierten Neubauten und Baumaßnahmen beläuft sich auf knapp 2,2 Mrd. EUR. Gegenüber 2000 ging die Zahl der erteilten Baugenehmigungen um 27 % zurück, überdurchschnittlich war der Wohnungsbau betroffen, der eine Einbuße von 42 % zu verzeichnen hatte.

Im Jahr 2001 wurden in Berlin 4 624 Bauvorhaben fertig gestellt, davon waren knapp zwei Drittel (2 994 Einheiten) Neubauten, 1 630 Fälle betrafen Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Insgesamt wurden 7 093 Wohnungen bezugsfertig und eine Nutzfläche von 1 035 900 m² geschaffen. Der Bezirk Mitte war sowohl bei der Zahl der fertig gestellten Wohnungen (1 255 Einheiten) als auch bei dem Zuwachs an Nutzfläche (393 000 m²) Spitzenreiter unter allen zwölf Berliner Verwaltungsbezirken. Der nach der Wiedervereinigung und dem nachfolgenden Regierungsumzug in Berlin einsetzende Bauboom erreichte im Jahr 1997 mit 32 965 fertig gestellten Wohnungen und einem Zuwachs an Nutzfläche von 1 978 000 m² seinen Höhepunkt.

Quellennachweis

- [1] Zweites Gesetz über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit und die Fortschreibung des Gebäudebestandes (2.BauStatG) vom 27. Juli 1978 (BGBl. I S. 1118), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1184, 1798), Artikel 12 der Verordnung zur Änderung statistischer Rechtsvorschriften (Statistikänderungsverordnung – StatÄndV) vom 20. November 1996 (BGBl. I S. 1804).
- [2] Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz- HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869).
- [3] Statistisches Bundesamt: Systematik der Bauwerke, Ausgabe 1978, Stuttgart und Mainz 1978.

Nachrichten aus der amtlichen Statistik

Berliner Ergebnisse der Europäischen Arbeitskostenerhebung für das Jahr 2000 liegen vor

Nach den nun vorliegenden Ergebnissen der in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union durchgeführten Arbeitskostenerhebung für das Jahr 2000 wurden in den Berliner Betrieben der Bereiche „Produzierendes Gewerbe, Handel und Gastgewerbe“ sowie „Kredit- und Versicherungsgewerbe“ durchschnittlich 45 078 EUR pro vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer aufgewendet. Die ermittelten Arbeitskosten differieren stark nach Wirtschaftsbereichen und werden weitgehend durch tarifliche und betriebliche Regelungen beeinflusst. Im Produzierenden Gewerbe betragen die durchschnittlichen Arbeitskosten 48 593 EUR, darunter im Baugewerbe 37 023 EUR. Für die Arbeitnehmer in den erfassten Dienstleistungsbereichen wurden

Arbeitskosten von 40 046 EUR ermittelt, darunter 34 546 EUR im Bereich „Handel“ sowie „Instandhaltung von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern“, 24 251 EUR im „Gastgewerbe“ und 61 821 EUR im „Kredit- und Versicherungsgewerbe“.

Die für die insgesamt in Berlin ansässigen Betriebe ermittelten Arbeitskosten lagen über dem Bundesdurchschnitt von 43 329 EUR je Vollzeitbeschäftigten. Die gezahlten Löhne und Gehälter entsprechen jedoch mit 33 595 EUR je Arbeitnehmer annähernd dem für Deutschland ermittelten Wert. Die höheren Berliner Arbeitskosten resultieren zum Teil aus den beträchtlichen Ausgaben für Entlassungsschädigungen und betriebliches Kurzarbeitergeld von 1 231 EUR je Beschäftigten bzw. 2,7 % der gesamten Arbeitskosten. Bundesweit mussten dafür nur 276 EUR bzw. 0,6 % aufgewendet werden. Die Aufwendungen der Berliner Arbeitgeber für die betriebliche Altersversorgung lagen mit 2 252 EUR je Arbeitnehmer ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1 526 EUR.

