



## Wie viele Wohnungen hat das Land? Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Zensus 2011

Am 9. Mai 2011 wurde erstmals seit 1987 eine vollständige Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) in Nordrhein-Westfalen durchgeführt. Da weder auf Landes- noch auf Bundesebene ein Register für Gebäude und Wohnungen besteht und die Zahlen auf Fortschreibungen der Volkszählung (VZ) 1987 basieren, war eine Aktualisierung der Daten an der Zeit.

Das Ziel einer Gebäude- und Wohnungszählung besteht in der flächendeckend vollzähligen Erfassung aller Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften sowie der darin befindlichen Wohnungen. Ihre Ergebnisse sind von zentraler Bedeutung für wohnungspolitische und raumplanerische Entscheidungen auf Ebene der Kommunen, des Landes und des Bundes. Die an die Europäische Union gelieferten Daten sind zudem Grundlage europäischer Regional- und Sozialpolitik.

Der vorliegende Beitrag präsentiert erste – im Rahmen des Zensus 2011 ermittelte – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung für Nordrhein-Westfalen (Stand Mai 2013)<sup>1)</sup>.

### Methodische Hinweise

Die Vorbereitung der Gebäude- und Wohnungszählung, einschließlich einer Vorbefragung, vollzog sich im Zeitraum von September 2009 bis April 2011. Die Durchführung der Haupterhebung erstreckte sich von Mai 2011 bis Juni 2012.

Als schriftliche Vollerhebung konzipiert, konnte die Gebäude- und Wohnungszählung mit 94 Prozent eine sehr hohe Rücklaufquote aus

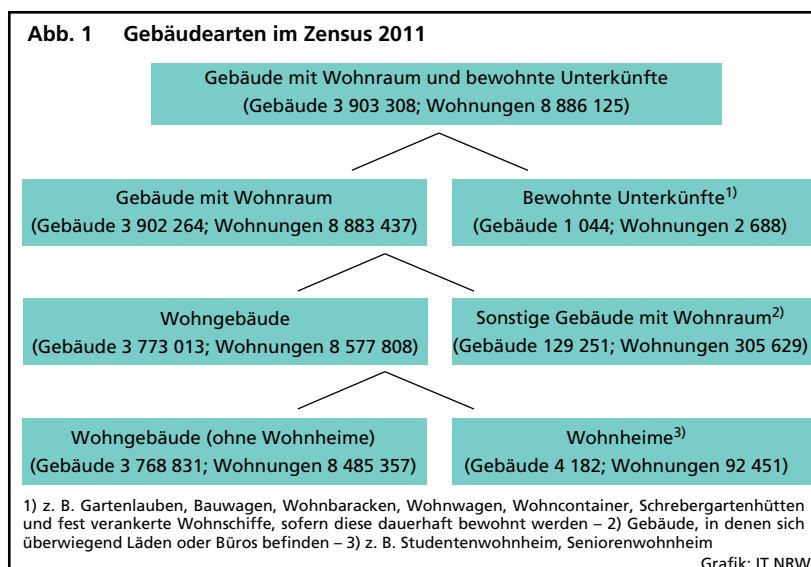
1) Der erste Veröffentlichungstermin (Vöt 1) war am 31. Mai 2013. Der zweite Veröffentlichungstermin (Vöt 2) ist im Frühjahr 2014.

dieser Befragung verbuchen. Zwei Drittel der Auskunftspflichtigen beantworteten den Fragebogen postalisch. Ein Drittel meldete online über das IDEV-Verfahren (Internet-Datenerhebung im Verbund der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

Gebäude sind für längere Dauer errichtete Bauwerke, die entweder vollständig oder teilweise für die Wohnversorgung von Haushalten bestimmt sind. Wohnungen sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Gebäude und Wohnungen werden im Zensus nach der Art des Gebäudes unterschieden (Abbildung 1).

### Bestandzuwachs an Gebäuden und Wohnungen gegenüber 1987

3 902 264 Gebäude mit Wohnraum gab es am 9. Mai 2011 in Nordrhein-Westfalen; darin befanden sich 8 883 437 Wohnungen (VZ 1987: 7 213 169). Dies waren 23,2 Prozent mehr als bei der letzten Volkszählung 1987; die Zahl der Gebäude mit Wohnraum stieg seit 1987 sogar um 27,8



Prozent (VZ 1987: Gebäudebestand 3 052 519).

