XG 237

STATISTISCHES
BUNDESAMT
WIESBADEN

FACHSERIE E

BAUWIRTSCHAFT
BAUTÄTIGKEIT
WOHNUNGEN

Reihe 6

Bestand an Wohnungen

Fortgeschriebene Ergebnisse

31. 12. 1975

VERLAG W. KOHLHAMMER, STUTTGART UND MAINZ
Bestellnummer: 240600 – 750000

Vorbemerkung

Für viele Überlegungen und Planungen sind Kenntnisse des Wohnungsbestandes nach qualitativen und quantitativen Merkmalen erforderlich. Genaue Angaben über den Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen, die für Maßnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden sowie für die Bauwirtschaft große Bedeutung haben, werden in von Zeit zu Zeit durchgeführten Zählungen ermittelt. Derartige umfassende Bestandsaufnahmen fanden in der Bundesrepublik bisher in den Jahren 1950, 1956, mit einer geringeren Zahl von Merkmalen 1961 und zuletzt 1968 statt. Zwischen zwei in größeren Abständen durchgeführten Totalzählungen ist man darauf angewiesen, die bei der jeweils letzten Zählung ermittelten Bestandszahlen mit Hilfe der Ergebnisse der jährlichen Bautätigkeitsstatistik fortzuschreiben.

Der Fortschreibung der Zahlen des Jahres 1975 liegt noch das Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung (GWz) vom 25. 10. 1968 zugrunde. Für Zwecke der Fortschreibung wurden die Daten ausgewählter Merkmale auf den 31. Dezember 1967 zurückgerechnet, indem das Ergebnis der Zählung um die Zahl der Fertigstellungen vom 1. Januar bis 25. Oktober 1968 vermindert wurde. Durch die Jahresnettoergebnisse der Bautätigkeitsstatistik in den seither vergangenen acht Jahren wurden die Basiszahlen laufend ergänzt. Fortgeschrieben werden die Zahlen der Wohngebäude[1]) und Wohnungen in Wohn- und sonstigen Gebäuden[2]) sowie die Wohnungen nach der Zahl der Räume[3]) die Gesamtzahl der Räume und die Küchen.

10,24 Mill. Wohngebäude

Nach dem Ergebnis der Bautätigkeitsstatistik hat im Berichtsjahr 1975 in der Bundesrepublik die Zahl der Wohngebäude um rd. 165 000 zugenommen. Unter Berücksichtigung dieser Jahresnettobauleistung hat sich der Bestand an Wohngebäuden Ende 1975 um 1,6 % auf rd. 10 238 000 Einheiten erhöht (siehe Tabellen 1 und 2). Im Jahre 1974 lag der Nettozugang bei rd. 201 000 bzw. 2,0 %. In Niedersachsen und Bayern hat sich der Wohngebäudebestand auch im Berichtsjahr 1975 wieder am stärksten — um je 1,9 % — erhöht. Im Vorjahr waren es noch 2,2 %.

[1]) Als Wohngebäude gelten Gebäude, die ausschließlich oder mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen. — [2]) Ein sonstiges Gebäude liegt vor, wenn ein Gebäude, das nicht oder nicht mehr überwiegend für Wohnzwecke bestimmt oder genutzt ist, entweder bewohnt wird oder mindestens eine leerstehende Wohnung enthält. — [3]) Als Räume gelten alle Wohn- und Schlafräume mit 6 m² und mehr Fläche sowie sämtliche Küchen ohne Rücksicht auf ihre Größe.

Tabelle 2: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Jahresende	Wohngebäude insgesamt	Zunahme gegenüber dem Vorjahr	davon in kreisfreien Städten	davon in Landkreisen	Wohnungen insgesamt	Zunahme gegenüber dem Vorjahr	davon in kreisfreien Städten	davon in Landkreisen
	1 000	%			1 000	%		
1967[1])	8 693,6	×	25,6	74,4	19 383,4	×	42,8	57,2
1968	8 878,4	2,1	25,5	74,5	19 882,3	2,6	42,6	57,4
1969	9 053,1	2,0	25,4	74,6	20 355,5	2,4	42,5	57,5
1970	9 221,9	1,9	25,3	74,7	20 807,0	2,2	42,3	57,7
1971	9 415,7	2,1	25,1	74,9	21 329,4	2,5	42,0	58,0
1972	9 636,9	2,3	25,0	75,0	21 956,7	2,9	41,6	58,4
1973	9 872,6	2,4	24,8	75,2	22 638,1	3,1	41,3	58,7
1974	10 073,3	2,0	24,3	75,7	23 212,3	2,5	40,5	59,5
1975	10 238,0	1,6	24,6	75,4	23 620,8	1,8	40,6	59,4

[1]) Basis der Fortschreibung.

Die Zuwachsrate hat im Vergleich zu 1974 in fast allen Ländern abgenommen, mit Ausnahme von Bremen, wo sie bei 0,9 % gleich blieb. Von den für Ende 1975 nachgewiesenen Wohngebäuden wurden rd. 24,6 % in kreisfreien Städten — einschl. Hamburg, Bremen und Berlin (West) — und 75,4 % in Landkreisen ermittelt. Die anteilmäßige Zunahme der Wohngebäude in kreisfreien Städten im Berichtsjahr 1975 ist auf Eingemeindungen zurückzuführen, denn die Anteile der Nettozugänge an Wohngebäuden in kreisfreien Städten und Landkreisen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, wie aus nachstehender Übersicht zu entnehmen ist.

Nettozugang an Wohngebäuden

	1974		1975	
	1 000	%	1 000	%
Insgesamt	200,7	100	164,6	100
Kreisfreie Städte	27,1	13,5	22,2	13,5
Landkreise	173,6	86,5	142,5	86,5

Im Berichtsjahr 1975 wurden weniger Mehrfamilienhäuser erstellt. Der Wohnbau verlagerte sich im vergangenen Jahr hauptsächlich auf die Einrichtung von Familienheimen. Gegenüber 1974 ist die Durchschnittszahl der Wohnungen in den neu errichteten Wohngebäuden verhältnismäßig stark zurückgegangen.

Wohnungen je Wohngebäude
in den Neubauten der Jahre 1974 und 1975

	1974	1975
Kreisfreie Städte	5,55	4,96
Landkreise	2,18	1,85

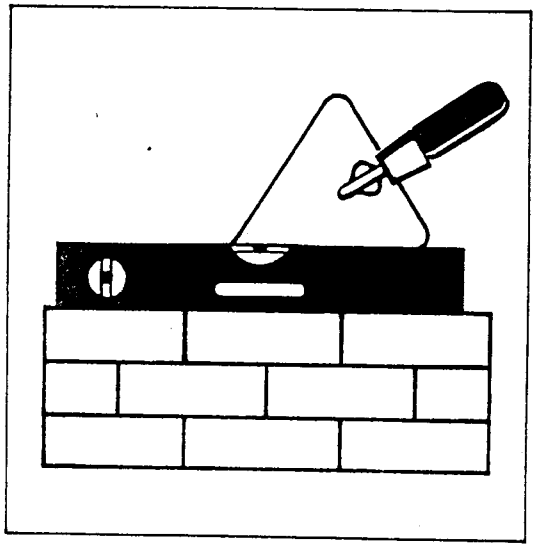
Tabelle 1: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen am 31. 12. 1975

Land	Wohngebäude[1]) insgesamt	Zunahme gegenüber 1974	davon in kreisfreien Städten	davon in Landkreisen	Wohnungen insgesamt	Zunahme gegenüber 1974	davon in kreisfreien Städten	davon in Landkreisen
	1 000	%			1 000	%		
Schleswig-Holstein	494,4	1,7	17,4	82,6	1 024,9	1,8	28,0	72,0
Hamburg	190,6	0,5	100,0	—	757,5	1,0	100,0	—
Niedersachsen	1 349,3	1,9	15,1	84,9	2 675,8	1,9	25,7	74,3
Bremen	110,9	0,9	100,0	—	306,9	1,2	100,0	—
Nordrhein-Westfalen	2 510,2	1,4	35,9	64,1	6 414,0	1,6	50,4	49,6
Hessen	959,1	1,8	15,5	84,5	2 142,5	1,9	29,4	70,6
Rheinland-Pfalz	770,9	1,6	19,1	80,9	1 375,1	1,9	30,4	69,6
Baden-Württemberg	1 561,7	1,7	13,1	86,9	3 376,6	2,1	22,2	77,8
Bayern	1 892,6	1,9	18,9	81,1	4 059,6	1,9	35,5	64,5
Saarland	232,6	1,3	—	100,0	413,0	1,4	—	100,0
Berlin (West)	165,7	0,8	100,0	—	1 074,9	0,9	100,0	—
Bundesgebiet	10 238,0	1,6	24,6	75,4	23 620,8	1,8	40,6	59,4

[1]) Ohne die von den ausländischen Streitkräften in Anspruch genommenen Wohngebäude.

Statistisches Bundesamt

Bautätigkeit und Wohnungen



Fachserie 5

Reihe 3

Bestand an Wohnungen

31. Dezember 1987
bis
31. Dezember 1989

Metzler-Poeschel Stuttgart

Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Statistische Daten über den Bestand an Gebäuden und Wohnungen sind u.a. für wohnungspolitische Überlegungen und Planungen in der Bauwirtschaft von großer Bedeutung. Benötigt werden vor allem Angaben über Qualität, Quantität und Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes in möglichst tiefer regionaler Gliederung, die nur durch umfassende Gebäude- und Wohnungszählungen zu gewinnen sind. Solche Totalzählungen sind mit hohen Kosten und großem Arbeitsaufwand verbunden und deshalb nur in größeren Zeitabständen möglich. Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung wurde in der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen der Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung 1987 zum Stichtag 25. Mai durchgeführt.

Um aktuelle Daten über den Wohngebäude- und Wohnungsbestand bereitstellen zu können, ist man in der Zeit zwischen zwei Totalzählungen darauf angewiesen, den Bestand mit Hilfe der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik fortzuschreiben. Die vorliegenden Ergebnisse der Fortschreibung für 1987, 1988 und 1989 basieren auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987. Diese Basisdaten der Fortschreibung (Stand 31.12.1986) werden durch den Saldo der jährlichen Zu- und Abgänge an Gebäuden und Wohnungen aus der Bautätigkeitsstatistik ergänzt.

Die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wird im wesentlichen nach folgendem Schema durchgeführt:

Bestand aus der Totalzählung
erhöht durch
- Fertigstellung neuer Gebäude
- Fertigstellung durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
- sonstige Zugänge

vermindert durch
- Abgänge durch Abbruch
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden,
- sonstige Abgänge.

Fehler und Verzerrungen, die durch die Fortschreibung entstehen, können sich mit wachsender zeitlicher Entfernung vom Zählungsstichtag kumulieren. Über die Richtung und Höhe der durch die jährliche Fortschreibung möglichen Abweichungen vom tatsächlichen Gebäude- und Wohnungsbestand lassen sich keine eindeutigen Aussagen machen.

Aus methodischen Gründen sind in der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 Wohngebäude ohne Wohnheime und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnungen in Wohnheimen enthalten. Eine Berechnung des Bestands an Wohnungen in Wohnheimen kann näherungsweise in geringer regionaler Tiefengliederung aus den Angaben der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 und den Ergebnissen der fortlaufenden Bautätigkeitsstatistik (Fertigstellungen und Abgänge) ermittelt werden.

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte - gemessen an der gesamten Nutzfläche - Wohnzwecken dienen.
Nichtwohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte - gemessen an der Gesamtnutzfläche - Nichtwohnzwecken dienen.

Eine Wohnung ist die Summe aller Räume, die die Führung eines Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Ausguß und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können.

Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohneinheit gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehören die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräumen), Bad und dgl. mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m.

Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Jahresende	Wohngebäude	Wohnungen
	1 000	
Fortgeschriebener Bestand auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968		
1968	8 878,4	19 882,3
1969	9 053,1	20 355,5
1970	9 221,9	20 807,0
1971	9 415,7	21 329,4
1972	9 636,9	21 956,7
1973	9 872,6	22 638,1
1974	10 073,3	23 212,3
1975	10 238,0	23 620,8
1976	10 412,6	23 986,2
1977	10 606,2	24 369,5
1978	10 808,2	24 708,3
1979	11 007,1	25 040,2
1980	11 217,0	25 405,8
1981	11 397,7	25 747,5
1982	11 552,1	26 076,2
1983	11 690,9	26 398,9
1984	11 841,6	26 781,6
1985	11 970,4	27 080,8
1986	12 087,2	27 319,4
Fortgeschriebener Bestand auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987		
1986	11 963,9	25 996,1
1987	12 065,0	26 183,9
1988	12 174,9	26 375,1
1989	12 203,2	26 598,3

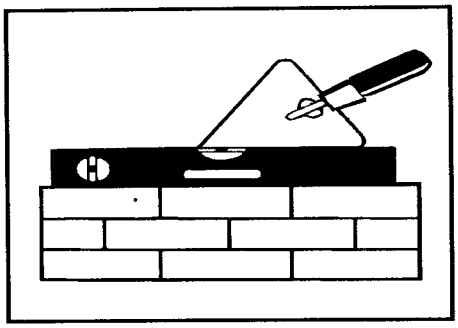
DESTATIS
wissen. nutzen.

Statistisches Bundesamt

Fachserie 5 / Reihe 3

Bautätigkeit und Wohnungen

Bestand an Wohnungen



31. Dezember 2002

Erscheinungsfolge: Jährlich
Erschienen im Januar 2004

Fachliche Informationen zu diesem Produkt können Sie direkt beim Statistischen Bundesamt erfragen:
Gruppe IVA, Telefon: 0611 / 75 - 4740, Fax: 0611 / 75 - 3978 oder E-Mail:
bautaetigkeit@destatis.de

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004
Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte vorbehalten.

Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Statistische Daten über den Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen sind u.a. für wohnungspolitische Überlegungen und Planungen in der Bauwirtschaft von großer Bedeutung. Benötigt werden vor allem Angaben über Qualität, Quantität und Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes in möglichst tiefer regionaler Gliederung, die nur durch umfassende Gebäude- und Wohnungszählungen zu gewinnen sind. Solche Totalzählungen sind mit hohen Kosten und großem Arbeitsaufwand verbunden und deshalb nur in größeren Zeitabständen möglich.

Um aktuelle Daten über den Wohngebäude- und Wohnungsbestand bereitstellen zu können, ist man in der Zeit zwischen zwei Totalzählungen darauf angewiesen, den Bestand fortzuschreiben. Die Basisdaten der Zählung werden dazu jährlich durch den Saldo der Zu- und Abgänge an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben.

Die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wird im Wesentlichen nach folgendem Schema durchgeführt:

Bestand aus der Totalzählung **erhöht** durch

- Fertigstellung neuer Gebäude
- Fertigstellung durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
- sonstige Zugänge

vermindert durch

- Abgänge durch Abbruch
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
- sonstige Abgänge.

Abweichungen zu dem tatsächlichen Wohnungsbestand, die durch die Fortschreibung entstehen, können sich mit wachsender zeitlicher Entfernung vom Zählungsstichtag kumulieren. Sie entstehen hauptsächlich durch nicht vollständig erfassbare Abgänge, z. B. auf Grund von Wohnungszusammenlegungen. Durch Zusammenlegungen verringert sich zwar die Anzahl der Wohnungen, die Wohnfläche jedoch bleibt erhalten, so dass sich die durch die jährliche Fortschreibung ergebenden Abweichungen vorwiegend in der Anzahl und Größenstruktur der Wohnungen widerspiegeln.

In der vorliegenden Publikation veröffentlicht das Statistische Bundesamt

- **gesamtdeutsche Ergebnisse zum Wohnungsbestand** für die Erhebungsmerkmale Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, deren Struktur, Anzahl der Wohnräume und die Wohnfläche;
- **sowie erstmals auch ab 1994 gesamtdeutsche Ergebnisse zum Bestand an Wohngebäuden** für die Erhebungsmerkmale Anzahl der Wohngebäude, deren Struktur, darin befindliche Wohnungen und die Wohnfläche.

Die vorliegenden Ergebnisse der Fortschreibung basieren

- für das frühere Bundesgebiet auf der Gebäude- und Wohnungszählung am 25. Mai 1987;
- für die neuen Länder und Berlin-Ost für die Jahre bis 1993 auf der Zählung vom 31. Dezember 1981, ab 1994 auf der Gebäude- und Wohnungszählung am 30. September 1995.

Aus methodischen Gründen sind in der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes Wohngebäude mit Wohnheimen und Wohnungen in Wohnheimen nicht enthalten. Eine Berechnung des Bestandes an Wohnheimen und Wohnungen in Wohnheimen kann näherungsweise in geringer regionaler Tiefengliederung aus den Angaben der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 bzw. 1995 und den Ergebnissen der fortlaufenden Bautätigkeitsstatistik (Fertigstellungen und Abgänge) ermittelt werden.

Bei der Darstellung gesamtdeutscher Ergebnisse sind auch Bezüge zwischen Wohnungsbestand und Einwohnerzahl hergestellt worden. Seit Ende der achtziger Jahre war eine insgesamt steigende Einwohnerzahl in Deutschland bei gleichzeitig gegenläufigen Entwicklungen zwischen dem früheren Bundesgebiet (Zunahme) und den neuen Ländern und Berlin-Ost (Rückgang) feststellbar, die den Versorgungsgrad mit Wohnungen maßgeblich beeinflusst.

Ausgewählte Begriffe

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte - gemessen an der Gesamtnutzfläche - Wohnzwecken dienen.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient.

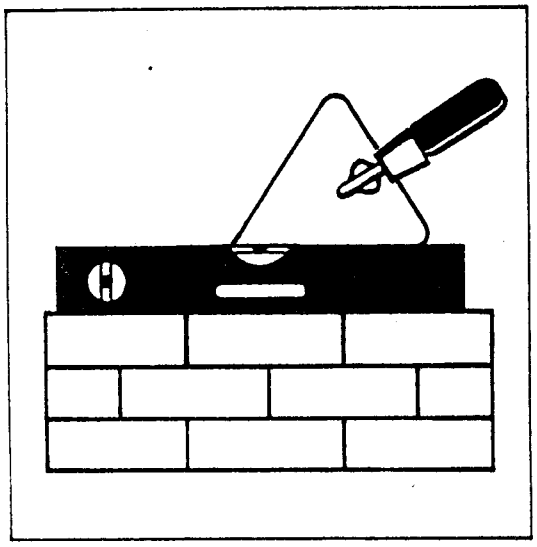
Eine **Wohnung** ist die Summe aller Räume, die die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter ist stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Ausguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können.

Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu einer Wohneinheit gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehören die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräume, Bad und dgl.) mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m.

Zu den **Wohnräumen** zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit 6 und mehr m² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

Statistisches Bundesamt

Bautätigkeit und Wohnungen



Fachserie 5

Reihe 1

Bautätigkeit

1989

Metzler-Poeschel Stuttgart

1 Erläuterungen

Die Bautätigkeitsstatistiken erstrecken sich auf genehmigungs- und zustimmungsbedürftige Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird sowie auf Gebäude und Gebäudeteile, deren Nutzung geändert wird oder die durch bauaufsichtliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden. Rechtsgrundlage für die Durchführung der Statistiken ist das "2. Gesetz über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit und die Fortschreibung des Gebäudebestandes" (2. BauStatG vom 27. Juli 1978). Als Ergebnisse werden Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, der Bauüberhang (am Jahresende genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Bauvorhaben) und die Abgänge des Berichtsjahres dargestellt.

Erhebungseinheit ist das Gebäude bzw. die Baumaßnahme. Im Nichtwohnbau werden Bagatellbauten - mit Ausnahme von Gebäuden mit Wohnraum - bis zu einem Volumen von 350 m^3 Rauminhalt oder 25 000 DM veranschlagte Kosten des Bauwerkes nicht erfaßt. Unter Errichtung neuer Gebäude werden Neu- und Wiederaufbauten verstanden. Als Wiederaufbau gilt der Aufbau zerstörter oder abgerissener Gebäude ab Oberkante des noch vorhandenen Kellergeschosses. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen.

Ausgewählte Begriffe

Baumaßnahmen werden ihrer städtebaulichen Lage entsprechend nach den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Baugebieten gegliedert dargestellt. Die in den Tabellen ausgewiesenen Baugebiete unterscheiden sich dabei nach Art und dem Maß ihrer baulichen Nutzung.

Zu den Wohngebieten zählen Bauflächen die gemäß BauNVO als Kleinsiedlungsgebiet, als reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet festgesetzt sind oder deren nähere Umgebung einem dieser Gebiete entspricht. Zu den Mischgebieten rechnen die als Misch- und Kerngebiet ausgewiesenen Bereiche, zu den Gewerbegebieten die als Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesenen und zu den Sondergebieten die als Sondergebiete für Erholung und sonstige Sondergebiete festgesetzten Bauflächen.

Qualifizierte Bebauungspläne erfüllen bestimmte in § 30 Baugesetzbuch (BGB) näher erläuterte Mindestanforderungen. Allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften enthalten solche Bebauungspläne mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen.

Zu den einfachen Bebauungsplänen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zählen diejenigen Pläne, die nicht die erforderlichen Festsetzungen nach § 30 BGB enthalten.

Als Gebäude gelten 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. Dabei kommt es auf die Umschließung durch Wände nicht an. Gebäude in diesem Sinne sind auch selbständig benutzbare, unterirdische Bauwerke. Unterkünfte, wie z.B. Baracken, Gartenlauben, Behelfsheime u.dgl., die nur für begrenzte Dauer errichtet oder von geringem Wohnwert sind, werden - ebenso wie behelfsmäßige Nichtwohnbauten und freistehende selbständige Konstruktionen - nicht zu den Gebäuden gerechnet.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind (entsprechend § 18 BauNVO). Kellergeschosse und Dachgeschosse gelten in der Regel nicht als Vollgeschosse. Untergeschosse sind nicht als Vollgeschosse definierte Geschosse, gleichgültig welche Nutzung vorgesehen ist.

Die Geschoßfläche ist die nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelte Fläche. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs. 2 u. 3 BauNVO).

Als Grundfläche gilt der Teil der Grundstücksfläche, der von der baulichen Anlage überdeckt wird.

Als Grundstücksfläche gilt die nach § 19 Abs. 3 (BauNVO) anzugebende Fläche, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten

Straßenbegrenzungslinie liegt. Diese Fläche deckt sich im allgemeinen mit der im Grundbuch eingetragenen Grundstücksfläche.

Als Infrastrukturgebäude werden im Rahmen des Nichtwohnbaus im wesentlichen nur Gebäude von unmittelbarem öffentlichen Interesse erfaßt. Hierzu rechnen insbesondere Gebäude im Bildungs- und Kultursektor, im Gesundheits-, Sozial- und Verkehrswesen sowie im Bereich der Ver- und Entsorgung und der Feizeitgestaltung.

Bei der Art der tragenden Konstruktion des Gebäudes wird zwischen Skelettbau und Massivbau unterschieden. Hierbei sind Bauvorhaben mit gemischtem konstruktiven Gefüge der überwiegenden Bauart (bezogen auf den Rauminhalt des Gebäudes) zugeordnet.

Ein Bauwerk gilt als Fertigteilbau, wenn geschoßhohe oder raumbreite tragende Fertigteile für Außen- oder Innenwände verwendet werden. Dazu zählen auch Gebäude, bei denen nur der überwiegende Teil der tragenden Konstruktion (gemessen am Rauminhalt) aus Fertigteilen besteht.

Überwiegend verwendeter Baustoff ist derjenige, der bei der Erstellung der t r a g e n d e n K o n s t r u k t i o n des Gebäudes überwiegend Verwendung findet.

Als Kosten des Bauwerkes werden die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung veranschlagten Kosten der Baukonstruktion (einschl. Erdarbeiten), die Kosten der Installation, deren betriebstechnische Anlagen und die Kosten für betriebliche Einbauten sowie für besondere Bauausführungen erfaßt. Sie schließen die Mehrwertsteuer ein.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke (gemessen an der Gesamtnutzfläche) bestimmt sind.

Als Nutzfläche (ohne Wohnfläche) gilt entsprechend DIN 277 derjenige Teil der Nettogrundrißfläche (ohne Wohnfläche), der der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerkes dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Konstruktions-, Funktions- und Verkehrsflächen.

Der Rauminhalt von Bauwerken ergibt sich (ebenfalls nach DIN 277) durch deren Begrenzungsflächen. Berechnungsgrundlage sind die Grundrißflächen sowie die über den Grundrißebenen anzusetzenden Höhen (z.B. Gebäudehöhe, Geschoßhöhe, Raumhöhe).

Die Wohnfläche von Wohnungen (entsprechend der II. Berechnungsverordnung) ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser rechnen ebenfalls dazu.

Wohngebäude mit Eigentumswohnungen sind Wohngebäude, die ausschließlich Wohneinheiten enthalten, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 30.7.1973 begründet worden ist oder werden soll.

Ein Einzelhaus ist ein einzelnes, freistehendes Wohngebäude. Es kann auch aus mehreren Gebäudeteilen bestehen. Ein Einzelhaus kann ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus sein. Ein Doppelhaus besteht aus zwei Wand an Wand gebauten Wohngebäuden, die durch massive und vom Keller bis zum Dach reichende Wände (Brandmauer) getrennt sind. Diese Gebäude können Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser sein.

Doppelhaushälften werden als separate Gebäude nachgewiesen. Ein gereihtes Haus ist ein Wohngebäude, das mit mindestens zwei anderen Wohngebäuden gleichen Typs (Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus) aneinander gebaut ist. Die einzelnen Gebäude können auch seitlich oder in der Höhe versetzt sein. Entscheidend für die Zuordnung "gereihtes Haus" (Reihenhaus) ist die Begrenzung dieser Gebäude durch die Baugrundstücke, d.h. eine Gebäudeteilseite muß unmittelbar auf der Grundstücksgrenze liegen. Bei Gebäuden ohne separaten Garagenteil bilden die Gebäudegrenzen beidseitig die Grundstücksgrenzen. Die Reiheneckhäuser, die in vielen Fällen auf größeren Grundstücksanteilen errichtet wurden, werden ebenfalls zu den gereihten Häusern gerechnet.

Wohnheime sind Wohngebäude, in denen bestimmte Personengruppen gemeinschaftlich wohnen. Sie dienen primär dem Wohnen, können sowohl "Wohnungen" als auch "sonstige Wohneinheiten" ent-

halten und besitzen Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsverpflegung, Gemeinschaftsräume usw.).

Die Wohneinheiten werden in Wohnungen und in sonstige Wohneinheiten unterschieden. Eine Wohnung besteht aus einem oder mehreren Räumen, die die Führung eines Haushalts ermöglichen. Darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Ausguß und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können. Alle Wohneinheiten, die nicht als Wohnung anzusehen sind, gelten als "Sonstige Wohneinheiten".

Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit 6 und mehr m^2 Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

DESTATIS
wissen.nutzen.

Fachserie 5 / Reihe 1

BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGEN

Bautätigkeit

2001

Herausgeber: Statistisches Bundesamt

METZLER POESCHEL

Erläuterungen

Die Bautätigkeitsstatistiken erstrecken sich auf genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtige oder einem Genehmigungsfreistellungsverfahren unterliegende Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird sowie auf Gebäude und Gebäudeteile, deren Nutzung geändert wird oder die durch bauaufsichtliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden. Rechtsgrundlage für die Durchführung der Statistiken ist das "Hochbaustatistikgesetz" (HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I. S. 3763) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 18 des Gesetzes vom 21. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1857). Als Ergebnisse werden Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, der Bauüberhang (genehmigte, aber am Jahresende noch nicht fertiggestellte Bauvorhaben) und die Abgänge von Gebäuden des Berichtsjahres dargestellt.

