



STATISTISCHE MONATSHEFTE SCHLESWIG-HOLSTEIN

32. Jahrgang · Heft 5

Mai 1980

Aktuelle Auslese



Modernisierung von Wohnungen

In den etwa sechs Jahren zwischen Anfang 1972 und April 1978 wurden in fast jeder dritten der 1978 vorhandenen Wohnungen nachträgliche Einbauten vorgenommen: 17 % erhielten eine Sammelheizung, 16 % Doppelverbund- oder isolierverglaste Fenster, 9 % ein Bad oder eine Dusche und 8 % ein WC. 1978 hatten 80 % der Wohnungen eine Sammelheizung und 73 % verfügten außerdem über Bad oder Dusche und WC in der Wohnung (siehe auch S. 94 in diesem Heft).



Konjunkturelles Wachstum auch im ersten Vierteljahr 1980

Der seit 1979 im verarbeitenden Gewerbe Schleswig-Holsteins vorherrschende positive Trend setzte sich im ersten Vierteljahr 1980 fort. Das gilt auch, wenn man berücksichtigt, daß die Wirtschaft des Landes im ersten Quartal 1979 unter dem Einfluß ungünstiger Witterungsverhältnisse zu leiden hatte.

In den Betrieben wurde mit 182 000 tätigen Personen ein um 5 000 (+ 2,8 %) höherer Beschäftigtenstand registriert als im Vorjahr, und die Zahl der von Arbeitern geleisteten Stunden wuchs sogar um fast 7 %. Die Erlöse erhöhten sich um mehr als 15 %, wovon je etwa die

Hälfte auf vermehrten Absatz und gestiegene Preise zurückgeht. Im Inlandsgeschäft war die Umsatzbelegung stärker (+ 16 %) als im Export (+ 10 %). Der Auftragsboom hielt unvermindert an: Der Wert der eingegangenen Bestellungen erhöhte sich gegenüber dem ersten Quartal 1979 um 18 %. Dabei erreichten die Ordereingänge aus dem Inland (+ 13 %) bei weitem nicht die hohe Zuwachsrate der Exportaufträge (+ 33 %), zu der ein Großauftrag im Maschinenbau wesentlich beitrug.



Weitere Konzentration in der Schweinehaltung

Im April 1980 wurden in Schleswig-Holstein 1,92 Mill. Schweine — darunter 209 000 Zuchtsauen, 609 000 Ferkel und 1,10 Mill. Jung- und Mastschweine — gehalten. Das waren 2 % weniger Tiere als im April 1979, wobei der Bestand an Jung- und Mastschweinen (— 3 %) deutlich abnahm, die Ferkel jedoch die vorjährige Zahl hielten. Bei einem leicht rückläufigen Gesamtbestand an Sauen (— 1 %) stieg die Zahl der trächtigen Sauen um 2 % an. Damit dürfte das zyklisch bedingte Tal in der Schweinehaltung erreicht sein. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Zahl der Schweinehalter um 7 % auf erstmals unter 16 000, darunter die der Sauenhalter um 6 % auf 10 000. In den verbliebenen mastschwein- und sauenhaltenden Betrieben vergrößerten sich weiterhin die Bestände.

Die Wohnverhältnisse im April 1978

In Schleswig-Holstein gibt es zur Zeit nicht ganz 1,1 Mill. Wohnungen. Das zeigt die Fortschreibung der zuletzt 1968 durchgeführten Totalzählung der Gebäude und Wohnungen mit den Ergebnissen der laufenden Bautätigkeitsstatistiken. Totalzählungen der Gebäudesubstanz werden wegen des erheblichen Aufwandes nur in größeren Abständen durchgeführt, das nächste Mal voraussichtlich 1981.

Um aber auch zwischen diesen Zählungen den Informationsstand über die Wohnverhältnisse kostengünstig zu aktualisieren, werden in mehrjährigen Abständen Wohnungsstichproben durchgeführt, und zwar, wie auch die Totalzählungen, bundeseinheitlich und auf der Basis von Bundesgesetzen. Seit 1968 wurden zwei Stichproben angeordnet: für den April 1972 und den April 1978, letztere durch das Wohnungsstichprobengesetz 1978 vom 14. 12. 1977 (BGBl. I, S. 2562).

Die wesentlichen Inhalte der 1%-Stichprobe 1978 waren

- bei allen ausgewählten Gebäuden Eigentümer, Grundstücksgröße, Zahl der Geschosse und Wohnungen, Art der Beheizung und der verwendeten Heizenergie, Größe und Nutzungsart der nicht für Wohnzwecke genutzten Flächen,
- bei den Wohngebäuden außerdem Art und Höhe der Betriebs- und Erhaltungskosten, Mieteinnahmen, Versicherungswert, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seit 1973,
- bei den Wohnungen Art, Größe und Ausstattung, Nutzung der Räume, Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus, ggf. Höhe der Miete,
- bei den Wohnparteien die Haushaltsmitglieder nach Alter, Geschlecht, Familienstand, Erwerbstätigkeit, ggf. Höhe des Wohngeldes, bei Untermietern Fläche und Einrichtung der gemieteten Räume und Miethöhe,
- die Wohnumwelt und ihre Beurteilung durch die Wohnungsinhaber.

Die letzte Wohnungsstichprobe übernahm den überwiegenden Teil des Fragenprogramms der Erhebung 1972. Nicht wieder erfragt wurden einige städtebaulich relevante Angaben wie Geschoß- und Grundflächen.

Erweitert wurde dagegen der Fragenteil zur Wohnumwelt, der von den Auskunftspflichtigen auch Angaben über Entfernungen zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, Schulen, Grünanlagen usw. sowie über Verkehrsverbindungen und Lärmbelastigung verlangte. Noch stärker subjektiv geprägt waren die Fragen zur Beurteilung der Wohngegend und der Größe, Ausstattung und Kosten der Wohnung.

Aus Kostengründen wurde wie auch schon 1972 die Wohnungsstichprobe 1978 zusammen mit der jährlichen Repräsentativerhebung der Bevölkerung und des Erwerbslebens (Mikrozensus) durchgeführt. Dafür fielen im Mikrozensus die für 1978 ursprünglich vorgesehenen Fragen zur Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte weg; andererseits brauchten viele haushalts- und personenbezogene Fragen in die Bogen der Wohnungsstichprobe nicht aufgenommen zu werden, weil sie im Rahmen des Mikrozensus ohnehin gestellt wurden. Der Kostenvorteil lag aber insbesondere in der Nutzung der für den Mikrozensus bereits bestehenden Interviewerorganisation: Die Fragen der Wohnungsstichprobe wurden 1978 wie schon 1972 den für die 1%-Stichprobe des Mikrozensus berichtenden Haushalten gestellt. Wegen des Kostenvorteils wurde abermals in Kauf genommen, daß die nur nach bevölkerungsstatistischen Gesichtspunkten in die Auswahl des Mikrozensus gelangten Haushalte in Wohnungen und Gebäuden leben, die nicht zwangsläufig auch einer methodisch sauberen Stichprobe des Wohnungsbestandes entsprechen. Die Ergebnisse der Wohnungsstichprobe 1978 bedürfen deshalb einer besonderen Kommentierung hinsichtlich der Methode und der Verwendbarkeit.

Der jährliche Mikrozensus, dessen Auswahlgrundlage die Zählbezirke der Volkszählung 1970 sind, hat bei der Stichprobengestaltung mit wachsendem Abstand von der Auswahlgrundlage — besonders in einem kleineren Bundesland — zunehmende Schwierigkeiten, mit seiner sog. „Klumpenauswahl“ genau 1 % der Haushalte einzubeziehen; die Zahl bleibt kleiner. Er behilft sich damit, daß jeder x. Mikrozensus-Haushalt mehrfach gezählt (gedoppelt) wird, damit die in allen Stichprobenhaushalten ermittelte Personenzahl genau 1 % des fortgeschriebenen Bevölkerungsstandes erreicht; x ist dabei der Quotient aus 1 und dem primär erreichten Anteil der Bevölkerung, z. B. 0,98. Für dieses Verfahren muß es eine zutreffende Richtgröße als Sollzahl geben. In Bezug auf Wohnungen müßte es ein fortgeschriebener Gesamtbestand sein. Die eingangs

erwähnte Bestandsfortschreibung mit Hilfe der Fertigstellungsergebnisse aus der Bautätigkeitsstatistik liegt nun aber nicht in der nötigen Gliederung nach Baualtersklassen vor. Deshalb kann nur bei Neubauten das Verfahren der Ergebnisangleichung durch Dopplung angewendet werden; bei den älteren Gebäuden kann der 1968 gezählte Bestand nicht ohne weiteres als heute noch existent angesehen werden, weil gerade in den Jahren von 1968 bis 1978 viele Wohnungen abgerissen, zusammengelegt, oder anderen Zwecken zugeführt worden sind.

Der Sinn einer Ergebnisangleichung durch Dopplung liegt allerdings lediglich darin, durch Multiplikation der Stichprobenwerte mit 100 realistische Absolutwerte der Grundgesamtheit zu erhalten; diese sind aber im wesentlichen auch aus anderen Quellen verfügbar. Der besondere Wert der Stichprobenergebnisse liegt dagegen in den Strukturzahlen, die Aufschluß über Größe, Art, Ausstattung, Beheizung und Kosten der Wohnungen geben. Der Aspekt der Wohnraumversorgung hat demgegenüber nicht mehr die überragende Bedeutung wie in den ersten beiden Nachkriegsjahrzehnten.

