



**Christine Isenberg**

Referat Zentrale Verzeichnisse, Adressregister, Zensus, Registerzensus

## ZENSUS

# Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 zu Gebäuden mit Wohnraum in Thüringen

*Die Ergebnisse eines Zensus liefern eine solide Datenbasis, die für eine gezielte Weiterentwicklung einer Gesellschaft unabdingbar ist. Die von den EU-Mitgliedsstaaten zu erhebenden Daten und Metadaten der Volks- und Wohnungszählungen sind zusammen mit den wichtigsten Definitionen in europäischen Rechtsvorschriften festgelegt.<sup>1)</sup> Am 15. Mai 2022 existierten in Thüringen etwa 1,17 Millionen Wohnungen in rund 567000 Gebäuden mit Wohnraum. Dies ist eines der wesentlichen Ergebnisse aus der zurückliegenden Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2022.*

*Der vorliegende Beitrag liefert erstmalig einen Überblick über die Ergebnisse der GWZ in Thüringen mit dem Schwerpunkt auf Gebäuden mit Wohnraum. Wohnungen werden nur dann thematisiert, wenn es die Grundgesamtheit der Daten nicht anders zulässt. Dies ist zum Beispiel bei der Eigentums- und marktaktiven Leerstandsquote der Fall. Neben der kursorischen Darstellung der gesetzlichen und methodischen Grundlagen der GWZ in Thüringen werden unter anderem Ausführungen zum Verhältnis der Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen getätigt. Im weiteren Verlauf werden Themen wie Eigentumsformen, Energieträger und Baualtersklassen von Gebäuden mit Wohnraum behandelt. Der Beitrag endet mit der Zuspitzung der Ergebnisse auf ein typisches Thüringer Wohngebäude.*

## 1. Die GWZ – Ablauf der Erhebung in Thüringen

In Deutschland gibt es weder auf Bundes- noch auf Landesebene ein flächendeckendes Verwaltungsregister, in dem der Bestand an Gebäuden mit Wohnraum und der darin befindlichen Wohnungen und deren Merkmale erfasst wird. Darum wurde gemäß § 9 Zensusgesetz 2022 neben der sogenannten Personenerhebung zur Feststellung der amtlichen

Einwohnerzahl auch eine GWZ als Bestandteil des Zensus, der auch unter dem Begriff „Volkszählung“ bekannt ist, festgeschrieben. Ziel der GWZ im Jahr 2022 war die flächendeckende, kleinräumige und vollzählige Erfassung aller am Erhebungsstichtag 15. Mai 2022 bestehenden Gebäude mit Wohnraum, der darin befindlichen Wohnungen sowie bewohnter Unterkünfte.

Bei der GWZ 2022 bestand gemäß § 24 Abs. 1 Zensusgesetz 2022 Auskunftspflicht für alle Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwalterinnen und Verwalter sowie sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Gebäuden mit Wohnraum oder Wohnungen. Durch die Statistischen Ämter der Länder wurden alle diese Personengruppen befragt. Bei der GWZ des Zensus 2022 handelte es sich also im Gegensatz zur Personenerhebung nicht um eine Stichprobenbefragung, sondern um eine Vollerhebung. Daraus ergab sich eine große Zahl von Befragten. Allein in Thüringen wurde vor Beginn der Erhebung von etwa 600000 Anschriften mit Wohnraum ausgegangen. Anschließend wurden die Auskunftspflichtigen zu diesem Wohnraum auf Grundlage von § 12 Zensusvorbereitungsgesetz 2022 mit Hilfe von Verwaltungsdaten ermittelt. Im Falle von Thüringen waren diese Verwaltungsdaten Daten der Grundsteuerstellen und des Amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS). Die Auskunftspflichtigen wurden postalisch angeschrieben und zur elektronischen Auskunftserteilung (§ 23 Abs. 1 Zensusgesetz 2022) aufgefordert. Die im Zensus 2022 verfolgte „Online-First-Strategie“ führte in Thüringen zu einer erfreulich hohen Onlinequote von knapp 80 Prozent. Auskunftspflichtigen, die den Online-Fragebogen nicht nutzen konnten oder wollten, wurden mit dem Erinnerungsschreiben ein klassischer Papierfragebogen und ein Rückumschlag zur gebührenfreien Übersendung (§ 23 Abs. 1 Zensusgesetz 2022) an das Beleglesezentrum zugeschickt.

1) Vgl. Verordnung (EG) Nr. 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über Volks- und Wohnungszählungen, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/ALL/?uri=CELEX:32008R0763> (Abruf: 09.07.2025.)

## 2. Erhebungsmerkmale der GWZ und Bereitstellung der Ergebnisse

Doch welche Merkmale wurden für Gebäude mit Wohnraum, bewohnte Unterkünfte<sup>2)</sup> und Wohnungen konkret erhoben? Auch dies wurde in § 10 Abs.1 Zensusgesetz 2022 vorab vom Gesetzgeber detailliert festgelegt. Die Erhebungsmerkmale für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte waren: Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindegeschlüssel, Art des Gebäudes, Eigentumsverhältnisse, Gebäudetyp, Baujahr, Heizungsart und Energieträger, Zahl der Wohnungen. Für Wohnungen waren die

Erhebungsmerkmale: Art der Nutzung, Leerstandsgründe, Leerstandsdauer, Fläche der Wohnung, Zahl der Räume, Nettokaltmiete. Die angespannte Wohnsituation und der geschärfte Blick auf die Themen Umwelt- und Klimaschutz ließen den Gesetzgeber die Merkmale gegenüber dem Zensus 2011 erweitern. Darum wurden die Dauer und Gründe von Wohnungsleerstand, die Nettokaltmiete der Wohnung und der Energieträger von Gebäuden mit Wohnraum dem ursprünglichen Gesetzentwurf hinzugefügt. Um eine bessere Vorstellung davon zu vermitteln, was man sich unter den Erhebungsmerkmalen vorzustellen hat, sind in Abbildung 1 die Ausprägungen für die weniger selbsterklärenden Merkmale aufgelistet. Eine vollständige Liste aller Erhebungsmerkmale,