Weiterhin wird mit der vorliegenden Publikation die 1993 erstmals erfolgte Darstellung **gesamtdeutscher Ergebnisse** zur Bautätigkeit fortgeführt. Unter Berücksichtigung der teilweise recht unterschiedlichen Entwicklung werden dabei neben der Darstellung für Deutschland auch weiterhin **zusätzlich gesonderte Ergebnisse** für das frühere Bundesgebiet sowie die neuen Länder und Berlin - Ost ausgewiesen. Dabei wird zugleich konkreten Nachfragen von Nutzern der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik entsprochen.

Ausgewählte Begriffe

Erhebungseinheit ist das Gebäude bzw. die Baumaßnahme. Im Nichtwohnbau werden Bagatellebauten – mit Ausnahme von Gebäuden mit Wohnraum – bis zu einem Volumen von 350 m³ Rauminhalt oder 18 000 EUR veranschlagte Kosten des Bauwerkes nicht erfasst. Unter Errichtung neuer Gebäude werden Neu- und Wiederaufbauten verstanden. Als Wiederaufbau gilt der Aufbau zerstörter oder abgerissener Gebäude ab Oberkante des noch vorhandenen Kellergeschosses. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen.

Als *Gebäude* gelten 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. Dabei kommt es auf die Umschließung durch Wände nicht an. Gebäude in diesem Sinne sind auch selbständig benutzbare, unterirdische Bauwerke. Unterkünfte, wie z. B. Baracken, Gartenlauben, Behelfsheime u. dgl., die nur für begrenzte Dauer errichtet oder von geringem Wohnwert sind, werden – ebenso wie behelfsmäßige Nichtwohnbauten und freistehende selbständige Konstruktionen – nicht zu den Gebäuden gerechnet.

Als *Vollgeschosse* gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind (entsprechend § 20 Baunutzungsverordnung). Kellergeschosse und Dachgeschosse gelten in der Regel nicht als Vollgeschosse. *Untergeschosse* sind nicht als Vollgeschosse definierte Geschosse, gleichgültig welche Nutzung vorgesehen ist.

Als *Infrastrukturgebäude* werden im Rahmen des Nichtwohnbaus im wesentlichen nur Gebäude von unmittelbarem öffentlichen Interesse erfasst. Hierzu rechnen insbesondere Gebäude im Bildungs- und Kultursektor, im Gesundheits-, Sozial- und Verkehrswesen sowie im Bereich der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung.

Ein Bauwerk gilt als *Fertigteilbau*, wenn geschosshohe oder raumbreite tragende Fertigteile für Außen- oder Innenwände verwendet werden. Dazu zählen auch Gebäude, bei denen nur der überwiegende Teil der tragenden Konstruktion (gemessen am Rauminhalt) aus Fertigteilen besteht.

Überwiegend verwendeter Baustoff ist derjenige, der bei der Erstellung der tragenden Konstruktion des Gebäudes überwiegend Verwendung findet.

Als *Kosten des Bauwerkes* werden die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung veranschlagten Kosten der Baukonstruktion (einschl. Erdarbeiten), die Kosten der Installation, deren betriebstechnische Anlagen und die Kosten für betriebliche Einbauten sowie für besondere Bauausführungen erfasst. Sie schließen die Umsatzsteuer ein.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke (gemessen an der Gesamtnutzfläche) bestimmt sind. Als *Nutzfläche* (ohne Wohnfläche) gilt entsprechend DIN 277 derjenige Teil der Netto-Grundfläche (ohne Wohnfläche), der der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerkes dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Konstruktions-, Funktions- und Verkehrsflächen.

Der *Rauminhalt* von Bauwerken ist entsprechend DIN 277 das von den äußeren Begrenzungsflächen eines Gebäudes eingeschlossene Volumen; d. h. das Produkt aus der überbauten Fläche und der anzusetzenden Höhe.

Die *Wohnfläche* von Wohnungen (entsprechend der II. Berechnungsverordnung) ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser mit einer Mindestgröße von 50 m² Wohnfläche rechnen ebenfalls dazu.

Wohngebäude mit Eigentumswohnungen sind Wohngebäude, die ausschließlich Wohneinheiten enthalten, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet worden ist oder werden soll.

Ein *Einzelhaus* ist ein einzelnes, freistehendes Wohngebäude. Es kann auch aus mehreren Gebäudeteilen bestehen. Ein Einzelhaus kann ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus sein.

Ein *Doppelhaus* besteht aus zwei Wand an Wand gebauten Wohngebäuden, die durch massive und vom Keller bis zum Dach reichende Wände (Brandmauer) getrennt sind. Diese Gebäude können Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser sein.

Doppelhaushälften werden als separate Gebäude nachgewiesen.

Ein *gereihtes Haus* ist ein Wohngebäude, das mit mindestens zwei anderen Wohngebäuden gleichen Typs (Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus) aneinander gebaut ist. Die einzelnen Gebäude können auch seitlich oder in der Höhe versetzt sein. Entscheidend für die Zuordnung "gereihtes Haus" (Reihenhaus) ist die Begrenzung dieser Gebäude durch die Baugrundstücke, d. h. eine Gebäudeteilseite muss unmittelbar auf der Grundstücksgrenze liegen. Bei Gebäuden ohne separaten Garagenteil bilden die Gebäudegrenzen beidseitig die Grundstücksgrenzen. Die Reiheneckhäuser, die in vielen Fällen auf größeren Grundstücksanteilen errichtet wurden, werden ebenfalls zu den gereihten Häusern gerechnet.

Wohnheime sind Wohngebäude, in denen bestimmte Personengruppen gemeinschaftlich wohnen. Sie dienen primär dem Wohnen, können sowohl "Wohnungen" als auch "sonstige Wohneinheiten" enthalten und besitzen Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsverpflegung, Gemeinschaftsräume usw.).

Die *Wohneinheiten* werden in *Wohnungen und in sonstige Wohneinheiten* unterschieden. Eine *Wohnung* besteht aus einem oder mehreren Räumen, die die Führung eines Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit fest installierter Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Ausguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können.

Sonstige Wohneinheiten sind alle übrigen Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische. Zu ihnen zählen vor allem einzelne oder zusammenhängende Räume in Wohnheimen für die ständige wohnliche Unterbringung der Heimbewohner.

Zu den *Wohnräumen* zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit 6 und mehr m² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

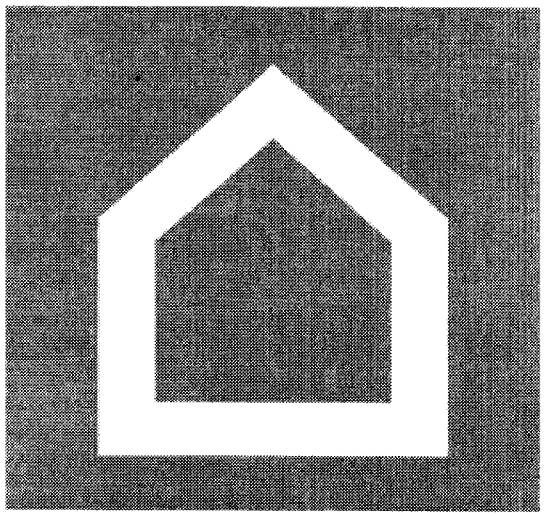
Statistisches Bundesamt

DESTATIS
wissen.nutzen.

Fachserie 5 Reihe 1

Bautätigkeit und Wohnungen

Bautätigkeit



2007

Erscheinungsfolge: jährlich
Erschienen am 11. August 2008
Artikelnummer: 2050100077005

Fachliche Informationen zu dieser Veröffentlichung können Sie direkt beim Statistischen Bundesamt erfragen:
Gruppe IV C, Telefon: +49 (0) 611 / 75 - 4740; Fax: +49 (0) 611 / 75 - 3978 oder E-Mail:
bautaetigkeit@destatis.de

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2008
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Erläuterungen

Die Bautätigkeitsstatistiken erstrecken sich auf genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtige oder einem Genehmigungsfreistellungsverfahren unterliegende Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird sowie auf Gebäude und Gebäudeteile, deren Nutzung geändert wird oder die durch bauaufsichtliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden. Rechtsgrundlage für die Durchführung der Statistiken ist das "Hochbaustatistikgesetz" (HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I. S. 3763) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 18 des Gesetzes vom 21. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1857). Als Ergebnisse werden Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, der Bauüberhang (genehmigte, aber am Jahresende noch nicht fertiggestellte Bauvorhaben) und die Abgänge von Gebäuden des Berichtsjahres dargestellt.

Weiterhin wird mit der vorliegenden Publikation die 1993 erstmals erfolgte Darstellung **gesamtdeutscher Ergebnisse** zur Bautätigkeit fortgeführt. Unter Berücksichtigung der teilweise recht unterschiedlichen Entwicklung werden dabei neben der Darstellung für Deutschland auch weiterhin **zusätzlich gesonderte Ergebnisse** für das frühere Bundesgebiet sowie die neuen Länder und Berlin-Ost (ab Berichtsjahr 2005 auch Berlin-West) ausgewiesen. Dabei wird zugleich konkreten Nachfragen von Nutzern der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik entsprochen.

Ausgewählte Begriffe

Erhebungseinheit ist das Gebäude bzw. die Baumaßnahme. Im Nichtwohnbau werden Bagatellebauten – mit Ausnahme von Gebäuden mit Wohnraum – bis zu einem Volumen von 350 m³ Rauminhalt oder 18 000 EUR veranschlagte Kosten des Bauwerkes nicht erfasst. Unter Errichtung neuer Gebäude werden Neu- und Wiederaufbauten verstanden. Als Wiederaufbau gilt der Aufbau zerstörter oder abgerissener Gebäude ab Oberkante des noch vorhandenen Kellergeschosses. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen.

Als *Gebäude* gelten 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. Dabei kommt es auf die Umschließung durch Wände nicht an. Gebäude in diesem Sinne sind auch selbständig benutzbare, unterirdische Bauwerke. Unterkünfte, wie z. B. Baracken, Gartenlauben, Behelfsheime u. dgl., die nur für begrenzte Dauer errichtet oder von geringem Wohnwert sind, werden – ebenso wie behelfsmäßige Nichtwohnbauten und freistehende selbständige Konstruktionen – nicht zu den Gebäuden gerechnet.

Als *Vollgeschosse* gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind (entsprechend § 20 Baunutzungsverordnung). Kellergeschosse und Dachgeschosse gelten in der Regel nicht als Vollgeschosse. *Untergeschosse* sind nicht als Vollgeschosse definierte Geschosse, gleichgültig welche Nutzung vorgesehen ist.

Als *Infrastrukturgebäude* werden im Rahmen des Nichtwohnbaus im wesentlichen nur Gebäude von unmittelbarem öffentlichen Interesse erfasst. Hierzu rechnen insbesondere Gebäude im Bildungs- und Kultursektor, im Gesundheits-, Sozial- und Verkehrswesen sowie im Bereich der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung.

Ein Bauwerk gilt als *Fertigteilbau,* wenn geschosshohe oder raumbreite tragende Fertigteile für Außen- oder Innenwände verwendet werden. Dazu zählen auch Gebäude, bei denen nur der überwiegende Teil der tragenden Konstruktion (gemessen am Rauminhalt) aus Fertigteilen besteht.

Überwiegend verwendeter Baustoff ist derjenige, der bei der Erstellung der tragenden Konstruktion des Gebäudes überwiegend Verwendung findet.

Als *Kosten des Bauwerkes* werden die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung veranschlagten Kosten der Baukonstruktion (einschl. Erdarbeiten), die Kosten der Installation, deren betriebstechnische Anlagen und die Kosten für betriebliche Einbauten sowie für besondere Bauausführungen erfasst. Sie schließen die Umsatzsteuer ein.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke (gemessen an der Gesamtnutzfläche) bestimmt sind. Als *Nutzfläche* (ohne Wohnfläche) gilt entsprechend DIN 277 derjenige Teil der Netto-Grundfläche (ohne Wohnfläche), der der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerkes dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Konstruktions-, Funktions- und Verkehrsflächen.

Der *Rauminhalt* von Bauwerken ist entsprechend DIN 277 das von den äußeren Begrenzungsflächen eines Gebäudes eingeschlossene Volumen; d. h. das Produkt aus der überbauten Fläche und der anzusetzenden Höhe.

Die *Wohnfläche* von Wohnungen (entsprechend der II. Berechnungsverordnung) ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser mit einer Mindestgröße von 50 m² Wohnfläche rechnen ebenfalls dazu.

Wohngebäude mit Eigentumswohnungen sind Wohngebäude, die ausschließlich Wohneinheiten enthalten, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet worden ist oder werden soll.

Ein *Einzelhaus* ist ein einzelnes, freistehendes Wohngebäude. Es kann auch aus mehreren Gebäudeteilen bestehen. Ein Einzelhaus kann ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus sein.

Ein *Doppelhaus* besteht aus zwei Wand an Wand gebauten Wohngebäuden, die durch massive und vom Keller bis zum Dach reichende Wände (Brandmauer) getrennt sind. Diese Gebäude können Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser sein.

Doppelhaushälften werden als separate Gebäude nachgewiesen.

Ein *gereihtes Haus* ist ein Wohngebäude, das mit mindestens zwei anderen Wohngebäuden gleichen Typs (Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus) aneinander gebaut ist. Die einzelnen Gebäude können auch seitlich oder in der Höhe versetzt sein. Entscheidend für die Zuordnung "gereihtes Haus" (Reihenhaus) ist die Begrenzung dieser Gebäude durch die Baugrundstücke, d. h. eine Gebäudeteilseite muss unmittelbar auf der Grundstücksgrenze liegen. Bei Gebäuden ohne separaten Garagenteil bilden die Gebäudegrenzen beidseitig die Grundstücksgrenzen. Die Reiheneckhäuser, die in vielen Fällen auf größeren Grundstücksanteilen errichtet wurden, werden ebenfalls zu den gereihten Häusern gerechnet.

Wohnheime sind Wohngebäude, in denen bestimmte Personengruppen gemeinschaftlich wohnen. Sie dienen primär dem Wohnen, können sowohl "Wohnungen" als auch "sonstige Wohneinheiten" enthalten und besitzen Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsverpflegung, Gemeinschaftsräume usw.).

Die *Wohneinheiten* werden in *Wohnungen und in sonstige Wohneinheiten* unterschieden. Eine *Wohnung* besteht aus einem oder mehreren Räumen, die die Führung eines Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit fest installierter Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Ausguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können.

Sonstige Wohneinheiten sind alle übrigen Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische. Zu ihnen zählen vor allem einzelne oder zusammenhängende Räume in Wohnheimen für die ständige wohnliche Unterbringung der Heimbewohner.

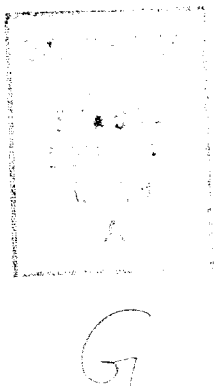
Zu den *Wohnräumen* zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit 6 und mehr m² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

50 Jahre Wohnen in Deutschland

Ergebnisse aus
Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben,
Mikrozensus-Ergänzungserhebungen
und Bautätigkeitsstatistiken

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Ein Titeldatensatz für diese Publikation ist bei
Der Deutschen Bibliothek erhältlich.



Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Fachliche Informationen zu dieser Veröffentlichung können Sie direkt beim Statistischen Bundesamt erfragen:
Gruppe VIIA, Telefon: 06 11 / 75 22 30, Fax: 06 11 / 75 39 64 oder
E-Mail: Horst.Winter@statistik-bund.de

Verlag: Metzler-Poeschel, Stuttgart

Verlagsauslieferung: SFG – Servicecenter Fachverlage GmbH
Postfach 43 43
72774 Reutlingen
Telefon: 0 70 71 / 93 53 50
Telefax: 0 70 71 / 93 53 35
Internet: http://www.s-f-g.com
E-Mail: staba@s-f-g.com

Erschienen im Oktober 2000

Preis: DM 28,80 / EUR 14,73

Bestellnummer: 1020700-00900

ISBN: 3-8246-0628-3

Informationen über das Statistische Bundesamt und sein Datenangebot erhalten Sie:
- im Internet: http://www.statistik-bund.de

oder bei unserem Informationsservice
65180 Wiesbaden
- Telefon: 06 11 / 75 24 05
- Telefax: 06 11 / 75 33 30
- E-Mail: info@statistik-bund.de

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2000

Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

Fotorechte:
Bavaria Bildagentur, München

50 Jahre Wohnen in Deutschland

Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken

Inhalt

		Seite
Einführung		7
Teil 1	**Gebäude und Wohnungen in der amtlichen Statistik des Bundes und der Länder**	
1	**Statistische Grundlagen, Methoden und Verfahren**	
1.1	**Aufgaben und Ziele der Gebäude- und Wohnungsstatistik**	9
1.2	**Begriffe und Gliederungen in der Gebäude- und Wohnungsstatistik**	12
1.3	**Erhebungsmethoden**	16
1.3.1	Bautätigkeitsstatistik	16
1.3.2	Gebäude- und Wohnungszählungen	18
	Zählung von 1950	18
	Zählungen von 1956 und 1961	19
	Zählung von 1968 und gescheitertes Projekt von 1975	21
	Zählung von 1987 im dritten Anlauf	22
	Zählungen in der ehemaligen DDR	23
	Zählung von 1995 in den neuen Ländern	24
1.3.3	Gebäude- und Wohnungsstichproben	25
	Die 50er Jahre	25
	Die 60er Jahre	27
	Die 70er und 80er Jahre	29
	Die 90er Jahre: Erste gesamtdeutsche Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993	32
1.3.4	Mikrozensus-Ergänzungserhebungen	32
1.4	**Die Integration der Gebäude- und Wohnungsstatistik der ehemaligen DDR in das bundesdeutsche statistische System**	36
Teil 2	**Größenordnungen und Strukturen des Gebäude- und Wohnungsbestandes – Ergebnisse gebäude- und wohnungsstatistischer Erhebungen –**	
2	**Gebäude**	
2.1	**Entwicklung des Gebäudebestandes**	38
2.2	**Gebäude nach der Zahl der Wohnungen**	39
2.3	**Gebäude nach dem Baualter**	42
2.4	**Gebäude nach Zahl der Geschosse**	44
2.5	**Eigentümerstruktur**	45

		Seite
3	**Wohnungen**	
3.1	**Die Wohnbautätigkeit in Deutschland seit den 50er Jahren**	47
3.2	**Entwicklung des Wohnungsbestandes**	54
3.3	**Leerstand von Wohnungen**	61
3.3.1	Bestand an leerstehenden Wohnungen	61
3.3.2	Dauer des Leerstands	63
3.3.3	Leerstandsgründe	64
3.4	**Größe und Nutzung der Wohnungen**	66
3.4.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Zahl der Räume, Fläche und Art der Nutzung	66
3.4.2	Entwicklung der Eigentümerquote	71
3.4.3	Eigentumswohnungen	76
3.5	**Ausstattung des Wohnungsbestandes**	80
3.5.1	Ausstattung mit Küche und Kochnische	80
3.5.2	Ausstattung mit Toiletten	81
3.5.3	Ausstattung mit Bad und Dusche	86
3.5.4	Ausstattung mit Warmwasserversorgung	87
3.5.5	Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz	89
3.5.6	Abwasserentsorgung	90
3.5.7	Weitere Ausstattungsmerkmale	91
3.6	**Beheizung von Gebäuden und Wohnungen**	93
3.6.1	Beheizungsart und Gebäudegröße	95
3.6.2	Wohnungen nach ihrer überwiegenden Beheizungsart	95
3.6.3	Verwendete Energiearten	96
3.7	**Mieten**	100
3.7.1	Entwicklung der Bruttokaltmieten pro Wohnung im früheren Bundesgebiet	100
3.7.2	Entwicklung der Bruttokaltmieten je Quadratmeter im früheren Bundesgebiet	100
3.7.3	Entwicklung der Relationen zwischen Bruttokaltmiete und Einkommen im früheren Bundesgebiet	103
3.7.4	Entwicklung der Bruttokaltmieten in den neuen Ländern und Berlin-Ost	104
3.8	**Eigentumsverhältnisse**	106
3.8.1	Entwicklung der Eigentumsverhältnisse im früheren Bundesgebiet und Vergleich mit den neuen Ländern und Berlin-Ost	106
3.8.2	Eigentumsverhältnisse im Osten Deutschlands unmittelbar vor der Wiedervereinigung	107
3.8.3	Eigentumsverhältnisse im Osten Deutschlands am 30. September 1995	108
3.8.4	Veränderung der Eigentümerstruktur in den 5 Jahren nach der Vereinigung	110
3.9	**Zugänglichkeit und Erreichbarkeit ausgewählter Infrastruktureinrichtungen**	113
3.9.1	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	113
3.9.2	Ärztliche Versorgung	114
3.9.3	Öffentlich zugängliche Grünanlagen	115
3.9.4	Kinderspielplätze	116
3.9.5	Öffentliche Verkehrsmittel	117
3.10	**Umweltbelastungen**	117
	Verkehrslärm	118
	Fluglärm	118
	Industrie- und Gewerbelärm	119
	Gerüche, Abgase, Staub	120

Seite

Teil 3 Wohnverhältnisse ausgewählter Bevölkerungsgruppen

4 Die Wohnverhältnisse von Haushalten mit Kindern, Einpersonenhaushalten, älteren Menschen und Ausländern

4.1 Haushalte mit Kindern ... 122
4.1.1 Wohnsituation von Haushalten mit Kindern im früheren Bundesgebiet ... 122
Ausstattung der Wohnungen ... 122
Wohnfläche ... 123
Mieten ... 126
Wohneigentum und Eigentümerquote ... 126

4.1.2 Wohnsituation von Haushalten mit Kindern in den neuen Ländern und Berlin-Ost ... 129
Ausstattung der Wohnungen ... 129
Wohnfläche und Miete ... 130
Wohneigentum und Eigentümerquote ... 133

4.2 Einpersonenhaushalte ... 135
4.2.1 Entwicklung der Zahl der Einpersonenhaushalte ... 135
4.2.2 Ausstattung der Wohnungen ... 136
4.2.3 Mieten, Haushaltsnettoeinkommen und Mietbelastungsquote ... 138
4.2.4 Eigentümer und Mieter ... 143

4.3 Ältere Menschen ... 146
4.3.1 Entwicklung der Zahl älterer Menschen ... 146
4.3.2 Zahl der Räume ... 147
4.3.3 Wohnfläche ... 149
4.3.4 Ausstattung der Wohnungen ... 153
4.3.5 Mieten und Mietbelastung ... 155

4.4 Ausländer ... 159
4.4.1 Wohnungsgrößen ... 160
4.4.2 Ausstattung der Wohnungen ... 161
4.4.3 Mieten und Mietbelastung ... 161
4.4.4 Wohneigentum und Eigentümerquote ... 164
4.4.5 Einzugsjahr des Haushalts ... 167
4.4.6 Gebäudegröße und Baualter ... 167

Teil 4 Anhang

Quellen- und Literaturhinweise zu den Wohnungsstatistiken von 1950 bis 1998 ... 169

Einführung

Neben einer ausreichenden Versorgung mit Essen, Trinken und Bekleidung gehört auch das „Wohnen" zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Wie sieht es nun diesbezüglich heute in unserem Land aus, wie hat sich die Wohnsituation in den letzten 50 Jahren entwickelt? Haben es Gesellschaft, Staat und/oder Wirtschaft erreicht, allen Bürgern - oder dem größten Teil, oder nur einem kleinen Teil - eine menschenwürdige Unterkunft, ein „Dach über dem Kopf" bereitzustellen und wie sieht dieses Dach aus? Hierzu – zumindest teilweise – Antworten zu geben, war schon immer eine wichtige Aufgabe der amtlichen Statistik. Zwar unterlag das öffentliche Interesse an gebäude- und wohnungsstatistischen Ergebnissen in den letzten Jahrzehnten starken Schwankungen, jeweils in Abhängigkeit von der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten, die grundsätzliche Bedeutung aber, ein möglichst aktuelles und differenziertes Bild dieses Lebens- und Wirtschaftsbereichs bereitzustellen, war aber nie strittig.

Vergegenwärtigt man sich die Situation, die in der unmittelbaren Nachkriegszeit auf den Wohnungsmärkten herrschte – Zerstörung bzw. Beschädigung eines großen Teils der Gebäude und Wohnungen, starke Bevölkerungsbewegungen u. a. durch Flüchtlingsströme mit einer damit verbundenen erheblichen zusätzlichen regionalen Wohnraumnachfrage, Störungen der Infrastruktureinrichtungen wie Leitungssysteme (Wasser, Strom, Gas) oder Verkehrseinrichtungen (Straßen, Busse, Bahnen u. ä.) – wird deutlich, welche Aufgabe hier der amtlichen Statistik zum einen als Lieferant von Entscheidungsgrundlagen für die Wohnungspolitik, zum anderen als Kontrollinstrument für durchgeführte wohnungspolitische Maßnahmen zukam und immer noch zukommt. Auch wenn – wie zur Zeit – die Wohnungsmärkte eine gewisse Entspannung hinsichtlich Angebot und Preisen aufweisen, sollte nicht vergessen werden, dass sich die Situation noch vor zwei, drei Jahren völlig anders dargestellt hat, und dass Schwankungen zwischen ausgeglichenen und angespannten Wohnungsmärkten in Form des sogenannten „Schweinezyklus"[1]) immer wieder aufgetreten sind und wahrscheinlich auch immer wieder auftreten werden. Auch sollte nicht verkannt werden, dass es d e n Wohnungsmarkt im eigentlichen Sinn nicht gibt, dass der Wohnungsmarkt sich vielmehr in eine Vielzahl von Segmenten aufteilt, die im Zeitverlauf unterschiedliche, z. T. sogar gegensätzliche Entwicklungen zeigen: Einem Defizit an bezahlbaren, kleinen kann zum Beispiel ein Überangebot an teuren, großen Wohnungen gegenüberstehen, ein ausgeglichener Wohnungsmarkt im ländlichen Raum kann mit einer Anspannung der Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen einhergehen. Aus diesen Beispielen wird deutlich, dass es nicht nur Aufgabe der amtlichen Statistik sein kann, einmalige pauschale Abbildungen vom Wohnungsmarkt und der Wohnsituation der Bevölkerung zu liefern, sondern, dass hier eine kontinuierliche und möglichst differenzierte Betrachtung über lange Zeitläufe erforderlich wird.

Mit der vorliegenden Veröffentlichung haben wir versucht, die Entwicklung der Gebäude- und Wohnungsbestände, ihrer Strukturen sowie die sich daraus ergebende Wohnsituation von Haushalten, Familien und speziellen Personengruppen in den letzten Jahrzehnten zusammenzustellen. Grundlage bilden die Ergebnisse einer Vielzahl verschiedener gebäude- und wohnungsstatistischer Erhebungen, die seit den 50er Jahren durchgeführt wurden. Die Darstellung beschränkt sich dabei nicht auf das frühere Bundesgebiet, sondern versucht – soweit möglich – durch Integration vorliegender DDR-Statistiken einen Vergleich der Entwicklungen und Zeitzustände in beiden deutschen Staaten vorzunehmen. Problematisch nicht nur hierbei, sondern auch generell zwischen unterschiedlichen Erhebungen (Stichproben, Totalzählungen) sind die leider aufgrund zeitbedingter Fragestellungen immer wieder notwendig gewesenen definitorischen Änderungen bzw. Änderungen in den Abgrenzungen der dargestellten Teilmassen. So liegen z. B. für bestimmte Jahre nur Angaben zu Wohnungen einschließlich der Ferien- und Freizeitwohnungen vor, in einem anderen Jahr dagegen sind Wohneinheiten ohne solche in Wohnheimen, dafür aber mit Ferienwohnungen dargestellt. Obwohl es sich oft bei diesen Ein- oder Ausschlüssen nur um kleine Teilmengen handelt, die das Gesamtbild der Entwicklung oder die Interpretation von Strukturen nur unwesentlich beeinflussen, haben wir uns bemüht, sowohl in der tabellarischen als auch textlichen Darstellung diesbezügliche Hinweise (i.d.R. in Form von Fußnoten) anzubringen, insbesondere dann, wenn es bei Ost-West-Vergleichen oder Zeitreihenanalysen zu wesentlichen Unverständlichkeiten oder Unplausibilitäten kommen könnte. Für Leser, die keine gebäude- und wohnungsstatistischen Experten sind, wird das Überlesen dieser Fuß-

[1]) Bez. für die zykl. Preisschwankungen auf dem Schweinemarkt (allg. auch für derartige Erscheinungen auf anderen Märkten). Ein höherer Marktpreis für Schlachtschweine regt zu gesteigerter Aufzucht an. Das gesteigerte Angebot führt nach der Aufzuchtperiode zu fallenden Preisen und eingeschränkter Aufzucht. Nach der nächsten Aufzuchtperiode ergibt sich aufgrund des eingeschränkten Angebots wiederum ein Preisanstieg usw. (aus: Meyers Großes Universal Lexikon [Band 12], Bibliographisches Institut, Mannheim 1984).

noten oder textlichen Anmerkungen aber zu keinen Problemen führen, da die wesentlichen Aussagen, insbesondere auch zu zeitlichen Entwicklungen und Tendenzen hiervon nur am Rande berührt werden.