Vor diesem Hintergrund ist die Tatsache zu sehen, daß in die Wohnungstichprobe im April 1978 in Schleswig-Holstein 9 469 Wohnungen in 4 853 Gebäuden oder bewohnten Unterkünften einbezogen wurden. 9 160 davon waren bewohnt, und zwar von 9 422 Haushalten mit 23 553 Personen. Würde man diese Zahlen mit den Fortschreibungswerten der Bevölkerungs- und der Wohnungsbestandsstatistik vergleichen, müßte man konstatieren, daß der effektive Auswahlsatz unter 1 % liegt, und zwar bei etwa 0,9 %. Diese Untererfassung ist nicht für alle Gebäudealtersklassen gleich, sondern findet sich überwiegend bei den älteren Gebäuden. Die aus der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 verfügbaren Zahlen lassen eine solche Aussage zu, ermöglichen aber aus den genannten Gründen keine Anpassung. Bei der Wertung der Stichprobenergebnisse für Schleswig-Holstein ist deshalb von einem überproportional hohen Anteil der Wohnungen in neueren Gebäuden auszugehen. Die folgenden Ergebnisse liefern getrennte Angaben für die Gebäudealtersklassen. Die durch Multiplikation mit 100 entstandenen Absolutwerte sind trotz der aufgezeigten Einschränkungen mit in die Tabellen aufgenommen worden, um den als Anteilswerte erscheinenden Strukturdaten die Bezugsgröße beizufügen.

Es sollte beachtet werden, daß bei einer Merkmalshäufigkeit von 10 000 und weniger in der Grundgesamtheit (das sind 100 Fälle in der Stichprobe) die

Aussagekraft der Zahlen infolge des Stichprobenfehlers erheblich eingeschränkt ist. Entsprechende Zahlenangaben sind deshalb in den folgenden Tabellen in Klammern gesetzt. Sie geben nur eine gewisse Vorstellung über die jeweilige Größenordnung. Beträgt die Merkmalshäufigkeit weniger als 50 Fälle in der Stichprobe, so werden die entsprechenden Tabellenfelder statt mit der erhobenen Zahl mit einem Schrägstrich besetzt.

Art, Größe und Belegung der Wohnungen

Die erste Tabelle soll über die Wohnstruktur Schleswig-Holsteins einen allgemeinen Überblick geben. Auf die eingeschränkte Verwendbarkeit der Absolutwerte wird hier nochmals verwiesen.

Die landwirtschaftlichen Wohngebäude und die sonstigen Gebäude mit Wohnraum — bei ihnen ist die Nutzfläche größer als die Wohnfläche — sind für vergleichende Analysen der Wohnsituation weniger geeignet. Das gilt auch für die bewohnten Unterkünfte wie Baracken, Behelfsheime, Wohnlauben, Bunker u. ä. Immerhin ist — bei aller Würdigung des möglichen Stichprobenfehlers — bemerkenswert, daß die Unterkünfte auch 1978 noch von etwa 16 000 Menschen bewohnt wurden. Diese Zahl ist gegenüber 1972 nicht zurückgegangen. In den nichtlandwirtschaftlichen Wohngebäuden lagen 94 % aller Wohnungen. Auf sie beschränken sich im wesentlichen die folgenden Ergebnisse.

Die in der Tabelle genannte Personenzahl entspricht dem bevölkerungsstatistischen Begriff der wohnberechtigten Bevölkerung — hier allerdings ohne Anstaltsbevölkerung —, der weiter greift als „Wohnbevölkerung“, weil auch die Zweitwohnungen mit ihren Haushalten und Personen einbezogen sind¹. Zwei Fünftel der wohnberechtigten Bevölkerung lebten 1978 in Einfamilienhäusern, genauer: in nichtlandwirtschaftlichen Wohngebäuden mit einer Wohnung. Im Durchschnitt je Wohnung waren das 3 Personen, genau eine mehr als in den Gebäuden mit 7 oder mehr Wohnungen. Der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand war mit rund einem Drittel deshalb auch wesentlich geringer als der der darin lebenden Personen an der wohnberechtigten Bevölkerung.

1) Siehe auch: „Zur bevölkerungsstatistischen Terminologie der Volkszählung 1970“, in dieser Zeitschrift, Heft 4/1973

Gebäude, Wohnungen, Haushalte, Personen im April 1978

Gebäudeart	Gebäude	Wohnungen insgesamt	Bewohnte Wohnungen ²	Darin		Wohnungen mit Küche
				Haushalte	Personen	
in 1 000						
Nichtlandwirtschaftliche Wohngebäude						
mit 1 Wohnung	315,3	315,3	305,3	315,9	937,6	314,7
mit 2 Wohnungen	59,9	119,8	115,8	118,8	277,7	118,8
mit 3 bis 6 Wohnungen	42,9	188,4	181,9	187,4	421,2	186,0
mit 7 oder mehr Wohnungen	23,0	262,6	254,9	260,4	530,8	258,9
Zusammen	441,1	886,1	857,9	882,5	2 167,3	878,4
Übrige Gebäude ¹ mit Wohnraum	44,2	60,8	58,1	59,7	188,0	56,8
Gebäude¹ insgesamt	485,3	946,9	916,0	942,2	2 355,3	935,2

1) einschließlich bewohnter Unterkünfte

2) ohne Freizeitwohnungen

In den größeren Gebäuden (7 oder mehr Wohnungen) lagen 30 % der Wohnungen, sie wurden von nur einem Viertel der Bevölkerung bewohnt. Bei den 7 700 Wohnungen ohne Küche (0,9 %) betrug der Anteil der größeren Gebäude fast die Hälfte. Die Gebäude mit 3 bis 6 Wohnungen hatten am Wohnungsbestand einen Anteil von einem Fünftel, weitere 14 % entfielen auf die Zweifamilienhäuser.

Für die Zahlen nach Gebäudealtersklassen und ihr Verhältnis zueinander gelten die einschränkenden Vorbemerkungen. Es läßt sich nur grob sagen, daß etwa zwei Drittel aller Wohnungen nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut wurden. Wegen des Übergewichts der Neubauten in der Stichprobe ist die Altersstruktur für Schleswig-Holstein nicht näher bestimmbar.

Erwartungsgemäß waren die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Durchschnitt wesentlich größer als die in den Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen. Fast zwei Drittel der Wohnungen der erstgenannten Kategorie hatten 5 oder mehr Räume, in den mehrgeschossigen Gebäuden (genauer: Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen) waren das lediglich 19 %. Die Zahl der Räume darf mit der auf dem Wohnungsmarkt üblichen Angabe der „Zimmer“ nicht verwechselt werden: als Raum zählt jeder Wohn- und Schlafraum – ohne Küchen – bereits ab 6 qm.

In 58 % der Wohnungen wurde zur Miete gewohnt, in den übrigen Wohnungen war der Wohnungsinhaber auch Eigentümer des Gebäudes oder der Wohnung. Fremdvermietete sog. Eigentumswohnungen zählen

Belegung und Größe der bewohnten Wohnungen im April 1978

Gebäudeart	Be- wohnte Woh- nun- gen ins- gesamt	Davon Miet- woh- nun- gen in %	Eigen- tümer- woh- nun- gen	Durchschnittliche Belegung und Größe					
				Alle Wohnungen		Miet- woh- nun- gen		Eigen- tümer- woh- nun- gen	
				Per- sonen je Wohnung	Räume je Woh- nung	Fläche in qm je Woh- nung	Personen je Wohnung		
Nichtlandwirtschaftl. Wohngebäude insgesamt	857,9	58,4	41,6	2,5	4,4	78,1	30,9	2,2	2,9
davon mit 1 oder 2 Wohnungen	421,1	25,3	74,7	2,9	5,2	95,8	33,2	2,5	3,0
mit 3 oder mehr Wohnungen	436,8	90,3	9,7	2,2	3,7	61,0	28,0	2,1	2,5
nach dem Baujahr									
bis 1948	246,4	61,4	38,6	2,2	4,2	71,3	32,1	2,0	2,5
1949 bis 1971	465,9	59,0	41,0	2,6	4,5	78,5	29,7	2,3	3,1
1972 oder später	145,6	51,5	48,5	2,7	4,4	88,1	32,8	2,2	3,2

in der Wohnungsstichprobe zur Kategorie der Mietwohnungen. Die vom Eigentümer bewohnten Wohnungen hatten zu mehr als zwei Dritteln (68 %) 5 oder mehr Räume, bei den Mietwohnungen betrug dieser Anteil nur 22 %. Vom Eigentümer selbst genutzt waren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern drei Viertel der Wohnungen, bei den größeren Wohngebäuden nur jede zehnte Wohnung.

Die durchschnittliche Belegung der Eigentümerwohnungen ist mit 2,9 Personen je Wohnung allerdings auch wesentlich höher als die der Mietwohnungen (2,2). Die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern waren, wenn der Eigentümer selbst darin wohnte, durchschnittlich mit 3,0 Personen belegt, bei den Mietwohnungen in Gebäuden dieser Kategorie waren es nur 2,5 Personen. Auch bei den mehrgeschossigen Wohngebäuden ist die durchschnittliche Wohnungsbelegung mit 2,5 Personen bei den Eigentümerwohnungen höher als bei den Mietwohnungen (2,1 Personen).

