

# Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland



Erste Ergebnisse  
der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

## Impressum

### **Herausgeber:**

Statistische Ämter des Bundes und der Länder

### **Herstellung und Redaktion:**

Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Postfach 91 07 64

30427 Hannover

Telefon: 0511 9898-0

Fax: 0511 9898-4132

E-Mail: [info@statistik.niedersachsen.de](mailto:info@statistik.niedersachsen.de)

Internet: [www.statistik.niedersachsen.de](http://www.statistik.niedersachsen.de)

Karten erstellt mit Easymap.

### **Auskünfte:**

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Telefon: 0511 9898 - 1132

0511 9898 - 1134

Fax: 0511 9898 - 4132

E-Mail: [info@statistik.niedersachsen.de](mailto:info@statistik.niedersachsen.de)

Internet: [www.statistik.niedersachsen.de](http://www.statistik.niedersachsen.de)

Preis: 5,00 €

Die Printveröffentlichung kann bei allen Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder oder im Internet unter [www.statistikportal.de](http://www.statistikportal.de) bestellt werden.

Kostenfreier Download im Internet: [www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/publ.asp](http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/publ.asp)

Erschienen im Januar 2014

Fotorechte (Cover): © Statistische Ämter des Bundes und der Länder

© Landesamt für Statistik Niedersachsen,

Hannover 2014 (im Auftrag der Herausbergemeinschaft).

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

# **Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland**

Erste Ergebnisse  
der Gebäude- und Wohnungszählung 2011



**Inhalt**

## Seite

Vorbemerkungen .....	3
Bestand an Gebäuden und Wohnungen .....	5
Gebäudegröße und Bauweise .....	8
Baujahre .....	11
Eigentumsformen .....	14
Wohnungsnutzung .....	16
Wohnungseerstand .....	19
Wohnungsgröße .....	22
Beheizung und sanitäre Ausstattung .....	25
Tabellen .....	29
Methodische Hinweise .....	36
Mitwirkende Personen .....	40
Anschriften der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder .....	42



## Vorbemerkungen

Mit Stichtag 9. Mai 2011 wurde in Deutschland ein registergestützter Zensus durchgeführt. Dieser hatte zum Ziel, Daten zur Bevölkerung und ihrer Erwerbs- und Wohnsituation zu erheben. Zur Ermittlung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und dessen Nutzung wurde eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011) durchgeführt.

Ziel der GWZ 2011 war die flächendeckende, vollzählige und aktuelle Erfassung aller Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften sowie der darin befindlichen Wohnungen. Die mit der GWZ 2011 ermittelten Bestandszahlen bilden die neue Grundlage für die laufende Fortschreibung der Gebäude und Wohnungen.

Mit den Ergebnissen der GWZ 2011 steht erstmals zuverlässiges Datenmaterial zu einem einheitlichen Stichtag für ganz Deutschland bereit, welches den Gebäude- und Wohnungsbestand, die Struktur und die regionale Verteilung widerspiegelt. Die letzten vergleichbaren Bestandsaufnahmen lieferten die Volkszählung 1987 für das frühere Bundesgebiet und die GWZ 1995 für die neuen Länder und Berlin-Ost.

Die Ergebnisse der GWZ 2011 stehen allen Interessierten in Politik und Verwaltung, Wirtschaft und Forschung sowie Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung. Sie bilden u. a. die Grundlage für wohnungspolitische und raumplanerische Entscheidungen. Für bundesweite Vergleiche steht eine zentrale Zensusdatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder auf dem Internetportal [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de) bereit.

Mit der vorliegenden Publikation werden nun ausgewählte Ergebnisse der GWZ 2011 für Deutschland insgesamt, nach Ländern sowie für alle 301 Kreise (einschließlich der drei Regionalverbände besonderer Art) und 111 kreisfreien Städte vorgestellt.

Zu diesem Zweck wurden die aufbereiteten Erhebungsdaten ausgewertet und zu acht Schwerpunktthemen verdichtet, die Auskunft über den Bestand und die Struktur der Gebäude und Wohnungen sowie deren regionale Verteilung geben.

Jedes dieser thematischen Kapitel beinhaltet neben einem Textbeitrag zusätzliche Tabellen, Diagramme und Karten zur Veranschaulichung der Analyseergebnisse. Im Anhang befinden sich ein Tabellenteil mit ausgewählten Ergebnissen zur GWZ 2011 sowie methodische Hinweise und Erläuterungen.

Gegenstand der Auswertungen in dieser Publikation sind, soweit nicht anders angegeben, Wohngebäude (ohne Wohnheime) und die darin befindlichen Wohnungen. Unberücksichtigt bleiben dabei Wohnungen, die am Stichtag gewerblich oder als Ferien- und Freizeitwohnung genutzt bzw. von Diplomatinen und Diplomaten oder Angehörigen ausländischer Streitkräfte bewohnt wurden.

Die nachfolgenden Analysen und Übersichten basieren auf den Ergebnissen der GWZ 2011 mit Stand Mai 2013. Ihnen liegt der Gebietsstand vom Zensus-Stichtag zugrunde.





## Bestand an Gebäuden und Wohnungen

Zum Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung am 9. Mai 2011 wurden in Deutschland insgesamt 19 060 870 Gebäude mit Wohnraum und 41 298 747 darin enthaltene Wohnungen<sup>1)</sup> gezählt.

### Wohngebäude dominieren

Bei den Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um Wohngebäude (ohne Wohnheime)<sup>2)</sup>, d. h. Gebäude, die größtenteils zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese machen bundesweit etwa 96 % des Gebäudebestandes aus und enthalten rund 95 % der Wohnungen.

**Tab. 1: Gebäude und Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Gebäudeart**

Gebäudeart	Gebäude	Wohnungen
	Anzahl	
Gebäude mit Wohnraum	19 060 870	41 298 747
Wohngebäude (o. Wohnheime)	18 367 576	39 431 696
Sonstige Gebäude mit Wohnraum	673 166	1 410 783
Wohnheime	20 128	456 268
Bewohnte Unterkünfte	9 921	14 902
<b>Insgesamt</b>	<b>19 070 791</b>	<b>41 313 649</b>

Die zweithäufigste Gebäudeart sind Sonstige Gebäude mit Wohnraum, also solche Gebäude, die überwiegend Nichtwohnzwecken dienen. Wohnheime weisen mit 0,1 % bei den Gebäuden bzw. 1,1 % bei den Wohnungen nur einen marginalen Anteil am gesamten Bestand auf. Darüber hinaus existiert in Deutschland behelfsmäßiger Wohnraum (z. B. in Wohn- oder Bauwagen, Baracken, Gartenlauben) in einem Umfang von knapp 10 000 bewohnten Unterkünften.

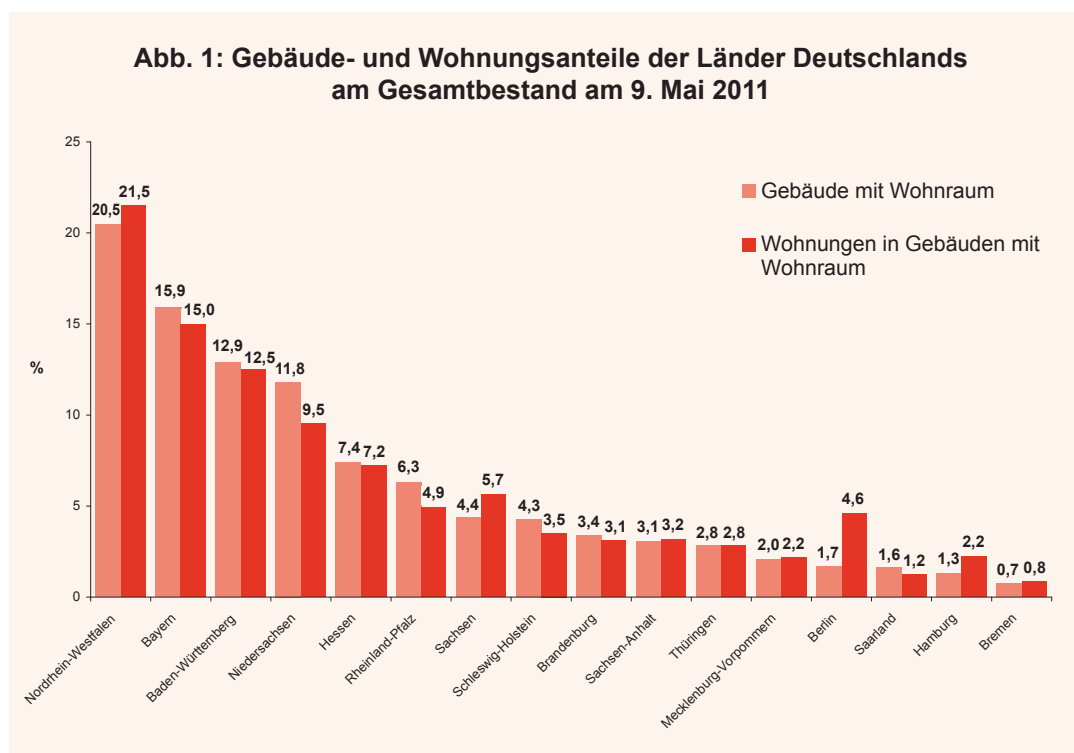
### Die Hälfte aller Gebäude und Wohnungen verteilt sich auf nur drei Länder

Die Anteile der Länder am gesamten Gebäude- und Wohnungsbestand (s. Diagramm auf der nächsten Seite) zeigen, dass sich fast die Hälfte aller Gebäude und Wohnungen Deutschlands in den drei einwohnerstärksten Ländern Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg konzentriert.

Hervorstechend sind die Werte für Berlin, dessen Wohnungsanteil mit 4,6 % (entspricht rund 1,8 Mio. Einheiten) deutlich über dem Gebäudeanteil von 1,7 % (317 000 Einheiten) liegt. Ursächlich ist die urbane, hoch verdichtete Wohnbebauung, die von großen Mehrfamilienhäusern in Reihen- und Geschossbauweise geprägt ist.

1) In den Analysen dieses Kapitels werden Ferien- und Freizeitwohnungen mitgezählt.

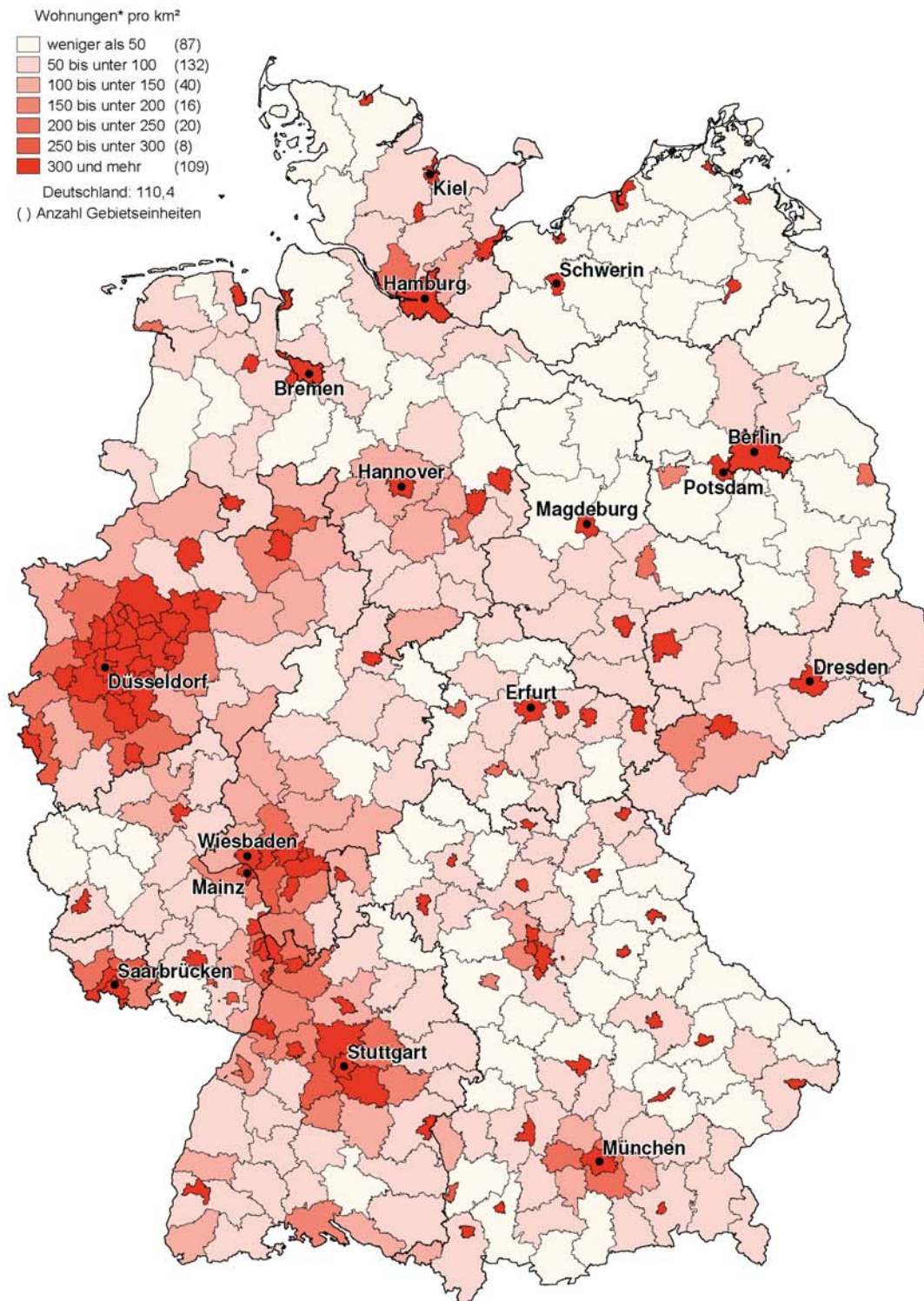
2) Wenn nachfolgend von Wohngebäuden die Rede ist, sind stets Wohngebäude (ohne Wohnheime) gemeint.



### Wohnungsdichte in München am höchsten

Die Wohnungsdichte (Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden pro Quadratkilometer,  $W/km^2$ ) liegt im Bundesdurchschnitt bei etwa  $110 W/km^2$ , wobei die regionalen Werte eine beträchtliche Streubreite aufweisen. An der Spitze stehen Werte im vierstelligen Bereich, die von 24 kreisfreien Städten erreicht werden, angeführt von der bayerischen Landeshauptstadt München mit  $2\,332,5 W/km^2$ . Ein Ballungsraum mit beachtlicher Flächenausdehnung wird in Nordrhein-Westfalen an Rhein und Ruhr erkennbar.

# Wohnungsdichte in den Landkreisen und kreisfreien Städten am 9. Mai 2011



\* In Wohngebäuden (ohne Wohnheime), einschließlich Ferien- und Freizeitwohnungen, ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte.

