

Zensus 2011 – Aussagen zu Gebäuden und Wohnungen in Baden-Württemberg

Jan-Peter Eckelt

In Baden-Württemberg wurden gut 3 Mill. Eigentümer sowie Verwalter von Häusern und Wohnungen für die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 um Auskunft gebeten. Die letzten Ergebnisse einer Großzählung stammten aus der Volkszählung des Jahres 1987. Diese Angaben dienten seitdem als Ausgangsbasis für die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes und der Wohnungssituation im Land. Durch die Zensusergebnisse zum Stichtag 9. Mai 2011 werden jetzt nicht nur neue landesweite Kennzahlen zu Gebäuden und Wohnungen bereitgestellt, vielmehr können ebenfalls Aussagen zur qualitativen Bewertung des Wohngebäudebestandes in Baden-Württemberg getroffen werden.

Am 31. Mai 2013 wurden erstmals nach mehr als 20 Jahren wieder Ergebnisse einer Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung für Deutschland bzw. Baden-Württemberg veröffentlicht.

Die letzte Volkszählung der Bundesrepublik fand im Jahr 1987 statt und wurde als „Totalerhebung“, das heißt als eine Befragung aller Einwohner durchgeführt.

Mit dem Zensus 2011 wurde zum Stichtag 9. Mai 2011 ein neues, registergestütztes Verfahren in der Amtlichen Statistik angewandt. Registergestützt heißt, dass bereits vorliegende Informationen aus den vorhandenen Verwaltungsregistern, zum Beispiel den Melderegistern und den Registern der Bundesagentur für Arbeit, genutzt wurden. Zur Sicherung der Qualität der Angaben aus den Registern und zur Gewinnung zusätzlicher Daten wurden für die Volkszählung knapp 11 % der Bevölkerung Baden-Württembergs in eine direkte Befragung einbezogen. Für die Gebäude- und Wohnungszählung lagen keine Registerangaben vor, weshalb hier ausschließlich eine direkte Befragung stattfand. In Baden-Württemberg wurden alle gut 3 Mill. Gebäudeeigentümer oder deren Verwalter durch das Statistische Lan-



Jan-Peter Eckelt ist Referent in der „Projektgruppe Zensus“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S1

Gebäude mit Wohnraum in Baden-Württemberg am 9. Mai 2011 nach Gemeindegrößenklassen und nach Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden



desamt Baden-Württemberg angeschrieben. Neben der amtlichen Einwohnerzahl können dadurch ebenfalls Strukturdaten für Gebäude und Wohnungen über den Zensus 2011 zur Verfügung gestellt werden.

Die rechtlichen Grundlagen für den Zensus 2011 bilden das Zensusvorbereitungsgesetz (ZensVorbG 2011), das Zensusgesetz 2011 (ZensG 2011), die Stichprobenverordnung Zensusgesetz 2011 (StichprobenV) sowie die jeweiligen landesrechtlichen Regelungen.¹ Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg setzt damit in letzter Instanz die Verordnung (EG) Nr. 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 um.

Ergebnisse des Zensus 2011

Die ersten Ergebnisse des Zensus 2011 wurden am 31. Mai 2013 in ganz Deutschland der Öffentlichkeit präsentiert. Am 28. Juni 2013 hat das Statistische Landesamt darüber hinaus jeweils zwei Gemeindeblätter für jede Gemeinde Baden-Württembergs mit den Ergebnissen des Zensus 2011 bereitgestellt. Die Gemeindeblätter beinhalten Ergebnistabellen zu demografischen und sozioökonomischen Strukturmerkmalen sowie Ergebnistabellen zur Situation der Gebäude mit Wohnraum für die jeweilige Gemeinde. Zusätzlich wurde eine kostenfrei zugängliche Auswertungsdatenbank unter <https://ergebnisse.zensus2011.de> konzipiert.

Dort können ab Gemeindeebene Ergebnisse des Zensus 2011 in verschiedenen Merkmalskombinationen abgerufen werden.

Zu einem zweiten geplanten Veröffentlichungszeitpunkt im Frühjahr 2014 werden aus dem Zensus 2011 zudem Informationen zu Haushalts- und Familienstrukturen bekannt gegeben. Dafür wird das Verfahren der Haushaltegenerierung durchgeführt. In mehreren Prozessschritten werden dabei die für eine Anschrift vorliegenden Personeninformationen zu Haushalten zusammengefasst und den in der Gebäude- und Wohnungszählung erfassten Wohnungen zugeordnet. Ab Frühjahr 2014 bietet die Haushaltegenerierung dann die Möglichkeit, Wohnhaushalte an einer Anschrift abzubilden.

