

Sören Werner

# Neue Beobachtungsdimensionen der Freiburger Kommunalstatistik

## Haushaltsbewegungen und Wohnsegmente

*Durch die Zusammenführung von bestehenden Daten hat die Statistikstelle der Stadt Freiburg zwei neue Beobachtungsdimensionen geschaffen, mit denen die Themen Wohnen und Umzugsverhalten besser abgebildet werden können. Es geht dabei um die Darstellung von Haushaltsbewegungen und die Bildung von Wohnsegmenten.*

Aufgrund des Bedarfs, bessere Aussagen zum „Wohnungs- markt“ treffen zu können werden jetzt über die Verknüpfung bestehender Daten neue Dimensionen eröffnet. Bislang wurden einfach die Bevölkerungsbewegungen und der Bevölkerungsbestand einerseits und der Gebäude- und Wohnungsbestand andererseits gegenüber gestellt. Diese zwei neuen „Datendimensionen“, die Darstellung von Haushaltsbewegungen und die Bildung von Wohnsegmenten, sollen im Folgenden kurz vorgestellt werden. In der Rubrik „Stadtfor- schung“ findet sich in diesem Heft eine damit vorgenommene inhaltliche Analyse der Wanderungen von Familien.

### Haushaltsbewegungen

Der Kommunalstatistik in Deutschland stehen für die Bevöl- kerungsstatistik im Wesentlichen zwei Datenquellen aus den Melderegistern zur Verfügung: der Bestandsabzug zu einem oder mehreren Stichtagen (in Freiburg 30.06. und 31.12.) und eine Sammlung aller Bevölkerungsbewegungen innerhalb eines Zeitraumes. Da jedoch die Haushaltszugehörigkeit und damit die Haushaltsstruktur nur durch die Ableitung bzw. Generierung über verschiedene Merkmale aller zu einem Stich- tag in der Gemeinde lebenden Personen festgestellt werden kann, ist es nicht möglich, aus den einzelnen Bevölkerungs- bewegungen die Haushaltszugehörigkeit zu erkennen. Wenn z.B. ein Ehepartner umzieht, fehlen im Bewegungsdatensatz die verknüpfenden Informationen zum anderen Ehepartner oder zu den Kindern. Deshalb können auf direktem Wege kei- ne „Haushaltsbewegungen“ abgebildet werden. Wenn aber durch ein aufwändiges Verfahren die Bewegungsdaten mit den Bestandsdaten (und in Folge dessen mit den Informationen zu den Haushalten) verknüpft werden, ist es bis zu einem gewissen Grad möglich, die Haushaltszugehörigkeit der Bewegungen festzustellen. Genau dies wurde in Freiburg nun das erste Mal durchgeführt – der Fokus liegt auf der Binnen- und Außenwan- derung anhand der Bevölkerungsbewegungen 2011-2020. Für die Jahre 2010 und 2013 liegen die Bevölkerungsbewegungen aufgrund der Umstellung des Einwohnerverfahrens von LEWIS auf KM.Ewo leider nicht in der erforderlichen Struktur vor.

Es wurde so vorgegangen, dass für alle Zuzüge die zuzie- hende Person im Bestandsabzug nach dem Zuzug anhand der Melderegisternummer identifiziert und deren Haushalts- zugehörigkeit ermittelt wird (Stellung der Person im Haushalt, Haushaltstyp und Anzahl der Haushaltsmitglieder). Anschlie-

#### Sören M. Werner

(M. A. Soziologie) Sachgebietsleiter Kommunalstatistik, Stadt Freiburg i. Brsg.

 soeren.werner@stadt.freiburg.de

#### Schlüsselwörter

Bevölkerungsbestand – Bevölkerungsbewegungen –  
Haushaltsbewegungen – Gebäude- und Wohnungsstatistik –  
Wohnungsmarkt – Wohnsegmente

