

Dr. Eberhard Hundt

## Der Gebäude- und Wohnungsbestand in Thüringen am 30.09.1995

Als Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 liegen umfangreiche, tief regionalisierte Daten vor. Sie bilden eine aktuelle Planungsgrundlage für das Land sowie für Städte und Gemeinden, insbesondere für Infrastrukturmaßnahmen und Förderprogramme.

Aus den Antworten der Auskunftspflichtigen zu den 12 Fragen zum Gebäude so u.a. zur Größe, dem Baujahr, der Eigentumsform, der Beheizung und dem Erhaltungszustand - und den Fragen zu jeder Wohnung - u.a. zur Nutzung, der Größe und Ausstattung - können eine Vielzahl von Informationen zum Gebäude- und Wohnungsbestand zur Verfügung gestellt werden. Die folgenden Ausführungen sind auf ausgewählte Merkmale beschränkt. Ergebnisse weiterer Auswertungen werden in künftigen Statistischen Monatsheften veröffentlicht.

In Thüringen haben Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen - die sogenannten Ein- oder Zweifamilienhäuser - den höchsten Anteil am Bestand. Rund ein Drittel der Wohngebäude stammt aus der Zeit vor 1900. Haupteigentümergruppe sind die Privatpersonen. Mit durchschnittlich 73,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind die Wohnungen in Thüringen relativ groß. In der Ausstattung mit modernem Heizsystem, mit Bad/Dusche und WC liegen sie im Durchschnitt der neuen Länder.

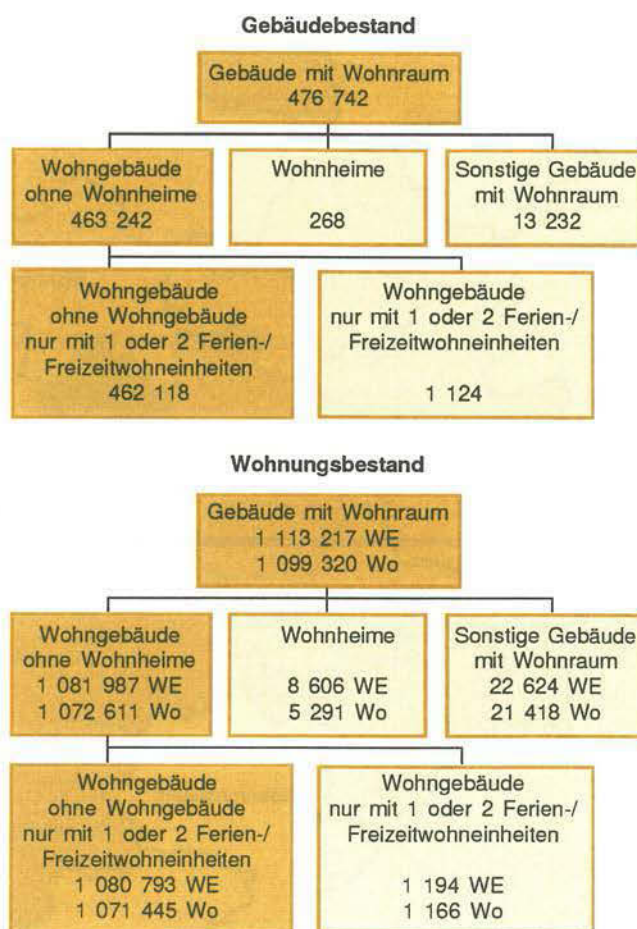
### Vorbemerkungen

Mit Stichtag 30. September 1995 wurde in den neuen Bundesländern und im Ostteil Berlins eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ '95) durchgeführt. Die letzte derartige Zählung fand auf dem Gebiet der DDR 1981 im Rahmen der Volkszählung statt.

Grundlage für die GWZ 1995 bildete das Gesetz über gebäude- und wohnungsstatistische Erhebungen (Wohnungstatistikgesetz - WoStatG vom 18. März 1993 - BGBl. I, S. 337). Zu dem nach § 9 WoStatG gegenüber dem Thüringer Landesamt für Statistik auskunftspflichtigen Personenkreis gehörten alle Gebäudeeigentümer, Verwalter, Erbbauberechtigten, Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten, deren Gebäude sich zum Stichtag der GWZ auf dem Gebiet Thüringens befanden. In Ausnahmefällen, wenn der Auskunftspflichtige nicht festgestellt oder gefunden werden konnte, erlaubte es das WoStatG, auch Mieter zu befragen. Deren Antworten waren allerdings freiwillig.

Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 wurde bei den Gebäuden unterschieden zwischen Gebäuden mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften. Als Gebäude mit Wohnraum gelten für längere Dauer errichtete Bauwerke, die entweder vollständig oder teilweise für die Wohnversorgung von Haushalten bestimmt sind. Hierzu zählen Wohngebäude einschließlich Wohnheime und die sogenannten „sonstigen Gebäude mit Wohnraum“. Letztere sind administrativ oder gewerblich genutzte Gebäude, wenn in ihnen mindestens eine Wohnung vorhanden ist.

### Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes



WE = Wohneinheiten Wo = Wohnungen

Für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung sind von besonderer Bedeutung die im Rahmen der Zählung ermittelten Gebäude mit Wohnraum (99,9 %) und die darin enthaltenen Wohneinheiten (99,9 %).

Unter einer Wohneinheit sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte Räume in Gebäuden mit Wohnraum zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen. Die Wohneinheiten untergliedern sich in Wohnungen (mit Küche oder Kochnische) und sonstige Wohneinheiten (ohne eigene Küche oder Kochnische).

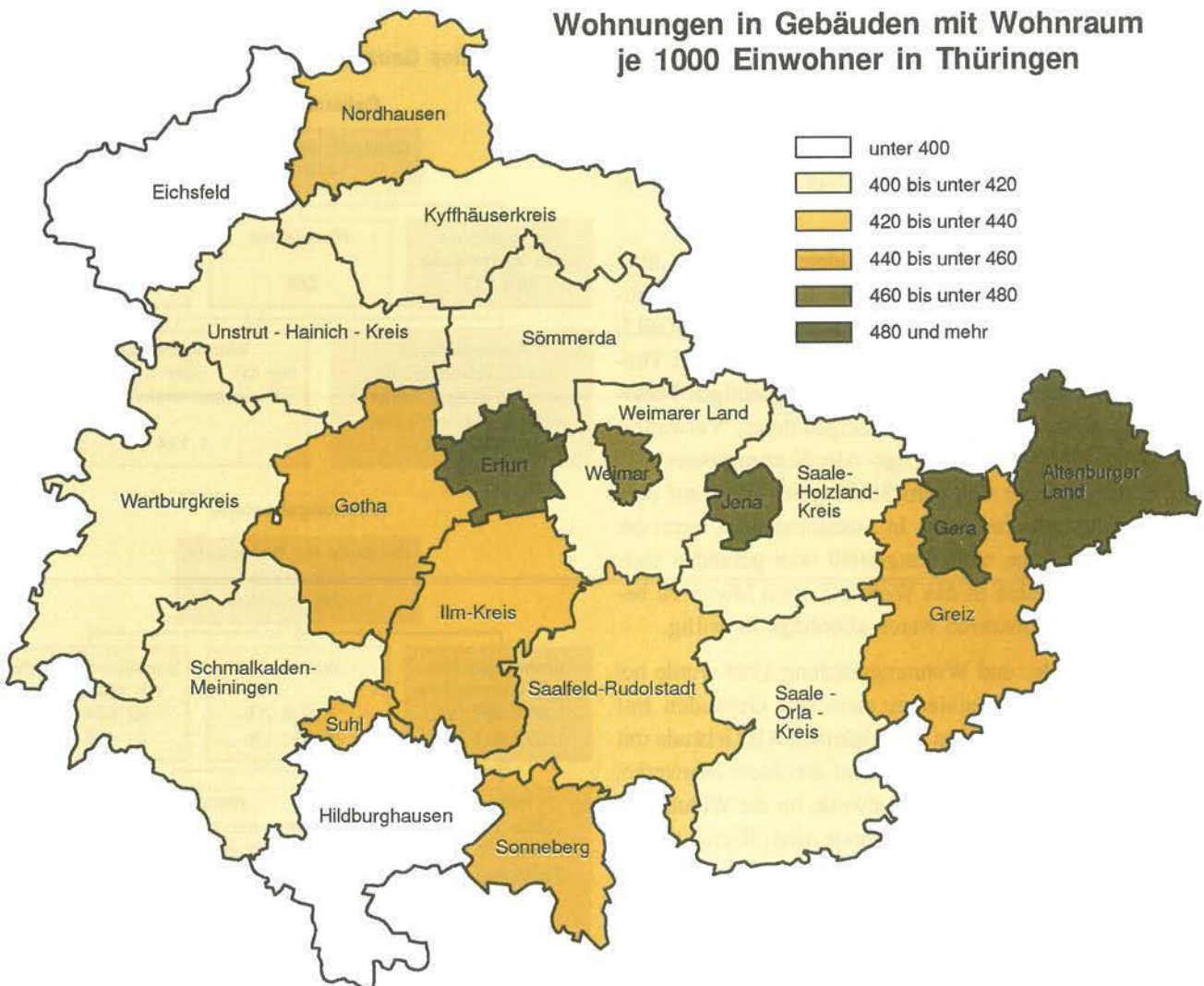
**Gesamtüberblick**

Am 30.09.1995 verfügte Thüringen über insgesamt 476 742 Gebäude mit Wohnraum mit insgesamt 1 099 320 Wohnungen sowie 13 897 sonstigen Wohneinheiten (besitzen keine eigene Küche oder Kochnische), die für Wohnzwecke genutzt wurden oder leer standen. Für jeweils 1000 Personen standen damit durchschnittlich 438 Wohnungen zur Verfügung.

**Tabelle 1: Strukturdaten der Gebäude und Wohneinheiten**

Merkmal	Insgesamt	Darin	
		Wohneinheiten <sup>1)</sup>	darunter Wohnungen
Gebäude mit Wohnraum	476 742	1 113 217	1 099 320
davon			
Wohngebäude <sup>2)</sup>	462 118	1 080 793	1 071 445