Insgesamt ist es das Ziel und die Aufgabe dieser Veröffentlichung, sowohl dem Fachpublikum als auch dem interessierten Laien ein Bild des Wohnens in Deutschland in den letzten 50 Jahren zu liefern. Neben Entwicklungen in quantitativer Hinsicht, wie z. B. die Zunahme der Zahl der Gebäude oder Wohnungen, soll insbesondere auch die Entwicklung der Qualität des Wohnens anhand bestimmter Merkmale (Wohnfläche, Zahl der Räume, sanitäre Ausstattung u. ä.) dargestellt werden und wie sich die Wohnqualität für bestimmte Bevölkerungsgruppen (Familien mit Kindern, alte Menschen, Ausländer u. a.) darstellt. Gleichfalls eine wichtige, vielleicht sogar die wichtigste Aufgabe ist es weiterhin, aus der dargestellten Entwicklung und dem erreichten Zustand – die letzten berücksichtigten Ergebnisse stammen aus dem April 1998 – eine Analyse noch bestehender Defizite und eines daraus ableitbaren Handlungsbedarfs zu ermöglichen. Auch hierzu möchte diese Publikation Hinweise liefern.

Teil 1 Gebäude und Wohnungen in der amtlichen Statistik des Bundes und der Länder

1 Statistische Grundlagen, Methoden und Verfahren

1.1 Aufgaben und Ziele der Gebäude- und Wohnungsstatistik

Wie viele Wohnungen stehen den Bürgern in den einzelnen Städten und Gemeinden zur Verfügung? In welchem baulichen Zustand befinden sich die Gebäude? Gibt es große regionale Unterschiede in der Ausstattung mit Bad/Dusche oder WC? Wie groß sind die Wohnungen hinsichtlich ihrer Fläche und Raumzahl? Wie viele Räume bzw. Quadratmeter Wohnfläche stehen dem Bürger im Durchschnitt pro Kopf zur Verfügung? Welche Heizungsarten sind am meisten verbreitet, mit welchen Energiearten wird geheizt? Nur durch eine Beantwortung dieser und anderer Fragen ist es möglich, ein klares Bild über die Verhältnisse auf dem Gebäude- und Wohnungssektor zu erhalten, sowohl hinsichtlich des aktuellen Zustands als auch der Vergangenheit und - dieses ist für viele Fragesteller von besonderer Bedeutung - für die zukünftige Entwicklung. Warum ist aber nun die Beantwortung dieser Fragen von so großer Wichtigkeit, dass der Bund bzw. die Länder viel Geld für Erhebungen in diesem Bereich auszugeben bereit sind. Und: Werden diese Fragen nicht in ausreichendem Maße auch schon von anderen (privaten) Institutionen oder Einrichtungen beantwortet? Um hier eine richtige Einschätzung der Aufgaben und Zielsetzungen der amtlichen Statistik vornehmen zu können, sollte man sich zunächst vergegenwärtigen, welche finanzielle Bedeutung dem Gebäude- und Wohnungssektor in Deutschland zukommt und vor welchem zeitlichen Hintergrund Aktivitäten und Zustände in diesem Bereich zu betrachten sind.

Die veranschlagten Kosten aller Baumaßnahmen für Wohn- und Nichtwohngebäude lagen 1997 bei insgesamt über 194 Mrd. DM, davon allein für die Errichtung neuer Gebäude bei gut 161 Mrd. Mit über 88 Mrd. DM entfielen dabei auf Unternehmen fast 46 % der Bauinvestitionen, auf private Haushalte mit ca. 86 Mrd. ca. 44 % und auf öffentliche Bauherren mit knapp 19 Mrd. DM die restlichen ca. 10 %. In den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen werden die Bauinvestitionen für Wohnbauten 1997 auf 256,90 Mrd. DM[2]) geschätzt und machen damit ein gutes Drittel (35,1 %) aller Anlageinvestitionen aus.

Übersicht 1: Veranschlagte Kosten der genehmigten Baumaßnahmen für Wohn- und Nichtwohngebäude 1997[1])

Bauherren	Insgesamt		Errichtung neuer Gebäude	
	Mill. DM	%	Mill. DM	%
Öffentliche Bauherren	18,878	*9,73*	13,355	*8,29*
Unternehmen	88,686	*45,71*	76,513	*47,51*
Private Haushalte	86,453	*44,56*	71,194	*44,20*
Insgesamt	**194,017**	***100***	**161,062**	***100***

1) Statistisches Jahrbuch 1999 für die Bundesrepublik Deutschland, S.232

Aus diesen Zahlen wird deutlich, welche Bedeutung in gesamtwirtschaftlicher und damit auch gesamtgesellschaftlicher Hinsicht dem Gebäude- und Wohnungssektor zukommt. Investitionen in dieser Größenordnung müssen auf Entscheidungen basieren, denen eine sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht ausreichende Informationsbasis zugrunde liegt. Da Bauinvestitionen in die nahe und auch ferne Zukunft ausgerichtet sind, können sich Fehlentscheidungen in diesem Bereich weitaus negativer auswirken als solche in anderen Sektoren. Dieses wird insbesondere dann deutlich, wenn die „normale" Lebensdauer des Investitionsguts „Wohnung" betrachtet wird. Die Vielzahl der noch aus dem letzten Jahrhundert oder vom Anfang dieses Jahrhunderts stammenden Wohnungen lässt auch für die Zukunft erwarten, dass Wohnungen 50 bis 100 Jahre im Bestand verbleiben und damit den Wohnungsmarkt mit prägen werden. Von den in der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 insgesamt gezählten 32,3 Mill. bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden wiesen immerhin 3,3 Mill. ein Baujahr von vor 1900, weitere 2,6 Mill. eines von 1901-1918 auf. Gut 18 % aller bewohnten Wohnungen waren damit zum Stichtag dieser Erhebung älter als 75 Jahre, wobei noch die Besonderheit der starken Wohnungsverluste im 2. Weltkrieg zu berücksichtigen ist. Hieraus wird ersichtlich, welche Bedeutung einer richtigen Investitionsentscheidung zukommt.

2) Statistisches Jahrbuch 1998 für die Bundesrepublik Deutschland, S.665.

In der Begründung zum Wohnungsstatistikgesetz vom 18.3.1993[3]) war deshalb mit Recht zu lesen: Die Wohnung gehört zu den Gütern von elementarer Bedeutung für den Menschen. Sie ist ein Wirtschaftsgut, dessen Angebot am Markt wegen der hohen Kosten, langen Produktionsdauer und Langlebigkeit nur mit großer Verzögerung auf Änderungen der Nachfrage reagiert. Im Rahmen der sozialen Marktwirtschaft ist deshalb die Wohnungspolitik, die auch dem Gebot der sozialen Absicherung zu folgen hat, besonders auf ausreichende Informationen über Stand und Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnversorgung der Haushalte angewiesen. Das unterstreicht auch das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil zum Volkszählungsgesetz 1983 mit der Feststellung, dass eine am Sozialstaatsprinzip orientierte Politik ohne umfassende, kontinuierliche und laufend aktualisierte Information über die wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhänge nicht möglich ist.

In diesen wenigen Sätzen werden die Grundziele der amtlichen Gebäude- und Wohnungsstatistik genannt, wie sie in dieser Form von keiner anderen Institution erreicht werden können: Die Bereitstellung von Informationen über Quantitäten (Zahl der Gebäude, Zahl der Wohnungen), Qualitäten bzw. Qualitätsdefizite (z. B. hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen mit Bad, Dusche, WC) sowie über Wohnverhältnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen. Instrumente sind dabei Totalerhebungen oder repräsentative Stichproben, deren Qualität zu einem großen Teil auf einer gesetzlich festgelegten Auskunftspflicht beruht und die u. a. dadurch einen Genauigkeits- und Repräsentativitätsgrad erreichen, der außerhalb der amtlichen Statistik nur schwer erzielbar ist. Seit 1946 wurden deshalb in unregelmäßigen Abständen Zählungen oder Stichproben, entweder separat oder im Zusammenhang mit anderen Erhebungen durchgeführt. Einen Überblick hierzu liefert die nachfolgende Übersicht 2. Weitere aktuelle Informationen zum Gebäude- und Wohnungsbestand werden darüber hinaus aus der Bautätigkeitsstatistik gewonnen, die Informationen zu monatlichen und jährlichen Ergebnissen der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, zum Bauüberhang und Abgang von Gebäuden und zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands bereitstellt.

Mit diesen auf unterschiedlichen Quellen basierenden Informationen war es der amtlichen Statistik in der Vergangenheit möglich, ein aktuelles, qualitativ gutes und viele Bereiche des Gebäude- und Wohnungssektors abdeckendes Gesamtbild bereitzustellen, wie es in dieser Form von niemand anderem geliefert werden konnte. Nicht übersehen werden darf hierbei allerdings, dass hinsichtlich der Gebäude, die über keine Wohnungen verfügen (reine Bürogebäude, Fabriken u. ä.) seit 1950 die amtliche Statistik keine Angaben mehr liefert, obwohl gerade in diesem Bereich – dies beweisen die zahlreichen Anfragen – ein erhebliches Informationsdefizit herrscht. Kritisch muss auch angemerkt werden, dass in der Zukunft die mit der Gebäude- und Wohnungsstatistik verbundenen anspruchsvollen Zielsetzungen nur dann erfüllt werden können, wenn der Gesetzgeber auch weiterhin kontinuierlich Erhebungen in diesem Bereich veranlasst.

Übersicht 2: Wohnungsstatistiken von 1946 bis 1998

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Rechtsgrundlage
1946[1])	Bayern, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Hessen und Baden-Württemberg: Wohnungszählungen bzw. Wohnungsaufnahmen	Kontrollratsgesetz Nr. 18 Art. III
1950	Bundesrepublik Deutschland einschl. Berlin (West) ohne Saarland: Gebäude- und Wohnungszählung	Gesetz über eine Zählung der Bevölkerung, Gebäude, Wohnungen, nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsstätten und nichtlandwirtschaftlichen Kleinbetriebe im Jahre 1950 (Volkszählungsgesetz 1950) vom 27.7.1950 (BGBl. Nr. 32 vom 28.7.1950, S. 335)
1950	ehem. DDR: Wohnungszählung am 20.06.1950	Anordnung des Sekretariats der Deutschen Wirtschaftskommission für die sowjetische Besatzungszone vom 03.08.1949: Beschluss über die Durchführung einer Volks- und Berufszählung, Wohnungszählung und Zählung der nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsstätten im Mai 1950 in der sowjetischen Besatzungszone Deutschlands (Zentralverordnungsblatt Teil I, §1, Buchstabe b, Seite 604, vom 15.08.1949; Gesetzblatt der DDR Nr. 56 vom 20.05.1950, Seite 435 „Durchführungsbestimmungen zur Verordnung über die Volkszählung 1950" vom 09.05.1950)
1956	Bundesrepublik Deutschland einschl. Berlin (West) ohne Saarland: a) Allgemeine Erhebung über die Bevölkerung und Wohnungen b) 10%-Repräsentativerhebung aller Wohnungen und Haushalte	Gesetz über eine Statistik der Wohn- und Mietverhältnisse und des Wohnungsbedarfs (Wohnungsstatistik 1956/57) vom 17.5.1956 (BGBl. I Nr. 23 Seite 427)
1957	Bundesrepublik Deutschland einschl. Berlin (West) ohne Saarland: 1%ige repräsentative Zusatzerhebung aller Wohnungen, der darin lebenden Personen sowie der in Anstalten lebenden Personen	Gesetz wie 1956

[3]) Deutscher Bundestag, Drucksache 12/3043; Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Wohnungsstatistikgesetz (WoStatG), S.8.

noch: Übersicht 2

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Rechtsgrundlage
1960	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Wohnungserhebung	Verordnung über eine Zusatzerhebung zur Wohnungsstatistik 1956/57 vom 23.12.1959 (Bundesanzeiger Nr. 1 vom 5.1.1960 S. 1)
1961	Bundesrepublik Deutschland: Gebäudezählung	Gesetz über eine Zählung der Bevölkerung und der nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsstätten und Unternehmen im Jahre 1961 sowie über einen Verkehrszensus im Jahre 1962 (Volkszählungsgesetz 1961) vom 13.4.1961 (BGBl. I S. 437)
1961	ehem. DDR: Wohnungszählung am 15.03.1961	Präsidium des Ministerrates der DDR "Beschluss zur Durchführung einer Wohnungszählung" vom 13.10.1960 (Anlage zu nachfolgend genannten Schreiben); Brief des Stellvertreters des Vorsitzenden des Ministerrates an die Vorsitzenden der Räte der Bezirke und Kreise sowie alle Bürgermeister vom 01.12.1960
1965	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Wohnungsstichprobe	Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik auf dem Gebiete des Wohnungswesens (Wohnungsstichprobengesetz 1965) vom 18.8.1965 (BGBl. I S. 893)
1968	Bundesrepublik Deutschland: Gebäude- und Wohnungszählung	Gesetz über die Gebäude- und Wohnungszählung 1968 (Wohnungszählungsgesetz 1968) vom 18.3.1968 (BGBl. I S. 225)
1971	ehem. DDR: Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung am 01.01.1971	- Gesetz über die Durchführung von Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählungen in der DDR vom 01.12.1967 (Gesetzblatt der DDR, Teil I, Nr. 17 vom 08.12.1967) - Anordnung über die Durchführung von Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählungen in der DDR am 30.04.1969 vom 15.07.1968 (betraf die Probezählung) (Gesetzblatt der DDR, Teil II, Nr. 80 vom 25.07.1968) - Anordnung Nr. 2 zum Gesetz über die Durchführung von Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählungen vom 05.01.1970 (Gesetzblatt der DDR, Teil II, Nr. 5 vom 23.01.1970)
1972	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Wohnungsstichprobe	Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik auf dem Gebiete des Wohnungswesens und des Städtebaus (Wohnungsstichprobengesetz 1972) vom 7.12.1971 (BGBl. I S. 1945)
1978	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Wohnungsstichprobe	Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik auf dem Gebiet des Wohnungswesens (Wohnungsstichprobengesetz) vom 14.12.1977 (BGBl. I S. 2562)
1980	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte	Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik der Bevölkerung und des Erwerbslebens (Mikrozensus) vom 15.7.1975 (BGBl. I S. 1909)
1981	ehem. DDR: Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung am 31.12.1981	- Gesetz über die Durchführung von Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählungen in der DDR vom 01.12.1967 (Gesetzblatt der DDR, Teil I, Nr. 17 vom 08.12.1967) - Anordnung über die Vorbereitung und Durchführung der Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung am 31.12.1981 vom 04.12.1980 (Gesetzblatt der DDR, Teil I, Nr. 36 vom 31.12.1980)
1982	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte	Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik der Bevölkerung und des Erwerbslebens (Mikrozensus) vom 15.7.1975 (BGBl. I S. 1909)
1985	Bundesrepublik Deutschland: 1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Wohnsituation der Haushalte	Gesetz zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt (Mikrozensusgesetz); Verordnung zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) vom 14.3.1980 (BGBl. I S. 289)
1987	Bundesrepublik Deutschland: Gebäude- und Wohnungszählung	Gesetz über eine Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung (Volkszählungsgesetz 1987) vom 8.11.1985 (BGBl. I S. 2078) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (BStatG) vom 14.3.1980 (BGBl. I S. 289)
1993	Deutschland: 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe	Gesetz über gebäude- und wohnungsstatistische Erhebungen (Wohnungsstatistikgesetz - WoStatG) vom 18.3.1993 (BGBl. I S. 337)
1995	Neue Länder und Berlin-Ost: Gebäude- und Wohnungszählung	Gesetz über gebäude- und wohnungsstatistische Erhebungen (Wohnungsstatistikgesetz - WoStatG) vom 18.3.1993 (BGBl. I S. 337)
1998	Deutschland: 1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Wohnsituation der Haushalte	Gesetz zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt sowie die Wohnsituation der Haushalte (Mikrozensusgesetz) vom 17. Januar 1996 (BGBl. I S. 34) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Januar 1996 (BGBl. I S.34)

1) Kontrollratsgesetz Nr. 18 Art. III: Die zuständigen deutschen Wohnungsbehörden haben in ihrem Amtsbereich eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Wohnraums vorzunehmen und alle für den Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Unterlagen zu beschaffen, die ständig auf dem Laufenden zu halten sind.

1.2 Begriffe und Gliederungen in der Gebäude- und Wohnungsstatistik

Bad/Dusche

Hierunter sind nur separate Räume mit funktionsfähigen Badeeinrichtungen zu verstehen, also keine zweckentfremdeten Badezimmer oder Duschräume. Badeeinrichtungen z. B. in Küchen zählen nicht als Ausstattung mit Bad/Dusche. Zur Badeeinrichtung gehört, dass mindestens eine Badewanne (notfalls Sitzbadewanne) oder eine Dusche mit einer Duschwanne vorhanden ist und der Raum selbst einen Abfluss für das Wasser hat. Zur Ausstattung einer Wohnung mit Bad/Dusche nur außerhalb des Wohnungsabschlusses zählen die Wohnungen mit einem gemeinsamen Bad oder einer Dusche im Gebäude, also mit Bademöglichkeiten, die den Haushalten mehrerer Wohnungen gemeinsam zur Verfügung stehen.

Baujahr

Als Baujahr des Gebäudes gilt das Jahr der Bezugsfertigstellung. Bei Gebäuden, die nur teilweise unbenutzbar geworden waren und wieder hergestellt sind, gilt das Jahr der ursprünglichen Errichtung, bei total zerstörten und wieder aufgebauten Gebäuden das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr. Bei Um-, An- und Erweiterungsbauten am Gebäude selbst ist das ursprüngliche Baujahr maßgebend.

Bewohnte Unterkünfte

Bewohnte Unterkünfte sind behelfsmäßige Bauten zur vorübergehenden Wohnnutzung. Hierzu zählen z. B. Behelfsheime, Baracken, Wohnwagen (z. B. auf Campingplätzen), Lauben (Gartenlauben, Schrebergartenhütten, Jagdhütten, Weinberghütten, Almhütten), festverankerte Wohnschiffe, Wohncontainer und Bauzüge. Für sie werden statistische Angaben nur ermittelt, wenn sie zum Zeitpunkt der Erhebung bewohnt sind, oder wenn in ihnen mindestens 1 Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. In der Nachkriegszeit wurden sie als Notwohngebäude bezeichnet.

Bezugsperson

Bezugsperson ist die Person des Haushalts, die im allgemeinen für die Lebensverhältnisse des Haushalts maßgeblich ist. Die Bezugsperson entspricht der früher üblichen Bezeichnung des Haushaltsvorstands.

Blockheizung

Eine Blockheizung liegt vor, wenn ein Block ganzer Häuser durch ein zentrales Heizsystem beheizt wird und die Heizquelle sich in bzw. an einem Gebäude oder in deren unmittelbaren Nähe befindet (sog. Nahwärme). Die Blockheizung zählt zur Sammelheizung.

Eigentümer

Als Eigentümer gilt, wem das Eigentum an einer Wohneinheit oder an einem Gebäude rechtlich ganz oder teilweise (Grundbucheintragung) zusteht.

Ein Haushalt ist Gebäudeeigentümer, wenn einem oder mehreren Mitgliedern dieses Haushalts das Eigentum an dem Gebäude, in dem der Haushalt wohnt, ganz oder teilweise (z. B. Erbengemeinschaft) rechtlich zusteht.

Ein Haushalt ist Eigentümer einer Wohneinheit, wenn wenigstens ein Mitglied des Haushalts das Eigentum an der von ihm bewohnten Wohneinheit (nicht am Gebäude) hat und dieses Recht im Grundbuch eingetragen oder zur Eintragung vorgemerkt ist.

Eigentümerwohnungen

Das sind eigengenutzte Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie eigengenutzte Eigentumswohnungen.

Einzelöfen

Einzelöfen (z. B. Kohle-, Nachtspeicheröfen) beheizen jeweils nur den Raum, in dem sie stehen. In der Regel sind sie fest installiert.

Etagenheizung

Unter einer Etagenheizung versteht man eine zentrale Heizanlage für sämtliche Räume einer abgeschlossenen Wohnung, wobei sich die Heizquelle hierfür meist innerhalb dieser Wohnung befindet, z. B. eine Gastherme.

Fernheizung

Hier werden ganze Wohnbezirke von einem zentralen Fernheizwerk aus mit Wärme versorgt (sog. Fernwärme). Die Übertragung der Wärme erfolgt hierbei durch isolierte Erdleitungen zu den einzelnen Häusern.

Fläche der Wohnung

Hierunter ist die Summe der Grundflächen aller Räume (einschl. Flur, Korridor, Diele, Vorplatz, Badezimmer, Duschraum, Toilette, Speisekammer usw.) einer Wohnung zu verstehen, gleichgültig, ob es sich um eine vom Eigentümer oder Mieter selbstgenutzte, untervermietete oder gewerblich genutzte Wohnung handelt. Zur Wohnung zählen auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume (z. B. Mansarden) sowie zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- und Bodenräume.

Zur Ermittlung der Wohnfläche werden angerechnet:

- voll: die Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern
- zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter, aber weniger als 2 Metern, unter Schrägen liegende Flächen
- zur Hälfte: die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten.

Gebäude mit Wohnraum

Als Gebäude mit Wohnraum gelten für längere Dauer errichtete Bauwerke, die entweder vollständig oder teilweise für die Wohnversorgung von Haushalten bestimmt sind. Hierzu zählen auch Verwaltungsgebäude oder gewerblich genutzte Gebäude, wenn in ihnen mindestens eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung vorhanden ist. Als einzelnes Gebäude gilt jedes freistehende Gebäude oder (bei zusammenhängender Bebauung, z. B. Doppel-, Eck-, Gruppen-, Reihenhäuser, Seitenflügel, Hinterhaus) jedes Gebäude, das durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Brandmauer von anderen Gebäuden getrennt ist. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelnes Gebäude, wenn sie einen eigenen Zugang besitzen, d. h. sie haben ein eigenes Erschließungssystem und ein eigenes Ver- und Entsorgungssystem.

Bei den Statistiken des Wohnungswesens wird zwischen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum unterschieden. Für die gleiche Unterscheidung wurden früher auch die Bezeichnungen Normalwohngebäude und Nichtwohngebäude bzw. bewohntes Nichtwohngebäude verwendet.

Die Baustatistiken sprechen grundsätzlich von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden.

Geschoss

Ein Geschoss ist ein Gebäudeteil, der die auf einer Ebene liegenden Räume umfasst (Stockwerk, Etage).

Einbezogen sind alle Geschosse, die vollständig oder mindestens zur Hälfte über der Geländeoberfläche liegen, das ausgebaute Dachgeschoss nur, wenn mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 Meter aufweisen.

Haushalte

Das sind Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt), und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat. Früher wurden in Wohnungsstatistiken Haushalte auch als Wohnparteien bezeichnet.

Kanalisation

Anschluss an eine Kanalisation für Fäkalien mit oder ohne Schmutzwasser: Hierunter ist der Anschluss des Gebäudes an das öffentliche, ein genossenschaftliches oder ein werkseigenes Netz zur Beseitigung der Fäkalien bzw. des Schmutzwassers (Abwasser) zu verstehen.

Küche/Kochnische

Zu den Küchen rechnen Kochküchen und Wohnküchen. Sie müssen im Bauplan als Küchen ausgewiesen und mit den üblichen Einrichtungen (z. B. Wasseranschluss, Ausguss, Gas- und Stromzuleitungen, Dunstabzug) zum Kochen für hauswirtschaftliche Zwecke ausgestattet sein. Nicht als Küche gelten behelfsmäßig zum Kochen eingerichtete Nebenräume, Raumteile oder Zimmer mit Kochgelegenheit oder behelfsmäßiger Kochecke.

Kochnischen sind bauplanmäßig vorgesehene Wohnungsteile, die mit einer dauerhaften Einrichtung zum Kochen für hauswirtschaftliche Zwecke ausgestattet und mit einem Raum der Wohnung ohne Zwischentür verbunden sind. Die Kochgelegenheit muss fest installiert und darf nicht behelfsmäßig eingerichtet sein. Hierzu rechnen auch fest installierte Kochschränke.

Mehrraumöfen

Ein Mehrraumofen (z. B. Kachelofen) beheizt gleichzeitig mehrere Räume (auch durch Luftkanäle).

Miete

Als Miete (Bruttokaltmiete) wird der monatliche Betrag ausgewiesen, der mit dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohneinheit zum Zeitpunkt der Zählung vereinbart war. Dabei ist es gleichgültig, ob die Miete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht.

Zur Bruttokaltmiete rechnen neben der Grundmiete auch die „kalten" Betriebskosten, also die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, öffentliche Lasten, Gebäudeversicherungen, Kabelanschluss.

Nicht zur Bruttokaltmiete rechnen Umlagen für den Betrieb einer Zentralheizung oder Warmwasserversorgung, für eine Garage oder einen Einstellplatz, Zuschläge für Möblierung, Gewerberäume, untervermietete Räume oder Grundgebühren für eine Zentralwaschanlage.

Finanzielle Vorleistungen (Baukostenzuschüsse in Form einer Mietvorauszahlung bzw. eines Mieterdarlehens) vermindern die Miete; es handelt sich dann um ermäßigt überlassenen Wohnraum.

Räume der Wohnung

Zu den Räumen einer Wohnung zählen alle Wohn- und Schlafräume einschl. der untervermieteten sowie der außerhalb des Wohnungsabschlusses liegenden Räume (z. B. Mansarden). Gewerblich genutzte Wohnräume gehören ebenfalls dazu; Keller- und Bodenräume nur dann, wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut sind.

Räume, die weniger als 6 Quadratmeter aufweisen oder unabhängig von ihrer Größe als Küche, Bad, Toilette, Flur genutzt werden, sind nicht berücksichtigt.

Reine Mietwohnungen

Als reine Mietwohnungen gelten alle vermieteten Wohnungen mit Ausnahme von

- Dienst- und Werkswohnungen,
- Berufs- und Geschäftsmietwohnungen,
- Mietwohnungen die von Angehörigen ausländischer Streitkräfte, diplomatischer/berufs-konsularischer Vertretungen privatrechtlich genutzt sind,
- verbilligte, wegen finanzieller Vorleistungen ermäßigte oder kostenlos überlassene Wohnungen,
- vollständig untervermietete Wohnungen.

Dagegen sind die Wohnungen für Bedienstete der öffentlichen Hand in den Zahlenangaben über reine Mietwohnungen enthalten.