Abbildung 1: Auszug aus den Erhebungsmerkmalen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) und ihre Ausprägungen

| Bezogen auf ... | Erhebungsmerkmal             | Ausprägungen                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude         | Art des Gebäudes             | Wohngebäude (kein Wohnheim)<br>Sonstiges Gebäude mit Wohnraum<br>Wohnheim<br>Bewohnte Unterkunft                                                                                                                                                                              |
| Gebäude         | Gebäudetyp (Bauweise)        | Freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus<br>Doppelhaushälfte (Ein- oder Mehrfamilienhaus)<br>Gereihtes Ein- oder Mehrfamilienhaus<br>Anderer Gebäudetyp                                                                                                                       |
| Gebäude         | Eigentumsform                | Privatperson/-en<br>Gemeinschaft von Wohnungseigentümern<br>Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen<br>Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen<br>Wohnungsgenossenschaft<br>Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen<br>Organisation ohne Erwerbszweck<br>Bund, Land |
| Gebäude         | Heizungsart                  | Fernheizung (Fernwärme)<br>Blockheizung<br>Zentralheizung<br>Etagenheizung<br>Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)<br>Keine Heizung                                                                                                                               |
| Gebäude         | Energieträger                | Gas<br>Heizöl<br>Kohle<br>Holz, Holzpellets<br>Biomasse (ohne Holz), Biogas<br>Solar-/Geothermie, Wärmepumpen<br>Strom (ohne Wärmepumpen)<br>Fernwärme (verschiedene Energieträger)<br>Keine Energieträger (keine Heizung)                                                    |
| Wohnung         | Art der Wohnungsnutzung      | Von Eigentümer/-in bewohnt<br>Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)<br>Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung<br>Leer stehend                                                                                                                                        |
| Wohnung         | Grund des Wohnungsleerstands | Laufende bzw. geplante Baumaßnahmen<br>Geplanter Abriss und Rückbau<br>Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung<br>Künftige Selbstnutzung<br>Sonstiger Grund                                                                                                                     |

2) Bewohnte Unterkünfte sind behelfsmäßige Bauten. Hierzu zählen z. B. Gartenlauben, Bauwagen, Wohn-baracken, Wohnwagen (z.B. auf Campingplätzen), Wohncontainer, Schrebergartenhütten, Jagdhütten, Weinberghütten, Almhütten und fest verankerte Wohnschiffe, sofern diese dauerhaft bewohnt werden. Bewohnte Unterkünfte wurden also vom Gesetzgeber in die zählungsrelevante Grundgesamtheit der GWZ mit aufgenommen, da dort Personen wohnhaft sein können, die im Rahmen der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl des Zensus 2022 zählungsrelevant sind.

umfassende Definitionen und Erläuterungen sowie eine Übersicht aller Ausprägungen finden sich in der sogenannten Zensusdatenbank unter:  
<https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/variables>.

Die Ergebnisse der GWZ liefern einen Einblick in die zum Zensusstichtag vorliegende Gebäude- und Wohnungsstruktur nach Anzahl, Größe und Nutzung der Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen.<sup>3)</sup> Diese Daten werden in der Zensusdatenbank seit 2024 sukzessive veröffentlicht. Hier können die Zensusergebnisse in vielfältigen Merkmalskombinationen auf Gemeinde-, Bezirks-, Kreis-, Landes- und Bundesebene abgerufen werden. Die somit für jedermann zugänglichen Daten nutzen unter anderem Kommunen, Politik, Wissenschaft und Wirtschaft zum Beispiel als Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen und Maßnahmen in der Raumplanung. Die Bestandszahlen der GWZ bilden die Grundlagen für die Fortschreibungen der Statistiken im Gebäude- und Wohnungsbereich.

### 3. Gebäude- und Wohnungskategorien in der GWZ

Abbildung 2 zeigt die Ergebnisse der GWZ nach strukturellen Merkmalen und soll in die in diesem Aufsatz verwendeten Kategorien „Gebäude“, „Wohnung“ und „Wohnheim“ einführen<sup>4)</sup>. In Thüringen befanden sich zum Zensusstichtag 1 167 277 Wohnungen in

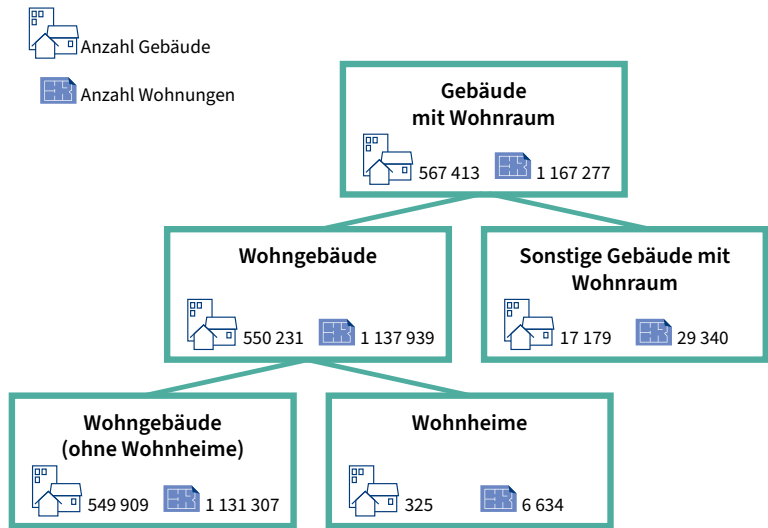
567 413 „Gebäuden mit Wohnraum“. 97,0 Prozent, also 550 231 der „Gebäude mit Wohnraum“, sind „Wohngebäude“. Das heißt, mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche des Gebäudes wurde zu Wohnzwecken verwendet. Die übrigen 3,0 Prozent (17 179) fielen in die Kategorie „Sonstige Gebäude mit Wohnraum“. Ein Beispiel hierfür sind Schulen mit einer Hausmeisterwohnung oder ein großes Geschäftsgebäude mit wenigen Wohnungen im Obergeschoss. Die „Wohngebäude“ enthielten 1 137 939, also 97,5 Prozent der Thüringer Wohnungen.

