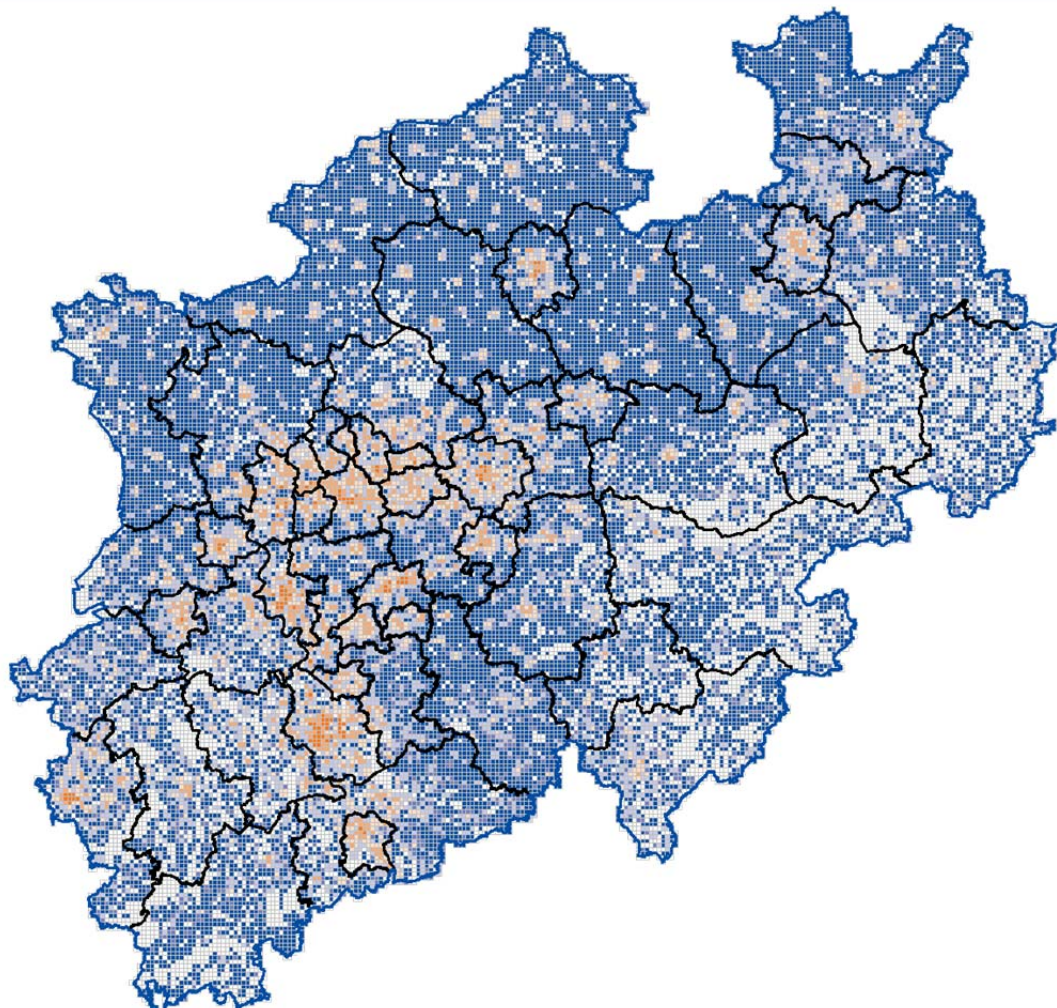


Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Thema

Sonderauswertungen aus dem Zensus 2011

Kleinräumige und individualisierte Ergebnisse für Nordrhein-Westfalen



Inhalt

Einführung	4
1 Auswertungsmöglichkeiten.....	5
2 Beispielauswertungen für Nordrhein-Westfalen	6
3 Kleinräumige Auswertungen über Rasterdaten	11
4 Einfluss des Geheimhaltungsverfahrens auf die Aussagekraft der Daten	13
5 Weiterführende Informationen	14

Einführung

Welche Schlüsse lassen sich aus den Ergebnissen des Zensus und der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 für die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte ziehen?

Nach mehreren Korrekturen liegen die endgültigen Daten aus Zensus und GWZ 2011 seit Mitte 2013 vor. Über die Zensusdatenbank des Statistischen Bundesamtes sind die verschiedenen Merkmale für alle Gemeinden Deutschlands kostenlos online verfügbar. Neben den dort an-

gebotenen vorkonfigurierten Kreuztabellen ist es auch möglich, die erhobenen Daten in einer Vielzahl weiterer Kombinationen miteinander zu verschneiden.

Die vorliegende Publikation untersucht, was mit den Zensusdaten abseits von Standardauswertungen noch möglich ist. Sie gibt einen Überblick darüber, welche Themenfelder die Zensuszahlen abdecken und welche Fragen Kommunen in Nordrhein-Westfalen mit ihrer Hilfe beantworten können.