Sammelheizung

Hierzu zählen Fern-, Block-, Zentral- und Etagenheizung.

Sonstige Gebäude mit Wohnraum

Gebäude, die überwiegend (mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche) für Nichtwohnzwecke, nämlich für gewerbliche, soziale, kulturelle oder Verwaltungszwecke bestimmt sind oder genutzt werden, aber zum Zeitpunkt der Erhebung mindestens eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung enthalten. Beispiele hierfür sind Hausmeister- oder Verwaltungswohnungen in Fabrik- oder Verwaltungsgebäuden, in Schulen, Hotels, Krankenhäusern, Geschäfts- bzw. Bürogebäuden.

In den Baustatistiken werden die sonstigen Gebäude mit Wohnraum als Nichtwohngebäude bezeichnet. Diese Bezeichnung war früher auch in den Gebäude- und Wohnungszählungen bzw. -stichproben üblich.

Sonstige Wohneinheiten

Hierzu zählen die Wohneinheiten in Unterkünften sowie Wohneinheiten in Gebäuden, die nicht mit Küche oder Kochnische ausgestattet sind. Die sonstigen Wohneinheiten entsprechen von der formalen Definition her etwa den Notwohnungen der unmittelbaren Nachkriegszeit bzw. den späteren Wohngelegenheiten.

Wohneinheiten

Unter einer Wohneinheit sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Sie sollen einen eigenen Eingang unmittelbar vom Treppenhaus oder von einem Vorraum oder von außen aufweisen. Hierbei ist es gleichgültig, ob in dieser Wohneinheit ein oder mehrere Haushalte untergebracht sind oder ob die Wohneinheit leersteht bzw. eine Freizeitwohneinheit ist. Es ist auch möglich, dass sich eine Arbeitsstätte in der Wohneinheit befindet.

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte der Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken genutzt werden, ohne Wohnheime. Das können Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Mehrfamilienhäuser sein, aber auch Gebäude, in denen sich neben Wohnungen z. B. auch Anwaltskanzleien, Arztpraxen oder Geschäfte befinden. Wird weniger als die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt, so wird das Gebäude entsprechend seiner durch den Verwendungszweck bedingten bautechnischen Gestaltung den „Sonstigen Gebäuden mit Wohnraum" zugeordnet.

In der Nachkriegszeit wurden Wohngebäude auch als Normalwohngebäude bezeichnet.

Wohnheime

Wohnheime sind Wohngebäude (mit einer Heimleitung), die primär den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungskreise dienen. Der Betreuungsgesichtspunkt tritt dabei in den Hintergrund. Wohnheime können Wohnungen enthalten und besitzen Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Gemeinschaftsräume). Die in Wohnheimen lebenden Personen führen einen eigenen Haushalt. Einen eigenen Haushalt führen die Personen, die einzeln oder gemeinsam wohnen oder wirtschaften, d. h. insbesondere ihren Lebensunterhalt selbständig finanzieren. Erhalten Personen nur ein Taschengeld, führen sie keinen eigenen Haushalt.

Wohnungen

Als Wohnungen gelten Wohneinheiten in Gebäuden nur dann, wenn sie mit Küche bzw. Kochnische ausgestattet sind. In Statistiken der Nachkriegszeit wurden Wohnungen auch als Normalwohnungen bezeichnet.

Wohneinheiten in Unterkünften gelten dagegen grundsätzlich nicht als Wohnungen, sondern als sonstige Wohneinheiten (siehe dort).

In den Gebäude- und Wohnungszählungen der ehemaligen DDR wurde für die Wohneinheiten immer die Bezeichnung Wohnung verwandt. Die in der bundesdeutschen Statistik vorgenommene Trennung zwischen Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten lässt sich daher nicht nachvollziehen.

Zentralheizung

Bei einer Zentralheizung werden sämtliche Wohneinheiten eines Gebäudes von einer zentralen Heizstelle, die sich innerhalb des Gebäudes (in der Regel im Keller) befindet, beheizt.

1.3 Erhebungsmethoden

Die Informationen der amtlichen Statistik zum Bereich Wohnen umfassen im wesentlichen - wie bereits im Abschnitt 1.1 erwähnt - drei Komponenten, die sich ihrerseits auf drei wichtige Datenquellen der Statistik stützen: Gebäude- und Wohnungszählungen (Vollerhebungen), Gebäude- und Wohnungsstichproben einschließlich Ergänzungserhebungen im Rahmen des Mikrozensus (Stichprobenerhebungen) sowie die Bautätigkeitsstatistik (statistische Auswertung von Verwaltungsangaben). Die Basis der Datensammlung bilden die in längeren Zeitabständen durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen, deren Bestandszahlen anhand der laufenden Zu- und Abgänge von Gebäuden und Wohnungen (Bautätigkeitsstatistik) jährlich fortgeschrieben werden (Gebäude- und Wohnungsfortschreibung). Mit zunehmendem Abstand von der letzten Vollerhebung werden die fortgeschriebenen Gebäude- und Wohnungszahlen, wie die Erfahrung zeigt, ungenau, insbesondere wegen lückenhafter Registrierung der Abgänge und Umwidmungen beim Wohnraum, so dass eine neue Basiserhebung erforderlich wird. Ein weiterer Grund für die periodische Durchführung von Gebäude- und Wohnungszählungen ist deren im Vergleich zur Gebäude- und Wohnungsfortschreibung wesentlich umfangreicherer Merkmalskatalog, der in der Regel beispielsweise auch Angaben über die Belegung der Gebäude und Wohnungen enthält.

Zur Vertiefung und Ergänzung der aus Gebäude- und Wohnungszählungen gewonnenen Informationen werden für den Zeitraum dazwischen gebäude- und wohnungsstatistische Erhebungen auf Stichprobenbasis durchgeführt. Die Vorteile einer Stichprobenerhebung im Vergleich zu einer Vollerhebung sind weniger Befragungsfälle, hierdurch geringere Kosten, geringerer Bearbeitungsaufwand und eine schnellere Lieferung der Ergebnisse. Außerdem kann mehr Zeit und Sorgfalt auf die Materialprüfung verwandt werden, so dass Fehler in der Erhebungstechnik, in der Abgrenzung der Erhebungseinheiten und bei der Aufbereitung in engeren Grenzen gehalten werden als bei einer Vollerhebung. Aber auch bei einer einwandfrei durchgeführten Stichprobenstatistik können die wahren Werte in der Gesamtheit nicht genau angegeben werden. Zudem sind der regionalen und fachlichen Gliederung von Stichprobenergebnissen enge Grenzen gesetzt. Eine 1%-Stichprobe liefert im allgemeinen nur bis zur Regierungsbezirksebene verlässliche Daten.

Vollerhebungen hingegen ermöglichen eine tiefe fachliche und regionale Gliederung der Ergebnisse. Insbesondere erlauben sie die heute vielfach geforderte Ergebnisauswertung nicht nur nach Kreisen und Gemeinden, sondern für städtebauliche Untersuchungen auch nach Straßen und Baublöcken. Da bei Vollerhebungen alle Einheiten einbezogen sind - dementsprechend hoch ist der personelle und sachliche Aufwand - schaffen sie neben der Basis für Fortschreibungen auch die Auswahlgrundlage und den Hochrechnungsrahmen für Stichprobenerhebungen. Von Nachteil ist, dass Vollerhebungen mit Ausfüllung der Bogen durch die Befragten selbst, also ohne Einsatz geschulter Interviewer, für komplexe Fragestellungen kaum geeignet sind, und deshalb meist nur einfache Fragen zulassen.

1.3.1 Bautätigkeitsstatistik

Gegenstand der Bautätigkeitsstatistik - die auch als Hochbaustatistik bezeichnet wird - sind Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Hochbau, der Bauüberhang am Jahresende, Bauabgänge von Hochbauten und die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes. 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 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, Tunnel, 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 überwiegend durch Neubau, aber zum Teil auch durch 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 in der Bautätigkeitsstatistik. Die Bautätigkeitsstatistik liefert damit auch keine Daten für die gesamte Hochbautätigkeit - das muss vorrangig über die Betriebserhebungen im Baugewerbe erfolgen - sondern charakterisiert im wesentlichen die Zugänge und Abgänge zur Bausubstanz anhand solcher Indikatoren wie 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. Insbesondere als Frühindikatoren der konjunkturellen Entwicklung sind die Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik - speziell zu Baugenehmigungen - stark nachgefragt.

Wenn an dieser Stelle ausdrücklich auf die Genehmigungspflicht der Baumaßnahme als Ansatzpunkt der Bautätigkeitsstatistik verwiesen wird, so wird damit eine jahrzehntelange Praxis dokumentiert, die auch weiterhin ihre Gültigkeit besitzt. Hinsichtlich der Ausgestaltung der Genehmigungspflicht ist aber im Verlauf der neunziger Jahre eine Reihe von Modifizierungen erfolgt.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass das Baurecht in Deutschland Länderrecht ist und seine Ausgestaltung damit jedem Bundesland selbst obliegt, natürlich fußend auf geltendem Bundesrecht. Bezüglich der Ausgestaltung der Genehmigungspflicht für Bauwerke ist es Entscheidung der Länder, ob und in welchem Umfang vereinfachende rechtliche Regelungen zur Anwendung kommen. Davon machen die Länder zunehmend Gebrauch. So ist es in der Mehrzahl der Bundesländer inzwischen Praxis geworden, in Gebieten mit bestätigtem Bebauungsplan insbesondere den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht mehr genehmigungspflichtig zu machen.

Hier reicht inzwischen z. B. eine einfache Anzeige oder Kenntnisgabe an die zuständige Baubehörde aus, um mit dem Bau beginnen zu können. Dabei sind Umfang und konkrete Gestaltung dieser Vereinfachungen im Genehmigungswesen von Land zu Land unterschiedlich. Für die Bautätigkeitsstatistik als Bundesstatistik besteht die Aufgabe, auch unter diesen sich verändernden Bedingungen weiterhin die Vollzähligkeit der Erfassung zu sichern.

Gesetzliche Grundlage der Bautätigkeitsstatistik ab 01.01.1999 ist das Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz - HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869); zuvor war die Bautätigkeitsstatistik (von 1979 bis 1998) über das 2. BauStatG geregelt.

Entsprechend der Festlegung des Gesetzgebers besteht zur Bautätigkeitsstatistik Auskunftspflicht. Als Auskunftspflichtige fungieren dabei Bauaufsichtsbehörden, Bauherren bzw. Eigentümer sowie Gemeinden; die konkrete Ausgestaltung der Auskunftspflicht ist dabei Ländersache.

Die Bautätigkeitsstatistik besteht aus mehreren Erhebungen. Das sind im einzelnen:

Statistik der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Sie stellt das Kernstück der Bautätigkeitsstatistik dar und ist eine wesentliche Grundlage vor allem für die monatliche Konjunkturbeobachtung. Bei Erteilung einer Baugenehmigung (im Sinne aller statistisch nachzuweisenden Baumaßnahmen) im Hochbau ist für das betreffende Gebäude ein Erhebungsbogen „Baugenehmigung" vom Auskunftspflichtigen (Bauaufsichtsbehörde bzw. Bauherr) auszufüllen und dem zuständigen Statistischen Landesamt zuzuleiten. In der Regel war es bislang so, dass der Bauherr zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag den Erhebungsbogen zur Baugenehmigung dem Bauaufsichtsamt einreicht. Dort erfolgt eine Prüfung und Weiterleitung an das Statistische Landesamt. Alle Einzelheiten zum Erhebungsweg werden in den jeweiligen Bundesländern festgelegt. Bei einheitlichem Erhebungsprogramm in allen Bundesländern können dabei unterschiedliche Erhebungswege in den einzelnen Ländern gegeben sein; hier war in den letzten Jahren eine zunehmende Differenziertheit zu verzeichnen. Die Statistik der Baufertigstellungen knüpft unmittelbar an die Statistik der Baugenehmigungen an. Sie ist unter Verwendung einer Identifikationsnummer an den Erhebungsbogen zur Baugenehmigung gekoppelt (als Durchschreibsatz) und beinhaltet als Erhebungsmerkmal nur das Datum der Baufertigstellung. Alle anderen Daten werden aus der Genehmigungsmeldung übernommen, müssen also nicht nochmals erhoben werden. Dabei sind zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen.

Statistik des Bauüberhangs

Sie stellt praktisch das Bindeglied zwischen Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsmeldung dar und ist Bestandteil des entsprechenden Durchschreibesatzes. Die Erhebung zum Bauüberhang ist für jedes am Jahresende noch nicht begonnene bzw. bereits im Bau befindliche Gebäude zu erstellen. Dementsprechend sind folgende zwei Varianten der Auskunftspflicht möglich:

- Baugenehmigung und Baufertigstellung erfolgen im gleichen Jahr. Damit ist das Gebäude am Jahresende bereits fertig, eine Meldung zum Bauüberhang ist nicht mehr erforderlich.
- Das Bauwerk ist genehmigt, am Jahresende aber noch nicht fertiggestellt. In diesem Fall ist der Erhebungsbogen zum Bauüberhang auszufüllen, der Angaben zum Bauzustand enthält bzw. angibt, ob die Baugenehmigung erloschen ist. Neben dem eigenständigen Informationswert, der der Bauüberhangsmeldung innewohnt, hat sie für die Statistischen Landesämter gleichzeitig eine Art Kontrollfunktion zur Abgabe der Baufertigstellungsmeldung; für genehmigte Gebäude, für die bis zum Jahresende keine Fertigstellungsmeldung übergeben wurde, muss entweder die Überhangsmeldung ausgefüllt werden oder – falls das Gebäude

doch schon fertiggestellt ist – die Fertigstellungsmeldung. Fakt ist, dass über die Hälfte aller Fertigstellungsmeldungen im Berichtsmonat Dezember erfolgt.

Bezüglich der Bauüberhangsmeldung haben inzwischen einige Statistische Landesämter eine modernere Form der Datenübermittlung gewählt. Sie verwenden dazu keinen Erhebungsbogen mehr, sondern führen eine Bauherrendatei. Daraus erstellen sie zum Jahresende Übersichten der noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben, die sie den Auskunftspflichtigen mit der Bitte um Beantwortung und Rücksendung übermitteln.

Statistik des Bauabgangs

Die Bautätigkeit ist nicht nur durch entstehende, sondern auch durch abgehende Gebäude z. B. infolge Abriss gekennzeichnet. Den diesbezüglichen Nachweis fordert die Bauabgangsstatistik. Erhebungsbogen zur Abgangsstatistik werden von den Statistischen Landesämtern laufend eingezogen. Jedoch erfolgt auf Grund der nicht sehr hohen Fallzahlen - etwa 30 000 Fälle im Jahr in Deutschland - keine monatliche Aufbereitung, sondern nur ein jährlicher Nachweis. Dabei spielt eine Rolle, dass Angaben zum Bauabgang als Indikator für aktuelle konjunkturelle Entwicklungen nicht benötigt werden. Als Ausgangsdaten zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sind Jahresergebnisse ausreichend.

Mit den Ergebnissen zu Baufertigstellungen und zum Bauabgang - die zunächst ihren eigenständigen Informationswert besitzen - ist zugleich die Möglichkeit gegeben, vorhandene Bestandsdaten fortschreiben zu können. Im HBauStatG wird die amtliche Statistik zur jährlichen Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes verpflichtet. Diese Fortschreibung erfolgt also unter Verwendung der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik. Sie stellt keine eigenständige statistische Erhebung, sondern eine Ergebnisermittlung aus vorhandenen statistischen Daten dar. Das ist ein sehr rationeller Weg der Bestandsfortschreibung.

Von den Statistischen Landesämtern wird der Wohnungsbestand für das Land sowie Regierungsbezirke, Kreise und Gemeinden jährlich fortgeschrieben. Dabei gilt folgendes vereinfachte Rechenschema:

	Wohnungsbestand am Ende des Vorjahres
+	Zugänge zum Wohnungsbestand im Berichtsjahr (Baufertigstellungen)
–	Abgänge aus dem Wohnungsbestand im Berichtsjahr (Abgangsstatistik)
=	Wohnungsbestand am Ende des Berichtsjahres.

Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt jeweils zwischen den Wohnungszählungen. Als Anfangsbestand findet das jeweils letzte Zählungsergebnis Verwendung, das bis zur nächsten Zählung mit den jährlichen Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben wird. Mit der nächstfolgenden Zählung kann zugleich kontrolliert werden, inwieweit die abgelaufene Fortschreibung der Realität entsprach.

1.3.2 Gebäude- und Wohnungszählungen

Seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland wurden im früheren Bundesgebiet Gebäude- und Wohnungszählungen in den Jahren 1950, 1956, 1961, 1968 und 1987 durchgeführt (siehe auch Übersicht 2 in Abschnitt 1.1), vorwiegend im Zusammenhang mit Volkszählungen. Auf dem Gebiet der ehemaligen DDR fanden in den Jahren 1950, 1961, 1971 und 1981 Gebäude- und Wohnungszählungen statt, jeweils gemeinsam mit Volkszählungen. Die Hauptvorteile einer gemeinsamen Durchführung liegen in der Kosten- und Arbeitsersparnis aufgrund des einmaligen Aufbaus der sehr aufwendigen Zählungsorganisation und den sich aus den Angaben der einzelnen Zählungsteile herleitenden gegenseitigen Kontrollmöglichkeiten. Im Jahre 1995 wurde in den neuen Ländern und im Ostteil Berlins eine Gebäude- und Wohnungszählung separat durchgeführt.

Zählung von 1950

Das Zählungsprogramm der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahre 1950 war geprägt von den Wohnungsproblemen und den wohnungspolitischen Fragestellungen der Nachkriegszeit. Die gewaltigen Zerstörungen während des zweiten Weltkrieges führten zu einem erheblichen Wohnungsfehlbestand. Zusätzlich verschärft wurde die Situation dadurch, dass noch für die Unterbringung von rund 9,5 Millionen Heimatvertriebenen, Flüchtlingen und Zuwanderern gesorgt werden musste. Erhebungsbereich und Zielsetzung der Zählung waren wesentlich weiter gesteckt als bei früheren Zählungen. Schwerpunkte des Programms waren:

– Erhebung aller Gebäude, d. h. sowohl der Gebäude mit als auch der ohne Wohnungen (reine Nichtwohngebäude) einschließlich der von den Besatzungsbehörden beschlagnahmten Gebäude.

- Feststellung des Wohnwerts der Wohngebäude (Normal-/Notwohngebäude), ihrer Bauart, des Baualters und der Eigentumsverhältnisse sowie Feststellung der von Kriegsschäden betroffenen, aber noch nutzbaren Normalwohngebäude und des Grades der Beseitigung von Kriegsschäden.
- Ermittlung der bewohnten und leerstehenden Wohnungen und Wohnräume nach ihrem Wohnwert (Normal-/Notwohnungen), ihrer Größe, Ausstattung und Nutzung, sowie Ermittlung der beschlagnahmten Wohnungen und deren Größe.
- Darstellung der Wohnverhältnisse der Gesamtbevölkerung und der „Heimatvertriebenen", insbesondere die Belegung der Wohnräume mit Personen, die Personenzahl der Wohnparteien, die Zahl der Wohnungsinhaber und Untermieter, die Zahl der alleinigen Wohnungsinhaber, die Kochgelegenheiten der Wohnparteien und die Art der Mietverhältnisse sowie die Höhe der Mieten.
- Ermittlung der Zahl der Wohnparteien und Personen, die infolge des Mangels an Wohnräumen in Unterkünften außerhalb von Wohnungen (Anstalten, Lager) lebten.

Durch diese räumlich tief gegliederten Informationen wurde ein genaues Bild der Lage auf den Wohnungsmärkten gezeichnet und die Voraussetzung zur Einleitung umfassender Maßnahmen sowohl auf dem Gebiet der Bautätigkeit als auch hinsichtlich einer zweckmäßigen Verteilung des Wohnraumes an die Wohnungssuchenden geschaffen.

Die Methodik des Zählungswerkes 1950 war bestimmt von der Notwendigkeit, neue Zählungsbegriffe zu prägen, um den nach 1945 gegenüber der Vorkriegszeit wesentlich veränderten Wohnverhältnissen Rechnung zu tragen. Damit waren Vergleichen mit früheren Zählungsergebnissen enge Grenzen gezogen. So waren die für den Aussagewert der Zählung maßgeblichen Begriffe „Wohnung" und „Wohnpartei" nicht identisch mit den Begriffen „Wohnung" und „Haushaltung" der Wohnungszählung 1927.

Maßgebend für den Wohnungsbegriff bei der Erhebung im Jahre 1927 war das mietrechtliche Vertragsverhältnis des Wohnungsinhabers zum Hauseigentümer. Als eine selbständige Wohnung galt damals auch ein Wohnraum oder mehrere Wohnräume, für die ein selbständiger Mietvertrag mit dem Hauseigentümer bestand. Bei der Zählung 1950 hingegen wurden bauliche und nicht mietrechtliche Tatbestände zugrunde gelegt. Die Neufassung des Wohnungsbegriffes ergab sich zwangsläufig aus der angespannten Wohnungslage der Nachkriegszeit, die dazu geführt hatte, dass oft in einer „Wohnung" mehrere Parteien wohnten, die jede für sich einen Mietvertrag mit dem Hauseigentümer abgeschlossen hatte. Bei Aufrechterhaltung des alten Wohnungsbegriffes wären zweifellos viele Wohnungsteile als selbständige Wohnung gezählt worden und damit ein falsches Bild über die Lage auf dem Wohnungsmarkt entstanden.

Auch der frühere Begriff „Haushaltung" konnte aus dem selben Grunde nicht übernommen werden. Als Haushaltung im Sinne der Erhebung des Jahres 1927 galten die zu einer haushaltswirtschaftlichen Gemeinschaft vereinigten Personen einschließlich der Zimmerabmieter ohne eigene Wirtschaftsführung und der Schlafgänger. Einzeln lebende Personen wurden nur dann als Haushaltung angesprochen, wenn sie als Hauptmieter eine eigene Wohnung hatten oder als Untermieter eigene Räume bewohnten und eine eigene Hauswirtschaft führten. Es liegt auf der Hand, dass die Verwendung eines solchen Haushaltsbegriffes bei den Nachkriegsverhältnissen zu einer falschen Beurteilung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs geführt hätte, weil ein erheblicher Teil der Anwärter auf eine Wohnung zahlenmäßig überhaupt nicht in Erscheinung getreten wäre.

Bei der Zählung 1950 war unter dem Begriff „Wohnpartei" die Gemeinschaft von Personen zu verstehen, die durch die gemeinsame Führung eines selbständigen Haushaltes miteinander wirtschaftlich verbunden war und diese Verbundenheit auch in der Tatsache des Zusammenwohnens zum Ausdruck brachten. Als Wohnpartei zählten auch alleinstehende Personen, die eine eigene Haushaltung führten oder als Familienfremde bei einer anderen Wohnpartei in Untermiete lebten.

Zählungen von 1956 und 1961

In den folgenden Jahren nahm die Wohnbautätigkeit erheblich zu. Der Bestand an Wohnungen erhöhte sich von 1950 bis 1956 um mehr als ein Viertel. Damit war zwar ein großer Teil des 1950 festgestellten Wohnungsdefizits beseitigt worden, aber da die Bevölkerung bis Ende 1955 um rund 2,5 Millionen Personen zugenommen hatte, entstand wiederum neuer Wohnungsbedarf. Der erhebliche Zugang an Wohnungen konnte teilweise zu einer Auflockerung der 1950 stark eingegrenzten Wohnverhältnisse genutzt werden. In großem Maße waren Hauptmieterhaushalte in größere und / oder besser ausgestattete Wohnungen umgezogen, etliche als Eigentümer in die „eigenen vier Wände" eingezogen. In welchem Maße die in Untermiete, Lagern oder Notwohnungen lebenden Haushalte hieraus einen Nutzen ziehen konnten, war unbekannt. Weiterhin hatten die starke wirtschaftliche Entwicklung, bei der sich bald regionale Schwerpunkte zeigten, und die damit verknüpfte Zunahme der Zahl

der erwerbstätigen Personen seit 1950 sowie die dadurch bedingte Binnenwanderung und nicht zuletzt der Zustrom von Flüchtlingen aus der DDR erhebliche Wandlungen in den Wohnverhältnissen und dem Wohnungsbedarf in den Ländern und Gemeinden mit sich gebracht.

Die vorliegenden statistischen Unterlagen waren nicht mehr geeignet, um ein für die Aufgaben der Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft ausreichendes Bild über die tatsächlichen Wohnverhältnisse zu gewinnen. Deshalb wurde im Jahre 1956 im Bundesgebiet und in Berlin (West) eine allgemeine Erhebung über die Bevölkerung und die Wohnungen gemeinsam mit einer Repräsentativerhebung für 10 % aller Wohnungen und Haushalte durchgeführt. Besondere Schwerpunkte des Zählungsprogramms waren:

— Feststellung des Mietniveaus des Wohnungsbestandes und der Mietbelastung, der die Haushalte bei dem gegebenen Mietniveau ausgesetzt waren. Dabei ergab sich als besonderes Anliegen, dass die Mietfeststellung neben der bis dahin üblichen Relation der Mieten zu den Wohnungen nach der Zahl der Räume auch die Relation der Mieten zu den Wohnungen nach ihrer Wohnfläche zum Ausdruck bringen musste, weil die Räume der neuen Wohnungen flächenmäßig kleiner als die der älteren Wohnungen waren und die Berechnung der Mieten je Raum die eigentliche Mietpreisentwicklung unzutreffend wiedergab.

— Feststellung der Wohnverhältnisse der Haushalte mit Kriegsschäden. Durch das Gesetz über den Lastenausgleich zur Regelung der Entschädigungen für Vertreibungs- und Kriegsschäden und durch das Gesetz über die Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge (Bundesvertriebenengesetz), die beide erst nach 1950 erlassen wurden, hatte die öffentliche Hand gegenüber diesen Bevölkerungsgruppen besondere Verpflichtungen übernommen, die zu einem gewissen Teil auch darin bestanden, ihnen bei der bevorzugten Unterbringung in Wohnungen behilflich zu sein. Es war nun für die mit der Betreuung der Geschädigtengruppen befassten Verwaltungen notwendig, den Erfolg ihrer Bemühungen festzustellen, d. h. die damaligen Wohnverhältnisse der verschiedenen Gruppen von Geschädigten zu erfassen.

Mit fortschreitendem Wiederaufbau und Neubau von Gebäuden und Wohnungen verlagerte sich das Augenmerk der statistischen Ermittlungen von der quantitativen auf die qualitative Seite. Mit dem Anstieg des Lebensstandards ganz allgemein stiegen auch die Ansprüche an Qualität und Größe des Wohnraumes. Aus den Ergebnissen der Wohnungszählung 1956 konnten bereits einige Fragen bezüglich der Qualität der Wohnungen beantwortet werden. Für die Gebäude waren dagegen so gut wie keine qualitätsbezogenen Angaben vorhanden. Es war beispielsweise nicht bekannt, wie es um die Kanalisation und die Wasserversorgung stand, ob für die einzelnen Wohnungen im Gebäude ein eigenes WC vorhanden war oder in welchem baulichen Zustand sich vor allem ältere Gebäude befanden. Gerade dies aber war im Hinblick auf die der Wohnungs- und Baupolitik gestellten Aufgaben der Instandhaltung, Erneuerung und qualitativen Verbesserung der Gebäude und Wohnungen ein großer Mangel.