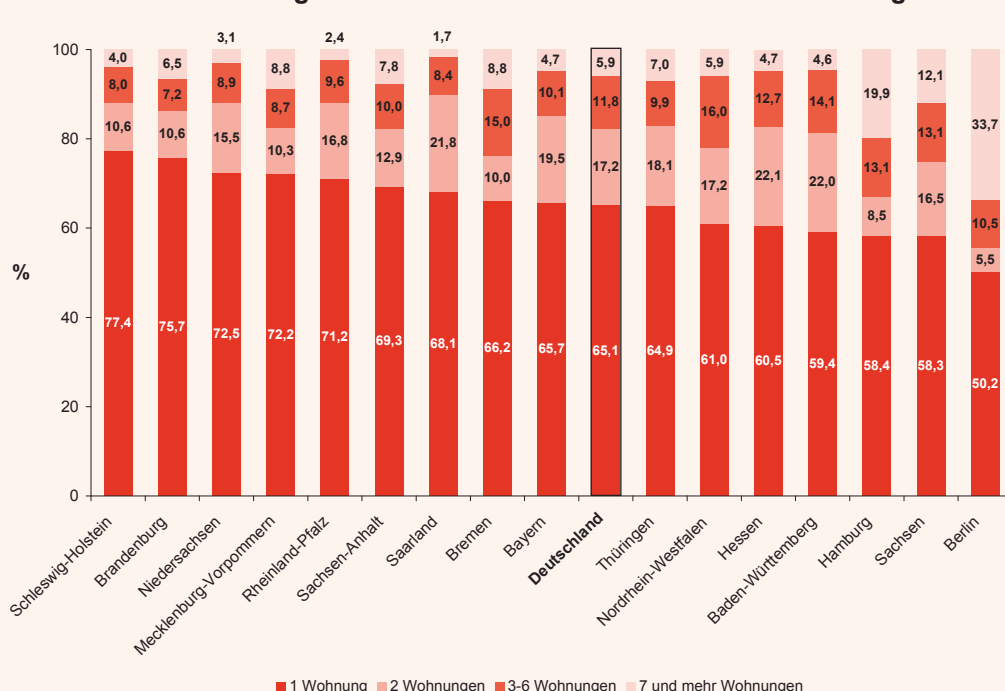
## Gebäudegröße und Bauweise

### Die meisten Wohngebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser

Die Mehrzahl der 18 Mio. Wohngebäude in Deutschland sind mit einem Anteil von 65 % Gebäude mit lediglich einer Wohnung. Weitere 17 % sind Gebäude mit zwei Wohnungen, der Rest solche mit drei und mehr Wohnungen. Nur etwa 6 % des Bestands sind große Mehrfamilienhäuser, die sieben und mehr Wohnungen enthalten. Auf diese Größenklasse entfällt allerdings fast ein Drittel aller Wohnungen – einen etwa genauso hohen Anteil weisen Wohnungen in Einfamilienhäusern auf.

Die Verteilung der Gebäudegrößenklassen variiert zwischen den Ländern zum Teil erheblich. So ist der Anteil an Gebäuden mit sieben und mehr Wohnungen in den ostdeutschen Flächenländern mit rund 9 % mehr als doppelt so hoch wie in den westdeutschen, wo er bei 4 % liegt. Zugleich sind große Wohngebäude ein urbanes Phänomen, wie die hohen Werte in den Stadtstaaten zeigen. Dies gilt vor allem für Berlin, wo jedes dritte Wohngebäude über sieben und mehr Wohnungen verfügt. Einfamilienhäuser sind demgegenüber für die eher ländlichen und dünner besiedelten Flächenländer typisch. Hierzu zählen insbesondere die Länder Schleswig-Holstein, Brandenburg, Niedersachsen sowie Mecklenburg-Vorpommern und Rheinland-Pfalz.

**Abb. 2: Wohngebäude am 9. Mai 2011 nach Zahl der Wohnungen**



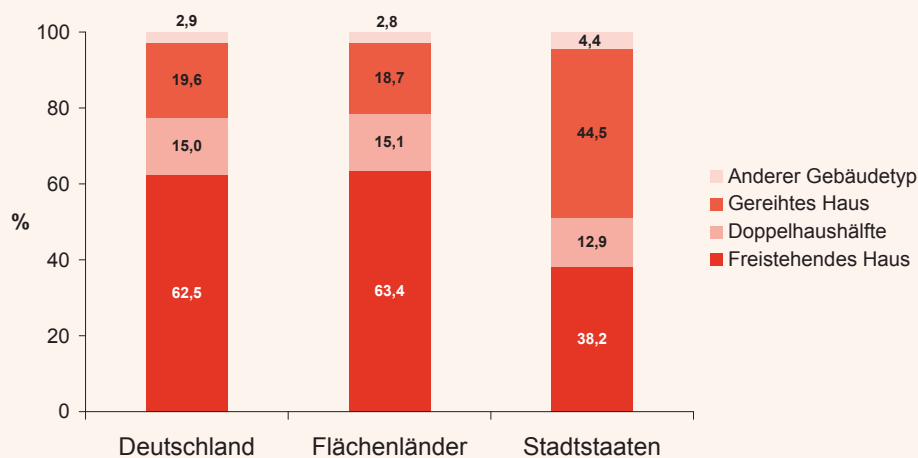
Die genannten Unterschiede spiegeln sich auch in den durchschnittlichen Gebäudegrößen wider. Spitzenwerte von über fünf Wohnungen pro Gebäude weisen außer der Hauptstadt Berlin noch Rostock, Leipzig, München und Dresden auf. Hohe Wohnraumverdichtung liegt auch im Ruhrgebiet vor, wo mehrere Großstädte und deren Einzugsgebiete eng beieinander liegen.

### Mehr als jedes zweite Wohngebäude ist freistehend gebaut

Rund zwei Drittel der Wohngebäude sind freistehend, ein Drittel ist als Doppel- oder gereihtes Haus mit anderen Gebäuden aneinander gebaut. Die regionale Verteilung der Bautypen ist dabei ebenfalls durch Stadt-Land-Unterschiede geprägt. So ist in den Stadtstaaten fast jedes zweite Wohnhaus gereiht, in den Flächenländern nur jedes fünfte.

Umgekehrt sind in den Flächenländern freistehende Gebäude stark vorherrschend. Die Kreise mit den höchsten Werten befinden sich im Osten Bayerns: Mit Quoten um die 90 % ist in diesen Gebieten fast jedes Wohngebäude in freistehender Bauweise ausgeführt.

Abb. 3: Wohngebäude am 9. Mai 2011 nach Gebäudetyp





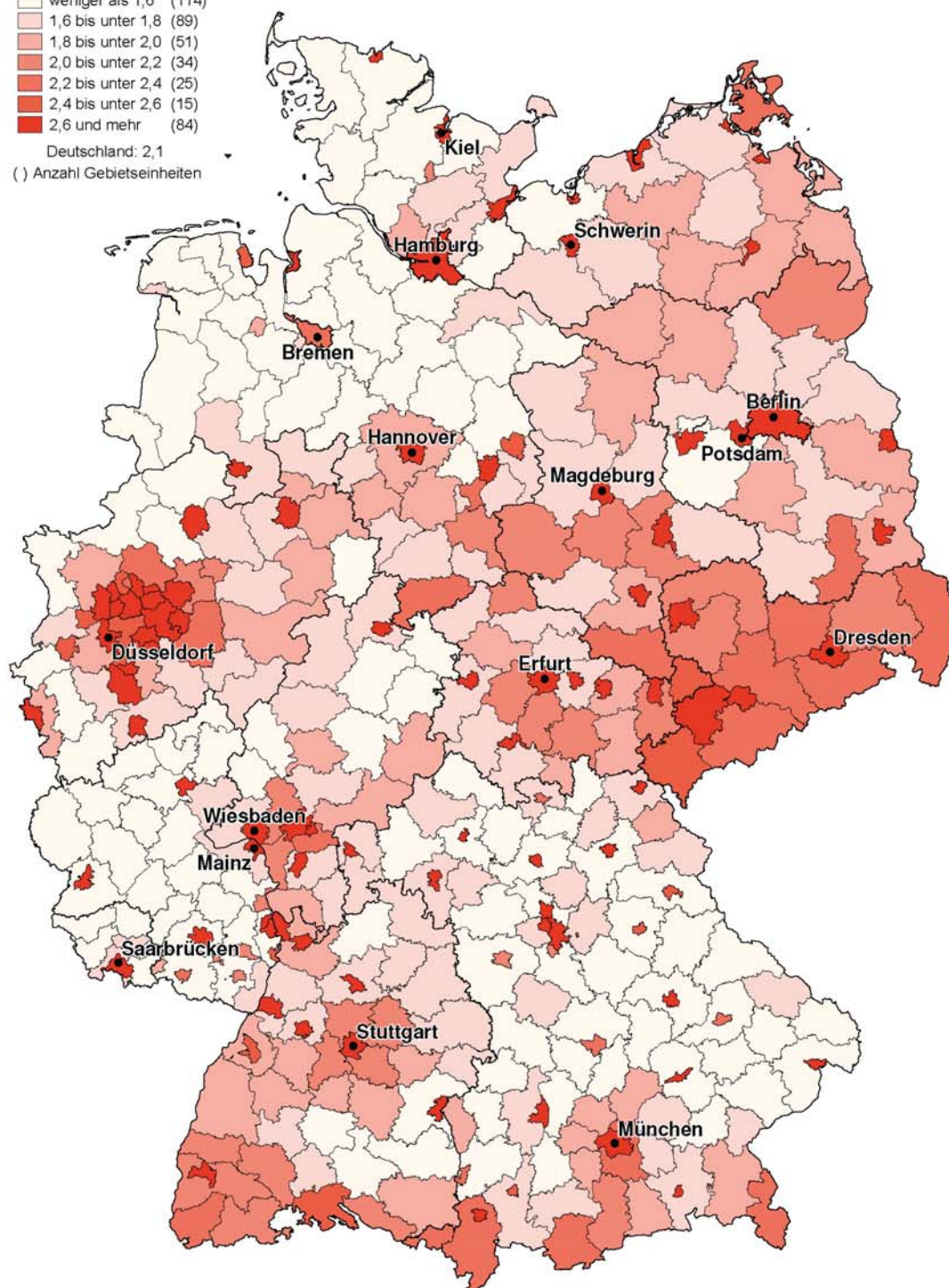
# Durchschnittliche Wohnungsanzahl pro Wohngebäude in den Landkreisen und kreisfreien Städten am 9. Mai 2011

Durchschnittliche Wohnungsanzahl



Deutschland: 2,1

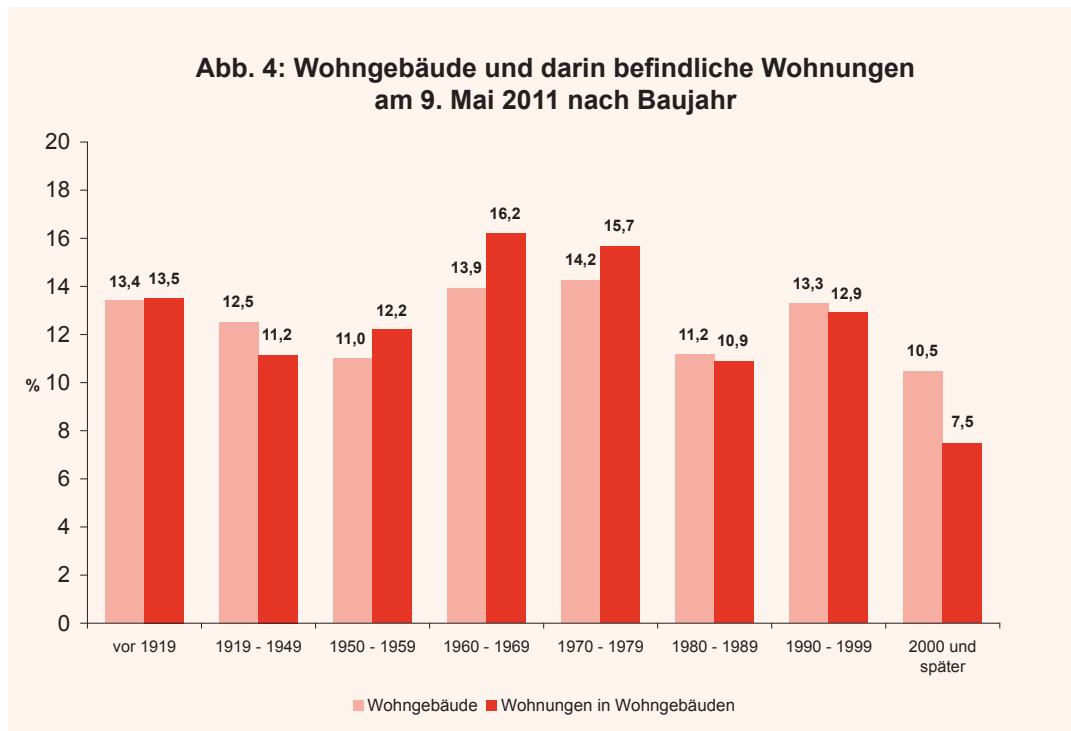
( ) Anzahl Gebietseinheiten



## Baujahre

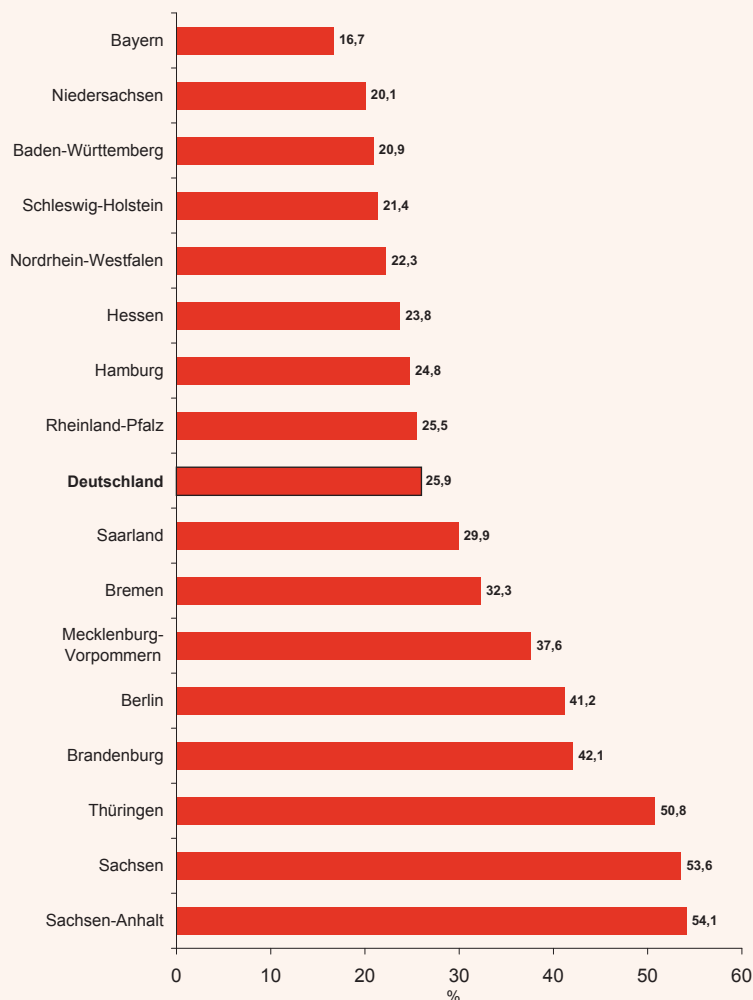
### Gebäudebestände im Osten älter

Fast drei Viertel aller Gebäude und Wohnungen in Deutschland entstanden erst nach 1950, wobei die 1960er und 1970er Jahre als die stärksten Baudekaden hervortreten.



