

## 10 Bautätigkeit und Wohnungen

### 10.0 Vorbemerkung

Die Baustatistiken (Bauberichterstattung und Bautätigkeitsstatistik) verfolgen das Ziel, das Baugeschehen von der Planung der Bauvorhaben über den Einsatz der Produktionsfaktoren bis hin zum fertigen Bauergebnis zu erfassen. Die Bauberichterstattung, die in das System der Statistiken im Produzierenden Gewerbe integriert ist (vgl. hierzu Abschnitt 9), steuert hierzu wichtige Konjunkturindikatoren über die Bauwirtschaft bei. Sie werden ergänzt durch die Angaben der Bautätigkeitsstatistik über Baugenehmigungen, Baufertigstellungen sowie den Bauüberhang. Bauvorhaben, die ganz oder teilweise mit öffentlichen Mitteln finanziert werden, weist die Statistik der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau gesondert nach.

Die Statistiken des Wohnungswesens sind demgegenüber auf die quantitative und qualitative Erfassung des Gesamtbestandes an Gebäuden und Wohnungen gerichtet. Wichtige Strukturdaten hierzu erbringen in tiefer regionaler Gliederung die totalen Gebäude- und Wohnungszählungen, die allerdings nur in längerfristigen Zeitabständen stattfinden (zuletzt am 25. 10. 1968). Für die Zeit zwischen den Zählungen werden diese Daten mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben und in mehrjährigen Abständen durch Wohnungsstichproben ergänzt. Über die Aktualisierung der Zählungsergebnisse hinaus dienen die Wohnungsstichproben vor allem zur Ermittlung von Sachverhalten, die eine Totalzählung aus sachlichen und finanziellen Gründen überfordern würden. Wohnungsstichproben haben bisher 1957, 1960, 1965, 1972 und 1978 stattgefunden.

#### Bautätigkeit

Die **Bautätigkeitsstatistik** erstreckt sich auf alle genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohn- oder Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Nichtwohnbauten sind einbezogen, wenn sie mindestens 350 m<sup>3</sup> Rauminhalt aufweisen. Erfasst wird die Zahl der erteilten **Baugenehmigungen** für Gebäude und Wohnungen anhand der Anträge der Bauwilligen sowie die Zahl der **Baufertigstellungen** (Gebäude und Wohnungen) anhand der Unterlagen der Bauaufsichtsbehörden über die abgeschlossenen Baumaßnahmen. Durch die Erhebung des **Bauüberhangs** werden am Jahresende die genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben nach dem erreichten Baufortschritt festgestellt.

In der Statistik der **Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau** werden aufgrund der Meldungen der Bewilligungsstellen Gebäude und Wohnungen nachgewiesen, die im Rahmen des 1. und 2. Förderungsweges gefördert werden. Im 1. Förderungsweg wird der Wohnungsbau für den nach § 25 des Zweiten Wohnungsbauförderungsgesetzes (II. WoBauG) begünstigten Personenkreis gefördert, und zwar mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG. Der 1. Förderungsweg umfaßt damit den traditionellen »öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau«. Im 2. Förderungsweg werden mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gelten, Bauvorhaben im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus auch für Personen mit höherem Einkommen gefördert.

**Gebäude:** Selbständig benutzbare, überdachte Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind. Bei Doppel-, Gruppen- oder Reihenhäusern gilt jeder Teil, der von dem anderen durch eine Trennungswand geschieden ist, als selbständiges Gebäude. Nicht zu dem Gebäuden zählen Unterkünfte, wie z. B. Behelfsheime, Baracken.

**Wohngebäude:** Gebäude, die mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen.

**Nichtwohngebäude:** Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind. Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Fabrikgebäude, Hotels u. dgl.

**Wohnung:** Gesamtheit der Räume, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochnische oder Kochschrank.

**Räume:** Wohn- und Schlafräume (einschl. zweckentfremdete Räume) mit 6 und mehr m<sup>2</sup> sowie alle Küchen (ohne Rücksicht auf die Größe).

**Veranschlagte Kosten des Bauwerkes:** Hierzu gehören die Kosten der Baukonstruktion (einschl. Erdarbeiten) sowie die Kosten aller festverbundenen Einbauten, die Bestandteil des Bauwerkes sind, und die Kosten für besondere Bau-

ausführungen. Die veranschlagten Kosten werden zum Zeitpunkt der Baugenehmigung ermittelt. Abgerechnete Baukosten werden auch bei der Baufertigstellung nicht erhoben.