1 Auswertungsmöglichkeiten

Der Zensus 2011 wurde in Deutschland als registergestützte Erhebung durchgeführt und mit Hilfe von Daten aus Zusatzbefragungen, zu denen auch die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) gehörte, ergänzt. Die dabei verwendeten deutschen Fragebögen folgten dem EU-weit gültigen Kriterienkatalog und wurden lediglich um Fragen zu Religionszugehörigkeit und Migrationshintergrund ergänzt.¹

Einige wichtige wohnungspolitische Fragestellungen wurden dagegen nicht ausreichend berücksichtigt: So wurden Informationen zum Haushaltseinkommen, zur Höhe der tatsächlich gezahlten Miete, zum Sanierungszustand oder zum energetischen Standard nicht abgefragt.

Über die Zensusdatenbank des Statistischen Bundesamtes lässt sich jedoch eine Vielzahl von Merkmalen nicht nur einzeln darstellen, sondern auch mit anderen Merkmalen verschneiden. So ist zum Beispiel die Aufteilung des vermieteten Wohnungsbestands nach Baualtersklassen bereits über wenige Klicks verfügbar.

Abseits der vorkonfigurierten Online-Tabellen lassen sich die Zensusergebnisse außerdem nahezu beliebig kreuztabellieren. Sofern nach Anwendung des Geheimhaltungsverfahrens sinnvolle Daten zur Verfügung stehen, ergeben sich neue

¹ vgl. dazu die Gesetzessammlung zum Zensus 2011 unter https://www.zensus2011.de/DE/Infothek/Gesetze/Gesetze_node.html

Möglichkeiten zur Analyse der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte.

Über Verschneidungen von Merkmalen können Kommunen relevante Erkenntnisse zum örtlichen Wohnungsmarkt gewinnen und aufbauend wichtige Handlungsfelder identifizieren: Aus Baualter und Heizungstyp ergeben sich z.B. Hinweise auf die Ausstattung der Wohnung und ihren energetischen Standard. Auswertungsmöglichkeiten bestehen auch zu den Fragen, wie alt die leer stehenden Wohnungen in einer Kommune sind, ob sie Privateigentümern oder Wohnungsunternehmen gehören und wie groß die leer stehenden Wohnungen in Bezug auf Raumzahl und Wohnfläche sind.

Durch Auswertungen nach Haushaltstypen lassen sich die Ergebnisse des Zensus und der Gebäude- und Wohnungszählung vielfältig kombinieren: Welche Wohnfläche steht Familien, die zur Miete wohnen, in der Kommune durchschnittlich zur Verfügung? Wie viele Seniorenhaushalte leben in Eigenheimen und wie viele in Wohnheimen?

Drei Beispiele für mögliche Sonderauswertungen zeigt das folgende Kapitel, das sich dem Eigenheimbestand aus den 1950er- und 1960er-Jahren, Senioren als Eigenheimbesitzern und Rückschlüssen von der Heizungsart einer Wohnung auf deren energetischen Standard widmet.

2 Beispielauswertungen für Nordrhein-Westfalen

Die verfügbaren Zensusergebnisse lassen Rückschlüsse auf den energetischen Zustand und die Eigentümerstruktur von Wohngebäuden zu, auch wenn keine direkten Angaben dazu erhältlich sind. Die folgenden Beispiele zeigen, wie eventuelle Handlungsbedarfe anhand der Kombination verschiedener Merkmale zum Baualter, zur Art der Wohnungsnutzung, zum Seniorenstatus eines Haushalts und zur Heizungsart identifiziert werden können.