Die Fläche je Wohnung (einschl. Küche, Bad, Flur, Mansarde, anrechenbarer Balkonfläche, untervermieteter und gewerblich genutzter Räume) war mit 96 qm in den Ein- und Zweifamilienhäusern erwartungsgemäß erheblich größer als in den mehrgeschossigen Wohn-

gebäuden (61 qm). Je Person stand in den größeren Gebäuden allerdings eine Fläche zur Verfügung, die mit 28 qm nur um etwa ein Siebtel niedriger war als in den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die mittlere Grundstücksfläche betrug bei den Gebäuden mit einer Wohnung 1 246 qm, bei den Zweifamilienhäusern 1 385 qm.

Ausstattung und Beheizung

Als gut ausgestattet können 1978 jene 73 % der Wohnungen gelten, die WC und Bad oder Dusche in der Wohnung hatten und an eine Sammelheizung angeschlossen waren. 1972 hatten nur 52 % aller Wohnungen diesen Komfort. Der Anteil der Wohnungen mit Bad oder Dusche ist 1978 gegenüber 1972 um neun Prozentpunkte auf 89 % gestiegen. Ein WC in der Wohnung hatten 92 % aller Wohnungen. Die Energieeinsparungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die gerade in den Jahren zwischen den letzten beiden Wohnungsstichproben in erheblichem Umfang getroffen wurden, haben bewirkt, daß der Anteil der Wohnungen mit Sammelheizung 1978 gegenüber 1972 von

Ausstattung der bewohnten Wohnungen im April 1978

Gebäudeart Wohnungsart	Be- wohnte Woh- nungen	Darunter mit der Ausstattung							
		Sammel- heizung	Bad	WC in der Woh- nung	Sammel- heizung, Bad und WC in der Woh- nung	Doppel- verbund- fenster oder Isolier- ver- glasung	zentrale Warm- wasser- versor- gung ¹	Balkon, Loggia	
		in 1 000	in %						
Mietwohnungen									
Gebäude bis 1948 errichtet	151,4	63,3	69,4	73,2	44,3	30,8	32,4	30,4	
1949 oder später errichtet	349,7	83,5	92,9	94,8	78,5	47,2	56,7	52,9	
Zusammen	501,1	77,4	85,8	88,2	68,2	42,2	49,4	46,1	
Eigentümerwohnungen	356,8	82,6	94,0	96,4	79,4	65,3	68,8	31,4	
Nichtlandwirtschaftliche Wohngebäude insgesamt	857,9	79,6	89,2	91,6	72,8	51,8	57,5	40,0	
davon mit 1 oder 2 Wohnungen	421,1	78,8	92,1	95,7	75,1	57,6	62,9	24,3	
mit 3 oder mehr Wohnungen	436,8	80,2	86,4	87,8	70,7	46,2	52,2	55,2	
nach dem Baujahr									
bis 1948	246,4	63,8	75,5	79,5	49,4	37,3	37,9	25,6	
1949 bis 1971	465,9	83,9	93,9	96,0	79,4	49,9	59,1	40,8	
1972 oder später	145,6	92,4	97,3	98,3	91,8	82,3	85,2	61,8	

1) mindestens für die Wohnung

58 % auf 80 % gestiegen ist. Nur noch jede fünfte Wohnung mußte mit Ofen beheizt werden. Doppelverbundfenster oder Isolierverglasung besaß 1978 etwa jede zweite Wohnung.

Fließend warmes Wasser aus zentraler Versorgung des Gebäudes oder der Wohnung konnten 58 % der Wohnungen bieten. Über einen Balkon oder eine Loggia verfügten zwei Fünftel der Wohnungen.

Nur beim letztgenannten Merkmal weisen die Eigentümerwohnungen eine niedrigere Ausstattungsquote auf als die Mietwohnungen. Das liegt allerdings wohl daran, daß sie vorwiegend in Ein- oder Zweifamilienhäusern und damit meistens ebenerdig liegen. In allen anderen Komfortmerkmalen ist die Ausstattung der Eigentümerwohnungen deutlich besser als die der Mietwohnungen.

Die nach dem Zweiten Weltkrieg (genauer: nach 1948) gebauten Mietwohnungen schneiden bei diesem Vergleich noch relativ günstig ab, die älteren dagegen, also 30 % aller Mietwohnungen, haben erheblich weniger Komfort. In etwa jeder vierten der letztgenannten Wohnungen befindet sich kein WC innerhalb

der Wohnung, sondern es steht allenfalls (24 %) außerhalb des Wohnungsabschlusses zur Verfügung. Nicht einmal jede zweite der älteren Mietwohnungen hatte sowohl Sammelheizung als auch Bad oder Dusche und WC in der Wohnung, dagegen betrug dieser Anteil auch bei den vor 1949 gebauten Eigentümerwohnungen 57 %. Warmes Wasser fließt aus zentraler Versorgung nur in jeder dritten vor 1949 gebauten Mietwohnung, aber in 47 % der Eigentümerwohnungen gleicher Altersklasse.

Die Wohnungen mit Sammelheizung (80 %) hatten zu drei Vierteln Zentralheizung. Diese Form der Sammelheizung hat bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und damit auch bei den Eigentümerwohnungen besondere Bedeutung. Von den bis 1948 gebauten Mietwohnungen war nur jede dritte zentral beheizt, von den Mietwohnungen insgesamt nur jede zweite. An Fern- oder Blockheizung waren 1978 erwartungsgemäß vor allem größere und neuere Gebäude angeschlossen: In den Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen wie auch in allen nach 1971 errichteten Gebäuden hatte jede vierte Wohnung diese Beheizungsart. Insgesamt hatten 1978 immerhin 14 % der Wohnungen Fern- oder Blockheizung, 1972 waren das erst 6 %

Beheizung der bewohnten Wohnungen im April 1978

Gebäudeart Wohnungsart	Wohnungen mit Sammelheizung							Wohnungen mit Ofenheizung
	und zwar							
	Fern- oder Blockheizung	Zentralheizung	Etagenheizung	mit Meßeinrichtung ¹	beheizt durch ²			
					Öl	Gas	Kohle, Koks etc.	
	in % aller bewohnten Wohnungen							
Mietwohnungen								
Gebäude bis 1948 errichtet	17,9	33,7	11,8	23,7	24,0	13,5	4,6	36,7
1949 oder später errichtet	23,3	55,1	5,1	25,1	45,8	11,1	2,8	16,5
Zusammen	21,7	48,6	7,1	24,7	39,2	11,8	3,3	22,6
Eigentümerwohnungen	2,5	76,5	3,5	8,7	62,1	12,6	4,0	17,4
Nichtlandwirtschaftliche Wohngebäude insgesamt	13,7	60,2	5,6	18,0	48,7	12,2	3,6	20,4
davon mit 1 oder 2 Wohnungen	1,8	72,7	4,3	3,2	57,5	12,8	5,4	21,2
mit 3 oder mehr Wohnungen	25,2	48,2	6,9	32,3	40,3	11,6	1,9	19,8
nach dem Baujahr								
bis 1948	11,8	42,6	9,4	16,4	30,4	13,6	5,3	36,2
1949 bis 1971	11,4	67,7	4,7	15,7	56,3	11,8	3,5	16,1
1972 oder später	24,2	66,3	1,9	28,2	55,4	10,8	1,2	7,6

1) zur Heizkostenfeststellung; nur bei Fern-, Block- oder Zentralheizung

2) nur bei Zentral- oder Etagenheizung

gewesen. Die dabei verwendete Energieart kann allerdings bei einer Wohnungsstichprobe nicht ermittelt werden, weil die Befragten darüber zu oft nicht unterrichtet sind. Die Etagenheizung ist offensichtlich für den nachträglichen Einbau in ältere Gebäude besonders geeignet: Die vor 1949 gebauten Mietwohnungen wurden zu 12 %, die Wohnungen insgesamt nur zu 6 % auf diese Weise beheizt.

Etwa jede zweite Wohnung in Schleswig-Holstein war 1978 an eine Zentral- oder Etagenheizung angeschlossen, bei der Öl als Energiequelle verwendet wurde. Das Öl hatte damit bei den Sammelheizungen mit Angaben zur Energieart die größte Bedeutung. Sein Anteil an der Zahl der an Zentral- oder Etagenheizung angeschlossenen Wohnungen betrug 1978 wie schon 1972 nicht ganz drei Viertel (74 %). Relativ gesehen hat zwischen den letzten Wohnungsstichproben dagegen das Gas an Bedeutung als Heizenergieart gewonnen: Von den an Zentral- oder Etagenheizung angeschlossenen Wohnungen wurden 1972 nur 10 %, 1978 dagegen 18 % mit Gas beheizt. Nur noch jede 20. zentralbeheizte Wohnung bezieht die Wärme aus Kohle, Koks oder ähnlichen Brennstoffen, 1972 war das noch jede siebente. 24 % aller Wohnungen mit Fern-, Block- oder Etagenheizung verfügten über Meßgeräte zur Heizkostenfeststellung. Dort, wo eine Aufschlüsselung der Heizkosten am ehesten erforderlich

ist, nämlich in den Mehrfamilienhäusern, betrug dieser Anteil immerhin 44 %.