Die Kategorie „Wohngebäude“ wiederum wird in 2 weitere Kategorien unterschieden. Zum einen in „Wohngebäude (ohne Wohnheime)“ und zum anderen in „Wohnheime“ selbst. „Wohngebäude (ohne Wohnheime)“ machten das Gros, nämlich 96,9 Prozent der „Gebäude mit Wohnraum“ aus (549 909). In diesen befanden sich auch 96,9 Prozent aller Wohnungen dieser Gebäudeart. Wohnheime hingegen gab es nur 325. Sie fanden sich erwartungsgemäß hauptsächlich an Hochschulstandorten, hier vor allem in Jena (70), in Erfurt (51), im Ilm-Kreis (47) und in Weimar (33). Sie umfassten nur 0,1 Prozent der „Gebäude mit Wohnraum“, enthielten aber 0,6 Prozent der Thüringer Wohnungen (6 634). Zu den Wohnheimen zählen beispielsweise Studierenden- oder Arbeiterwohnheime, bei denen von einer eigenen Haushaltsführung ausgegangen werden kann. Dies unterscheidet sie auch von Gemeinschaftsunterkünften wie Alten- und Pflegeheimen, Notunterkünften oder Gefängnissen, die als Sonderbereiche nicht Teil der GWZ waren, sondern separat erhoben wurden.

3) Da das primäre Ziel der GWZ die Ermittlung der Struktur von konventionellem Wohnraum ist, werden die behelfsmäßigen Bauten (bewohnte Unterkünfte) üblicherweise in den Veröffentlichungsprodukten der Zensen und auch in diesem Aufsatz als geringe und auch sehr spezielle Teilmenge ausgesteuert. In Thüringen wurden zum Zensusstichtag 423 bewohnte Unterkünfte gezählt.

4) Die Zensus-Ergebnisse werden mit einem automatisierten Geheimhaltungsverfahren, der Cell-Key-Methode (CKM) geheim gehalten. Einige Fallzahlen werden daher gegenüber ihrem Originalwert leicht verändert ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass sich die ausgewiesenen Einzelwerte nicht notwendigerweise zu den ausgewiesenen Summen addieren.

Abbildung 2: Gebäude- und Wohnungskategorien in der GWZ



Da selbst der geneigte Leser bei der Unterscheidung der verschiedenen Gebäudekategorien schnell ins Straucheln geraten dürfte und auch die Lesbarkeit unter Begriffen wie „Gebäude mit Wohnraum“ und „Wohngebäude (ohne Wohnheime)“ leidet, soll im nachfolgenden Text der Begriff „Gebäude“ synonym für „Gebäude mit Wohnraum“ Verwendung finden. Bezieht sich eine Größe hingegen auf die Grundgesamtheit „Wohngebäude (ohne Wohnheime)“ wird von „Wohngebäuden“ gesprochen.

hoch (2,7 Prozent) war der Anteil der Thüringer Wohnungen (1167277) am deutschen Wohnungsbestand (43,1 Millionen).

In Erfurt mehr Wohnungen als in den Landkreisen Hildburghausen, Sonneberg und Sömmerda zusammen

4. Anzahl Gebäude mit Wohnraum und darin befindliche Wohnungen

Abbildung 3 zeigt die Verteilung der Gebäude<sup>5)</sup> und Wohnungen in Deutschland und in Thüringen nach Landkreisen und kreisfreien Städten. Die GWZ des Zensus 2022 ermittelte, dass 567413 der knapp 20,0 Millionen deutschen Gebäude zum Zensusstichtag am 15. Mai 2022 in Thüringen lagen. Dies entspricht einem Anteil von 2,8 Prozent. Fast genauso

10,4 Prozent der etwa 1,17 Millionen Thüringer Wohnungen befanden sich in der Landeshauptstadt Erfurt, gefolgt vom Wartburgkreis mit 7,2 Prozent und dem Landkreis Gotha mit 6,1 Prozent. Damit waren in der Landeshauptstadt mehr Wohnungen (120849) zu finden als in den 3 Landkreisen zusammen, die anteilig am wenigsten Wohnungen aufwiesen. Konkret waren dies der Landkreis Hildburghausen (2,7 Prozent), der Landkreis Sonneberg (2,7 Prozent) und der Landkreis Sömmerda (3,0 Prozent). Bei der Anzahl der Wohnungen war das Schlusslicht unter den kreisfreien Städten, aber auch in Thüringen insgesamt, die kreisfreie Stadt Suhl mit 21981 Wohnungen und damit einem Anteil von 1,9 Prozent.

Abbildung 3: Gebäude mit Wohnraum und darin befindliche Wohnungen in Thüringen nach kreisfreien Städten und Landkreisen

| Kreisfreie Stadt<br>Landkreis<br>Thüringen<br>Deutschland | Gebäude mit Wohnraum |         | Darin befindliche Wohnungen |         |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------|-----------------------------|---------|
|                                                           | Anzahl               | Prozent | Anzahl                      | Prozent |
| Erfurt, Stadt                                             | 31283                | 5,5     | 120849                      | 10,4    |
| Gera, Stadt                                               | 15618                | 2,8     | 59423                       | 5,1     |
| Jena, Stadt                                               | 15904                | 2,8     | 62510                       | 5,4     |
| Suhl, Stadt                                               | 8423                 | 1,5     | 21981                       | 1,9     |
| Weimar, Stadt                                             | 11548                | 2,0     | 35704                       | 3,1     |
| Eichsfeld                                                 | 28945                | 5,1     | 47366                       | 4,1     |
| Nordhausen                                                | 23193                | 4,1     | 45294                       | 3,9     |
| Wartburgkreis                                             | 45870                | 8,1     | 84495                       | 7,2     |
| Unstrut-Hainich-Kreis                                     | 31125                | 5,5     | 54585                       | 4,7     |
| Kyffhäuserkreis                                           | 26263                | 4,6     | 40878                       | 3,5     |
| Schmalkalden-Meiningen                                    | 40139                | 7,1     | 65793                       | 5,6     |
| Gotha                                                     | 37532                | 6,6     | 71447                       | 6,1     |
| Sömmerda                                                  | 22657                | 4,0     | 35273                       | 3,0     |
| Hildburghausen                                            | 20607                | 3,6     | 31503                       | 2,7     |
| Ilm-Kreis                                                 | 29358                | 5,2     | 59120                       | 5,1     |
| Weimarer Land                                             | 25959                | 4,6     | 42551                       | 3,6     |
| Sonneberg                                                 | 17531                | 3,1     | 31989                       | 2,7     |
| Saalfeld-Rudolstadt                                       | 29939                | 5,3     | 57909                       | 5,0     |
| Saale-Holzland-Kreis                                      | 24868                | 4,4     | 43633                       | 3,7     |
| Saale-Orla-Kreis                                          | 25949                | 4,6     | 44319                       | 3,8     |
| Greiz                                                     | 30346                | 5,3     | 55712                       | 4,8     |
| Altenburger Land                                          | 24356                | 4,3     | 54954                       | 4,7     |
| Thüringen                                                 | 567413               | 100     | 1167277                     | 100     |
| Deutschland                                               | 19957268             | 100     | 43106589                    | 100     |