Unter den genannten Gebäuden mit Wohnraum und darin befindlichen Wohnungen sind 3 773 013 Wohngebäude (96,7 Prozent) mit 8 577 808 Wohnungen (96,6 Prozent); bewohnte Unterkünfte, sonstige Gebäude mit Wohnraum sowie Wohnheime spielen zahlenmäßig eine untergeordnete Rolle.

### Nur leichte Abweichungen von der „Fortschreibung“

Nach der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 wurde der Wohngebäude- und Wohnungsbestand auf Basis der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben. Die Abbildungen 2 und 3 zeigen die relativen Abweichungen der GWZ-Ergebnisse zur Fortschreibung 2010.

Im Folgenden werden „Wohngebäude“ und „Wohnungen in Wohngebäuden“ als wesentliche Größen betrachtet. Da bei den Wohngebäuden in der Fortschreibung die Wohnheime nicht berücksichtigt werden, bilden in der GWZ 2011 die Wohngebäude (ohne Wohnheime) die Basis. Verglichen werden die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung zum 9. Mai 2011 mit den vorliegenden Zahlen der bislang gültigen Fortschreibung zum 31. Dezember 2010.

Auf den ersten Blick wird deutlich, dass die Abweichungen – landesweit betrachtet – gering ausfallen.

- 3 768 831 Wohngebäude (ohne Wohnheime) aus der GWZ stehen 3 686 117 Wohngebäude aus der bislang gültigen Fortschreibung gegenüber (die Differenz beträgt: +2,2 Prozent).
- 8 485 357 Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) aus der GWZ stehen 8 449 825 Wohnungen in Wohngebäuden aus der Fortschreibung gegenüber (die Differenz beträgt: +0,4 Prozent).

Abb. 2 Bestandszu- bzw. -abgänge an Wohngebäuden\*) in den Gemeinden – GWZ 2011 gegenüber Fortschreibung 2010 –

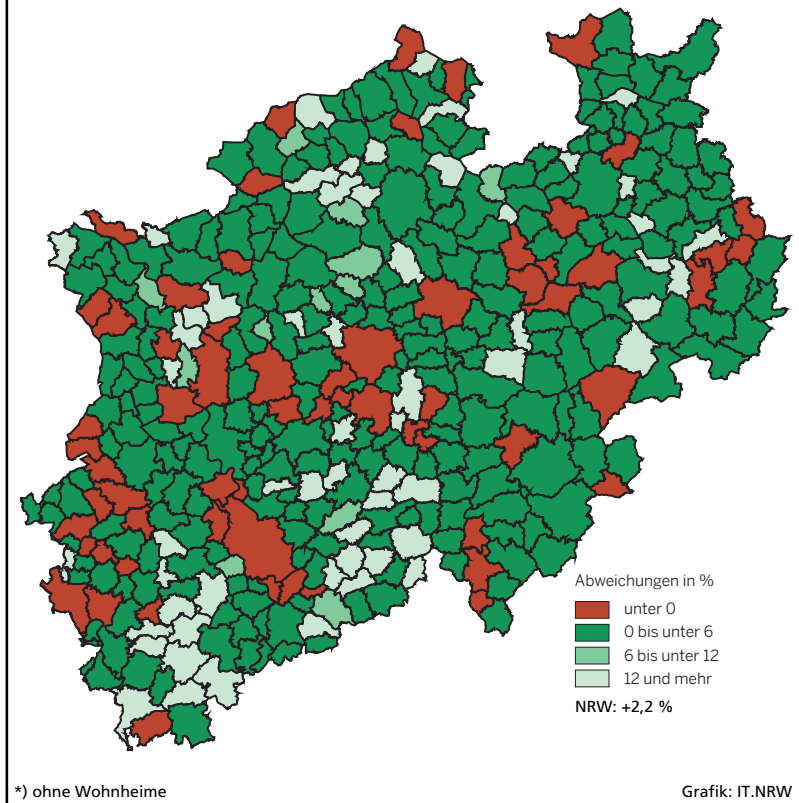
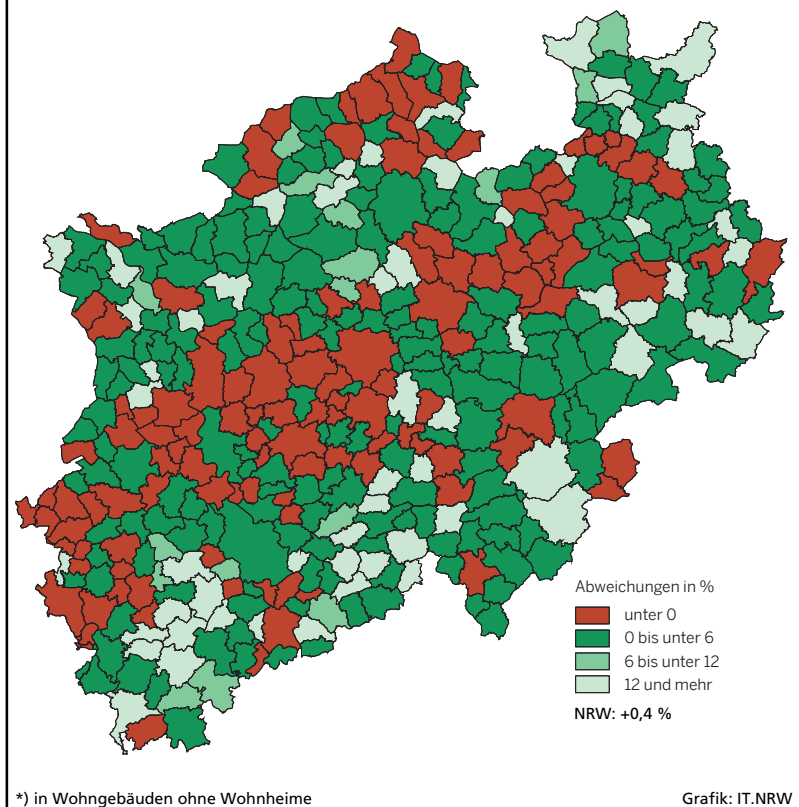