2,5 Mill. Gebäude mit Wohnraum

Um bereits jetzt Aussagen zur Gebäude- und Wohnungssituation in Baden-Württemberg treffen zu können, wurde im folgenden Beitrag die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) für acht Gemeindegrößenklassen ausgewertet. Aufgrund der im Zensus 2011 methodisch unterschiedlichen Vorgehensweise für Gemeinden unter und über 10 000 Einwohnern sind die Größenklassen gleichmäßig nach Gemeinden mit und ohne Stichprobenerhebung ausgerichtet. Die vier ersten Gemeindegrößenklassen mit bis zu 10 000 Einwohnern umfassen mehr als 860 Gemeinden in Baden-Würt-

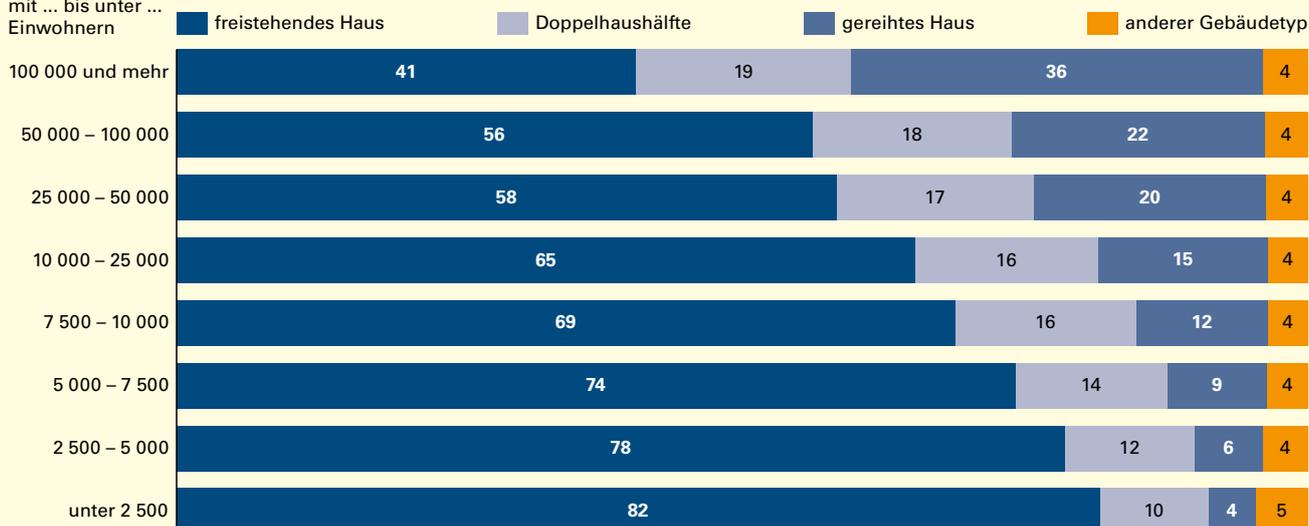
¹ In Baden-Württemberg ist dies das Gesetz zur Ausführung des Zensusgesetzes 2011 (AGZensG 2011) vom 29. Juli 2010.

S2

Gebäude mit Wohnraum in Baden-Württemberg am 9. Mai 2011 nach Gemeindegrößenklassen und nach Gebäudetyp

Anteile in %

Gemeinden mit ... bis unter ... Einwohnern



temberg. In die drei Klassen zwischen 10 000 und 100 000 Einwohner fallen hingegen 231 Kommunen. Die Gemeindegrößenklasse mit mehr als 100 000 Einwohnern besteht aus den neun Großstädten des Landes.

Zum Stichtag am 9. Mai 2011 wurden in Baden-Württemberg gut 2,5 Mill. Gebäude mit Wohnraum erfasst. In diesen Gebäuden befanden sich knapp 5,2 Mill. Wohnungen. Die Gebäude mit Wohnraum bestanden zu rund 95 % aus reinen Wohngebäuden ohne Wohnheime. Die übrigen gut 4 % umfassten neben sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, wie beispielsweise Geschäftshäuser, auch eine geringe Zahl an Wohnheimen (3 056). Anhand der gewählten Größenklassen präsentiert der vorliegende Beitrag die Ergebnisse des Zensus 2011 für die Gebäude mit Wohnraum. Informationen zur Zahl der Wohnungen in Gebäuden und zum Gebäudetyp sowie Aussagen zur Wohnraumqualität hinsichtlich des Gebäudealters stehen dabei im Vordergrund.