5) Bitte hier die methodischen Hinweise zur Verwendung der Begriffe „Gebäude“ und „Wohngebäude“ in diesem Aufsatz beachten, siehe Kapitel 3.

## Zunahme an Gebäuden mit Wohnraum in allen Landkreisen und kreisfreien Städten gegenüber der GWZ 2011

Seit der letzten GWZ im Zensus im Jahr 2011 ist die Anzahl der Gebäude in Thüringen um 5,8 Prozent gestiegen, von 536374 auf 567413. Alle Thüringer Landkreise und kreisfreien Städte wiesen einen Zuwachs an Gebäuden auf. Die höchsten Zuwächse an Gebäuden gab es in der Landeshauptstadt Erfurt (+9,9 Prozent), in Jena (+8,5 Prozent) und im Weimarer Land (+8,0 Prozent). Die GWZ des Zensus 2022 ermittelte für Thüringen ebenfalls einen Zuwachs von 5238 Wohnungen (+0,5 Prozent) im Vergleich zur GWZ im Zensus 2011. Die höchsten Zuwächse an Wohnungen wurden für die Stadt Jena (+6,3 Prozent), die Stadt Erfurt (+6,0 Prozent) und den Landkreis Eichsfeld (+3,8 Prozent) errechnet. Größere Rückgänge an Wohnungen im Vergleich zur GWZ im Zensus 2011 verzeichneten die Stadt Suhl (-5,1 Prozent), der Landkreis Greiz (-3,8 Prozent) und die Stadt Gera (-3,0 Prozent).

## Verhältnis von Wohnungen zu Gebäuden mit Wohnraum leicht gesunken

Die in Abbildung 3 dargestellten Werte entsprechen in Thüringen einem Verhältnis von 2,1 Wohnungen pro Gebäude und lagen damit leicht unter dem Bundesschnitt von 2,2. In der GWZ im Zensus 2011 war dies genau umgekehrt. Das bedeutet, dass in Thüringen nun Gebäude mit etwas weniger Wohnungen als noch 2011 vorhanden sind. Ursächlich hierfür könnte der Abriss von großen Wohnblöcken und die zeitgleiche Zunahme von Einfamilienhäusern ohne Einliegerwohnungen sein. Erwartungsgemäß befanden sich in den 5 kreisfreien Städten mit im Schnitt etwa 3 bis 4 Wohnungen pro Gebäude die größten Häuser. Nur der Landkreis Altenburger Land kann ebenfalls mit einem Wohnungs-Gebäude-Verhältnis über dem Thüringer Schnitt aufwarten. Das Verhältnis von etwa 1,5 Wohnungen pro Gebäude im Landkreis Hildburghausen hingegen weist auf eine hohe Einfamilienhausquote hin.

## 5. Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsformen

Der nachfolgende Abschnitt befasst sich mit den Eigentumsformen der Gebäude in Thüringen, wie sie sich zum Zensusstichtag am 15. Mai 2022 darstellten. Das Merkmal „Eigentumsform“ umfasste während der Erhebung die in Abbildung 4 dargestellten 8 Ausprägungen.

### „Privatperson“ die häufigste Eigentumsform bei Gebäuden mit Wohnraum in Thüringen

Für die nun nachfolgende Auswertung wurden diese 8 Ausprägungen in die 4 Kategorien „Gemeinschaft von Wohnungseigentümern“, „Privatperson/-en“, „Unternehmen der Wohnungswirtschaft“ und „Sonstige“ zusammengefasst. Zunächst erfolgt ein Vergleich der Bundesländer untereinander und mit dem gesamtdeutschen Wert, anschließend wird die Verteilung auf Landkreisebene betrachtet.

Abbildung 4: Zusammenfassung der Merkmalsausprägungen des Merkmals Eigentumsform

| Merkmalsausprägungen in der Erhebung          | Aggregierte Merkmalsausprägungen     |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Gemeinschaft von Wohnungseigentümern          | Gemeinschaft von Wohnungseigentümern |
| Privatperson/-en                              | Privatperson/-en                     |
| Wohnungsgenossenschaft                        | Unternehmen der Wohnungswirtschaft   |
| Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen   |                                      |
| Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen    |                                      |
| Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen    |                                      |
| Bund oder Land                                | Sonstige                             |
| Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche) |                                      |