Abb. 3 Bestandszu- bzw. -abgänge an Wohnungen\*) in den Gemeinden – GWZ 2011 gegenüber Fortschreibung 2010 –



## Größere Abweichungen vor allem in kleineren Gemeinden

Deutlichere Differenzen zeigen sich stellenweise, wenn man einen regionalen Fokus wählt:

- In 332 von insgesamt 396 nordrhein-westfälischen Gemeinden hat die GWZ mehr Wohngebäude ermittelt als die Fortschreibung.
- 273 Gemeinden haben mehr Wohnungen (in Wohngebäuden) als die Fortschreibung ausgewiesen hatte.

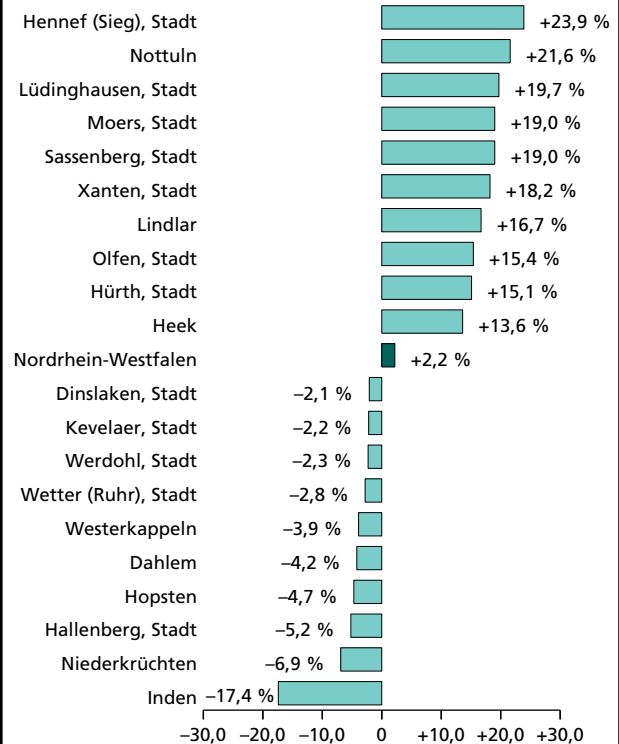
Die Gegenüberstellung von Ergebnissen aus der GWZ und der Fortschreibung zeigt auch, dass der überwiegende Teil der kreisfreien Städte, Kreise und kreisangehörigen Gemeinden Nordrhein-Westfalens lediglich moderate (und nur ein kleiner Teil deutlichere) Abweichungen aufweist:

- Bei einer Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass in 94 Gemeinden bei den Wohngebäuden die positive Abweichung der GWZ gegenüber der Fortschreibung bei 5,0 Prozent oder mehr liegt, und bei drei Gemeinden die negative Abweichung gegenüber der Fortschreibung  $-5,0$  oder weniger Prozent ausmacht.
- Bezogen auf die Wohnungen in Wohngebäuden liegt bei 25 Gemeinden die positive Abweichung der GWZ gegenüber der Fortschreibung bei 10,0 Prozent oder mehr, und bei einer Gemeinde die negative Abweichung gegenüber der Fortschreibung bei  $-10,0$  oder weniger Prozent.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand gemäß GWZ weicht gegenüber der Fortschreibung auf der Ebene der kreisfreien Städte und Kreise nur geringfügig vom Landesdurchschnitt ab. Deutlichere Abweichungen von der Fortschreibung ( $> 10$  Prozent) stellen Ausnahmen dar und treten nur bei kleineren Städten bzw. Gemeinden auf (vgl. Abbildungen 4 und 5).

Bei den Wohngebäuden steht die Stadt Hennef (Sieg) mit einem Zuwachs von 23,9 Prozent an der Spitze, gefolgt von der Stadt Nottuln (21,6 Prozent) und der Stadt Lüdinghausen (19,7 Prozent). Ein „Zuwachs“ könnte durch eine Zunahme der allgemeinen Bevölkerungszahl in der Gemeinde bedingt sein, der mit der Entstehung neuer Bebauungsflächen verbunden ist. In einzelnen Gemeinden könnte es über die Jahre aber auch zu Untererfassungen in der Bautätigkeitsstatistik gekommen sein.

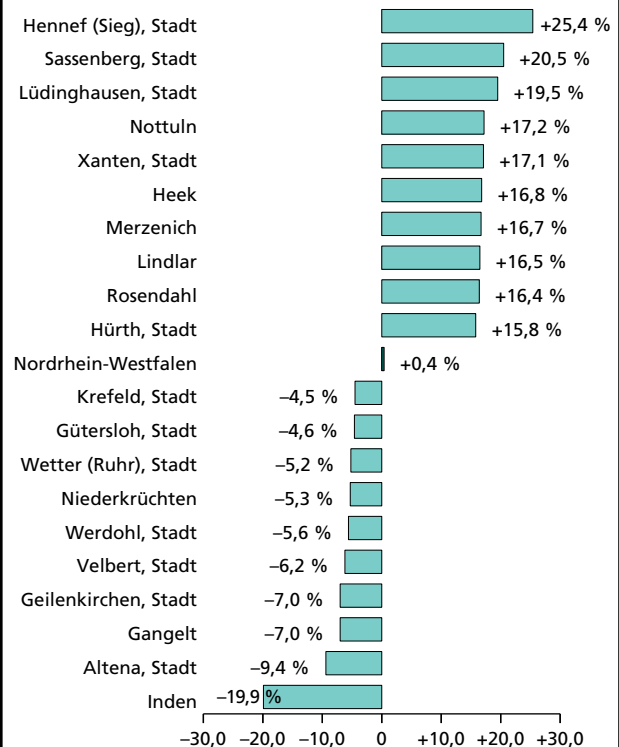
Abb. 4 Die 10 stärksten Bestandszu- bzw. -abgänge an Wohngebäuden\*) in den Gemeinden – GWZ 2011 gegenüber Fortschreibung 2010 –



\*) ohne Wohnheime

Grafik: IT.NRW

Abb. 5 Die 10 stärksten Bestandszu- bzw. -abgänge an Wohnungen\*) in den Gemeinden – GWZ 2011 gegenüber Fortschreibung 2010 –



\*) in Wohngebäuden ohne Wohnheime

Grafik: IT.NRW

Den höchsten „Rückgang“ an Wohngebäuden, im Sinne einer Negativ-Abweichung von der Fortschreibung, hat die Gemeinde Inden mit –17,4 Prozent zu verzeichnen. Dahinter folgen Niederkrüchten (–6,9 Prozent) sowie die Stadt Hallenberg (–5,2 Prozent). Auch hier lassen sich Gründe für Abweichungen nur annäherungsweise bestimmen. In der Gemeinde Inden gab es beispielsweise durch den Braunkohle-Tagebau bedingte Umsiedlungen und dadurch ggfs. Untererfassungen in der Bauabgangsstatistik. Ansonsten sind Rückgänge der Einwohnerzahlen oder größere stadtbauliche Entwicklungsmaßnahmen zu vermuten.