Hohe Einfamilienhausquote in Baden-Württemberg

Da in einem Gebäude mehrere Wohnungen untergebracht sein können, spricht die Wohnungsanzahl je Gebäude für eine bestimmte Wohngebäudeform. Gebäude mit einer Wohnung sind demnach im Regelfall Einfamilienhäuser. Zwei Wohnungen deuten hingegen

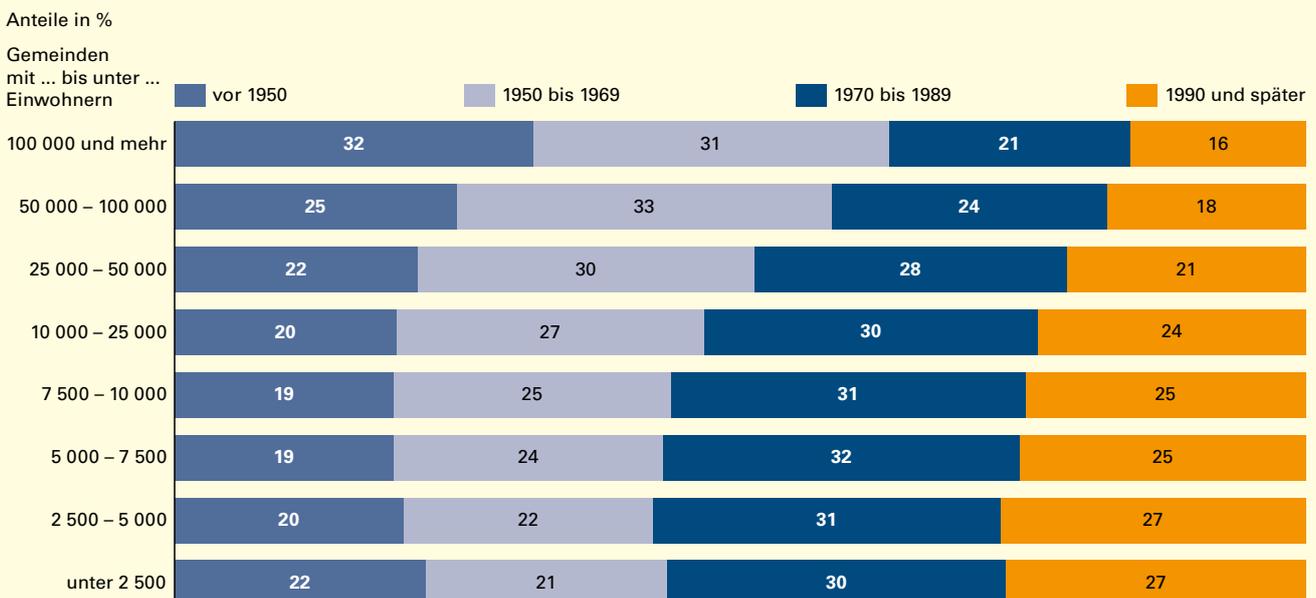
auf Zweifamilienhäuser hin. Mehr als drei Wohnungen befinden sich tendenziell in Mehrfamilienhäusern. In Baden-Württemberg sind demzufolge beinahe 59 % aller Gebäude mit Wohnraum Einfamilienhäuser (1 447 106). Fast ein Fünftel stellen die Zweifamilienhäuser (542 252) und mehr als 14 % sind Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen (352 750). Nur knapp 4 % der Gebäude mit Wohnraum verfügen in Baden-Württemberg über sieben bis zwölf Wohnungen (90 438) und lediglich jedes 100. Gebäude mit Wohnraum bietet Platz für 13 und mehr Wohnungen (22 673).

Gebäude mit einer Wohnung sind über alle Gemeindegrößen hinweg die am häufigsten auftretende Gebäudeform (Schaubild 1). Selbst in den Städten mit mehr als 50 000 Einwohnern haben die Einfamilienhäuser den größten Anteil an den Gebäuden mit Wohnraum. Noch dominanter wird ihr Anteil in den vielen kleineren Gemeinden Baden-Württembergs.

