

# GWZ 2011 – Fragen zu den Ergebnissen

sehr unvollständige Überlegungen zu  
Definitionsänderungen, Erhebungsausfällen, Diskrepanzen  
zur bisherigen Fortschreibung und anderen unerwarteten  
Ergebnissen

# Gliederung

- Vorbemerkungen
- Geänderte Definitionen
- Erhebungsmethodische Fragen
- Unterschiede zur Fortschreibung auf Basis der GWZ 1987
- Abweichungen von Erwartungen bzw. anderweitig geschätzten Daten
- Vorschlag

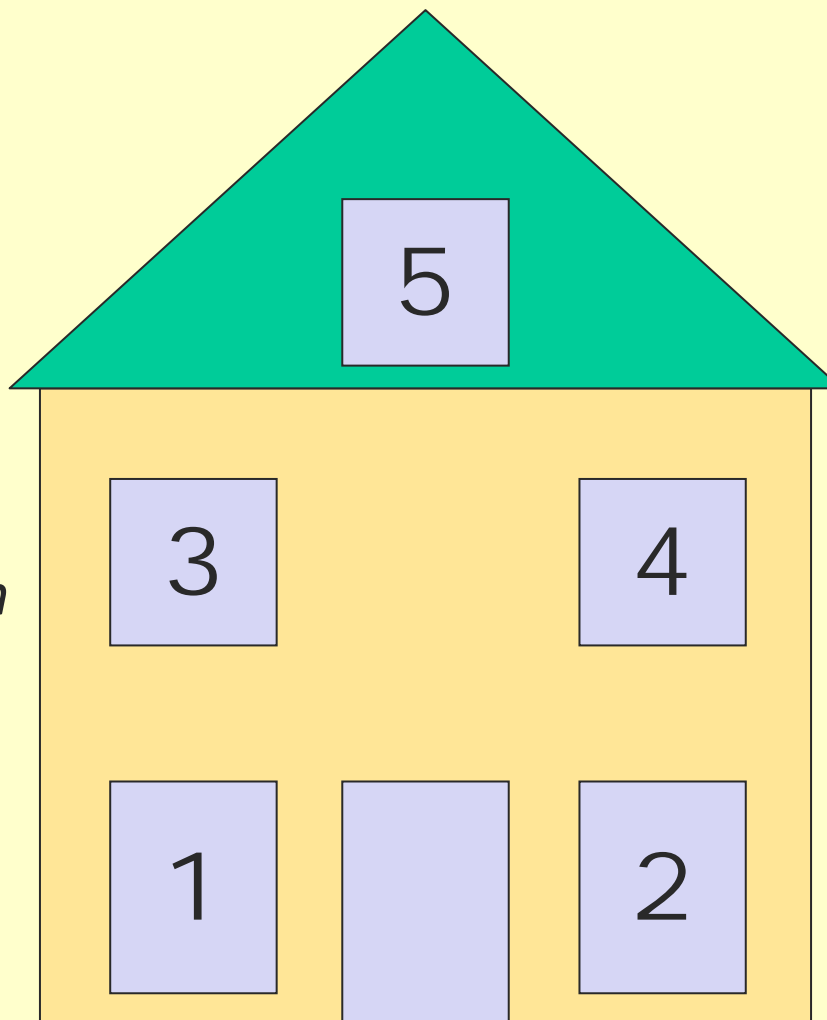
# Geänderte Definitionen (1)

- Sonstige Gebäude mit Wohnraum
  - 1987: „Gebäude, die überwiegend (mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche) für Nichtwohnzwecke, nämlich für gewerbliche, soziale, kulturelle oder Verwaltungszwecke bestimmt sind oder genutzt werden“ (Universität Stuttgart im Auftrag des Umweltbundesamtes, 1999)
  - 2011: „Bei sonstigen Gebäuden mit Wohnraum wird weniger als die Hälfte der Fläche für Wohnzwecke genutzt.“ (Fragebogen Zensus: G1)

**1, 2: Ladenlokale**  
**3-5: Wohnungen, 4: leerstehend**

**1987:**

„Überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt oder genutzt“? – *Nein* (nur 1+2), also Wohngebäude!



