

Zur Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin und Brandenburg

Methodik der Fortschreibung

Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes ist im Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG) gesetzlich geregelt, um eine nach Methode und Inhalt einheitliche Fortschreibung im ganzen Bundesgebiet sicherzustellen. Der Zensus 2011 ist die erste Großzählung zu einem gemeinsamen Stichtag in ganz Deutschland. Dies ist Anlass, die Art und Weise der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands zu erläutern und Abweichungen zu den Ergebnissen der Totalerhebungen zu interpretieren. Außerdem werden Eckzahlen der Wohnungsbestandsfortschreibung zu Ende 2010 vorgestellt. Während die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) detaillierte Ergebnisse zum Wohnungsmarkt an einem Stichtag liefert,

Mit Stichtag 9. Mai 2011 wird im Rahmen des Zensus 2011 neben der Bevölkerungszählung eine GWZ durchgeführt. In den alten Bundesländern und Berlin-West liegt die letzte Zählung 24 Jahre zurück, sie fand am 25. Mai 1987 im Rahmen der Volkszählung statt. In den neuen Bundesländern und Berlin-Ost wurde vor 16 Jahren mit Stichtag 30. September 1995 eine GWZ durchgeführt, da es keine Informationen über die Entwicklung des Gebäudebestandes seit der Volks-, Berufs-, Wohnungs- und Gebäudezählung vom 31. Dezember 1981 in der DDR gab. Darüber hinaus war es notwendig, Ergebnisse bereitzustellen, die mit den alten Bundesländern vergleichbar sind und eine verlässliche Basis für die Fortschreibung bilden. Zwischen den in zunehmend größeren zeitlichen Abständen stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählungen wird der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistiken amtlich fortgeschrieben.

werden bei der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes nur Eckwerte auf Basis der letzten GWZ mit Hilfe der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistiken berechnet. Den gesetzlichen Rahmen für die Fortschreibung bildet § 8 des Hochbaustatistikgesetzes in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz [1]. Hiernach ist zum Ende des Kalenderjahres der Bestand an Wohngebäuden, der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume und der Bestand an Räumen und Wohnfläche fortzuschreiben, der in der jeweils letzten allgemeinen Gebäude- und Wohnungszählung festgestellt worden ist. Zur regionalen Tiefe ist dort die Kreis- und Gemeindeebene angegeben.

Das System der Bautätigkeitsstatistiken besteht aus der Baugenehmigungs-, der Bauüberhangs-, der Baufertigstellungs- und der Bauabgangsstatistik. Bei der jährlichen Fortschreibung werden die Ergebnisse der letzten GWZ mit den Ergebnissen der Baufertigstellungs- und der Bauabgangsstatistik nach folgender Berechnungsformel fortgeschrieben:

Bestandszahl an Wohngebäuden und Wohnungen am Jahresanfang

- + Fertigstellung neuer Gebäude im Jahr
- + Fertigstellung durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Jahr
- + Sonstige Zugänge (z. B. Gebietsreformen) im Jahr
- Totalabgänge im Jahr
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Jahr
- Sonstige Abgänge (z. B. Gebietsreformen) im Jahr

Ergebnis: Bestandszahl an Wohngebäuden und Wohnungen am Jahresende (zum 31.12.)

Die Basisdaten der GWZ sind ausschlaggebend für die Qualität der Ergebnisse der Fortschreibung im Hinblick auf Niveau und Struktur.

Gesetzliche Grenzen der Bautätigkeitsstatistiken

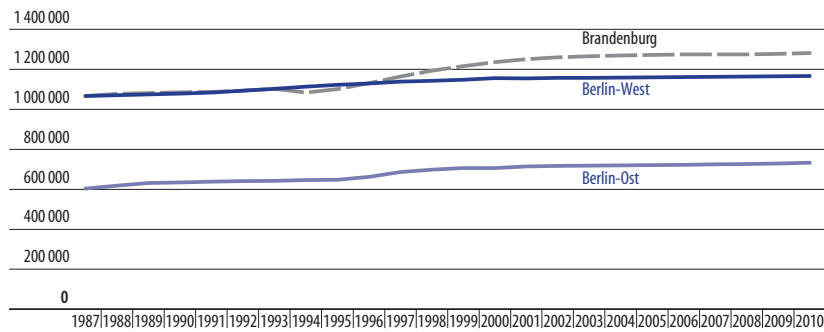
Da die jährliche Fortschreibung der GWZ-Werte mit den Ergebnissen der Baufertigstellungs- und Bauabgangsstatistik erfolgt, gelten auch deren Erfassungsgrenzen, so genannte „Bagatellfälle“.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 HBauStatG werden bei der Baufertigstellungsstatistik alle gemäß Landesbauordnung genehmigungs- und zustimmungsbedürftigen sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtigen oder einem Genehmigungsverfahren unterliegenden Bauvorhaben im Hochbau erfasst, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Nicht einbezogen werden Bauten ohne Wohnraum bis zu einem Rauminhalt von 350 m³ oder veranschlagten Kosten des Bauvorhabens gemäß DIN 276 [2] bis zu 18 000 EUR. Für die Schaffung oder Veränderung von Wohnraum gilt diese „Bagatellgrenze“ nicht.