Abbildung 5: Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform des Gebäudes - Vergleich Bundesländer und Deutschland

| Bundesland<br>Deutschland | Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform des Gebäudes |            |                  |             |                                      |            |                                    |            |              |            |
|---------------------------|------------------------------------------------------|------------|------------------|-------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|------------|--------------|------------|
|                           | insgesamt                                            |            | davon            |             |                                      |            |                                    |            |              |            |
|                           |                                                      |            | Privatperson/-en |             | Gemeinschaft von Wohnungseigentümern |            | Unternehmen der Wohnungswirtschaft |            | Sonstige     |            |
|                           | Anzahl                                               | Prozent    | Anzahl           | Prozent     | Anzahl                               | Prozent    | Anzahl                             | Prozent    | Anzahl       | Prozent    |
| Schleswig-Holstein        | 866852                                               | 100        | 771929           | 89,0        | 46183                                | 5,3        | 45429                              | 5,2        | 3314         | 0,4        |
| Hamburg                   | 260630                                               | 100        | 174346           | 66,9        | 26830                                | 10,3       | 56353                              | 21,6       | 3102         | 1,2        |
| Niedersachsen             | 2366185                                              | 100        | 2106295          | 89,0        | 157604                               | 6,7        | 91603                              | 3,9        | 10680        | 0,5        |
| Bremen                    | 144040                                               | 100        | 115172           | 80,0        | 15012                                | 10,4       | 12837                              | 8,9        | 1021         | 0,7        |
| Nordrhein-Westfalen       | 4042229                                              | 100        | 3297162          | 81,6        | 454315                               | 11,2       | 273422                             | 6,8        | 17327        | 0,4        |
| Hessen                    | 1443324                                              | 100        | 1267753          | 87,8        | 106541                               | 7,4        | 62591                              | 4,3        | 6445         | 0,4        |
| Rheinland-Pfalz           | 1232101                                              | 100        | 1137226          | 92,3        | 61707                                | 5,0        | 29099                              | 2,4        | 4070         | 0,3        |
| Baden-Württemberg         | 2566980                                              | 100        | 2054600          | 80,0        | 414663                               | 16,2       | 84707                              | 3,3        | 13012        | 0,5        |
| Bayern                    | 3227324                                              | 100        | 2841960          | 88,1        | 252218                               | 7,8        | 116260                             | 3,6        | 16888        | 0,5        |
| Saarland                  | 314613                                               | 100        | 280598           | 89,2        | 27100                                | 8,6        | 6225                               | 2,0        | 689          | 0,2        |
| Berlin                    | 338663                                               | 100        | 211256           | 62,4        | 35461                                | 10,5       | 86718                              | 25,6       | 5230         | 1,5        |
| Brandenburg               | 712675                                               | 100        | 631762           | 88,6        | 16631                                | 2,3        | 61165                              | 8,6        | 3116         | 0,4        |
| Mecklenburg-Vorpommern    | 419400                                               | 100        | 362470           | 86,4        | 16882                                | 4,0        | 38231                              | 9,1        | 1818         | 0,4        |
| Sachsen                   | 861100                                               | 100        | 713893           | 82,9        | 55028                                | 6,4        | 88395                              | 10,3       | 3786         | 0,4        |
| Sachsen-Anhalt            | 593737                                               | 100        | 502743           | 84,7        | 35140                                | 5,9        | 54200                              | 9,1        | 1656         | 0,3        |
| <b>Thüringen</b>          | <b>567413</b>                                        | <b>100</b> | <b>474845</b>    | <b>83,7</b> | <b>49984</b>                         | <b>8,8</b> | <b>40359</b>                       | <b>7,1</b> | <b>2225</b>  | <b>0,4</b> |
| <b>Deutschland</b>        | <b>19957268</b>                                      | <b>100</b> | <b>16944013</b>  | <b>84,9</b> | <b>1771291</b>                       | <b>8,9</b> | <b>1147587</b>                     | <b>5,8</b> | <b>94375</b> | <b>0,5</b> |

Sowohl bundesweit als auch in Thüringen hatten Privatpersonen am häufigsten Eigentum an den durch die GWZ erhobenen Gebäuden. Hier lag Thüringen mit 83,7 Prozent seiner 567413 Gebäude nur knapp hinter dem Bundeswert von 84,9 Prozent (Abbildung 7). Dennoch nahm Thüringen im Bundeslandvergleich der Eigentumsform „Privatperson/-en“ nur Platz 10 ein. Am höchsten war die Quote der Gebäude im Eigentum von Privatpersonen am Bundeslandbestand in Rheinland-Pfalz mit 92,3 Prozent, gefolgt vom Saarland mit 89,2 Prozent und Niedersachsen und Schleswig-Holstein mit je 89,0 Prozent. Auf den letzten 3 Plätzen lagen die Stadtstaaten Bremen (80,0 Prozent), Hamburg (66,9 Prozent) und Berlin (62,4 Prozent), siehe Abbildung 5.

Vergleicht man hingegen die Anzahl der Gebäude, die Privatpersonen im Eigentum haben, anteilig an der bundesweiten Zahl von annähernd 20,0 Millionen Gebäuden, so zeigt sich ein anderes Bild. Hier lagen die Bundesländer Nordrhein-Westfalen (16,5 Prozent), Bayern (14,2 Prozent) und Niedersachsen (10,6 Prozent) auf den ersten 3 Rängen. Thüringen nahm mit lediglich 2,4 Prozent nur Platz 11 ein. Schlusslichter waren wieder die Stadtstaaten, allerdings in umgekehrter Reihung: Berlin (1,1 Prozent), Hamburg (0,9 Prozent) und Bremen mit 0,6 Prozent der Gebäude gemessen am Bundesbestand der Gebäude, siehe Abbildung 6.

Die in Deutschland zweithäufigste Form von Eigentum bei Gebäuden war „Gemeinschaft von Wohnungseigentümern“ mit 8,9 Prozent. Hier zeigt sich eine sehr viel heterogenere Verteilung unter den Bundesländern als in der Kategorie „Privatperson/-en“. Bezogen auf den jeweiligen Bestand an Gebäuden im Bundesland lag Thüringen mit knapp 50000 Gebäuden auf Platz 6 und damit fast gleichauf mit dem Bundeswert von 8,8 Prozent, mit nur –0,1 Prozentpunkten Differenz. Platz 1 belegte Baden-Württemberg mit einem Anteil von 16,2 Prozent, gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit 11,2 Prozent auf Platz 2 und der Hauptstadt Berlin auf Platz 3 mit 10,5 Prozent der Gebäude im Stadtstaat, die Wohnungseigentümern gehörten. Auf den letzten Plätzen lagen hier Rheinland-Pfalz (5,0 Prozent), Mecklenburg-Vorpommern (4,0 Prozent) und das Schlusslicht Brandenburg, wo nur 2,3 Prozent der Gebäude, die in der GWZ erhoben wurden, Wohnungseigentümern gehörten, siehe Abbildung 5.

