

# Zensus 2011

## Die ersten Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Überblick

Von Jürgen Hammerl, Gerd Reh, Anna-Julia Al-Naseri und Sabine Ruhnke

Am 31. Mai 2013 wurden bundesweit erste Ergebnisse aus dem Zensus 2011 bekannt gegeben. Neben den amtlichen Einwohnerzahlen des Landes und ersten Strukturergebnissen zur Bevölkerung hat das Statistische Landesamt an diesem Termin auch erste Ergebnisse aus der Gebäude- und Wohnungszählung veröffentlicht. Im folgendem Beitrag wird sowohl auf die festgestellten Abweichungen zwischen den Zensusergebnissen und den auf der Grundlage der Zählung von 1987 fortgeschriebenen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung eingegangen als auch erste Auswertungen zur Immobilienstruktur auf Landes- und Kreisebene präsentiert.

### Abweichung der Immobilienbestände zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Zum 9. Mai 2011 wurden 1 150 809 Wohngebäude mit insgesamt 1 927 057 Wohnungen gezählt

Am 9. Mai 2011 gab es in Rheinland-Pfalz – ohne Wohnheime – 1 150 809 Wohngebäude mit insgesamt 1 927 057 Wohnungen. Das sind 17 709 Gebäude bzw. 1,6 Prozent mehr als nach der Fortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987 zum 31. Dezember 2010 ermittelt worden waren. Die Zahl der Wohnungen liegt um 9 828 bzw. 0,5 Prozent über dem ermittelten Fortschreibungsergebnis.

Gebäudebestand in den meisten Ländern über Fortschreibungsergebnissen

Deutschlandweit wurden 1,4 Prozent mehr Wohngebäude gezählt als in der Fortschreibung ausgewiesen. In zwölf Ländern lagen die Werte über, in vier Ländern unter dem Fortschreibungsergebnis. Die Spannweite

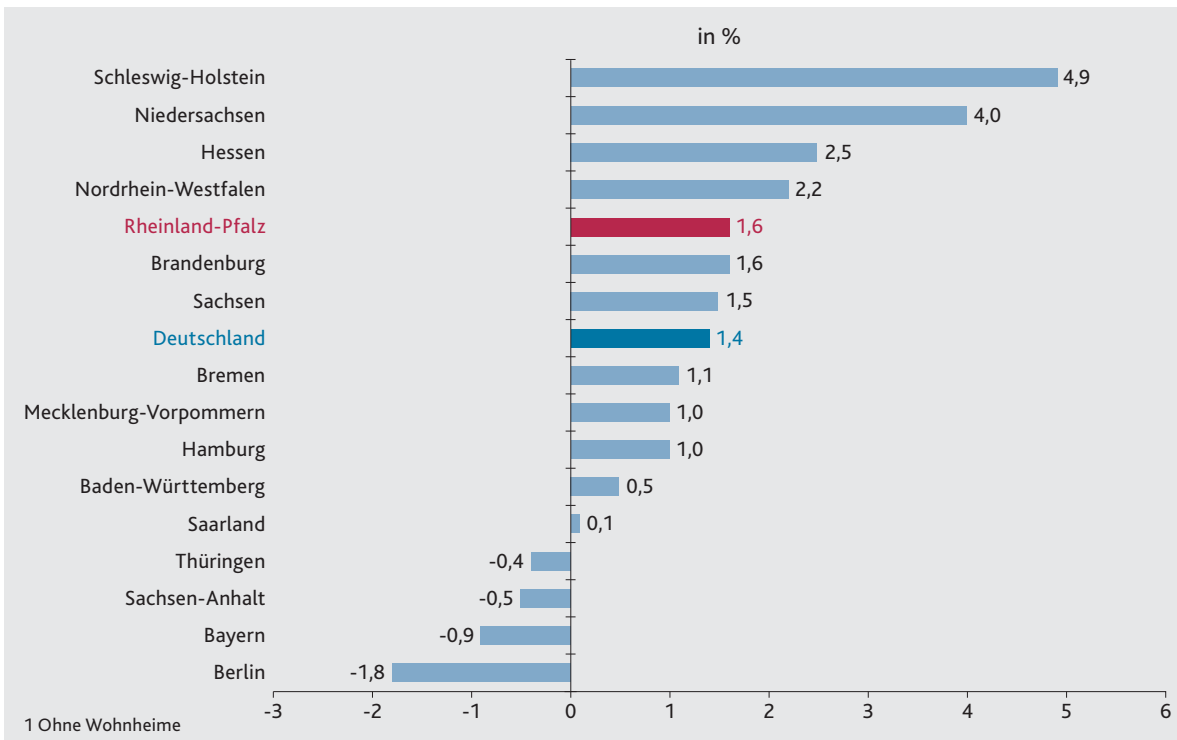
reicht von +4,9 Prozent in Schleswig-Holstein bis –1,8 Prozent in Berlin.

Der Wohnungsbestand wurde in sechs Ländern nach oben und in zehn nach unten korrigiert, wobei die Spannweite zwischen +1,6 Prozent in Schleswig-Holstein und –3,9 Prozent in Bremen liegt. Bundesweit ergibt sich bezüglich der Wohnungen eine Abweichung um –0,2 Prozent.