Über die zwischen den letzten beiden Stichproben vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen können auch folgende Angaben Aufschluß geben: Zwischen dem Jahresanfang 1972 und dem April 1978 wurden 43 % aller Wohngebäude mit 40 % aller Wohnungen durch nachträgliche Einbauten, Innenausbau, Erweiterung, größere Instandsetzungen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Energieversorgung, der Wasserversorgung oder der Entwässerung modernisiert. In fast jeder dritten Wohnung wurden nachträgliche Einbauten vorgenommen. In diesen etwa sechs Jahren erhielten von den 1978 vorhandenen Wohnungen nachträglich 17 % eine Sammelheizung, 16 % Doppelverbund- oder isolierverglaste Fenster, 9 % ein Bad oder eine Dusche und 8 % ein WC. Für ebenfalls 8 % der Wohnungen wurde nachträglich eine zentrale Warmwasserversorgung geschaffen.

Haushalte und Miete

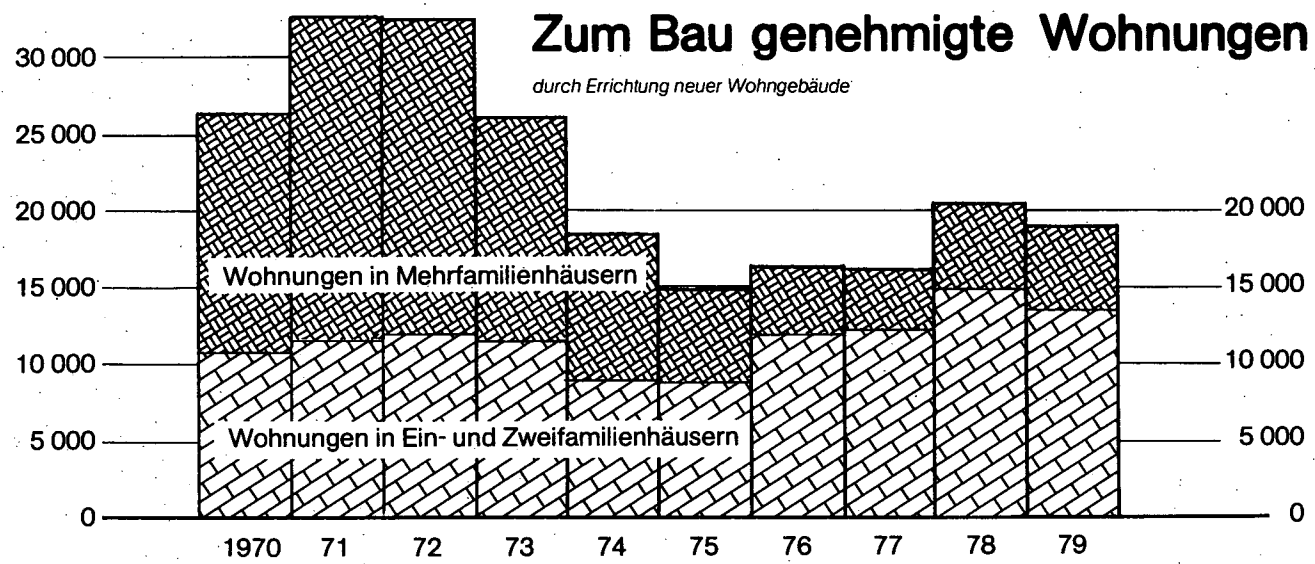
Die in die Stichprobe einbezogenen Wohnungen sind die der im Mikrozensus 1978 befragten Haushalte. Die in den Vorbemerkungen skizzierte Kopplung beider Stichproben und die unterschiedlichen Möglichkeiten

Hauptmieterhaushalte nach Miete und Einkommen

Monatliches Haushalts- nettoeinkommen von ... bis unter ... DM	Haupt- mieter ¹ mit Ein- kommens- und Miet- angabe	Davon mit monatlicher Miete von ... bis unter ... DM									
		unter 100	100 — 150	150 — 200	200 — 250	250 — 300	300 — 400	400 — 500	500 — 600	600 und mehr	
		in 1 000	in %								
Unter 800	52,4	(17,2)	(15,1)	21,8	22,9	(11,1)	/	/	/	/	
800 bis 1 200	79,5	(8,3)	14,3	17,5	24,8	15,0	14,1	/	/	/	
1 200 " 1 600	87,4	/	(9,7)	12,8	22,1	17,2	22,3	(7,7)	/	/	
1 600 " 2 000	68,7	/	/	(9,0)	16,3	16,2	26,8	15,9	/	/	
2 000 " 2 500	76,3	/	/	(7,9)	(11,7)	17,2	27,7	17,6	(7,5)	/	
2 500 " 3 000	40,3	/	/	/	/	(14,6)	28,5	(19,1)	/	/	
3 000 und mehr	45,0	/	/	/	/	/	24,7	24,4	(14,4)	(19,6)	
Zusammen	449,6	5,3	8,5	11,7	17,3	14,5	21,5	12,3	5,0	4,0	
dar. Einpersonenhaushalt	165,4	9,2	12,8	16,5	21,7	14,4	14,3	8,3	/	/	
dar. unter 800 DM	47,1	(17,6)	(15,3)	22,3	23,6	(10,8)	/	/	/	/	

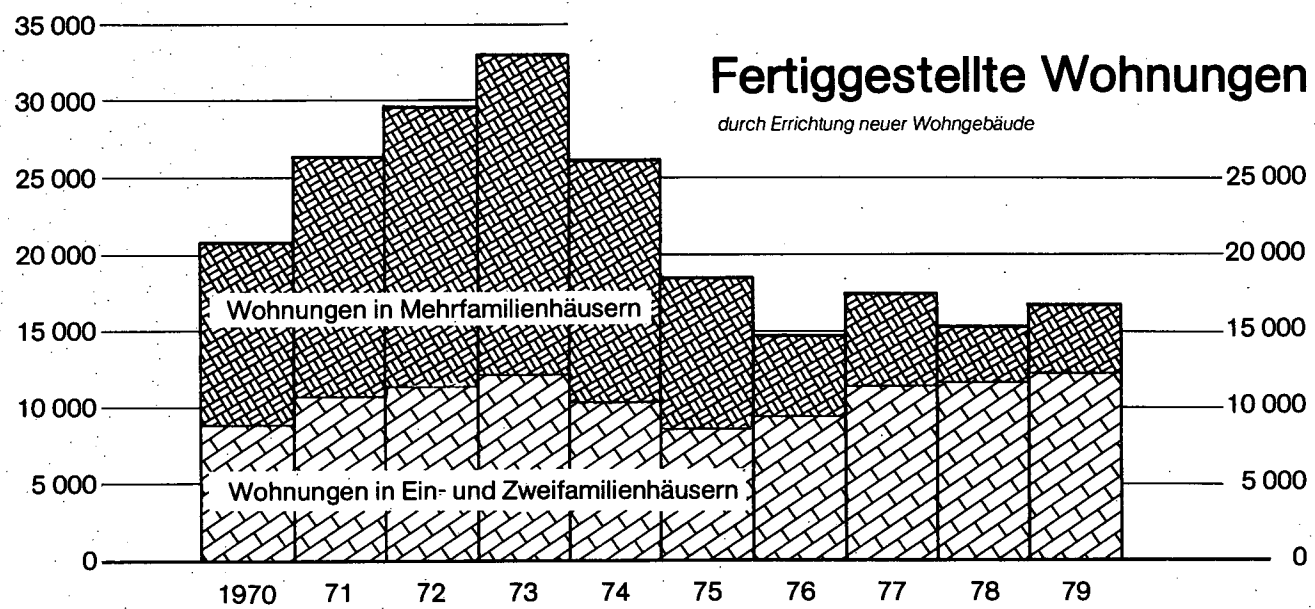
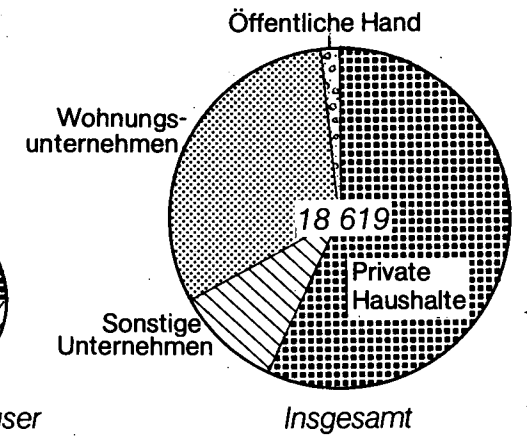
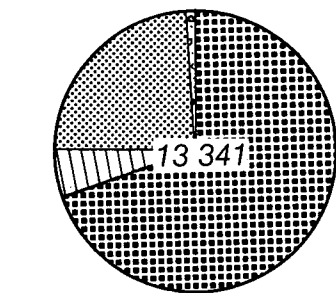
1) ohne Hauptmieter in Freizeitwohnungen und Wohnungen, deren Miete wegen finanzieller Vorleistungen ermäßigt ist, sowie ohne Hauptmieter, die mietfrei wohnen