Im Unterschied zu den an die Europäische Union gelieferten Daten sind in den für Deutschland veröffentlichten Arbeitskosten je geleisteter Stunde sowie je Vollzeitbeschäftigten auch die Zahlungen und Sachleistungen für Auszubildende sowie die dem Arbeitgeber erstatteten Lohn- und Gehaltszahlungen enthalten. Von den Ausbildungsvergütungen sowie Sonderzahlungen und Sachmitteln für Auszubildende entfielen auf jeden vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer 437 EUR. Durchschnittlich 43 EUR an Lohnkosten je Beschäftigten wurden den Berliner Arbeitgebern im Jahr 2000 aus öffentlichen Mitteln, z. B. als Eingliederungsbeihilfen der Bundesanstalt für Arbeit, erstattet.

Agrarstrukturerhebung im Mai 2003

Im Mai wird die Agrarstrukturerhebung (ASE) 2003 nach dem novellierten Agrarstatistikgesetz von 2002 durchgeführt und ist erstmals gleichzeitig auf die Erfüllung von Datenanforderungen der Europäischen Union gerichtet. In Berlin werden rund 100 landwirtschaftliche Betriebe und Gartenbaubetriebe befragt.

In schriftlicher Form erhalten die potenziellen berichtspflichtigen Betriebe in den kommenden Wochen die Informationen über die Durchführung und den Umfang der Erhebung. Anschließend tref-

fen Erhebungsbeauftragte des Statistischen Landesamtes Berlin bilaterale Terminvereinbarungen mit den Betriebsinhabern und beraten und unterstützen diese bei der Durchführung der Erhebung, soweit es erwünscht wird.

Die ASE liefert Informationen über die Agrarstruktur sowie die wirtschaftliche und soziale Situation der berichtspflichtigen Betriebe. Die Befragung erfolgt alle zwei Jahre.

Umfassende, aktuelle und zuverlässige statistische Informationen bilden eine unverzichtbare Bewertungsgrundlage, zuallererst für den Berufsstand selbst, aber auch für die Wirtschafts- und ganz

speziell für die Agrarpolitik und natürlich auch für alle weiteren Nutzer agrarstatistischer Daten. Der zuverlässige Nachweis der zu erfragenden Erhebungsmerkmale liegt daher nicht nur im Interesse der Landwirte selbst, sondern auch im Interesse der Allgemeinheit.

Neu ist die Erhebung von Merkmalen aus dem Bereich „ökologischer Landbau“ und „ländliche Umwelt und Entwicklung“. Letzteres betrifft beispielsweise mögliche andere Erwerbstätigkeiten des Betriebsinhabers und/oder dessen Ehegatten.