Schaut man sich hingegen die prozentuale Verteilung der im Eigentum von Gemeinschaften von Wohnungseigentümern befindlichen Gebäude am deutschen Gebäudebestand an, so zeigt sich auch hier eine abweichende Verteilung. Die führenden Bundesländer bei dieser Eigentumsform waren nun Nordrhein-Westfalen mit 2,3 Prozent und Baden-



**Abbildung 6: Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform des Gebäudes - Anteil der Bundesländer am gesamtdeutschen Gebäudebestand**

| Bundesland<br>Deutschland | Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform des Gebäudes |                                   |                   |                                   |                                      |                                   |                                    |                                   |               |                                   |
|---------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|
|                           | insgesamt                                            |                                   | davon             |                                   |                                      |                                   |                                    |                                   |               |                                   |
|                           |                                                      |                                   | Privatperson/-en  |                                   | Gemeinschaft von Wohnungseigentümern |                                   | Unternehmen der Wohnungswirtschaft |                                   | Sonstige      |                                   |
|                           | Anzahl                                               | Anteil deutschlandweit in Prozent | Anzahl            | Anteil deutschlandweit in Prozent | Anzahl                               | Anteil deutschlandweit in Prozent | Anzahl                             | Anteil deutschlandweit in Prozent | Anzahl        | Anteil deutschlandweit in Prozent |
| Schleswig-Holstein        | 866 852                                              | 4,3                               | 771 929           | 3,9                               | 46 183                               | 0,2                               | 45 429                             | 0,2                               | 3 314         | –                                 |
| Hamburg                   | 260 630                                              | 1,3                               | 174 346           | 0,9                               | 26 830                               | 0,1                               | 56 353                             | 0,3                               | 3 102         | –                                 |
| Niedersachsen             | 2 366 185                                            | 11,9                              | 2 106 295         | 10,6                              | 157 604                              | 0,8                               | 91 603                             | 0,5                               | 10 680        | 0,1                               |
| Bremen                    | 144 040                                              | 0,7                               | 115 172           | 0,6                               | 15 012                               | 0,1                               | 12 837                             | 0,1                               | 1 021         | –                                 |
| Nordrhein-Westfalen       | 4 042 229                                            | 20,3                              | 3 297 162         | 16,5                              | 454 315                              | 2,3                               | 273 422                            | 1,4                               | 17 327        | 0,1                               |
| Hessen                    | 1 443 324                                            | 7,2                               | 1 267 753         | 6,4                               | 106 541                              | 0,5                               | 62 591                             | 0,3                               | 6 445         | –                                 |
| Rheinland-Pfalz           | 1 232 101                                            | 6,2                               | 1 137 226         | 5,7                               | 61 707                               | 0,3                               | 29 099                             | 0,1                               | 4 070         | –                                 |
| Baden-Württemberg         | 2 566 980                                            | 12,9                              | 2 054 600         | 10,3                              | 414 663                              | 2,1                               | 84 707                             | 0,4                               | 13 012        | 0,1                               |
| Bayern                    | 3 227 324                                            | 16,2                              | 2 841 960         | 14,2                              | 252 218                              | 1,3                               | 116 260                            | 0,6                               | 16 888        | 0,1                               |
| Saarland                  | 314 613                                              | 1,6                               | 280 598           | 1,4                               | 27 100                               | 0,1                               | 6 225                              | –                                 | 689           | –                                 |
| Berlin                    | 338 663                                              | 1,7                               | 211 256           | 1,1                               | 35 461                               | 0,2                               | 86 718                             | 0,4                               | 5 230         | –                                 |
| Brandenburg               | 712 675                                              | 3,6                               | 631 762           | 3,2                               | 16 631                               | 0,1                               | 61 165                             | 0,3                               | 3 116         | –                                 |
| Mecklenburg-Vorpommern    | 419 400                                              | 2,1                               | 362 470           | 1,8                               | 16 882                               | 0,1                               | 38 231                             | 0,2                               | 1 818         | –                                 |
| Sachsen                   | 861 100                                              | 4,3                               | 713 893           | 3,6                               | 55 028                               | 0,3                               | 88 395                             | 0,4                               | 3 786         | –                                 |
| Sachsen-Anhalt            | 593 737                                              | 3,0                               | 502 743           | 2,5                               | 35 140                               | 0,2                               | 54 200                             | 0,3                               | 1 656         | –                                 |
| <b>Thüringen</b>          | <b>567 413</b>                                       | <b>2,8</b>                        | <b>474 845</b>    | <b>2,4</b>                        | <b>49 984</b>                        | <b>0,3</b>                        | <b>40 359</b>                      | <b>0,2</b>                        | <b>2 225</b>  | <b>–</b>                          |
| <b>Deutschland</b>        | <b>19 957 268</b>                                    | <b>100</b>                        | <b>16 944 013</b> | <b>84,9</b>                       | <b>1 771 291</b>                     | <b>8,9</b>                        | <b>1 147 587</b>                   | <b>5,8</b>                        | <b>94 375</b> | <b>0,5</b>                        |

– Genau Null oder auf Null gerundet

Württemberg mit 2,1 Prozent. Die Stadtstaaten Bremen und Hamburg sowie die Flächenländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Saarland teilten sich mit gerade einmal jeweils 0,1 Prozent des gesamten deutschen Gebäudebestandes die hintersten Ränge. Thüringen lag mit 0,3 Prozent auf Rang 8, siehe Abbildung 6.