**Fertigteilbau:** Ein Bauwerk gilt als Fertigteilbau, wenn für Außen- oder Innenwände geschoßhohe oder raumbreite Fertigteile (vorgefertigte Bauteile) verwendet werden.

**Rohzugang an Gebäuden und Wohnungen:** Sämtliche Zugänge aus der Bautätigkeit einschl. Wiederherstellung, Um- und Ausbauten, Erweiterungen.

**Reinzugang an Gebäuden und Wohnungen:** Sämtliche Zugänge aus der Bautätigkeit abzüglich der Abgänge durch Brand, Abbruch usw.

#### Wohnungen

Der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) wird bis zur nächsten totalen Gebäude- und Wohnungszählung durch Fortschreibung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik ermittelt. Zusätzlich werden Veränderungen bei den von ausländischen Streitkräften in Anspruch genommenen Gebäuden und Wohnungen berücksichtigt. Dabei hat sich gezeigt, daß die Ergebnisse der Fortschreibung mit wachsender zeitlicher Entfernung vom Zählungsstichtag ungenauer werden. Der Grund hierfür liegt darin, daß die Bautätigkeitsstatistik Zugänge nahezu vollständig erfaßt, in Bezug auf den Nachweis der Abgänge aber Lücken aufweist. Die Abgänge von Wohngebäuden und Wohnungen gehen in der Regel nur dann in die Statistik ein, wenn sie mit Verwaltungsmaßnahmen verknüpft sind. Diese Voraussetzungen sind vor allem bei Abgängen ganzer Gebäude oder von Gebäudeteilen gegeben, wenn sie auf Maßnahmen der Bauaufsicht, z. B. Schadensfälle oder Abbruch zurückgehen. Dagegen fehlen häufig entsprechende Anhaltspunkte bei Abgängen durch Nutzungsänderung (Zweckentfremdung bzw. Umwandlung von Wohnungen).

Die im Frühjahr 1978 durchgeführte **1%-Wohnungsstichprobe** gibt u. a. Aufschluß über die Wohnungsversorgung der Bevölkerung, die qualitative Abstufung des Gebäude- und Wohnungsbestandes, die Bewegungsvorgänge am Wohnungsmarkt sowie über das Mieten- und Einkommensgefüge. Sie liefert ferner erstmalig ausführlichere Ergebnisse über die Umweltverhältnisse der Wohnungen und gibt in Verbindung mit demographischen und sozialen Daten der Haushalte einen Einblick in das Umzugsverhalten und die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung. Ein weiterer Schwerpunkt der Erhebung war der Nachweis wichtiger Kostenfaktoren für das Wohnen im Eigentum oder in einer Mietwohnung.

Erfaßt wurde der Bestand an Wohngebäuden sowie an solchen Nichtwohngebäuden, die zum Zeitpunkt der Erhebung entweder bewohnt waren oder mindestens eine leerstehende Wohneinheit enthielten (diese wurden bei früheren Wohnungsstichproben als »sonstige Gebäude mit Wohnraum« nachgewiesen).

Bei den Ergebnissen von Wohnungsstichproben handelt es sich stets um hochgerechnete Zahlen. Erfahrungsgemäß stimmen auch die Ergebnisse dieser Repräsentativstatistik nach der Hochrechnung auf die Grundgesamtheit nicht völlig mit den entsprechenden Globalzahlen aus Totalstatistiken (Gebäude- und Wohnungszählungen und Bautätigkeitsstatistik) überein. Sie differieren von diesen Eckwerten durch Zufallsfehler, aber auch durch Unterschiede im Erhebungs- und Aufbereitungsverfahren und unterschiedliche systematische Fehler. Dies sollte bei Auswertungen von Bestandszahlen aus der Wohnungsstichprobe stets beachtet werden.

Die Definitionen der Bautätigkeitsstatistik gelten – soweit nicht anders vermerkt – auch für den Bereich Wohnungen. Zusätzlich werden in den Nachweisungen der Wohnungsstichprobe folgende Begriffe und Abgrenzungen verwendet:

#### Landwirtschaftliche Wohngebäude

Landwirtschaftliche Wohngebäude sind Gebäude, von denen aus ein landwirtschaftlicher Betrieb hauptberuflich geleitet wird. Außerdem müssen sich auf dem Grundstück landwirtschaftliche Betriebsräume wie Stall, Kornkammer oder Futterboden befinden.

#### Wohneinheiten

Hierunter fallen Wohnungen und sonstige Wohneinheiten. Sonstige Wohneinheiten sind Wohneinheiten ohne Küche (bzw. Kochnische oder Kochschrank) in Gebäuden sowie alle Wohneinheiten in Unterkünften.