bewohnt	447 221	1 053 182	1 045 539
völlig leerstehend	14 897	27 611	25 906
Wohngebäude nur mit 1 oder 2 Freizeitwohneinheiten	1 124	1 194	1 166
Wohnheime für Senioren	47	1 216	1 055
Wohnheime für Studierende	111	4 618	2 876
Wohnheime für andere Personengruppen	110	2 772	1 360
sonstige Gebäude mit Wohnraum	13 232	22 624	21 418

1) Ohne Wohneinheiten, die ausschließlich für Nichtwohnzwecke genutzt werden  
 2) Ohne Wohnheime, ohne Wohngebäude nur mit 1 oder 2 Ferien-/Freizeitwohneinheiten



96,9 % der Gebäude mit Wohnraum waren Wohngebäude (ohne Wohnheime und ohne Wohngebäude nur mit 1 oder 2 Ferien-/Freizeitwohneinheiten). In rund vier Fünfteln dieser Wohngebäude befanden sich am Zählungstichtag jeweils eine oder zwei Wohnungen.

### Eigentumsverhältnisse des Gebäude- und Wohnungsbestandes

86,5 % des Wohngebäudebestandes und damit 57,6 % des Wohnungsbestandes befanden sich am Zählungstichtag im Eigentum natürlicher Personen (Einzelpersonen bzw. Ehepaaren, Erben- und sonstigen Personengemeinschaften sowie Gemeinschaften von Wohnungseigentümern). Bei 10,8 % der Wohngebäude und bei 37,7 % des Wohnungsbestandes waren juristische Personen des Privatrechts Eigentümer (hierzu gehören auch Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften).

Am 02.10.1990, dem Tag vor der deutschen Vereinigung, war der Gebäude- und Wohnungsbestand in folgenden Eigentumsformen konzentriert:

Tabelle 2: Eigentumsformen am 2.10.1990

Eigentumsform	Wohngebäude	darin Wohnungen
Volkseigen	52 492	321 168
Genossenschaftlich	22 960	168 404
Privat	358 513	526 673

Im Zeitraum 03.10.1990 bis 30.09.1995 sind wesentliche Veränderungen in den Eigentumsformen eingetreten. Abgeleitet aus den Veränderungen in den Eigentumsformen ergibt sich auf den Gebäudebestand bezogen am 30.09.1995 folgendes Ergebnis der Zählung:

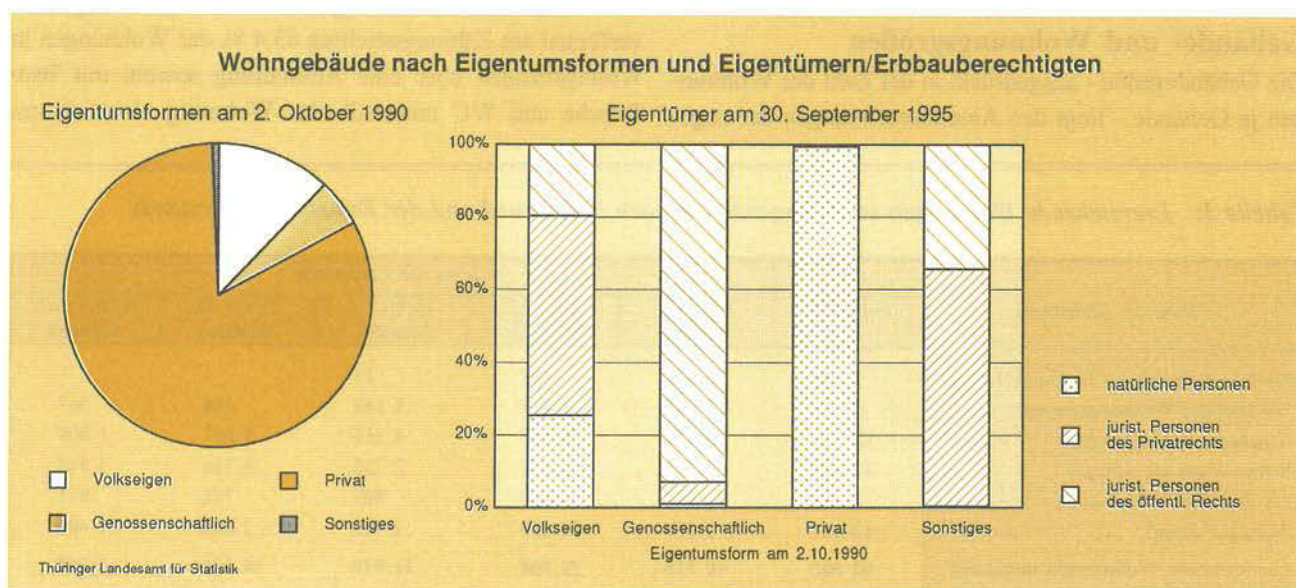
<b>Wohngebäude</b>	<b>462 118</b>	<b>100 %</b>
darunter im Eigentum von:		
Wohnungsunternehmen	45 158	9,8 %
darunter Genossenschaften	1 439	3,3 %
Natürlichen Personen	399 872	86,5 %
darunter:		
Einzelpersonen oder Ehepaaren	369 440	79,9 %
Erben- oder sonstige Personengemeinschaften	27 071	5,9 %

Die Wohnungsunternehmen verfügten damit am 30.09.1995 über 9,8 % des Wohngebäudebestandes. Am 02.10.1990 lag deren Anteil noch bei 14,9 %.

Das Eigentum der privaten Eigentümer machte am 02.10.1990 82,0 % des Wohngebäudebestands aus. Am 30.09.1995 waren 86,5 % der Wohngebäude im Eigentum natürlicher Personen. Damit wird sichtbar, daß in der Eigentümerstruktur der Gebäude Veränderungen zugunsten des Privateigentums erfolgten.

### Leerstand und baulicher Zustand von Gebäuden und Wohnungen

Zum Zählungstichtag am 30.09.1995 standen 14 897 Wohngebäude mit 25 906 Wohnungen völlig leer. Hierzu kommen noch die leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden, die nicht völlig leer standen. Insgesamt gab es 62 365 leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden. Dies waren 5,8 % aller in Wohngebäuden befindlichen Wohnungen.



Etwas mehr als ein Viertel waren wegen schwerwiegender Mängel bzw. vorgesehenem Abriß des Gebäudes leer. In ungefähr der Hälfte der Fälle wurden als Gründe des Leerstehens Umbau/Modernisierung, Wechsel des Wohnungsnutzers oder noch nicht erfolgter Bezug von Neubauwohnungen genannt.

Die meisten Wohnungen (35,1 %) waren 4 bis 12 Monate leerstehend.