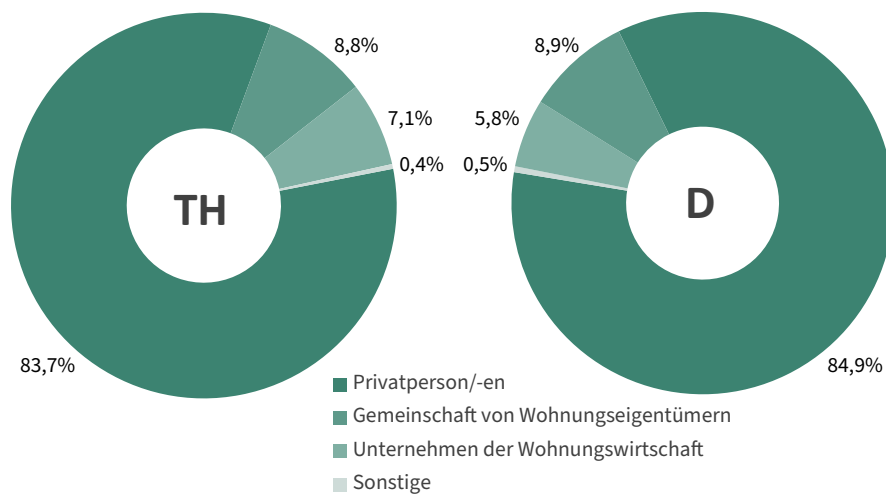
Die dritthäufigste Form des Eigentums bei Gebäuden waren die „Unternehmen der Wohnungswirtschaft“ mit 1 147 587, also 5,8 Prozent aller deutschen Gebäude. Auch hier lag Thüringen mit seinen etwas über 40 000 Gebäuden (7,1 Prozent), die dieser Eigentumsform zuzuschreiben waren, im Mittelfeld auf Platz 8, aber noch immer deutlich über dem Bundesschnitt. Besonders hoch waren die Werte in Berlin, wo über ein Viertel der Gebäude der Hauptstadt dieser Eigentumsform zuzurechnen waren – dicht gefolgt vom Stadtstaat Hamburg mit 21,6 Prozent. Das Schlusslicht bildete auch hier wieder das Saarland mit einem Wert von 2,0 Prozent, siehe Abbildung 5.

Betrachtet man jedoch wieder die Verteilung dieser Eigentumsform im Vergleich zum gesamten deutschen Gebäudebestand, so lag das Flächenland Nordrhein-Westfalen mit 1,4 Prozent deutlich vorn

und übertrifft den Wert von Bayern (0,6 Prozent) auf Platz 2 um mehr als das Doppelte. Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein belegten mit je 0,2 Prozent die Plätze 11 bis 13. Noch weniger Gebäude hatten nur noch Rheinland-Pfalz und die Hansestadt Bremen mit jeweils lediglich 0,1 Prozent und damit beide unter 30 000 Gebäuden. Schlusslicht war aber auch hier wieder das Saarland mit nur 6 225 Gebäuden, die der Eigentumsform „Unternehmen der Wohnungswirtschaft“ zuzurechnen waren, siehe Abbildung 6.

Die Kategorie „Sonstige“ machte bundesweit mit etwas mehr als 94 000 Gebäuden unter den Eigentumsformen einen verschwindend geringen Anteil (0,5 Prozent) aus. 2 225 Gebäude der von der GWZ ermittelten 567 413 Thüringer Gebäude gehörten dem Bund, dem Land oder waren Organisationen ohne Erwerbszweck zuzuordnen. Hier lag Thüringen mit 0,4 Prozent knapp unter dem Bundesschnitt, aber dennoch nur auf Platz 12. Im Vergleich dazu waren die Werte für die Hauptstadt Berlin (1,5 Prozent) und für den Stadtstaat Hamburg (1,2 Prozent) sehr hoch und übertrafen den Bundesschnitt um das Drei- bzw. Zweifache, siehe Abbildung 5.

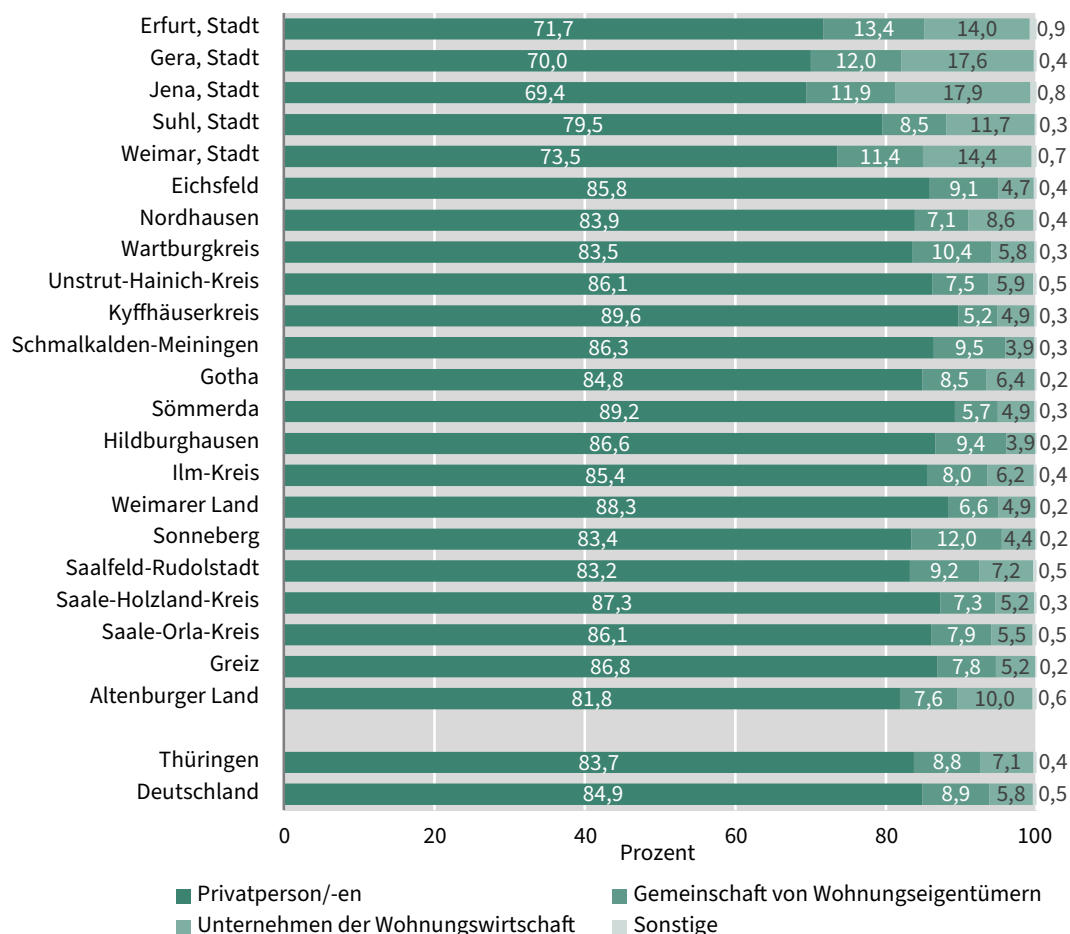
Abbildung 7: Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform des Gebäudes - Vergleich Thüringen und Deutschland



Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass sich die Verteilung von Eigentumsformen von Gebäuden in Thüringen und in Deutschland im Ranking nicht und prozentual kaum unterscheiden (siehe Abbildung 7).