Die Bauabgangsstatistik erfasst gemäß § 2 Abs. 2 HBauStatG alle Gebäude und Gebäudeteile, die durch Abbruch, Schadensfälle oder bauaufsichtliche Maßnahmen der Nutzung entzogen werden oder deren überwiegende Nutzung sich geändert hat, vom Nichtwohngebäude zum Wohngebäude oder umgekehrt.

Änderungen im Zuge von Um-, Aus- und Erweiterungsbauten, die die Nutzungsart des Gebäudes als Ganzes unberührt lassen, werden nicht auf dem Bauabgangsbogen, sondern auf dem Erhebungsvordruck für Baugenehmigungen als alter und neuer Zustand erfasst. Nutzungsänderungen, die den Bauaufsichtsbehörden nicht gemeldet wurden (Zweckentfremdung), können von der Statistik nicht erfasst werden.

Abb. 1 Wohnungsbestand in Berlin und Brandenburg seit 1987



Ergebnisse der
Wohnungsfortschreibung mit
Korrekturen durch Gebäude-
und Wohnungszählungen
1987 und 1995

Im Land Brandenburg ist die Beseitigung von Wohngebäuden mit nicht mehr als 1 000 m³ umbautem Raum nach §§ 18, 19 Brandenburgische Bauvorschriftenverordnung [3] nicht mehr anzeigepflichtig, obwohl nach dem HBauStatG Auskunftspflicht besteht. Dadurch kommt es zu einer nicht quantifizierbaren Untererfassung der Abgänge (insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern). Durch Anschreiben der Ämter, der amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte mit der Bitte um Aushang bezüglich der Auskunftspflicht bei Abgängen wird von Seiten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) versucht, auch diese meldefreien Abgänge zu erfassen.

Definitive Grenzen

In den Erläuterungen zur Statistik der Bautätigkeit wurden vom Statistischen Bundesamt zusammen mit den Statistischen Ämtern der Länder die Gesetzesbegriffe einheitlich definiert und beschrieben. Als **Gebäude** gemäß der Systematik der Bauwerke [4] gelten selbstständig benutzbare, überdachte Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind und die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte, gemessen am Anteil der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung [5], Wohnzwecken dienen.

Danach zählen behelfsmäßige, freistehende Unterkünfte, wie Baracken, Gartenlauben und Wohncontainer sowie Ferien- und Wochenendhäuser unter 50 m² Wohnfläche nicht zu den Wohngebäuden im Sinne der Bautätigkeitsstatistiken.

Wohnräume sind Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens 6 m² Wohnfläche haben, einschließlich aller Küchen. Küchen werden unabhängig von ihrer Fläche einbezogen.

Da in der Wohnungswirtschaft und in der Statistik der Begriff „Raum“ unterschiedlich gebraucht wird, ist es nicht auszuschließen, dass auf den Erhebungsbogen mitunter zu wenig Räume angegeben werden, obwohl die Erläuterungen des AfS eindeutig sind.

Ergebnisse der Wohnungsfortschreibung zum 31. Dezember 2010 im Überblick

Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes zum 31. Dezember 2010 soll die letzte auf Basis der vergangenen Zählungen sein. Wenn aber die Daten aus der GWZ als Grundlage für die neue Fortschreibung nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen, wird der Bestand für 2011 noch anhand

der „alten“ Basis fortgeschrieben werden müssen. Für einen späteren Vergleich der Ergebnisse aus Fortschreibung und GWZ 2011 müssen neben den definitorischen Unterschieden in jedem Fall alle zwischen Stichtag der GWZ und Fortschreibung fertig gestellten Wohngebäude und Wohnungen sowie die Abgänge von Wohngebäuden und Wohnungen berücksichtigt werden (nach oben stehender Formel).