**2011:**

„Weniger als die Hälfte für Wohnzwecke genutzt“? – *Ja* (nur 3+5), also sonstiges Gebäude mit Wohnraum!

## Geänderte Definitionen (2)

- Wohnungen/sonstige Wohneinheiten
    - 1987: Wohnungen haben grundsätzlich eine Küche oder einen Raum mit Kochgelegenheit und bestehen aus einem Raum oder aus mehreren, zusammenhängenden Räumen mit einem eigenen, abschließbaren Zugang von außen (Ausnahme: Toilette). Alle Wohneinheiten, die keine Wohnungen sind, gelten als sonstige Wohneinheiten.
    - 2011: Eine Wohnung muss nicht notwendigerweise eine Küche oder Kochnische haben. Zur Wohnung können auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegende, zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- oder Bodenräume gehören.
- (Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin-Brandenburg 4/2011)

# Erhebungsmethodische Fragen (1)

## ■ Rücklauf/Ausfälle

Teilweise soll es zu erheblichen Ausfällen gekommen sein, vermutlich eher bei den Einzeleigentümern, Fragen:

1. Wie hoch waren die Rücklaufquoten in den einzelnen Kommunen, differenziert nach Gebäudeart, -typ, Eigentumsform?

2. Wie wurde bei fehlendem Rücklauf nachgehakt? Wie wurde dabei sicher gestellt, dass dieses Verfahren in allen Kommunen in gleicher Weise angewendet wurde?

3. Wie wurde bei der Feststellung der endgültigen Daten mit den Ausfällen verfahren (Hochrechnung, Ergänzung nach Aktenlage, Begehung o. ä.) und mit welchen Anteilen am Gesamtergebnis (differenziert wie in Frage 1)?

## Erhebungsmethodische Fragen (2)

- Definitionsänderung „sonstige Gebäude mit Wohnraum“

In Kommunen, die mit der Bautätigkeits- und Bauabgangsstatistik eine eigene Gebäude- und Wohnungsdatei fortgeschrieben haben, sind beim Vergleich mit den Zensusergebnissen teilweise deutliche Verschiebungen von Wohngebäuden hin zu Sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zu beobachten gewesen.

4. Kann dies ein Resultat der zuvor beschriebenen Definitionsänderung sein?

# Unterschiede zur bisherigen Fortschreibung (1)

Merkmal	Herne				Bandbreiten im Wohnungsmarkt Ruhr
	Zensus	Fort-schreib.	Differenz		
	abs.	abs.	abs.	in %	
<b>Wohngebäude insg.</b>	<b>23.962</b>	<b>23.626</b>	<b>+337</b>	<b>+1,4</b>	BOT (+5,2 %) bis DU (-1,1 %) Moers (+19,0 %) bis Wetter (-3,1 %)
dar. mit 1 Wohnung	9.545	8.264	+1.281	+15,5	GE (+19,7 %) bis HAM (+3,8 %) Gladbeck (+38,4 %) bis Sonsbeck (-2,4 %)
mit 2 Wohnungen	3.608	4.331	-723	-16,7	OB (-11,2 %) bis E (-20,4 %) Moers (+12,6 %) bis Schwelm (-20,1 %)
mit 3 W. oder mehr	10.809	11.031	-222	-2,0	BOT (+7,3 %) bis GE (-3,2 %) Sonsbeck (+45,0 %) bis Gladbeck (-7,3 %)
<b>Wohnungen insg.</b>	<b>84.950</b>	<b>85.371</b>	<b>-421</b>	<b>-0,5</b>	BOT (+5,4 %) bis MH (-2,0 %) Xanten (+19,2 %) bis Wetter (-2,4 %)
dar. mit 1 Raum	1.352	854	+498	+58,3	DU (+84,8 %) bis HAM (-14,0 %) Datteln (+315,9 %) bis Breckerfeld (-65,4 %)
mit 2 Räumen	9.031	5.097	+3.934	+77,2	DU (+183,2 %) bis HA (+44,6 %) Lünen (+249,4 %) bis Hünxe (+3,8 %)
mit 3 Räumen	27.432	25.807	+1.626	+6,3	OB (+20,8 %) bis E (-2,3 %) Werne (+56,3 %) bis Sprockhövel (-1,6 %)
mit 4 Räumen	27.604	33.014	-5.410	-16,4	HAM (-4,7 %) bis DU (-27,1 %) Xanten (+14,3 %) bis Bergkamen (-23,3 %)
mit 5 Räumen	11.981	13.453	-1.472	-10,9	HAM (-7,3 %) bis DU (-29,8 %) Breckerfeld (+5,0 %) bis Dinslaken (-23,8 %)
mit 6 Räumen	4.698	4.415	+284	+6,4	BOT (+9,5 %) bis MH (-12,1 %) Castrop-Rauxel (+26,4 %) bis Lünen (-14,4 %)
mit 7 R. oder mehr	2.852	2.733	+120	+4,4	OB (+24,2 %) bis HAM (+1,2 %) Gevelsberg (+40,5 %) bis Dorsten (-3,8 %)