Der Ländervergleich (s. Diagramm nächste Seite) lässt ein beträchtliches Altersgefälle zwischen Ost und West erkennen. So weisen die östlichen Länder weitaus größere Anteile an Altbauten mit einem Baujahr vor 1950 auf als die westlichen. Die dort vorherrschenden Gebäude und Wohnungen aus den Jahren 1950 bis 1989 fallen in den östlichen Ländern hingegen weniger ins Gewicht. Bei den Wohnungen dieses Alterssegments fällt der Unterschied etwas geringer aus als bei den Gebäuden, da zwischen 1950 und 1989 im Osten zwar weniger Gebäude entstanden, es sich bei diesen jedoch zumeist um größere Mehrfamilienhäuser handelt. Dies wird auch im Vergleich der durchschnittlichen Wohnungszahlen erkennbar: Während in den westlichen Flächenländern ein Wohngebäude aus der Zeit zwischen 1950 und 1989 durchschnittlich 2,1 Wohnungen enthält, sind es in den östlichen 3,6 Wohnungen.

In den Altersklassen nach 1989 gleichen sich die Gebäude- und Wohnungsanteile in Ost und West weitgehend an. Insgesamt ist für die 1990er Jahre ein Anstieg gegenüber dem vorangegangenen Jahrzehnt zu verzeichnen, worin sich u. a. der Nachwende-Bauboom zeigt. Die darauffolgende Dekade (2000 und später) weist wiederum sinkende Anteilswerte auf. Der in Relation zu den Gebäuden deutlich geringere Wohnungsanteil in dieser Altersklasse deutet auf die gewachsene Bedeutung des Einfamilienhauses hin.

**Abb. 5: Wohngebäude mit Baujahr vor 1950 am 9. Mai 2011**

### Höchster Neubauanteil im Nordosten

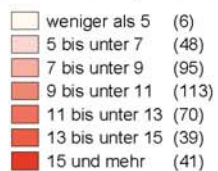
In der Kreiskarte ist als Gradmesser der Neubauaktivität der jeweilige Anteil der seit der Jahrtausendwende fertig gestellten Wohngebäude an der Gesamtzahl abgebildet.

Größere Gebiete mit hohen Neubauanteilen lassen sich vor allem im Umland von Großstädten erkennen. Ein besonders markantes Beispiel hierfür sind die Brandenburger Kreise rund um Berlin mit Werten von bis zu 22 %. Der Anteil von Berlin selbst beträgt dabei lediglich 9 %. Auffallend sind darüber hinaus die Ostseegebiete Mecklenburg-Vorpommerns sowie ein ausgedehnter Gebietsgürtel im Nordwesten Deutschlands.



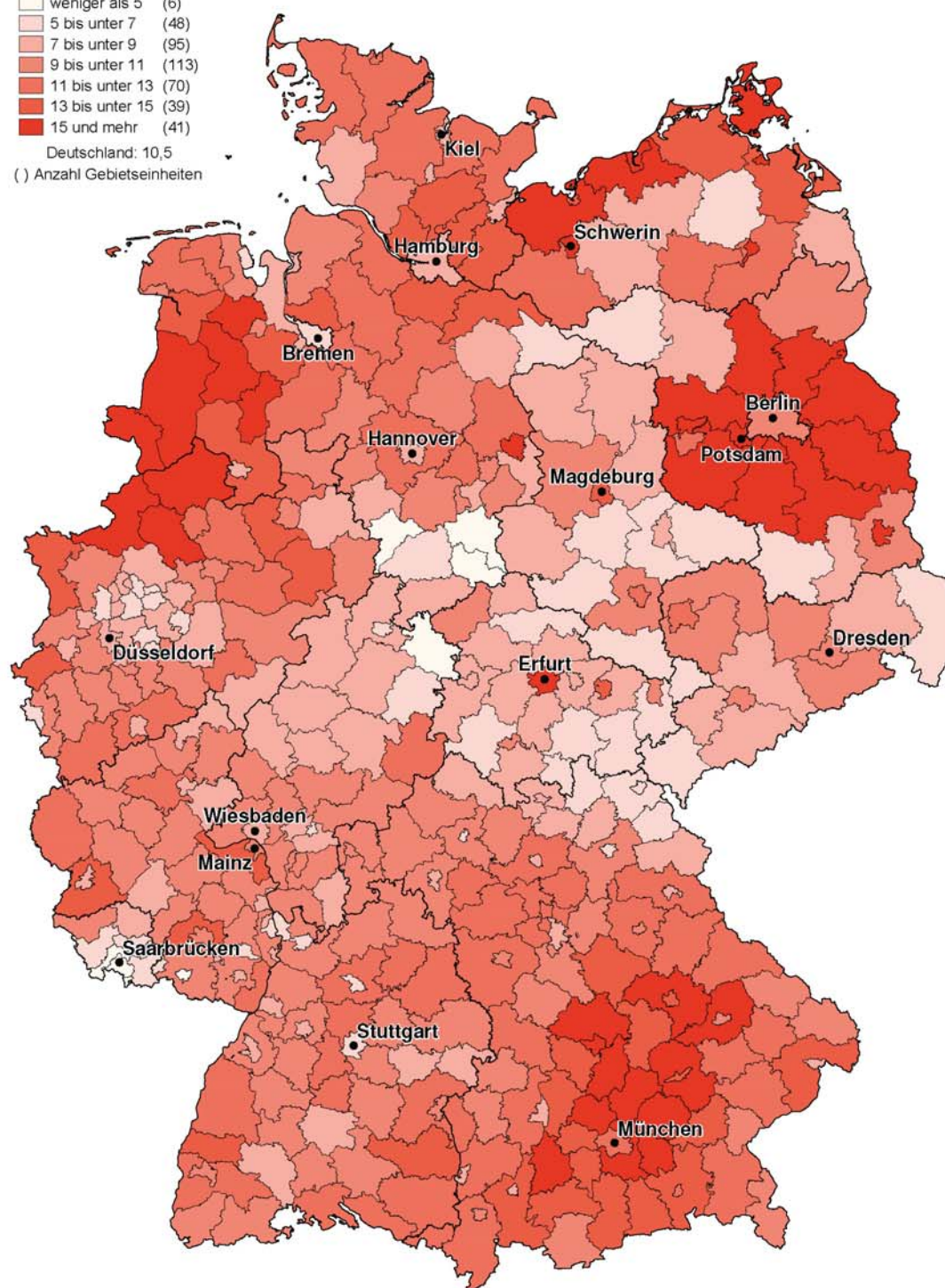
## Wohngebäude mit Baujahr 2000 und später in den Landkreisen und kreisfreien Städten am 9. Mai 2011

Anteil an allen Wohngebäuden in %



Deutschland: 10,5

( ) Anzahl Gebietseinheiten

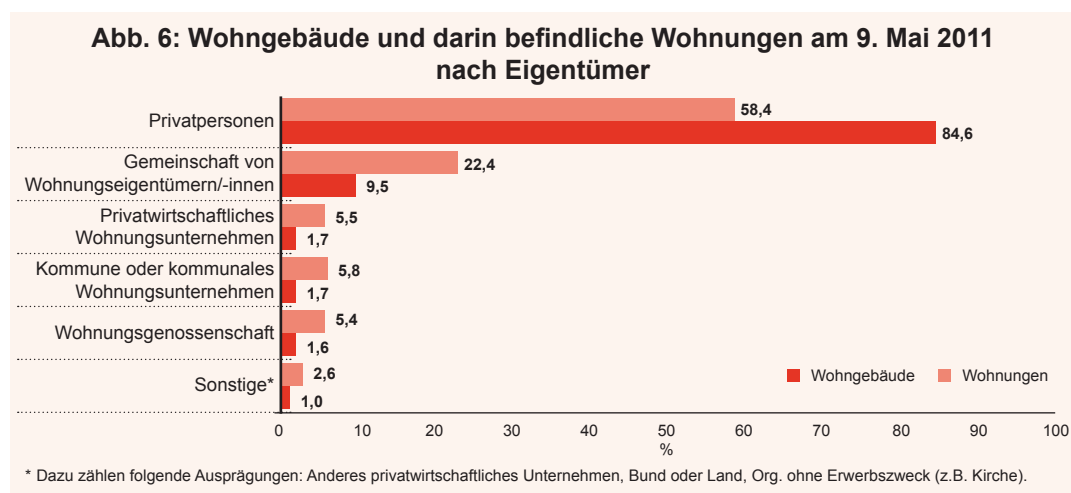


## Eigentumsformen

### Wohnraumversorgung überwiegend in privater Hand

In Deutschland verfügen Privatpersonen über 84,6 % der Wohngebäude und über 58,4 % der Wohnungen. Dies ist damit die am stärksten vertretene Eigentumsform. Am zweithäufigsten treten Wohnungseigentumsgemeinschaften in Erscheinung. Ihr Anteil an den Gebäuden liegt bei 9,5 %. Bei den dazugehörigen Wohnungen handelt es sich um selbst genutztes Eigentum und um Wohnungen, die dem Mietwohnungsmarkt zugeordnet werden können. Zusammen machen Eigentumswohnungen fast ein Viertel des gesamten Wohnungsbestands aus.

Weite Teile des übrigen Wohnraums verteilen sich auf drei Eigentumsformen: Hierbei handelt es sich um Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften. Bei den Gebäuden liegen die Anteile jeweils bei weniger als 2 %, bei den Wohnungen zwischen 5 % und 6 %.



Die Verhältnisse von Gebäude- und Wohnungsanteilen in den verschiedenen Eigentümerformen weisen auf unterschiedliche Bestandsstrukturen hin. Etwa 92 % der Gebäude von Privatpersonen sind Ein- und Zweifamilienhäuser. In den Gebäudebeständen anderer Eigentumsformen überwiegen hingegen Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von etwa 68 %.

### Kommunaler und genossenschaftlicher Wohnraum regional von Bedeutung

Hinsichtlich der Verteilung der verschiedenen Eigentumsformen zeigen sich ausgeprägte regionale Unterschiede. So befindet sich in den ostdeutschen Flächenländern etwa jede vierte Wohnung (26,5 %) in einem kommunalen oder genossenschaftlichen Wohngebäude. Für einzelne kreisfreie Städte in den östlichen Ländern werden sogar mehr als doppelt so hohe Anteile festgestellt.

Ähnliche Verhältnisse herrschen in den Stadtstaaten, dort entfallen insgesamt 25,4 % der Wohnungen auf kommunale Unternehmen und genossenschaftlich organisierte Eigentümerinnen und Eigentümer. In den westlichen Flächenländern sind diese lediglich punktuell und zumeist in urbanen Zentren mit größeren Beständen vertreten. Daher liegt dort der entsprechende Anteil beider Eigentumsformen zusammen bei 7,4 %.



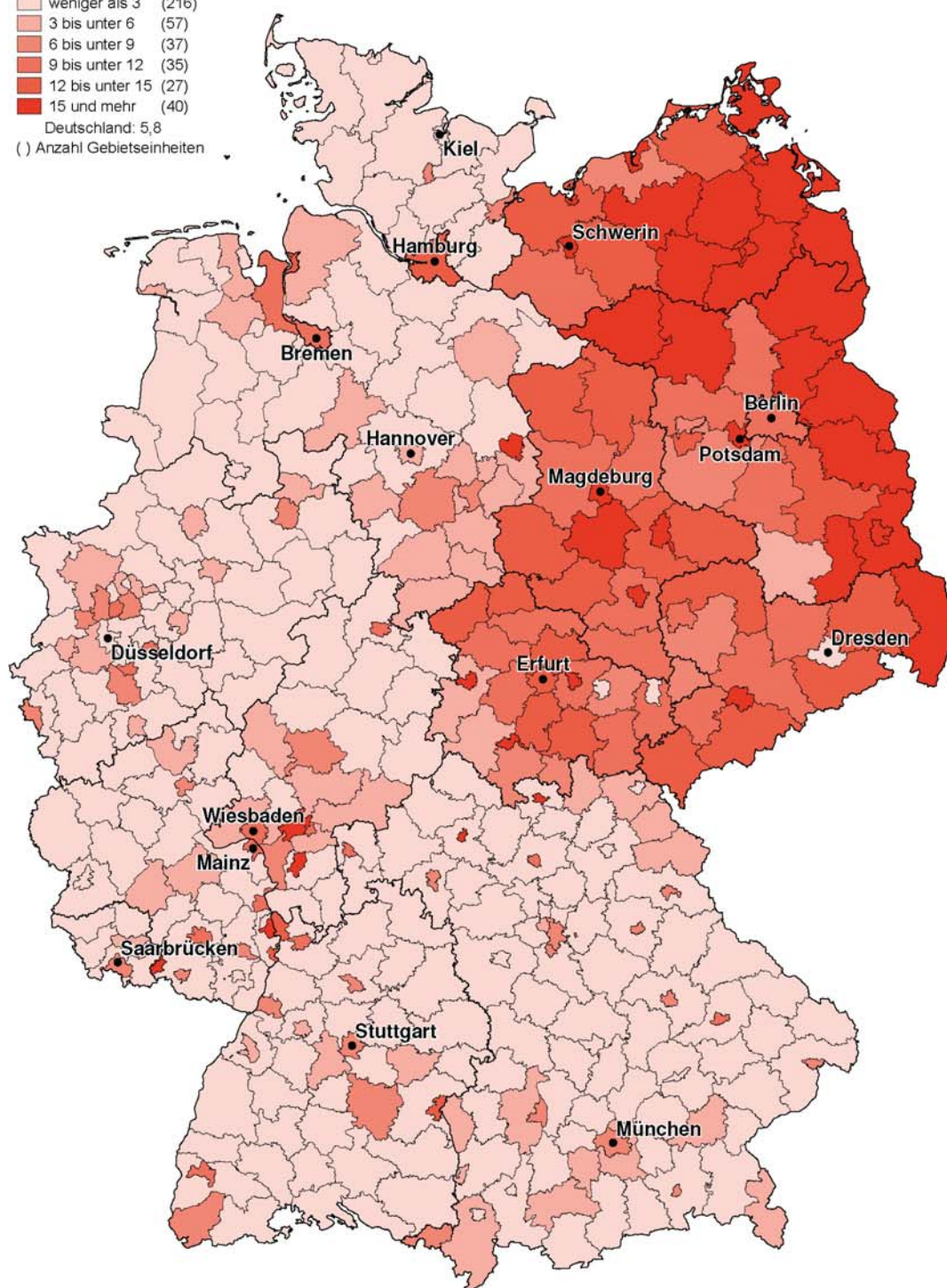
## Kommunale Wohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten am 9. Mai 2011