Bei den Gemeinden mit weniger als 2 500 Einwohnern haben zwei Drittel der Gebäude eine Wohnung. Diese Einfamilienhäuser machen bis zu einer Gemeindegröße von 50 000 Einwohnern mehr als die Hälfte der Gebäude mit Wohnraum aus. Die Zweifamilienhäuser verteilen sich mit Anteilen von 16 % (Gemeinden über 100 000 Einwohner) bis maximal 25 % am gleichmäßigsten über alle Gemeindegrößenklassen. Unter allen Gemeindegrößenklassen erreichen in den Großstädten mit 100 000 und

S3

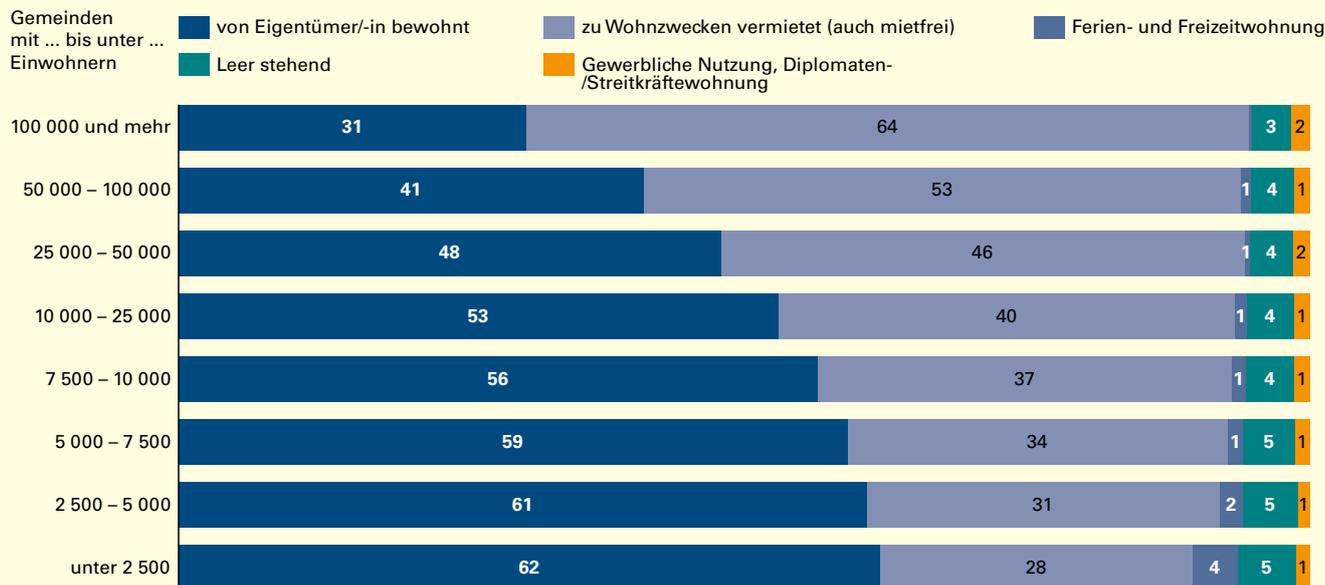
Gebäude mit Wohnraum in Baden-Württemberg am 9. Mai 2011 nach Gemeindegrößenklassen und nach Baujahr



S4

Gebäude mit Wohnraum in Baden-Württemberg am 9. Mai 2011 nach Gemeindegrößenklassen und nach Art der Wohnungsnutzung

Anteile in %



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

938 13

mehr Einwohnern die Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen einen maximalen Anteil von 3 %. Jedes zehnte Gebäude hat in diesen Städten sieben bis zwölf Wohnungen. Ein verdichteter und mehrstöckiger Wohnungsbau führt in den Großstädten Baden-Württembergs so zu einer Mehrfamilienhausquote von fast 40 %.

Die verdichtete Bauweise in den Städten bestätigt sich auch durch den hohen Anteil gereihter Wohnhäuser (*Schaubild 2*). Während in den Großstädten Baden-Württembergs 36 % dem Gebäudetyp eines gereihten Wohnhauses entsprechen, sind dies in Gemeinden mit unter 2 500 Einwohnern nur 4 % der Gebäude. Die freistehenden Häuser machen in den Großstädten des Landes mit 41 % weniger als die Hälfte der Gebäude aus. In den einwohnerschwächsten Gemeinden sind diesem Gebäudetyp 82 % der Gebäude zuzuordnen.