Auf der Ebene der rheinland-pfälzischen kreisfreien Städte und Landkreise ergeben sich folgende Ergebnisse: Im Eifelkreis Bitburg-Prüm weicht der Gebäudebestand laut Zensus 2011 nur unwesentlich von dem auf der Grundlage der Volkszählung von 1987 ermittelten Fortschreibungsergebnis ab. In 20 Landkreisen liegt das Zensusergebnis über dem ermittelten Fortschreibungsergebnis

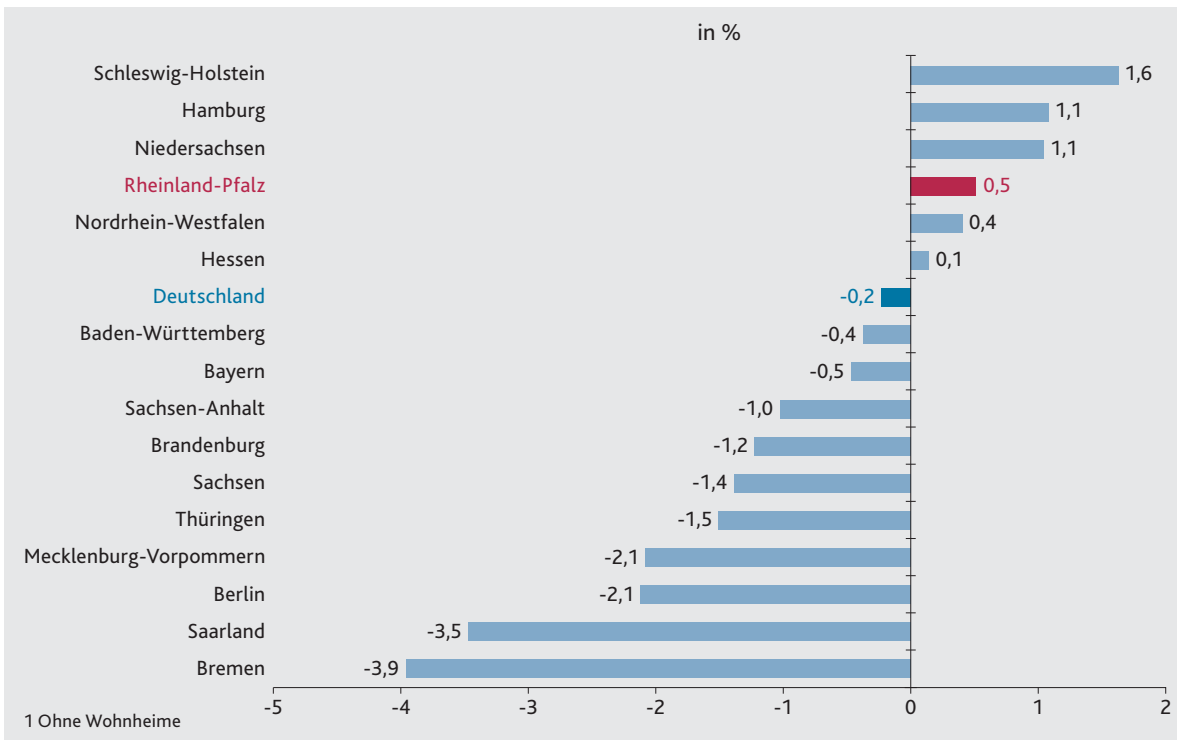
G 1

Abweichung der Zahl der Wohngebäude<sup>1</sup> am 9. Mai 2011 gegenüber der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zum 31. Dezember 2010 nach Ländern