In Berlin ergab die Fortschreibung Ende 2010 einen Bestand von 1 898 807 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime), das war nach langer Zeit wieder ein Zuwachs von mehr als 4 000 Wohnungen in einem Jahr. Auch in Brandenburg war mit einem Bestand von 1 281 464 Wohnungen Ende 2010 erstmals wieder ein deutliches Plus von gut 3 500 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Wie der Abbildung 1 zu entnehmen ist, entwickelte sich vor allem in Brandenburg, aber auch in Berlin-Ost ab 1996 der Wohnungsbestand rasant¹. Er stieg seit 1987 in Brandenburg um gut 214 000 Wohnungen und in Berlin um etwa 229 000 Wohnungen, darunter knapp 129 000 in Berlin-Ost. So stehen 1 000 Einwohnern rechnerisch in Brandenburg 512 Wohnungen zur Verfügung, 112 mehr als 1987. In Berlin kommen auf 1 000 Einwohner 549 Wohnungen, 41 mehr als 1987. Für Berlin ist aber festzustellen, dass sich dieses Verhältnis seit 2007 wegen des deutlicheren Bevölkerungszuwachses bei gleichzeitig mäßigem Wohnungsneubau kontinuierlich verschlechtert (2006 waren es noch 554 Wohnungen auf 1 000 Einwohner). In den betrachteten Jahren wurde in beiden Ländern nicht nur mehr, sondern auch größer gebaut, wie nachfolgende Übersicht zeigt:

	Räume je		m ² Wohnfläche je	
	Wohnung	Einwohner	Wohnung	Einwohner
Brandenburg				
2010.....	4,2	2,2	78,6	40,2
1987.....	3,9	1,5	65,6	26,3
Berlin				
2010.....	3,6	2,0	70,6	38,7
1987.....	3,5	1,8	67,0	34,3
davon				
Ost.....	3,4	1,6	61,3	29,3
West.....	3,5	1,9	70,2	37,2

¹ In der Abbildung 1 sind die Korrekturen durch die Ergebnisse der GWZ 1995 deutlich zu erkennen: In Brandenburg erfolgte das bereits für 1994, in Berlin-Ost für 1995.

Tab.1 Wohnungsbestand am 31. Dezember 2010 in Verwaltungsbezirken von Berlin und Brandenburg sowie in Bundesländern

