

Zensus 2022 – erste Ergebnisse

3. Gebäude und Wohnungszählung (GWZ)

In den ersten beiden Berichten zum Zensus 2022 wurden die Themen Demographie und Haushalte behandelt. Im dritten Teil dieser Vorstellungsreihe präsentieren wir Ihnen die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung. Dabei erhalten Sie Informationen zum Wohnungsbestand, zur Wohnungsgröße, durchschnittlichen Nettokaltmiete zu den Energieträgern der Heizung und zur Leerstandsquote.

Aber was genau ist die Gebäude- und Wohnungszählung, und wie unterscheidet sie sich von der Haushaltsbefragung des Zensus 2022? Während die Haushaltsbefragung eine Stichprobenerhebung ist, bei der nur ein Teil der Bevölkerung befragt wird, handelt es sich bei der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) um eine Vollerhebung, die wie bereits 2011 postalisch durchgeführt wurde. Dabei werden alle Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwaltungen sowie sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Gebäuden und Wohnungen angeschrieben. Ziel war es, flächendeckend und vollständig alle am Zensusstichtag (15.05.2022) bestehenden Gebäude mit Wohnraum, die darin befindlichen Wohnungen und bewohnten Unterkünfte zu erfassen. Diese Zählung bildet die Grundlage für die Fortschreibung der Wohngebäude und des Wohnungsbestands, die mithilfe der jährlichen Baufertigstellungs- und Bauabgangsstatistik ermittelt wird.

Mit zunehmendem Abstand zur letztmalig durchgeführten GWZ im Jahr 2011 hat sich die Genauigkeit der fortgeschriebenen Gebäude- und Wohnungsdaten immer weiter verringert, da nicht alle baulichen Veränderungen statistisch erfasst werden konnten. Angesichts der Bedeutung dieser Statistik, insbesondere für wohnungspolitische Entscheidungen, ist eine regelmäßige Erhebung der Gebäude- und Wohnungsdaten unerlässlich.

Eine wesentliche Herausforderung des Projekts ist das Fehlen eines zentralen Registers für Gebäude und Wohnungen. Im Gegensatz zur Bevölkerungszählung, bei der auf das Melderegister zurückgegriffen werden kann, gibt es für den Wohnraum kein flächendeckendes Verzeichnis auf bayerischer oder bundesweiter Ebene.

Wohnungsbestand

Zum Zensusstichtag gab es in Ingolstadt 28 360 Gebäude mit Wohnraum. Davon waren 98,5% reine Wohngebäude und 1,5% sonstige Gebäude mit Wohnraum.

Seit der letzten Erhebung im Jahr 2011 ist der Wohnungsbestand in Ingolstadt um 10 331 Wohnungen auf insgesamt 71 751 Wohnungen gewachsen. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 940 Wohnungen pro Jahr. Bayernweit hat sich der Wohnungsbestand um 9,6% erhöht, in Oberbayern sogar um 10,7%. Ingolstadt liegt mit einem Wachstum von 16,8% weit über diesen Werten und ist Spitzenreiter unter den bayerischen Großstädten mit 100 000 bis 200 000 Einwohnern.

Bis auf Würzburg (+8%) liegen alle Vergleichsgrößtstädte über dem bayerischen Durchschnitt. Auch in den übrigen Landkreisen der Region 10 hat sich der Wohnungsbestand überdurchschnittlich entwickelt, doch nur der Landkreis Pfaffenhofen (+16,3%) kann einen ähnlichen Zuwachs wie Ingolstadt vorweisen.