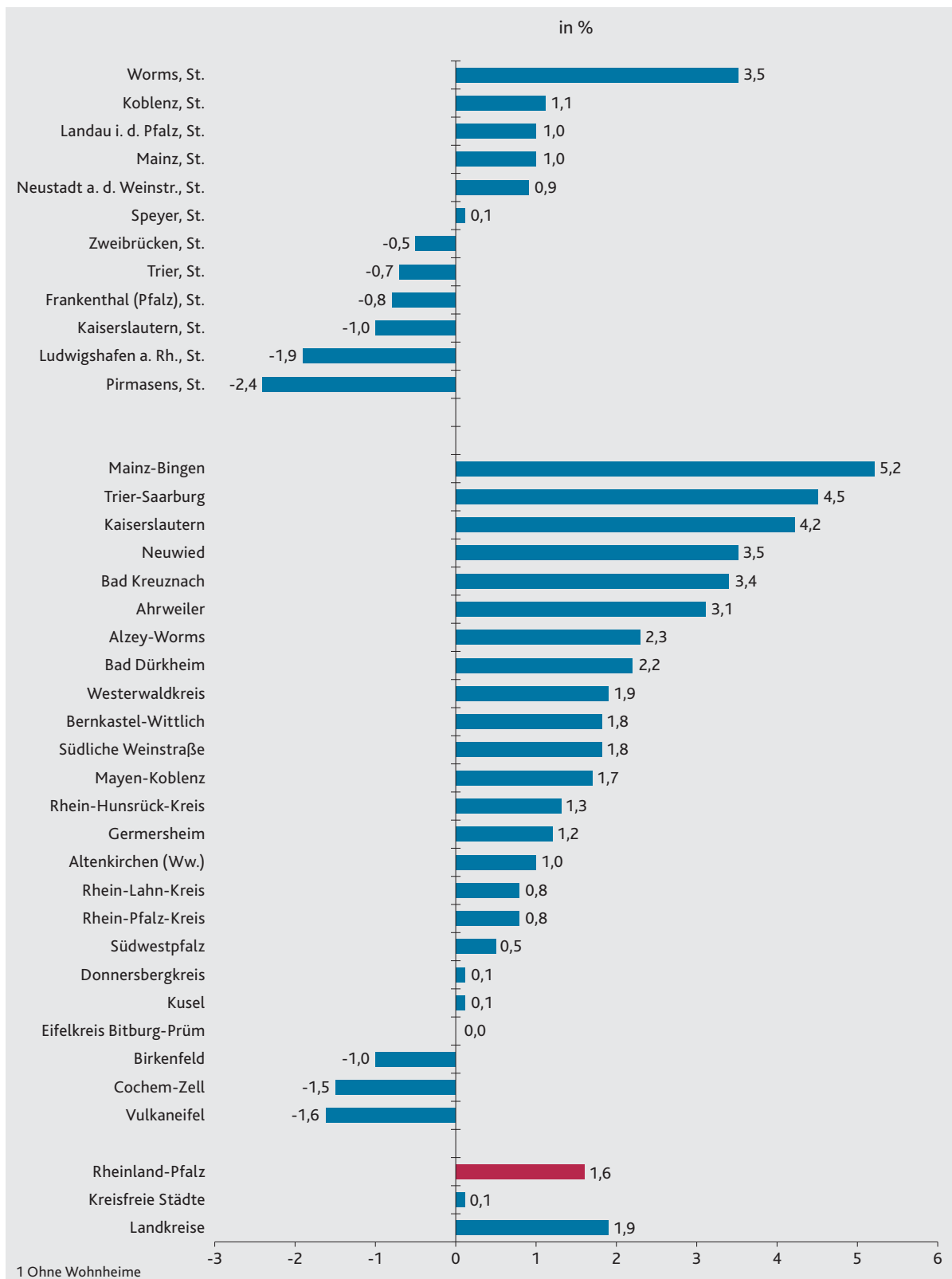
G 2

Abweichung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden<sup>1</sup> am 9. Mai 2011 gegenüber der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zum 31. Dezember 2010 nach Ländern