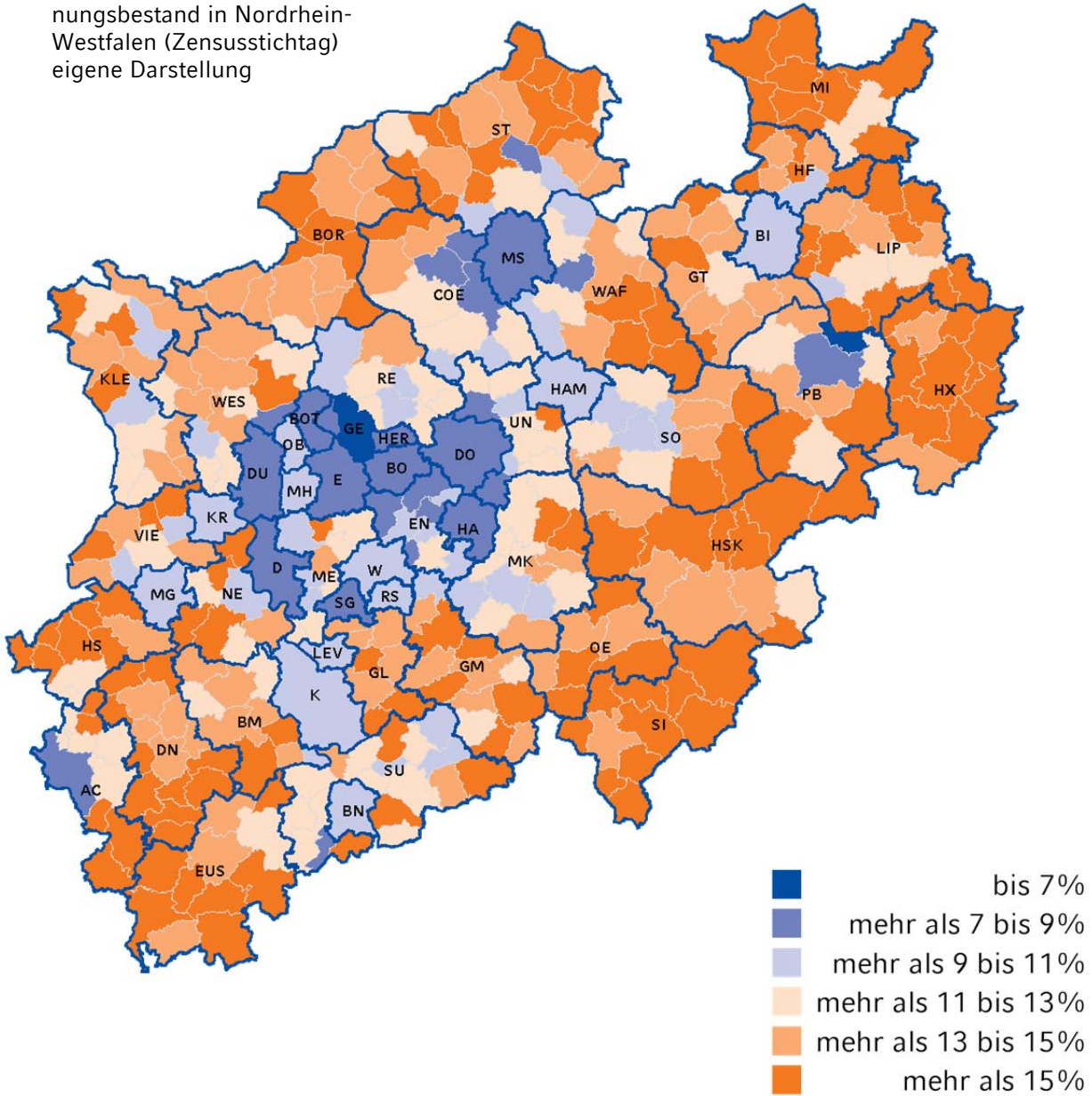
Rund 28 Prozent aller Wohnungen in Nordrhein-Westfalen sind selbst genutzte Wohnungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren

Rund 40 Prozent aller Wohnungen in Nordrhein-Westfalen werden vom Eigentümer selbst bewohnt. Knapp 28 Prozent dieser Wohnungen wurden zwischen 1950 und 1969 gebaut. Aus dem Baualter allein lässt sich noch nicht auf den Sanierungszustand des Wohngebäudes schließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Großteil der in der Nachkriegszeit errichteten Gebäude heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit nicht mehr genügen. Die ersten gesetzlichen Verordnungen zur Energieeinsparung im Wohnungsbau griffen erst in den 1970er-Jahren. Ein hoher Anteil von selbst genutzten Wohnungen der

Baualtersklasse 1950 bis 1969 kann aber Hinweise auf die Eigentümerstruktur geben: Ältere Eigenheimsiedlungen verfügen oft auch über eine homogene ältere Bewohnerschaft. Zusätzlich kann er Anlass bieten, abhängig von den lokalen Besonderheiten genauer zu untersuchen, ob zukünftig vermehrt Objekte einer Siedlung auf den Markt kommen und ob ihr baulicher Zustand eventuelle Vermarktungsschwierigkeiten mit sich bringen könnte.

In Nordrhein-Westfalen sind rund 11 Prozent des Gesamtbestands selbst genutzte Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1969. Während der Anteil in den Großstädten und generell in den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr unterdurchschnittlich ist, erreicht er in vielen ländlichen Regionen wie der Eifel und Ostwestfalen um die 20 Prozent. Hohe Anteile älterer selbst genutzter Wohnungen treten dabei vor allem in Kommunen auf, die in den letzten Jahren von starker Alterung der Bevölkerung und Wanderungsverlusten in den jüngeren Altersgruppen geprägt waren. Abhängig von der zukünftigen Marktsituation könnte sich der Rückgang klassischer Nachfragergruppen, z. B. junger Familien, auf die Vermarktungsmöglichkeiten älterer Eigenheime auswirken.

Abb. 1: Anteil von selbst genutzten Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1969 am Gesamtwohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen (Zensusstichtag)
eigene Darstellung