Region	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ¹										Wohn- flächen je 1 000 Ein- wohner	Anzahl	
	Wohn- nungen insgesamt	davon mit ... Räumen ²						7 oder mehr		Räume ²			Wohn- fläche
		1	2	3	4	5	6	Wohn- nungen	Räume				
		Anzahl											
Berlin													
Mitte.....	191 366	3 542	35 050	79 076	53 024	16 159	3 330	1 185	9 003	632 744	125 639	574	
Friedrichsh.-Kreuzberg.....	146 694	2 010	29 209	63 083	37 786	11 320	2 274	1 012	7 796	478 861	97 674	543	
Pankow.....	206 203	810	29 179	81 227	63 305	23 149	6 008	2 525	19 054	726 916	141 732	556	
Charlottenb.-Wilmerd. ...	190 986	5 514	27 441	69 074	54 124	21 717	8 062	5 054	39 327	680 398	143 970	596	
Spandau.....	118 484	1 282	13 182	43 521	36 744	16 017	4 922	2 816	21 617	436 419	84 672	524	
Steglitz-Zehlendorf.....	157 851	3 054	14 187	49 357	48 330	24 154	10 393	8 376	66 132	622 079	128 220	534	
Tempelsh.-Schöneberg.....	185 690	4 104	23 006	67 934	56 259	23 214	7 407	3 766	28 421	667 887	134 706	552	
Neukölln.....	165 195	2 394	24 061	67 602	45 684	18 064	5 093	2 297	17 461	574 397	113 049	529	
Treptow-Köpenick.....	128 943	308	11 409	49 013	42 446	17 900	5 591	2 276	17 247	480 242	89 037	532	
Marzahn-Hellersdorf.....	131 257	726	16 597	26 003	50 802	28 528	6 612	1 989	14 941	512 390	91 559	525	
Lichtenberg.....	143 212	450	20 498	46 297	51 825	20 381	2 849	912	6 860	513 496	91 224	547	
Reinickendorf.....	132 926	1 687	15 557	45 314	38 324	20 107	7 304	4 633	35 572	501 970	98 525	550	
Berlin	1 898 807	25 881	259 376	687 501	578 653	240 710	69 845	36 841	283 431	6 827 799	1 340 009	549	
Brandenburg													
Brandenburg a. d. Havel...	43 790	427	3 157	14 995	17 336	5 470	1 667	738	5 624	164 046	29 015	610	
Cottbus.....	56 923	913	5 165	9 688	26 118	10 037	3 137	1 865	14 298	228 084	39 221	558	
Frankfurt (Oder).....	33 928	865	3 716	8 846	12 675	5 501	1 653	672	5 124	128 082	22 843	562	
Potsdam.....	83 014	448	9 915	24 315	30 309	13 027	3 484	1 516	11 725	312 223	57 860	529	
Barnim.....	87 056	491	4 749	19 382	30 891	20 215	8 153	3 175	23 709	365 401	70 048	492	
Dahme-Spreewald.....	76 477	492	4 987	16 372	24 758	17 571	8 343	3 954	29 776	326 303	63 651	473	
Elbe-Elster.....	61 779	413	2 236	12 375	20 916	13 635	7 313	4 891	37 309	275 036	49 321	552	
Havelland.....	75 505	426	4 059	18 538	25 017	16 302	7 543	3 620	27 698	318 692	61 595	487	
Märkisch-Oderland.....	95 026	540	5 112	18 936	32 084	22 681	10 348	5 325	42 511	413 912	78 906	499	
Oberhavel.....	99 306	1 010	6 024	21 917	34 186	22 627	9 314	4 228	31 899	416 471	80 837	489	
Oberspreewald-Lausitz...	66 305	305	2 559	15 539	26 328	12 938	5 323	3 313	25 383	279 363	48 833	545	
Oder-Spree.....	91 013	561	5 401	17 786	33 693	19 988	8 636	4 948	37 722	388 971	71 791	495	
Ostprignitz-Ruppin.....	52 872	400	3 268	11 764	18 432	11 349	4 816	2 843	21 678	223 275	42 230	514	
Potsdam-Mittelmark.....	94 652	621	4 325	18 152	28 377	24 311	12 391	6 475	49 714	422 850	83 723	462	
Prignitz.....	48 044	233	2 110	11 069	17 222	10 352	4 537	2 521	19 075	204 605	37 698	586	
Spree-Neiße.....	67 371	252	4 700	13 234	22 077	15 927	7 236	3 945	29 861	290 574	52 919	533	
Teltow-Fläming.....	80 762	669	5 257	17 548	25 720	18 584	8 570	4 414	33 373	344 420	65 566	500	
Uckermark.....	67 641	534	4 056	15 638	24 096	14 054	5 910	3 353	25 430	283 104	51 446	521	
Brandenburg	1 281 464	9 600	80 796	286 094	450 235	274 569	118 374	61 796	471 909	5 385 412	1 007 502	512	
Bundesländer													
Baden-Württemberg.....	5 005 692	128 636	271 184	869 365	1 403 959	1 055 591	641 805	635 152	4 926 937	22 950 657	461 758	465	
Bayern.....	6 027 400	182 626	379 962	1 122 363	1 494 307	1 162 516	793 837	891 789	7 025 787	27 888 256	562 423	481	
Bremen.....	355 278	9 282	19 965	91 915	121 498	66 871	27 626	18 121	139 486	1 450 546	27 303	538	
Hamburg.....	893 495	20 828	67 230	269 721	308 945	144 565	48 858	33 348	259 116	3 475 320	64 703	500	
Hessen.....	2 884 924	71 635	154 457	565 731	801 452	566 406	335 963	389 280	3 064 311	13 195 669	264 408	476	
Mecklenburg- Vorpommern.....	897 075	20 065	62 452	223 506	310 540	176 178	70 761	33 573	251 281	3 614 384	65 685	546	
Niedersachsen.....	3 810 758	66 025	167 202	634 998	1 028 345	833 816	500 639	579 733	4 575 332	18 167 049	365 153	481	
Nordrhein-Westfalen.....	8 589 274	183 138	517 808	1 959 157	2 589 404	1 653 533	883 058	803 176	6 244 219	37 264 073	731 785	481	
Rheinland-Pfalz.....	1 954 775	38 281	88 643	320 234	472 826	401 570	297 648	335 573	2 631 473	9 492 784	193 337	488	
Saarland.....	514 263	10 304	22 959	82 585	127 216	106 327	75 752	89 120	690 900	2 489 888	50 169	505	
Sachsen.....	2 325 578	31 806	155 326	627 692	834 851	399 182	167 943	108 778	831 258	9 399 764	163 166	560	
Sachsen-Anhalt.....	1 307 127	14 981	71 436	311 595	485 159	259 586	102 188	62 182	470 104	5 414 436	98 148	560	
Schleswig-Holstein.....	1 406 388	25 297	84 196	286 588	393 388	321 246	165 696	129 977	1 001 874	6 229 285	123 414	496	
Thüringen.....	1 166 215	16 519	69 219	269 578	384 412	230 170	111 273	85 044	653 234	4 973 061	90 155	522	
Deutschland	40 318 513	854 904	2 472 211	8 608 623	11 785 190	7 892 836	4 411 266	4 293 483	33 520 652	178 218 383	3 496 358	493	