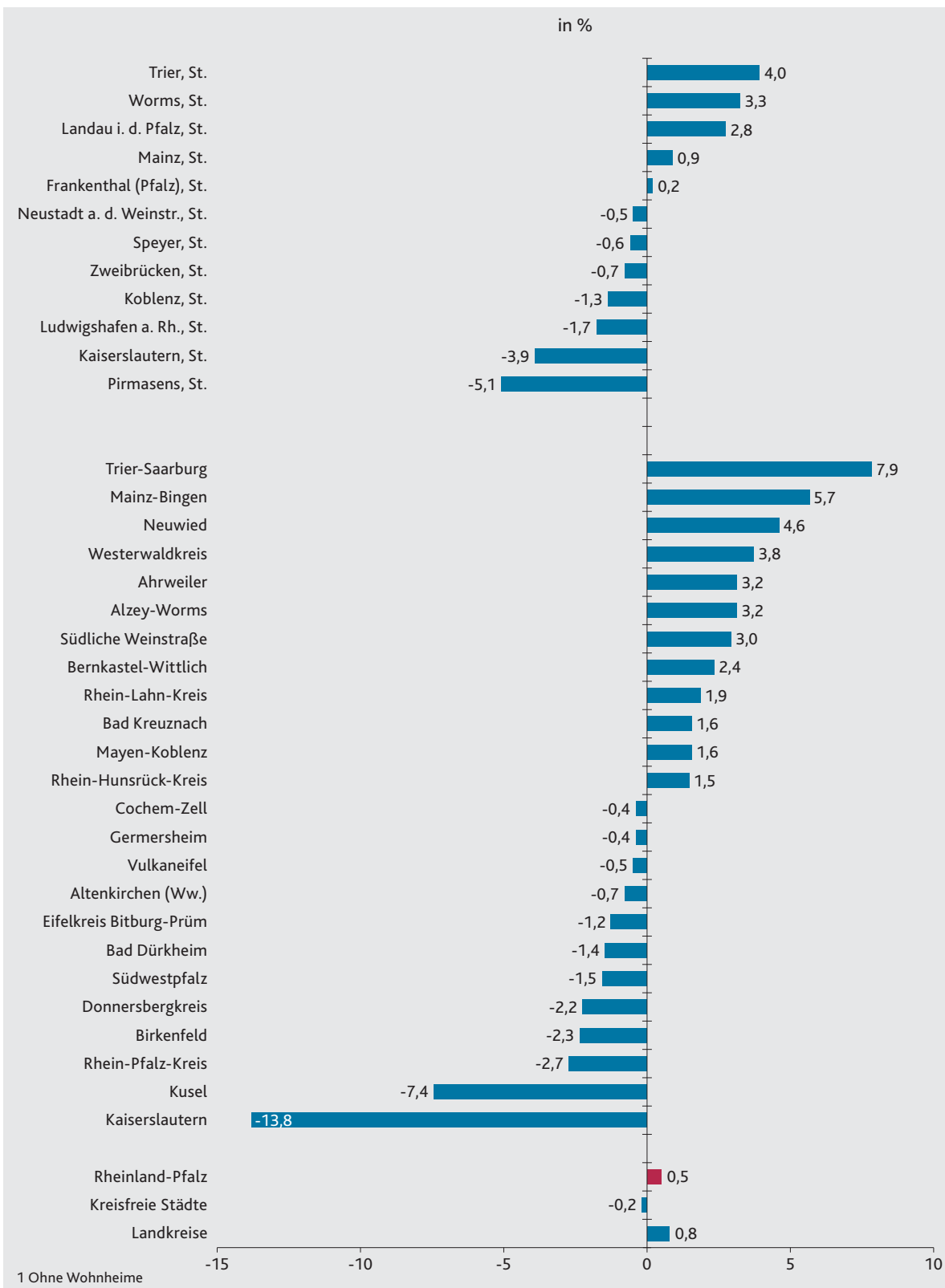
G 3

Abweichung der Zahl der Wohngebäude<sup>1</sup> am 9. Mai 2011 gegenüber der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zum 31. Dezember 2010 nach Verwaltungsbezirken



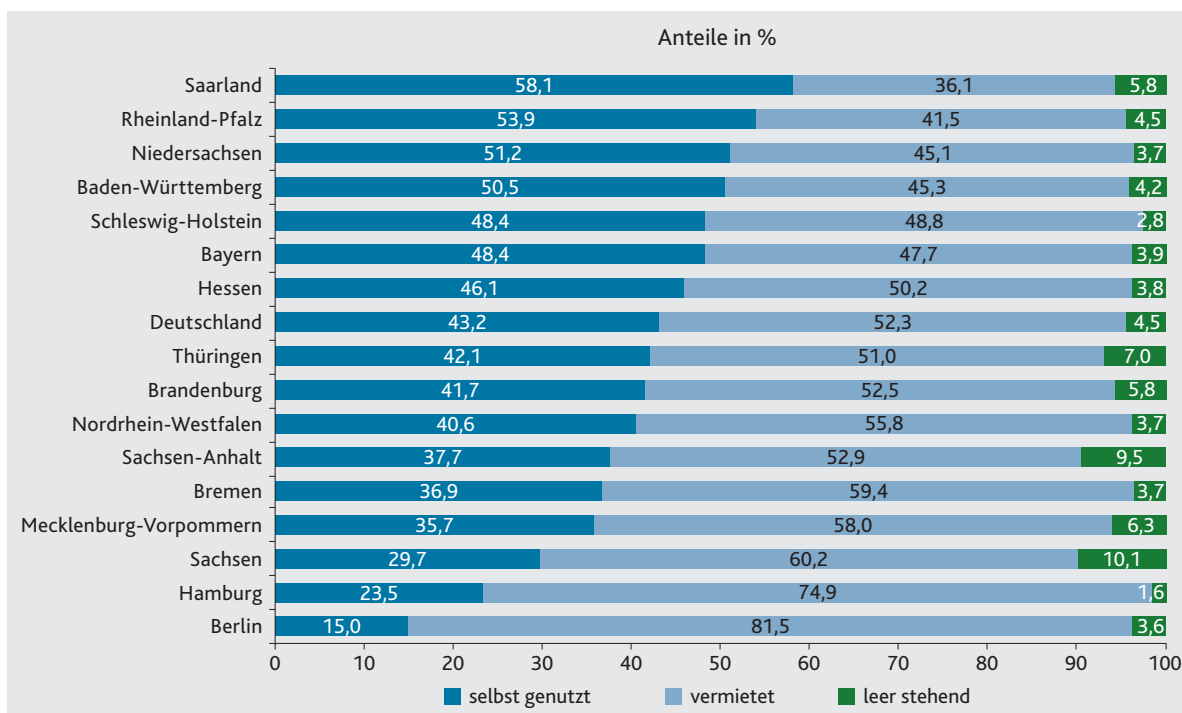
G 4

Abweichung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden<sup>1</sup> am 9. Mai 2011 gegenüber der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes zum 31. Dezember 2010 nach Ländern



## G 5

## Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Art der Nutzung und Ländern



tat, in drei Landkreisen liegt es darunter. Im Durchschnitt ergibt sich für die Landkreise eine Korrektur im Umfang von +1,9 Prozent. Die Spannweite reicht von +5,2 Prozent im Landkreis Mainz-Bingen bis -1,6 Prozent im Landkreis Vulkaneifel.