Bei den Wohnungen in Wohngebäuden steht mit 25,4 Prozent ebenfalls die Stadt Hennef (Sieg) an der Spitze, gefolgt von der Stadt Sassenberg und der Stadt Lüdinghausen. Hier ist die Entwicklung des Wohnungsbestands analog zu den Gebäuden zu sehen. So hat Inden (mit –19,9 Prozent) auch bei den Wohnungen den höchsten Rückgang.

Die **Eigentümerquote** gibt den Anteil der Wohnungen wieder, der zum Zensusstichtag (9. Mai 2011) vom Eigentümer bewohnt war. Sie wird auf Basis der Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) berechnet; Ferien- und Freizeitwohnungen und leer stehende Wohnungen werden nicht berücksichtigt.

Die **Leerstandsquote** gibt den Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum wieder, welche zum Zensusstichtag am 9. Mai 2011 als leerstehend ausgewiesen wurden.

Die durchschnittliche **Wohnungsgröße** stellt jeweils die Relation zwischen der Gesamtwohnfläche der Wohneinheiten zur Gesamtzahl der Wohngebäude (ohne Wohnheime) und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum dar. Ferien- und Freizeitwohnungen bleiben für die Berechnung unberücksichtigt.

**Ferien- oder Freizeitwohnungen** sind Wohnungen, in denen Personen lediglich ihre Freizeit verbringen (z. B. am Wochenende oder während des Urlaubs). Sie können von privaten Eigentümer(inne)n selbst genutzt oder an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden. Ferienwohnungen, die ständig gewerblich genutzt werden, werden hier nicht berücksichtigt.

## **Marienmünster hat die meisten Eigentümer/-innen**

Die Eigentümerquote für Nordrhein-Westfalen lag am 9. Mai 2011 bei 42,8 Prozent und damit drei Prozentpunkte niedriger als im Bundesdurchschnitt (45,8 Prozent). Die niedrige Eigentümerquote ist vor allem der Siedlungsstruktur in den großen Städten geschuldet. In 295 von 396 nordrhein-westfälischen Gemeinden liegt die Eigentümerquote bei über 50 Prozent. Darunter befindet sich aber keine einzige kreisfreie Stadt. Gerade in den größeren Städten besteht weiterhin die Tendenz, dass die Wohnungen eher gemietet als gekauft werden.

Die höchste Eigentümerquote in Nordrhein-Westfalen hat die Stadt Marienmünster im Kreis Höxter mit 79,3 Prozent. Es folgen Dahlem (Kreis Euskirchen) mit 77,9 Prozent und die Stadt Lichtenau (Kreis Paderborn) mit 76,8 Prozent. Auf Kreisebene erreicht Höxter den höchsten Wert (62,7 Prozent), gefolgt von Euskirchen (62,1 Prozent) und Borken (61,3 Prozent). Die niedrigsten Eigentümerquoten haben Gelsenkirchen und Düsseldorf (jeweils 24,1 Prozent). Dahinter reihen sich Essen (27,3 Prozent), Köln (27,4 Prozent) und Aachen (27,4 Prozent) ein. Im Ruhrgebiet ist die Eigentümerquote mit 34,5 Prozent ebenfalls niedrig.

## **Nordrhein-Westfalen weist eine niedrige Leerstandsquote auf**

Die Leerstandsquote<sup>2)</sup> für Nordrhein-Westfalen liegt bei 3,7 Prozent. Damit standen im Mai 2011 etwas weniger Wohnungen leer, als dies im Bundesdurchschnitt (4,5 Prozent) der Fall ist. Schöppingen (Kreis Borken) und Recke (Kreis Steinfurt) weisen mit 1,5 Prozent die niedrigste Leerstandsquote auf. Auf Kreisebene stehen in Borken nur 1,9 Prozent der Wohnungen leer.

Den höchsten Anteil auf Kreisebene an leer stehenden Wohnungen hat der Märkische Kreis mit 5,3 Prozent. Dort liegt auch die Stadt Altena, die mit 10,4 Prozent die höchste Quote in Nordrhein-Westfalen erreicht.

<sup>2)</sup> Nach der Feststellung der Haushaltegenerierung kann sich der Leerstand von Wohnungen noch verändern. Die Quoten können sich daher noch verschieben.