BAUTÄTIGKEIT

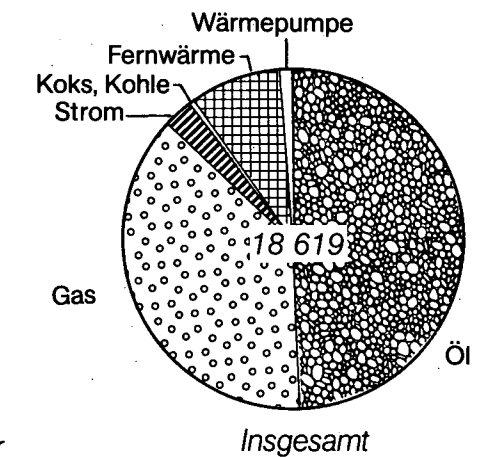
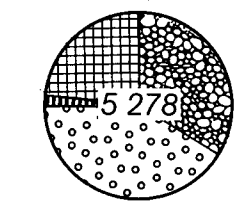
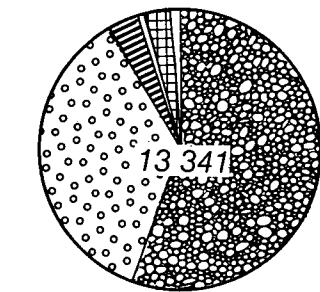


Zum Bau genehmigte Wohnungen 1979

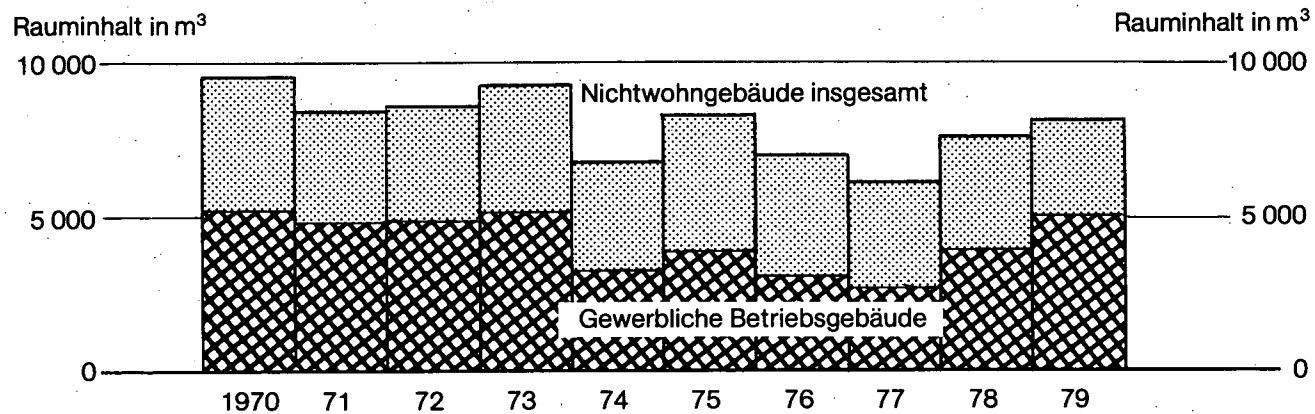
nach dem Bauherrn



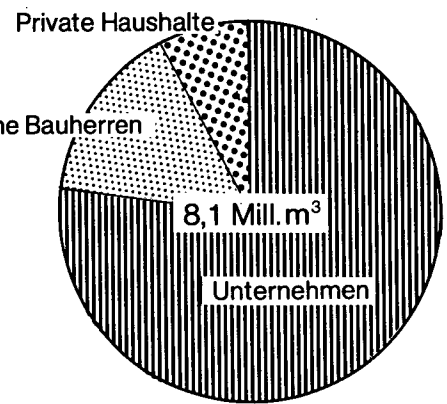
nach der vorgesehenen Heizenergie



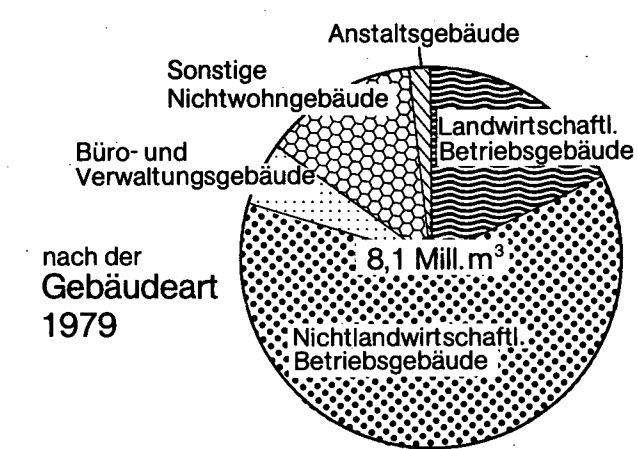
Umbauter Raum der genehmigten Nichtwohngebäude



nach dem Bauherrn 1979



nach der Gebäudeart 1979



einer „Anpassung“ der Stichprobenwerte an genau 1 % der Grundgesamtheit lassen es nicht zu, die jeweils auf 100 % hochgerechneten Haushalts- und Wohnungszahlen gegenüberzustellen, um so zu Aussagen über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Wohnraum zu gelangen. Immerhin bietet aber die Kopplung beider Stichproben die Möglichkeit, die im Mikrozensus erfragten Haushaltsnettoeinkommen den Wohnungsmieten derselben Hauptmieterhaushalte gegenüberzustellen. Die letzte Tabelle gibt die Relation von Mieten und Einkommen der 4 496 Hauptmieterhaushalte wieder, die zu beiden Merkmalen Angaben machten. Diejenigen Hauptmieter, deren Miete wegen finanziellen Vorleistungen ermäßigt war oder die in einer Freizeitwohnung lebten, sind hier nicht enthalten. In der Tabelle nicht aufgeführt sind ferner die 4,6 % Hauptmieterhaushalte, die mietfrei wohnten. Zur Miete rechneten Beträge für Wasser, Kanalisation, Müllabfuhr, Treppenhausbeleuchtung usw. (Nebenleistungen), nicht dagegen die Nebenkosten wie Umlagen für die Zentralheizung oder die Warmwasserversorgungsanlage, Garagenmiete u. ä.

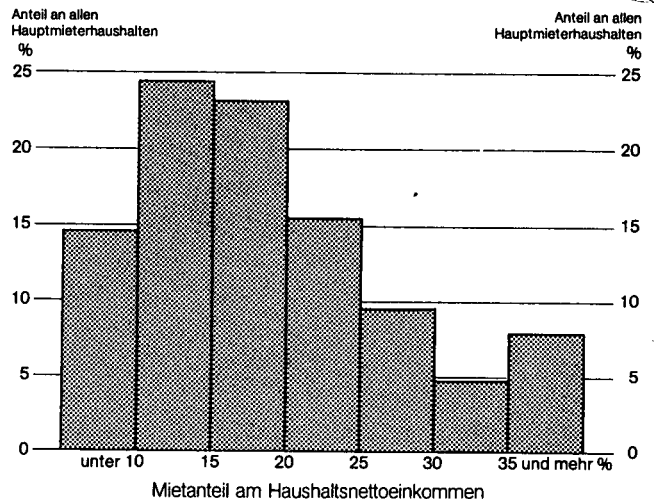
Die Hauptmieterhaushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 800 DM, von denen neun Zehntel Einpersonenhaushalte sind, wenden zu drei Vierteln weniger als 250 DM für die Miete auf. Von den 10 % Hauptmietern mit einem Haushaltsnettoeinkommen ab 3 000 DM zahlte im April 1978 etwa die Hälfte zwischen 300 und 500 DM an Miete, ein weiteres Drittel sogar mehr. Die Korrelation zwischen Einkommens- und Mietegrößenklasse ist allerdings nicht so stark, daß sich je Einkommensschicht typische Mietanteile am Einkommen nennen ließen.

Da hier die beiden Merkmale Haushaltseinkommen und Miete vorliegen, können sie auch miteinander in Beziehung gesetzt werden als Ausdruck für die Mietbelastung der Haushalte. In der folgenden Grafik sind außer der für die vorhergehende Tabelle geltenden Eingrenzung der Hauptmieterhaushalte auch jene nicht enthalten, deren Haushaltsnettoeinkommen 5 000 oder mehr DM betrug.

62 % der Hauptmieterhaushalte wenden weniger als 20 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete auf, der Zentralwert dieser Verteilung liegt bei 17 %. Hauptmieterhaushalte (ohne solche in Unterküften) waren 54 % aller Haushalte. Sie zahlten im April 1978 im Durchschnitt je Wohnung 299 DM. Die 31 % dieser Haushalte, deren Wohnung vor 1949 gebaut wurde, brauchten durchschnittlich 70 DM weniger zu entrichten. In öffentlich geförderten Sozialwohnungen waren 27 % der Hauptmieter zu einer mittleren Monats-

D 5124

Durchschnittliche Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte im April 1978



miete von 291 DM untergebracht. Die übrigen seit 1948 gebauten Mietwohnungen kosteten 355 DM im Durchschnitt und wurden von den restlichen 42 % der Hauptmieterhaushalte bewohnt.

Über die Wohnverhältnisse der älteren Menschen können die Werte jener 30 % der Hauptmieterhaushalte Auskunft geben, deren Haushaltsvorstand ein Alter von 65 oder mehr Jahren hatte. Von diesen Haushalten lebten 41 % in vor 1949 errichteten Gebäuden, und zwar zu einer Miete von durchschnittlich 203 DM. Der Anteil der Sozialwohnungen war bei den Rentnerhaushalten mit 26 % fast gleich hoch wie bei den Hauptmieterhaushalten insgesamt, die Rentner zahlten allerdings auch hier mit 254 DM weniger Miete.