End wird geprüft, ob im gleichen Zeitraum alle anderen Haushaltsmitglieder einen „identischen“ Zuzug (insbesondere Zuzugsherkunft) aufweisen. Falls dies zutrifft und die Zahl der zuziehenden Haushaltsmitglieder gleich der Zahl der zum Stichtag ermittelten Mitglieder ist, gilt dies als der Zuzug eines vollständigen Haushalts und kann über die Bezugsperson abgebildet werden. Falls die Zuzugsherkunft unterschiedlich ist oder weniger Haushaltsmitglieder zuziehen als zum Stichtag ermittelt, gilt der Zuzug bzw. gelten die Zuzüge als Haushaltszusammenführung (darunter können auch Haushalte fallen, in denen eine Geburt stattgefunden hat). In diesem Fall können nur die Wanderungsinformationen der Bezugsperson dargestellt werden.

Die Vorgehensweise für einen Wegzug ist fast identisch, nur dass hier der zurückliegende Stichtag für die Haushaltsinformationen herangezogen wird. Ein unvollständiger oder nicht identischer Wegzug aller Haushaltsmitglieder gilt dann als Haushaltsauflösung (darunter können auch Haushalte fallen, in denen sich ein Todesfall ereignete).

Wichtige Eckpunkte und Hinweise zu diesem Verfahren:

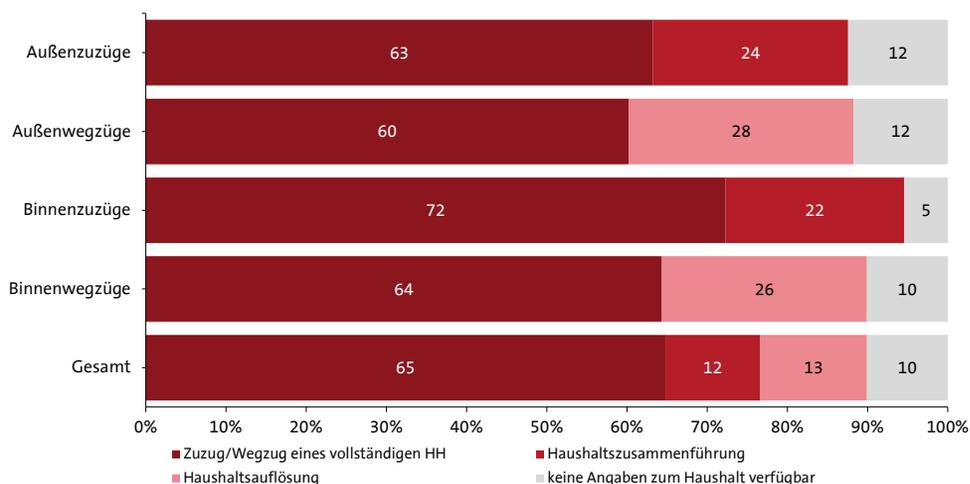
- als Referenzdaten für die Haushalte wurden alle Einwohnerbestandsabzüge zum 31.12. und 30.06. herangezogen (zwischen 2011 und 2020),
- bei Wegzügen (Binnen und Außen) wurde mit dem zurückliegenden Stichtag referenziert, bei Zuzügen (Binnen und Außen) mit dem vorausliegenden Stichtag,
- von insgesamt 696.568 Wanderungsbewegungen sind 64,7% vollständige Haushaltsbewegungen gewesen, d.h. der vollständige Haushalt ist zu- oder weggezogen; bei 11,8% der Fälle konnte eine Haushaltszusammenführung (nur Zuzüge), bei 13,3% der Fälle eine Haushaltsauflösung (nur Wegzüge) festgestellt werden; hinzu kommen 10,2% Sonderfälle bzw. Bewegungen ohne jegliche Informationen zum Haushalt,
- die Summe der unterschiedlichen Bewegungen der Haushalte ist nicht vergleichbar mit der üblichen Wanderungstatistik von Personen,