Jeder fünfte Eigenheimbesitzer ist 65 Jahre oder älter

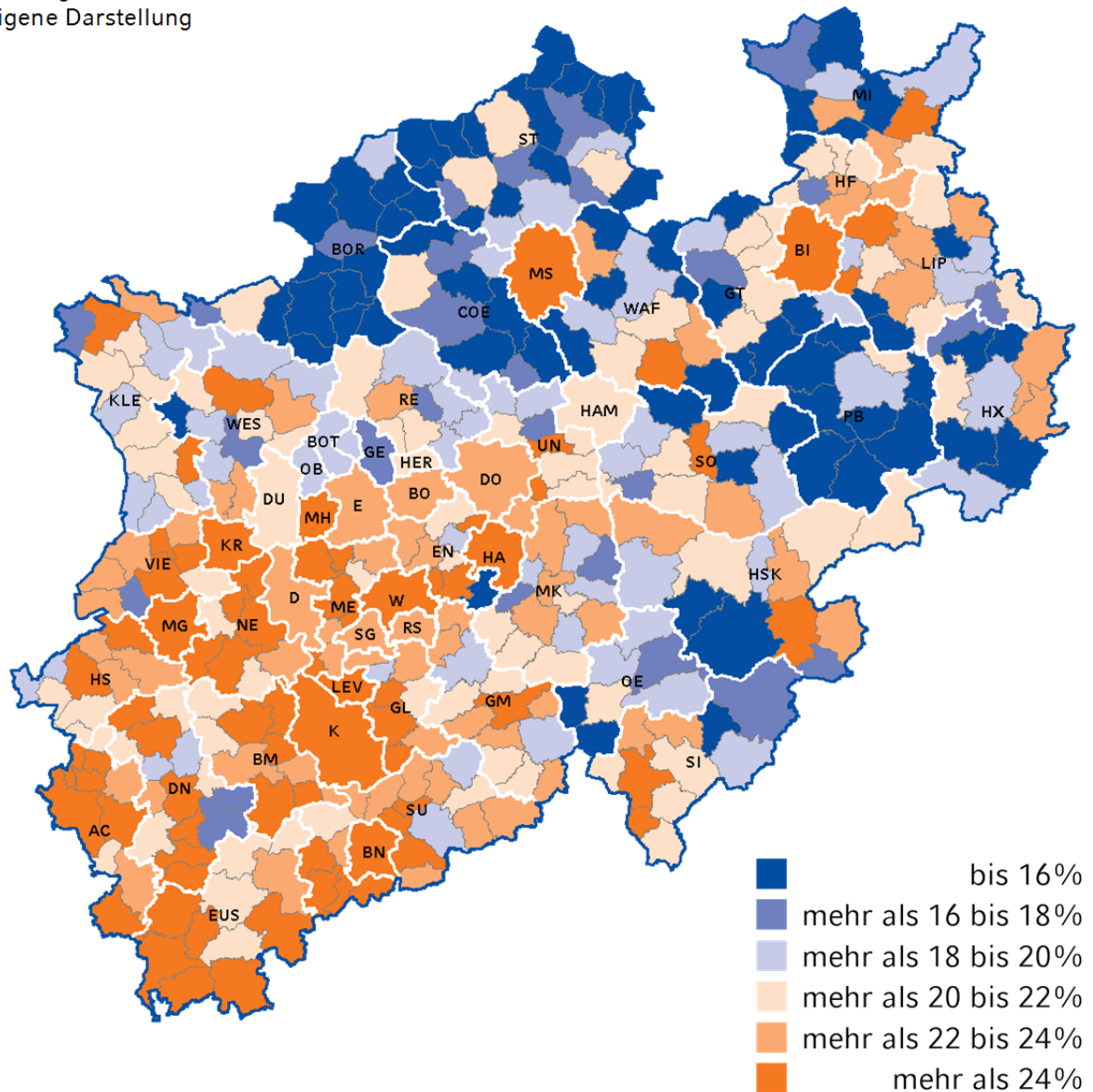
Rund ein Viertel aller Wohnungen in Nordrhein-Westfalen sind Einfamilienhäuser; die überwiegende Mehrheit (rund 86%) wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Jeder fünfte Haushalt, der sein Eigenheim selbst nutzt, ist nach der Zensusdefinition dabei ein reiner Seniorenhaushalt, d.h. er besteht ausschließlich aus Personen, die 65 Jahre oder älter sind.

In Regionen, die – insbesondere in den 1990er-Jahren – verstärkt Neubaugebiete für Eigenheime ausgewiesen haben, ist der Anteil der Seniorenhaushalte an den Eigenheimbewohnern tendenziell niedriger als im Landesdurchschnitt. Dies trifft beispielsweise auf weite Teile des Münsterlandes und den Kreis Paderborn zu, aber auch auf Städte wie Bottrop und Gel-

senkirchen, wo erst in letzter Zeit vermehrt Eigenheime entstanden sind und die Bewohnerschaft entsprechend noch jünger ist.

In Regionen mit einem hohen Anteil von Senioren an den Eigentümerhaushalten müssen sich Kommunen einerseits darauf einstellen, dass mittelfristig vermehrt (ältere) Eigenheime auf den Markt kommen. Andererseits sollte berücksichtigt werden, dass die Nachfrage in anderen Marktsegmenten steigt: Wer aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in seinen eigenen vier Wänden bleiben kann, wird sich unter Umständen nach einer barrierearmen bzw. -freien Eigentumswohnung in einem Stadt- oder Ortsteilzentrum mit guter infrastruktureller Versorgung umsehen.