Anteil an allen Wohnungen in %

- weniger als 3 (216)
- 3 bis unter 6 (57)
- 6 bis unter 9 (37)
- 9 bis unter 12 (35)
- 12 bis unter 15 (27)
- 15 und mehr (40)

Deutschland: 5,8

( ) Anzahl Gebietseinheiten



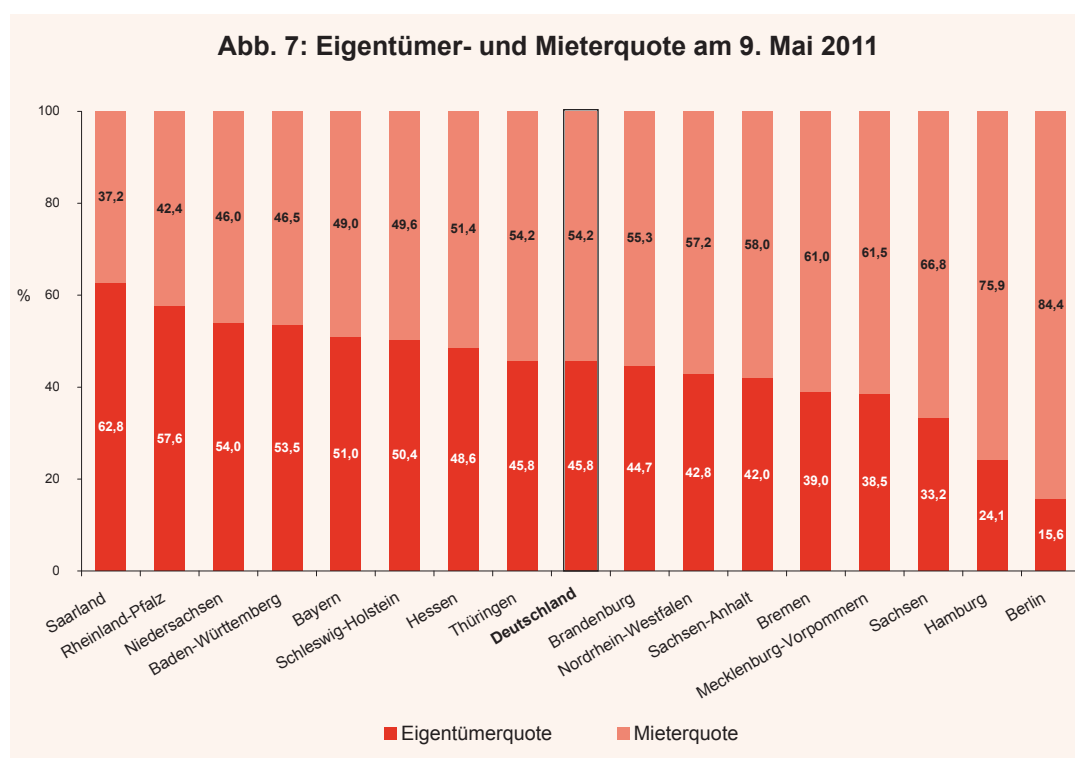
## Wohnungsnutzung

### Mehrheitlich Mietwohnungen

Am Zensusstichtag wurden 17 091 255 aller bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt. Somit liegt die Eigentümerquote in Deutschland bei 45,8 %. Mietwohnungen sind mit einem Anteil von 54,2 % bundesweit in der Überzahl.

Regional sind die Schwerpunkte mitunter anders gelagert: Abgesehen von Nordrhein-Westfalen und Hessen überwiegt in den westlichen Flächenländern selbstgenutztes Wohneigentum. Dies ist mit einer Quote von 62,8 % insbesondere im Saarland der Fall, aber auch Rheinland-Pfalz und Niedersachsen erreichen mit 57,6 % und 54,0 % vergleichsweise hohe Werte.

Demgegenüber dominieren in den ostdeutschen Flächenländern Mietwohnungen. In Sachsen werden sogar etwa zwei Drittel der Wohnungen derart genutzt. Dies gilt umso mehr für die hoch verdichteten Stadtstaaten: Mit Anteilen von 24,1 % und 15,6 % weisen Hamburg und Berlin die geringsten Eigentümerquoten auf.



Die Kreisebene wird vom Stadt-Land-Gegensatz beherrscht: niedrige Eigentümerquoten in kreisfreien Städten, hohe Werte in Landkreisen. Dieses Schema wird selten durchbrochen. Besonders hohe Eigentümeranteile weisen ländliche Räume im Südwesten Deutschlands, in Ostbayern und im westlichen Niedersachsen auf.

Insgesamt zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen Wohnungsnutzung und Gebäudegröße: Gebiete mit hohen Mieterquoten weisen in der Regel hohe Geschossbauanteile auf.

### Wohneigentum bestimmt Neubau

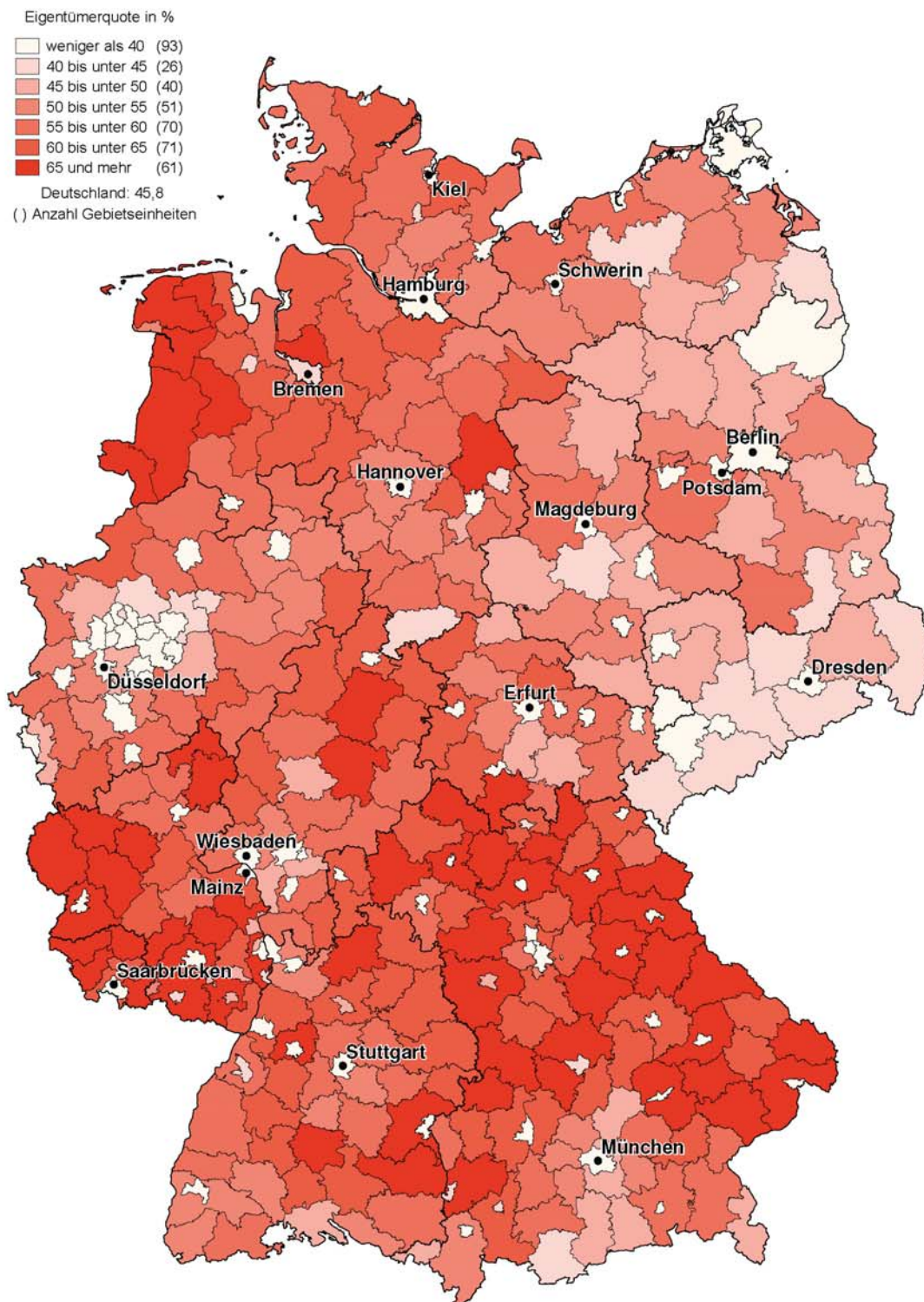
Bei den Altbau- und Nachkriegsbeständen handelt es sich deutschlandweit überwiegend um Mietwohnungen. Bezogen auf den Wohnraum, der zwischen 1970 und 1999 errichtet wurde, halten sich Eigentümer- und Mieterquote in etwa die Waage. Für die späteren Baujahre wird ein deutliches Übergewicht der von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnten Wohnungen festgestellt. In den ostdeutschen Flächenländern vollzieht sich dieser Anstieg äußerst sprunghaft, da in den Jahren zwischen 1950 und 1989 dort kaum Eigenheime, sondern überwiegend (Miet-) Wohnungen in Geschossbauten entstanden sind. Auch für die Stadtstaaten kann eine entsprechende Verlagerung der Wohnungsnutzung festgestellt werden.

**Tab. 2: Eigentümerquote am 9. Mai 2011 nach Baujahr**

Baujahr	Deutschland	Westdeutsche Flächenländer	Ostdeutsche Flächenländer	Stadtstaaten
	%			
vor 1919	42,1	46,5	46,3	12,7
1919 - 1949	45,5	46,6	50,5	25,8
1950 - 1959	36,6	38,7	38,8	16,0
1960 - 1969	39,4	44,4	14,8	19,2
1970 - 1979	47,6	53,7	20,4	22,0
1980 - 1989	51,4	59,7	27,7	20,4
1990 - 1999	47,4	49,2	44,9	26,4
2000 - 2005	67,2	67,1	70,0	55,4
2006 und später	65,0	65,3	66,4	56,9
<b>Insgesamt</b>	<b>45,8</b>	<b>49,8</b>	<b>39,8</b>	<b>20,7</b>



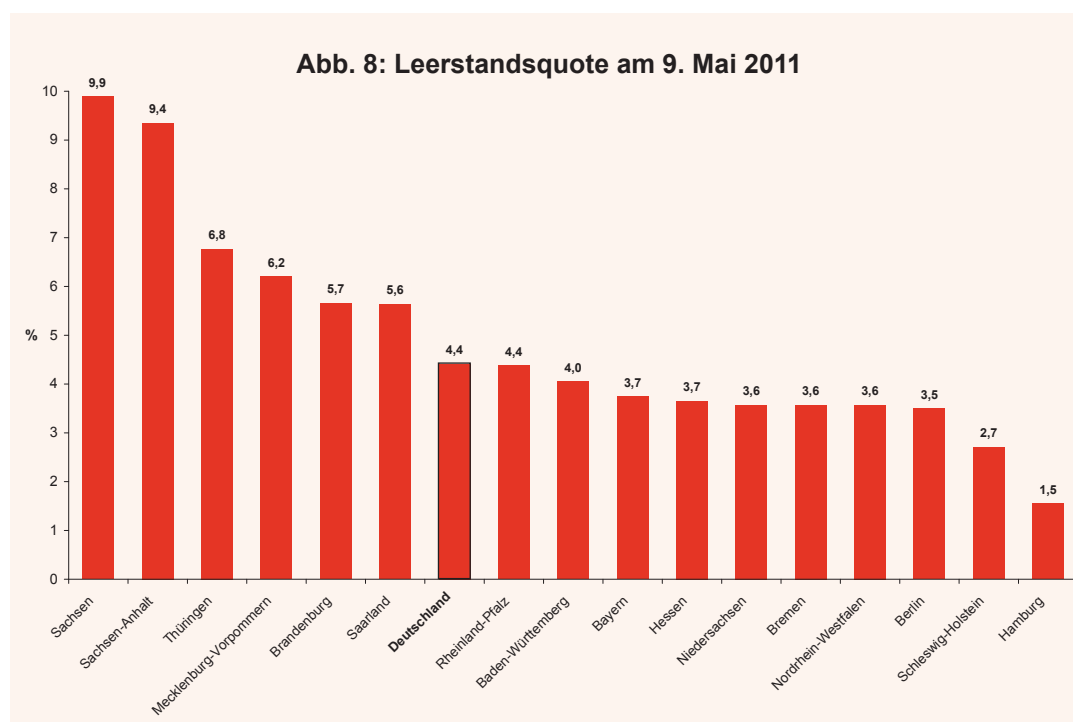
## Eigentümerquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten am 9. Mai 2011



## Wohnungsleerstand

### Regional differenziertes Bild

Am 9. Mai 2011 standen in Deutschland 1 720 083 Wohnungen in Wohngebäuden leer. Dies entspricht einer Quote von 4,4 %. Ein Blick auf die Ergebnisse der einzelnen Länder zeigt die große Spannweite dieses wichtigen Wohnungsmarktindikators. Mit 1,5 % wird der niedrigste Wert in Hamburg gemessen. Am höchsten ist der Wohnungsleerstand mit 9,9 % in Sachsen.



Es fällt zudem auf, dass alle ostdeutschen Flächenländer überdurchschnittlich hohe Anteile leer stehender Wohnungen aufweisen. Die Leerstandsquote liegt in diesen Ländern insgesamt bei 8,0 %. Demgegenüber sind die Werte der westlichen Flächenländer – mit Ausnahme des Saarlandes – unterdurchschnittlich ausgeprägt, so dass dort nur 3,7 % gemessen werden.

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte folgt die Verteilung der am Stichtag unbewohnten Wohnungen dem beschriebenen Muster. Bei fast allen ostdeutschen Kreisen liegen die Leerstandsquoten über dem Bundesdurchschnitt. Vergleichsweise niedrige Häufigkeiten treten insbesondere im Umland Berlins in Erscheinung, dort werden Werte zwischen 2,9 % und 6,3 % festgestellt. Außerhalb dieses Ballungsgebietes bewegen sich einzelne Kreise und kreisfreie Städte in Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen ebenfalls unterhalb des bundesweiten Mittelwerts.

Im Westen Deutschlands wurden lediglich für ein Drittel der Kreise und kreisfreien Städte überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten ermittelt. Die betroffenen Gebietseinheiten verteilen sich zwar über alle Flächenländer, jedoch keineswegs gleichmäßig.

Hohe Leerstandsquoten werden häufig in strukturschwachen und/oder ländlich geprägten Räumen vorgefunden. In den prosperierenden Ballungszentren ist geringer Wohnungsleerstand mit Quoten von unter 3 % hingegen die Regel, aber auch in einigen mittelgroßen Städten herrschen vergleichbare Verhältnisse. Hierzu zählen bekannte Universitätsstandorte wie die Städte Münster, Jena oder Erlangen.

Insgesamt ergibt sich ein differenziertes Gesamtbild der Verteilung des Wohnungsleerstands: Abgesehen vom prägnanten Ost-West-Unterschied findet sich in nahezu allen Teilen Deutschlands ein Nebeneinander gegensätzlicher Angebotslagen.