- aussagekräftige Informationen können nur aus den vollständigen Haushaltsbewegungen gezogen werden (d.h. bei allen Haushaltsmitgliedern ist Quelle, Ziel und Zeitpunkt der Wanderung identisch) und zu einem gewissen Grad für Haushaltszusammenführungen und Haushaltsauflösungen (hier ist für die Analyse die Wanderung der Bezugsperson maßgeblich),
- am häufigsten konnten vollständige Haushaltsbewegungen bei den Binnenzuzügen erkannt werden (72,2%), am wenigsten bei den Außenwegzügen (60,1%),
- Abweichungen zwischen Binnenzu- und -wegzügen liegen darin begründet, dass zum einen eine unterschiedliche Haushaltgenerierung an Quell- und Zieladresse (nämlich Stichtag vorher und Stichtag danach) stattgefunden haben kann und zum anderen, dass es relativ viele Personen gibt, die zwischen zwei Bestandsstichtagen erst von außen nach Freiburg zuziehen und im gleichen Zeitraum in Freiburg umziehen – hier fehlt dann die Information zum Binnenwegzug,
- mit mehr unterjährigen Bestandsabzügen als Referenzdaten für die Haushaltszugehörigkeit können die nicht zuordenbaren Bewegungen minimiert werden, da es in einem kleineren Zeitraum weniger Personen gibt, die zweimal umziehen,
- zu den problematischen Sonderfällen und nicht zuordenbaren gehören außerdem offensichtliche Korrekturbuchungen, die nicht entsprechend gekennzeichnet sind, sowie innergemeindliche Wohnstatuswechsel.

### Wohnsegmente

Die Grundidee der so genannten Wohnsegmente ist, Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand so anzureichern, dass mehr Aussagen hinsichtlich der Einordnung in den Wohnungsmarkt getroffen werden können als nur, dass es sich um große oder kleine, um neue oder alte Wohnungen etc. handelt. Dazu musste zunächst eine vollständige Gebäude-

Abbildung 1: Abgeleitete Haushaltsbewegungen differenziert nach Art der Zusammenführung von Bestand und Bewegungen 2011–2020 (in %)



und Wohnungsstatistik vorliegen. Dafür wurden sämtliche Lücken in der Bautätigkeitsstatistik seit 2010 geschlossen und Differenzen zwischen gemeldeten Personen und dem statistisch erfassten Wohnungsbestand beseitigt. Dies war Voraussetzung dafür, dass die Daten anschließend mit weiteren Daten verschnitten und letztendlich die Wohnsegmente für alle bewohnten Gebäude Freiburgs gebildet werden konnten. Als Basisinformation sei hier noch gesagt, dass insgesamt zwischen dem 01.01.2010 und dem 31.12.2020 in Freiburg 10.843 neue Wohnungen entstanden. Am 31.12.2020 gab es demnach 28.041 Adressen mit 28.617 bewohnten Gebäuden und 129.952 Wohnungen (Stand Juni 2021).

Als Wohnsegment wird hier eine spezifische Kombination von Gebäude- und Adressmerkmalen definiert, die letztlich eine besondere Wohnform konstituiert. Die Gebäudemerkmale stammen alle aus der statistischen Gebäudedatei, sie lauten: Gebäudeart, Baujahr des Gebäudes, durchschnittliche Größe der Wohnungen und Anzahl der Wohnungen im Gebäude. Die Adressmerkmale sind ergänzende Daten, die nur auf der Ebene der Adresse vorliegen. Dazu gehören: Daten zum selbstgenutzten Wohneigentum (Grundsteuerdaten), Daten zu Adressen von Baugenossenschaften (eigene Recherche, Grundsteuerdaten), Daten zu geförderten/gebundenen und mietpreisgedämpften Wohnungen (Städtisches Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen).

