

ZENSUS 2011

GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG

Erhebungseinheiten und Merkmale

Erhebungseinheiten der Gebäude- und Wohnungszählung

Erhebungseinheiten sind entsprechend § 2 Abs. 3 des Gesetzes über den registrierten Zensus im Jahre 2011 (ZensG2011) Gebäude mit Wohnraum, bewohnte Unterkünfte sowie Wohnungen.

Gebäude mit Wohnraum

Als Gebäude mit Wohnraum gilt jedes für längere Dauer errichtete Bauwerk mit mindestens einer Wohnung und eigenem Zugang (Haustür, Treppenhaus). Brandmauern innerhalb zusammenhängender Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, geschlossene Blockbebauung), die vom Keller bis zum Dach reichen, sind immer Gebäude trennend. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelne Gebäude, wenn sie ein eigenes Erschließungssystem besitzen, d. h. sie haben einen eigenen Zugang (Haustür, Treppenhaus) und ein eigenes Ver- und Entsorgungssystem

Gebäude mit Wohnraum sind auch administrative und gewerblich genutzte Gebäude mit mindestens einer Wohnung sowie alle leerstehenden Gebäude mit Wohnungen.

Bewohnte Unterkünfte

Bewohnte Unterkünfte sind behelfsmäßige Bauten, die zum Stichtag als alleinige Wohnung bewohnt sind oder wenn am Zählungstichtag mindestens 1 Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. Hierzu zählen z. B. Gartenlauben, Bauwagen, Wohnbaracken, Wohnwagen (z.B. auf Campingplätzen), Wohncontainer, Schrebergartenhütten, Jagdhütten, Weinberghütten, Almhütten und fest verankerte Wohnschiffe.

Wohnungen

Unter Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammen liegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.

Wohnungen 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 Wohnung muss nicht notwendigerweise eine Küche oder Kochnische enthalten.

Definitionen der Merkmale und Ausprägungen

Erhebungs- und Hilfsmerkmale entsprechend § 6 Abs. 2 und 3 ZensG2011

Merkmal	Ausprägungen und Definitionen
Gebäudeanschrift	
Amtlicher Gemeindeschlüssel	Der amtliche Gemeindeschlüssel ist eine bundeseinheitliche 8-stellige Verschlüsselungsnummer zur eindeutigen Identifizierung aller Gemeinden.
Postleitzahl	Die Postleitzahl (PLZ), die durch die Deutsche Post festgelegt wird, besteht aus einer fünfstelligen Ziffernkombination, die den Ortsnamen eingrenzt.
Gemeinde bzw. Ortsname	Der postalische Ortsname konkretisiert die PLZ hinsichtlich der örtlichen Bestimmung. Der postalische Ortsname entspricht i. d. R. dem Gemeindennamen, es gibt allerdings auch Ausnahmen.
Ortsteilname	Der Ortsteilname kann Bestandteil der Anschrift sein.
Straßenname	Name der Straße
Hausnummer	Nur die Ziffern der Hausnummer, ohne Zusätze wie z. B. Buchstaben
Hausnummernzusatz	Buchstaben- oder Ziffernzusatz zur Hausnummer, Beispiel: „26 a“
Lage	Falls die Gebäudeanschrift mit den Merkmalen PLZ, Orts- und Ortsteilname, Straße, Hausnummer und –zusatz nicht eindeutig ein Gebäude beschreibt, sind weitere Angaben zur Lage des Gebäudes, wie z.B. Vorderhaus oder Hinterhaus, erforderlich.

Merkmal	Ausprägungen und Definitionen
Gebäudemerkmale	
Art des Gebäudes	<p>(1) Wohngebäude: Gebäude, die mindestens zur Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt werden, ohne Wohnheime.</p> <p>(2) Sonstiges Gebäude mit Wohnraum: Gebäude, die weniger als die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt werden, z. B. Gebäude mit überwiegend Läden oder Büros.</p> <p>(3) Wohnheime: Wohngebäude, die primär den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungskreise dienen (z. B. Studentenwohnheim, Seniorenwohnheim). Wohnheime besitzen Gemeinschaftsräume. Die Bewohner von Wohnheimen führen einen eigenen Haushalt, d.h., der für Anstalten typische Gesichtspunkt der Betreuung tritt bei ihnen in den Hintergrund.</p> <p>(4) Bewohnte Unterkünfte: behelfsmäßige Bauten. Hierzu zählen z.B. Gartenlauben, Bauwagen, Wohnbaracken, Wohnwagen (z.B. auf Campingplätzen), Wohncontainer, Schrebergartenhütten, Jagdhütten, Weinberghütten, Almhütten und fest verankerte Wohnschiffe, sofern diese dauerhaft bewohnt werden.</p>
Zahl der Wohnungen	Anzahl aller Wohnungen im Gebäude, unabhängig davon, ob diese derzeit bewohnt sind oder nicht. Wohnungen, die ursprünglich für Wohnzwecke vorgesehen waren, jetzt aber ausschließlich gewerblich genutzt werden (z. B. weil dort Arztpraxen oder Büros untergebracht sind), werden mitgezählt.
Gebäudetyp	<p>(1) Einzelhaus: Freistehendes Gebäude, unabhängig davon, ob es sich um ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus handelt. Dies kann z.B. ein freistehendes Einfamilienhaus oder auch ein freistehendes Hochhaus sein.</p> <p>(2) Doppelhaus: Gebäude in einer Gruppe von zwei Wand an Wand gebauten gleichartigen Wohngebäuden, unabhängig davon, ob es sich um ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus handelt.</p> <p>(3) Reihenhauses: Gebäude in einer Gruppe von mindestens drei gleichartigen Wand an Wand gebauten Wohngebäuden, unabhängig davon, ob es sich um ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus handelt.</p> <p>(4) Anderer Gebäudetyp: Alle Arten von Gebäuden, die nicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhauses sind sowie alle Arten von bewohnten Unterkünften.</p>