## Unterschiede zur bisherigen Fortschreibung (2)

- Wohngebäude insgesamt
  - Ohne statistisch signifikanten Zusammenhang mit dem Anteil der „Sonstigen Gebäude mit Wohnraum“ weicht die Gesamtzahl der Wohngebäude in einzelnen Kommunen in einem relativen und absoluten Ausmaß vom fortgeschriebenen Wert ab, dass auch ein leistungsfähiges Vorstellungsvermögen arg strapaziert wird. In Moers (+19,0 %), Xanten (+17,8) Gladbeck (+13,1) und Oer-Erkenschwick (+12,4) werden ein Achtel bis ein Fünftel mehr Wohngebäude ausgewiesen als in der amtlichen Statistik, in Moers (+3.682 WG), Gladbeck (+1.624) und Castrop-Rauxel (+1.244) macht dies mehr als 1.000 Gebäude aus – die bislang wohl übersehen wurden?!

## Unterschiede zur bisherigen Fortschreibung (3)

- Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen
  - In einer Vielzahl von Gemeinden wie auch in NRW gesamt hat es zwischen den Gebäudearten mit einer Wohnung und mit zwei Wohnungen offenbar massive gegenläufige Verschiebungen im Vergleich zur Fortschreibung gegeben. In Essen bspw. wurden 2.997 Wohngebäude mit einer Wohnung zusätzlich gezählt (+9,2 %), hingegen 2.782 Wohngebäude mit zwei Wohnungen weniger (-20,4 %). In ganz NRW beliefen sich die entsprechenden Abweichungen auf 137.021 (+6,3 %) und 102.323 (-13,7 %).

Kann hier die stark abgenommene Bedeutung von Einliegerwohnungen oder deren unterschiedliche systematische Erfassung 1987 und 2011 eine Rolle spielen?

## Unterschiede zur bisherigen Fortschreibung (4)

- Wohnungen nach Zahl der Räume
  - Da Veränderungen im Wohnungszuschnitt überwiegend nicht genehmigungspflichtig sind, war zu erwarten, dass es bei der Differenzierung der Wohnungen nach der Zahl der Räume zu erheblichen Abweichungen von der Fortschreibung kommen würde. Nicht erwartet wurde jedoch das Ausmaß dieser Abweichung gerade bei den kleinen Wohnungen mit einem Raum oder zweien. In ganz NRW wurden 91.442 Einraumwohnungen zusätzlich gezählt (+50,0 %) und 391.120 mehr Zweiraumwohnungen (+75,3 %). In der Stadt Lünen bspw. wich der gezählte Bestand an Zweiraumwohnungen (5.797) um das Zweieinhalbfache vom fortgeschriebenen (ca. 1.660) ab.

# Abweichung von Erwartungen (1)

- Vorbemerkungen

Kommunen bemühen sich zwischen den Zensusstichtagen darum, zu Näherungswerten für wichtige Wohnungsmarktindikatoren zu kommen. Gängig sind bspw. die Nutzung der Grundsteuerdatei für die Ermittlung der Eigentümerquote oder die Nutzung von Verbrauchsdaten der Stromversorger, um anhand eines Schwellenwertes den Anteil des strukturellen Wohnungsleerstands zu ermitteln.