Abb. 2: Anteil von durch Seniorenhaushalte bewohnten Einfamilienhäusern an allen selbst genutzten Einfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen (Zensusstichtag)
eigene Darstellung



Mögliche Zusammenhänge zwischen der Heizungsart und dem Sanierungsstand der Wohnung

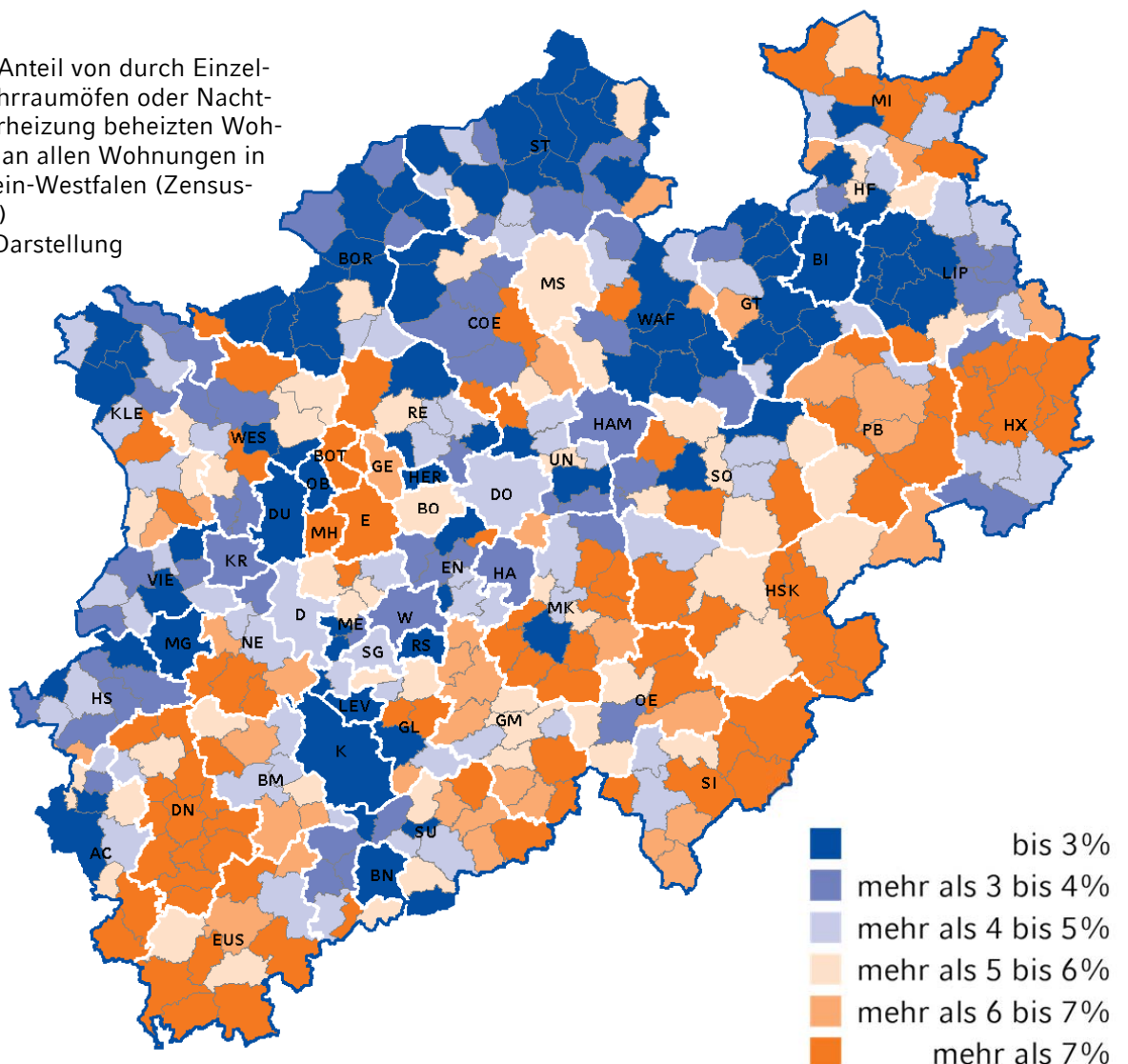
Einen Anhaltspunkt zum Sanierungsstand von Wohnungen gibt die Gebäude- und Wohnungszählung über das Merkmal „Heizungsart“.² Das Fehlen moderner Heiztechnik und die Ausstattung mit Einzel- bzw. Mehrraumöfen – darunter fallen Kohle- und Kachelöfen sowie Nachtspeicherheizungen – lässt etwa darauf schlie-

² Die mit Abstand häufigste Heizungsart in Nordrhein-Westfalen ist die Zentralheizung: Rund 70 Prozent aller Wohnungen werden so mit Wärme versorgt. Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung geben aber keine Auskunft darüber, welche Energieträger zum Einsatz kommen oder wie alt die Heizkessel sind. In diesem Beispiel wird daher auf „Nischenheizungsarten“ eingegangen, die einen deutlicheren Rückschluss auf den Gebäudezustand zulassen.

ßen, dass auch andere Ausstattungsmerkmale der Wohnung nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. In Nordrhein-Westfalen werden noch rund fünf Prozent aller Wohnungen über Einzel- und Mehrraumöfen beheizt. 0,4 Prozent aller Wohnungen verfügen sogar über gar kein Heizsystem.