Freistehende Häuser (41 bis 82 %) stellen in allen Gemeindegrößen die größten Anteile unter den Gebäuden mit Wohnraum. Bei Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern ist das Doppelhaus mit 10 bis 16 % die zweithäufigste Gebäudeart. Ab einer Gemeindegröße von 25 000 Einwohnern steigt der Anteil von gereihten Häusern auf 20 bis 36 % und ist damit die zweithäufigste Gebäudeart. Andere Gebäudetypen wie beispielsweise bewohnte Unterkünfte haben mit maximal 5 % den kleinsten Anteil am Gebäudebestand.

Drei Viertel der Gebäude sind nach 1950 entstanden

Neben der Größe und der Bauweise ist das Gebäudealter von entscheidender Bedeutung, wenn es um eine qualitative Bewertung der Wohngebäude geht. Zusammen mit Bayern und Niedersachsen besitzt Baden-Württemberg im Ländervergleich die nach Baujahr neuesten Gebäude mit Wohnraum. Ursächlich hierfür sind zum einen die fast 250 000 Wohngebäude im Land mit einem Baujahr nach 1999 (9,9 %) sowie ein relativ geringer Anteil von annähernd 22 % an Gebäuden mit einem Baujahr vor 1950. Den größten Anteil in Baden-Württemberg haben heute die Gebäude aus den 1970er- (16 %) und 1960er- (15 %) Jahren. Fast 800 000 der gut 2,5 Mill. Gebäude mit Wohnraum wurden in Baden-Württemberg in diesen beiden Jahrzehnten gebaut.

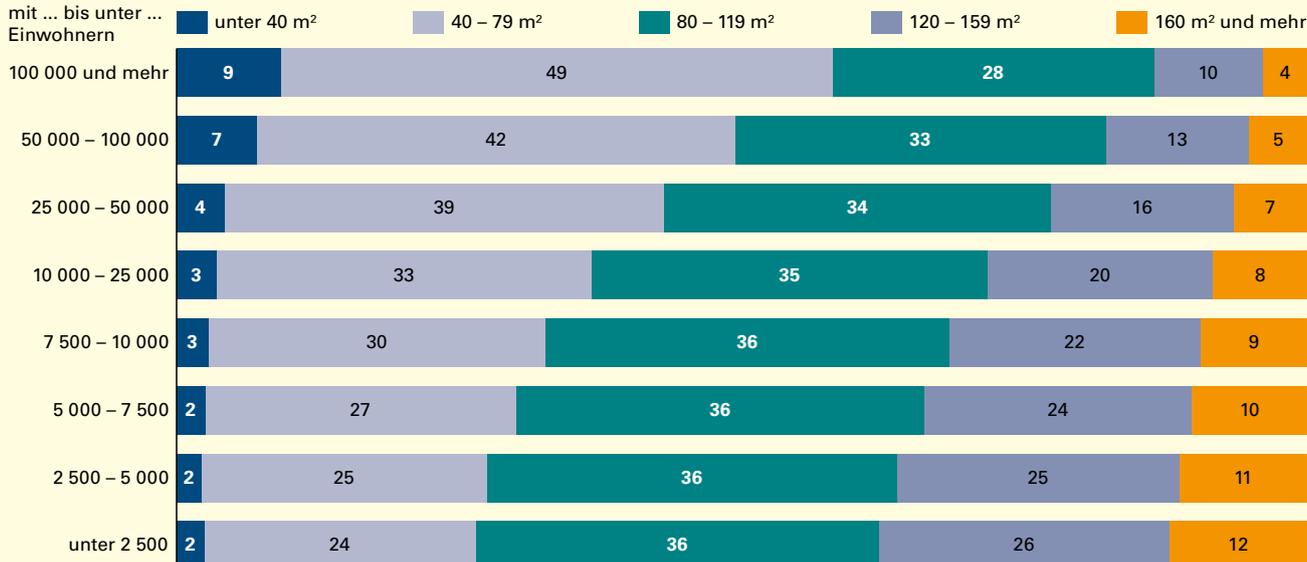
Lediglich in den Städten mit 50 000 und mehr Einwohnern ist heute noch gut ein Drittel bis ein Viertel der Gebäude mit Baujahr vor 1950 vorhanden (*Schaubild 3*). Ebenfalls etwas größere Anteile (20 bis 22 %) ergeben sich für die kleinen Gemeinden unter 5 000 Einwohner. In diesen Kommunen prägen relativ viele Gebäude (27 %) mit einem Baujahr nach 1990 das Gemeindebild. In beiden Gemeindegrößenklassen zusammen sind seit 1990 fast 130 000 Gebäude mit Wohnraum entstanden.