Wohnungsbestand Zensus 2011 und 2022

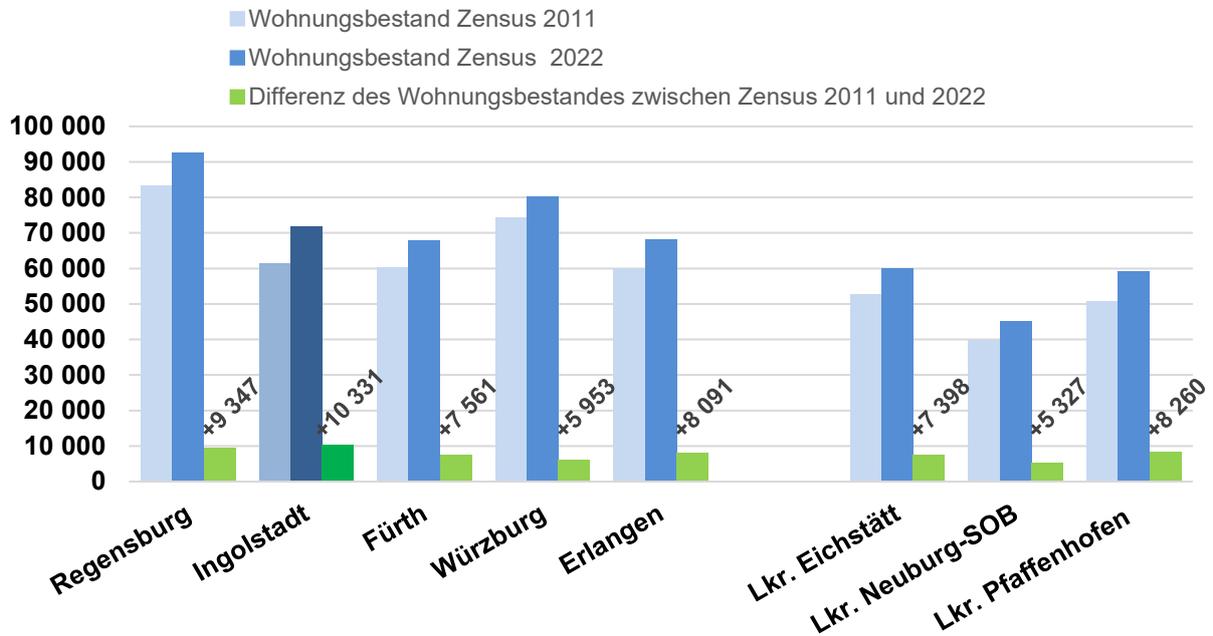


Abb. 1

Prozentuale Änderung des Wohnungsbestandes

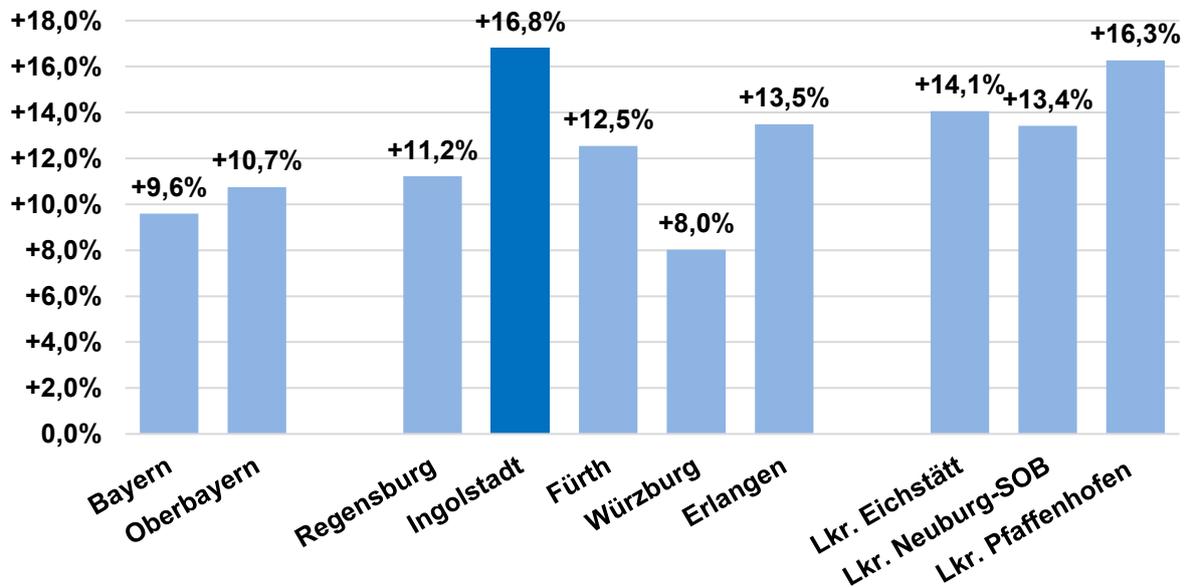


Abb. 2

Wohnungsgröße und Nettokaltmiete

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Bayern liegt bei rund 101 m², wobei erhebliche Unterschiede zwischen Stadt und Land bestehen. In ländlichen Gebieten werden aufgrund der meist günstigeren Baulandpreise und des großzügigen Platzangebots größere Wohnungen

gebaut. Ingolstadt verzeichnet mit 87 m² die größte durchschnittliche Wohnfläche unter den vergleichbaren Großstädten, gefolgt von Fürth mit 84 m². Regensburg weist hingegen mit 76 m² die kleinste durchschnittliche Wohnfläche auf. In der Region 10 sind die Wohnungen im Durchschnitt etwa 30 bis 35 m² größer als in Ingolstadt.