Merkmal	Ausprägung
Eigentumsverhältnisse	<p>(1) Gemeinschaft von Wohnungseigentümern: Gilt ausschließlich und immer dann, wenn ein Gebäude (Mehrfamilienhaus) nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Eigentumswohnungen geteilt ist.</p> <p>(2) Privatperson/en: Alle natürlichen Personen. Dies können Einzelpersonen, Paare oder sonstige Gruppen von Personen sein, z. B. Erbengemeinschaften.</p> <p>(3) Wohnungsgenossenschaft: Alle Wohnungsunternehmen, die in Form einer Genossenschaft konstituiert sind.</p> <p>(4) Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen: Alle privatrechtlichen Wohnungsunternehmen, ohne Genossenschaften.</p> <p>(5) Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen: Alle privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist (z.B. Banken, Versicherungen, Fonds).</p> <p>(6) Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen: Die Wohnungen selbst oder ein entsprechendes Wohnungsunternehmen befinden sich im Eigentum der Stadt oder Kommune.</p> <p>(7) Bund oder Land: Wohnungen, ggf. auch Wohnungsunternehmen, die sich im Eigentum der genannten Körperschaften öffentlichen Rechts befinden.</p> <p>(8) Organisation ohne Erwerbszweck: z.B. Kirchen</p>
Baujahr	<p>Jahr der ursprünglichen Fertigstellung des Gebäudes, auch wenn dieses seither einer Sanierung unterzogen wurde. Bei vollkommen zerstörten und wieder aufgebauten Gebäuden gilt hingegen das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr.</p>
Heizungsart	<p>(1) Fernheizung: Hier werden ganze Wohnbezirke von einem zentralen Fernheizwerk aus mit Wärme versorgt (sog. Fernwärme). Die Übertragung der Wärme erfolgt hierbei durch isolierte Erdleitungen zu den einzelnen Häusern.</p> <p>(2) Etagenheizung: Unter einer Etagenheizung versteht man eine zentrale Heizanlage für sämtliche Räume einer abgeschlossenen Wohnung, wobei sich die Heizquelle meist innerhalb dieser Wohnung befindet, z.B. Gastherme.</p> <p>(3) Blockheizung: Eine Blockheizung liegt vor, wenn ein Block ganzer Häuser durch ein zentrales Heizsystem beheizt wird und die Heizquelle sich in bzw. an einem der Gebäude oder in deren unmittelbarer Nähe befindet (sog. Nahwärme). Die Blockheizung zählt zur Sammelheizung.</p> <p>(4) Zentralheizung: Bei einer Zentralheizung werden sämtliche Wohneinheiten eines Gebäudes von einer zentralen Heizstelle, die sich innerhalb des Gebäudes (in der Regel im Keller) befindet, beheizt.</p> <p>(5) Einzel- oder Mehrraumöfen: Einzelöfen (z.B. Kohle- oder Nachtspeicheröfen) beheizen jeweils nur einen Raum, in dem sie stehen. In der Regel sind sie fest installiert. Ein Mehrraumofen (z.B. Kachelofen) beheizt gleichzeitig mehrere Räume (auch durch Luftkanäle).</p> <p>(6) Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen</p> <p>Wird der Wohnraum im Gebäude durch mehrere Beheizungsarten beheizt, so ist diejenige als die überwiegende anzugeben, durch die der größte Teil der Wohnfläche im Gebäude beheizt wird.</p>