### Häufig eine Frage des Baualters

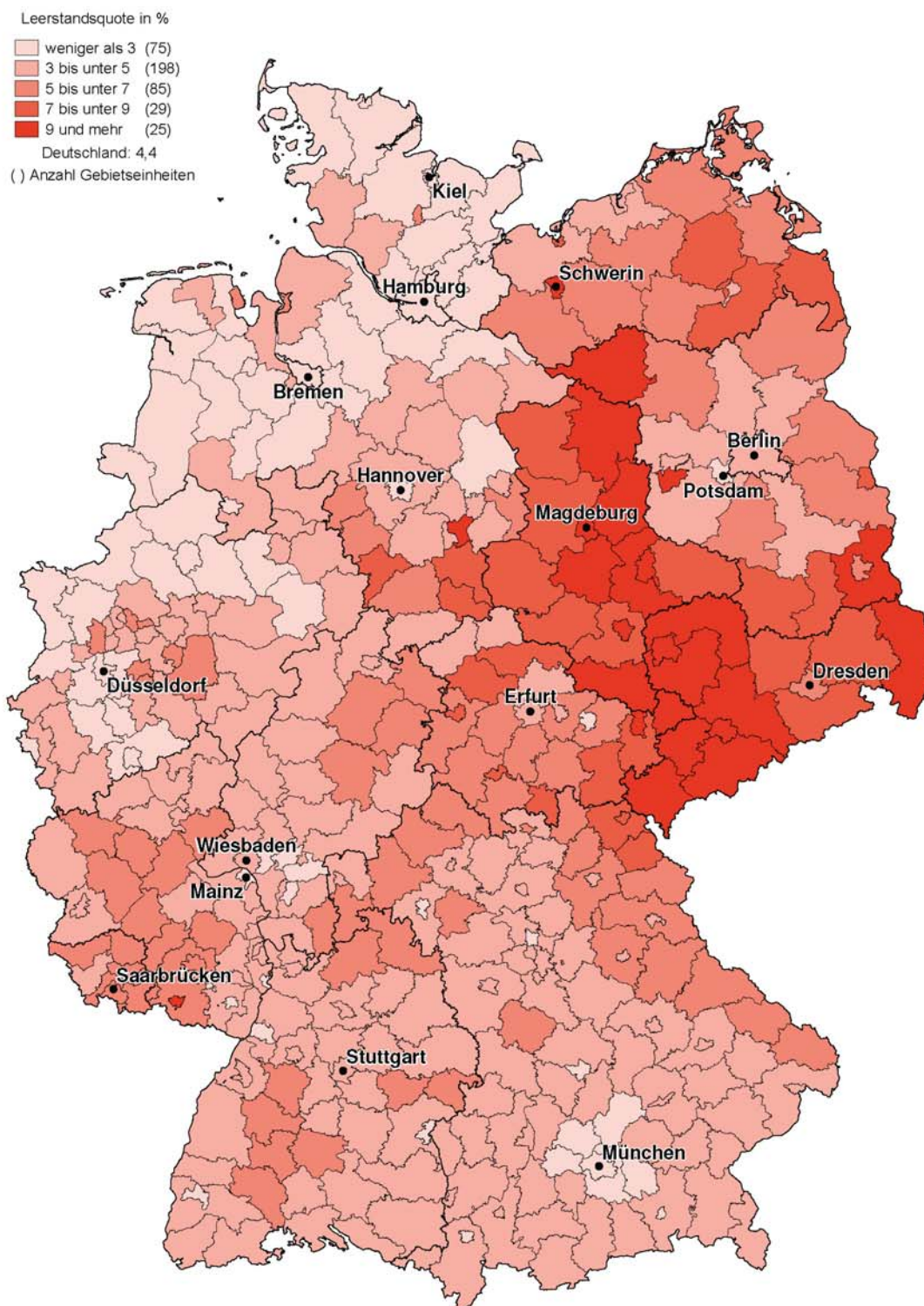
Neben quantitativen sind auch qualitative Aspekte des Leerstands von Bedeutung. So zeigt z. B. eine Analyse der Baujahre, dass sich unbewohnte Wohnungen häufiger in älteren Gebäuden befinden. Trotz regionaler Schwankungen gilt dieser Befund für alle Länder, wobei in den westdeutschen Flächenländern stärker die Nachkriegsbestände betroffen sind, im Osten hingegen eher Altbauten mit Baujahr vor 1950. Dort befindet sich zudem ein großer Anteil der unbewohnten Wohnungen in Gebäuden, die in der Hochphase des industriellen Geschosswohnungsbaus (Baujahr 1970 bis 1989) errichtet wurden.

**Tab. 3: Leer stehende Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Baujahr**

Gebietseinheiten	Insgesamt		Davon errichtet im Zeitraum...							
			vor 1950		1950 – 1969		1970 – 1989		1990 und später	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Westdeutsche Flächenländer	1 094 175	100	341 716	31,2	391 731	35,8	248 389	22,7	112 339	10,3
Ostdeutsche Flächenländer	535 991	100	269 834	50,3	71 831	13,4	149 324	27,9	45 002	8,4
Stadtstaaten	89 917	100	39 948	44,4	22 300	24,8	21 129	23,5	6 540	7,3



## Leerstandsquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten am 9. Mai 2011



## Wohnungsgröße

### Wohnungen im Osten kleiner

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in Deutschland beträgt 90,9 m<sup>2</sup> und unterliegt ausgeprägten regionalen Schwankungen. So sind Wohnungen in den fünf ostdeutschen Flächenländern im Durchschnitt wesentlich kleiner als Wohnungen in den westdeutschen Flächenländern. Daneben ist die durchschnittliche Wohnfläche in den Stadtstaaten deutlich kleiner als die in den Flächenländern.

**Tab. 4: Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung am 9. Mai 2011**

Gebietseinheit	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung		
	Insgesamt	...in Ein- und Zwei-familienhäusern	...in Mehr-familienhäusern
	in m <sup>2</sup>		
Berlin	72,2	115,4	67,3
Sachsen	74,4	98,7	62,8
Hamburg	75,1	113,8	65,2
Mecklenburg-Vorpommern	78,9	107,5	59,5
Sachsen-Anhalt	79,1	102,5	61,7
Bremen	80,1	111,3	63,6
Thüringen	81,1	102,2	62,8
Brandenburg	83,7	106,9	61,6
Nordrhein-Westfalen	89,6	116,8	69,8
<b>Deutschland</b>	<b>90,9</b>	<b>116,6</b>	<b>68,9</b>
Schleswig-Holstein	93,1	115,4	65,4
Baden-Württemberg	95,5	116,7	74,8
Hessen	95,9	119,6	72,4
Bayern	96,9	121,6	70,4
Niedersachsen	101,5	122,1	71,0
Saarland	103,4	117,5	73,1
Rheinland-Pfalz	103,7	122,3	74,2

Der Stadt-Land-Gegensatz wird auch auf Kreisebene deutlich: Besonders große Wohnflächen werden in ländlich geprägten Räumen, z. B. im westlichen Niedersachsen oder Ostbayern, festgestellt.

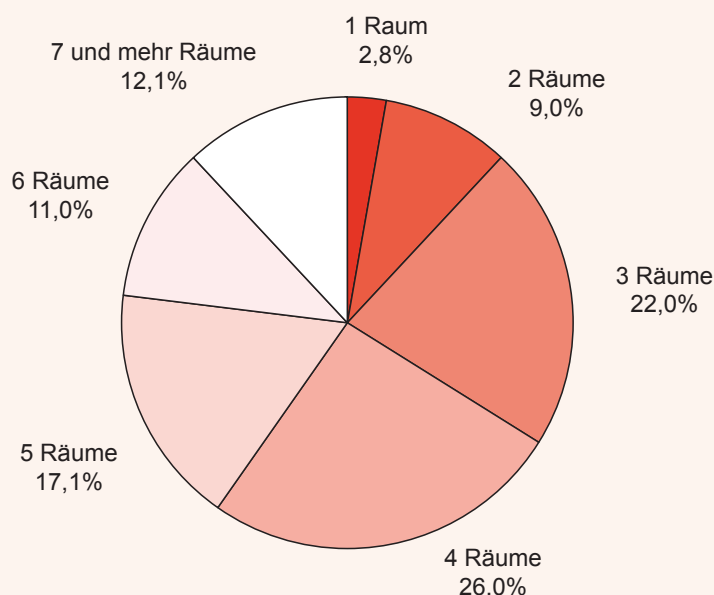
Bei der Analyse dieser regionalen Auffälligkeiten muss berücksichtigt werden, dass die Wohnfläche im Zusammenhang mit der Anzahl der Wohnungen im Gebäude steht. So beträgt die deutschlandweite durchschnittliche Wohnfläche in Ein- und Zweifamilienhäusern 116,6 m<sup>2</sup>, in Mehrfamilienhäusern hingegen nur 68,9 m<sup>2</sup>. Die unterschiedlichen Bestandsstrukturen hinsichtlich der Gebäudegröße tragen daher zur Erklärung der genannten regionalen Unterschiede bei – in Regionen mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Wohnungen im Durchschnitt größer.

## Einraumwohnungen in der Minderzahl

Wohnungen in Deutschland haben durchschnittlich 4,4 Räume, wobei hierzu alle Wohn-, Schlaf- und Esszimmer sowie abgeschlossene Küchen zählen.

Den größten Anteil nehmen Wohnungen mit vier Räumen ein, gefolgt von Wohnungen mit drei und Wohnungen mit fünf Räumen. Nur jeweils etwa ein Achtel des Gesamtwohnungsbestandes entfällt auf Wohnungen mit ein oder zwei Räumen bzw. mit sieben oder mehr Räumen.

**Abb. 9: Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Raumzahl**  
(einschließlich Küche)

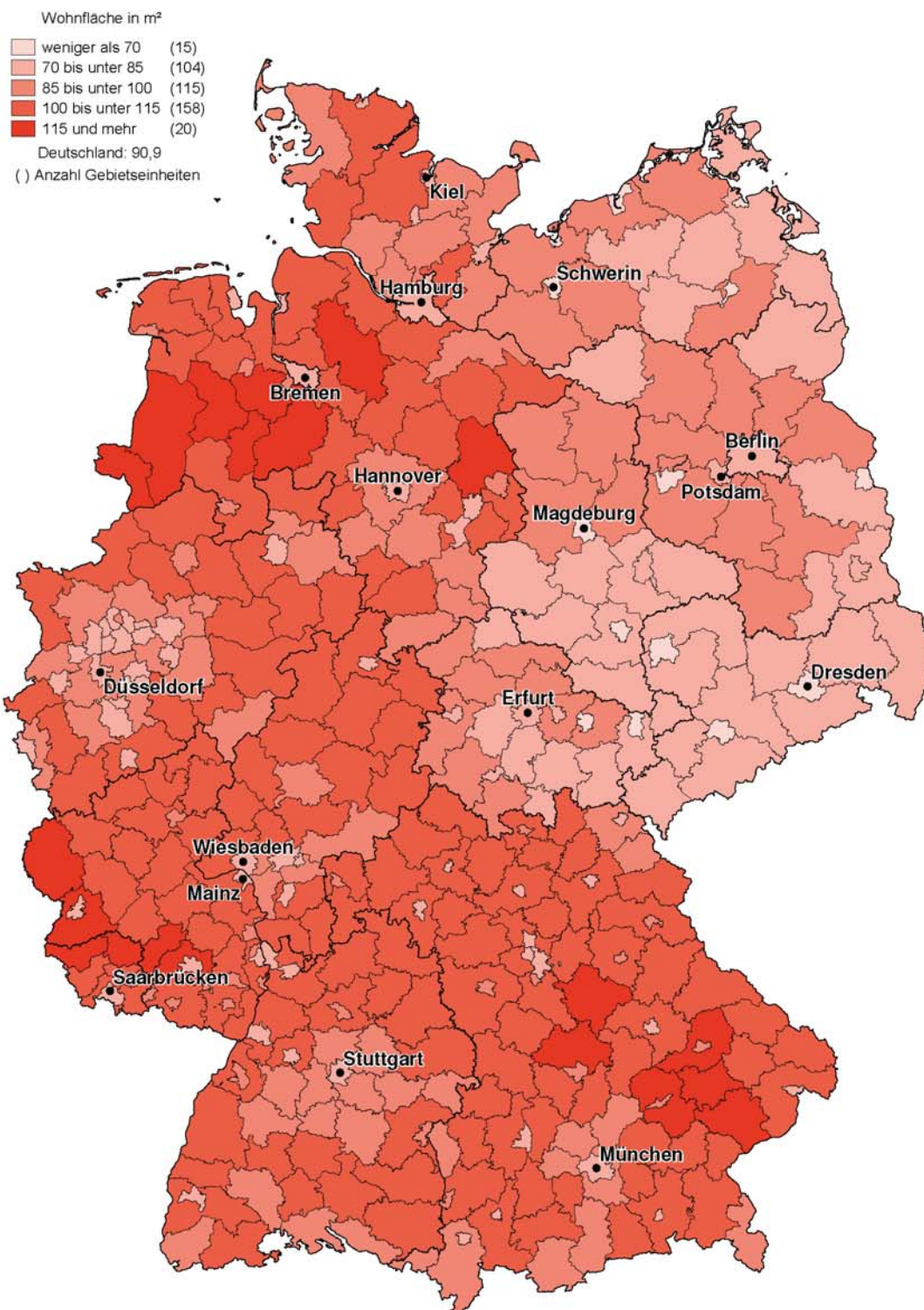


Auf der Ebene der Länder treten analog zur durchschnittlichen Wohnfläche Unterschiede zwischen Stadtstaaten und Flächenländern auf. Die Anteile der Wohnungen mit großer Raumzahl sind in den Flächenländern höher, während in den Stadtstaaten mehr Wohnungen mit kleinerer Zimmerzahl vorhanden sind. Hierbei ist wiederum die unterschiedliche Bestandsstruktur zu berücksichtigen, die sich ebenfalls auf die durchschnittliche Raumzahl auswirkt.

Bei der Betrachtung der Landkreise und kreisfreien Städte fällt auf, dass unter den zehn Städten mit den größten Anteilen von Einraumwohnungen an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) neun kleine und mittelgroße Universitätsstädte zu finden sind. Als Beispiel seien hier Heidelberg und Freiburg im Breisgau genannt, wo jeweils etwa 8 % der Wohnungen nur über ein Zimmer verfügen.



# Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in den Landkreisen und kreisfreien Städten am 9. Mai 2011

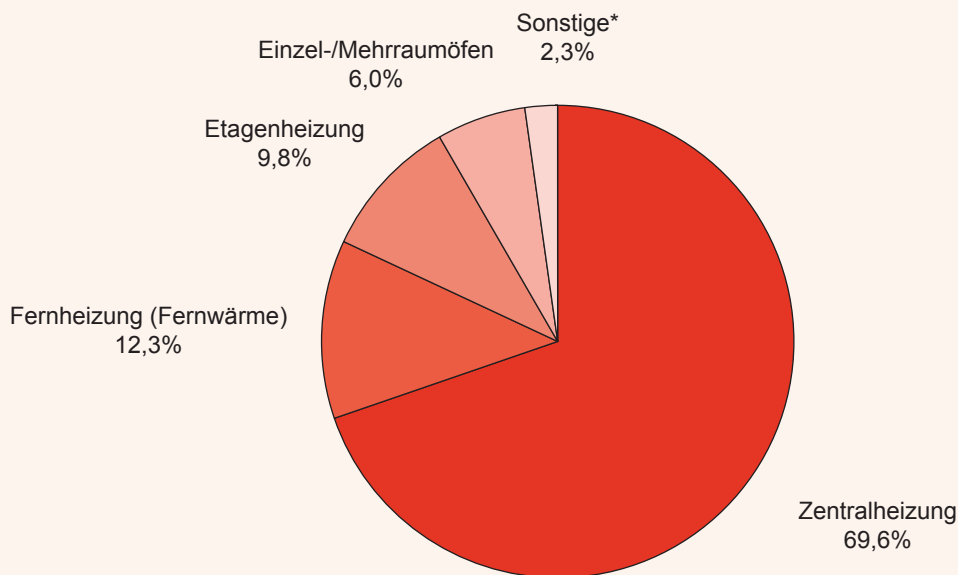


## Beheizung und sanitäre Ausstattung

### Mehrzahl der Wohnungen zentral beheizt

Der weit überwiegende Teil der Wohnungen wird durch Zentralheizungen beheizt, andere Heizungsarten sind deutlich unterrepräsentiert. Das Kreisdiagramm gibt einen Überblick über die Anteile der verschiedenen Arten der Beheizung an der Gesamtzahl der Wohnungen. Ausschlaggebend ist hierbei die überwiegende Art der Beheizung im Gebäude.

**Abb. 10: Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Heizungsart**



\* Dazu zählen folgende Ausprägungen: Blockheizung, Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen.

Während Zentralheizungen in ganz Deutschland in Städten und ländlichen Räumen weit verbreitet sind, weisen die drei anderen häufiger vorhandenen Heizungsarten bezüglich ihres Auftretens regionale Auffälligkeiten auf.

Die Heizungsart „Einzel- oder Mehrraumöfen“, welche auch sogenannte Nachtspeicherheizungen umfasst, tritt bundesweit in etwa 2,3 Mio. Wohnungen auf (6 %). Baden-Württemberg weist hierbei mit gut 10 % der Wohnungen den höchsten Anteil dieser Beheizungsart unter den Ländern auf. Insgesamt werden im Süden sowie im Osten Deutschlands anteilig mehr Wohnungen durch Einzel- oder Mehrraumöfen beheizt.

Etagenheizungen wiederum sind stärker in Städten im Westen Deutschlands vertreten und erreichen in einzelnen Gebietseinheiten Anteile von bis zu 46 %. In den Flächenlandkreisen, insbesondere im Süden Deutschlands, treten sie nur unterdurchschnittlich häufig auf.

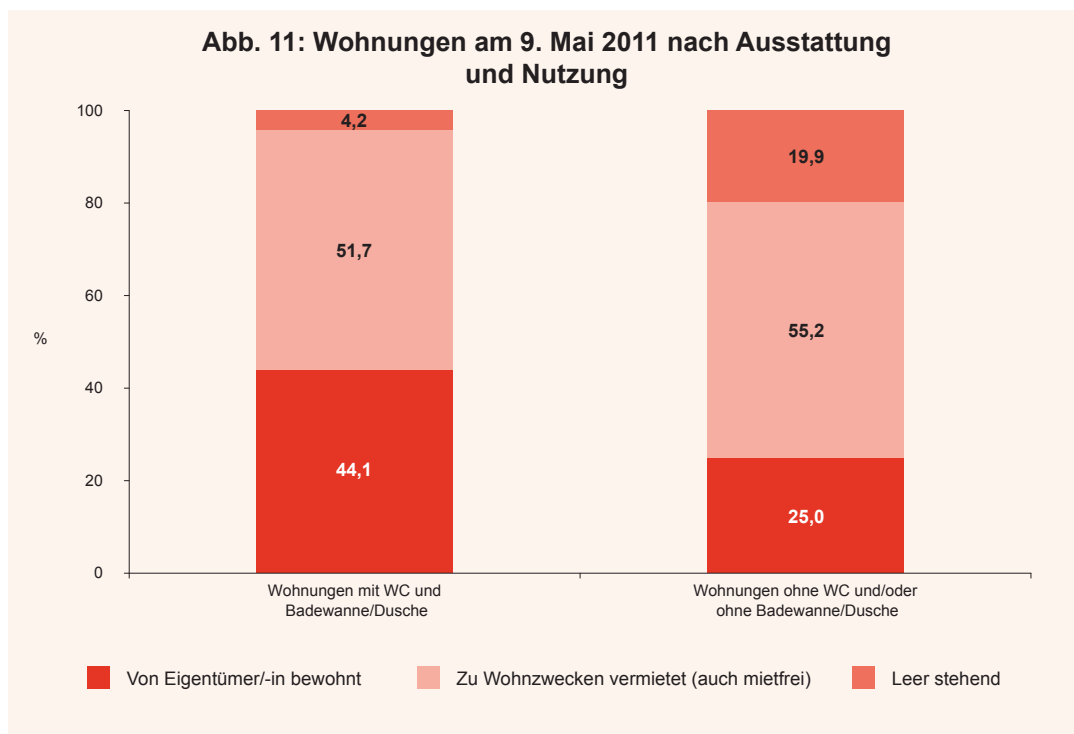
Auch beim Einsatz von Fernheizungen ergibt sich ein regional differenziertes Bild. Diese Art der Beheizung ist vor allem in Mecklenburg-Vorpommern und Berlin mit einem Anteil von jeweils etwa einem Drittel überdurchschnittlich verbreitet. Wie auch die Etagenheizungen ist diese Heizungsart besonders in Städten verbreitet, während die Flächenlandkreise weitgehend unterdurchschnittliche Werte verzeichnen.

### Hoher sanitärer Ausstattungsgrad

Nahezu alle Wohnungen in Deutschland sind sanitär vollständig ausgestattet, d. h., sie verfügen sowohl über ein WC als auch über eine Badewanne oder Dusche. Nur in 600 000 Wohnungen (1,5 %) fehlen entweder WC oder Badewanne/Dusche oder aber beides ist nicht vorhanden.

Deutschlandweit stehen allerdings etwa 20 % dieser Wohnungen leer, in Sachsen und Sachsen-Anhalt sogar rund ein Drittel. Der Anteil ist damit fast fünfmal so groß wie der Anteil leer stehender Wohnungen an der Gesamtzahl der vollständig ausgestatteten Wohnungen. Dabei kann es sich auch um Wohnraum handeln, der zur Sanierung oder zum Abriss vorgesehen ist.

Der Anteil der von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnten Wohnungen ist bei den Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne bzw. Dusche wesentlich geringer als bei den Wohnungen mit vollständiger sanitärer Ausstattung.





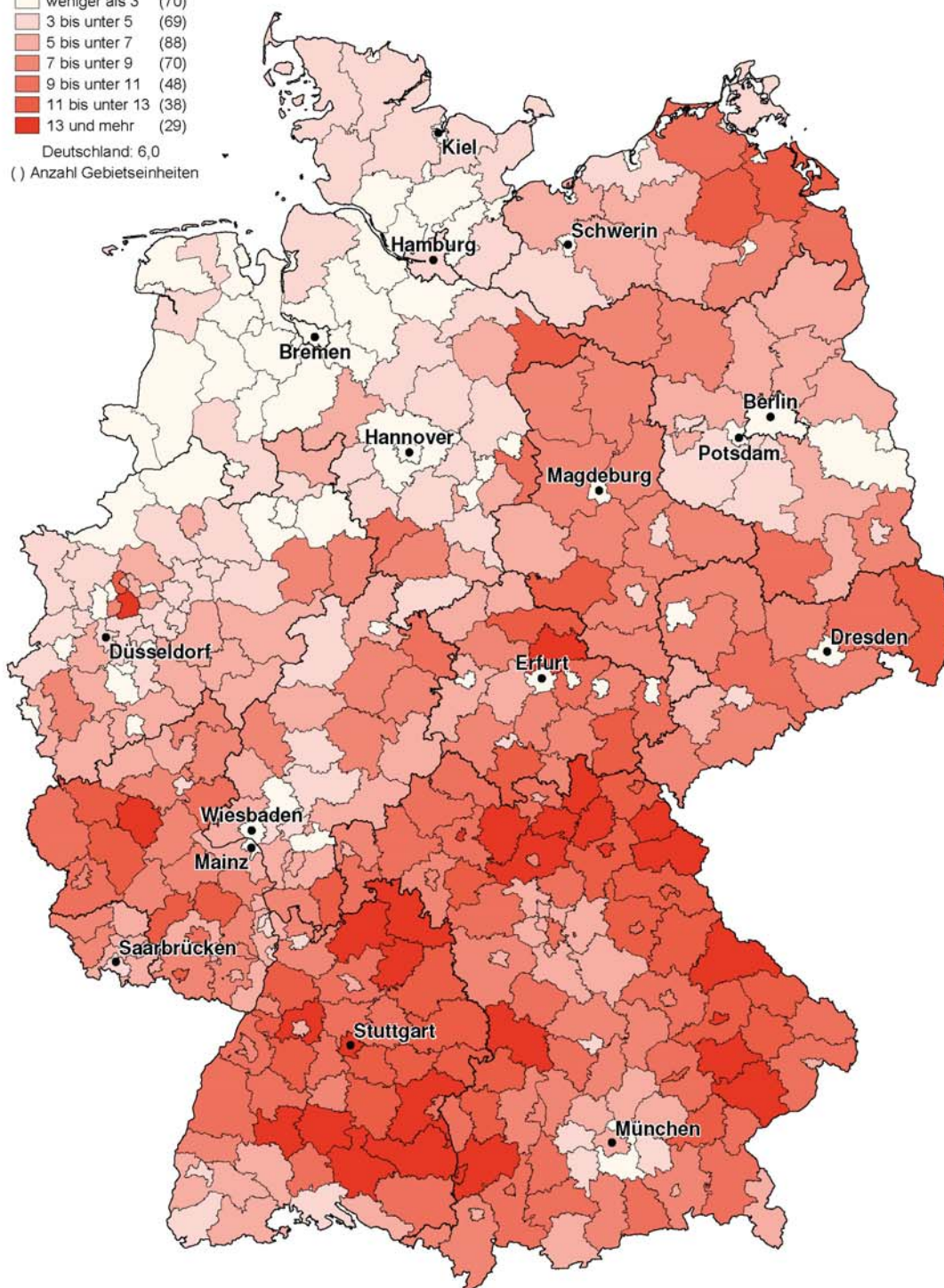
## Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen in den Landkreisen und kreisfreien Städten am 9. Mai 2011

Anteil an allen Wohnungen in %



Deutschland: 6,0

( ) Anzahl Gebietseinheiten







## Tabellen

Tabelle 1: Strukturinformationen am 9. Mai 2011

Land	Landkreise	kreisfreie Städte	Einwohner	Fläche	Wohnungen <sup>1)</sup> je km <sup>2</sup>
	Anzahl		in 1 000	in km <sup>2</sup>	Anzahl
Baden-Württemberg	35	9	10 487	35 751	136,3
Bayern	71	25	12 398	70 550	83,2
Berlin	0	1	3 292	888	2 065,6
Brandenburg	14	4	2 456	29 483	42,2
Bremen	0	2	651	419	803,9
Hamburg	0	1	1 707	755	1 181,1
Hessen	21	5	5 972	21 115	134,1
Mecklenburg-Vorpommern	12	6	1 610	23 191	37,1
Niedersachsen	38	8	7 778	47 613	79,0
Nordrhein-Westfalen	31	22	17 538	34 092	248,9
Rheinland-Pfalz	24	12	3 990	19 854	97,1
Saarland	6	0	1 000	2 569	190,3
Sachsen	10	3	4 057	18 420	122,0
Sachsen-Anhalt	11	3	2 287	20 450	61,6
Schleswig-Holstein	11	4	2 800	15 799	88,4
Thüringen	17	6	2 189	16 173	69,4
<b>Deutschland</b>	<b>301</b>	<b>111</b>	<b>80 220</b>	<b>357 121</b>	<b>110,4</b>

1) In Wohngebäuden (ohne Wohnheime), einschließlich Ferien- und Freizeitwohnungen, ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte.

Tabelle 2: Gebäude und Wohnungen am 9. Mai 2011

Land	Gebäude mit Wohnraum		darunter		
			Wohngebäude (ohne Wohnheime)		Wohnungen <sup>1)</sup> je Gebäude
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen <sup>1)</sup>	
Baden-Württemberg	2 455 219	5 156 271	2 343 142	4 818 650	2,1
Bayern	3 028 959	6 184 708	2 907 155	5 776 937	2,0
Berlin	317 739	1 891 402	310 941	1 835 207	5,9
Brandenburg	646 604	1 282 288	630 893	1 233 377	2,0
Bremen	140 130	350 792	136 047	336 080	2,5
Hamburg	247 989	924 596	241 864	889 958	3,7
Hessen	1 410 920	2 981 938	1 358 971	2 807 988	2,1
Mecklenburg-Vorpommern	389 698	889 787	377 139	838 796	2,2
Niedersachsen	2 252 703	3 941 606	2 173 926	3 698 132	1,7
Nordrhein-Westfalen	3 902 264	8 883 437	3 768 831	8 450 030	2,2
Rheinland-Pfalz	1 195 879	2 035 646	1 150 809	1 899 715	1,7
Saarland	309 256	510 353	300 079	486 693	1,6
Sachsen	833 316	2 335 522	800 822	2 238 018	2,8
Sachsen-Anhalt	582 125	1 303 210	565 872	1 254 450	2,2
Schleswig-Holstein	811 026	1 455 463	784 382	1 340 572	1,7
Thüringen	537 043	1 171 728	516 703	1 117 762	2,2
Deutschland	19 060 870	41 298 747	18 367 576	39 022 365	2,1

1) Ohne Ferien- und Freizeitwohnungen sowie ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte.