In jeweils der Hälfte der kreisfreien Städte liegen die im Rahmen der Zählung ermittelten Gebäudebestände über bzw. unter den jeweiligen Fortschreibungsergebnissen, die auf Grundlage der Zählung von 1987 ermittelt wurden. Die Spannweite reicht hier von +3,5 Prozent in Worms bis -2,4 Prozent in Pirmasens. Im Durchschnitt der Städte beträgt die Abweichung +0,1 Prozent.

Hinsichtlich der Wohnungsbestände ergeben sich zum Teil größere Abweichungen zur Fortschreibung. Die Spannweite reicht hier von +7,9 Prozent im Landkreis Trier-Saarburg bis -14 Prozent im Landkreis Kaiserslautern. Diese Ergebnisse werden sich allerdings ins-

besondere für den Landkreis Kaiserslautern sowie andere Gebiete, in denen ausländische Streitkräfte stationiert sind, zum Teil noch deutlich ändern. Die dort von den Angehörigen der Streitkräfte privat gemieteten oder erworbenen Wohnungen sind noch nicht in den Zensusergebnissen enthalten und damit ursächlich für die in diesem Umfang festgestellten Diskrepanzen.

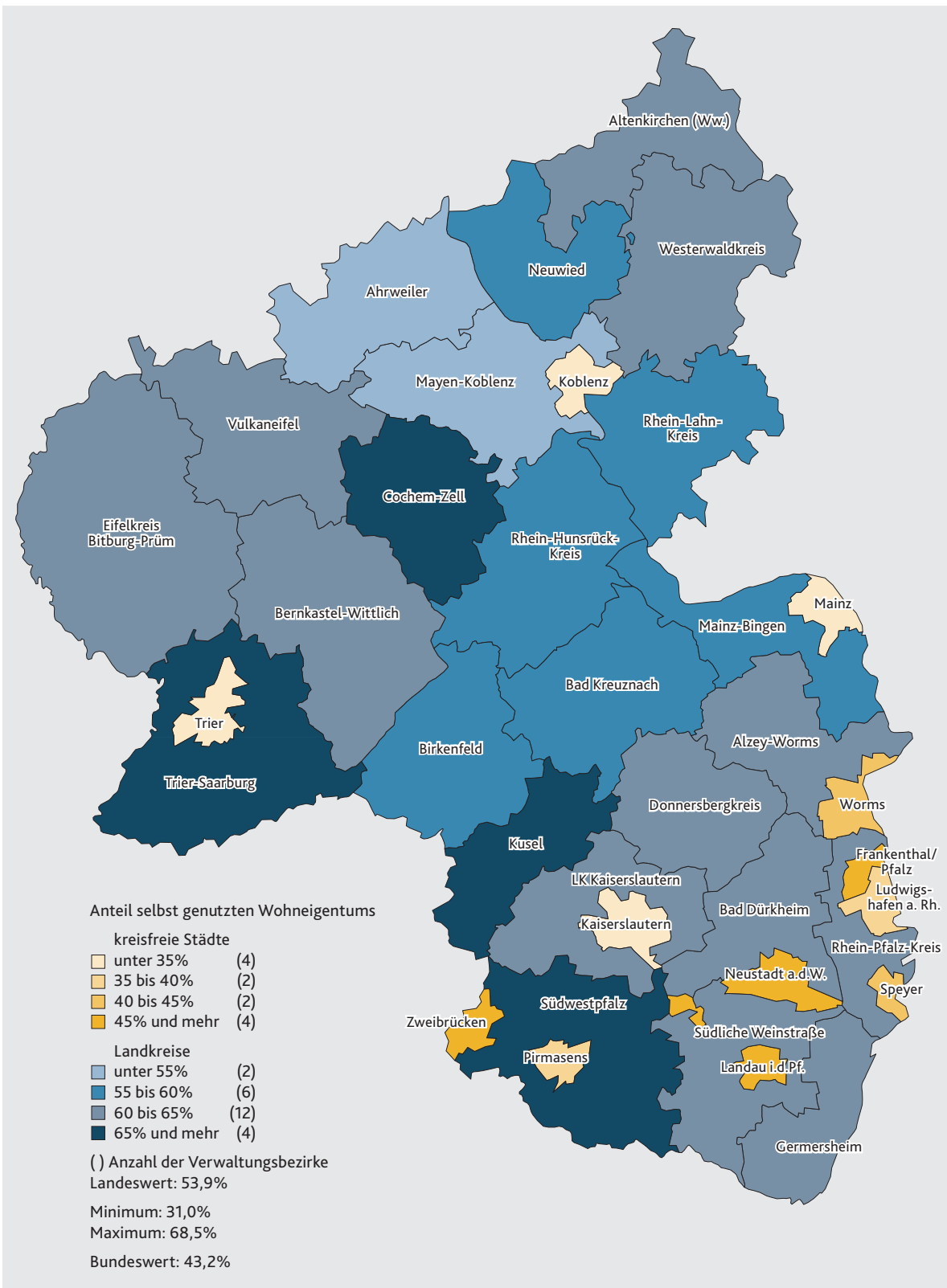
Der Wohnungsbestand lag im Durchschnitt der kreisfreien Städte 0,2 Prozent unter dem Fortschreibungsergebnis, mit einer Spannweite von +4 Prozent in Trier bis zu -5,1 Prozent in Pirmasens.