Merkmal	Ausprägungen und Definitionen
Wohnungsmerkmale	
Art der Wohnungsnutzung	<p>(1) Vom Eigentümer bewohnt: Wenn mindestens einer der Bewohner Eigentümer der Wohnung ist, d.h. auch wenn außer dem Eigentümer noch Untermieter in der Wohnung wohnen.</p> <p>(2) Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei): Wenn die Wohnung zu Wohnzwecken vermietet ist, auch wenn diese mietfrei überlassen ist.</p> <p>(3) Leer stehend: Wenn die Wohnung am Erhebungsstichtag weder vermietet ist, noch vom Eigentümer selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung (siehe Merkmal Wohnungstyp) ist. Wenn der Eigentümer/Mieter wegen Umbau/Modernisierung kurzzeitig – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend eine Ersatzwohnung beziehen muss, so ist die Wohnung nicht als leer stehende Wohnung zu zählen.</p> <p>(4) Gewerbliche Nutzung liegt vor, wenn die gesamte Wohnung nicht zu Wohnzwecken, sondern ausschließlich gewerblich (z.B. als Büro, Arztpraxis) genutzt wird. Bei Wohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig vermietet werden, liegt ebenfalls gewerbliche Nutzung vor.</p>
Fläche der Wohnung	<p>Die Fläche der Wohnung ist die Summe der Grundflächen aller Räume (einschl. Flur, Korridor, Diele, Vorplatz, Badezimmer, Duschaum, Toilette, Speisekammer usw.) einer Wohnung. Zur Wohnung zählen auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Wohnräume (z.B. Mansarden) sowie zu Wohnzwecken ausgebauter Keller- und Bodenräume.</p> <p>Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen (gemäß Wohnflächenverordnung):</p> <ul style="list-style-type: none"> - voll: die Grundflächen von Räumen/Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern; - zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen/Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter, aber weniger als 2 Metern; unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossenen Räume; - zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte: die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten.
Zahl der Räume	<p>Zu den Räumen zählen Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, zu Wohnzwecken ausgebauter Keller und Dachböden, Hausangestelltenzimmer und andere separate Räume, die zu Wohnzwecken genutzt werden und mindestens 6 m² groß sind sowie <i>alle Küchen</i> unabhängig von der Größe. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke oder Schlafnische ist ein Raum.</p> <p>Räume, die als Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsraum genutzt werden sowie Räume mit weniger als 6 m², sind nicht mitzuzählen.</p>
WC	<p>(1) Ja: Das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden.</p> <p>(2) Nein: Kein WC innerhalb der Wohnung, z.B., wenn sich das WC im Treppenhaus befindet.</p>
Badewanne oder Dusche	<p>(1) Ja: Fest eingebaute Dusche/Badewanne mit festen Zu- und Abflussrohren.</p> <p>(2) Nein: keinerlei Dusche/Badewanne bzw. portable Dusche oder Badewanne, die keine festen Zu- und Abflussrohre haben.</p>

Merkmal	Ausprägungen und Definitionen
Zahl der Bewohner	Summe der Personen, die die Wohnung zum Stichtag gewöhnlich nutzen (soweit bekannt). Ist die Zahl der Bewohner nicht bekannt, wird diese nach Kenntnis angegeben, z.B. die Anzahl der Personen, die den Mietvertrag unterschrieben haben.
Wohnungstyp	<p>(1) Ferien- oder Freizeitwohnung: Wohnung, in der Personen zu privaten Zwecken lediglich ihre Freizeit verbringen (z.B. am Wochenende, während des Urlaubs, der Ferien usw.). Ferien- und Freizeitwohnungen kann es in jedem Gebäude (z.B. Wochenend- und Ferienhaus, Mehrfamilienhaus) geben. Sie kann vom Eigentümer selbst genutzt oder an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden.</p> <p>(2) Diplomatenwohnung: Wohnung, die mindestens von einem Angehörigen einer ausländischen diplomatischen Vertretung oder den ausländischen Streitkräften o. ä. bewohnt wird (soweit bekannt).</p> <p>(3) Keins von beiden</p>
Eigentumsverhältnisse	<p>(1) Privatperson/en, d.h. Wohnungseigentümer ist eine natürliche Person</p> <p>(2) Unternehmen, d.h. Wohnungseigentümer ist eine juristische Person z.B. ein Wohnungsunternehmen</p> <p>Diese Frage ist nur für <i>Eigentumswohnungen</i> relevant, d.h. wenn das Eigentumsverhältnis des Gebäudes „Gemeinschaft von Wohnungseigentümern“ gilt</p>
Namen u. Vornamen von bis zu zwei Wohnungsnutzern	<p>Die Vor – und Nachnamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung zum Stichtag tatsächlich bewohnen.</p> <p>Sollten die Namen der Wohnungsnutzer nicht bekannt sein, so können alternativ die Namen der Personen angegeben werden, die den Mietvertrag unterschrieben haben.</p>