Tabelle 1: Übersicht über die Bildung der Wohnsegmente

Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Wohnsegment
Vorwiegend Wohneigentum (WE)	Einfamilienhaus (EFH)	vor 1962	WE EFH vor 1962
		1962–1994	WE EFH von 1962 bis 1994
		1995–2009	WE EFH von 1995 bis 2009
		2009+	WE EFH nach 2009
	Mehrfamilienhaus (MFH) groß	vor 1962	WE MFH große Whg. vor 1962
		1962–1994	WE MFH große Whg. von 1962 bis 1994
		1995–2009	WE MFH große Whg. von 1995 bis 2009
		2009+	WE MFH große Whg. nach 2009
	Mehrfamilienhaus (MFH) klein	vor 1962	WE MFH kleine Whg. vor 1962
		1962–1994	WE MFH kleine Whg. von 1962 bis 1994
		1995–2009	WE MFH kleine Whg. von 1995 bis 2009
		2009+	WE MFH kleine Whg. nach 2009
Vorwiegend Mietwohnungen (MW)	Einfamilienhaus (EFH)	vor 1962	MW EFH vor 1962
		1962–1994	MW EFH von 1962 bis 1994
		1995–2009	MW EFH von 1995 bis 2009
		2009+	MW EFH nach 2009
	Mehrfamilienhaus (MFH) groß	vor 1962	MW MFH große Whg. vor 1962
		1962–1994	MW MFH große Whg. von 1962 bis 1994
		1995–2009	MW MFH große Whg. von 1995 bis 2009
		2009+	MW MFH große Whg. nach 2009
	Mehrfamilienhaus (MFH) klein	vor 1962	MW MFH kleine Whg. vor 1962
		1962–1994	MW MFH kleine Whg. von 1962 bis 1994
		1995–2009	MW MFH kleine Whg. von 1995 bis 2009
		2009+	MW MFH kleine Whg. nach 2009
Genossenschaften/ Syndikat (ohne Förderung)			Genossenschaften oder Syndikat (ohne Förderung)
Wohnheime	Studierendenwohnheime		Studierendenwohnheime
	Flüchtlingswohnheime		Flüchtlingswohnheime
	Seniorenwohnheime/Pflegeheime		Seniorenwohnheime/Pflegeheime
	Sonstige Wohnheime		Sonstige Wohnheime
Vorwiegend gefördert/gebunden			Vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen
Nichtwohngebäude mit 1–2 Wohnungen			Nichtwohngebäude mit 1–2 Wohnungen
			sonstige/keine Angaben/keine Zuordnung möglich

Insgesamt wurden daraus 31 Wohnsegmente gebildet, die aber in Gruppen zusammengefasst werden können. Die Differenzierung und Kategorisierung der einzelnen Merkmale erfolgte dabei aufgrund von statistischen Verteilungen und inhaltlich sinnvoller Grenzen: Das Baujahr orientiert sich an den IWU-Baualtersklassen, die durchschnittliche Größe der Wohnungen an der Durchschnittsgröße aller Wohnungen (ca. 70qm), die Trennung in Ein-/Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus (groß = mehr als 12 Wohnungen) erfolgt aufgrund der üblichen Bauart von Gebäuden.