Es lag somit ein großes Bedürfnis vor, die hier bestehende Lücke zu schließen und bei einer neuen Gebäudezählung das Augenmerk vor allem auf qualitätsbezogene Angaben zu richten. Die Zählung der bewohnten Gebäude fand im Jahre 1961 im Rahmen einer allgemeinen Volks-, Berufs- und Arbeitsstättenzählung statt. Die Verbindung mit der Volkszählung bot sich an, weil ohnehin jedes Grundstück aufgesucht und für jedes bewohnte Gebäude eine Gebäudeliste mit einem Verzeichnis der darin liegenden Wohnungen angelegt werden musste. Allerdings setzte die gemeinsame Durchführung des Zählungswerks dem Umfang des Fragenkatalogs der Gebäudezählung enge Grenzen. Die Auskünfte wurden von den Eigentümern oder ihren Vertretern eingeholt. Als Indikatoren für die Qualität der einzelnen Bauwerke dienten Angaben über die Bauart, die Bedachung, die Wasserversorgung, die Abwässer- und Fäkalienbeseitigung und über die sanitären Verhältnisse.

Für die Qualität eines Wohngebäudes sind neben den baulich-räumlichen Verhältnissen auf dem Grundstück auch die in seiner Nachbarschaft in hohem Maße mitbestimmend. Ungünstige Umweltfaktoren mindern unter Umständen die Wohnwürdigkeit eines ganzen Gebietes, auch unabhängig von dem Zustand der Wohnungen oder einzelner Gebäude. Es war deshalb notwendig, auch die Umweltverhältnisse mit in das Qualifizierungssystem der Gebäudezählung 1961 hineinzubringen, so dass zum mindesten besonders ungünstige Verhältnisse zu erkennen waren. In Anbetracht der Schwierigkeiten eines solchen Unterfangens bei der erstmaligen Durchführung und der Kürze der Zeit, die für die Vorbereitungsarbeiten zur Verfügung stand, musste man sich jedoch auf wenige und eindeutige Kriterien beschränken, die auch unter Fachleuten nicht oder kaum umstritten waren, und auf eine feinere Abstufung verzichten.

Es wurden daher lediglich diejenigen Gebiete besonders herausgestellt, in denen die Umwelteinflüsse die Qualität des Wohnungsbestandes derart beeinträchtigten, dass der angetroffene Zustand als auf die Dauer unzumutbar anzusehen war. Bei diesen „erneuerungsbedürftigen Wohngebieten" handelte es sich also um regionale Einhei-

ten, in denen zur Gesundung der Wohnverhältnisse irgendwann eine wesentliche Umgestaltung der vorhandenen Bebauung oder sogar eine Neubebauung erfolgen musste.

Im Rahmen der Gebäudezählung 1961 wurden erstmals die sogenannten Wochenend- und Ferienhäuser und deren Wohnungen sowie die von den Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemieteten Wohnungen, die bis dahin in den fortgeschriebenen Wohnungszahlen enthalten waren, getrennt nachgewiesen. Dadurch konnten die betreffenden Wohnungen bei der Berechnung des Wohnungsdefizits und der Darstellung der örtlichen Wohnungsversorgung außer Betracht bleiben. Für jedes bewohnte Gebäude wurden auch wohnungsstatistische Merkmale, zum Beispiel die Zahl und die Lage der Wohnungen im Gebäude festgestellt, um diese Angaben mit der Zahl der darin lebenden Personen und Haushalte zu kombinieren.

Zählung von 1968 und gescheitertes Projekt von 1975

In dem Zeitraum von zehn, fünfzehn Jahren seit Mitte der 50er Jahre vollzogen sich tiefgreifende Wandlungen in der Qualität und in der Art des Wohnungsbestandes, der Wohnungsversorgung sowie den Wohn- und Mietverhältnissen. Um mehr und detailliertere Angaben über die Wohnungsmärkte zu erhalten, die in ihrer sachlichen und regionalen Differenzierung immer weniger durchschaubar waren, wurde von verantwortlicher Seite und insbesondere von den Städten die Durchführung einer neuen Gebäude- und Wohnungszählung gefordert. Die schwierigen Aufgaben in den Bereichen Modernisierung und Sanierung setzten genaue Informationen über den Bestand und die Qualität der Wohngebäude voraus, als Grundlagen für die vorausschauende Stadtplanung und die Stadtentwicklung. Die Neuartigkeit und grundsätzliche Bedeutung dieser Aufgabe, Einsichten in städtebauliche Zusammenhänge zu vermitteln, führten zu neuen Forderungen an die statistische Praxis. Die Zahl der Befürworter einer neuen Gebäude- und Wohnungszählung nahm daher ständig zu. Eine Verbindung dieser Zählung mit dem für das Jahr 1970 geplanten Zählungswerk (Volks-, Berufs- und Arbeitsstättenzählung) wurde erwogen; auf einen Teil der gewünschten Informationen hätte dann jedoch verzichtet werden müssen. Von den Statistischen Landesämtern wurde vor allem geltend gemacht, dass nur durch eine Verteilung der beiden großen Zählungswerke auf die Jahre 1968 und 1970 eine wegen der angespannten Arbeitsmarktlage nicht zu bewältigende Belastungsspitze im Jahre 1970 vermieden werden könnte. Eine Überforderung der Erhebungsorganisation und der Aufbereitung hätte mit Sicherheit beträchtliche Verspätungen bei der Ergebnisfeststellung und eine Qualitätsminderung der mit großem Aufwand gewonnenen Ergebnisse zur Folge gehabt. Das Vorziehen der Gebäude- und Wohnungszählung in das Jahr 1968 hatte überdies den Vorteil, dass für die im Rahmen der Volks- und Berufszählung 1970 zusätzlich vorgesehene 10%-Stichprobenerhebung eine aktuelle Auswahlgrundlage vorlag.

Ziel der gebäudestatistischen Ermittlungen war es, den Bestand an Wohngebäuden, an sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und an bewohnten Unterkünften festzustellen. Dabei interessierte u. a. auch die Frage, welche Fortschritte in der Wasserversorgung sowie in der Fäkalien- und Schmutzwasserbeseitigung seit 1961 erzielt wurden, ferner (für Maßnahmen des Zivilschutzes) in welchem Umfang die vorhandenen Gebäude voll, teilweise oder überhaupt nicht unterkellert waren.

Von noch größerer Bedeutung waren die wohnungsstatistischen Feststellungen, da sich hier infolge der großen Wanderungsbewegungen und der regen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren auf den regionalen Wohnungsmärkten zum Teil besonders große Veränderungen vollzogen hatten. Hinzu kam für Zwecke der Wohnungsversorgung, die Beschaffung neuer Angaben über die Wohnparteien in möglichst tiefer regionaler Gliederung. Im Vordergrund standen dabei die Wohnverhältnisse von Bevölkerungsgruppen, denen in der künftigen Wohnungspolitik mehr Aufmerksamkeit zu widmen war (kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alte Menschen). Von besonderem Interesse waren schließlich die Angaben über die Bildung von Wohnungseigentum in den einzelnen Teilen des Bundesgebietes.

Da die volle Funktionsfähigkeit der regionalen Wohnungsmärkte nach Expertenauffassung erst erreicht ist, wenn eine gewisse Leerraumreserve besteht, sollte den im Zeitpunkt der Zählung nicht bewohnten Wohnungen besondere Beachtung geschenkt werden. Um die echte Leerraumreserve abgrenzen zu können, wurde gefragt, ob die am Zählungsstichtag leerstehenden Wohnungen künftig bewohnt werden sollten und - falls sie zum Wohnen bestimmt und nur vorübergehend ohne Bewohner waren - ob sie bereits vermietet, aber noch nicht bezogen waren, oder ob sie noch nicht vermietet werden konnten.

Erstmals seit 1956 wurden auch wieder die Mieten total erfasst, um hinreichend zuverlässige Vorstellungen über das Mietengefüge zu erhalten. Damit wurde zugleich auch ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen und des Preisindex für die Lebenshaltung geleistet. Feststellungen über die Quadratmetermieten sollten die Vergleichbarkeit der Ergebnisse, insbesondere in regionaler Hinsicht, erleichtern.

Für wohnungspolitische Entscheidungen war die Kenntnis des Anteils der im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand, ebenfalls in den kleineren regionalen Einheiten, von besonderem Wert. Außerdem wurde die Größe und Belegung der Sozialwohnungen erfasst. Eine Feststellung über den Umfang der „fehlbelegten" Sozialwohnungen konnte allerdings nicht getroffen werden, weil u. a. die dazu erforderlichen Einkommensangaben in einer Totalzählung erfahrungsgemäß nicht vollständig und mit hinreichender Zuverlässigkeit ermittelt werden können.

Städtebauliche Bestandsaufnahmen als Entscheidungshilfen für die Wohnungs- und Baupolitik hatten stets eine besondere Bedeutung. In den ersten Nachkriegsjahren, um die dringende Wohnungsnot zu beseitigen, später, um durch gezielte Maßnahmen in bestimmten Gebieten eine qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes bzw. für bestimmte Bevölkerungsgruppen eine angemessene wohnliche Unterbringung zu erreichen. Mit der Verabschiedung des „Städtebauförderungsgesetzes" im Jahre 1971 und dessen Umsetzung in der kommunalen Praxis erlangte die Beschaffung von kleinräumlichen Informationen über städtebauliche Sachverhalte eine neue Dimension. Der Ruf der zuständigen Stellen nach einer neuen wohnungsstatistischen Bestandsaufnahme ließ nicht lange auf sich warten. Das Zählungswerk wurde auf das Jahr 1975 terminiert. In der Erhebung sollten alle bebauten Grundstücke nach Größe und Nutzung sowie alle darauf stehenden Bauwerke erfasst werden. Erstmals seit 1950 sollten neben den Gebäuden mit Wohnraum wieder einmal auch solche ohne Wohnraum (reine Nichtwohngebäude) in die Zählung einbezogen werden. Das umfangreiche grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogene Fragenprogramm sah darüber hinaus auch einen recht umfänglichen personen- und haushaltsbezogenen Fragenteil vor, der insbesondere neue Basiszahlen für die Bevölkerungsfortschreibung, aber auch regional tief gegliederte Informationen über Berufs- und Ausbildungspendler liefern sollte.

Mit der Zählung 1975 sollte auf einen zehnjährigen Turnus übergegangen und im Zusammenhang damit eine langfristige gleichmäßige Verteilung der Großzählungen erreicht werden. Zwischen den bereits in zehnjährigem Abstand stattfindenden Volks-, Berufs- und Arbeitsstättenzählungen sollten in der Mitte der Dekade die Gebäude- und Wohnungszählungen künftig ebenfalls mit einem Abstand von 10 Jahren eingeplant werden. Da bei den Wohnungszählungen in der Regel auch Angaben über die Belegung der Wohnungen mit Haushalten und Personen zu ermitteln wären, hätten ab 1975 alle fünf Jahre Angaben über die Bevölkerung in regionaler Feingliederung und als jeweils neue Basis für die Bevölkerungsfortschreibung sowie Pendlerergebnisse zur Verfügung gestanden. Eine solche langfristig geplante, turnusmäßige Bestandserhebung mit Darstellung der Ergebnisse in tiefer regionaler Gliederung wurde von mehreren Statistiknutzern für erforderlich gehalten, um Daten für die von ihnen zu erfüllenden Aufgaben auf den Gebieten der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung, der Stadtplanung, der regionalen Wirtschaftsstrukturpolitik und der Verkehrspolitik zur Verfügung zu haben.

Das Zählungswerk 1975 scheiterte jedoch am Problem der Kostenaufteilung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden und mit ihm scheiterte auch das finanziell ehrgeizige Konzept einer in fünfjährigem Turnus durchzuführenden Bestandserhebung, weil in den Jahren nach der „Ölkrise" (1974) der Finanzierungsspielraum der öffentlichen Haushalte merklich enger wurde.

Zählung von 1987 im dritten Anlauf

Die in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Vereinten Nationen und der Richtlinie der Europäischen Gemeinschaften für das Jahr 1981 geplante Volks-, Berufs- und Arbeitsstättenzählung bot die Gelegenheit, wenigstens einen Teil der bei der gescheiterten Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungszählung 1975 vorgesehenen Datenerhebung nachzuholen. Deshalb wurde beschlossen, das Fragenprogramm der Zählung 1981 um einen grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogenen Teil zu erweitern.

Um den gestiegenen Anforderungen der Stadt-, Regional- und Landesplanung gerecht zu werden, sollten Daten über Bestand und Struktur von Grundstücken und Gebäuden und deren Flächen nach Nutzungsarten gewonnen werden, die für das ganze Bundesgebiet auf regionaler Basis benötigt wurden. Um einen Überblick über sämtliche für Wohn- und Nichtwohnzwecke genutzten Bauwerke zu erhalten, sollte - wie schon im Zählungskonzept 1975 - der gesamte Gebäudebestand erfasst werden, außerdem alle bebauten Grundstücke.

Das Fragenprogramm der Gebäudeerhebung orientierte sich in erster Linie an Sachverhalten, die in der Baunutzungsverordnung eine Rolle spielen. Zugleich sollten Grundlagen für städtebauliche Maßnahmen, wie Ersatz- und Modernisierungsmaßnahmen, gewonnen werden. Die wohnungsstatistischen Fragen dienten zum einen der qualitativen Beschreibung des Wohnungsbestandes, zum anderen - im Zusammenhang mit den Angaben aus der Volks- und Berufszählung - der sozialen Charakterisierung der in den Wohnungen lebenden Haushalte.

Wie schon das Zählungsprogramm 1975 scheiterte auch das Zählungsprogramm 1981 bei den parlamentarischen Beratungen an Problemen der Finanzierung und wurde verschoben auf das Jahr 1983. Der Fragenkatalog der

Gebäude- und Wohnungszählung musste aus Kostenersparnisgründen gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen erheblich reduziert werden. Es entfielen alle Angaben zum bebauten Grundstück (u. a. Grundstücksgröße überbaute Fläche, Zahl der Kfz-Stellplätze) sowie folgende Angaben zum Gebäude: Zahl der Vollgeschosse, Gesamtnutzfläche und deren Gliederung nach Nutzungsarten, Art der Anstalten, Heime, Beherbergungsbetriebe und ähnlichen Einrichtungen sowie Zahl der Plätze/Betten. Neben der beträchtlichen Kosteneinsparung wurde mit dem eingeschränkten Fragenprogramm auch eine spürbare Entlastung des Zählgeschäfts erzielt. Probeerhebungen hatten gezeigt, dass gerade die Ermittlung einiger Grundstücks- und Gebäudeangaben (z. B. überbaute Fläche, Gesamtnutzfläche, prozentualer Anteil der Nutzungsarten) in der Zählpraxis teilweise erhebliche Schwierigkeiten bereitete. Bund, Länder und Gemeinden einigten sich nun auch bei der Frage der Kostenfinanzierung.

Dennoch kam es nicht zur Durchführung der Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung 1983. Bürgerinnen und Bürger klagten vor dem Bundesverfassungsgericht gegen das Volkszählungsgesetz wegen grundrechtlicher sowie datenschutzrechtlicher Bedenken. Die Durchführung der Zählung wurde bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ausgesetzt. Im Dezember 1983 verkündete das Gericht sein Urteil. Im Kern verlangte es zur Sicherung des neu formulierten „Rechts auf informationelle Selbstbestimmung" ergänzende verfahrensrechtliche Vorschriften zur Durchführung und Organisation der Datenerhebung im Rahmen einer Großzählung (Vollerhebung). Danach galt es, ein den rechtlichen Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts genügendes Konzept für die Organisation und Durchführung einer Großzählung auszuarbeiten und zu testen, sowie eine entsprechende gesetzliche Grundlage zu schaffen. Im Ergebnis wurden Konzept und Gesetz einschließlich Finanzierung für eine Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung im Jahre 1987 verabschiedet. Der gebäude- und wohnungsstatistische Teil entsprach inhaltlich dem Zählungsprogramm 1983.

Zählungen in der ehemaligen DDR

Wohnungsbau und Wohnungspolitik standen nach Beendigung des Zweiten Weltkriegs im Osten Deutschlands vor den gleichen Problemen wie im Westen. Fast jede zehnte Wohnung war zerstört, jede siebente Wohnung schwer beschädigt und damit teilweise nicht mehr bewohnbar. Vom ehemals vorhandenen Wohnungsbestand stand ein Viertel nicht mehr oder nur noch als Provisorium für die Wohnungsversorgung zur Verfügung. Und es gab gleichzeitig einen erheblichen Zustrom von Flüchtlingen und Vertriebenen, der im Gebiet der ehemaligen DDR ein Ansteigen der Bevölkerungszahl auf zeitweilig 19 Millionen bewirkte, zwei Millionen Menschen mehr als vor dem Kriege. Die Wohnungsnot war also groß, die Unterbringung beengt.

Am Anfang standen daher Enttrümmerungen, Instandsetzung von Gebäuden und Wiederaufbaumaßnahmen. Außerdem wurden zahlreiche Notunterkünfte geschaffen, z. B. in Wohnlauben, Baracken, Kellern und auf Dachböden. Diese Unterkünfte hatten oftmals keine Küche, keine Innentoilette, kein Bad. Wichtig für die Menschen war in dieser Zeit das Dach über dem Kopf, die Ansprüche an Bauweise, Ausstattung, Größe der Räume waren bescheiden. Neubauten stellten noch die Ausnahme dar, es ging vor allem um die volle Nutzung bzw. Wiederherstellung bestehender Baulichkeiten.

Ab 1949 setzte dann zunehmend Neubautätigkeit ein, die in der zweiten Hälfte der 50er Jahre nochmals deutlich anstieg, beeinflusst insbesondere durch die Errichtung von Wohngebieten an neuen Industriestandorten. Auf den Rückgang des Wohnungsbaus im Verlauf der 60er Jahre erfolgte dann mit dem 1973 beschlossenen Wohnungsbauprogramm zwar ein erheblicher Aufschwung, bis dahin eingetretene Wohnraumdefizite konnten bis 1990 aber ebensowenig kompensiert werden wie das Ziel des Wohnungsbauprogramms, die Wohnungsfrage als soziales Problem zu lösen, erreicht werden konnte. Der Wohnungsbau orientierte sich anfangs an der Großblockbauweise, d. h. an der Verwendung vorgefertigter größerer Bauelemente, später an der Plattenbauweise.

Eine untergeordnete Rolle spielten die Maßnahmen für Instandhaltung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz. Das betraf insbesondere die Baureparaturen an Wohngebäuden. Die zu stark auf extensive Neubautätigkeit orientierte Baupolitik ließ gleichzeitig Vorhandenes verkommen. Dadurch wurden in erheblichen Größenordnungen Wohnungen unbewohnbar, bei anderen wurden bauliche Schäden nicht oder nur unzureichend behoben bzw. ihre Ausstattung - vor allem im Sanitärbereich - nicht verbessert. Die Folge davon war ein zunehmend baulicher Verfall vor allem der Altbausubstanz in innerstädtischen Bereichen.

Die verschiedenen Phasen im Wohnungsbau und der Wohnungspolitik der ehemaligen DDR wurden begleitet von insgesamt vier Gebäude- und Wohnungszählungen in den Jahren 1950, 1961, 1971 und 1981. Die Gebäude- und Wohnungszählung 1950 umfasste alle bebauten Grundstücke mit den zugehörigen Gebäuden, unabhängig von ihrer Nutzung. Bei allen weiteren Zählungen ab 1961 war der Erhebungsumfang auf alle Wohngebäude und

bewohnte Nichtwohngebäude sowie bewohnte Unterkünfte begrenzt. Mit der Gebäude- und Wohnungszählung 1961 wurden erstmals auch tief regionalisierte Daten gewonnen, so dass diese und die nachfolgenden Zählungen jeweils den Ausgangspunkt für die Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis auf Gemeindeebene darstellten. Die Erhebungen 1950 und 1961, die als reine Gebäude- und Wohnungszählungen konzipiert waren, richteten sich mit ihren Fragen an die Hauseigentümer bzw. Verwalter oder deren Vertreter und waren nur von diesen zu beantworten. Die Zählungen 1971 und 1981 waren als Mehrzweckerhebungen gestaltet, bei denen aus fachlichen, organisatorischen und Kostengründen die Gebäude- und Wohnungszählungen zeitgleich mit Volks- und Berufszählungen durchgeführt wurden. Damit konnten an gebäude- und wohnungsstatistische sowie bevölkerungsstatistische Sachverhalte und ihre Verknüpfung hohe Ansprüche gestellt werden. Bei diesen Zählungen waren zu den Gebäudeangaben die Hauseigentümer bzw. Verwalter oder deren Vertreter und zu den Wohnungsangaben und zur Belegung die Wohnungsinhaber auskunftspflichtig.

Zählung von 1995 in den neuen Ländern

Nach dem zehnjährigen Turnus hätte im Jahre 1991 wieder eine Gebäude- und Wohnungszählung zusammen mit einer Volks- und Berufszählung in der DDR stattfinden müssen. Dazu kam es aber wegen der politischen und in deren Gefolge sozialen und wirtschaftlichen Umwälzungen nicht mehr. Gleichwohl bestand außerordentlicher Bedarf nach räumlich tief gegliederten gebäude- und wohnungsstatistischen Daten. Zwar war die auf der Basis der letzten Erhebung im Jahre 1981 ermittelte Zahl der Wohnungen fortgeschrieben und damit ständig aktualisiert worden. Vorgaben der politischen Führung der ehemaligen DDR sowie die Probleme, die sich im Zusammenhang mit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten auch bei der Umstellung der DDR-Statistik auf das bundesdeutsche System ergaben, ließen aber vermuten, dass die damals ausgewiesenen Bestandszahlen, insbesondere auch auf regionaler Ebene, nicht der Wirklichkeit entsprachen. Hinzu kommt, dass aus methodischen Gründen Wohnungsfortschreibungen im Laufe der Jahre sehr oft einen überhöhten Bestand auswiesen, der sich in der Regel aus einer unzureichenden Berücksichtigung von Wohnungsabgängen ergibt. So lag z. B.: 1987 im früheren Bundesgebiet die Abweichung zwischen der Fortschreibung und dem Zählungsergebnis bei ca. 1 Million Wohnungen.

Der Gesetzgeber beschloss deshalb, in den neuen Bundesländern sowie im Ostteil Berlins im Jahre 1995 eine Vollerhebung durchführen zu lassen. Erfasst werden sollten hierbei alle Gebäude mit Wohnraum und alle bewohnten Unterkünfte sowie die darin liegenden Wohneinheiten. Allgemeine Zielsetzung war, mit der Zählung für die neuen Bundesländer erstmals mit den alten Ländern vergleichbare Ergebnisse, auch auf tiefer regionaler Ebene, bereitzustellen, eine verlässliche Basis für die Gebäude- und Wohnungsfortschreibung zur Verfügung zu stellen und eine neue Auswahlgrundlage für künftige Stichprobenerhebungen vorzulegen.

Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 in den neuen Ländern wurde auf eine Erfassung der in den Wohnungen lebenden Personen und Haushalte verzichtet. Diese Begrenzung erlaubte es, ausschließlich Gebäudeeigentümer bzw. Verwalter in die Befragung einzubeziehen und damit den Kreis der Befragten erheblich einzuschränken. Dies war insbesondere für die mit der Durchführung betrauten, wegen der Gebietsreformen zum Teil noch im Aufbau befindlichen Gemeindeverwaltungen von erheblicher Bedeutung, denn der Erhebungsaufwand wurde sowohl in personeller als auch finanzieller Hinsicht wesentlich verringert. So wurde die Bereitstellung der gewünschten Informationen zu einem Minimum an Kosten und Belastungen der Befragten erreicht. Verbunden war damit allerdings auch der Verzicht auf die Ermittlung der Wohnungsbelegung.

Das Fragenprogramm der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 in den neuen Ländern war der vergleichbaren Zählung in den alten Bundesländern des Jahres 1987 weitgehend angeglichen. Erhoben wurden Angaben zur Art des Gebäudes, zum Baujahr, zur Eigentumsform, Geschosszahl, Beheizung, Abwasserentsorgung, Bauweise des Gebäudes sowie zur Zahl der Wohnungen im Gebäude. Über die Wohnung wurden Angaben zur Nutzungsart, Größe, Ausstattung, Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus und bei leerstehenden Wohnungen über den Grund und die Dauer des Leerstehens ermittelt.

Das Zählungsprogramm enthielt darüber hinaus auch Fragen, die den besonderen wohnungspolitischen Anliegen in den neuen Ländern Rechnung trugen. Hierzu zählten Fragen zur Eigentumsform des Gebäudes unmittelbar vor dem Zusammenschluss der beiden deutschen Staaten, zu noch nicht entschiedenen Ansprüchen auf Rückübertragung des Gebäudes, zu den Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten des Gebäudes bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen, zum Erhaltungszustand von Bauteilen des Gebäudes sowie zur Belegungsbindung von Wohnungen.

Mit den Ergebnissen der Zählung wurden notwendige Entscheidungsgrundlagen für politische Maßnahmen auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene geschaffen. Wohnungsbaupolitik, Städtebaupolitik und Bauwirtschaft

erhielten eine zuverlässige Informationsbasis. Auch für den Umweltschutz, die Energieversorgung und eine Reihe politischer Maßnahmen wie Eigentumsförderung oder Vergabe von Fördermitteln waren die Zählungsdaten von Bedeutung.

1.3.3 Gebäude- und Wohnungsstichproben

Die 50er Jahre

Das Verfahren repräsentativer Stichprobenerhebungen wurde im Bereich der Gebäude- und Wohnungsstatistiken erstmals im Jahre 1951 in der Bundesrepublik Deutschland eingesetzt. Dabei handelte es sich um eine Nacherhebung zur Gebäude- und Wohnungszählung 1950. Deren Ergebnisse hatten bereits auch Aufschluss über die Wohnverhältnisse der Untermieterhaushalte geliefert, insbesondere über Zahl und Art der von ihnen gemieteten Räume, die Belegungsdichte und die Kochgelegenheiten der Untermietparteien. Mit der Nacherhebung auf Stichprobenbasis sollten vor allem Erkenntnisse über die Untermieten gewonnen werden, z. B. über den durchschnittlichen Mietpreis im Untermieterverhältnis, die Zusammensetzung des Untermietpreises unter Berücksichtigung der Entgelte für die verschiedenen Leistungen des Mieters, über das Deckungsverhältnis zwischen dem Einkommen des Vermieters aus Untermiete(n) einerseits und seinen Ausgaben für die Wohnungsmiete andererseits. Der Informationsbedarf erklärt sich aus den durch Bombenschäden sowie Vertriebenen- und Flüchtlingsströmen bewirkten spezifischen Wohnverhältnissen der Nachkriegszeit. Im Jahre 1950 wohnte gut ein Drittel der Haushalte zur Untermiete.

Die Untermietennacherhebung erstreckte sich nur auf „Normalwohnungen" mit mindestens einer Untermietpartei (zur Definition der Begriffe siehe unter 1.2). Auswahleinheit war die Wohnung, nicht die Untermietpartei. Von den Normalwohnungen mit Untermietern wurden wiederum nur die Eigentümerwohnungen und reinen Mietwohnungen in die Auswahl einbezogen. Die Beschränkung ergab sich aus der Zielsetzung der Untermietennacherhebung, die u. a. das Verhältnis von Untermietpreis zum Gesamtmietpreis der Wohnung ermitteln wollte. Eine solche Feststellung konnte aber nur bei Wohnungen mit reinen Wohnmieten getroffen werden, bei denen keine den Mietpreis verteuernde bzw. verbilligende Faktoren mitsprachen, wie das bei Berufs- und Geschäftsmietwohnungen sowie Dienst- und Werkswohnungen der Fall sein kann.