Es ist grundsätzlich nicht zu erwarten, dass solcherart gewonnene Daten mit den Zensusergebnissen genau übereinstimmen. Wohl aber kann bei sorgfältiger Instrumentenanwendung davon ausgegangen werden, dass sich zumindest die Größenordnungen der jeweiligen Kennziffer gleichen.

## Abweichung von Erwartungen (2)

- Anteil des selbst genutzten Wohneigentums
  - In Gelsenkirchen beläuft sich die Anzahl der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen laut Zensus auf knapp 31.000 Einheiten, während sich über den Adressabgleich in der Grundsteuerdatei lediglich rund 25.000 selbst genutzte Wohneinheiten ergeben.
- Leerstandsquote
  - Laut Zensus stehen in Gelsenkirchen 6,6 % der Wohnungen leer. Abzüglich eines „Fluktuationsleerstands“ in üblicher Höhe von 3 % würde dies eine *strukturelle* Leerstandsquote ergeben, die noch niedriger liegt als die der städtischen Wohnungsgesellschaft.

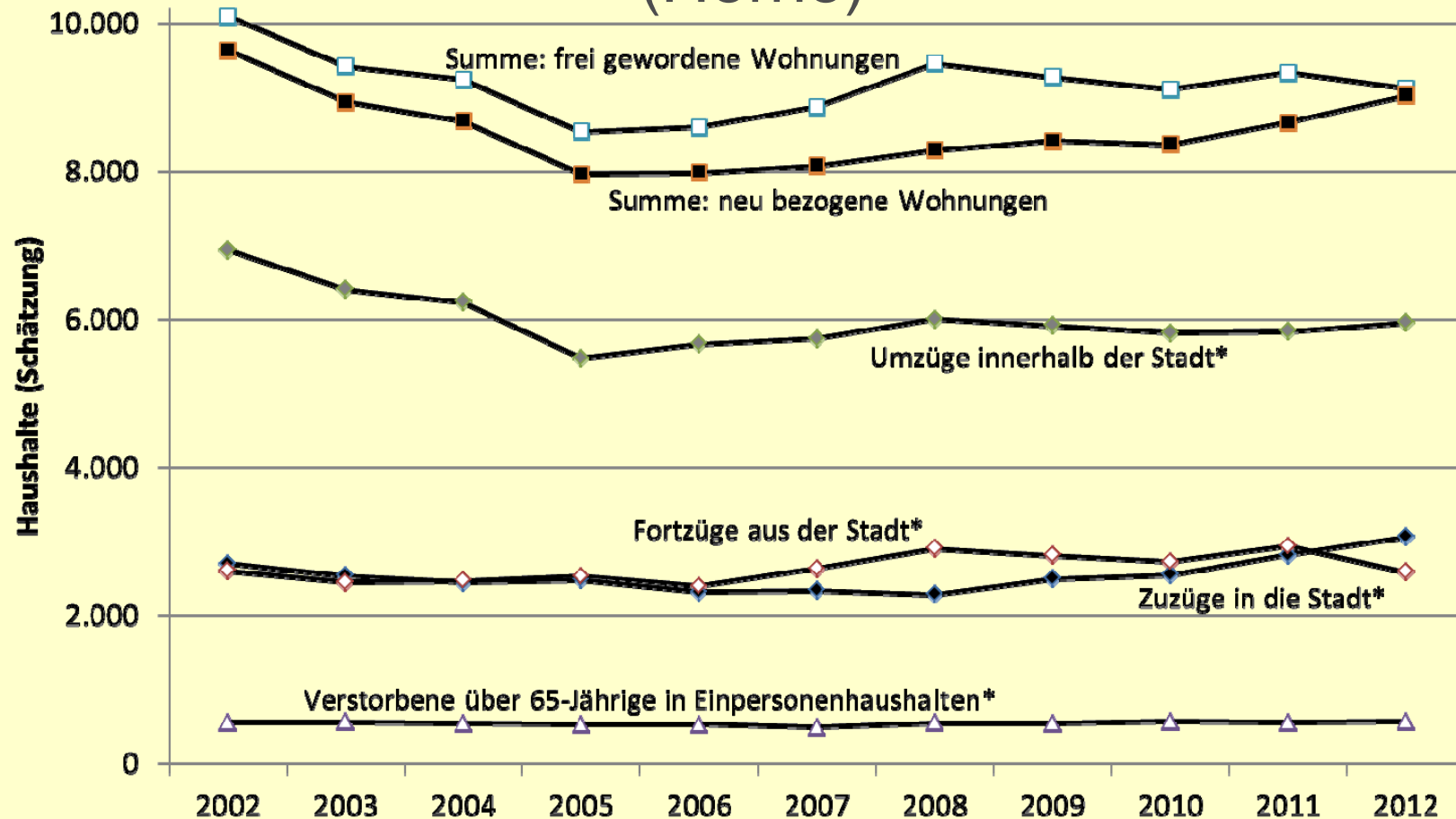
## Abweichung von Erwartungen (3)