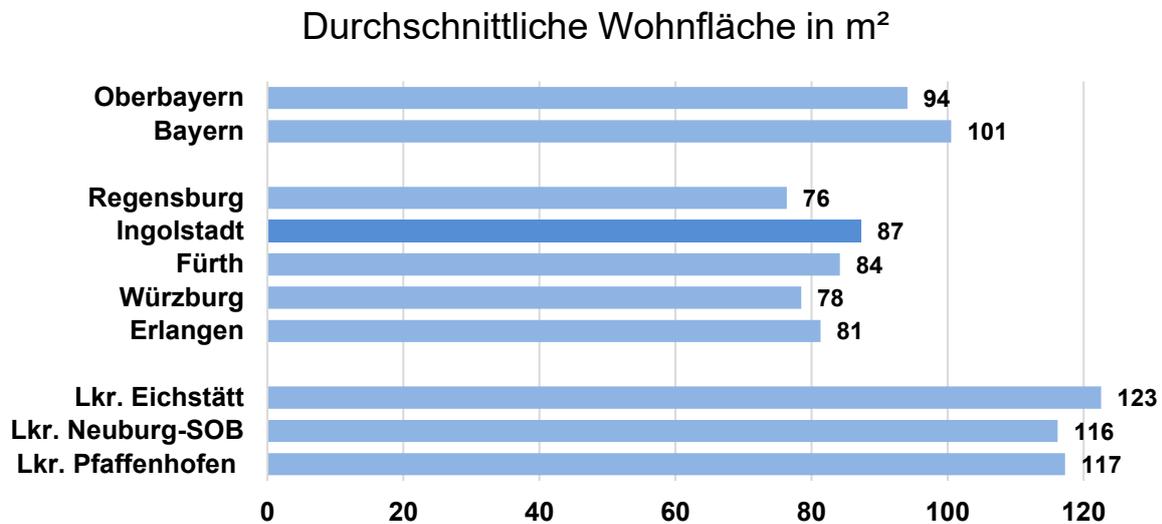


Abb. 3

Das Stadt-Land-Gefälle bei der Nettokaltmiete ist in der Region Ingolstadt weniger stark ausgeprägt. In den Landkreisen der Region zahlt man zwar etwa 1 bis 1,50 € weniger pro Quadratmeter als in Ingolstadt und liegt damit unter dem bayerischen Durchschnitt. Allerdings ist die durchschnittliche Nettokaltmiete im Landkreis Eichstätt (8,02 € pro m²) höher als in der Großstadt Fürth (7,71 € pro m²). Ingolstadt selbst liegt mit 9,16 € pro m² auf Augenhöhe mit Erlangen, während in Regensburg mit 9,38 € pro m² noch höhere Mieten anfallen. Trotzdem liegt Ingolstadt deutlich unter dem Durchschnitt für Oberbayern (10,95 € pro m²).