1 ohne Wohnheime

2 einschließlich Küchen

Im Vergleich mit den anderen Bundesländern stehen Berlin und Brandenburg auch 2010 diesbezüglich noch eher im Mittelfeld (Abbildungen 2 und 3). Dass beide Länder rein rechnerisch überdurchschnittlich mit Wohnungen versorgt sind, ist aus Tabelle 1 ersichtlich. Des Weiteren ist zu erkennen, dass die Versorgung in den Bezirken Berlins bzw. Kreisen Brandenburgs sehr unterschiedlich ist.

Tiefer gehende Analysen der Entwicklung des Wohnungsbestandes würden den Rahmen dieses Beitrages sprengen. Umfangreiches Zahlenmaterial dazu liefern für Interessierte die jährlich erscheinenden Statistischen Berichte zur Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Eine Betrachtung des Baugeschehens in Berlin und Brandenburg seit 1991 findet sich unter [6].

Differenzen bei Wohnungsbeständen aus Zählungen und Fortschreibungen

Die aktuellen Ergebnisse der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes basieren für Berlin-West und die alten Bundesländer auf den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987, für Berlin-Ost und die neuen Bundesländer auf denen der Zählung vom 30. September 1995.

Fortschreibung für Berlin-West 1987 um gut 63 000 Wohnungen überhöht

Der in der GWZ 1987 für Berlin-West erhobene, mit der Fortschreibung vergleichbare Wohnungsbestand lag um 63 216 Wohnungen bzw. 5,9 % unter dem der Fortschreibung. Als wesentlicher Grund dafür wurde die nicht vollständige Erfassung der Abgänge, speziell die nicht amtlich registrierten Zweckentfremdungen/Nutzungsänderungen von Wohnraum,

genannt, kombiniert mit dem großen zeitlichen Abstand (19 Jahre) zur davorliegenden GWZ 1968 [7]. In beiden Zählungen waren die Wohnungsinhaber auskunftspflichtig. Die Befragung erfolgte durch Zählungsbeauftragte.

Fortschreibung für Berlin-Ost 1995 um 6 400 Wohnungen über dem GWZ-Ergebnis

In der GWZ 1995, in der in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost der Gebäude- und Wohnungsbestand gegenüber vorherigen Zählungen nicht persönlich, sondern postalisch beim Eigentümer / Verwalter / sonstigen Berechtigten erhoben wurde, lag der mit der Fortschreibung vergleichbare Wohnungsbestand um 6 394 Wohnungen bzw. 1,4 % darunter. Die davor liegende GWZ in der DDR fand 1981 mit Zählungsbeauftragten statt, zu den Wohnungsangaben waren die Wohnungsinhaber auskunftspflichtig. Die Fortschreibung in der DDR erfasste akribisch die Anzahl der Wohnungen in allen Gebäuden. Die Gebäude selber wurden nicht fortgeschrieben. Zur Erfassung der Abgänge an Wohnungen kam es, wenn amtlicherseits die Wohnnutzung untersagt wurde. Insofern kann man annehmen, dass auch hier die tatsächlichen Abgänge nicht vollständig registriert wurden. Zur Sicherung einer einheitlichen Wohnungsfortschreibung in Deutschland erfolgte vom Statistischen Bundesamt anhand der Daten aus der GWZ 1981 für die neuen Bundesländer ab 1990 eine Anpassung der Basisdaten (z. B. Einbeziehung der Küche als Raum)[8]. Dass die Abweichungen zwischen Fortschreibung und Zählung so niedrig ausfielen, wird zum großen Teil daran liegen, dass seitens des damaligen Statistischen Landesamtes Berlin umfangreiche und aufwändige Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung durchgeführt wurden [9].