Die auf den Quadratmeter bezogene Durchschnittsmiete aller Wohnungen, für die Mietangaben gemacht wurden, betrug 4,84 DM. Der qm-Durchschnittspreis sinkt mit zunehmender Wohnungsgröße; er betrug bei einer Fläche unter 40 qm 5,36 DM, bei den Wohnungen mit 120 oder mehr qm 4,53 DM. 65 % der Mietwohnungen hatten 40 bis unter 80 qm Fläche, etwas mehr als ein Drittel davon kosteten zwischen 200 und 300 DM Monatsmiete. 500 DM und mehr kosteten 70 % aller Mietwohnungen ab 120 qm, 31 % aller Wohnungen mit 80 bis unter 120 qm und 10 % aller Mietwohnungen überhaupt. Für immerhin ein Viertel aller Mietwohnungen mußte weniger als 200 DM Miete bezahlt werden.

Die Ausstattung der Wohnungen hatte auf die durchschnittliche qm-Miete erwartungsgemäß erheblichen Einfluß. Diejenigen Mietwohnungen, die sowohl über

WC und Bad oder Dusche als auch über Sammelheizung verfügten (68 %), kosteten je qm und Monat 5,29 DM. Im Durchschnitt je Wohnung waren das 349 DM. Wenn keine Sammelheizung, aber Bad/Dusche und WC vorhanden waren, waren im April 1978 durchschnittlich 225 DM Miete zu entrichten. Das waren 3,81 DM je qm. Wenn nur Bad/Dusche oder nur WC vorhanden waren, kostete die Wohnung durchschnittlich nur 171 DM im Monat oder 3,52 DM je qm. Das galt für 18 % der Mietwohnungen.

Von den Hauptmieterhaushalten war etwa jeder vierte schon vor 1965 in die Wohnung eingezogen, die er im April 1978 bewohnte. Die Zahl derer, die erst 1976 oder später ihre Wohnung bezogen hatten, war mit 28 % erstaunlich hoch, sie läßt auf eine beachtliche Mobilität der Haushalte schließen. In den Jahren

1972 bis 1975 hatten weitere 24 % der Hauptmieterhaushalte in die Wohnung gewechselt, die sie zum Zeitpunkt der Stichprobe innehatten.

In die Stichprobe gelangten 283 Untermieterhaushalte, das entspricht in der Grundgesamtheit also etwa 30 000 in Schleswig-Holstein. Nur etwa jeder zehnte davon bestand aus mehr als einer Person. Als durchschnittliche Untermiete ergab sich 149 DM je Monat für die Einpersonen-Untermieterhaushalte, 190 DM für die übrigen und 153 DM für alle Untermieterhaushalte.

Die Darstellung weiterer in der Wohnungsstichprobe 1978 erhobener Merkmale sei einem späteren Aufsatz vorbehalten.

Bernd Struck

Der Preisindex für Wohngebäude

Die Berechnung des Index

Der Baupreisindex hat, ebenso wie z. B. der Preisindex der Lebenshaltung, die Aufgabe, die Entwicklung der Preise für ein in Qualität und Umfang genau festgesetztes Gut aufzuzeigen. Damit die „reine“ Preisbewegung möglichst genau nachgewiesen werden kann, muß eine Methode festgelegt werden, die Veränderungen der Mengen- und Qualitätskomponenten für die Preisfeststellung weitgehend ausschaltet. Qualitätsänderungen im Zuge der Produktionsentwicklung werden dann offenbar, wenn Güter der alten und der veränderten Qualität in unmittelbare Preiskonkurrenz treten, d. h. das alte und neue Gut eine Zeitlang zu unterschiedlichen Preisen angeboten werden. So muß sich beispielsweise der Autokäufer die Frage vorlegen, welcher Anteil des gegenüber dem Vorjahr höheren Preises eines Pkw mit verbesserter Ausstattung erklärt werden muß und welcher Anteil zu Lasten der Geldentwertung oder sonstiger Einflußfaktoren geht.

In der Baupreisstatistik bilden nicht fertige Bauwerke die Grundlage für die Preisermittlung, sondern die einzelnen Bauleistungen, denn kein Haus gleicht einem anderen — weder als Fertighaus noch gar in konventioneller Bauweise erstellt. Die kleinste gemeinsame Einheit, für die ein Preis mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden kann, ist die einzelne Bauleistung.

Um die verschiedenen Bauleistungen möglichst repräsentativ erheben zu können, werden „Regelbauleistungen“ ausgewählt, die bei Erstellung eines Bauwerkes „in der Regel“ zwischen Bauherrn und Bauunternehmen vereinbart werden. Dadurch kann das Erhebungsprogramm erheblich eingegrenzt werden, was besonders den Firmen, die die Preise an das Statistische Landesamt übermitteln; die Arbeit erheblich erleichtert. Die Bauleistungspreise werden zunächst ohne Unterscheidung nach der Bauwerksart erhoben. Bei den Preisangaben kommt es häufig für die gleiche Bauleistung zu erheblichen Unterschieden, die vor allem auf den Spielraum in der Leistungsbeschreibung zurückzuführen sind. Ein solcher Spielraum muß in Kauf genommen werden, weil Unterschiede in der Leistungserstellung innerhalb eines gewissen Rahmens in der Praxis unvermeidlich sind. Um daraus resultierende Qualitätsabweichungen auszuschalten und somit die reine Preisentwicklung aufzuzeigen, wird für jeden im Berichtsmonat i gemeldeten Einzelpreis p_i ; zunächst eine Einzelpreismeßzahl m_i errechnet, indem der gemeldete Preis auf den Preis p_0 derselben Berichtsstelle im Basisjahr (z. Z. 1976) bezogen wird:

$$m_i = \frac{p_i}{p_0} \cdot 100$$

Aus allen Preismeßzahlen für eine Bauleistung der n Berichtsstellen wird mit Hilfe des einfachen arithmetischen Mittels die durchschnittliche Landesmeßzahl M_i der betreffenden Bauleistung bestimmt.

Aus den Preismeßzahlen für die einzelnen Bauleistungen werden dann gemäß bestimmter Wägungsschemata die Preisindizes der Bauwerksarten errechnet. Die Wägungsanteile (Gewichte) werden aus den Wertanteilen abgeleitet welche die Bauleistungen als Kostenbestandteile in den Rechnungsunterlagen einer

genügenden Zahl repräsentativer Gebäude in den verschiedenen Bauwerksarten aufwiesen. Die Gewichte bilden also das Mengengerüst für den Preisindex. Ein Blick in die erste Tabelle zeigt, daß die Gewichte sogar innerhalb der Gruppe „Wohngebäude“ je nach Bauwerksart sehr verschieden sind (vergleiche Erdarbeiten, Entwässerungskanalarbeiten, Zimmer- und Holzarbeiten, Bodenbelagarbeiten).

Der Vielfalt der Bauwerke trägt man dadurch Rechnung, daß Baupreisindizes für verschiedene Bauwerksarten

Wägungsschema für Bauwerksarten
(1976 = 100)

Bauleistung	Wohngebäude			
	insgesamt	Ein-/Zwei- familien- gebäude freistehend	Mehr- familien- gebäude	gemischt genutzte Gebäude
	Anteil in %			
Erdarbeiten	33,08	33,49	23,38	37,11
Verbauarbeiten	2,03	—	1,98	6,22
Entwässerungskanalarbeiten	9,85	17,01	5,20	3,42
Maurerarbeiten	135,61	128,19	136,67	95,79
Beton- und Stahlbetonarbeiten	231,34	190,01	245,12	263,22
Naturwerksteinarbeiten	8,27	19,04	7,14	7,41
Betonwerksteinarbeiten	21,15	7,83	33,01	17,50
Zimmer- und Holzbauarbeiten	27,27	65,55	3,51	14,75
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	22,63	29,40	19,19	23,48
Gerüstarbeiten	4,37	5,07	4,85	2,62
Putz- und Stuckarbeiten	67,93	62,90	70,12	48,87
Rohbauarbeiten	570,22	569,45	554,66	525,47
Klempnerarbeiten	10,97	13,97	9,34	14,36
Fliesen- und Plattenarbeiten	32,35	45,16	33,44	28,87
Estricharbeiten	24,89	22,02	27,35	18,62
Asphaltbelagarbeiten	0,07	—	—	0,42
Tischlerarbeiten	69,03	82,87	68,53	63,16
Parkettarbeiten	0,55	3,31	—	—
Rolladenarbeiten	6,44	11,26	4,17	6,83
Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	39,70	25,27	41,17	70,92
Verglasungsarbeiten	10,73	12,74	7,77	18,35
Anstricharbeiten	25,11	23,04	27,34	23,38
Bodenbelagarbeiten	16,20	7,69	18,78	13,69
Tapezierarbeiten	9,28	4,12	12,16	6,28
Lüftungstechnische Anlagen	4,30	—	3,99	13,35
Heizungs- und zentrale Brauchwassererwärmungsanlagen	46,70	68,47	33,50	50,97
Gas-, Wasser- und Abwasser-Installationsarbeiten in Gebäuden	66,34	66,54	74,52	63,16
Elektrische Kabel- und Leitungsanlagen in Gebäuden	48,46	42,09	57,05	—
Blitzschutzanlagen	1,42	2,00	1,03	2,04
Förderanlagen (Fahrstühle)	17,24	—	25,20	27,84
Ausbauarbeiten	429,78	430,55	445,34	474,53
Bauleistungen am Bauwerk insgesamt	1 000	1 000	1 000	1 000

regelmäßig berechnet und veröffentlicht werden. Die Wohngebäude werden aufgegliedert in Einfamiliengebäude, Mehrfamiliengebäude und gemischt genutzte Gebäude. Zusätzlich unterscheidet man bei Wohngebäuden insgesamt noch Rohbauarbeiten und Ausbauarbeiten. Für Nichtwohngebäude werden Baupreisindizes für Bürogebäude, landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude ausgewiesen, für letztere noch gesondert für Stahlbeton- und Stahlbau-Bauweise. Weiterhin sind Baupreisindizes verfügbar für Straßenbau, Wirtschaftswegebau, Brücken im Straßenbau (Stahlbeton oder Stahlbau), Laboratoriumsanlagen der chemischen Industrie, Turnhallen, Stau Mauern, Ortskanalisationsanlagen, für die Instandhaltung von Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Schönheitsreparaturen, Mehrfamilienhäuser ohne Schönheitsreparaturen) sowie für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung.