Dabei sollte man nicht vergessen, dass es sich hier um eine Momentaufnahme und um einen Durchschnittswert aller Wohnungen, einschließlich gefördertem Wohnraum, handelt und dass diese Zahlen nichts über die Preise bei Neuvermietungen aussagen. Dennoch zahlen etwa 20% der Mieter 12 € oder mehr pro Quadratmeter in Ingolstadt.

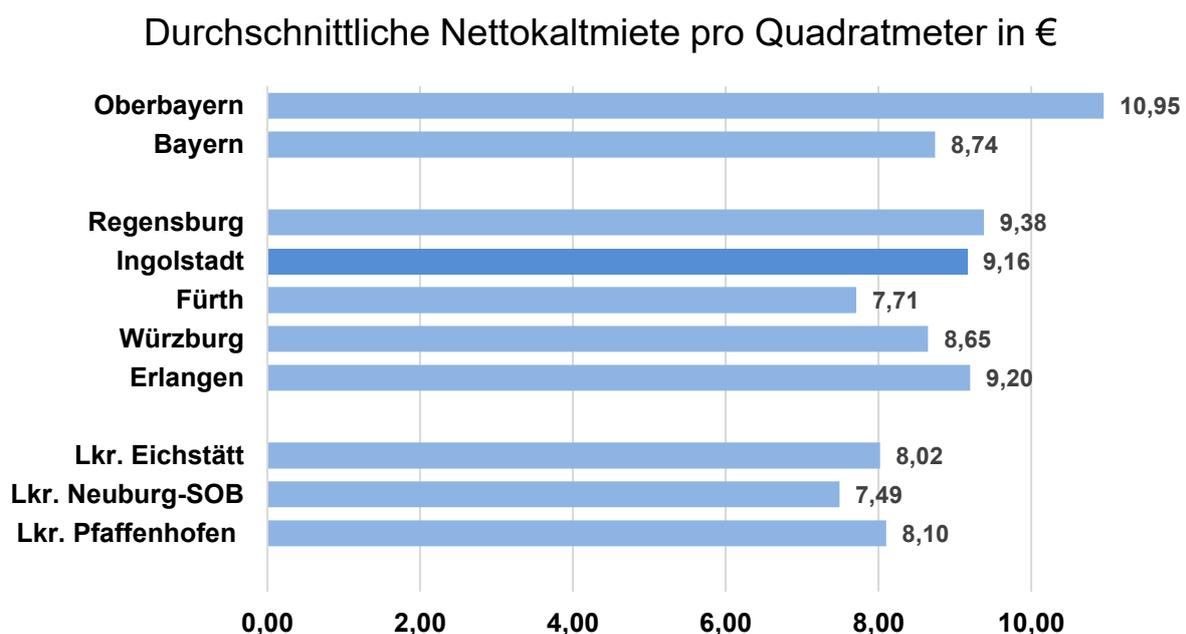


Abb. 4

Heizungsenergeträger von Wohngebäuden ohne Wohnheime

In Ingolstadt ist Gas mit knapp über 60% der dominierende Energieträger für die Beheizung von Wohngebäuden, gefolgt von Öl mit 23%. Insgesamt werden somit 83% aller Wohngebäude in Ingolstadt mit fossilen Brennstoffen beheizt. Solarenergie, Geothermie und Wärmepumpen spielen im derzeitigen Gesamtbestand der Wohngebäude mit einem Anteil von knapp 5% noch eine untergeordnete Rolle.

