

6 Bau- und Wohnungswesen

Statistische Daten über den Bestand an Gebäuden und Wohnungen sind u. a. für wohnungspolitische Planungen von großer Bedeutung. Der Wohnungsmarkt ist ein sehr fragiles System, welches ganz besonders der planerischen Pflege bedarf, um langanhaltende Defizite an Wohnungen und Fehlallokationen zu verhindern.

Benötigt werden vor allem Daten über Qualität, Quantität und Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes, 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 letzten Gebäude- und Wohnungszählungen wurden in der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen der Volkszählung 1987 zum Stichtag am 27. Mai und beim Zensus 2011 am 9. Mai 2011 durchgeführt. Da die Daten der aktuellen Gebäude- und Wohnungszählung, erhoben im Rahmen des Zensus 2011, für die Statistischen Bezirke noch nicht zur Verfügung stehen, werden im Folgenden die Daten von 1987 zugrunde gelegt.

Kleinräumige Ergebnisse aus der aktuellen Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 werden nach umfangreichen Auswertungsarbeiten voraussichtlich in 2015 zur Verfügung stehen und im Datenreport 2015 dokumentiert werden; derzeit wurden die vorliegenden Gebäude- und Wohnungsdaten des Zensus 2011 für die Gesamtstadt ausgewertet und in den Statistischen Berichten, Heft 2/2013, vorgestellt und erläutert.

Um aktuelle Daten über den Gebäude- und Wohnungsbestand bereitstellen zu können, ist man in der Zeit zwischen zwei Totalzählungen darauf angewiesen, den Bestand fortzuschreiben. Basis für die Fortschreibung bildet aktuell noch die Wohnungszählung vom 27. Mai 1987. Dabei werden die Basisdaten der Zählung jährlich durch den Saldo der Zu- und Abgänge an Gebäuden und Wohnungen aus Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben.

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

1. Der Bestand aus der Totalzählung erhöht sich durch die
 - Fertigstellung neuer Gebäude,
 - Fertigstellung von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden,
 - sonstigen Zugänge und
2. vermindert sich durch die
 - Abgänge durch Abbruch,
 - Abgänge von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden,
 - sonstigen Abgänge.

Die Fortschreibung wird aber nie ein gänzlich richtiges Bild des bestehenden Gebäude- und Wohnungsbestandes liefern können. Mit zeitlichem Abstand zu einer Totalerhebung ist zudem ein immer größer werdender Unterschied zwischen Datenbild und Realität zu unterstellen, weil sich die tendenzielle Untererfassung bei den Abgängen über die Zeit hinweg kumuliert. Maßgeblich dafür sind Wohnungszusammenlegungen. Diese Untererfassung ist für die Beschreibung der Versorgung mit Wohnraum aber nicht von überragender Bedeutung, weil sich zwar durch Zusammenlegung die Anzahl der Wohnungen verringert, die Wohnfläche jedoch erhalten bleibt, so daß sich die durch die jährliche Fortschreibung ergebenden Abweichungen vorwiegend in der Anzahl der Wohnungen widerspiegeln. Aus methodischen Gründen sind in der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes keine Wohnheime und keine Wohnungen in Wohnheimen enthalten.

Die zentralen Begriffe der Gebäude- und Wohnungsstatistik sind folgend definiert:

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, von einem Treppenhaus oder von einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnabschlusses 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 dergleichen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern.

Wohnräume sind Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 m² haben. Die Räume werden nach Zimmern und Küchen unterschieden.

Die Bautätigkeitsstatistik weist noch einige Besonderheiten auf, die der Erwähnung bedürfen, um den Datennutzer vor Fehltritten zu schützen. Dies bezieht sich vor allem auf die statistische Erfassung der Baufertigstellungen von Wohnungen. Die Baufertigstellungen stellen nämlich nicht, wie umgangssprachlich zu vermuten wäre, fertiggestellte neue Wohnungen dar, sondern nur Wohnungen, die mittel- oder unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen waren. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist damit eher ein Maß der Bautätigkeit als der Veränderung der Wohnungsversorgung.

Alle Zahlen zu den Baufertigstellungen beziehen sich auf alle Wohnungen der jeweiligen Wohn- und Nichtwohngebäude, die Gegenstand von Baumaßnahmen waren. Das heißt, die Zahl der fertiggestellten Wohnungen umfasst die Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden und die Zahl aller Wohnungen in Gebäuden, in denen Wohnungen fertiggestellt wurden. Der Nettozugang bzw. -abgang von Wohnungen, der zur Wohnungsbestandsfortschreibung genutzt wird, umfasst dagegen nur die tatsächlichen Bestandsveränderungen.

Wird z.B. in einem Haus von ursprünglich vier Wohnungen das nicht wohnlich genutzte Dachgeschoss zu einer Wohnung ausgebaut, so werden für die Baufertigstellungen 5 Wohnungen ausgewiesen. Der Nettozugang, wie er sich in der Bestandsveränderung niederschlägt, beträgt dagegen nur eine Wohnung.

Als Bauüberhang werden jene Bauvorhaben bezeichnet, die zwar innerhalb des jeweiligen Berichtsjahres genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt wurden. Diese Ergebnisse beruhen auf der am Jahresende durchgeführten Bauüberhangserhebung über alle genehmigten, aber noch nicht als fertiggestellt gemeldeten Bauvorhaben.

Die im Rahmen der Bürgerumfrage von 2006 ermittelten Daten zur Wohnungssituation in Darmstadt sind z. B. in der Veröffentlichung Statistische Berichte 2/2006 umfassend dargestellt; ebenso sind die Ergebnisse der Bürgerumfrage von 2009 zur Wohnungssituation in den Statistischen Mitteilungen 1/2010 mit den neuen Erkenntnissen publiziert. Die Ergebnisse der aktuellen Bürgerumfrage 2012 wurden in den Statistischen Mitteilungen 1/2014 ausführlich, sowohl für die Stadtteilentwicklung als auch für die Gesamtstadt, dokumentiert und analysiert.