S5

Gebäude mit Wohnraum in Baden-Württemberg am 9. Mai 2011 nach Gemeindegrößenklassen und nach durchschnittlicher Wohnfläche

Anteile in %

Gemeinden mit ... bis unter ... Einwohnern



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

939 13

Bei Betrachtung des Gebäudealters sind vor allem die Auswirkungen des Zweiten Weltkrieges von Bedeutung. Der notwendige Wohnungsneubau spiegelt sich in dem heute großen Wohngebäudeanteil aus den Nachkriegsjahrzehnten wider. Dennoch besitzen die von den Zerstörungen des Krieges am stärksten betroffenen Großstädte eine überproportional hohe Wohngebäudesubstanz mit einem Baujahr zwischen 1919 und 1949. Der Wiederaufbau in der Nachkriegszeit begann bereits 1945 und setzte sich bis in die 1960er-Jahre fort. Besonders in den Städten mit 25 000 Einwohnern und mehr erreichen die Baujahre zwischen 1950 und 1969 Anteile von bis zu 33 %. Erste größere Neubaugebiete sind in dieser Zeit am Rande der Städte entstanden.

Durch die Entfaltung der Mobilität und die verstärkte Suburbanisierung² konnten dann ab den 1970er-Jahren vor allem in den kleineren Gemeinden neue Wohngebiete erschlossen werden. Die stärkste Bautätigkeit hinsichtlich des heutigen Bestands konzentriert sich auch aus diesem Grund auf die 1970er-Jahre.

Dennoch machen in der kleinsten Gemeindegrößenklasse die Gebäude mit Baujahr nach 1990 mehr als ein Viertel und darunter mit Baujahr nach 1999 gut ein Zehntel aus. In den Großstädten nehmen Gebäude mit Wohnraum ab der Jahrtausendwende hingegen nur 7 % am Bestand ein.

Fast die Hälfte der Wohnungen sind Eigenheime

In Baden-Württemberg werden fast 2,5 Mill. der insgesamt knapp 5,2 Mill. Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt. Der Anteil liegt mit 49 % damit 7 Prozentpunkte über dem deutschen Durchschnitt von 42 %. Dass dem Eigenheim in Baden-Württemberg eine besondere Bedeutung zukommt, zeigt sich gerade bei den Einfamilienhäusern. Diese werden zu 84 % vom Eigentümer selbst bewohnt. Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen sind hingegen in zwei Drittel aller Fälle vermietet. Insgesamt sind etwas mehr als 45 % der Wohnungen im Land zu Wohnzwecken vermietet. Nur etwas mehr als 4 % standen in Baden-Württemberg zum Stichtag 9. Mai 2011 leer bzw. sind in der Phase der Neuvermietung.

In den Gemeinden unter 25 000 Einwohnern liegt die Eigentumsquote zwischen 53 % und bis zu 62 % (Schaubild 4). Im Vergleich zu den größeren Städten wird in den kleineren Gemeinden mehrheitlich eigener Wohnraum genutzt. Höhere Immobilienpreise und die geringere Verfügbarkeit von Bauland stehen hingegen in den Mittel- und Großstädten einem Eigenheim entgegen, weshalb die Anzahl der Mietobjekte gegenüber den Eigenheimen überwiegt. In den Gemeinden über 25 000 Einwohnern stehen weniger als 4 % der Wohnungen leer. Der Leerstand gibt den Anteil der Woh-

2 Gaebe, Wolf: Verdichtungsräume, Stuttgart, 1987, S. 45ff



Ergebnisse online

Alle Daten des Zensus 2011 sind bis auf Gemeindeebene über die Zensusdatenbank unter <https://ergebnisse.zensus2011.de> im Internet abrufbar. Die Zensusdatenbank ist das Herzstück der Veröffentlichung der Zensusergebnisse, die es unterschiedlichen Nutzergruppen ermöglicht, flexibel und komfortabel aus dem breiten Spektrum der Zensusergebnisse auszuwählen.