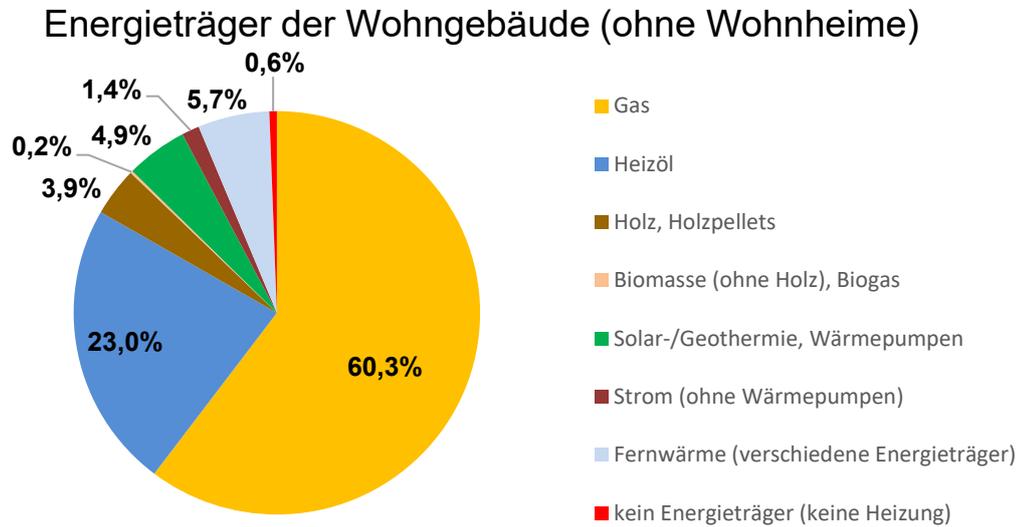


Abb. 5

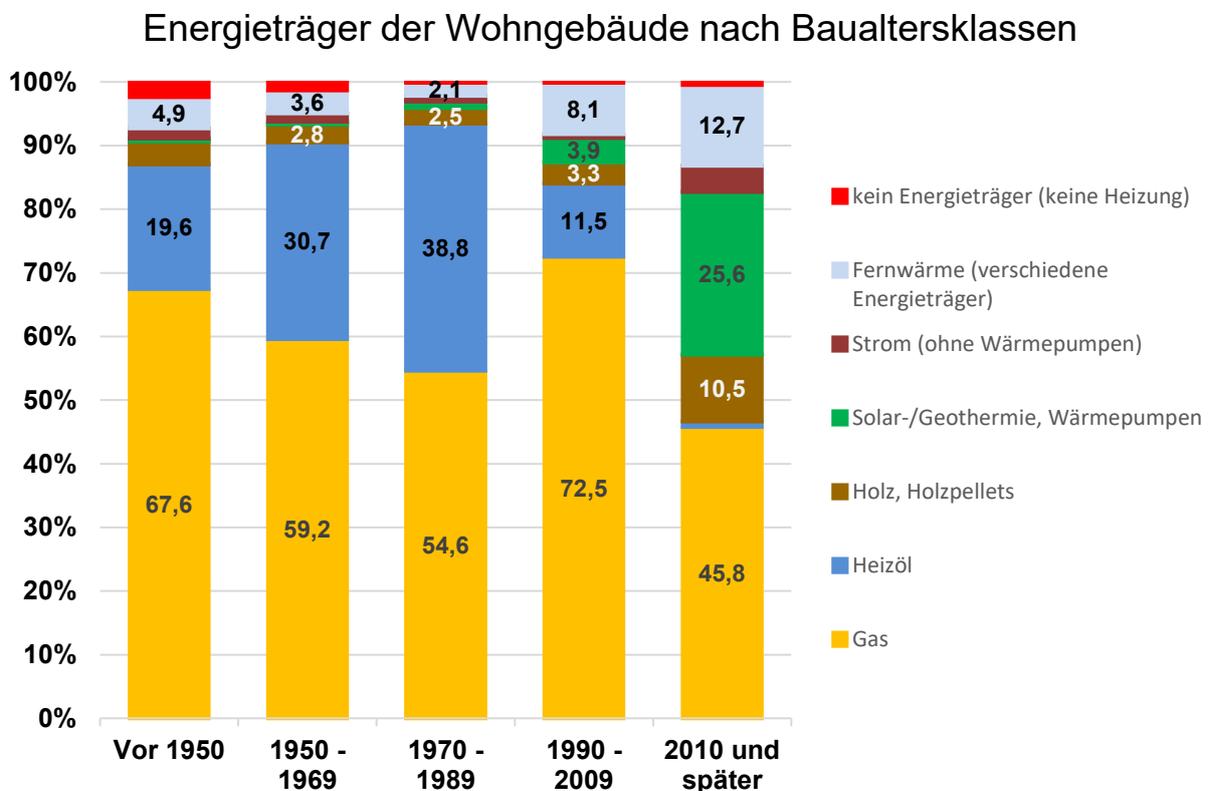


Abb. 6

Betrachtet man jedoch die Energieträger in Abhängigkeit von den Baualtersklassen, zeigt sich, dass Heizöl seit den 1990er Jahren kontinuierlich an Bedeutung verliert und seit 2010 kaum noch Ölheizungen eingebaut werden. Auch der Gasanteil ist deutlich zurückgegangen und liegt im Neubau ab 2010 nur noch bei 45,8%. Im Gegensatz dazu werden Solarenergie, Geothermie und Wärmepumpen seit 2010 in gut einem Viertel der neuen Gebäude eingesetzt, während Holz als Energieträger seinen Anteil auf 10% steigern konnte.

Fernwärme hat ebenfalls an Bedeutung gewonnen und erreicht in Gebäuden ab Baujahr 1990 einen Anteil von 8,1%, der sich ab 2010 auf 12,7% erhöht. Beim nächsten Zensus wird sich diese Verteilung voraussichtlich weiter verändern, da auch im Altbestand Heizungen saniert werden müssen und gemäß dem neuen Gebäudeenergiegesetz ein Großteil der Energie aus erneuerbaren Quellen stammen soll.

Leerstandsquote

Zum Stichtag des Zensus standen in Ingolstadt 2 785 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 3,8% entspricht. Damit liegt Ingolstadt knapp unter dem bayerischen Durchschnitt von 4,2%. Unter den vergleichbaren Großstädten ähnlicher Größe weist nur Erlangen mit 4,9% eine höhere Leerstandsquote auf als Ingolstadt. Betrachtet man die Region, fällt auf, dass die Leerstandsquote in den umliegenden Landkreisen höher ist als in Ingolstadt. Den höchsten Wert verzeichnet der Landkreis Eichstätt mit 4,9%.