### Rheinland-Pfälzerinnen und -Pfälzer leben häufiger in den eigenen vier Wänden

Rheinland-Pfalz ist nach dem Saarland das Land mit dem zweithöchsten Anteil selbst genutzten Wohneigentums. Rund 54 Prozent der Wohnungen werden hierzulande

Privat von Angehörigen ausländischer Streitkräfte genutzte Wohnungen noch nicht berücksichtigt

Anteil des selbst genutzten Wohneigentums gemäß Zensus 2011 zum 9. Mai 2011 nach Verwaltungsbezirken



Zweithöchster Anteil selbst genutzten Wohneigentums nach dem Saarland

von den jeweiligen Eigentümern bewohnt. Im Saarland sind es 58 Prozent, in Berlin dagegen nur 15 Prozent. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 43 Prozent. Vermietet sind in Rheinland-Pfalz 41,5 Prozent aller Wohnungen. Deutschlandweit sind es 52 Prozent, wobei die Spannweite von 36 Prozent im Saarland bis zu 81,5 Prozent in Berlin reicht.

Land-Stadt-Gefälle beim Anteil selbst genutzten Wohneigentums

Beim Anteil selbst genutzten Wohneigentums gibt es in Rheinland-Pfalz ein deutliches Land-Stadt-Gefälle. Im Durchschnitt der Landkreise werden 61 Prozent aller Wohnungen vom Eigentümer selbst genutzt, mit einer Spannweite von 54 Prozent im Landkreis Ahrweiler bis zu 68,5 Prozent im Landkreis Kusel.

In den kreisfreien Städten reicht die Spannweite beim selbst genutzten Wohneigentum von 31 Prozent in Trier bis zu 46 Prozent in Neustadt an der Weinstraße. Im Durchschnitt der kreisfreien Städte werden 39 Prozent der Wohnungen vom Eigentümer bewohnt.

### Wohnungen sind zwölf Quadratmeter größer als im Bundesdurchschnitt

In Rheinland-Pfalz sind die Wohnungen durchschnittlich 102,9 Quadratmeter groß. Nur das Saarland erreicht mit 103 Quadratmetern einen geringfügig höheren Wert. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 90,6 Quadratmetern, wobei Berlin mit 72,4 Quadratmetern die im Durchschnitt kleinsten Wohnungen aufweist.

Die Wohnungen in den Landkreisen sind im Schnitt 109,9 Quadratmeter groß. Der Landkreis Kaiserslautern weist mit 115,6 Quadratmetern den höchsten, der Landkreis Ahrweiler mit 103,2 den niedrigsten Wert auf.

<sup>1</sup> Ohne Wohnungen in Wohnheimen.

Unter den kreisfreien Städten weist Mainz mit durchschnittlich 79,5 Quadratmetern die kleinsten Wohnungen auf, in Neustadt an der Weinstraße sind die Wohnungen mit 98,1 Quadratmetern am größten. Für die zwölf kreisfreien Städte insgesamt errechnet sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 88,6 Quadratmetern.