Als Repräsentationsquote waren 2 % der in den Normalwohnungen wohnenden Untermietparteien im Bundesgebiet als ausreichend angesehen worden. Im Endergebnis wurden 2,5 % aller durch die Gebäude- und Wohnungszählung vom Jahre 1950 in Normalwohnungen ermittelten Untermieter im Bundesgebiet erfasst. In den Bundesländern lag der erreichte Auswahlsatz zwischen 2,0 % (Hamburg) und 2,9 % (Nordrhein-Westfalen). Nicht durchgeführt wurde die Erhebung in Gemeinden mit weniger als 500 bzw. 1 000 Einwohnern, da hier Untermietverhältnisse zahlenmäßig nur eine untergeordnete Rolle spielten. Die Grenze war länderweise verschieden, da in einigen Ländern den Untermietverhältnissen in Gemeinden mit 500 bis unter 1 000 Einwohnern eine größere Bedeutung zukam und diese Länder deshalb diese Gemeindegrößenklasse nicht ausschließen wollten. Aus erhebungstechnischen Gründen war es nicht möglich, die zu erfassenden Wohnungen gleichmäßig über das ganze Bundesgebiet zu verteilen, weil dadurch eine erhebliche Zahl von Ermittlungen notwendig gewesen wäre und zeitraubende Wege das Zählgeschäft wesentlich erschwert hätten. Deshalb erwies sich eine dem Zufallsprinzip unterworfene Klumpenauswahl als das zweckmäßigste.

Die nächste Repräsentativerhebung, mit einem Auswahlsatz von 10 %, wurde im Jahre 1956 zusammen mit einer Vollerhebung der Bevölkerung und der Wohnungen durchgeführt. Beide Erhebungen wurden ergänzt durch eine 1%ige repräsentative Zusatzerhebung im Jahre 1957 mit Angaben über die Wohnungsausstattung, die Wohnfläche, die Mietbelastung und den Wohnungsbedarf der ausgewählten Haushalte. Die regional tief gegliederten wohnungsstatistischen Ergebnisse der Vollerhebung blieben sachlich beschränkt auf Angaben über die Art und Größe der Wohnungen sowie über die Haushalte und ihre Unterbringung nach Wohnform und Mietverhältnis. Sachlich eingehendere Aufschlüsse über die Struktur des Wohnungsbestandes, die Belegung der Wohnungen und die Sozialstruktur der Haushalte lieferte die 10%-Repräsentativerhebung. Diese Informationen wurden regional nur für größere Gebietseinheiten benötigt, so dass eine Stichprobenerhebung ausreichte.

Die 10%-Repräsentativerhebung wurde mit der Vollerhebung in der Weise verbunden, dass vom Zähler jede 10. Wohnung ausgewählt und an die darin wohnenden Haushalte sogenannte Haushaltslisten verteilt wurden. Für die Auswahl der Wohnungen wurde den Zählern ein Schema vorgeschrieben, das bei dem Rundgang durch die Zählbezirke laufend ausgefüllt werden musste. Jede 10. Zeile dieses Schemas war besonders gekennzeichnet, und die in dieser Zeile eingetragene Wohnung wurde als „Repräsentativwohnung" für die 10%-Auswahl bestimmt. Um zu vermeiden, dass bestimmte Arten von Wohnungen (z. B. vorwiegend die erste Wohnung jedes Zählbezirks, meist eine Parterrewohnung und oft vom Hauseigentümer selbst bewohnt) bevorzugt in die Auswahl gelangten, wurde in den Zählbezirken die jeweils 10. Wohnung nach einem Rotationsprinzip ausgewählt.

Sowohl bei der Vollerhebung als auch bei der Repräsentativerhebung wurden nur einfache Tatbestände festgestellt, deren Erfragung auf schriftlichem Wege bei den Haushalten keine Schwierigkeiten erwarten ließ. Alle schwierigeren Feststellungen wurden auf die 1%ige Zusatzerhebung mit Interviewereinsatz verwiesen. Deren Aufgabe bestand im wesentlichen in der Untersuchung folgender Problemfelder:

- Umfang und Richtung des Wohnbedarfs unabhängig von sozialen Leitbildern und rechnerischen Sollvorstellungen durch Befragung der Haushalte festzustellen.
- Zusammenhänge zwischen Miete und Einkommen sowie die zwischen der Einkommenslage des Haushalts und seiner Unterbringung zu klären.
- Ausstattung der Wohnungen und deren Einfluss auf die Miethöhe unter Berücksichtigung der Wohnflächen und des Baualters zu ermitteln.

Schon von der Weite der hierbei zu erfassenden Sachverhalte stellte die 1%-Zusatzerhebung die erste umfassende sozialwissenschaftliche Untersuchung zum Wohnen im Rahmen der amtlichen Statistik der Nachkriegsjahre dar. Sie bezog erstmals die Einkommen, wenn auch auf freiwilliger Basis, in die Erhebung ein und gestattete damit neuartige Einblicke in die soziale Schichtung, die über die formelle Gliederung der Bevölkerung nach der Stellung im Beruf weit hinausgingen. Bei bestimmten Fragen, wie jenen nach dem Wohnungsbedarf der Haushalte und der Mietbelastung sowie der Frage nach der Unterbringung und ihrer Beziehung zum Einkommen waren Verhaltensweisen aus objektiv fassbaren Daten abzuleiten, bei anderen dagegen bestimmte Sachverhalte mit Hilfe zahlreicher Einzelfragen im Gespräch zwischen Interviewer und Auskunftsperson herauszuarbeiten. Die Erhebung musste daher eine ganze Reihe von Fragen umfassen, die lediglich Kontrollzwecken dienten. Für die Auswertung ließ sich nur ein ungefähres Programm entwickeln. Es stellte eine Arbeitshypothese dar, deren Brauchbarkeit ständig an den Ergebnissen der einzelnen Tabellen überprüft werden musste.

Eine reine Zufallsauswahl von Wohnungen aus der Gesamtmasse aller Wohnungen war nicht praktikabel, weil dabei die Stichprobenwohnungen über das gesamte Bundesgebiet verstreut gelegen hätten, die Erhebung unnötig viel Zeit gebraucht und erhebliche Mehrkosten verursacht hätte. Aus diesem Grunde wurde bei der 1%-Zusatzerhebung eine zweistufige Stichprobenauswahl zugrunde gelegt: Zunächst wurden Gemeinden nach dem Zufallsprinzip ausgewählt und innerhalb dieser Gemeinden dann eine Zufallsstichprobe von Wohnungen getroffen. Bei dieser zweifachen Auswahl musste jedoch der Nachteil in Kauf genommen werden, dass die Zufallsfehler der Stichprobenergebnisse infolge des „Stufungsfehlers" größer als bei einer einfachen Zufallsauswahl aus der Masse aller Wohnungen waren. Um diesen Effekt möglichst weitgehend zu vermindern, wurden folgende Möglichkeiten des Stichprobenverfahrens genutzt:

- Die Gemeinden jedes Landes wurden nach ihren Einwohnerzahlen in Größenklassen zusammengefasst. Aus jeder solchen „Schicht" wurde eine gesonderte Zufallsstichprobe gezogen.
- Die Gemeinden wurden nach wichtigen ökonomischen und soziologischen Merkmalen zu Gruppen etwa gleicher Struktur zusammengefasst. Eine solche Gruppe bildeten z. B. alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl zwischen 1 000 und 2 000 Personen ohne großen Nachbarort, einem Anteil der landwirtschaftlichen Bevölkerung unter 30 %, einem Anteil der landwirtschaftlichen Kleinbetriebe unter 60 %, einem Auspendleranteil von 20 % und mehr sowie einem Einpendleranteil unter 10 %. Innerhalb dieser „Anordnungsgruppen" wurden die Gemeinden in regionaler Reihenfolge auf Auswahllisten zusammengestellt. Mit Hilfe der systematischen Auswahltechnik wurde dann erreicht, dass die Anordnungsgruppen jeweils entsprechend ihrem Umfang in die Stichprobe gelangten und dass dabei auch die regionale Verteilung der Gemeinden möglichst gleichmäßig ausfiel.
- Die systematische Auswahltechnik für das Ziehen der Gemeinden wurde so ausgebildet, dass die Auswahlchancen der Gemeinden je nach ihrer Größe abgestuft waren.
- Die Güte der Stichprobenergebnisse wurde ferner durch eine Kontrolle der Auswahl gesteigert. Für 17 Merkmale wurden die aus einer Gemeindestichprobe abgeleiteten Ergebnisse mit den entsprechenden Ergebnissen der Volkszählung 1950 verglichen. Falls die Abweichungen zwischen den beiden Ergebnissen gewisse Annahmegrenzen überschritten, wurde eine zweite Stichprobe gezogen. Das Verfahren wurde so oft wiederholt, bis die geforderte Übereinstimmung erreicht war.
- Grundlage für die Auswahl der Wohnungen waren die regional geordneten Unterlagen der 10%-Repräsentativerhebung 1956, aus denen eine bestimmte Anzahl von Wohnungen nach der systematischen Auswahltechnik gezogen wurde. Außer einer technischen Vereinfachung wurde dadurch eine gute regionale Repräsentation gesichert.

Der Stichprobenplan war ursprünglich für die Repräsentativstatistik der Bevölkerung und des Erwerbslebens (Mikrozensus) entwickelt worden. Dieser Plan wurde dann sowohl für die 1%-Zusatzerhebung zur Wohnungsstatistik als auch für den 1%-Mikrozensus im Jahre 1957 zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurde aber nicht nur

der gleiche Stichprobenplan verwandt, sondern es wurden in beiden Statistiken auch die gleichen Stichprobeneinheiten, d. h. die gleichen Gemeinden und Wohnungen, erfasst. Dadurch konnten die Auswahlarbeiten eingeschränkt und der Aufbau des Interviewerstabes in den Stichprobengemeinden erheblich beschleunigt werden. Die Belastung, die durch zweimalige Erhebung aller ausgewählten Wohnungen in etwa halbjährigem Abstand für die darin lebenden Personen entstand, erschien zumutbar.

Die 60er Jahre

Zu Beginn der 60er Jahre befand sich die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland in einer Überleitungsphase. Nach über 40jähriger Zwangswirtschaft sollte im Laufe der 60er Jahre die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in marktwirtschaftliche Formen überführt werden. Allerdings blieben die mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen an die sogenannte Kostenmiete gebunden. Das führte zu einer Marktspaltung zwischen „freifinanzierten" und hinsichtlich ihrer Miethöhe dem Wechselspiel von Angebot und Nachfrage unterworfenen Wohnungen einerseits und den „öffentlich geförderten" Wohnungen andererseits, die mit ihren gebundenen Mieten den unteren Einkommensschichten vorbehalten bleiben sollten. Es wurde angenommen, dass die Kostenmieten der öffentlich geförderten Wohnungen bis zu einem gewissen Grad preisregulierend auch für die übrigen Wohnungen wirken würden, da der Anteil dieser Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand beträchtlich war. Individuelle Mietbeihilfen (Wohngeld) sollten Härtefälle mildern. Die Überleitung ging mit einer gezielten Eigentumspolitik einher, bei der möglichst breite Kreise ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung erwerben sollten.

Für die Beurteilung der in der Überleitungsphase auftauchenden Fragen und Probleme vermochten weder die allgemeinen Wohnungszählungen noch die laufende Statistik der Bautätigkeit ausreichende Unterlagen bereitzustellen. Sie gaben zwar - gemeinsam betrachtet - bis zu einem gewissen Grad Auskunft über die Wohnungsversorgung der Bevölkerung und ihre Veränderung, ließen jedoch hierbei notgedrungen qualitative Faktoren außer acht. Auch vermochten sie nichts darüber auszusagen, wie es um die Wohnabsichten der Bevölkerung tatsächlich stand. Das Gesetz zur Wohnungsstatistik 1956/57 ermächtigte deshalb die Bundesregierung neben der Vollerhebung und der 10%-Repräsentativerhebung im Jahre 1956 sowie der 1%-Zusatzerhebung im Jahre 1957 weitere Stichprobenerhebungen in den 60er Jahren durchzuführen. Dieser Maßgabe wurde bereits im Jahre 1960 mit einer 1%-Wohnungserhebung entsprochen. Mit ihr wurde zugleich noch stärker als bei der Stichprobe 1957 der Übergang zu einer „Mehrzweckerhebung" im Sinne der empirischen Sozialforschung vollzogen.

Erhebungsziel und Erhebungsmethode der Stichprobe 1960 stimmten im Wesentlichen mit denen der vorangegangenen Stichprobe überein. Beide Erhebungen stellten in besonderem Maße Unterlagen für marktwirtschaftliche Betrachtungen bereit, ohne hierbei jedoch herkömmliche Fragen wie die nach der Wohnungsversorgung der Bevölkerung, insbesondere der unteren Einkommensschichten, oder die nach Qualität des Wohnungsbestandes, zu vernachlässigen. Der Versuch, den Wohnungsbedarf aus der Sicht der Haushalte als marktwirtschaftliche Größe festzustellen, wurde dagegen erstmals in der amtlichen Statistik Deutschlands unternommen.

Der allgemeine Wohnungsmarkt gliedert sich jeweils in sachliche und regionale Teilmärkte. Der differenzierten Darstellung der sachlichen Teilmärkte wurde bei der Stichprobenerhebung des Jahres 1960 besondere Aufmerksamkeit gewidmet. So musste der gesamte Wohnungsbestand nicht nur nach Raumzahl oder nach der Fläche, sondern auch nach bestimmten recht differenzierten Ausstattungstypen gegliedert werden. Aus den Ausstattungstypen konnte bei gegebenen Anforderungen der Wohnungsnachfrage auf die „Marktgängigkeit" der betreffenden Objekte geschlossen werden. Die Ausstattungstypen ergaben sich jeweils aus einer typischen Kombination der Einzelmerkmale der Wohnungen, wie die Art der Beheizung, die Ausstattung mit Bad und WC, die Lage der Toilette und die Art der Wasserversorgung. Die Ausstattungstypen der Wohnungen ließen sich mit Angaben über Gebäudeart, das Baualter der Gebäude und die Ausstattung der Küchen kombinieren. So gelangte man zu einer eingehenden Beschreibung der einzelnen sachlichen Teilmärkte des allgemeinen Wohnungsmarktes.

Jede Untersuchung, die sich mit dem Wohnungsbedarf aus der Sicht der Haushalte befasst, hat es mit drei Größen zu tun:

a) Den Wohnungswünschen der Haushalte als Ausdruck der subjektiven Unzufriedenheit mit ihrer derzeitigen Unterbringung.
b) Den sich hieraus ergebenden Handlungen der Bevölkerung. Sie äußern sich in den Schritten, welche die Haushalte unternehmen, um ihre Wünsche zu realisieren. Erst diese Schritte lassen den Bedarf als marktwirtschaftliche Größe entstehen. Je nach dem Gewicht der Maßnahmen, die der einzelne Haushalt eingeleitet hat, um seine Wünsche zu verwirklichen, ergeben sich bestimmte Intensitätsstufen des Bedarfs.
c) Der kaufkräftigen Nachfrage innerhalb des Bedarfs, die je nach den einzelnen regionalen und sachlichen Teilmärkten, auf denen der Haushalt als Nachfragender aufzutreten gedenkt, verschieden beurteilt werden muss.

Die Wohnungsstichprobe 1960 lieferte wie schon die von 1957 zu den Größen a) und b) zuverlässige Informationen. Der Stichprobenplan der Wohnungserhebung 1960 entsprach hinsichtlich Auswahlverfahren und zugrundeliegenden Auswahlprinzipien im wesentlichen dem der 1%-Zusatzerhebung von 1957. Bei der Durchführung der Erhebung wurde auf das Erhebungsnetz des Mikrozensus zurückgegriffen. Es war so angelegt, dass sich Auswahltechnik und Organisation auch für andere als bevölkerungs- oder erwerbsstatistische Fragen einsetzen ließ.

Auch das Erhebungsprogramm der 1%-Wohnungsstichprobe im Jahre 1965 stand in der Kontinuität der beiden vorangegangenen Stichprobenerhebungen. Zu ihren Aufgabenstellungen gehörte,

- den Bestand an Gebäuden und Wohnungen in seiner qualitativen Abstufung erkennen zulassen,
- die Wohnungsversorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung ihrer Einkommensverhältnisse nachzuweisen,
- die Zusammenhänge zwischen Miete und Einkommen darzustellen,
- den tatsächlichen Wohnungsbedarf der Haushalte nach Umfang und Richtung zu erfassen,
- Unterlagen für eine Vorausschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs zu liefern,
- Vorstellungen über die Größenordnung des Sanierungsbedarfs zu gewinnen und
- Unterlagen über die Einkommensschichtung und die Einkommensquellen der in den
- Wohnungen lebenden Personen und Haushalte bereitzustellen.

Die durch Kriegsschäden sowie Zuwanderungen von Vertriebenen und Flüchtlingen bedingten Versorgungsdefizite und daraus resultierenden besonderen Wohnverhältnisse im Bundesgebiet hatten dazu geführt, dass noch bis zur 1%-Wohnungserhebung 1960 bei den Wohnungen grundsätzlich zwischen „Normal"wohnungen und „Not"wohnungen unterschieden wurde, je nachdem, ob die - bauplanmäßig vorgesehene oder durch spätere Um- oder Ausbaumaßnahmen entstandene - eigene Küche oder Kochnische als normal oder nur als behelfsmäßig angesehen werden konnte. Als behelfsmäßig galt z. B. eine Küche oder Kochnische, wenn sie nur aus einer Kochgelegenheit oder einer provisorischen Kochecke in einem Zimmer oder Nebenraum bestand. Die Gruppe der Notwohnungen umfasste auch alle Wohneinheiten in Behelfsheimen, Baracken, Wohnlauben und ähnlichen mangelhaften Wohnmöglichkeiten, ferner die nicht zum dauernden Wohngebrauch eingerichteten Dachgeschosswohnungen und die Kellergeschosswohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Die Aufteilung in Normal- und Notwohnungen konnte nur dann als zuverlässig gelten, wenn die Wohnungen nach objektiven Kriterien - unabhängig von der Meinung der Haushalte - der einen oder anderen Gruppe zuzuordnen waren. Deshalb war schon bei der Wohnungsstichprobe 1960 versucht worden, den Wohnungsbegriff durch die Erfassung und den Nachweis einzelner Komponenten zu verfeinern. Die qualitative Präzisierung des Wohnungsbegriffs erstreckte sich sowohl auf die Ausstattungsmerkmale der Küche (wie Wasserzapfstelle, Ausguss und Herdanschluss) als auch auf sonstige objektiv fassbare Eigenschaften der Wohnung (wie ihre Ausrüstung mit Bad, Toilette und Heizung).

Dabei ergab sich, dass die bis dahin übliche Einteilung sämtlicher Wohnungen in Normalwohnungen und Notwohnungen nicht länger aufrecht zu halten war. Hätte man an dieser von vornherein wertenden Gliederung festgehalten, dann wäre weiterhin unterstellt worden, dass alle als Normalwohnungen gezählten Einheiten den an den damaligen Wohnraumkomfort gestellten Anforderungen hätten entsprechen müssen. Die Ergebnisse der Wohnungsstichprobe 1960 hatten aber gezeigt, dass je nach der Struktur des Wohngebietes vielfach Wohnungen anzutreffen waren, bei denen insbesondere unter sanitären Gesichtspunkten nicht von einem normalen Wohnungsstandard im damaligen Sinne gesprochen werden konnte. Umgekehrt verfügten viele neu geschaffene und mit allem technischen Komfort ausgestattete Wohnungen über keine „normale" Küche; teilweise fehlte in ihnen die eigene Küche oder Kochnische ganz. Diese qualitativ zum Teil durchaus hochwertigen und für die Wohnungsversorgung bestimmter Bevölkerungskreise völlig ausreichenden Einheiten hätten nach geltender Regel als Notwohnungen bezeichnet werden müssen.

Es lag deshalb nahe, jeder aus der Bezeichnung als Normal- oder Notwohnung sich ergebenden Wertung vorzubeugen und bei der Wohnungsstichprobe 1965 sowie danach ohne Änderung der begrifflichen Abgrenzung einfach von Wohnungen einerseits und Wohngelegenheiten andererseits zu sprechen.

Für die Auswahl der Stichprobe standen zwei Verfahren zur Diskussion: Eine modifizierte Zählbereichsstichprobe des Mikrozensus, indem aus zwei 1%-Zählbezirksstichproben eine 1%-Stichprobe mit halbierten Zählbezirken gebildet werden sollte oder eine reine Gebäudeauswahl aus den Unterlagen der Gebäudezählung 1961 und der Bautätigkeitsstatistik. Während für das erste Verfahren alle Vorteile ei[illegible]henstichprobe sprachen (ex-

akte Erfassung der am Stichtag der Erhebung bestehenden Gebäude und Wohnungen in den ausgewählten Flächen), aber höhere Zufallsfehler infolge des größeren Klumpeneffektes durch die Auswahl von halbierten Zählbezirken zu erwarten waren, waren bei einer Gebäudeauswahl die Zufallsfehler zwar kleiner anzusetzen, es musste aber mit größeren systematischen Fehlern durch Mängel in der Auswahlgrundlage gerechnet werden. Außerdem konnte der Stichtag der Auswahl in diesem Fall nicht auf den Stichtag der Erhebung festgelegt werden. Da die Kosten der Erhebung für beide Verfahren etwa gleich hoch anzusetzen waren und somit für eine Entscheidung nicht maßgeblich sein konnten, wurde den Vorteilen der Gebäudeauswahl der Vorzug gegeben.

Bei den früheren repräsentativen Wohnungserhebungen waren die echten Antwortausfälle außer Acht gelassen worden. Deshalb war auch nur eine behelfsmäßige Hochrechnung der Ergebnisse möglich. Bei der Wohnungsstichprobe 1965 wurden diese Ausfälle dagegen durch adäquate Ersatzeinheiten möglichst aus der selben Schicht manuell ergänzt. Damit konnten die Ergebnisse dieser Stichprobe durch Anhängen von zwei Nullen auf Werte einer gleichartigen Vollerhebung hochgerechnet werden. Bei einem Vergleich der Ergebnisse der Wohnungsstichprobe 1965 mit den Ergebnissen der nicht angepassten Stichproben von 1957 und 1960 muss diesem Unterschied stets Rechnung getragen werden.

Die 70er und 80er Jahre

Die 1%-Wohnungsstichprobe im Jahre 1972 umfasste erstmalig auch ein städtebauliches Programm, das allerdings auf Gemeinden mit 10 000 und mehr Einwohnern beschränkt wurde. Bei der Konzeption des Städtebauteils ging man von der Tatsache aus, dass in der Bau- und Wohnungspolitik städtebauliche Gesichtspunkte immer mehr an Bedeutung gewinnen. Die Umgebung der Wohnung, die Immissions- und Lärmbelästigungen sowie das Vorhandensein von Einrichtungen für den Gemeinbedarf haben Einfluss auf den Wert einer Wohnung. Daten über die Lage und die Bauweise der Gebäude wurden ebenso wie die Verkehrs- und Freiflächen und die Geschossflächen erhoben. Auch die Motorisierung der Haushalte und die Abstellung der PKW (ruhender Verkehr) wurden festgestelit.

Einen weiteren Themenschwerpunkt bildeten Fragen zur Größenordnung des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs für den Bestand an älteren Gebäuden und die darin befindlichen Wohnungen sowie zum Wohnungsbedarf der Haushalte nach Umfang und Richtung. Der Grund des Umzugs in die zum Erhebungszeitpunkt bewohnte Wohnung, Angaben über die frühere Unterbringung und Wohnungswünsche sollten Aufschlüsse über die Gründe des Wohnungswechsels vermitteln. Von besonderem Interesse war weiterhin die Feststellung der Wohnverhältnisse kinderreicher Familien, alter Menschen, junger Familien, Alleinstehender und ausländischer Arbeitnehmer. Fragen nach Wohngeldbezug, erstmaligem Anlass und Zeitpunkt der Wohngeldgewährung und nach monatlicher Höhe des Wohngeldes sollten ergänzende Daten zur Wohngeldstatistik liefern.

Da die städtebaulichen Themenkreise für die amtliche Statistik „Neuland" darstellten, wird im folgenden etwas näher auf sie eingegangen.

Der wichtigste Teil des Städtebauprogramms befasste sich mit Grundstücksangaben, da ein wesentlicher Teil der vorgesehenen städtebaulichen Feststellungen nur dann aussagekräftig war, wenn diese sich auf das Grundstück bezogen. Die Lage der Grundstücke und damit auch der zu erfassenden Gebäude nach Baugebietskategorien entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gilt als ein wesentliches städtebauliches Merkmal, auf das bei der Beurteilung städtebaulicher Gegebenheiten nicht verzichtet werden kann. Die Baugebietskategorien – z. B. reines Wohngebiet, Mischgebiet, Kerngebiet – bestimmen das Maß der Grundstücksnutzung. Zur Berechnung dieser Größe war die städtebaulich maßgebende Baugrundstücksfläche heranzuziehen, die sich nicht immer mit der im Grundbuch eingetragenen Fläche deckt. Diese Fläche war bei der Grundstücksbegehung von Sachverständigen zu ermitteln, die von den Gemeinden eingesetzt wurden. Es waren bei Vorliegen eines Bebauungsplanes die Baugebietskategorien gemäß Bebauungsplan einzutragen. Falls kein Bebauungsplan vorlag, war eine Zuordnung aufgrund der Ortskenntnis vorzunehmen.

Das im Bebauungsplan festgelegte zulässige Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten und damit auch für jedes Grundstück ergab durch Gegenüberstellung mit dem Maß der baulichen Nutzung aus der tatsächlich angetroffenen Bebauung den Umfang der Abweichungen von den Bauvorschriften. Während die Angabe der maximal zulässigen Geschossflächen- und Grundflächenzahl (zur Definition siehe unter 1.2) nur von Gemeinden mit Bebauungsplänen zu erhalten war, konnte die Angabe der Bauweise - offen, geschlossen, abweichend - leicht von jeder Gemeinde geliefert werden. Die Art der Bauweise ermöglichte eine weitere Beurteilung der Wohnsituation in den jeweiligen Baugebieten, da z. B. manche Umwelteinflüsse in engem Zusammenhang mit der Bauweise stehen.

Die Nutzung der Freiflächen ist ein wichtiges städtebauliches Kriterium, zumal sie in Verbindung mit den Gebietskategorien zu sehen ist. In Beziehung zu den Bewohnern gesetzt, trägt die Nutzung der Freiflächen zur Beurteilung der Wohnsituation bei. Deshalb erfolgte eine Aufteilung der gesamten Freifläche des Grundstücks auf fünf Freiflächenarten.

Zu den städtebaulich wichtigen Merkmalen zählen auch die Erschließung des Baugrundstücks durch die Straßenart (z. B. Hauptverkehrs-, Sammel-, Anliegerstraße) und die Lage des Gebäudes innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bzw. im Außenbereich. Diese Merkmale geben bereits Erklärungen für manche subjektive Beurteilung, beispielsweise hinsichtlich der Lärmbelästigung.

Zur Beurteilung der Lage des Gebäudes gehörten u. a. auch Fragen an den Haushalt nach

- dem Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Wohnungsnähe,
- dem Zeitaufwand der Bewohner für den Weg zur Arbeitsstätte, Schule und zum Kindergarten sowie
- hierbei benutzten Verkehrsmitteln,
- der Art der Stellplätze für Personenkraftwagen und ihrer Entfernung von der Wohnungstür,
- dem Vorhandensein einer Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel in Nähe der Wohnung,
- der Art und Intensität etwaiger Lärm- und Geruchsbelästigungen.

Bei der Grundstücksbegehung sollte der Sachverständige auch die Geschossfläche jedes Gebäudes mit Hilfe der Außenmaße des Gebäudes feststellen. Ursprünglich war geplant, nicht nur die Nutzfläche insgesamt, sondern auch die Größe der einzelnen Nutzflächenarten zu ermitteln. Da aber die Grundstücksbegeher ihre Angaben durch „Augenschein von außen" – also ohne Gebäudebegehung – sammeln sollten, begnügte man sich mit dem Ankreuzen der im Gebäude vorhandenen Nutzungsarten.

Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder verständigten sich darauf, im Jahre 1972 die 1%-Wohnungsstichprobe zusammen mit dem 1%-Mikrozensus durchzuführen. Die gemeinsame Durchführung wurde vereinbart, um die Angaben der Wohnungsstichprobe mit den umfangreichen bevölkerungs- und erwerbsstatistischen Merkmalen des Mikrozensus zu kombinieren und so intensiver auswerten zu können. Außerdem konnten Erhebungskosten gespart werden, weil die Interviewer-Organisation nur einmal einzusetzen war.

Die Stichprobenauswahl erfolgte nach einem für den Mikrozensus ab 1972 entwickelten Plan, wobei als Basis das Gesamtmaterial der Volks- und Berufszählung 1970 diente. Nach einem besonderen Verfahren konnten an Hand der Meldungen der in die Auswahl gefallenen Gemeinden ergänzend auch die von 1970 bis 1972 neuerstellten Gebäude und Wohnungen repräsentativ erfasst werden. Um den Stichprobenfehler möglichst gering zu halten, wurden „künstliche" Auswahleinheiten, sogenannte Segmente, geschaffen, die dem Ziel der Einheitlichkeit untereinander möglichst nahe kommen sollten. Die Homogenität dieser Einheiten wurde an der Zahl der Haushalte ausgerichtet. Im Hinblick auf geeignete Arbeitsquanten für die einzelnen Interviewer sowie auf die Unterschiede in der Siedlungsdichte sollten die Segmente in Gemeinden mit weniger als 20 000 Einwohnern 20 Haushalte, in den übrigen Gemeinden 30 Haushalte umfassen. Da zusätzlich aus praktischen Gründen festgelegt worden war,

- dass nur ganze Gebäude zu Segmenten zusammengefasst werden sollten,
- dass kein Segment aus Teilen verschiedener Gemeinden gebildet werden sollte,
- und dass kein Segment aus Teilen verschiedener Straßen zusammengefasst werden sollte,

konnten die angegebenen Zielwerte nur annähernd erreicht werden.

Aus dem nach den Bundesländern geschichteten Gesamtmaterial wurden zunächst die Großgebäude (25 und mehr Haushalte) und die großen Anstalten (50 und mehr Personen) ausgegliedert. Danach wurde eine Aufteilung des übrigen Materials nach Gemeinden mit weniger als 5 000 und solchen mit 5 000 und mehr Einwohnern vorgenommen. Die Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern wurden nach dem Anteil der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft in zwei Schichten gegliedert (mindestens 25 % = Schicht 1, weniger als 25 % = Schicht 2). Die Gemeinden mit 5 000 und mehr Einwohnern wurden nach sechs Gemeindegrößenklassen geschichtet. Das Material der Gemeindeschichten 3 bis 8 wurde nach drei Straßenarten gegliedert.

Das nach Ländern, Gemeindegrößenklassen und drei Straßenarten geschichtete und nach Schlüsselnummern der Gemeinden und Straßen sowie aufsteigenden Hausnummern angeordnete Material wurde in Zonen zu je 100 Segmenten gegliedert, wobei jeweils 10 Segmente zu einer Teilzone zusammengefasst wurden. Aus jeder Zone wurde eine Teilzone nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Falls auf eine Straße mehrere Segmente entfielen, wurde die räumliche Zuordnung unter Berücksichtigung der Bedingung, dass jedes Segment nur aus ganzen

Gebäuden bestehen sollte, nach einheitlichen Richtlinien vorgenommen. In den Teilzonen wurde dann das jeweils 2. Segment in die Auswahl genommen.

Sonderbestimmungen galten für die anfangs ausgegliederten Großgebäude und großen Anstalten. In beiden Fällen wurden - entsprechend der Zahl der Haushalte bzw. der halben Personenzahl - jedem Gebäude bzw. jeder Anstalt ein oder mehrere Segmente zugeordnet. Bei den Anstalten erfolgte zusätzlich eine Anordnung nach fünf Gruppen von Anstaltsarten. Im übrigen wurden beide Schichten ebenfalls nach Gemeindegrößenklassen, Regierungsbezirken, Kreisen, Gemeinden, Straßen und Hausnummern angeordnet. Die endgültige räumliche Zuordnung der Haushalte bzw. Personen erfolgte bei Großgebäuden unter Berücksichtigung der Stockwerke und bei großen Anstalten unter Verwendung der Anfangsbuchstaben der Personennamen in bestimmten Gruppierungen.

Für nach dem Stichtag der Volkszählung 1970 errichtete Neubauten in einem bewohnten Gemeindegebiet, das bereits im Jahr 1970 in Zählbezirke eingeteilt war, erfolgte die Erfassung der Neubautätigkeit nach der „Baulükkenregel" im Rahmen der bereits ausgewählten, durch Straßen und Hausnummern bestimmten Segmente praktisch „automatisch". Die repräsentative Auswahl von Neubaugebieten außerhalb des im Jahr 1970 bereits in Zählbezirke eingeteilten Gemeindegebietes wurde in enger Zusammenarbeit der Statistischen Landesämter mit den für die Stichprobe ausgewählten Gemeinden durchgeführt. Um Doppelerfassungen zu vermeiden, wurden dabei die vor dem Stichtag der Volkszählung 1970 fertiggestellten Wohnungen ausgeschlossen.

Nach dem sehr umfangreichen und inhaltlich komplexen Erhebungsprogramm der Wohnungsstichprobe 1972, das an die Erhebungsorganisatoren, Grundstücksbegeher, Interviewer und Auskunftgebenden außergewöhnliche Anforderungen stellte, hatte das Erhebungsprogramm der nächsten Wohnungsstichprobe im Jahre 1978 einen deutlich geringeren Umfang. Die Erhebung fiel in eine Zeit, in der es für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik zunehmend schwieriger wurde, auf der Basis bisheriger Erfahrungswerte die künftige Entwicklung zuverlässig vorauszuschätzen und angemessene Zielvorstellungen zu entwickeln. Versorgungsengpässe auf einigen regionalen Wohnungsmärkten standen einem Angebot an unvermietbaren oder unverkäuflichen Wohnungen an anderen Stellen gegenüber. Es gab hohe Neubaumieten neben relativ niedrigen Mieten beim Altwohnungsbestand, qualitativ geringwertige Wohnungen neben modernen Neubauwohnungen oder modernisierten Altbauwohnungen, bestimmte Bedarfsgruppen mit hoher Mietbelastung bei unzureichender Unterbringung neben kleineren Haushalten in großen (also unterbelegten) Wohnungen mit subventionierten Mieten. Dementsprechend wuchs der Wohnungspolitik die Aufgabe zu, verstärkt die Wohnungsversorgung derjenigen Bevölkerungsgruppen zu fördern, die auf Dauer nicht in der Lage sind, sich aus eigener Kraft ein Mindestmaß an Versorgung zu sichern. Darüber hinaus musste sie bei der Lösung des Problems der Beseitigung von „Wohnungshalden" helfen. Der Wunsch nach Verbesserung des Wohnstandards zwang zu Entscheidungen im Bereich der Modernisierung, wobei durch geeignete Maßnahmen konkurrierende Angebote zu den immer kostspieliger werdenden Neubauwohnungen zu schaffen waren. Nicht zuletzt war die Frage der Bedeutung einer breit gestreuten Eigentumsbildung - sei es in Form des Eigenheimes oder der Eigentumswohnung - weiterhin von großem Interesse.

Mit Blick auf die veränderten Rahmenbedingungen sollte die Wohnungsstichprobe 1978 tiefer in die Bestimmungsgründe der Qualität und Umweltverhältnisse des Wohnens eindringen sowie in Verbindung mit demographischen und sozialen Daten der Haushalte Einblicke in das Umzugsverhalten und die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung ermöglichen. Ebenso wichtig war die Darstellung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung von Problemgruppen wie jungen oder kinderreichen Familien, alten Menschen, alleinstehenden Personen und ausländischen Arbeitnehmerhaushalten. Ein weiterer Schwerpunkt der Erhebung war der Nachweis wichtiger Kostenfaktoren für das Wohnen im Eigentum oder in der Mietwohnung. Ferner waren Feststellungen über die Mobilität an den Wohnungsmärkten und den Eigentümerwechsel beim Hausbesitz zu treffen. Da die 1%-Wohnungsstichprobe 1978 in der gleichen Weise wie 1972 mit dem Mikrozensus gekoppelt war, erfolgte die Auswahl wieder nach dem für den Mikrozensus ab 1972 entwickelten Plan. Als Basis lag das Gesamtmaterial der Volks- und Berufszählung 1970 zugrunde. Nach dem Konzept des Mikrozensus-Auswahlplans wurden nach einem besonderen Verfahren anhand der Meldungen der in die Auswahl gefallenen Gemeinden auch die seit 1970 neuerstellten Gebäude und Wohnungen repräsentativ erfasst.

Nach 1978 sind für 15 Jahre keine weiteren eigenständigen Gebäude- und Wohnungsstichproben mehr durchgeführt worden. Erhoben wurden gebäude- und wohnungsstatistische Daten allerdings im Rahmen sogenannter Ergänzungserhebungen des Mikrozensus in den Jahren 1980, 1982 und 1985 (siehe Abschnitt 1.3.4). Die nächste separate Stichprobe fand dann – und zwar erstmals auf gesamtdeutscher Ebene - im Jahr 1993 statt.

Die 90er Jahre: Erste gesamtdeutsche Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993

Seit den 50er Jahren wurden Wohnungsstichproben im Wechsel mit den gebäude- und wohnungsstatistischen Vollerhebungen in etwa fünf- bis siebenjährigem Abstand durchgeführt. Dieser Erhebungsrhythmus wurde in den 80er Jahren durchbrochen. Ursache dafür war die ursprünglich für 1981 geplante umfangreiche (mit Städtebauteil) Gebäude- und Wohnungszählung, die mehrmals verschoben und schließlich mit reduziertem Fragenprogramm (ohne Städtebauteil) erst 1987 durchgeführt wurde. Mit den Vorbereitungen zur nächsten Wohnungsstichprobe wurde schon um die Jahreswende 1987/88 begonnen, mit dem Ziel, die Erhebung im Herbst 1990 durchzuführen. Sie musste dann wegen der unvorhergesehenen Entwicklung in Deutschland zurückgestellt werden. Die Planungen wurden Ende 1990 nach einem Beschluss des Bundestages, diesmal für das vereinte Deutschland, wieder aufgenommen.

In den neuen Ländern und Berlin-Ost gab es erheblich schlechtere Daten über die Wohnsituation der Bevölkerung als in den alten Bundesländern. Die letzte Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung hatte in der ehemaligen DDR im Jahr 1981 stattgefunden. Ab diesem Zeitpunkt lagen nur die auf der Basis der Ergebnisse dieser Zählung fortgeschriebenen Wohnungszahlen vor. Bei diesen musste davon ausgegangen werden, dass sie die damalige Situation nicht richtig wiedergaben. Das Fortschreibungsergebnis, das ausgehend vom Zählungsergebnis die Zahlen der Neubautätigkeit und der Abgänge enthielt, wurde in den letzten zehn Jahren der ehemaligen DDR stark durch die Vorgaben der politischen Führung beeinflusst. U. a. wurde die volle Verrechnung der Abgänge an Wohnungen nicht zugelassen, weil sich sonst bei dem veralteten Wohnungsbestand (im Vergleich zum früheren Bundesgebiet) nicht die für die Propaganda erforderlichen Bestandszuwächse ergeben hätten. So waren in der ehemaligen DDR zwischen den Zählungen von 1971 und 1981 10,7 % des Bestandes als Abgänge nachgewiesen, für den Zeitraum 1981 bis 1989 aber nur noch 5,9 %. Diese aufgrund der Altersstruktur des Wohnungsbestandes (letztmalig 1971 im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung festgestellt) unplausible Entwicklung zeigt, dass in den 80er Jahren die Ergebnisse der Wohnungsfortschreibung verfälscht wurden. Der statistische Wohnungsbestand wurde deshalb - in einem allerdings unbekannten Ausmaß - zu hoch ausgewiesen.

Das vereinigte Deutschland wies starke Niveauunterschiede in der Wohnungsversorgung zwischen West und Ost und angespannte Wohnungsmärkte im gesamten Gebiet auf. In den alten Bundesländern war der Mangel an Wohnungen vor allem auf Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge, starke Zuwanderung aus dem Ausland und Wanderungen von Ost nach West, aber auch auf gestiegene Ansprüche aufgrund von Einkommensverbesserungen zurückzuführen. In den neuen Ländern und Berlin-Ost war durch jahrzehntelange Vernachlässigung der ältere Wohnungsbestand heruntergewirtschaftet und überwiegend unzulänglicher Wohnungsneubau aus Betonfertigteilen geschaffen worden. Schwerpunkte der Wohnungsbautätigkeit und der Wohnungspolitik waren deshalb im östlichen Teil die Instandsetzung und Modernisierung der bestehenden Wohnungen, im westlichen Teil die Erhöhung der Zahl der Wohnungen.

Mit der Wohnungsstichprobe 1993 wurden u. a. Aussagen zum Bestand an Gebäuden und Wohnungen in seiner qualitativen Abstufung, zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung (Belegung der Wohnungen), zu den Haushalten in sozioökonomischer Gliederung nach ihren Wohnverhältnissen, zum Mietenniveau und Mietgefüge sowie zum Umfeld der Wohnungen bezüglich seiner Infrastruktur und umweltrelevanter Aspekte gewonnen. Für die Bauwirtschaft im weitesten Sinne wurden Anhaltspunkte über die Größenordnung des Instandsetzungs- und Sanierungsbedarfs geliefert. Für die Länder des früheren Bundesgebietes wurden aus dem Material der Volkszählung 1987 zwanzig 1%-Stichproben (je Haus-Nr. Zahl der Wohneinheiten und Personen) für Zwecke des Mikrozensus und für Wohnungsstichproben zufällig ausgewählt, regional und nach Gebäudegrößen geschichtet. Für das Zählgeschäft wurden hieraus Auswahleinheiten von im Durchschnitt neun Wohneinheiten (= Auswahlbezirk) gebildet. In den neuen Ländern wurde an Stelle von Ergebnissen einer Volkszählung behelfsweise das Bevölkerungsregister Statistik verwendet. Die Zahl der Familienhaushalte für eine Hausnummer diente als Ersatz für die Zahl der Wohneinheiten. In beiden Fällen handelte es sich um eine Flächenstichprobe. Die jährliche Aktualisierung der Auswahlen erfolgte über die Meldungen zur Bautätigkeitsstatistik.

1.3.4 Mikrozensus-Ergänzungserhebungen

Im Jahr 1980 wurde erstmals eine Erhebung im Bereich von Gebäuden und Wohnungen im Rahmen des Mikrozensus durchgeführt. Ausschlaggebend war hierfür, dass die in der damaligen Zeit zunehmend schwieriger werdende Situation des Wohnungsbaus und der Wohnungspolitik es erforderlich machte, in kürzeren Zeitabständen zuverlässige Daten zumindest über das Mietgefüge und die Mietenentwicklung, u. a. in Abhängigkeit von der Art der Unterbringung und der sozialen Struktur der Haushalte, zu erlangen. Angaben über die Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte sollten deshalb in einem Abstand von zwei Jahren erfasst werden, beginnend mit dem April 1980. Grundlage war das Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik der Bevölkerung und des Erwerbslebens (Mikrozensus) vom 15.7.1975.

Schon die 1972 und 1978 durchgeführten 1%-Wohnungsstichproben waren organisatorisch und methodisch eng mit dem Mikrozensus verzahnt, ihre Ergebnisse ließen sich aber – da aus eigenständigen Erhebungen hervorgegangen – nur bedingt mit den Merkmalen des Mikrozensus verknüpfen. Dieses Manko wurde 1980 mit der gemeinsamen Durchführung von Wohnungsstichproben und Mikrozensus überwunden, d. h. die umfangreichen bevölkerungs- und erwerbsstatistischen Merkmale des Mikrozensus ließen sich nunmehr mit gebäude- und wohnungsstatistischen Merkmalen leicht kombinieren und eröffneten die Möglichkeit einer intensiven Auswertung. Mit der Mikrozensus-Ergänzungserhebung „Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte 1980" war es erstmals im Rahmen des Mikrozensus möglich, wohnungsspezifische Aussagen unmittelbar zu gewinnen und eine intensive Verzahnung bevölkerungs-, erwerbs- und gebäude- und wohnungsstatistischer Daten zu erreichen.

Da sich die Befragung im Mikrozensus auf Wohnungsinhaber bezieht – die in der Mehrzahl nicht die Eigentümer der Gebäude, in denen sie wohnen, sind – wurde auf einen Gebäudefragebogen verzichtet. Verglichen mit den „echten" Gebäude- und Wohnungsstichproben können somit die Ergänzungserhebungen für die den Wohnungen übergeordnete Hierarchieebene „Gebäude" keine quantitativen Angaben bereitstellen. Dies gilt bis zur neuesten Ergänzungserhebung des Jahres 1998. Da auf bestimmte Gebäudemerkmale bzw. der Zuordnung von Wohnungen auf diese nicht verzichtet werden kann, müssen diese Informationen auf andere Art und Weise erhoben werden. So waren 1980 Angaben zur Gebäudeart (Wohngebäude, unterteilt nach der Zahl der Wohnungen, sonstige Gebäude mit Wohnraum, Wohnheime und ständig bewohnte Unterkünfte) vom Interviewer auf dem Fragebogen zu vermerken. Statt des Baujahres des Gebäudes wurde das Baujahr der einzelnen Wohnung vom Wohnungsinhaber erfragt. Gleiches galt für die öffentliche Förderung. Die für diese Merkmale unterschiedlichen Erhebungswege zwischen den „echten" Stichproben" und den Ergänzungserhebungen des Mikrozensus hatten allerdings zur Folge, dass eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse zum Teil nur eingeschränkt möglich war. Beim Baualter galt dies insbesondere für die älteren Baualtersgruppen. Außerdem musste – im Gegensatz zu den vorausgegangenen Wohnungsstichproben von 1972 und 1978 – 1980 auf eine Erfassung leerstehender und von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemieteter Wohneinheiten gänzlich verzichtet werden, da hier eine Befragung von Wohnungsinhabern aus praktischen bzw. rechtlichen Gründen nicht möglich war.

Für die Auswahl der Erhebungseinheiten lag der für den Mikrozensus ab 1972 entwickelte und auf Ergebnissen der Volks- und Berufszählung von 1970 beruhende Auswahlplan zugrunde. Dabei werden nach einem besonderen Verfahren anhand der Meldungen der in die Auswahl gefallenen Gemeinden auch die seit 1970 neu erstellten Gebäude und Wohnungen repräsentativ erfasst. Prinzipiell war der Auswahlplan für die dem Mikrozensus zugrundeliegende Flächenstichprobe auf den neuesten Bebauungsstand abgestellt, d. h. alle nach der Totalzählung von 1970 erstellten Gebäude hatten eine Auswahlchance. In der Praxis ergaben sich jedoch für die vollständige Einbeziehung von Auswahlbezirken, in denen erst nach 1970 Gebäude errichtet worden sind, Probleme. Aus diesem Grund wurden bei der Ergänzungserhebung 1980 – nach dem gleichen Prinzip wie bei der Aufbereitung der vorangegangenen Wohnungsstichprobe 1978 – Vergleiche der in der Stichprobe ermittelten Zahlen für die Wohneinheiten mit den in der Bautätigkeitsstatistik ermittelten Bruttozugängen für die Zeit von 1972 bis 1979 sowie Vergleiche nach Baualtersgruppen der vor 1972 erbauten Wohneinheiten mit den entsprechenden Ergebnissen der Wohnungsstichproben von 1972 und 1978 vorgenommen. Für diese Vergleiche ist zu beachten, dass - wie bereits erwähnt - in der Ergänzungserhebung das Baualter der Wohnung beim Wohnungsinhaber und nicht wie in den Wohnungsstichproben das Baualter des Gebäudes beim Eigentümer erfragt worden ist. Hierauf dürfte auch zurückzuführen sein, dass sich bei den nach 1972 errichteten Wohneinheiten in der Ergänzungserhebung von 1980 merkliche Differenzen zwischen den Ergebnissen dieser Erhebung und dem Bruttozugang der Bautätigkeitsstatistik seit 1972 zeigten. Die Zahlen der Stichprobe lagen unter denen der Bautätigkeitsstatistik, selbst wenn Zahlen über Abgänge und Umwidmungen an Gebäuden und Wohnungen sowie über leerstehende Wohneinheiten und von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemietete Wohneinheiten schätzungsweise bei den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik in Ansatz gebracht werden. Diese Abweichungen machten es erforderlich, die Zahlen in der Ergänzungserhebung für die 1972 und später errichteten Wohneinheiten länderweise an die Eckwerte aus der Bautätigkeitsstatistik anzupassen, eine Vorgehensweise, die auch bei der Wohnungsstichprobe von 1978 angewandt wurde.

Hinsichtlich des Auswahlplanes des Mikrozensus muss darauf hingewiesen werden, dass aufgrund des Rotationssystems des Mikrozensus jährlich 25 % der Auswahlbezirke ausgetauscht werden. In der Zusatzerhebung von 1980 wurde damit also nur noch die Hälfte der Auswahleinheiten, die auch in die Stichprobe von 1978 einbezogen waren, befragt. Wenn in Stichproben ein derartiges Rotationssystem verwendet wird, ist für die Kontinuität der Ergebnisse die Homogenität der Auswahlbezirke, hier z. B. hinsichtlich der Zahl der Wohnungen, wichtig. Mit zunehmendem Alter der Auswahlgrundlage kann die ursprünglich zugrunde gelegte Homogenität der Auswahlbezirksgröße im Auswahlplan durch Neubau bzw. Abbruch oder Umwidmungen jedoch merklich verändert werden. Dies war nach 1980 Anlass für eingehende methodische Untersuchungen. Dabei zeigte sich, dass die

Veränderung der Auswahlbezirksgröße den Zeitvergleich der Bundesergebnisse nicht wesentlich beeinflusst hat. Für einzelne Länder – insbesondere die kleinen Stadtstaaten – waren jedoch beeinträchtigende zufallsbedingte Verschiebungen nicht auszuschließen. Deshalb wurde eine Nivellierung in der Weise vorgenommen, dass, wenn die Auswahlhälften in ihrer Größe und Struktur wesentlich differierten, auch bei den älteren Baualtersklassen (bis 1948; 1949 bis 1971) eine Anpassung erfolgte. Zur Kontrolle herangezogen wurden dabei geschätzte Bestandszahlen, die auf den Wohnungsstichproben 1972 und 1978 sowie der Bautätigkeitsstatistik aufbauten.

Insgesamt wurde durch diese beiden Anpassungsverfahren erreicht, dass innerhalb der Ergänzungserhebung 1980 der Anteil der nach 1972 errichteten Wohneinheiten zutreffend berücksichtigt wird und die Stichprobe keine strukturellen Verzerrungen nach dem Baualter und den damit im Zusammenhang stehenden Merkmalen mehr enthält. Nicht gelöst ist durch diese Maßnahmen allerdings das Problem, dass bei Anpassungen von Zahlen aus einer Stichprobe an Bestandszahlen aus einer Fortschreibung Fehler wirksam werden, die aus dem Fortschreibungsverfahren selbst resultieren. Bei statistischen Fortschreibungen – und dies gilt sowohl für Wohneinheiten als auch für die Bevölkerung – ist zu berücksichtigen, dass fortgeschriebene Bestandszahlen mit zunehmendem Abstand von der zugrundeliegenden Zählung ungenauer werden. Derartige Ungenauigkeiten übertragen sich durch die Anpassung (Hochrechnung) an fortgeschriebene Eckwerte auf die Stichprobe. Aufgrund dieser methodischen Zusammenhänge ist z. B. für Untersuchungen der Wohnungsversorgung der Haushalte zu beachten, dass die Wohnungszahlen einer Ergänzungserhebung auch nur mit Haushalts-, Familien- oder Personenzahlen dieses Ergänzungsteils verglichen werden sollten und dürfen. Ein unmittelbarer Vergleich mit entsprechenden Angaben aus anderen Erhebungen - dazu gehören auch Ergebnisse der auf die Bevölkerungsfortschreibung hochgerechneten Mikrozensus-Grunderhebung - ist problematisch und nicht zulässig.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Methoden und Vorgehensweisen der ersten Mikrozensus-Ergänzungserhebung von 1980 bewährt haben und in mehr oder weniger unveränderter Form auch 1982 und nachfolgend 1985 angewandt werden konnten.

Mit Verabschiedung des neuen „Mikrozensusgesetzes und des Gesetzes zur Änderung des Bundesstatistikgesetzes“ vom 17. Januar 1996 (BGBl. I S. 34) wurden Erhebungen zur Wohnsituation der Haushalte auf eine neue Rechtsgrundlage gestellt. Ab 1998 werden derartige Erhebungen im Zusammenhang mit dem Mikrozensus regelmäßig alle 4 Jahre durchgeführt. Eine Auflistung der 1998 erhobenen Merkmale sowie ihrer Ausprägungen, verglichen mit denen von 1980, sind der Übersicht 3 zu entnehmen.

Übersicht 3: Merkmale und Merkmalsausprägungen 1980 und 1998

Erhebungsmerkmale	Mikrozensus-Ergänzungserhebung „Wohnsituation der Haushalte 1998“	Zum Vergleich: Mikrozensus-Ergänzungserhebung „Mietbelastung und Unterbringung des Haushaltes 1980“
	Ausprägung	
Art des Gebäudes mit Wohnraum	Wohngebäude Wohnheim Sonstiges Gebäude mit Wohnraum Ständig bewohnte Unterkunft	wie 1998
Größe des Gebäudes mit Wohnraum	1 bis 2 Wohnungen 3 bis 6 Wohnungen 7 bis 12 Wohnungen 13 und mehr Wohnungen	Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen
Baualtersgruppe	vor 1901 1901 bis 1918 1919 bis 1948 1949 bis 1978 1979 bis 1986 1987 bis 1990 1991 bis 1993 1994 bis 1995 1996 und später	vor 1901 1901 bis 1948 1949 bis 1957 1958 bis 1968 1969 bis 1971 1972 bis 1977 1978 bis 1979 1980 und später
Fläche der gesamten Wohnung	Quadratmeterangabe	wie 1998
Nutzung der Wohnung als Eigentümer, Hauptmieter, Untermieter	Eigentümer Hauptmieter Untermieter	Eigentümer des Gebäudes Eigentümer der Wohnung Hauptmieter Untermieter Untermieter einer völlig untervermieteten Wohnung

noch: Übersicht 3

Erhebungsmerkmale	Mikrozensus-Ergänzungserhebung „Wohnsituation der Haushalte 1998“	Zum Vergleich: Mikrozensus-Ergänzungserhebung „Mietbelastung und Unterbringung des Haushaltes 1980“
	Ausprägung	
Eigentumswohnung	ja / nein	indirekt u. a. über „Eigentümer der Wohnung“ zu erfassen
Einzugsjahr des Haushalts	- vor 1981 - 1981 bis 1990 - 1991 bis 1993 - 1994 bis 1995 - 1996 - 1997 - 1998	- vor 1965 - 1965 bis 1971 - 1972 bis 1975 - 1976 - 1977 - 1978 - 1979 - 1980
Ausstattung der Wohnung mit Heizungsanlagen	- Fernheizung - Block- / Zentralheizung - Etagenheizung Einzel- oder Mehrraumöfen	- Fernheizung, Block-/ Zentralheizung - Etagenheizung Einzel- oder Mehrraumöfen
Energieart der Heizungsanlage	- Fernwärme - Gas - Elektrizität (Strom) - Heizöl - Briketts, Braunkohle - Koks, Steinkohle - Holz oder sonstige erneuerbare Energien	- Gas - Strom - Heizöl - Koks, Kohle - Sonstiges
Ausstattung der Wohnung mit Warmwasserbereitungsanlagen	ja / nein	nicht erfasst
Energieart der Warmwasserbereitungsanlagen	- Fernwärme - Gas - Elektrizität (Strom) - Heizöl - Briketts, Braunkohle - Koks, Steinkohle Holz oder sonstige erneuerbare Energien	nicht erfasst
Höhe der monatlichen Bruttokaltmieten und Nebenkosten	Beträge in DM	Beträge in DM
Ermäßigung, Verbilligung und Wegfall der Miete	ja / nein	- Dienst-, Werks-, Stiftswohnung u. ä. - vom Eigentümer verbilligt oder kostenlos überlassen - wegen finanzieller Vorleistungen ermäßigt
Wohngeld	nicht erfasst	ja / nein/ Betrag in DM
Zahl der Räume	nicht erfasst	- selbstgenutzt - untervermietet - gewerblich genutzt
Ausstattung	nicht erfasst	- Küche - Kochnische - Kochgelegenheit - Bad/Dusche - Toilette mit Wasserspülung in der Wohnung - Toilette mit Wasserspülung außerhalb der Wohnung - Toilette ohne Wasserspülung
Öffentliche Förderung	nicht erfasst	ja / nein / unbekannt
Freizeitwohnung	nicht erfasst	ja / nein

1.4 Die Integration der Gebäude- und Wohnungsstatistik der ehemaligen DDR in das bundesdeutsche statistische System

Mit dem Jahr 1991 sind die Bautätigkeitsstatistiken auch in den neuen Ländern eingeführt worden. Damit wurde die Voraussetzung geschaffen, auf gleicher Erhebungsgrundlage Daten zur Hochbautätigkeit in Ost und West zu ermitteln und gesamtdeutsche Ergebnisse darstellen zu können. Die Integration in das bundesdeutsche statistische System betreffend waren zwei Fragen von Relevanz:

- Zunächst das Tempo und die Qualität dieses Einführungsprozesses ab 1991 sowie
- Möglichkeiten der Vergleichbarmachung vorliegender statistischer Daten der ehemaligen DDR zur bundesdeutschen Methodik für die zurückliegenden Jahre.