Nahezu die Hälfte der leerstehenden Wohnungen befand sich in Häusern, die vor der Jahrhundertwende errichtet wurden.

Wohngebäude der Baujahre 1901 bis 1918 haben 18,9 % und der Baujahre 1919 bis 1948 16,5 % Anteil an den leerstehenden Wohnungen. Die wenigsten leerstehenden Wohnungen gab es erwartungsgemäß in Gebäuden ab dem Baujahr 1982.

Mit dem Leerstand steht der bauliche Zustand der Gebäude im unmittelbaren Zusammenhang. Rund ein Drittel aller Thüringer Wohngebäude und Wohnungen wurden durch die Auskunftspflichtigen als frei von Schäden eingeschätzt. 66,3 % der Wohngebäude und 67,4 % der Wohnungen wiesen Schäden auf. Davon hatten 3,6 % der Gebäude schwere Schäden an mindestens einem Bauteil (Sockel, Außenwände, Treppenanlage, Dach, Schornstein).

Am häufigsten betroffen waren die Dachdeckung und -entwässerung mit 1,8 % der Wohngebäude. Schwere Schäden am Sockel hatten 1,6%, an den Außenwänden 1,5%, an den Treppenanlagen 1,1 %, an der Dachkonstruktion 1,4 % und am Schornstein 1,6 % der Gebäude.

Von den mit schweren Schäden vorhandenen Gebäuden waren 3,8 % des Gesamtwohnungsbestandes in Thüringen betroffen.

**Gebäude- und Wohnungsgrößen**

Die Gebäudegröße - ausgedrückt in der Zahl der Wohnungen je Gebäude - liegt den Anteilberechnungen der so-

nannten Ein- und Zweifamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser zugrunde.

375 146 Wohngebäude hatten 1 oder 2 Wohnungen und nur 85 487 hatten 3 und mehr Wohnungen. 35,8 % der Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen wurden bis 1900 und 23,5 % in der Zeit von 1919 bis 1948 errichtet. Rund ein Viertel der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen wurden zwar auch bis 1900 gebaut (4,3 Wohnungen im Durchschnitt), Wohngebäude mit der höchsten Anzahl von Wohnungen wurden jedoch in der Zeit 1969 bis 1987 errichtet. In 19 119 dieser Wohngebäude gab es 224 922 Wohnungen und somit durchschnittlich 11,8 Wohnungen je Wohngebäude. Dieses Ergebnis ist gleichzeitig Ausdruck der Bautätigkeit während dieser Zeit. Erst ab 1991 wurden wieder in zunehmendem Maße sogenannte Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt.

In Thüringen hatten 63,5 % der Wohngebäude 2 Geschosse, 24,5 % 3 bis 7, 11,9 % 1 Geschosß und nur 0,1 % 8 und mehr Geschosse.

Zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung standen eine durchschnittliche Wohnfläche von 73,6 m<sup>2</sup> und 4,2 Räume einschließlich Küche zur Verfügung. Je Einwohner betrug die durchschnittliche Wohnfläche 31,4 m<sup>2</sup> bei 1,3 Räumen.