### Baualter und Ausstattung beeinflussen den Leerstand

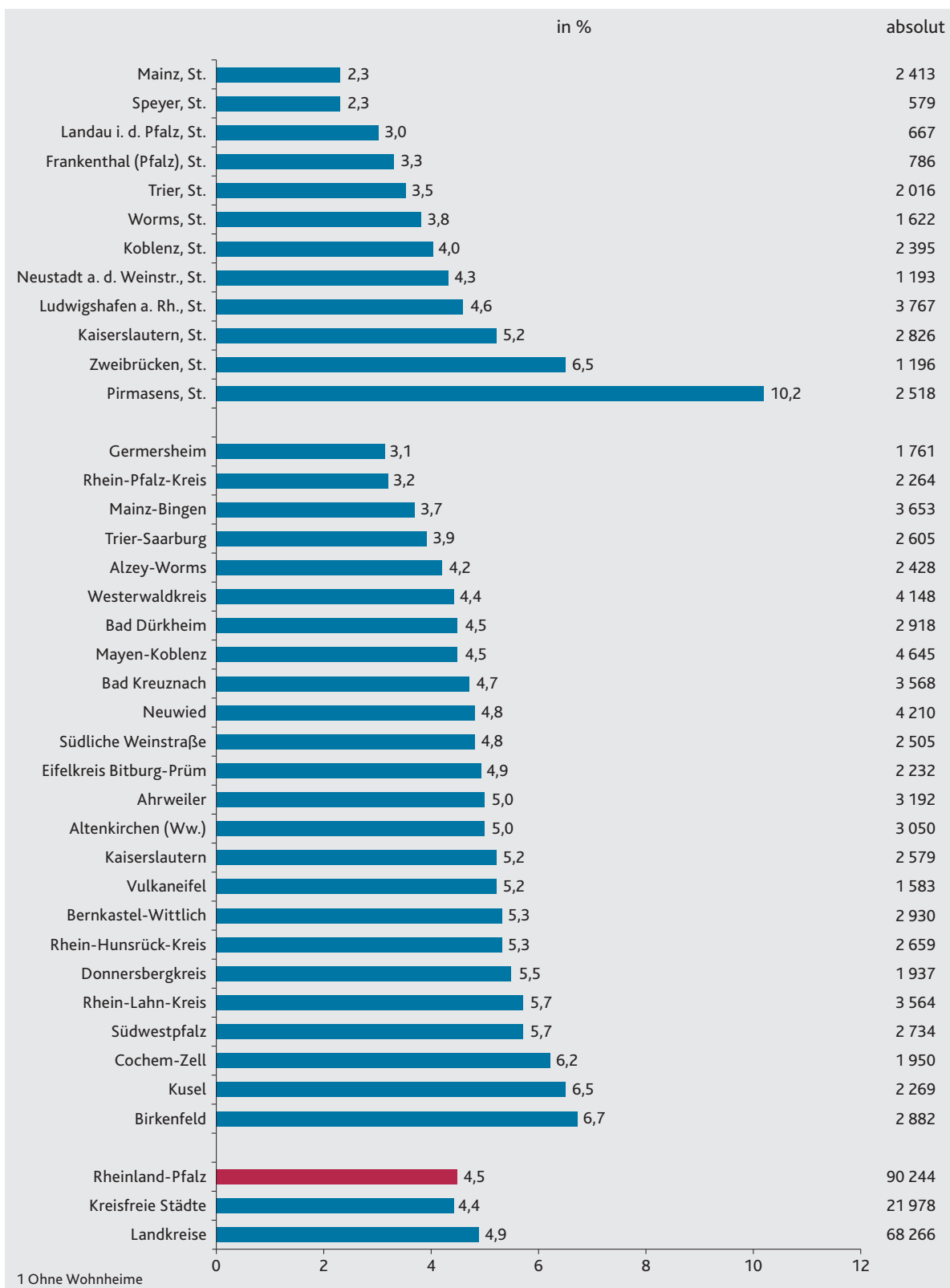
In Rheinland-Pfalz standen zum Zensusstichtag 90 244 Wohnungen leer. Die sich ergebende Leerstandsquote von 4,5 Prozent entspricht dem Bundeswert. Die höchsten Leerstände verzeichnet Sachsen mit zehn Prozent, die wenigsten Hamburg mit 1,6 Prozent.<sup>1</sup>

Maßgebliche Einflussfaktoren für den Leerstand sind in Rheinland-Pfalz u. a. das Baualter und die Ausstattung der Wohnungen. So steigt der Anteil der Leerstände mit zunehmendem Baualter deutlich an. Von den landesweit 263 932 Wohnungen in Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden, standen am Erhebungsstichtag 21 336 (8,1 Prozent) leer. Von den Wohnungen mit Baujahr zwischen 1919 und 1959 waren rund sechs Prozent ungenutzt. Die Leerstände in zwischen 1960 und 1979 errichteten Gebäuden fallen mit 4,1 Prozent dagegen bereits geringer aus als die Gesamtleeerstandsquote. In Gebäuden, die nach der Jahrtausendwende fertiggestellt wurden, lag die Leerstandsquote landesweit bei lediglich 2,1 Prozent.

Fast die Hälfte (47 Prozent) der landesweit insgesamt 5 667 Wohnungen, die keinerlei sanitäre Ausstattung wie Bad, Dusche und WC haben, standen am 9. Mai 2011 leer. Auch Wohnungen, die nur teilweise mit

Leerstandsquote im Bundesdurchschnitt

## G 6

Leerstehende Wohnungen<sup>1</sup> am 9. Mai 2011 nach Verwaltungsbezirken



Heizungsart wirkt sich ebenfalls auf den Leerstand aus

Sanitäreinrichtungen ausgestattet sind, weisen im Vergleich zu den voll ausgestatteten Wohnungen einen erhöhten Leerstand auf. Neben der sanitären Ausstattung ist die Heizung ein wesentliches Kriterium. So stehen knapp zehn Prozent der Wohnungen, die nach Angaben der Eigentümer über keine oder nur über eine Ofenheizung verfügen, leer. In den Wohnungen, die mit Zentral-, Etagen-, Fern- oder Blockheizung ausgestattet sind, beträgt der relative Leerstand hingegen nur 4,1 Prozent. Inwieweit leer stehende Wohnungen überhaupt dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, wurde im Zensus nicht erhoben.

Leerstandsquoten in den Landkreisen höher

Die Leerstandsquote in den Landkreisen liegt mit 4,9 Prozent über dem Landesdurchschnitt von 4,5 Prozent. Am höchsten ist sie mit 6,7 Prozent im Landkreis Birkenfeld, am geringsten mit 3,1 Prozent im Landkreis Germersheim.