Abb. 2 Wohnraumversorgung in Deutschland 2010

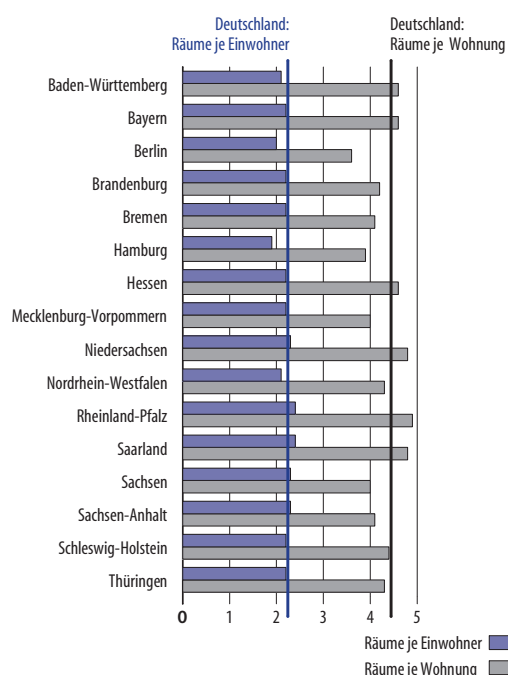
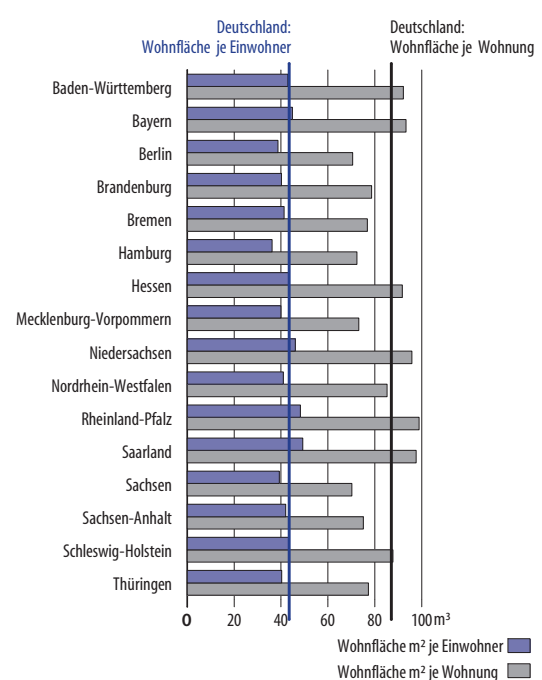


Abb. 3 Wohnflächenversorgung in Deutschland 2010



GWZ 1995 wies den Wohnungsbestand in Berlin-West um 1 400 höher aus

Der Gebäude- und Wohnungsbestand des Gebiets von West-Staaken, das seit dem 3. Oktober 1990 zum Berliner Bezirk Spandau gehört (davor Teil des DDR-Kreises Nauen), wurde im Rahmen der GWZ 1995 in Berlin mit erfasst. Im Anschluss daran wurde die Fortschreibungsgrundlage 1995 für Berlin-West um 1 400 Wohnungen (0,1 %) aufgestockt.

Fortschreibung 1995 für Brandenburg um 34 300 Wohnungen zu hoch

In Brandenburg wurde der Wohnungsbestand zu Ende 1994 mit den Ergebnissen der GWZ 1995 neu berechnet. Fortschreibungsergebnisse für 1995 liegen nur auf dieser Basis vor. Der neu ermittelte Wohnungsbestand lag um 34 300 bzw. 3,1 % unter dem der Fortschreibung. Was bei Berlin-Ost zur Wohnungsfortschreibung in der DDR erwähnt wurde, gilt natürlich auch für Brandenburg. Spezielle Probleme mit der Fortschreibung von 1990 bis 1995 sind unter [10] nachzulesen.

Definitive Abweichungen zwischen aktueller Fortschreibung und der GWZ 2011

In der GWZ 2011 werden einige Merkmale anders definiert bzw. anders abgegrenzt als bisher. Die Definition der Wohnungen und Wohneinheiten in der Bautätigkeitsstatistik lautet wie folgt:

Eine **Wohneinheit** ist die Zusammenfassung von nach außen abgeschlossenen einzelnen oder zusammenhängenden Räumen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, die ausschließlich oder überwiegend der wohnlichen Unterbringung dienen bzw. vorübergehend oder zeitweise hierfür genutzt werden. Die Wohneinheiten werden in Wohnungen und in sonstige Wohneinheiten unterteilt. Eine **Wohnung** ist die Summe der 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 besitzt sie Wasserversorgung, Abfluss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können.

Alle Wohneinheiten, die nicht als Wohnung anzusehen sind, gelten als sonstige Wohneinheiten.

Im Merkmalskatalog zur GWZ 2011 wird folgende Definition angeführt:

Unter **Wohnung** sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammen liegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zum Zählungstichtag nicht vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Zur Wohnung können auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- oder Bodenräume (z. B. Mansarden) gehören.

Eine Wohnung muss nicht notwendigerweise eine Küche oder Kochnische enthalten.

Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Treppenhaus, von einem Vorraum oder von außen, d. h., dass die Bewohner kommen und gehen können, ohne durch die Wohnung eines anderen Haushalts gehen zu müssen.