In Kommunen mit verhältnismäßig jungem Wohnungsbestand, zum Beispiel im Münsterland und am grenznahen Niederrhein, sind die Anteile von Wohnungen mit Einzel- und Mehrraumofenheizung am geringsten, am höchsten am südwestlichen Niederrhein und im Sauer- und Siegerland – dort ist der Wohnungsbestand zum Teil deutlich älter und der Anteil von Wohnungen von vor 1949 häufig überdurchschnittlich.

Abb. 3: Anteil von durch Einzel- und Mehrraumöfen oder Nachtspeicherheizung beheizten Wohnungen an allen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen (Zensusstichtag)
eigene Darstellung



3 Kleinräumige Auswertungen über Rasterdaten

In Nordrhein-Westfalen standen adressscharfe Einzeldaten aus dem Zensus und der GWZ im Nachgang der Erhebungen ausschließlich Gemeinden mit abgeschotteter Statistikstelle³ zur Verfügung. Eine genaue Zuordnung über die Hilfsmerkmale Straße und Hausnummer war erlaubt, unterlag jedoch einer zeitlichen Beschränkung. Spätestens zwei Jahre nach Übermittlung der Daten an die Kommune mussten die Hilfsmerkmale gelöscht werden.⁴

Kommunen, die nicht über eine abgeschottete Statistikstelle verfügen, konnten trotzdem kleinräumige Daten erhalten – im Vorfeld der Zensuserhebungen musste dazu aber eine kleinräumige Zuordnung der Adressen erstellt und an IT.NRW übermittelt werden. Nachträglich ist dies nicht mehr möglich.

Bei den ohne zeitliche Einschränkungen erhältlichen Standardauswertungen ist die Gemeinde in aller Regel die kleinste erhältliche Ebene. Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder stellen jedoch mit dem Zensus-Atlas⁵ ausgewählte Ergebnisse auf einer weiteren Auswertungsebene, dem 1-Kilometer-Gitter, zur Verfügung. Dafür wurden adressscharfe Einzeldaten zu jeweils einen Quadratkilometer großen Rasterzellen aggregiert.

Zur Weiterarbeit sind die zugrunde liegenden Rohdaten kostenfrei zum Download erhältlich.⁶ Mit Hilfe dieser Daten und der ebenfalls kostenfrei erhältlichen Kartengrundlage ist es möglich, neue räumliche Auswertungsschwerpunkte unabhängig von administrativen Grenzen zu setzen.

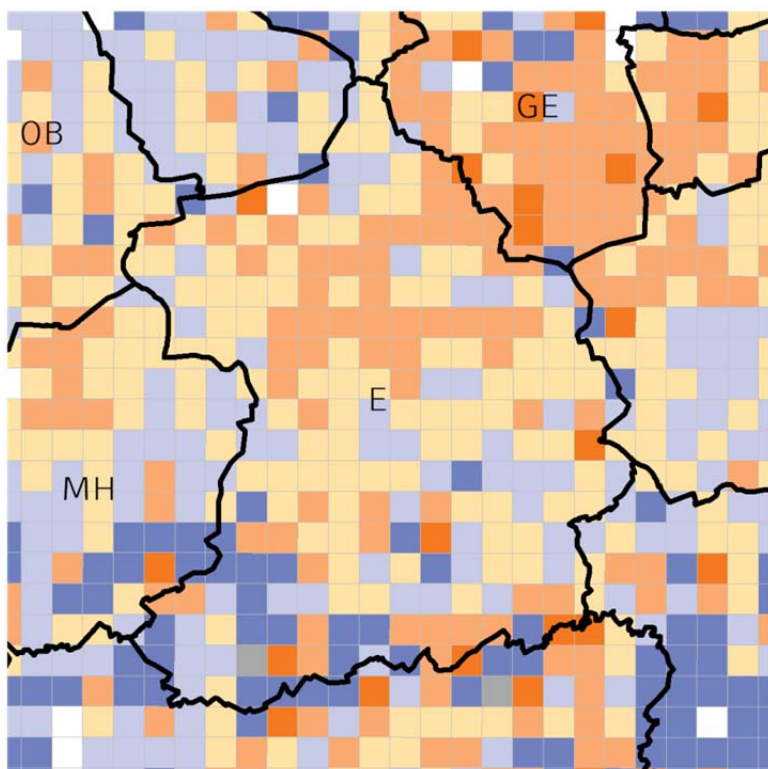
³ Eine abgeschottete Statistikstelle muss räumlich, personell und organisatorisch von anderen Dienststellen der Verwaltung abgetrennt sein. Sensible Daten, die dort ausgewertet und verarbeitet werden, dürfen nicht an andere Verwaltungsteile weitergegeben werden.

⁴ Vgl. hierzu § 22 Abs. 2 ZensG 2011.