## Gelsenkirchen und Duisburg haben im Schnitt die kleinsten Wohnungen

In Nordrhein-Westfalen haben die Wohnungen eine durchschnittliche Größe von 89,4 Quadratmeter, was nur wenig unter dem Bundesdurchschnitt von 90,6 Quadratmeter liegt.

In Nordrhein-Westfalen gibt es die durchschnittlich kleinsten Wohnungen in Gelsenkirchen (74 m<sup>2</sup>) und Duisburg (75 m<sup>2</sup>). Dahinter reihen sich die beiden größten Städte ein. Die Landeshauptstadt Düsseldorf kommt auf 75,1 Quadratmeter, die „Millionen-Stadt“ Köln auf 75,7 Quadratmeter. Ruhrgebietsstädte wie beispielsweise Essen (76,4 m<sup>2</sup>), Dortmund (77,1 m<sup>2</sup>), Bochum (77,8 m<sup>2</sup>) oder Oberhausen (78,5 m<sup>2</sup>) liegen ebenfalls unter dem Durchschnitt.

Dagegen sind die Wohnungen in einigen ländlich strukturierten kreisangehörigen Gemeinden teilweise deutlich größer. In Stemwede (Kreis Minden-Lübbecke) verfügen die Einwohner/-innen im Durchschnitt über 128,7 Quadratmeter. Dahinter kommen die Gemeinden Selfkant (Kreis Heinsberg) mit 127,6 Quadratmeter und Heek (Kreis Borken) mit 127,2 Quadratmeter. Auf Kreisebene haben die Einwohner/-innen in Höxter den größten Wohnraum mit durchschnittlich 108,4 Quadratmeter zur Verfügung.

## Die meisten Ferienunterkünfte liegen im Hochsauerlandkreis

Insgesamt beläuft sich die Zahl der Ferien- und Freizeitwohnungen in Nordrhein-Westfalen auf 36 892. Das entspricht 0,4 Prozent aller 8,9 Millionen Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. Deutschlandweit gibt es 427 498 (1,0 Prozent) Ferien- und Freizeitwohnungen. Etwa jede siebte (5 339) Ferien- und Freizeitwohnung Nordrhein-Westfalens befindet sich im Hochsauerlandkreis. In diesem Kreis liegt auch die Stadt Winterberg, die Kommune mit den meisten Feriendomizilen (2 049) des Landes.

Mehr als jede fünfte Wohnung in Winterberg ist eine Ferien- und Freizeitwohnung. Gemeinden mit ebenfalls hohen Anteilen sind die auch im Hochsauerland liegende Stadt Medebach (9,2 Prozent) sowie die beiden Eifelgemeinden Helenthal (8,7 Prozent) und Blankenheim (8,0 Prozent). Bei der überwiegenden Zahl der Gemeinden des Landes liegt der Anteil der Feriendomizi-

le an der Gesamtzahl der Wohnungen bei unter einem Prozent.

## 30 Prozent der Gebäude stammen aus den 1950er- und 1960er-Jahren

30,2 Prozent der insgesamt 3,9 Millionen Gebäude mit Wohnraum in Nordrhein-Westfalen wurden zwischen 1950 und 1969 gebaut. Damit sind fast 1,2 Millionen Häuser an Rhein und Ruhr in den sog. Wiederaufbau- und Wirtschaftswunderjahren errichtet worden. Außerdem gab es in Nordrhein-Westfalen 890 395 Gebäude, die vor 1950 gebaut worden sind. Ein Viertel (993 865) der Gebäude stammt aus den Jahren zwischen 1970 und 1989; ein gutes Fünftel (838 599) aus den Jahren seit 1990.

Die Wirtschaftswunderjahre förderten auch den Bauboom im Ruhrgebiet: Dort wurde ein Drittel (320 162) der Gebäude zwischen 1950 und 1969 gebaut. Überproportional hohe Anteile von Gebäuden aus dieser Zeit wiesen Heiligenhaus im Kreis Mettmann mit 41,8 Prozent, Espelkamp im Kreis Minden-Lübbecke mit 41,1 Prozent und Köln mit 38,9 Prozent auf.

Einen hohen Anteil an neuen Gebäuden (Baujahr 1990 und später) verzeichnen Linden im Kreis Düren (48,7 Prozent), Saerbeck im Kreis Steinfurt (47,8 Prozent) und Hopsten im Kreis Steinfurt (45,0 Prozent).