Die einzelnen Kostenbestandteile eines Bauwerkes sind ständig Veränderungen unterworfen. In der Praxis werden Verschiebungen sichtbar, beispielsweise durch einen Übergang auf andere Bauleistungen, durch Abwandlungen in der Inanspruchnahme bestimmter Leistungen, durch Verwendung neuartiger Werkstoffe und neuer Fertigungstechniken. Zur Ermittlung der Preisentwicklung muß jedoch das Mengengerüst, wie darge-

stellt, konstant gehalten werden. Diesen gegenläufigen Erfordernissen versucht man dadurch gerecht zu werden, daß man von Zeit zu Zeit die Auswahl der „Regelbauleistungen“ und ihre Wägung, also ihre Ausgabenanteile, gemäß den aktuelleren Verhältnissen ändert. Eine solche Umstellung wird beim Baupreisindex gerade jetzt vollzogen. 1976 bildet das neue Basisjahr, das letzte Basisjahr war 1970. Nur durch solche Umstellungen in mehrjährigen Abständen kann die Qualität der Preisindexzahlen für Bauwerke bewahrt werden, nämlich daß sie ein weitgehend realistisches und repräsentatives Bild über das Preisgeschehen auf dem Baumarkt vermitteln. Diese Zahlen dürfen nicht als „Baukostenindex“ mißverstanden werden, es handelt sich bei ihnen nicht um Angaben über die Entwicklung der Baukosten. Diese hängen von vielfältigen Einflüssen ab, wie Veränderung der Baugröße und Bauweise, der Ausstattung, der verwendeten Materialien und natürlich auch des Preises für die Bauleistungen. Der hier beschriebene Baupreisindex wird mit Hilfe der Preisindexformel von Laspeyres berechnet, in die als Bewegungsgröße nur der Preis eingeht. Er zeigt auf, wie sich die Baupreise eines Gebäudes bestimmter Größe, Ausstattung und Qualität im Zeitablauf entwickeln. Die veröffentlichten Preisindizes beziehen sich übrigens nur auf Neubauten, sie geben keine unmittelbare Auskunft über die Wertentwicklung bereits fertiggestellter Bauwerke.

Preisindizes für Wohngebäude im Bundesgebiet

Neubau in konventioneller Bauart, Bauleistungen am Bauwerk

1970 = 100

Jahr	Wohngebäude					
	insgesamt	davon		Einfamilien-	Mehrfamilien-	gemischt genutzte
		Rohbauarbeiten	Ausbauarbeiten			
1970 D	100	100	100	100	100	100
1971 D	110,3	109,7	110,9	110,3	110,4	110,1
1972 D	117,8	116,5	118,9	117,7	118,0	117,0
1973 D	126,4	123,6	129,0	126,5	126,7	125,4
1974 D	135,6	129,3	141,4	135,8	136,0	134,0
1975 D	138,9	130,2	146,8	139,2	139,2	137,1
1976 D	143,7	134,3	152,1	144,1	144,0	141,6
1977 D	150,7	140,9	159,5	151,5	150,9	148,1
1978 D	159,7	150,6	167,8	160,7	159,9	156,8
1979 D	173,1	166,0	179,5	174,3	173,4	169,4
1979 Februar	164,9	156,3	172,5	166,0	165,1	161,7
Mai	172,9	165,2	178,2	173,2	172,4	168,3
August	176,8	170,2	182,7	178,0	177,1	172,9
November	178,7	172,2	184,6	180,0	179,0	174,8

In vierteljährlichen Abständen (Februar, Mai, August, November) melden repräsentativ ausgewählte Bauunternehmen die Preise für Bauleistungen, die sie dem Bauherrn als Marktpreise in Rechnung stellen. Unter dem Marktpreis ist derjenige Preis zu verstehen, der im Berichtsmonat zu einem Auftrag geführt hat oder — falls in diesem Monat kein Kontrakt abgeschlossen wurde — nach Meinung des Unternehmers zu einem solchen hätte führen können.

In Schleswig-Holstein melden etwa 240 Berichtsstellen gut 2 000 Einzelpreise für 224 verschiedene Bauleistungspositionen. Die Preise für 8 weitere Bauleistungen erhebt das Statistische Bundesamt direkt. Umfang und Schichtung der in Schleswig-Holstein ermittelten Preise reichen nicht, um für das Land einen eigenen Index der Bauleistungspreise zu erstellen; die in Schleswig-Holstein erhobenen Werte gehen lediglich in den Index für das Bundesgebiet ein.

Die Preisentwicklung für Wohngebäude

Die Entwicklung des Preisindex für Wohngebäude war zwischen 1970 und 1979 sehr uneinheitlich, wie sich aus dem Bild ersehen läßt, das die jährlichen Zuwachsraten der Preisindizes für Wohngebäude und für die Lebenshaltung darstellt.

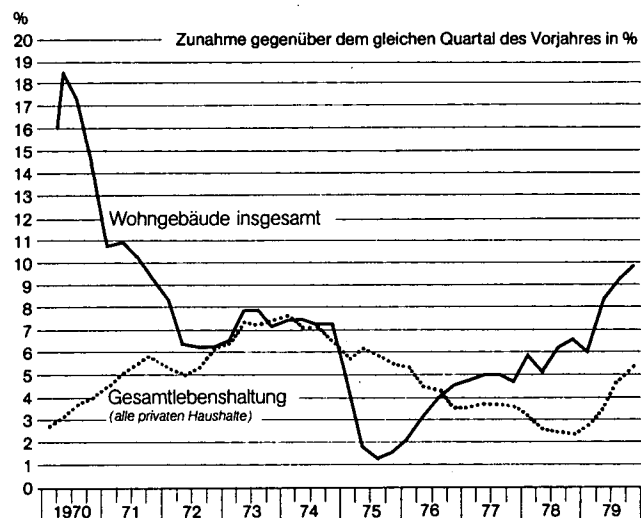
In den ersten beiden Jahren, besonders 1970, hat sich der Neubau von Wohngebäuden außerordentlich stark verteuert, im Jahresdurchschnitt von 1969 auf 1970

um über 16 % und auch von 1970 auf 1971 noch um über 10 %. In der Periode 1972 bis 1974 kam es, verglichen mit den Vorjahren, zu einer Beruhigung in der Preisentwicklung. Die Preissteigerungsraten waren 1973 und 1974 etwa ebenso hoch wie die des Preisindex der Lebenshaltung. Lediglich 1975 und in den ersten drei Quartalen 1976 waren die Preissteigerungsraten im Wohnungsbau niedriger als die der allgemeinen Lebenshaltung. Während sich jedoch die Preise der Lebenshaltung 1977 und 1978 weiterhin stabilisierten, nahmen die Preise für Neubauten seit dem 4. Quartal 1976 wieder stärker zu. Diese Aufwärtsbewegung beschleunigte sich noch 1978 und besonders 1979, so daß der Baupreisindex für Wohngebäude im 4. Quartal 1979 um fast 10 % über dem des Vorjahres lag.

Ein wichtiger Grund für die ins Auge fallenden Unterschiede in den Preisänderungsraten — die Preissteigerungsraten auf Quartalsbasis bewegten sich im Beobachtungszeitraum zwischen 1,3 % und 18,5 % — dürfte in den erheblichen Schwankungen der Nachfrage nach Bauleistungen liegen. Nachdem Bauindustrie und Bauhandwerk zu Beginn der 70er Jahre einem Nachfrageboom mit dem Gipfel im Jahre 1972 gegenüberstanden, ließ die Nachfrage schon 1973, nicht zuletzt in Folge der restriktiven wirtschaftlichen Globalsteuerung, erkennbar nach und erreichte in 1974 ihren Tiefpunkt.