Vergleicht man beide Definitionen, ergibt sich, dass die zur GWZ 2011 erhobenen Wohnungen der bislang verwendeten Kategorie der „Wohneinheiten“ in der Bautätigkeitsstatistik entsprechen. Die in der GWZ erhobenen Wohnungen sind also sowohl Wohnungen (mit Küche) als auch sonstige Wohneinheiten (ohne Küche). Bei der Datenanalyse wird es nicht mehr möglich sein, diese zu untergliedern, da das klassifizierende Merkmal „Küche“ nicht separat erhoben wird.

Insbesondere in Wohnheimen kommen vorwiegend sonstige Wohneinheiten vor und weniger Wohnungen (mit Küche). Bei der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands wurden sie daher nicht eingerechnet, vielmehr wurden die Ergebnisse der Fortschreibung bisher ohne Wohnheimen ausgewiesen.

Die neue in der GWZ 2011 verwendete Definition für Wohnung (ohne Küche) muss auch für die Fortschreibung gelten. Um einen zeitlichen Vergleich auch künftig zu ermöglichen, ist geplant, zukünftig die Wohnungen nach neuer Definition (also bisherige Wohnungen plus sonstige Wohneinheiten) weiterhin ohne Wohnheimen fortzuschreiben und die Wohnungen in Wohnheimen zusätzlich auszuweisen. Das ist sinnvoll, da die sonstigen Wohneinheiten überwiegend in Wohnheimen anzutreffen sind. Eine Auswertung des Statistischen Bundesamtes der Bundesdurchschnitt einen Anteil der sonstigen Wohneinheiten in Wohnheimen von 97 % bzw. 94 %, allerdings sehr unterschiedlich verteilt in den einzelnen Bundesländern.

Die in den Großzählungen für Berlin und Brandenburg ausgewiesenen sonstigen Wohneinheiten hatten einen sehr geringen Anteil an allen Wohneinheiten.

	Wohneinheiten	Wohnungen	Sonstige Wohneinheiten	Anteil sonstige Wohneinheiten in %
Berlin-West 1987	1 088 641	1 083 897	4 744	0,4
Berlin-Ost 1995	656 217	649 237	6 980	1,1
Brandenburg 1995	1 108 270	1 099 500	8 770	0,8

In Wohnheimen lagen von diesen sonstigen Wohneinheiten damals in Berlin-West 38 %, in Berlin-Ost 74 % und in Brandenburg 7 %. Auswertungen der Baufertigstellungsmeldungen bis 2009 zeichnen ein etwas anderes Bild: In Berlin waren die sonstigen Wohneinheiten in Wohnheimen zu gut 73 %, in Brandenburg zu 62 % vertreten.

Bei den Fortschreibungen nach der GWZ dürfen daher die neuen Ergebnisse ohne Wohnheimen den alten Ergebnissen für den Wohnungsbestand gegenübergestellt werden. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass der neue Wohnungsbestand um die sonstigen Wohneinheiten in anderen Wohn- und Nichtwohngebäuden, die keine Wohnheimen sind, erhöht ist. Das wird nach derzeitigen Erkenntnissen weder für Berlin noch für Brandenburg nennenswerte Auswirkungen haben. Trotzdem sind für eine endgültige Bewertung die Ergebnisse der GWZ 2011 abzuwarten.

Will man die Ergebnisse der GWZ 2011 wie geplant mit den Ergebnissen der Fortschreibung zum 31. Dezember 2010 vergleichen, ist zu beachten, dass die bis zur GWZ fertiggestellten sonstigen Wohneinheiten abgezogen bzw. Abgänge von sonstigen Wohneinheiten addiert werden. Das ist möglich, da im Jahr 2011 die Veränderungen nach der alten Wohnungsdefinition vorliegen.

Zusammenfassung

Detaillierte und regional tief gegliederte Informationen über die Struktur und die Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und der Wohnungsversorgung der Bevölkerung sind vor allem für die Wohnungspolitik und die Bauwirtschaft von großer Bedeutung. Dazu wird, inzwischen in sehr großen zeitlichen Abständen, im Rahmen von Großzählungen der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen ermittelt. Diese Gebäude- und Wohnungszählungen sind arbeitsaufwändig und kostenintensiv. Sie liefern in tiefer regionaler Gliederung Informationen über die Zahl, räumliche Verteilung der Gebäude und Wohnungen, zu Gebäudetyp, Heizungsart, Eigentumsverhältnissen sowie über Größe, Ausstattung, Nutzung von Wohnungen u. v. a. m.