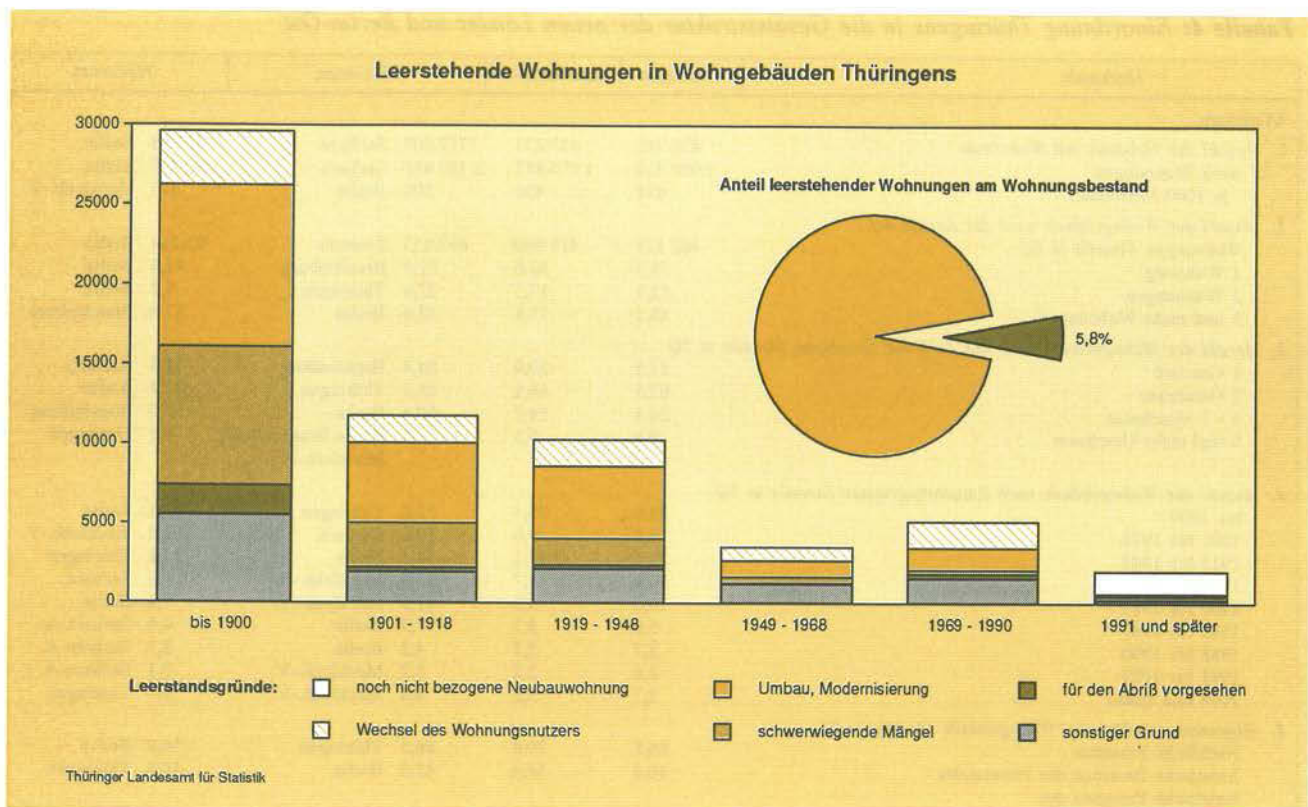
In Thüringen hatte mehr als ein Drittel der Wohnungen (35,4 %) 4 Räume. Lediglich 6,3 % hatten nur einen Raum.

**Ausstattung der Wohnungen**

In einem deutlichen Zusammenhang mit dem Baujahr steht die vorhandene Ausstattung der Wohnungen. Insgesamt verfügten am Zählungstichtag 63,4 % der Wohnungen in Wohngebäuden über eine Ausstattung sowohl mit Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung als auch mit

*Tabelle 3: Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden nach dem Grund und der Dauer des Leerstands*

Grund des Leerstands	Dauer des Leerstands					
	Insgesamt	bis zu 3 Monaten	4 bis 12 Monaten	13 bis 24 Monaten	25 bis 48 Monaten	49 und mehr Monaten
Noch nicht bezogene Neubauwohnung	1 398	592	793	13	-	-
Wechsel des Wohnungsnutzers	9 506	3 846	3 455	1 142	696	367
Umbau/Modernisierung	22 256	3 339	9 557	4 355	3 097	1 908
Schwerwiegende Mängel	13 871	726	2 877	2 726	3 726	3 816
Für den Abriß vorgesehen	2 723	138	536	407	771	871
Sonstiger Grund	12 611	2 074	4 650	2 435	2 046	1 406
<b>Leerstehende Wohnungen insgesamt</b>	<b>62 365</b>	<b>10 715</b>	<b>21 868</b>	<b>11 078</b>	<b>10 336</b>	<b>8 368</b>



modernen Heizungssystemen (Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung). Trotz vieler baulicher Veränderungen - besonders in den letzten Jahren - lag in den bis 1900 errichteten Gebäuden mit 42,9 % ein erheblich niedrigerer Stand an dieser Ausstattung vor.