**Tabelle 3: Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen am 9. Mai 2011  
nach Zahl der Wohnungen**

Land	Anzahl	Gebäude mit ... Wohnungen				
		1	2	3 - 6	7 - 12	13 und mehr
		%				
<b>Gebäude<sup>1)</sup></b>						
Baden-Württemberg	2 343 142	59,4	22,0	14,1	3,7	0,9
Bayern	2 907 155	65,7	19,5	10,1	3,5	1,2
Berlin	310 941	50,2	5,5	10,5	21,7	12,0
Brandenburg	630 893	75,7	10,6	7,2	5,8	0,7
Bremen	136 047	66,2	10,0	15,0	7,5	1,4
Hamburg	241 864	58,4	8,5	13,1	15,6	4,3
Hessen	1 358 971	60,5	22,1	12,7	3,7	0,9
Mecklenburg-Vorpommern	377 139	72,2	10,3	8,7	7,3	1,5
Niedersachsen	2 173 926	72,5	15,5	8,9	2,6	0,5
Nordrhein-Westfalen	3 768 831	61,0	17,2	16,0	5,0	0,9
Rheinland-Pfalz	1 150 809	71,2	16,8	9,6	1,9	0,5
Saarland	300 079	68,1	21,8	8,4	1,3	0,4
Sachsen	800 822	58,3	16,5	13,1	10,0	2,1
Sachsen-Anhalt	565 872	69,3	12,9	10,0	6,8	1,0
Schleswig-Holstein	784 382	77,4	10,6	8,0	3,3	0,7
Thüringen	516 703	64,9	18,1	9,9	6,3	0,8
<b>Deutschland</b>	<b>18 367 576</b>	<b>65,1</b>	<b>17,2</b>	<b>11,8</b>	<b>4,7</b>	<b>1,2</b>
<b>Wohnungen<sup>2)</sup></b>						
Baden-Württemberg	4 818 650	28,5	20,9	26,0	15,5	9,1
Bayern	5 776 937	32,7	19,1	19,7	15,5	13,1
Berlin	1 835 207	8,5	1,8	8,6	34,1	47,0
Brandenburg	1 233 377	38,2	10,5	16,2	27,0	8,1
Bremen	336 080	26,7	8,0	26,3	25,8	13,2
Hamburg	889 958	15,8	4,5	17,3	38,1	24,3
Hessen	2 807 988	28,9	21,0	23,9	15,8	10,5
Mecklenburg-Vorpommern	838 796	31,8	8,6	16,0	29,3	14,3
Niedersachsen	3 698 132	41,9	17,7	21,3	13,1	5,9
Nordrhein-Westfalen	8 450 030	27,0	15,1	30,1	19,0	8,9
Rheinland-Pfalz	1 899 715	41,9	19,5	21,6	10,0	7,0
Saarland	486 693	41,8	26,5	18,9	6,9	5,9
Sachsen	2 238 018	20,8	11,6	19,9	32,8	15,0
Sachsen-Anhalt	1 254 450	31,1	11,5	19,7	27,7	10,0
Schleswig-Holstein	1 340 572	43,9	11,6	19,2	16,4	9,0
Thüringen	1 117 762	29,9	16,5	18,4	26,3	9,0
<b>Deutschland</b>	<b>39 022 365</b>	<b>30,3</b>	<b>15,8</b>	<b>22,5</b>	<b>19,5</b>	<b>11,9</b>

1) Wohngebäude (ohne Wohnheime).

2) Ohne Ferien- und Freizeitwohnungen sowie ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte.

**Tabelle 4: Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Gebäudetyp**

Land	Anzahl	Gebäudetyp			
		freistehendes Haus	Doppelhaushälfte	gereihtes Haus	anderer Gebäudetyp
		%			
Gebäude <sup>1)</sup>					
Baden-Württemberg	2 343 142	65,7	15,9	16,2	2,2
Bayern	2 907 155	67,8	14,2	15,1	2,9
Berlin	310 941	40,6	12,3	40,6	6,5
Brandenburg	630 893	71,0	11,9	14,2	3,0
Bremen	136 047	31,1	12,8	54,8	1,4
Hamburg	241 864	39,2	13,6	43,7	3,5
Hessen	1 358 971	69,9	12,3	15,0	2,7
Mecklenburg-Vorpommern	377 139	61,4	16,7	19,7	2,2
Niedersachsen	2 173 926	72,4	11,5	13,7	2,4
Nordrhein-Westfalen	3 768 831	49,2	20,1	27,7	3,1
Rheinland-Pfalz	1 150 809	69,9	11,4	15,6	3,2
Saarland	300 079	55,1	20,5	22,1	2,3
Sachsen	800 822	63,3	13,6	19,0	4,1
Sachsen-Anhalt	565 872	58,1	15,8	23,1	3,0
Schleswig-Holstein	784 382	64,9	14,1	18,5	2,5
Thüringen	516 703	64,7	12,1	19,6	3,6
Deutschland	18 367 576	62,5	15,0	19,6	2,9
Wohnungen <sup>2)</sup>					
Baden-Württemberg	4 818 650	61,5	14,0	21,5	3,1
Bayern	5 776 937	58,4	11,3	25,1	5,2
Berlin	1 835 207	17,2	4,8	65,7	12,3
Brandenburg	1 233 377	54,1	8,7	31,1	6,2
Bremen	336 080	23,6	9,3	64,4	2,6
Hamburg	889 958	24,8	6,7	61,6	6,8
Hessen	2 807 988	61,6	12,5	21,6	4,3
Mecklenburg-Vorpommern	838 796	43,9	11,2	41,9	3,1
Niedersachsen	3 698 132	63,6	11,1	21,9	3,4
Nordrhein-Westfalen	8 450 030	40,9	16,6	37,3	5,3
Rheinland-Pfalz	1 899 715	62,4	11,0	21,5	5,0
Saarland	486 693	51,2	19,6	26,3	2,9
Sachsen	2 238 018	43,1	10,0	40,6	6,3
Sachsen-Anhalt	1 254 450	42,4	10,9	42,2	4,5
Schleswig-Holstein	1 340 572	55,7	12,1	27,6	4,5
Thüringen	1 117 762	48,6	9,9	36,7	4,8
Deutschland	39 022 365	50,6	12,3	32,1	5,0

1) Wohngebäude (ohne Wohnheime).

2) Ohne Ferien- und Freizeitwohnungen sowie ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte.

**Tabelle 5: Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Baujahr**

Land	Anzahl	davon errichtet im Zeitraum...					
		vor 1919	1919-1949	1950 - 1969	1970 - 1989	1990 - 1999	2000 und später
		%					
<b>Gebäude<sup>1)</sup></b>							
Baden-Württemberg	2 343 142	11,0	10,0	27,0	28,9	12,8	10,3
Bayern	2 907 155	8,3	8,4	25,2	31,3	14,9	11,9
Berlin	310 941	15,3	25,9	18,5	20,3	11,0	9,1
Brandenburg	630 893	17,4	24,7	9,9	14,0	18,4	15,6
Bremen	136 047	13,0	19,3	35,8	18,3	7,2	6,5
Hamburg	241 864	9,7	15,1	37,3	20,3	8,7	8,9
Hessen	1 358 971	13,4	10,3	28,3	28,6	10,7	8,6
Mecklenburg-Vorpommern	377 139	19,6	18,0	13,4	15,2	19,7	14,0
Niedersachsen	2 173 926	10,7	9,3	27,0	26,5	15,0	11,4
Nordrhein-Westfalen	3 768 831	11,0	11,3	30,2	25,7	11,7	10,1
Rheinland-Pfalz	1 150 809	14,9	10,7	25,4	26,5	12,3	10,2
Saarland	300 079	13,8	16,1	33,8	22,0	8,2	6,1
Sachsen	800 822	30,4	23,2	8,7	13,7	15,5	8,6
Sachsen-Anhalt	565 872	29,0	25,1	10,9	13,7	13,2	8,0
Schleswig-Holstein	784 382	11,4	9,9	27,1	27,1	13,1	11,4
Thüringen	516 703	29,3	21,5	10,3	17,1	13,6	8,2
<b>Deutschland</b>	<b>18 367 576</b>	<b>13,4</b>	<b>12,5</b>	<b>24,9</b>	<b>25,4</b>	<b>13,3</b>	<b>10,5</b>
<b>Wohnungen<sup>2)</sup></b>							
Baden-Württemberg	4 818 650	9,8	8,6	28,7	29,5	15,1	8,4
Bayern	5 776 937	8,2	7,5	28,8	30,9	15,2	9,5
Berlin	1 835 207	27,5	15,2	22,8	24,2	7,6	2,7
Brandenburg	1 233 377	15,4	19,4	15,9	22,6	16,6	10,0
Bremen	336 080	10,6	13,7	45,7	18,7	6,9	4,3
Hamburg	889 958	13,1	12,2	41,9	20,1	7,1	5,6
Hessen	2 807 988	12,4	9,0	31,8	27,9	11,9	7,0
Mecklenburg-Vorpommern	838 796	15,3	14,0	18,1	28,8	15,1	8,8
Niedersachsen	3 698 132	11,6	9,8	30,4	25,7	14,1	8,3
Nordrhein-Westfalen	8 450 030	10,4	10,1	35,2	25,9	11,1	7,3
Rheinland-Pfalz	1 899 715	12,7	9,7	27,3	27,9	14,1	8,4
Saarland	486 693	12,7	15,0	34,8	22,5	9,5	5,5
Sachsen	2 238 018	29,0	18,4	13,4	20,5	14,1	4,6
Sachsen-Anhalt	1 254 450	24,2	20,4	15,7	23,3	11,5	4,9
Schleswig-Holstein	1 340 572	12,5	9,5	30,4	26,2	12,6	8,8
Thüringen	1 117 762	24,9	17,3	14,4	25,3	12,6	5,5
<b>Deutschland</b>	<b>39 022 365</b>	<b>13,5</b>	<b>11,2</b>	<b>28,4</b>	<b>26,5</b>	<b>12,9</b>	<b>7,5</b>

1) Wohngebäude (ohne Wohnheime).

2) Ohne Ferien- und Freizeitwohnungen sowie ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte.

**Tabelle 6: Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Eigentumsform**

Land	Anzahl	Eigentumsform					
		Privat- person/-en	Gemeinschaft von Wohnungs- eigentümern/- innen	Kommune oder kommunales Wohnungs- unternehmen	Privat- wirtschaftliche Wohnungs- unternehmen	Wohnungs- genossen- schaft	Sonstige <sup>1)</sup>
Gebäude <sup>2)</sup>							
Baden-Württemberg	2 343 142	82,0	14,8	1,1	0,5	1,0	0,5
Bayern	2 907 155	86,7	9,6	1,0	0,9	0,9	0,8
Berlin	310 941	63,1	12,4	4,5	9,2	5,4	5,5
Brandenburg	630 893	86,4	4,1	4,2	1,6	2,4	1,3
Bremen	136 047	80,1	10,4	3,1	3,7	1,5	1,2
Hamburg	241 864	67,8	12,0	6,9	3,9	7,7	1,6
Hessen	1 358 971	85,2	10,5	1,5	0,7	0,8	1,3
Mecklenburg-Vorpommern	377 139	84,2	5,6	5,4	0,8	2,8	1,2
Niedersachsen	2 173 926	89,0	7,1	1,0	1,1	0,9	0,9
Nordrhein-Westfalen	3 768 831	82,4	10,7	1,2	3,3	1,5	0,9
Rheinland-Pfalz	1 150 809	89,9	7,6	1,0	0,7	0,3	0,6
Saarland	300 079	90,8	7,0	0,7	0,9	0,1	0,4
Sachsen	800 822	80,9	8,1	3,5	1,8	4,3	1,4
Sachsen-Anhalt	565 872	84,2	6,2	4,0	1,2	3,4	1,0
Schleswig-Holstein	784 382	89,0	5,9	0,5	1,9	1,7	0,9
Thüringen	516 703	85,1	7,6	2,5	1,3	2,8	0,7
Deutschland	18 367 576	84,6	9,5	1,7	1,7	1,6	1,0
Wohnungen <sup>3)</sup>							
Baden-Württemberg	4 818 650	57,3	33,6	3,1	1,8	3,1	1,0
Bayern	5 776 937	61,6	26,0	3,5	3,8	3,0	2,2
Berlin	1 835 207	29,1	20,8	10,8	18,4	9,7	11,2
Brandenburg	1 233 377	55,8	9,4	16,8	4,5	10,5	3,0
Bremen	336 080	47,6	24,8	11,0	10,1	3,9	2,6
Hamburg	889 958	36,2	22,7	14,2	9,7	14,4	2,7
Hessen	2 807 988	62,5	23,0	5,4	2,4	2,6	4,1
Mecklenburg-Vorpommern	838 796	48,9	11,3	21,0	2,9	13,0	2,9
Niedersachsen	3 698 132	69,9	18,1	3,1	3,9	3,1	1,9
Nordrhein-Westfalen	8 450 030	60,0	23,4	2,9	8,0	3,9	1,8
Rheinland-Pfalz	1 899 715	71,9	20,0	3,4	2,6	0,9	1,2
Saarland	486 693	76,8	17,2	2,6	2,3	0,3	0,8
Sachsen	2 238 018	47,7	18,0	11,2	6,1	13,8	3,2
Sachsen-Anhalt	1 254 450	52,4	13,2	14,8	3,9	13,3	2,5
Schleswig-Holstein	1 340 572	65,8	17,4	1,5	7,6	5,9	1,8
Thüringen	1 117 762	55,1	16,0	9,8	5,9	11,4	1,9
Deutschland	39 022 365	58,4	22,4	5,8	5,5	5,4	2,5

1) Dazu zählen folgende Ausprägungen: Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen, Bund oder Land, Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche).

2) Wohngebäude (ohne Wohnheime).

3) Ohne Ferien- und Freizeitwohnungen sowie ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte.

**Tabelle 7: Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen am 9. Mai 2011 nach Heizungsart**

Land	Anzahl	Zentralheizung	Einzel- und Mehrraumöfen/ Nachtspeicher- heizungen	Etagenhei- zung	Fernheizung (Fernwärme)	Sonstige <sup>1)</sup>
		%				
Gebäude <sup>2)</sup>						
Baden-Württemberg	2 343 142	78,9	12,1	4,4	3,5	1,0
Bayern	2 907 155	82,2	10,3	2,7	3,3	1,6
Berlin	310 941	65,3	3,0	13,5	16,0	2,3
Brandenburg	630 893	71,6	7,4	9,9	9,3	1,8
Bremen	136 047	72,8	1,8	13,0	10,6	1,8
Hamburg	241 864	72,0	4,3	6,1	15,0	2,6
Hessen	1 358 971	83,7	6,7	5,1	3,0	1,5
Mecklenburg-Vorpommern	377 139	69,2	7,9	8,0	12,6	2,4
Niedersachsen	2 173 926	84,3	4,1	6,5	3,9	1,2
Nordrhein-Westfalen	3 768 831	79,3	5,3	8,6	5,4	1,4
Rheinland-Pfalz	1 150 809	81,7	8,8	5,7	2,4	1,5
Saarland	300 079	80,4	6,9	4,5	6,6	1,6
Sachsen	800 822	70,4	10,2	8,6	8,1	2,8
Sachsen-Anhalt	565 872	70,0	9,5	9,9	8,2	2,5
Schleswig-Holstein	784 382	81,0	3,6	3,6	10,3	1,4
Thüringen	516 703	73,0	10,3	8,3	6,1	2,3
Deutschland	18 367 576	79,2	7,6	6,3	5,4	1,6
Wohnungen <sup>3)</sup>						
Baden-Württemberg	4 818 650	74,9	10,1	6,9	7,0	1,1
Bayern	5 776 937	76,6	8,7	5,3	7,4	2,0
Berlin	1 835 207	47,0	2,2	14,0	33,2	3,5
Brandenburg	1 233 377	57,9	5,5	8,6	25,6	2,5
Bremen	336 080	62,6	1,1	15,7	17,4	3,3
Hamburg	889 958	56,8	3,9	7,7	28,2	3,3
Hessen	2 807 988	76,9	5,0	10,2	5,3	2,6
Mecklenburg-Vorpommern	838 796	51,1	5,1	6,4	33,8	3,6
Niedersachsen	3 698 132	76,0	3,1	12,5	6,6	1,9
Nordrhein-Westfalen	8 450 030	70,8	4,9	14,2	8,0	2,1
Rheinland-Pfalz	1 899 715	76,5	7,3	11,0	3,4	1,8
Saarland	486 693	74,1	6,0	7,4	10,8	1,7
Sachsen	2 238 018	57,7	6,2	6,7	25,5	3,9
Sachsen-Anhalt	1 254 450	55,7	6,4	9,5	24,3	4,2
Schleswig-Holstein	1 340 572	72,7	2,4	5,3	17,4	2,3
Thüringen	1 117 762	59,3	6,8	9,0	21,5	3,5
Deutschland	39 022 365	69,6	6,0	9,8	12,3	2,3

1) Dazu zählen folgende Ausprägungen: Blockheizung, keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen.