⁵ <https://atlas.zensus2011.de/>

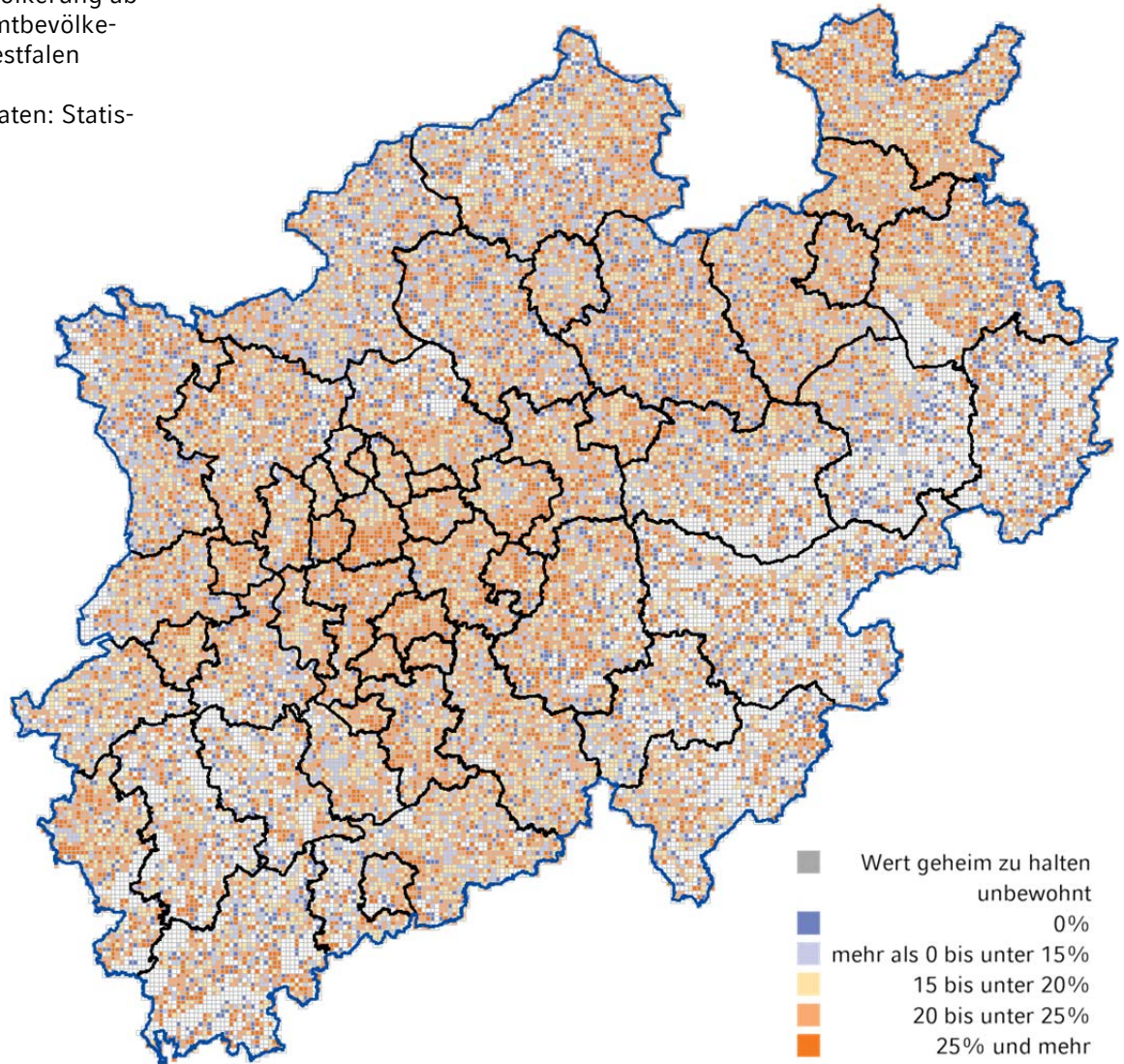
⁶ <https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/DemografischeGrunddaten.html>

Abb. 4: Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Essen und Umgebung (Zensusstichtag) eigene Darstellung, Daten: Statistisches Bundesamt



- Wert geheim zu halten ohne Wohnraum
- bis unter 1%
- 1 bis unter 3%
- 3 bis unter 5%
- 5 bis unter 10%
- 10% und mehr

Abb. 5: Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in Nordrhein-Westfalen (Zensusstichtag)
eigene Darstellung, Daten: Statistisches Bundesamt



Individuelle Rasterdaten-Auswertungen, die über die durch das Statistische Bundesamt angebotenen Daten hinausgehen, bietet IT.NRW für Nordrhein-Westfalen an. Diese kostenpflichtigen Sonderauswertungen unterscheiden sich im Vergleich zum bundesweiten Raster dadurch, dass die Grenzraster jeweils lediglich den

NRW-Wert enthalten, nicht den gemeinsam mit dem angrenzenden Bundesland gebildeten Wert, den das Statistische Bundesamt liefert. Ob eine Auswertung im Hinblick auf die Darstellung geheim zu haltender Merkmale sinnvoll ist, muss für jeden Auswertungswunsch vorab einzeln geklärt werden.