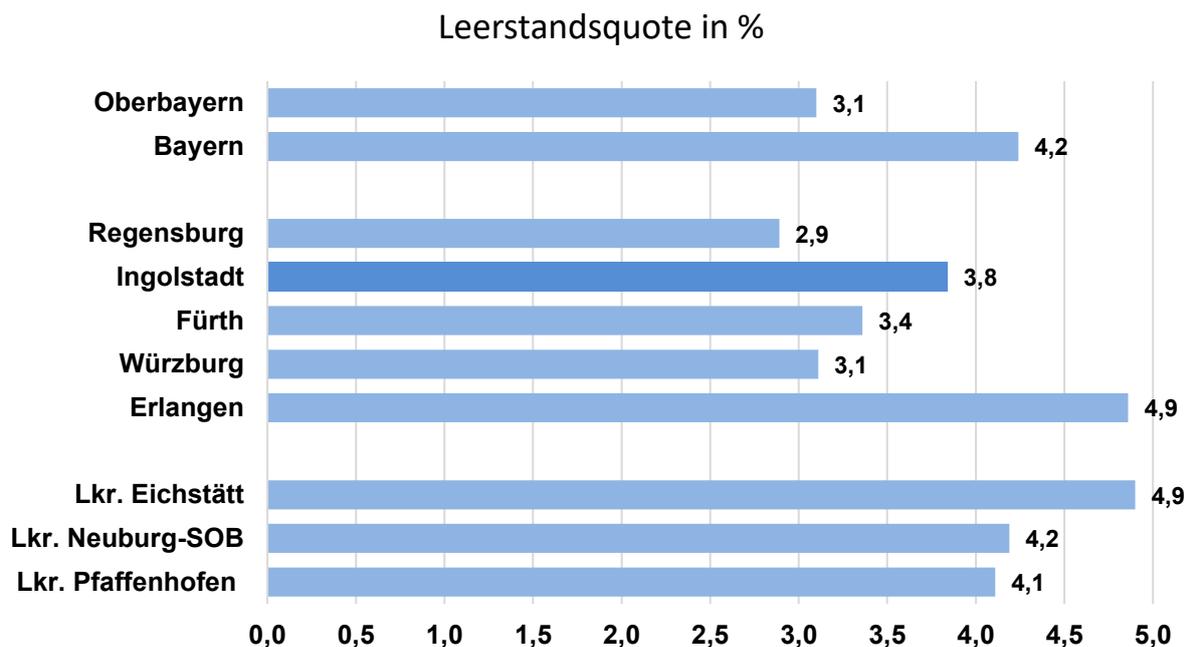


Abb. 7

Erstmals wurde bei der Gebäude- und Wohnungszählung nach den Gründen für den Leerstand gefragt. Dabei zeigte sich, dass fast die Hälfte (47%) der leerstehenden Wohnungen in Ingolstadt innerhalb der nächsten drei Monate wieder auf den Wohnungsmarkt kommen wird. Etwa 30% der leerstehenden Wohnungen werden in absehbarer Zeit nicht vermietet, da ein Abriss geplant ist, die Wohnungen künftig selbst genutzt werden sollen oder andere Gründe vorliegen. Bei den verbleibenden 23% ist aus den angegebenen Leerstandsgründen nicht ersichtlich, ob die Wohnungen nach einer Umbaumaßnahme oder nach einem Verkauf selbst genutzt oder vermietet werden.

Leerstehende Wohnungen Ingolstadt

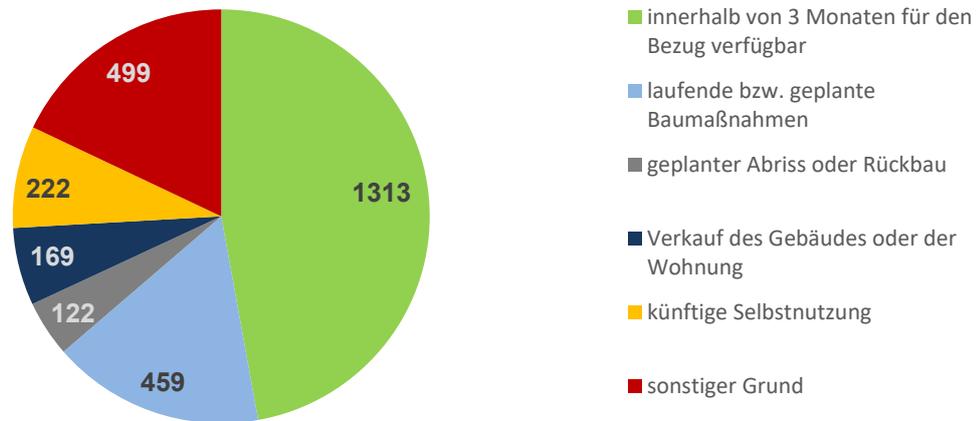


Abb. 8

Die 1 313 leerstehenden Wohnungen, die innerhalb der nächsten drei Monate dem Mietmarkt wieder zur Verfügung stehen, machen etwa 3% des gesamten Mietwohnungsbestands in Ingolstadt (43 184 Wohnungen) aus. Eine Leerstandsquote zwischen 3% und 5% gilt allgemein als angemessen.