Im Durchschnitt der kreisfreien Städte errechnet sich eine Leerstandsquote von 4,4 Prozent, mit einer Spannweite von 2,3 Prozent in Mainz bis zehn Prozent in Pirmasens.

Ein Zusammenhang zwischen dem Anteil ungenutzter Wohnungen und den Bevölkerungsveränderungen der vergangenen Jahre lässt sich statistisch lediglich für Gemeinden ab 250 Einwohnern nachweisen. Der Einfluss der Bevölkerungsveränderungen steigt dabei deutlich mit zunehmender Gemeindegröße. Bevölkerungsrückgänge schlagen sich tendenziell in höheren Leerstandsquoten nieder.

### Auswertung ausgewählter Immobilienmerkmale nach Verdichtungsraumtypen

In der von der Landesplanung vorgenommenen Gebietstypisierung nach ländlichen, ver-

dichteten und hoch verdichteten Gemeinden ergibt sich aus der Zählung folgendes Bild: In ländlich typisierten Gemeinden liegt der Anteil selbst genutzten Wohneigentums mit 63 Prozent um annähernd 23 Prozentpunkte über dem Wert in hoch verdichteten Gemeinden. Demgegenüber werden in ländlichen Regionen deutlich weniger Wohnungen vermietet. Der Anteil des zu Wohnzwecken vermieteten Wohneigentums liegt dort mit 31 Prozent um mehr als 24 Prozentpunkte unter dem jeweiligen Wert hoch verdichteter Gemeinden.

Der Anteil leer stehender Wohnungen ist in ländlich typisierten Gemeinden mit 5,5 Prozent annähernd zwei Prozentpunkte höher als in hoch verdichteten Gemeinden.

Größere Wohnungen in ländlichen Gemeinden

Während Wohngebäude in ländlichen Gemeinden im Durchschnitt lediglich 1,4 Wohnungen zählen, sind es in hoch verdichteten Gemeinden 2,4 Wohnungen je Wohngebäude.

In ländlich typisierten Gemeinden sind die Wohnungen mit durchschnittlich 112,1 Quadratmetern 22,5 Quadratmeter größer als in hoch verdichteten Regionen, obwohl sich die durchschnittliche Personenzahl je Wohnung zwischen den Strukturraumtypen kaum unterscheidet. Diese liegt in ländlich typisierten Gemeinden bei 2,2 und in als hoch verdichtet typisierten Gemeinden bei zwei Personen je Wohnung.

### Fazit

Mit der Veröffentlichung erster Ergebnisse aus dem Zensus 2011 am 31. Mai 2013 liegen regional tief differenzierte Daten zum Leben, Arbeiten und Wohnen der Menschen in Rheinland-Pfalz vor. Das Statistische Landesamt hat ein umfangreiches Datenange-

bot im Internet bereitgestellt. Die meisten Ergebnisse sind in Form von PDF- und Excel-Dateien für alle Städte, Gemeinden, Verbandsgemeinden und Landkreise sowie für das Land Rheinland-Pfalz verfügbar. Daneben gibt es eine Reihe von HTML-Tabellen mit Basisdaten für das Land sowie für die zwölf kreisfreien Städte und 24 Landkreise. Karten, die als PDF-Dateien heruntergeladen werden können, ergänzen das Angebot. Sie bieten einen guten Überblick über die regionalen Unterschiede und Gemeinsamkeiten.

Anfang 2014 werden nach abschließender Aufbereitung der Zensusdaten weitere tiefer gehende Auswertungen und Analysen bei-

spielsweise auch zu Haushaltszusammenhängen und zur Wohnungsnutzung einem breiten Nutzerkreis zur Verfügung gestellt.

Jürgen Hammerl, Diplom-Sozialwirt, leitet das Referat „Presse, Auskunftsdienst“. Gerd Reh, Diplom-Volkswirt, leitet das Referat „Bevölkerung, Gebiet, Zensus“. Anna-Julia Al-Naseri, Soziologin M.A., und Sabine Ruhnke, Diplom-Geographin, sind als wissenschaftliche Mitarbeiterinnen in diesem Referat tätig.

## Info

Zum Zensus 2011 sind bereits folgende Aufsätze in den Statistischen Monatsheften Rheinland-Pfalz erschienen:

- 7/2013 Zensus 2011 – Die ersten Ergebnisse der Bevölkerungszählung im Überblick
- 5/2013 Zensus 2011 – Veröffentlichung erster Ergebnisse am 31. Mai 2013
- 2/2013 Zensus 2011 – Teil 2: Erhebung und Aufbereitung demografischer Strukturdaten
- 1/2013 Zensus 2011 – Teil 1: Durchführung der Gebäude- und Wohnungszählung
- 4/2011 Zensus 2011 – Haushalbefragung und Erhebung an Adressen mit Sonderbereichen
- 3/2010 Der Zensus 2011 – Umfassende demografische und sozioökonomische Daten
- 2/2008 Zensus 2011 – Erhebungsablauf und Aufgaben der Kommunen bei der nächsten Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung
- 12/2006 Volkszählungen im Ausland
- 1/2006 Stichwort: Volkszählung – Registergestützter Zensus