## Fazit

Im Vergleich zu 1987 ist die Zahl der Gebäude sowie der Wohnungen deutlich gestiegen. Die Zuwachsraten liegen landesweit bei 27,8 Prozent bzw. 23,2 Prozent.

Die Ergebnisse haben auch gezeigt, dass die Wohnungsfortschreibung die Realität zwischenzeitlich relativ gut abgebildet hatte. Die Abweichungen sind weitestgehend als gering einzuschätzen. Größere Abweichungen ergeben sich – bei regionaler Betrachtungsweise – nur in wenigen Gemeinden.

Sowohl die Eigentümerquote als auch die Leerstandsquote in Nordrhein-Westfalen sind niedriger als auf Bundesebene. Bedingt durch die Siedlungsstruktur vieler Großstädte liegt der Wert für die durchschnittliche Wohnungsgröße knapp unter dem für Deutschland.

## Ausblick

Die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 liefert Ergebnisse zu zwei Terminen. Diese Zweiteilung wurde vorgenommen, um erste Zahlen so früh wie möglich präsentieren zu können. Zum sog. ersten Veröffentlichungstermin (Mai 2013) wurden neben den Einwohnerzahlen und Eckdaten zu Personen auch erste Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen zur Verfügung gestellt. Zum zweiten Termin (Frühjahr 2014) werden dann auch haushaltsbezogene Ergebnisse veröffentlicht. Die „Ergebnisse zum Stand Mai 2013“ lassen sich als „Basisdaten“ zum Gebäude- und Wohnungsbestand verstehen, während die im Frühjahr 2014 erscheinenden Zahlen verknüpfte Aussagen ermöglichen, beispielsweise derart, wie viele Personen in einem Haushalt zusammen leben oder wie viel Wohnraum einer Familie zur Verfügung steht.

Für den zweiten Termin werden die Erhebungsdaten der Gebäude- und Wohnungszählung mit den Daten aus den Melderegistern und Stichprobenergebnissen (der Haushaltebefragung) zusammengeführt, um die Grundlagen für die „haushaltsbezogenen Ergebnisse“ zu schaffen (Haushaltgenerierung). Dabei werden weitere Plausibilisierungsschritte vorgenommen, mit denen die Datenqualität weiter erhöht werden kann. Verbunden ist damit aber auch eine Veränderung einzelner Werte. Häufigkeitsauszählungen (bzgl. Gebäude- und Wohnungszahl, Wohnungstyp und Wohnungsnutzung) können sich noch ändern.

## Weitere Quellen

Auf der Zensus-Internetseite von Information und Technik Nordrhein-Westfalen stehen weitere Daten zur Verfügung: <http://www.zensus.it.nrw.de>

Die Gemeindeblätter „Gebäude und Wohnungen“ liefern detaillierte Zahlen auf Gemeindeebene: [http://www.it.nrw.de/statistik/z/zensus\\_2011/index.html](http://www.it.nrw.de/statistik/z/zensus_2011/index.html)

Die Landesdatenbank von Information und Technik Nordrhein-Westfalen enthält ebenfalls Informationen: <https://www.landesdatenbank.nrw.de>

Als gemeinsames Datenangebot der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder steht außerdem die Zensusdatenbank zur Verfügung: <https://ergebnisse.zensus2011.de/> bzw. <https://www.zensus2011.de>

*Waldemar Mathejczyk  
Daniel Paczulla*

## Impressum

Herausgegeben von Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik  
Postfach 10 11 05, 40002 Düsseldorf • Mauerstraße 51, 40476 Düsseldorf  
Telefon: 0211 9449-01 • Telefax: 0211 9449-8000  
Internet: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) • E-Mail: [poststelle@it.nrw.de](mailto:poststelle@it.nrw.de)

Bestell-Nr.: Z259 2013 04; Download: [www.it.nrw.de/statistik/querschnittsveroeffentlichungen/Statistik\\_kompakt/index.html](http://www.it.nrw.de/statistik/querschnittsveroeffentlichungen/Statistik_kompakt/index.html)



Zentrale statistische Information und Beratung: Telefon: 0211 9449-2495/2525; E-Mail: [statistik-info@it.nrw.de](mailto:statistik-info@it.nrw.de)

Publikationsservice: Telefon: 0211 9449-2494; E-Mail: [vertrieb@it.nrw.de](mailto:vertrieb@it.nrw.de); [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) (siehe unter Publikationen)

© Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, 2013

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.