

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 Baueergebnis zu erfassen. Die Bauberichterstattung, die in das System der Statistiken im Produzierenden Gewerbe integriert ist (siehe 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; die nächste Erhebung wird im Rahmen der Volkszählung 1987 – Stichtag: 25. 5. 1987 – durchgeführt). 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. Damit in noch kürzeren Zeitabständen zuverlässige Daten über das Mietengefüge, die Mietentwicklung und die Art der Unterbringung, u. a. in Abhängigkeit von der sozialen Struktur der Haushalte, zur Verfügung stehen, sind nach dem Gesetz über die Durchführung einer Repräsentativstatistik der Bevölkerung und des Erwerbslebens (Mikrozensus) vom 15. 7. 1975, BGBl. I S. 1909, im Abstand von zwei Jahren Angaben über die Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte zu erfassen. Die erste derartige Erhebung (Auswahlsatz 1%) fand als Ergänzungserhebung zum Mikrozensus im April 1980 statt; 1984 mußte die Erhebung ausfallen, weil der Mikrozensus für dieses Jahr ausgesetzt wurde.

Ausführliche methodische sowie fachlich und regional tiefer gegliederte Ergebnisse enthalten die Veröffentlichungen der Fachserie 5 »Bautätigkeit und Wohnungen« (siehe hierzu auch »Fundstellennachweis«, S. 742 ff.).

Bautätigkeit

Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Im Nichtwohnbau – mit Ausnahme von Gebäuden mit Wohnraum – sind Bagatellbauten erst ab 350 m³ Rauminhalt und mehr oder ab 25 000 DM veranschlagte Kosten einbezogen. 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.

Mit der Verabschiedung des Zweiten Gesetzes über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit und die Fortschreibung des Gebäudebestandes (2. BauStatG) vom 27. 7. 1978 (BGBl. I S. 1118) wurde die Bautätigkeitsstatistik auf ein neues Erhebungs- und Aufbereitungssystem umgestellt. Inhaltlich blieb der Erhebungsbereich von der Neugestaltung der Hochbaustatistik im großen und ganzen unberührt, so daß die Kontinuität und Vergleichbarkeit mit früheren Erhebungen voll gewahrt ist.

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 den Gebäuden zählen Unterkünfte, wie z. B. Behelfsheime, Baracken.

Wohngebäude: Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen.

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

Wohneinheiten: Hierunter fallen Wohnungen und sonstige Wohneinheiten. Sonstige Wohneinheiten sind Wohneinheiten ohne Küche (bzw. Kochnische oder Kochschrank).

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. zweckentfremdeter Räume) mit 6 m² und mehr sowie alle Küchen (ohne Rücksicht auf die Größe).

Wohnfläche: Fläche aller Wohn- und Schlafräume, auch außerhalb des Wohnungsabschlusses (z. B. Mansarden), Küchen, Nebenräume und gewerblich genutzten Wohnräume. Unberücksichtigt bleiben die nicht zum Wohnen bestimmten Boden-, Keller- und Wirtschaftsräume.

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 Bauausführungen. 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 geschobhohe oder raumbreite Fertigteile (vorgefertigte Bauteile) verwendet werden.

Wohnungen

Der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) wird bis zur nächsten totalen Gebäude- und Wohnungszählung im Jahre 1987 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 Zählungstichtag 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).

Mit der Mikrozensus-Ergänzungserhebung über die Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte werden nur die bewohnten Wohneinheiten erfaßt. Außer den leerstehenden Einheiten fehlen auch die von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemieteten Wohneinheiten. Im Gegensatz zu den 1%-Wohnungsstichproben muß aus erhebungstechnischen Gründen auf die Ermittlung von Angaben zum »Gebäude« verzichtet werden. Die Vergleichbarkeit mit den Daten der Wohnungsstichproben ist deshalb eingeschränkt.

Da es sich bei den Ergebnissen der Mikrozensus-Ergänzungserhebung um hochgerechnete Zahlen einer Repräsentativstatistik handelt, stimmen die Angaben auch nicht völlig mit den entsprechenden Globalzahlen aus Totalstatistiken (Gebäude- und Wohnungszählungen und Bautätigkeitsstatistik) überein.

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

Reine Mietwohnungen: Alle Mietwohnungen mit Ausnahme der Dienst-, Werks-, Stifts-, Berufs-, Geschäftsmietwohnungen und Wohnungen mit Dauerwohnrecht. Außerdem ohne die verbilligten oder kostenlos abgegebenen Wohnungen, die von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemieteten sowie die nur von Untermietern bewohnten Wohnungen ohne Wohnungsinhaber.

Miete: Mit dem Vermieter für die Überlassung der ganzen Wohnung (einschl. der zugehörigen untervermieteten Räume) vereinbarter Betrag, unabhängig davon, ob er tatsächlich gezahlt wurde oder nicht.

Im monatlichen Mietbetrag sind finanzielle Vorleistungen (Mietvorauszahlungen, Mieterdarlehen, Baukostenzuschuß) und die Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr usw. enthalten oder – falls getrennt angegeben – der Monatsmiete zugerechnet worden. Nicht einbezogen sind die monatlichen Umlagen, wie Beträge für Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Garagenmiete, Untermietzuschlag, Zuschlag für Möblierung und dgl.