Als Indikator für die Nachfrage nach Bauleistungen im Wohnungsbau können die — seit 1971 verfügbaren — Auftragseingänge herangezogen werden. Der Wert der Auftragseingänge wird bestimmt durch den Umfang der realen Aufträge und die jeweiligen Preise, zu denen die Aufträge bewertet worden sind. Um die reale Nach-

D 5123
Veränderungsraten der Preisindizes
für Wohngebäude und für die Lebenshaltung
(alle privaten Haushalte)



Auftragseingang im Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

	in 1 000 DM		Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
	in jeweiligen Preisen	preisbereinigt (1970 = 100)	
1971	620 730	562 765	
1972	872 000	740 238	+ 31,5
1973	778 781	616 124	- 16,8
1974	603 841	445 310	- 27,7
1975	649 302	467 460	+ 5,0
1976	741 282	515 854	+ 10,4
1977	946 137	627 828	+ 21,7
1978	1 093 661	684 822	+ 9,1
1979	1 088 460	628 804	- 8,2

frage zu erfassen, müssen die in DM angegebenen Werte preisbereinigt werden, was mit Hilfe des Preisindex für Wohngebäude geschieht. Die bereinigten Jahreswerte zeigen, daß ein Auftragsboom wie im Jahre 1972 nicht wieder erreicht werden konnte. Innerhalb von nur 2 Jahren mußte eine reale Auftragseinbuße um 40 % hingenommen werden. Auch 1975 blieb die Auftragslage für die Bauunternehmen unbefriedigend. Die mangelhafte Auslastung der Kapazitäten zwang die Unternehmen zu Abschlüssen selbst zu solchen Preisen, die die Kosten nicht voll deckten. Auf Grund von Auftragspolstern schlug sich der Nachfragerückgang in den Preisen verzögert nieder. 1975 konnten Preisanehebungen nur in ganz bescheidenem Rahmen durchgesetzt werden. Mit reger werdender Nachfrage ab 1976 erweiterte sich jedoch wieder der Preissetzungsspielraum der Bauunternehmen.

Für die Abschnitte „Rohbau-“ und „Ausbauarbeiten“ der Bauleistungen für Wohngebäude zeigt sich eine abweichende Preisentwicklung. Von 1970 bis zum 1. Quartal 1977 stiegen die Preise für Ausbauarbeiten deutlich stärker als die für Rohbauarbeiten. Erst im Verlauf der Aufschwungsphase der Wohnungskon-

junktur konnten auch im Rohbausektor höhere Preissteigerungsraten durchgesetzt werden.

Der Schock der Ölkrise 1973, der zur Folge hatte, daß bereits vorhandene Bausubstanz vielfach wärmetechnisch verbessert wurde, und verschiedene Sonderprogramme zur Konjunkturstützung verhinderten im Ausbausektor einen mit dem Rohbausektor vergleichbar starken Nachfrageeinbruch. Erinnert sei hier nur an die staatlichen Zuschüsse für die Renovierung von Altbauten und für Maßnahmen zur Energieeinsparung.

Bezogen auf den gesamten Betrachtungszeitraum haben sich die Jahresdurchschnittswerte für Ausbauarbeiten um fast 80 % verteuert, die der Rohbauarbeiten erhöhten sich um 66 %.

Eine Untergliederung der Wohngebäude in Einfamilien-, Mehrfamilien- und gemischt genutzte Gebäude ergibt zwar im Laufe der Zeit verschiedene Indexwerte und auch geringfügig voneinander abweichende Veränderungsdaten, im Endergebnis kommt eine Analyse der Preisbewegungen jedoch zu den gleichen Schlußfolgerungen.

Dr. Friedrich-Wilhelm Lück

Erläuterungen

Die Quelle ist nur bei Zahlen vermerkt, die nicht aus dem Statistischen Landesamt stammen.

Der Ausdruck „Kreise“ steht vereinfachend für „Kreise und kreisfreie Städte“.

Differenzen zwischen Gesamtzahl und Summe der Teilzahlen entstehen durch unabhängige Rundung; allen Rechnungen liegen die ungerundeten Zahlen zugrunde.

Bei Größenklassen bedeutet zum Beispiel „1 – 5“: „1 bis unter 5“.

Zahlen in () haben eingeschränkte Aussagefähigkeit.

p = vorläufige, r = berichtigte, s = geschätzte Zahl, D = Durchschnitt.

Zeichen anstelle von Zahlen in Tabellen bedeuten:

- 0 = weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
- = nichts vorhanden
- = Zahlenwert unbekannt oder geheimzuhalten
- / = Zahlenwert nicht sicher genug
- X = Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
- ... = Angabe fällt später an

Aus unserem Archiv

3. Preise ausgewählter Baustoffe frei Bau

Baustoff	Einheit	Jahresdurchschnitt			Oktober 1944	Jahresdurchschnitt		
		1908	1913	1936		1950	1954	1959
		für Kiel in Mark			für Schleswig-Holstein in RM	für Schleswig-Holstein in DM		
Hintermauersteine Kieler Dicke, 23 x 11 x 6,5 cm	1 000 Stück	27,50	27,50	41,70	51,90	71,20	82,30	111,00
Kalk ¹⁾	1 t	27,00	29,00	40,00	47,00	59,70	72,90	79,20
Portlandzement	1 t	41,30	43,10	43,50	48,00	61,00	81,00	83,10
Formeisen (Grundpreis) ²⁾	1 t	160	163	218	227	339	574	644
Stabeisen (Grundpreis) ³⁾	1 t	151	168	222	230	343	572	653
Kantholz	1 cbm	.	(56) ^a	74	82	138	202	219
Fußbodenbretter	1 cbm	.	.	123	129	231	301	329

- 1) 1908/13 gebrannter Weißkalk, ungelöscht; ab 1936 gebrannter Stückkalk, ungelöscht
 2) ab 1936 etwa NP I 14
 3) ab 1936 etwa 12 mm Durchmesser
 a) für Lübeck im September 1912, 8 bis 10 m lang, Durchmesser 20 bis 26 cm, Tanne

QUELLEN: 1908 und 1913: Statistische Monatsberichte der Stadt Kiel 1908 und 1913 (Kantholz Lübeck: Statistisches Jahrbuch Deutscher Städte, 20. Jahrgang)
 1936 und 1944: Sozialministerium des Landes Schleswig-Holstein
 1950, 1954 und 1959: Statist. Landesamt Schleswig-Holstein

4. Verbraucherpreise in Kiel

a) 1875 bis 1904

Die Preisangaben dieser Tabelle sind jährliche Mittelpreise, die aus den jeweils höchsten und niedrigsten Preisen in den einzelnen Monaten für die betreffenden Waren errechnet wurden. Die Preise für Fleisch, Butter und Eier sind auf dem Wochenmarkt ermittelt worden, die von Mehl, Reis, Kaffee und Schmalz sind Ladenpreise. Beim Vergleich mit späteren und den heutigen Preisen ist zu beachten, daß sich neben Währung und Kaufkraft des Geldes auch Handelsbedin-

gungen, Qualität, Sorten, Verbraucherwünsche, Marktlage und Methoden der Preisermittlung (Anpassung der Warenlisten für die Erhebung an geänderte Verhältnisse, verschiedene Mittelpreisberechnung) mehrfach geändert haben und so die Vergleichbarkeit im strengen Sinne mehr oder weniger gestört ist.

Preise für frühere Jahre siehe Vorbemerkung zu Tabelle Ia.

Jahresdurchschnitt	Rindfleisch	Kalb- fleisch	Schweine- fleisch	Hammel- fleisch	Schweinespeck, geräucherter, inländ.	Butter	Eier	Weizen- mehl	Reis, Java-, mittl.	Bohnenkaffee, Java-,gelber, gebrannter	Schweine- schmalz, inländ.
	Preis in Pfennig für 1 kg						Pfennig für 1 Stück	Preis in Pfennig für 1 kg			
1875	140	150	133	143	180	281	7	40	60	330	180
1876	135	138	131	135	183	275	7	38	60	330	190
1877	135	137	130	135	182	265	6	40	60	329	181
1878	135	135	122	135	163	228	6	37	60	329	177
1879	135	135	120	135	134	211	5	31	60	320	147
1880	135	135	120	135	139	248	6	35	60	317	160
1881	134	135	123	135	152	265	6	36	60	292	160
1882	130	135	130	135	168	256	6	34	60	258	168
1883	129	130	128	130	180	230	6	32	60	253	173
1884	125	130	120	130	153	238	6	31	60	256	154
1885	125	130	120	130	145	230	6	28	60	254	142
1886	125	130	120	130	145	217	6	27	60	290	130
1887	126	128	122	129	145	220	6	28	60	341	131
1888	121	143	120	135	131	219	7	31	60	308	142
1889	131	149	137	149	148	237	7	34	60	351	157
1890	140	150	136	147	171	223	7	35	60	379	160
1891	146	150	131	137	165	234	7	38	60	377	160
1892	145	153	125	135	165	242	7	31	60	368	160
1893	145	154	130	135	165	233	7	28	60	390	172
1894	136	140	130	133	160	217	6	24	60	390	158
1895	127	148	126	130	155	208	6	27	60	390	142
1896	128	154	123	130	134	213	6	28	60	390	113
1897	119	132	136	138	131	209	6	31	51	336	125
1898	123	137	141	137	138	210	6	33	49	311	129
1899	128	144	132	139	145	228	7	29	53	293	132
1900	135	145	130	140	143	230	7	28	58	320	130
1901	134	151	136	140	151	235	7	28	57	320	145
1902	132	157	151	140	160	232	7	28	55	320	150
1903	136	162	133	147	152	241	7	28	55	320	150
1904	135	164	125	148	141	244	7	30	55	328	145

QUELLE: Zeitschrift des Königlich Preußischen Statistischen Bureau 1875 bis 1882, 1884 bis 1905