- Wohnungen ohne Badewanne, Dusche und WC
  - Der Zensus hat in NRW noch fast 130.000 Wohnungen ermittelt (1,5 %), die weder über Badewanne, Dusche noch WC verfügen. Für einzelne Städte werden Anteile ausgewiesen, die nicht glaubhaft erscheinen – zumal diese Wohnungen ganz überwiegend nicht Wohnheimen oder sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zugeordnet sind. So bedeutete bspw. der Anteil solcher Wohnungen in Datteln (7,3 %), Castrop-Rauxel (6,7), Hamm (4,8) und Dortmund (4,5), dass jede 14. bis 22. Wohnung betroffen wäre, die absoluten Angaben reichen bis zu 14.079 in Dortmund und 6.847 in Duisburg.

# Vorschlag: Plausibilitätsprüfungen (1)

- Einzelfallprüfung
  - Städte mit adressscharfer Gebäude- und Wohnungsdatei können anhand der übermittelten Einzeldatensätze die Prüfung von Einzelobjekten vornehmen, etwa hinsichtlich der Gebäudeart, der Wohnungszahl, der Verbuchung von Neubauten usw.
  - Diese Städte sollten sich dabei koordinieren.
- Andere Plausibilitätsprüfungen
  - Herne hat bspw. laut Zensus einen Anteil von 5,4 % zum Stichtag leer stehenden Wohnungen. Mit Hilfe von Fluktuationszahlen aus der Bevölkerungsstatistik (und etlichen Hilfsannahmen) habe ich folgende Zeitreihe zu den frei gewordenen bzw. neu bezogenen Wohnungen konstruiert ...

# Schätzung: Frei gewordene Wohnungen (Herne)



\* Schätzwerte: Zu-, Fort- und Umzüge errechnet aus Anzahl der Personen und jew. durchschnittl. Haushaltsgröße aller Haushalte in Herne; Verstorbene errechnet aus Anzahl der im Alter von 65 Jahren oder älter Verstorbenen und durchschnittlichem Anteil dieser Altersgruppe in Einpersonenhaushalten in den Jahren 2007-2011 (rd. 32 %)



## Vorschlag: Plausibilitätsprüfungen (3)

- Mit weiteren Hilfsannahmen – von Leerstand sind ganz überwiegend Mietwohnungen betroffen, die Hälfte der strukturell leer stehenden Wohnungen (2009: nach Stromzählermethode 3,9 % aller Wohnungen) sind nicht oder kaum noch marktgerecht – lässt sich dann errechnen, dass die im Zensus als leer stehend gezählten Wohnungen einer mittleren Fluktuationsdauer frei gewordener und wieder bezogener Mietwohnungen von rund vier Monaten entspricht.
- Diese Berechnung könnte durch das qualifizierte Ersetzen von Hilfsannahmen verbessert werden, etwa durch das Anwenden der Haushalgenerierung auch auf Bevölkerungsbewegungsdaten.

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**

Klaus Marquardt  
Stadt Herne, Fachbereich Stadtentwicklung  
klaus.marquardt@herne.de