Von jeweils 100 Wohnungen waren ausgestattet mit:

Bad/Dusche	91 Wohnungen
WC innerhalb der Wohnung	87 Wohnungen
Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung	69 Wohnungen

36,6 % der Wohnungen wiesen Ausstattungsdefizite auf. So verfügten am Zählungstichtag rund 331 000 Thüringer Wohnungen noch nicht über eine moderne Heizung, rund 138 000 nicht über Innen-WC und rund 93 000 nicht über Bad/Dusche.

### Einordnung Thüringens in die Gesamtstruktur der neuen Länder und Berlin-Ost

Die Ergebnisse der Zählung zeigen, daß im Ländervergleich Thüringen die meisten Wohngebäude mit 2 Wohnungen bzw. mit 2 Geschossen hat, bei Wohngebäuden mit 8 und mehr Geschossen den geringsten Anteil neben Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. 33,6 % der Wohn-

gebäude - der höchste Anteil aller Länder - wurden bis 1900 gebaut und sind somit ca. 100 Jahre alt oder älter. In den Baujahresgruppen 1919 bis 1948 und 1994 und später hatte Thüringen mit 22,2 % bzw. 2,7 % die geringsten Anteile von Wohngebäuden im Vergleich zu den anderen Ländern. Die anteilmäßig meisten Wohngebäude waren im Eigentum natürlicher Personen (86,5 %) und nur 10,8 % im Eigentum juristischer Personen des Privatrechts. 36,7 % der Wohnungen wurden in Thüringen vom Eigentümer selbst bewohnt. Das war im Vergleich der Länder der höchste Wert.

In Thüringen hatten die Wohnungen im Durchschnitt die größte Fläche mit 73,6 m<sup>2</sup>. Die große Wohnfläche ergibt sich auch daraus, daß bei der Zahl der Räume Thüringen mit durchschnittlich 4,2 Räumen (mit Küche) an der Spitze aller neuen Länder und Berlin-Ost lag.

In Thüringen wurden zwar 22,4 % der Wohnungen in Wohngebäuden mit Fernwärme beheizt, dies war aber im Vergleich der geringste Anteil. Bei der Energieart Öl zur Beheizung der Wohnungen lag Thüringen mit 18,2 % an erster Stelle. Die zusammengefaßte Übersicht zur Einordnung Thüringens in die Gesamtergebnisse der neuen Länder und Berlin-Ost im Ergebnis der GWZ '95 verdeutlicht die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 4: Einordnung Thüringens in die Gesamtstruktur der neuen Länder und Berlin-Ost