Der Erfolg der Einführung der Bautätigkeitsstatistik ab 1991 war dabei von einer Reihe von Bedingungen abhängig, die sowohl das Tempo des Einführungsprozesses als auch die Qualität der Ergebnisse beeinflussten. Zu diesen Bedingungen gehörten insbesondere:

- einerseits der Aufbau der Statistischen Landesämter selbst
- andererseits die Installation funktionsfähiger Bauaufsichtsbehörden, die als Auskunftspflichtige fungieren konnten.

In der ehemaligen DDR gab es auch Statistische Ämter und Baubehörden, die aber regional anders organisiert - in Bezirken und Kreisen - und insbesondere inhaltlich anders profiliert sowie mit anderen Aufgabenstellungen und rechtlichen Bedingungen versehen waren. Der Neuaufbau der Statistischen Landesämter und der Bauaufsichtsbehörden war also grundlegende Voraussetzung dafür, dass die Bautätigkeitsstatistik überhaupt funktionieren konnte. Für den Aufbau und die Festigung dieser neuen Strukturen kann etwa ein zeitlicher Rahmen von zwei Jahren eingeschätzt werden, so dass ab 1993 von stabilen Bedingungen für die Bautätigkeitsstatistik ausgegangen werden konnte.

In den Jahren 1991 und 1992 gab es eine Reihe von Anlaufschwierigkeiten bei der Einführung der Bautätigkeitsstatistik, die auch die Ergebnisse beeinträchtigten. Neben den bereits genannten Problemen der Statistischen Landesämter/Bauaufsichtsbehörden erforderten zudem solche Fragen wie die Installation der neuen Verbundprogramme, zuvor aber auch die Einführung einer stark veränderten Hochbaustatistik selbst, erheblichen Aufwand. Demzufolge war auch nicht zu erwarten, dass sofortige und vollständige Ergebnisse ermittelt werden konnten.

Die Umstellung im Erhebungsprogramm im Vergleich zu den früheren Statistiken der DDR, die maßgeblich durch eine Plan-Ist-Abrechnung geprägt waren, war erheblich und lässt sich insbesondere in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Gegenstand der Erfassung sind jetzt alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben des Hochbaus, während es zuvor nur der Wohnungsbau zuzüglich einiger ausgewählter Gemeinschaftseinrichtungen war (z. B. Kindergartenplätze, Unterrichtsräume). Der komplette Nachweis des Hochbaus, insbesondere mit differenzierter Darstellung des Nichtwohnbaus, ermöglicht nunmehr ein geschlossenes Informationssystem. Das dazugehörige Teilelement „Baugenehmigung" wurde zuvor nicht nachgewiesen.
- Gleichzeitig werden für jedes Gebäude mehr Erhebungsmerkmale erfasst als zuvor. Das ermöglicht unter Nutzung von Merkmalskombinationen im Aufbereitungsprozess eine anspruchsvolle und detaillierte Ergebnisbereitstellung.
- Zu diesem Mehr an Informationen trägt ein breiter angelegter Kreis von Auskunftspflichtigen bei, nämlich Bauaufsichtsbehörden, Bauherren und teilweise Gemeinden. In der ehemaligen DDR waren es nur die Wohnungsbaukombinate und Kreisbaudirektoren.

Unter diesen Bedingungen ist es erklärlich, dass im Verlauf des Jahres 1991 Ergebnisse mit deutlichem Verzug und teilweisen Lücken ermittelt wurden. Zunächst haben die Statistischen Landesämter quartalsweise Ergebnisse bereitgestellt. Dieser Turnus wurde auch 1992 beibehalten, gleichzeitig war eine Verbesserung im Meldungszulauf feststellbar. Nach dem Übergang zur monatlichen Nachweisführung im Jahr 1993 und dem Erreichen einer termingerechten Bereitstellung der Ergebnisse hatte sich die Bautätigkeitsstatistik in den neuen Ländern stabilisiert.

Ein besonderes Problem stellte die Fortführung der Fortschreibung des Wohnungsbestandes der ehemaligen DDR dar. Diese war bis Ende 1990 auf Grundlage der Meldungen der Kommunen geführt worden. Dabei ist der Bestand an Wohnungen, Wohnfläche und Wohnräumen (ohne Küche) nachgewiesen worden, basierend auf den Ergebnissen der Zählung von 1981. Gebäudedaten waren nicht fortgeschrieben worden.

Um ab 1991 den Wohnungsbestand mit den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik fortschreiben zu können, mussten zunächst die Basisdaten für das Jahr 1990 methodisch vergleichbar dargestellt werden. Dazu erfolgten vom Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern aufwendige Rückrechnungen zur Einbeziehung von Küchen in die Anzahl der Räume, so dass nunmehr eine vergleichbare Datenbasis gegeben war. Mängel der Fortschreibung, die nicht zuletzt in der zeitlichen Entfernung zur letzten Zählung und dem Fehlen von Gebäudedaten begründet waren, konnten dabei nicht behoben werden und führten letztlich zur Entscheidung einer neuen Gebäude- und Wohnraumzählung im Jahr 1995. Bis zu diesem Zeitpunkt ist allerdings eine methodisch zum früheren Bundesgebiet vergleichbare Fortschreibung für den Bestand an Wohnungen, Wohnfläche und Räumen (nach der Anzahl) ermöglicht worden. Grundvoraussetzung dazu war ein vergleichbarer methodischer Inhalt der Fortschreibungsdaten in der ehemaligen DDR bei den Indikatoren Wohnungen, Wohnfläche und Räume (hier lediglich Separierung nach Wohnräumen und Küchen).

Eine derartige methodisch saubere Datenbasis war in den Veröffentlichungen zum Wohnungsbau der ehemaligen DDR zunächst nicht gegeben. Über Jahre hinweg waren im Statistischen Jahrbuch der DDR (bis einschließlich 1989) überhöhte Zahlen zum Wohnungsbau dargestellt; sie waren das Ergebnis von Entscheidungen des Politbüros des ZK der SED und daraus resultierender Beschlüsse des Ministerrates der DDR. Nachdem im Oktober 1988 von der „Partei und Staatsführung" bereits die Übergabe der dreimillionsten seit 1971 fertiggestellten Wohnung gefeiert wurde, sind mit dem Statistischen Jahrbuch der DDR 1990 erstmals andere und wesentlich niedrigere Zahlen (nur rund zwei Millionen) präsentiert worden. Die Differenzen waren im wesentlichen in der Einbeziehung lediglich modernisierter Wohnungen in die Fertigstellungszahlen des Wohnungsbaus begründet[4]). Die Korrektur auf Fertigstellungszahlen entsprechend internationaler Methodik wurde möglich durch intern geführte Fortschreibungen der Statistiker zum realen Nachweis des Wohnungsbaus - analog zur Methodik im früheren Bundesgebiet.

Alle jetzt für das Gebiet der ehemaligen DDR vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Angaben zum Wohnungsbau und Wohnungsbestand sind mit denen der alten Bundesländer vergleichbar.

[4]) S. dazu Dr. Karl-Heinz Manzel: „Der Wohnungsbau in der ehemaligen DDR - Planabrechnung und Wirklichkeit", Bundesbaublatt 5/91, S. 278 ff.

Teil 4 Anhang

Quellen- und Literaturhinweise zu den Wohnungsstatistiken von 1950 bis 1998

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
1950	Bundesrepublik Deutschland einschl. Berlin (West) ohne Saarland *Gebäude- und Wohnungszählung*	„Statistik der Bundesrepublik Deutschland" Band 38: Gebäude- und Wohnungszählung in der Bundesrepublik Deutschland vom 13.9.1950 Heft1: Einführung in die Methoden und die Organisation der Zählung Heft2: Hauptergebnisse nach Kreisen Band 39: Der Bestand an Gebäuden in der Bundesrepublik Deutschland nach der Zählung vom 13.9.1950 Band 40: Der Bestand an Wohnungen und Wohnräumen in der Bundesrepublik Deutschland nach der Zählung vom 13.9.1950 Band 41: Die Bewohner in Wohnungen und in Unterkünften außerhalb von Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland nach der Zählung vom 13.9.1950 Band 42: Mietpreise und Mietaufkommen (ohne Untermieten) in der Bundesrepublik Deutschland nach der Zählung vom 13.9.1950 Band 43: Die Untermieten in der Bundesrepublik Deutschland nach der repräsentativen Nacherhebung vom 22.6.1951
1956	Bundesrepublik Deutschland einschl. Berlin (West) ohne Saarland *a) Allgemeine Erhebung über die Bevölkerung und Wohnungen* *b) 10%-Repräsentativerhebung aller Wohnungen und Haushalte*	Ergebnisse der allgemeinen Erhebung und der 10 % - Repräsentativerhebung am 25.9.1956: sowie bei der 1 %-Zusatzerhebung vom Frühjahr 1957: Statistik der Bundesrepublik Deutschland Band 201: Wohnungsstatistik 1956/57
1957	Bundesrepublik Deutschland einschl. Berlin (West) ohne Saarland *1%ige repräsentative Zusatzerhebung aller Wohnungen, der darin lebenden sowie der in Anstalten lebenden Personen*	Heft 1: Wohnungen und Wohnparteien Heft 2: Struktur der Wohnungen und Wohnparteien, Wohnungsmieten nach der 10 vH-Repräsentativerhebung am 25.9.1956 Heft 3: Strukturdaten über Wohnungen, Haushalte, Miete und Mietbelastung sowie über Wohnungswünsche und Wohnungsbedarf nach der 1 vH-Zusatzerhebung 1957 Wirtschaft und Statistik Heft 11/1956: Aufgaben und Verfahren der Wohnungsstatistik 1956/57 Heft 7/1957: Die Wohnverhältnisse im September 1956 Heft 2/1959: Der Wohnungsbedarf aus der Sicht der Haushalte (Erste vorläufige Ergebnisse der 1 vH- Zusatzerhebung zur Wohnungsstatistik 1957) Heft 8/1959: Die Arbeitnehmer- und Rentnerhaushalte nach der Höhe ihres Haushaltseinkommens Heft 8/1959: Die Zusammenhänge zwischen Miete und Einkommen – Weitere Ergebnisse der 1 vH-Zusatzerhebung der Wohnungsstatistik 1956/57 – Heft 10/1959: Wohnungsausstattung und Wohnungsmiete – Weitere Ergebnisse der 1 vH-Zusatzerhebung der Wohnungsstatistik 1956/57 – Heft 10/1959: Die Untermieterhaushalte – Weitere Ergebnisse der 1 vH-Zusatzerhebung der Wohnungsstatistik 1956/57 -

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
1960	Bundesrepublik Deutschland *1%-Wohnungserhebung*	Fachserie E: Bauwirtschaft – Bautätigkeit – Wohnungen Reihe 1%-Wohnungserhebung 1960 Heft 1: Wohnungen nach Art, Ausstattung, Größe und Belegung Heft 2: Haushalte nach Unterbringung, Mietbelastung und Wohnabsichten Heft 3: Einkommen der Haushalte und der Einzelpersonen Wirtschaft und Statistik Heft 10/1960: Die 1 vH-Zusatzerhebung1960 zur Wohnungsstatistik – Ergebnisse und Erfahrungen einer Schnellaufbereitung Heft 5/1961: Die Qualität des Wohnungsbestandes Heft 6/1961: Die Qualität der Wohnungen von Vertriebenenhaushalten 1960 Heft 7/1961: Die Wohnabsichten der Bevölkerung im Frühjahr 1960 Heft 7/1961: Haushalte mit Pendlern Heft 11/1961: Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen Heft 1/1962: Wohnverhältnisse, soziale und wirtschaftliche Situation der Untermieterhaushalte im Frühjahr 1960 Heft 7/1962: Versuch einer Analyse der Wohnungsmärkte der Bundesrepublik Heft 7/1962: Die alleinlebenden Frauen – Wohnverhältnisse, soziale und wirtschaftliche Situation im Frühjahr 1960 Heft 9/1962: Die Einkommen der Vertriebenenhaushalte im Vergleich zu denen der übrigen Haushalte Heft 10/1962: Die berufstätigen Mütter und ihre wirtschaftliche Lage Heft 11/1962: Die Rentnerhaushalte Heft 1/1963: Die Haushaltseinkommen der Arbeitnehmerhaushalte Heft 1/1963: Die Mietbelastung der Haushalte Heft 1/1963: Die Wohnverhältnisse kinderreicher Familien Heft 4/1963: Die Schichtung der Einkommen privater Haushalte in der Bundesrepublik Heft 6/1963: Die alten Leute - Zusammensetzung – Wohnungsversorgung – Einkommenslage Heft 11/1963: Die Einkommenslage der Nichterwerbstätigen und ihrer Haushalte
1961	Bundesrepublik Deutschland *Gebäudezählung*	Ergebnisse der Feststellung der bewohnten Gebäude (Gebäudezählung) im Rahmen der Volks- und Berufszählung am 6.6.1961: Fachserie E: Bauwirtschaft – Bautätigkeit – Wohnungen Reihe Gebäudezählung vom 6.6.1961 Heft 1: Methodische Einführung, bewohnte Gebäude und Unterkünfte, Wohnungen und Wohngelegenheiten Heft 2: Eigentumsverhältnisse der Wohngebäude-Gebäudetypen-Geschosszahl der Mehrfamilienhäuser Heft 3: Hauptergebnisse nach Kreisen

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
1965	Bundesrepublik Deutschland *1%-Wohnungsstichprobe*	Ergebnisse der 1%-Wohnungsstichprobe vom Herbst 1965: Fachserie E: Bauwirtschaft – Bautätigkeit – Wohnungen Heft 1: Gebäude, Wohnungen/Wohngelegenheiten, Mieten Heft 2: Haushalte nach Art, Größe und Unterbringung Heft 3: Haushalte nach Einkommen, Mietbelastung und Wohnabsichten Wirtschaft und Statistik Heft 10/1967: Die Wohnungen im Herbst 1965 Heft 11/1968: Die Wohnverhältnisse der Bewohner von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern Heft 1/1969: Die bewohnten Miet- und Eigentümerwohnungen im Herbst 1965 Heft 1/1969: Die öffentlich geförderten Wohnungen im Herbst 1965 Heft 2/1969: Wohnverhältnisse und Einkommen der alten Leute Heft 7/1969: Einkommensverhältnisse der Haushalte Heft 7/1969: Mietgefüge und Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte in Wohnungen Heft 7/1969: Einkommensverhältnisse und Mietbelastung der Inhaber von öffentlich geförderten Mietwohnungen Heft 8/1969: Die Wohnsituation der Untermieterhaushalte Heft 8/1969: Die Wohnsituation der jungen Ehepaare Heft 10/1969: Landwirtschaftliche Wohngebäude, ihre Wohneinheiten und Bewohner Heft 12/1969: Die Wohnverhältnisse der Selbständigen- und der Arbeitnehmerhaushalte
1968	Bundesrepublik Deutschland *Gebäude- und Wohnungszählung*	Fachserie E, Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Oktober 1968: Heft 1: Methodische Grundlagen Heft 2: Ausgewählte Strukturdaten nach Kreisen Heft 3: Ausgewählte Strukturdaten nach Ländern, Gemeindegrößenklassen und Großstädten Heft 4: Gebäude und Wohnungen nach Baualter, Größe und Ausstattung Heft 5: Wohnungen nach Baualter der Gebäude, Ausstattung und Besitzverhältnis Heft 6: Wohnungen und Wohngelegenheiten nach Raumzahl, Belegung und Ausstattung – Öffentliche Förderung Heft 7: Bewohnte Mietwohnungen in Wohngebäuden nach Miete, Ausstattung und Größe der Wohnung Heft 8: Wohnparteien nach ihrer Unterbringung, sozialen Stellung und Personenzahl Heft 9: Ergänzende Strukturdaten über Wohnungen und Wohnparteien Sonderheft: Ausgewählte Strukturdaten nach Stadtregionen

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
Noch 1968	Bundesrepublik Deutschland *Gebäude- und Wohnungszählung*	Wirtschaft und Statistik Heft 5/1968: Zum Konzept der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 10/1968: Das Programm der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 9/1969: Erfahrungen der Zähler bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 9/1969: Die Wohnsituation in größeren Städten – Vorergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 5/1970:Gebäude, Wohnungen, Wohnparteien – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung am 25. Oktober 1968 Heft 8/1970:Gebäude und Wohnungen nach Art, Alter und Ausstattung – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 11/1970: Wohnungen nach Besitzverhältnis, Belegung und öffentlicher Förderung – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 11/1970: Wohnparteien in Wohnungen und Wohngelegenheiten - Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 7/1971:Wohnungen nach Art, Alter und Ausstattung – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 9/1971: Struktur und Ausstattung der Zweitwohnungen – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 10/1971: Wohnverhältnisse der älteren Menschen – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 11/1971: Wohnungsbelegung – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 11/1971: Wohnverhältnisse der jungen Ehepaare – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 12/1971: Unterbringung und soziale Schichtung der Wohnparteien – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 12/1971: Eigentumswohnungen – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 1/1972: Wohnverhältnisse der großen Haushalte – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 Heft 5/1972: Die Wohngelegenheiten und ihre Bewohner – Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968
1972	Bundesrepublik Deutschland *1%-Wohnungsstichprobe*	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen 1%-Wohnungsstichprobe 1972 Heft 1: Ausgewählte Strukturdaten Heft 2: Gebäude, Wohnungen – Struktur, Belegung, Modernisierung Heft 3: Wohnungsmieten und Mietbelastung der Haushalte Heft 4: Wohnungsversorgung der Haushalte Heft 5: Wohnabsichten, Wohnungswünsche und Einkommensverhältnisse der Haushalte Heft 6: Wohnsituation der Familien Heft 7: Städtebauliche Grunddaten Heft 8: Methodische Grundlagen, Organisation und Technik der Erhebung

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
noch 1972	Bundesrepublik Deutschland *1%-Wohnungsstichprobe*	Wirtschaft und Statistik Heft 1/1972: Zum Konzept der 1%-Wohnungsstichprobe 1972 Heft 7/1974: Struktur und Ausstattung der Wohnungen im Frühjahr 1972 Heft 9/1974: Die Wohnverhältnisse der erwerbstätigen und der nichterwerbstätigen Frauen Heft 1/1975: Die Fläche der Wohnungen Heft 1/1975: Die Wohnsituation der Familien Heft 4/1975: Die Qualität des Wohnungsbestandes Heft 5/1975: Wohnungswechsler und ihre Umzugsgründe Heft 5/1975: Modernisierungsabsichten für Gebäude und Wohnungen Heft 8/1975: Haushalte und ihre Beurteilung der Umwelt Heft 9/1975: Wohnverhältnisse der in der Bundesrepublik Deutschland lebenden Ausländer Heft 9/1975: Beabsichtigter Wohnungswechsel und Wohnungswünsche Heft 10/1975: Wohnverhältnisse der Einpersonenhaushalte Heft 10/1975: Wohnverhältnisse der Haushalte mit drei und mehr Kindern Heft 10/1975: Besitz und Abstellmöglichkeit privater Personenkraftwagen
1978	Bundesrepublik Deutschland *1%-Wohnungsstichprobe*	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen 1% - Wohnungsstichprobe 1978 Heft 1: Grundlagen der Erhebung Heft 2: Ausgewählte Strukturdaten Heft 3: Gebäude und Wohneinheiten – Struktur, Belegung, Modernisierung Heft 4: Wohnungsmieten und Mietbelastung der Haushalte Heft 5: Wohnungsversorgung der Haushalte und Familien Heft 6: Wohnumfeld – Infrastrukturversorgung und Umwelteinflüsse Teil I Gebäude und Wohneinheiten Teil II Wohnungsversorgung und Mieten Broschüre: Das Wohnen in der Bundesrepublik Deutschland – Ausgabe 1981 Wirtschaft und Statistik Heft 7/1977: Zum Konzept der Wohnungsstichprobe 1978 Heft 5/1980: Bestand und Struktur der Gebäude und Wohnungen Heft 1/1981: Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden 1973 – 1978
1980	Bundesrepublik Deutschland *1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte*	Ergänzungserhebung Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte 1982
1982	Bundesrepublik Deutschland *1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte*	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen Reihe S.5: Die Wohnsituation der Haushalte 1982

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
1985	Bundesrepublik Deutschland *1%-Mikrozensus-Ergänzungserhebung Wohnsituation der Haushalte*	Reihe S.6: Wohnungsversorgung und Mieten der Haushalte 1978 und 1982 Wirtschaft und Statistik Heft 11/1982: Wohnverhältnisse und Mieten im April 1980 - Ergebnisse der Mikrozensus-Ergänzungserhebung Heft 12/1983: Wohnverhältnisse und Mieten im April 1982 - Ergebnisse der Mikrozensus-Ergänzungserhebung
1987	Bundesrepublik Deutschland *Gebäude- und Wohnungszählung*	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen Einzelveröffentlichungen Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987 Heft 1: Ausgewählte Strukturdaten für Bund und Länder Heft 2: Ausgewählte Eckzahlen für kreisfreie Städte und Landkreise Heft 3: Gebäude und Wohnungen Teil 1: Struktur und Nutzung des Gebäudebestandes Teil 2: Struktur und Belegung des Wohnungsbestandes Teil 3: Mietenstruktur Heft 4: Wohnsituation der Haushalte Teil 1: Art der Unterbringung Teil 2: Mietaufwendungen Teil 3: Ausgewählte Bevölkerungsgruppen Heft 5: Ergebnisse für nichtadministrative Gebietsgliederungen Teil 1: Ausgewählte Strukturdaten Heft 6: Wohnraumversorgung Wirtschaft und Statistik Heft 3/1987: Zweck und Bedeutung der Volks-, Berufs-, Gebäude- und Wohnungszählung Heft 12/1988: Erste Ergebnisse der Volkszählung 1987 Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung: Heft 8/1989: Bestand an Gebäuden und Wohnungen 1987 Heft 8/1989: Größe und Ausstattung der Wohnungen 1987 Heft 8/1989: Wohnraumversorgung der Haushalte 1987 Heft 2/1991: Beheizung der Miet- und Eigentümerwohnungen Heft 3/1991: Mieten in der Bundesrepublik Deutschland Heft 5/1991: Wohnraumversorgung ausgewählter Bevölkerungsgruppen Heft 7/1991: Mietsituation ausgewählter Haushalte
1993	Deutschland *1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe*	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen Einzelveröffentlichungen 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe vom 30. September 1993 Heft 1: Gebäude Struktur und Nutzung Heft 2: Wohneinheiten/Wohnungen Struktur und Nutzung Heft 3: Haushalte Wohnsituation, Mieten und Mietbelastung

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
noch 1993	Deutschland *1%-Gebäude- und Wohnungs-stichprobe*	Wirtschaft und Statistik Heft 9/1993: 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe am 30.9.1993 Heft 4/1995: Struktur und Nutzung von Gebäuden Heft 5/1995: Wohnungen und ihre Ausstattung Heft 10/1995: Wohnsituation der Haushalte Heft 4/1996: Wohnverhältnisse älterer Menschen Heft 2/1997: Mieten und Mietbelastung in Deutschland Heft 5/1997: Wohnsituation von Haushalten mit Kindern Heft 8/1997: Wohnverhältnisse von Einpersonenhaushalten
1995	Neue Bundesländer und Berlin-Ost *Gebäude- und Wohnungszählung*	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen Einzelveröffentlichungen Gebäude- und Wohnungszählung vom 30. September 1995 in den neuen Ländern und Berlin-Ost Heft 1: Ausgewählte Strukturdaten Heft 2: Struktur und Nutzung des Gebäudebestandes Heft 3: Struktur und Nutzung der Wohneinheiten/Wohnungen Heft 4: Bauzustand, Bauweise und Leerstand Heft 5: Eigentumsverhältnisse u. Rückübertragungsansprüche Heft 6: Beheizung und Energieart Heft 7: Ausstattung und Größe der Wohneinheiten/Wohnungen Heft 8: Ausgewählte Strukturdaten für nichtadministrative Gebietseinheiten Heft 9: Kartographische Darstellung ausgewählter Eckzahlen für kreisfreie Städte, Landkreise und Raumordnungsregionen Wirtschaft und Statistik Heft 8/1995: Aufgabe und Inhalt der geplanten Erhebung Heft 12/1996: Gebäude- und Wohnungsbestand in den neuen Ländern und Berlin-Ost Heft 2/1997: Struktur und Nutzung des Gebäudebestandes in den neuen Ländern und Berlin-Ost Heft 5/1997: Struktur und Nutzung von Wohneinheiten und Wohnungen in den neuen Ländern und Berlin-Ost Heft 6/1997: Gebäude- und Wohnungsbestand in den neuen Ländern und Berlin-Ost: Eigentumsverhältnisse und Rückübertragungsansprüche Heft 6/1997: Bauzustand, Bauweise und Leerstand von Gebäuden und Wohnungen in den neuen Ländern und Berlin-Ost Heft 7/1997: Beheizung der Wohngebäude und Wohnungen in den neuen Ländern und Berlin-Ost Heft 9/1997: Ausstattung und Größe von Wohnungen in Wohngebäuden

Jahr	Bereich/Art der Erhebung	Veröffentlichungsprogramm des Statistischen Bundesamtes
1998	*Mikrozensus – Zusatzerhebung 1998 „Wohnsituation der Haushalte"*	Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen, Einzelveröffentlichungen: Zusatzerhebung 1998 „Wohnsituation der Haushalte" Heft 1: Bestand und Struktur der Wohneinheiten Heft 2: Haushalte und Familien Wirtschaft und Statistik Heft 9/1999: Bestand und Struktur der Wohneinheiten Heft 10/1999: Wohnsituation der Haushalte, Teil 1: Haushalte und ihre Wohneinheiten Heft 11/1999: Wohnsituation der Haushalte, Teil 2: Haushalte und ihre Mieten Heft 12/1999: Größe, Belegung und Altersstruktur der Eigentümer- und Mietwohneinheiten