4 Einfluss des Geheimhaltungsverfahrens auf die Aussagekraft der Daten

Bei der Vorstellung der Auswertungsmöglichkeiten wurde bereits darauf hingewiesen, dass Zensus-Sonderauswertungen in Form von frei konfigurierten Kreuztabellen nicht in jedem Fall sinnvolle, weiterverwendbare Ergebnisse liefern können. Dies hängt in wesentlichem Maße davon ab, inwieweit die miteinander verschnittenen Einzelmerkmale durch das verwendete Geheimhaltungsverfahren beeinflusst werden.

Um den Anforderungen des Statistikgesetzes Rechnung zu tragen, findet bei den Zensus- und GWZ-Daten das SAFE-Verfahren Anwendung: Durch leichte Veränderungen der Originaldaten wird dabei verhindert, dass Rückschlüsse auf einzelne Personen, Gebäude oder Haushalte möglich sind.⁷

Obwohl sich die Rohdatenbasis geringfügig ändert, bleiben die Aussagen der Merkmalskombinationen gleich. Die statistische Aussagefähigkeit bleibt erhalten, auch wenn – insbesondere bei niedrigen Fallzahlen – eine Verfälschung in Kauf genommen werden muss. Bei sehr klei-

nen Fallzahlen kommt es vor, dass der ursprüngliche Wert durch das Geheimhaltungsverfahren überdurchschnittlich stark verändert wird und die Aussagekraft dadurch deutlich eingeschränkt ist. Wo dies der Fall ist, werden die Werte geklammert zur Verfügung gestellt. Sind die Abweichungen durch SAFE ungewöhnlich groß, wird der Wert gesperrt, was durch einen Punkt in der entsprechenden Zelle kenntlich gemacht wird.

Gemeinsam mit dem zuständigen Statistischen Landesamt sollten Kommunen daher im Vorfeld klären, ob die gewünschte Auswertung sinnvoll ist. Sollten zu viele Werte gesperrt oder als zu stark verändert gekennzeichnet sein, lohnen sich Aufwand und Kosten für die Erstellung einer individuellen Ergebnistabelle nicht.

Dort, wo sich die Auswertung lohnt, sind die Einzelzahlen dennoch durch das Geheimhaltungsverfahren mit einer Unschärfe belegt. Es empfiehlt sich, anstelle der einzelnen absoluten Werte die prozentualen Anteile zu betrachten. Sie ermöglichen es, Tendenzaussagen zu treffen, die als Grundlage für weiterführende, auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Analysen dienen. Entsprechend arbeiten die in Kapitel 2 vorgestellten Beispielauswertungen mit prozentualen Angaben.

⁷ Ausführliche Informationen zum SAFE-Verfahren bietet der Artikel „Geheimhaltung beim Zensus 2011“, erschienen in der Novemberausgabe 2014 der destatis-Zeitschrift „Wirtschaft und Statistik“ und online verfügbar unter https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Aufsätze_Archiv/2014_11_Destatis_Geheimhaltung.html

5 Weiterführende Informationen

Datenquellen

Zensusdatenbank

vorkonfigurierte Tabellen und individuelle Auswertungsmöglichkeiten zu den Ergebnissen aus Zensus und GWZ

<https://ergebnisse.zensus2011.de/>

Zensus-Atlas

interaktiver Atlas zur Darstellung ausgewählter Zensusmerkmale im 1-Quadratkilometer-Raster

<https://atlas.zensus2011.de/>

Gitterzellenbasierte Ergebnisse

ausgewählte kleinräumige Zensusergebnisse, mit Downloadmöglichkeit der Rohdaten

<https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/DemografischeGrunddaten.html>

Hintergrundinformationen

Infothek

Begleitmaterial, Gesetze und Musterfragebögen zum Zensus und zur GWZ

<https://www.zensus2011.de/DE/Infothek/>

Zensusportal des Statistischen Bundesamtes

zentrale Seite mit aktuellen Informationen zum Zensus und Links zu Datentabellen

<https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus/Zensus.html>

Zensus-Workshop des Verbandes Deutscher Städtestatistiker (VDSt)

Vorträge zum Umgang mit den Zensusdaten in der kommunalen Statistik

<http://www.staedtestatistik.de/136.html>

Informationen für einzelne Bundesländer

Zensusdatenbank-Linksammlung

Links zu den zuständigen Statistischen Landesämtern und ausgewählten weiteren Informationsquellen

<https://ergebnisse.zensus2011.de/#Page:Links,X>

NRW.BANK

Anstalt des öffentlichen Rechts
Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung
und Strategie

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf
Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster
Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.nrwbank.de
info@nrwbank.de

Verantwortlich:

Melanie Kloth

Redaktionelle Bearbeitung:

Ann-Kristin Häusler

Rückfragen:

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153
wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Kartengrundlage

GfK SE

Düsseldorf, Mai 2016

Rechtlicher Hinweis

Diese Publikation wurde von der NRW.BANK erstellt und enthält Informationen, für die die NRW.BANK trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrags. Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

Handelsregister:

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf
HR A 5300 Amtsgericht Münster

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 223501401