2) Wohngebäude (ohne Wohnheime).

3) Ohne Ferien- und Freizeitwohnungen sowie ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte.

**Tabelle 8: Gebäude- und Wohnungskennzahlen am 9. Mai 2011**

Land	Eigentümer- quote <sup>1)</sup>	Leerstands- quote <sup>2)</sup>	Wohnfläche je Wohnung <sup>3)</sup>	Räume je Wohnung <sup>3)</sup>	Wohnungen <sup>3)</sup> mit WC u. Dusche/ Badewanne
	%	%	m²	Anzahl	%
Baden-Württemberg	53,5	4,0	95,5	4,5	99,0
Bayern	51,0	3,7	96,9	4,6	99,0
Berlin	15,6	3,5	72,2	3,5	98,8
Brandenburg	44,7	5,7	83,7	4,2	98,1
Bremen	39,0	3,6	80,1	4,0	99,4
Hamburg	24,1	1,5	75,1	3,7	99,3
Hessen	48,6	3,7	95,9	4,6	99,1
Mecklenburg-Vorpommern	38,5	6,2	78,9	4,0	98,6
Niedersachsen	54,0	3,6	101,5	4,9	99,2
Nordrhein-Westfalen	42,8	3,6	89,6	4,3	98,1
Rheinland-Pfalz	57,6	4,4	103,7	4,9	98,4
Saarland	62,8	5,6	103,4	5,0	98,9
Sachsen	33,2	9,9	74,4	3,9	96,1
Sachsen-Anhalt	42,0	9,4	79,1	4,1	98,1
Schleswig-Holstein	50,4	2,7	93,1	4,5	99,3
Thüringen	45,8	6,8	81,1	4,3	96,7
<b>Deutschland</b>	<b>45,8</b>	<b>4,4</b>	<b>90,9</b>	<b>4,4</b>	<b>98,5</b>

1) Anteil der von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen. Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte blieben bei der Berechnung unberücksichtigt.

2) Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen. Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte blieben bei der Berechnung unberücksichtigt.

3) Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime), ohne Ferien- und Freizeitwohnungen sowie ohne gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte.

## Methodische Hinweise

Das Erhebungsprogramm der GWZ 2011 orientierte sich an den Empfehlungen der EU und umfasste sechs Fragen zum Gebäude und neun Fragen zur Wohnung.

Die Ergebnisdarstellung erfolgt nach einer einheitlichen begrifflichen Systematik. Die Gebäude und Wohnungen werden, entsprechend dem Erhebungsprogramm, nach der Gebäudeart in hierarchischen Strukturen abgebildet.

## Geheimhaltung

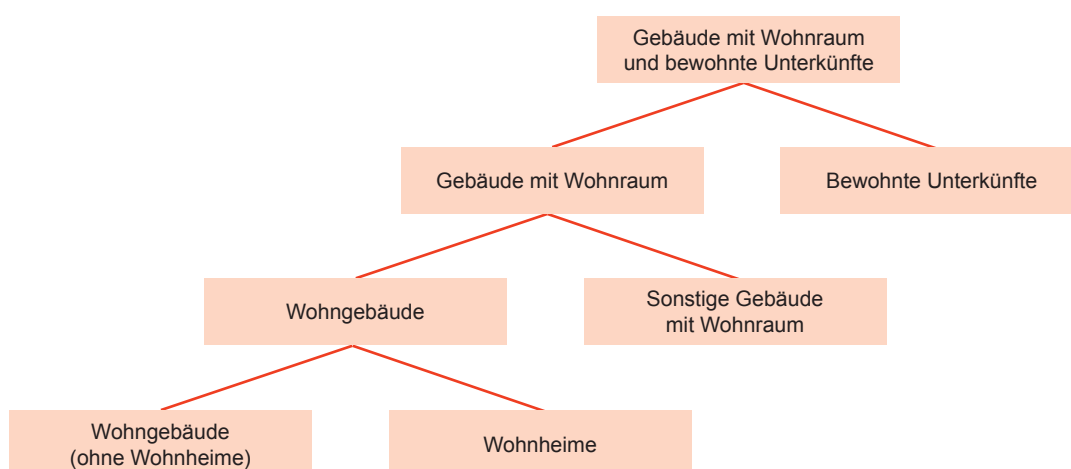
Alle Veröffentlichungen der amtlichen Statistik sind nach § 16 Bundesstatistikgesetz (BStatG) geheim zu halten. Für die Ergebnisse des Zensus wird das Daten verändernde Geheimhaltungsverfahren SAFE angewandt. Um Rückschlüsse auf einzelne Gebäude und darin befindliche Bewohnerinnen und Bewohner zu vermeiden, tritt jede Merkmalskombination mindestens dreimal oder gar nicht mehr auf.

## Erhebungseinheiten

### Gebäude mit Wohnraum

Als Gebäude mit Wohnraum gilt jedes für längere Dauer errichtete Bauwerk mit mindestens einer Wohnung und eigenem Zugang. Brandmauern innerhalb zusammenhängender Bebauung (z. B. Doppelhäuser), die vom Keller bis zum Dach reichen, sind immer gebäudetrennend. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelne Gebäude, wenn sie einen eigenen Zugang besitzen. Gebäude mit Wohnraum sind auch administrative und gewerblich genutzte Gebäude mit mindestens einer Wohnung sowie alle leer stehenden Gebäude mit Wohnungen.

### Gebäudesystematik





## **Bewohnte Unterkünfte**

Ergänzend werden bewohnte Unterkünfte, das sind behelfsmäßige Bauten, falls diese zum Stichtag als alleinige Wohnung bewohnt sind oder an denen mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, erfasst (z. B. Gartenlauben, Bauwagen).

## **Wohnungen**

Wohnungen besitzen nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Sie haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. Zur Wohnung können aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende, zu Wohnzwecken ausgebaute, Keller- oder Bodenräume (z. B. Mansarden) gehören. Eine Küche oder Kochnische muss nicht vorhanden sein.

## **Von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnte Wohnungen**

Mindestens eine Wohnungsnutzerin oder ein Wohnungsnutzer ist Eigentümerin bzw. Eigentümer der Wohnung. Daneben können auch noch Untermieterinnen oder Untermieter in der Wohnung wohnen.

## **Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen**

Die Wohnung ist zu Wohnzwecken vermietet oder mietfrei überlassen.

## **Leer stehende Wohnungen**

Die Wohnung ist am Erhebungsstichtag weder zu Wohnzwecken vermietet noch von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnung. Wenn die Wohnungsnutzerin oder der Wohnungsnutzer wegen Umbau/Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend eine Ersatzwohnung beziehen muss, so ist die Wohnung nicht leer stehend.

## **Gebäude- und Wohnungsmerkmale**

### **Anzahl der Wohnungen**

Die Anzahl der Wohnungen bestimmt die Gebäudegröße, unabhängig von der Art der Wohnungsnutzung.

### **Gebäudetyp**

Der Gebäudetyp beschreibt die Bauweise des Gebäudes. Es wird unterschieden zwischen freistehendem Haus, Doppelhaushälfte, gereihtem Haus und anderem Gebäudetyp.

### **Baujahr**

Das Baujahr ist das Jahr der Bezugsfertigstellung des Gebäudes. Für total zerstörte und wieder aufgebaute Gebäude gilt das Jahr des Wiederaufbaus.

### **Eigentumsform**

„Eigentümerinnen oder Eigentümer“ sind die Personen, denen das Eigentum an dem Gebäude bzw. der Wohnung rechtlich zusteht, z. B. aufgrund eines Grundbucheintrags.

### **Heizungsart**

Es gilt die Heizungsart, mit welcher der überwiegende Teil der Wohnfläche im Gebäude beheizt wird.

### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche ist die Grundfläche der gesamten Wohnung. Zur Wohnung zählen auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume (z. B. Mansarden) sowie zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- und Bodenräume.

### **Räume**

Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

### **Ausstattung**

Die Ausstattung der Wohnung wird bestimmt durch das Vorhandensein von Sanitäreinrichtungen (Badewanne oder Dusche und WC) innerhalb einer Wohnung.

## **Kennzahlen**

### **Wohnungen je Gebäude**

Durchschnittliche Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

### **Wohnungsdichte**

Anzahl Wohnungen pro Quadratkilometer Fläche (Wohnungen in Wohngebäuden).

### **Wohnfläche je Wohnung**

Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m<sup>2</sup> (Wohnungen in Wohngebäuden).

## **Räume je Wohnung**

Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung (Wohnungen in Wohngebäuden).

## **Eigentümerquote**

Anteil der von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden. Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte blieben bei der Berechnung unberücksichtigt.

## **Leerstandsquote**

Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen in Wohngebäuden. Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte blieben bei der Berechnung unberücksichtigt.

## **Mieterquote**

Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen an der Gesamtzahl der bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden. Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte blieben bei der Berechnung unberücksichtigt.

## Mitwirkende Personen

### **Fachlich verantwortlich:**

**Ole Becker**, Landesamt für Statistik Niedersachsen

### **Autoren:**

**Dr. Jan Bögel**, Landesamt für Statistik Niedersachsen

**Fabian Mesecke**, Landesamt für Statistik Niedersachsen

**Clemens Schult**, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Ebenfalls beteiligt waren **Gerlinde Kochan** und **Claudia Wehnert** vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen.



## Anschriften der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

### **Statistisches Landesamt Baden-Württemberg**

Böblinger Straße 68  
70199 Stuttgart  
Telefon: 0711 641-2833  
Telefax: 0711 641-2973  
Internet: [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de)  
E-Mail: [vertrieb@stala.bwl.de](mailto:vertrieb@stala.bwl.de)

### **Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung**

St.-Martin-Str. 47  
81541 München  
Telefon: 089 2119-3218  
Telefax: 089 2119-3580  
Internet: [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)  
E-Mail: [vertrieb@statistik.bayern.de](mailto:vertrieb@statistik.bayern.de)

### **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg**

Behlertstraße 3a  
14467 Potsdam  
Telefon: 0331 8173-1777  
Telefax: 030 9028-4091  
Internet: [www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de)  
E-Mail: [info@statistik-bbb.de](mailto:info@statistik-bbb.de)

### **Statistisches Landesamt Bremen**

An der Weide 14 – 16  
28195 Bremen  
Telefon: 0421 361-6070  
Telefax: 0421 361-6168  
Internet: [www.statistik.bremen.de](http://www.statistik.bremen.de)  
E-Mail: [bibliothek@statistik.bremen.de](mailto:bibliothek@statistik.bremen.de)

### **Hessisches Statistisches Landesamt**

Rheinstraße 35 – 37  
65185 Wiesbaden  
Telefon: 0611 3802-802  
Telefax: 0611 3802-890  
Internet: [www.statistik-hessen.de](http://www.statistik-hessen.de)  
E-Mail: [vertrieb@statistik-hessen.de](mailto:vertrieb@statistik-hessen.de)

### **Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern**

Lübecker Straße 287  
19059 Schwerin  
Telefon: 0385 58856-659  
Telefax: 0385 58856-658  
Internet: [www.statistik-mv.de](http://www.statistik-mv.de)  
E-Mail: [statistik.vertrieb@statistik-mv.de](mailto:statistik.vertrieb@statistik-mv.de)

### **Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)**

Göttinger Chaussee 76  
30453 Hannover  
Telefon: 0511 9898-1134  
Telefax: 0511 9898-4132  
Internet: [www.statistik.niedersachsen.de](http://www.statistik.niedersachsen.de)  
E-Mail: [info@statistik.niedersachsen.de](mailto:info@statistik.niedersachsen.de)

### **Information und Technik Nordrhein-Westfalen**

Mauerstraße 51  
40476 Düsseldorf  
Telefon: 0211 9449-2495  
Telefax: 0211 9449-8070  
Internet: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)  
E-Mail: [statistik-info@it.nrw.de](mailto:statistik-info@it.nrw.de)



**Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein**

Standort Hamburg  
Steckelhörn 12  
20457 Hamburg  
Telefon: 040 42 83 1-1766  
Telefax: 040 42 83 1-1333  
Internet: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de)  
E-Mail: [info@statistik-nord.de](mailto:info@statistik-nord.de)

Standort Kiel  
Fröbelstraße 15–17  
24113 Kiel  
Telefon: 0431 68 95-9393  
Telefax: 0431 68 95-9372  
Internet: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de)  
E-Mail: [info@statistik-nord.de](mailto:info@statistik-nord.de)

**Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen**

Macherstraße 63  
01917 Kamenz  
Telefon: 03578 33-1913  
Telefax: 03578 33-1921  
Internet: [www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de)  
E-Mail: [vertrieb@statistik.sachsen.de](mailto:vertrieb@statistik.sachsen.de)

**Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt**

Merseburger Straße 2  
06110 Halle (Saale)  
Telefon: 0345 2318-777  
Telefax: 0345 2318-913  
Internet: [www.statistik.sachsen-anhalt.de](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de)  
E-Mail: [info@stala.mi.sachsen-anhalt.de](mailto:info@stala.mi.sachsen-anhalt.de)

**Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz**

Mainzer Straße 14 – 16  
56130 Bad Ems  
Telefon: 02603 71-4444  
Telefax: 02603 71-194444  
Internet: [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)  
E-Mail: [info@statistik.rlp.de](mailto:info@statistik.rlp.de)

**Landesamt für Zentrale Dienste  
Statistisches Amt Saarland**

Virchowstraße 7  
66119 Saarbrücken  
Telefax: 0681 501-5915  
Internet: [www.statistik.saarland.de](http://www.statistik.saarland.de)  
E-Mail: [statistik@lzd.saarland.de](mailto:statistik@lzd.saarland.de)

**Thüringer Landesamt für Statistik**

Europaplatz 3  
99091 Erfurt  
Telefon: 0361 37-84642  
Telefax: 0361 37-84699  
Internet: [www.statistik.thueringen.de](http://www.statistik.thueringen.de)  
E-Mail: [auskunft@statistik.thueringen.de](mailto:auskunft@statistik.thueringen.de)

**Statistisches Bundesamt**

Gustav-Stresemann-Ring 11  
65189 Wiesbaden  
Telefon: 0611 75-3868  
Telefax: 0611 75-3330  
Internet: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)  
E-Mail: [poststelle@destatis.de](mailto:poststelle@destatis.de)