Merkmale	Thüringen	Durchschnitt	Maximum	Minimum
<b>A Gebäude</b>				
1. Anzahl der Gebäude mit Wohnraum	476.742	433.233	717.605 Sachsen	97.025 Berlin
darin Wohnungen	1.099.320	1.176.827	2.185.416 Sachsen	650.838 Berlin
je 1000 Einwohner	438	456	500 Berlin	425 Mecklenb.-V.
2. Anzahl der Wohngebäude nach der Anzahl der Wohnungen (Anteile in %)	462.118	419.990	692.853 Sachsen	95.244 Berlin
1 Wohnung	58,3	58,6	67,8 Brandenburg	41,8 Berlin
2 Wohnungen	22,9	17,5	22,9 Thüringen	5,5 Berlin
3 und mehr Wohnungen	18,5	23,5	52,6 Berlin	17,8 Brandenburg
3. Anzahl der Wohngebäude nach der Zahl der Geschosse (Anteile in %)				
1 Geschöß	11,9	20,9	34,8 Brandenburg	11,8 Sachsen
2 Geschosse	63,5	54,1	63,5 Thüringen	27,1 Berlin
3 - 7 Geschosse	24,5	24,7	50,6 Berlin	15,7 Brandenburg
8 und mehr Geschosse	0,1	0,3	4,0 Berlin, Brandenburg, Mecklenb.-V.	0,1 Thüringen
4. Anzahl der Wohngebäude nach Baujahresgruppen (Anteile in %)				
bis 1900	33,6	28,4	33,6 Thüringen	13,1 Berlin
1901 bis 1918	9,9	9,6	10,2 Sachsen	8,6 Mecklenb.-V.
1919 bis 1948	22,2	27,1	38,1 Berlin	22,2 Thüringen
1949 bis 1968	10,1	11,7	17,0 Mecklenb.-V.	9,6 Sachsen
1969 bis 1981	10,6	9,8	11,5 Mecklenb.-V.	7,8 Berlin
1982 bis 1987	5,6	5,3	7,3 Berlin	4,6 Sachsen-A.
1988 bis 1990	2,7	2,5	4,2 Berlin	2,1 Sachsen-A.
1991 bis 1993	2,6	2,5	3,2 Mecklenb.-V.	2,1 Sachsen-A.
1994 und später	2,7	3,2	4,4 Mecklenb.-V.	2,7 Thüringen
5. Eigentümerstruktur der Wohngebäude (Anteile in %)				
Natürliche Personen	86,5	79,9	86,5 Thüringen	56,9 Berlin
Juristische Personen des Privatrechts	10,8	16,4	42,0 Berlin	10,8 Thüringen
Juristische Personen des öffentlichen Rechts	2,7	3,7	5,9 Mecklenb.-V.	1,1 Berlin
<b>B) Wohnungen in Wohngebäuden</b>				
1. Anzahl der Wohnungen	1.069.872	1.147.660	2.131.986 Sachsen	643.315 Berlin
2. Wohnfläche (Tm <sup>2</sup> )	78.767	79.840	142.630 Sachsen	40.915 Berlin
Wohnfläche je Wohnung (m <sup>2</sup> )	73,6	69,6	73,6 Thüringen	63,6 Berlin
Wohnfläche je Einwohner (m <sup>2</sup> )	31,4	31,0	31,7 Sachsen-A.	28,7 Mecklenb.-V.
3. Nutzungsart (Anteile in %)				
vom Eigentümer bewohnt	36,7	27,1	36,7 Thüringen	6,3 Berlin
vom Eigentümer zu Wohnzwecken vermietet	57,4	66,2	89,7 Berlin	57,4 Thüringen
leerstehend	5,8	6,6	8,7 Sachsen	4,0 Berlin
4. Zahl der Räume (mit Küchen/Kochnische) - Anteile in %				
1 Raum	1,7	1,2	2,2 Mecklenb.-V.	0,3 Berlin
2 Räume	6,1	7,2	15,8 Berlin	5,4 Sachsen-A.
3 Räume	24,1	26,6	35,4 Berlin	23,8 Brandenburg
4 Räume	34,5	37,0	39,0 Sachsen-A.	32,9 Berlin
5 und mehr Räume	33,7	28,0	33,7 Thüringen	15,6 Berlin
durchschnittl. Raumzahl	4,2	4,0	4,2 Thüringen	3,5 Berlin
5. Ausstattung (Anteile in %)				
Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung sowie Sammelheizung (einschl. Etagenheizung)	63,4	61,6	69,9 Mecklenb.-V.	53,2 Sachsen
Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung (ohne Sammelheizung)	20,4	21,5	32,2 Berlin	18,8 Sachsen
6. Überwiegende Beheizungsart des Gebäudes Wohnungen (Anteile in %) mit:				
Sammelheizung (ohne Etagenheiz.)	61,9	59,6	65,1 Mecklenb.-V.	54,9 Sachsen
Etagenheizung	7,1	6,7	7,2 Sachsen-A.	6,1 Sachsen
Einzel- und Mehrraumöfen	30,9	33,8	39,0 Sachsen	28,0 Mecklenb.-V.
7. Energieart zur Beheizung der Gebäude <sup>1)</sup> Wohnungen (Anteile in %)				
Fernwärme	22,4	27,5	43,3 Berlin	22,4 Thüringen
Gas	33,6	30,4	36,2 Berlin	24,5 Brandenburg
Elektrizität	5,7	5,3	7,1 Sachsen-A.	1,9 Berlin
Öl	18,2	12,7	18,2 Thüringen	2,0 Berlin
Brikett, Braunkohle, Koks, Steinkohle	35,4	40,0	45,7 Sachsen	34,2 Mecklenb.-V.
8. Abwasserentsorgung des Gebäudes Wohnungen (Anteile in %) mit:				
Kanalisation	55,1	68,0	95,4 Berlin	55,1 Thüringen
Klärgrube/Auffangbehälter mit Entleerung	43,2	29,7	43,2 Thüringen	4,4 Berlin
Versickerungsanlage oder sonstiges	1,7	2,3	3,2 Sachsen	0,3 Berlin

1) Mehrfachnennungen möglich