Neuerscheinungen

Februar 2003

Statistische Berichte

- Wanderungen Berlin
1. Vierteljahr 2002
A III 1 vierteljährlich
4,00 EUR Best. Nr.: 110.10
- Melderechtlich registrierte Einwohner
in Berlin am 31. Dezember 2002
A I 3/5 halbjährlich
4,00 EUR Best. Nr.: 110.4
- Allgemeinbildende Schulen in Berlin
Schülerbewegung
2001
B I 1 jährlich
6,00 EUR Best. Nr.: 140.1a
- Ausbildungsförderung in Berlin
2001
B III 6 jährlich
4,00 EUR Best. Nr.: 140.5
- Personal an Hochschulen in Berlin
am 1. Dezember 2001
B III 4 jährlich
12,00 EUR Best. Nr.: 160.4
- Strafvollzug in Berlin
Teil 2: Bestand und Bewegung
in den Justizvollzugsanstalten
Bewährungshilfe und
Führungsaufsicht in Berlin
1999
B VI 6 jährlich
4,00 EUR Best. Nr.: 190.3
- Verarbeitendes Gewerbe in Berlin
Dezember 2002
E I 1 monatlich
6,00 EUR Best. Nr.: 250.1
- Verarbeitendes Gewerbe in Berlin
Auftragseingangsindex, Umsatzindex
November 2002
E I 3 monatlich
4,00 EUR Best. Nr.: 250.4
- Verarbeitendes Gewerbe in Berlin
Auftragseingangsindex, Umsatzindex
Dezember 2002
E I 3 monatlich
4,00 EUR Best. Nr.: 250.4
- Baugenehmigungen in Berlin
November 2002
F II 1 monatlich
4,00 EUR Best. Nr.: 270.2
- Baugenehmigungen in Berlin
Dezember 2002
F II 1 monatlich
4,00 EUR Best. Nr.: 270.2
- Baufertigstellungen in Berlin
November 2002
F II 2 monatlich
4,00 EUR Best. Nr.: 270.4
- Entwicklung von Umsatz und
Beschäftigung im Einzelhandel
und im Gastgewerbe in Berlin
November 2002
G I 1 / G IV 3 monatlich
4,00 EUR Best. Nr.: 280.1
- Fremdenverkehr und
Beherbergungskapazitäten in Berlin
November 2002
G IV 1 / G IV 2 monatlich
4,00 EUR Best. Nr.: 280.2
- Straßenverkehrsunfälle in Berlin
November 2002
H I 1 monatlich
4,00 EUR Best. Nr.: 300.1
- Binnenschifffahrt Berlins
Juli, August, September 2002
H II 1 vierteljährlich
4,00 EUR Best. Nr.: 300.2
- Kinder- und Jugendhilfe in Berlin
Teil I: Erzieherische Hilfen 3
Sozialpädagogische Familienhilfe
2001
K I 3 jährlich
4,00 EUR Best. Nr.: 310.5b
- Vedenste und Arbeitszeiten
im Produzierenden Gewerbe, Handel,
Kredit- und Versicherungsgewerbe
in Berlin
April 2002
N I 1 vierteljährlich
4,00 EUR Best. Nr.: 360.1

Kleinräumige Arbeitslosen- und Einwohnerzahlen für Berlin zum Stand 30. Juni 2002 auf CD-ROM erhältlich

Das Statistische Landesamt Berlin bietet die halbjährlich erscheinende CD mit regional differenzierten Arbeitslosenzahlen der Bundesanstalt für Arbeit sowie Zahlen über melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung zum Stand 30. Juni 2002 an. Die Daten sind für das gesamte Stadtgebiet, gegliedert nach 338 Verkehrszellen, aufgeführt und lassen sich zu Statistischen Gebieten und Bezirken zusammenfassen.

Auf der jetzt verfügbaren CD-ROM sind im Einzelnen folgende Informationen im EXCEL-Format enthalten:

1. Zahl der melderechtlich registrierten Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 30. Juni 2002 und am 30. Juni 2001 für 338 Verkehrszellen gegliedert nach Geschlecht, Staatsangehörigkeit und fünf ausgewählten – für die Erwerbsfähigkeit relevanten – Altersgruppen (18 - 19, 20 - 24, 25 - 54, 55 - 59, 60 und älter).
2. Zahl der Arbeitslosen in Berlin am 30. Juni 2002 und am 30. Juni 2001 für 338 Verkehrszellen gegliedert nach Geschlecht, Staatsangehörigkeit, drei ausgewählten Altersgruppen (bis 19, 20 - 24, 55 und älter), Arbeiter, Angestellte, Vollzeitarbeitslose, Langzeitarbeitslose über ein Jahr.
3. Kartografische Darstellung der Lage der Verkehrszellen und der Berliner Bezirke.
4. Thematische Karte mit Anteilen der Arbeitslosen an den 18- bis unter 60-jährigen Einwohnern in Berlin am 30. Juni 2002 nach Verkehrszellen.

• Die CD ist zum Preis von 74,00 EUR zuzüglich Versandkosten erhältlich. Sie kann ab sofort schriftlich (auch als Telefax) beim Statistisches Landesamt Berlin – II A 3 –, bestellt werden.

Bitte richten Sie Ihre Bestellung an: Statistisches Landesamt Berlin
Alt-Friedrichsfelde 60
10315 Berlin

E-Mail: info@statistik-berlin.de
<http://www.statistik-berlin.de>

Information und Beratung:
Tel: 030 9021-3434
Fax: 030 9021-3655