Die aktuelle Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes für alle Kreise und Gemeinden in Baden-Württemberg sind über das Internetangebot des Statistischen Landesamtes unter www.statistik-bw.de abrufbar.

nungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum wieder, welche zum Berichtszeitpunkt als leer stehend ausgewiesen wurden. Dabei gilt es zu beachten, dass der Leerstand eine Fluktuationsreserve enthält, die dadurch entsteht, dass umzugsbedingt eine bestimmte Anzahl von Wohnungen zum Stichtag nicht genutzt worden ist, mittlerweile jedoch wieder vermietet wurde. Von den Auskunftspflichtigen als leer stehend gemeldet bedeutet darüber hinaus nicht zwangsläufig, dass die Wohnung tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt angeboten wird.

Ferien- und Freizeitwohnungen bleiben für die Berechnung des Leerstandes unberücksichtigt. Sie nehmen über alle acht Größenklassen Anteile zwischen 0,3 und 4 % ein. Den höchsten Anteil haben sie in Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern. Mehr als ein Drittel aller Ferien- und Freizeitwohnungen befinden sich in diesen knapp 600 Gemeinden.

Größere Wohnungen als im Bundesdurchschnitt

Die durchschnittliche Größe einer Wohnung liegt in Baden-Württemberg bei 95 m². Die Wohnungen im Land sind damit im Schnitt fast 5 m² größer als im bundesweiten Mittel (91 m²). Über ein Drittel der Wohnungen in Baden-Württemberg verfügt über eine durchschnittliche Wohnfläche zwischen 40 und 79 m². Über alle Gemeindegrößenklassen hinweg machen die Wohnungen mit 80 bis 119 m² in etwa ein Drittel der Wohnungen aus. Größere

Wohnungen mit 160 m² und mehr haben in Baden-Württemberg hingegen nur einen Anteil von gut 8 %.

In den Städten mit einer Einwohnerzahl von 100 000 und mehr sind fast 60 % der Wohnungen kleiner als 80 m². Geringere durchschnittliche Wohnflächen zeigen sich mit steigender Einwohnerzahl der Gemeinden, was die Zensusergebnisse im *Schaubild 5* belegen. Tendenziell ist in den Großstädten ein höherer Anteil an kleineren Wohnungen verortet als in kleineren Gemeinden. Wohnheime, zum Beispiel Studenten- oder Altenwohnheime, sorgen in den Großstädten für relativ viele „kleine“ Wohneinheiten mit weniger als 40 m² Wohnfläche. Vergleichsweise große Wohnungen mit 120 m² und mehr finden sich dagegen häufiger in kleineren Gemeinden. Dies zeigt sich durch das relativ große Angebot an „großen“ Wohnungen in den Gemeinden mit weniger als 10 000 Bürgern. Jede dritte Wohnung bietet dort Wohnraum von 120 m² oder mehr.

Fazit

Nach Auswertung der Ergebnisse des Zensus 2011 kann festgestellt werden, dass größere Gebäude mit Wohnraum in den Städten einen höheren Anteil am Bestand einnehmen als in kleineren Gemeinden Baden-Württembergs. Die vorgenommene Klassenbildung nach Gemeindegröße macht deutlich, dass die Zahl der Wohnungen je Gebäude mit zunehmender Einwohnerzahl der Gemeinde steigt. Darüber hinaus lässt sich die Aussage treffen, dass mit abnehmender Einwohnerzahl die Gebäude mit Wohnraum im Schnitt jüngeren Baujahrs sind, während die Wohnfläche bei den kleineren Gemeinden höher ausfällt. In den größeren Städten besteht hingegen eine höhere Nachfrage nach verfügbarem Wohnraum. Dies äußert sich durch die geringste Leerstandquote in Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern.

Baden-Württemberg präsentiert sich bezüglich der Gebäude- und Wohnungssituation im Deutschlandvergleich durchaus positiv. Allen voran das niedrige Durchschnittsalter der Gebäude mit Wohnraum zusammen mit einer verhältnismäßig geringen Leerstandquote zeugt von einem anhaltenden Nachfragepotential und einer regen Wohnbautätigkeit. Größte Herausforderung wird es in den kommenden Jahren sein, ausreichend und vor allem bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Hierfür liefert die Gebäude- und Wohnungszählung als Bestandteil des Zensus für die Kommunen wichtige Basisdaten für den Wohnungsbau. ■