Um auch zwischen den Zählungen aktuelle Daten bereit stellen zu können, werden die Basisdaten der letzten Zählung jährlich durch den Saldo der Zu- und Abgänge an Wohngebäuden und Wohnungen anhand der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistiken fortgeschrieben, allerdings nur für Eckdaten. Mit zunehmendem Abstand vom Zählungstichtag werden die Fortschreibungsdaten ungenauer, weil sich die Fehler kumulieren. So ist durch die Untererfassung der Abgänge der Wohnungsbestand in der Regel überhöht. Die Raumzahl dagegen wird in der Fortschreibung eher zu niedrig ausgewiesen sein, weil Küchen auf den Erhebungsbogen nicht immer als Raum angegeben werden.

Die GWZ 2011 beruht, wie 1995 auch, nur auf der postalischen Befragung der Eigentümer bzw. deren Beauftragte. Hier ist anzumerken, dass aus den Verwaltungsregistern zu den Erhebungseinheiten nur unvollständiges Adressmaterial zu erhalten war. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg muss daher erhebliche Anstrengungen unternehmen, um Untererfassungen zu minimieren. Ein weiterer Nachteil des Verzichts auf den Einsatz von Erhebungsbeauftragten ist, dass Eigentümer im Falle der Vermietung nicht immer über die tatsächliche Wohnungsnutzung informiert sind.

Im Zuge der GWZ 2011 wird „Wohnung“ neu definiert, eine Küche ist nun nicht mehr deren klassifizierendes Merkmal. Damit entspricht die „neue Wohnung“ der alten Wohneinheit, die außerdem noch die Wohnungen ohne Küche / Kochgelegenheit enthielt (sonstige Wohneinheiten). Das ist bei Vergleichen zwischen den Ergebnissen aus Fortschreibung und Zählung zu berücksichtigen, genau so wie die stichtagsnahe Berechnung des fortgeschriebenen Wohnungsbestandes. Die neue Fortschreibung soll so gestaltet werden, dass auch rückwirkende Vergleiche möglich sind.

Zum Abschluss noch folgende Anmerkung: Die regionale Fortschreibungsebene für den Wohnungsbestand in Brandenburg sind die 419 Gemeinden. Für Berlin erfolgt die Fortschreibung derzeit nach den 12 Bezirken. Aus der Berliner Verwaltung ist – vor allem in Ermangelung eines Gebäuderegisters – die Nachfrage nach kleinräumigeren Ergebnissen so groß geworden, dass die Baufertigstellungen und Abgänge bereits auf der Ebene der 447 Planungsräume der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) dem Datenpool der Berliner Verwaltung zur Verfügung gestellt werden (eine Umstellung der Fortschreibung innerhalb einer Periode ist nicht möglich). In Erwartung kleinräumiger Zensusauswertungen entstand nun bereits eine Nachfrage nach der künftigen Wohnungsfortschreibung für eben diese 447 Planungsräume.

Autorinnen: *Michaela Beeck,
Gabriele Gruber*

Quellen

- | | | |
|---|---|--|
| <p>[1] Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz – HbauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869) zuletzt geändert durch Artikel 5a des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), 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 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246).</p> <p>[2] DIN 276 276-1, aktualisiert 12/2008, Beuth-Verlag.</p> | <p>[3] Brandenburgische Bauvorlagenverordnung – BbgBauVorIV vom 28. Juli 2009 (GVBl. II/09 S. 494).</p> <p>[4] Statistisches Bundesamt: „Systematik der Bauwerke“, Stuttgart und Mainz 1978.</p> <p>[5] Wohnflächenverordnung – WoFlV vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).</p> <p>[6] Gruber, Gabriele: „Das Baugeschehen in Berlin und Brandenburg seit 1991 im Überblick“; „Statistik Berlin Brandenburg – Zeitschrift für amtliche Statistik“, Heft 5+6 2010.</p> <p>[7] Voy, Klaus: „Ausgewählte Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 für Berlin(West) im langfristigen Vergleich“, „Berliner Statistik“, Monatsschrift 1980, Heft 9.</p> | <p>[8] Statistisches Bundesamt: Sonderreihe mit Beiträgen für das Gebiet der ehemaligen DDR, „Grundlagen, Methoden und Organisation der amtlichen Statistik der DDR“, DDR-Statistik, Heft 34, S. 214 ff.</p> <p>[9] Schwantes, Horst, Tuchscherer, Cornelia: „Organisation und Durchführung der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 in Berlin-Ost“, „Berliner Statistik“, Monatsschrift 1999, Heft 1.</p> <p>[10] Quaiser, Dietmar: „Daten + Analysen“, LDS Brandenburg, Heft IV/2001, „Wohnungsbestand in Brandenburg“, S. 29 – 49.</p> |
|---|---|--|