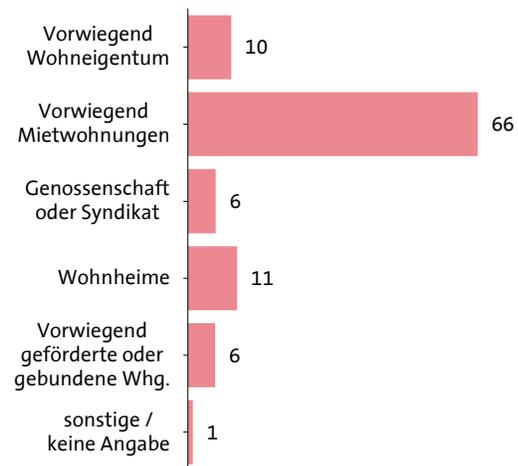
„Vorwiegend Wohneigentum“ sind Adressen, an denen der Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum mehr als 75 % der Wohnungen beträgt. Adressen mit Gebäuden bzw. Wohnungen in genossenschaftlichem Besitz fallen in das Wohnsegment „Genossenschaften“ – hier werden andere Besitzformen wie z. B. das „Mietshäuser-Syndikat“ ebenfalls hinzugezählt. Das Wohnsegment „Wohnheime“ ist selbsterklärend – hierzu gehören neben den Studierenden- und Flüchtlingswohnheimen die Seniorenwohnheime inkl. der Pflegewohnheime sowie sonstige Wohnheime wie z. B. Klöster oder Beschäftigtenwohnheime. Das Wohnsegment „Vorwiegend geförderte/gebundene Wohnungen“ umfasst den gesamten geförderten und mietpreisgedämpften Sektor (inkl. Wohnungen mit Belegungsbindung oder Benennungsrechten) – hierunter fallen Adressen, an denen der Anteil dieser Wohnungen mehr als 50 % beträgt. Ein etwas unspezifisches Wohnsegment ist das der „Nichtwohngebäude mit 1-2 Wohnungen“. Hier sind hauptsächlich Geschäftshäuser in der Innenstadt oder Gewerbeadressen in Gewerbegebieten enthalten, die ein bis zwei Wohnungen aufweisen, aber zum überwiegenden Teil ein Nichtwohngebäude darstellen. In das Wohnsegment „Vorwiegend Mietwohnungen“ fallen alle Adressen mit Wohnungen, die nicht einem der anderen Wohnsegmente zugeordnet wurden.

Zu beachten ist: Da die ergänzenden Daten nur auf der Adressebene, nicht auf der Gebäude- oder Wohnungsebene vorliegen, stellen die Wohnsegmente nur Adressen dar, die überwiegend dem einen oder anderen Wohnsegment zuordenbar sind. So werden alle zehn Wohnungen eines Gebäudes dem Wohnsegment „vorwiegend Wohneigentum“ zugeschlagen, wenn mehr als sieben Wohnungen selbstgenutztes Wohneigentum sind und andererseits dem „geförderten/gebundenen Wohnsegment“, wenn mehr als fünf Wohnungen gefördert sind.

Die zusammengefassten Wohnsegmente der ersten Differenzierungsstufe ergeben am 31.12.2020 folgende Verteilung:

- 9,8 % der Wohnungen fallen in das Wohnsegment „vorwiegend Wohneigentum“,
- 65,5 % in das Wohnsegment „vorwiegend Mietwohnungen“,
- 6,3 % in das Wohnsegment „Genossenschaften“,
- 11,1 % in das Wohnsegment „Wohnheime“ und
- 6,2 % in das Wohnsegment „überwiegend geförderte Wohnungen“.

Abbildung 2: Wohnungsbestand nach zusammengefassten Wohnsegmenten 2020 (in %)



## Zum Abschluss

Die spezifische Datenzusammenführung der Bevölkerungsbestands- und Bevölkerungsbewegungsdaten ermöglicht es der Freiburger Statistikstelle, genauere Aussagen zu den Bewegungen von Haushalten zu tätigen. Diese im Prinzip simple, aber in der Umsetzung komplizierte Datenverknüpfung ist teils noch mit kleineren Unsicherheiten und Ungenauigkeiten behaftet. Aber wenn man sich auf die „sicheren“ Fälle konzentriert, eröffnen sich neue Beobachtungsdimensionen für die Bevölkerungsstatistik.

Zudem ermöglicht die Verknüpfung von baulichen Begebenheiten mit Eigentums- und Wohnformen eine Kategorisierung von 31 Wohnsegmenten. Mit diesen lassen sich Bevölkerungsbewegungen auf einer zusätzlichen Ebene beobachten, die als Ergänzung oder als Erweiterung zur geografischen Lage genutzt werden können.