Nachfolgend soll nun ein detaillierterer Blick auf die kreisfreien Städte und Landkreise geworfen werden. Abbildung 8 zeigt die entsprechende Verteilung.

Abbildung 8: Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform des Gebäudes in Thüringen nach kreisfreien Städten und Landkreisen





Der höchste prozentuale Anteil an Gebäuden im Landkreis, die Privatpersonen gehörten, fand sich im Kyffhäuserkreis mit 89,6 Prozent, dicht gefolgt vom Landkreis Sömmerda mit 89,2 Prozent und dem Landkreis Weimarer Land mit 88,3 Prozent. Die Schlusslichter bildeten die 5 kreisfreien Städte. Hier hatte Suhl mit 79,5 Prozent noch den höchsten Anteil an Gebäuden in Privateigentum von Personen. Danach folgten absteigend Weimar, Erfurt, Gera und Jena mit Werten zwischen 73,5 und 69,4 Prozent.

Die höchsten Werte für „Gemeinschaften von Wohnungseigentümern“ auf Ebene der Gebäude eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt fanden sich in Erfurt mit 13,4 Prozent, gefolgt vom Landkreis Sonneberg und der kreisfreien Stadt Gera mit jeweils 12,0 Prozent. Die niedrigsten Werte mit unter 6 Prozent wiesen der Landkreis Sömmerda und der Kyffhäuserkreis auf. Nominal war auch hier wie bei der Kategorie „Gemeinschaften von Wohnungseigentümern“ der Wartburgkreis mit 4 781 Gebäuden Spitzenreiter gemessen an allen Gebäuden in Thüringen.

Auffällig waren die Werte für Thüringen in der Kategorie „Unternehmen der Wohnungswirtschaft“. Hier wuch Thüringen (7,1 Prozent) mit einem Plus von 1,3 Prozentpunkten vom Bundesdurchschnitt ab. In

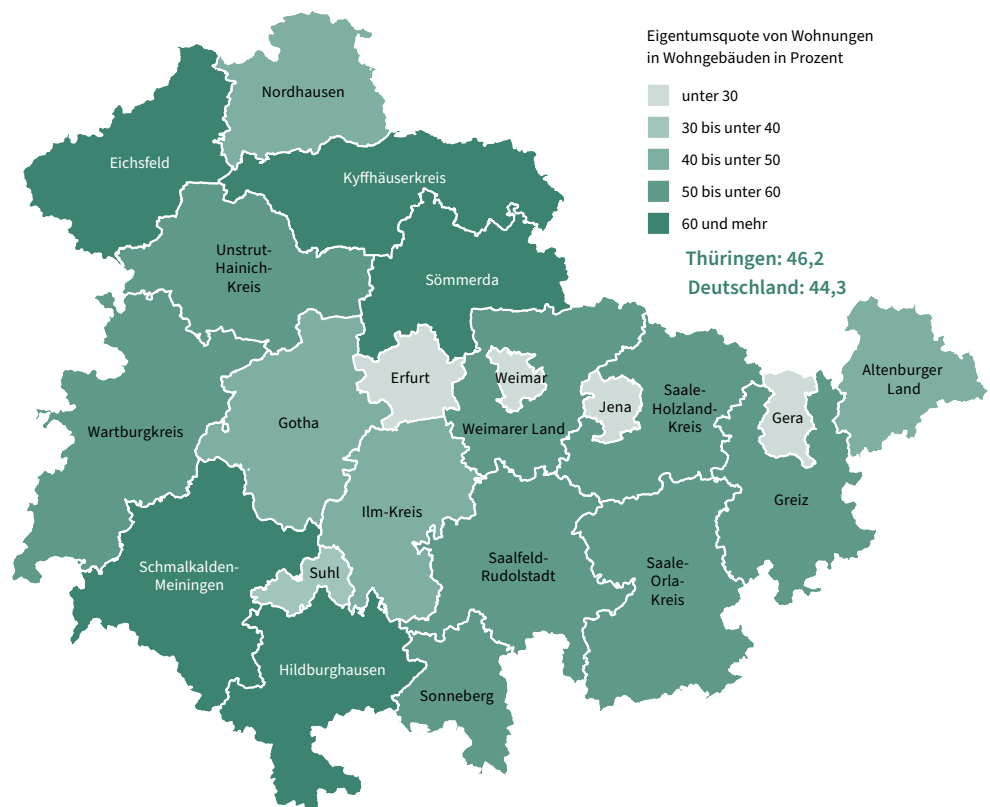
den kreisfreien Städten Erfurt und Weimar fanden sich sogar prozentual mehr als doppelt so viele Gebäude wie im Bundesdurchschnitt, gemessen am Bestand von Gebäuden in der jeweiligen Stadt. In Gera und Jena überstiegen die Werte mit mehr als 17,5 Prozent den Bundeswert sogar um das Dreifache, siehe Abbildung 8.

Die höchsten Werte in der Kategorie „Sonstige“ fanden sich auf Regionalebene in Erfurt, Jena und Weimar mit Werten zwischen 0,9 und 0,7 Prozent. Alle 3 Werte lagen damit deutlich über dem Thüringenschnitt von 0,4 Prozent. Nominal fand sich mit 285 Gebäuden in Erfurt die größte Anzahl an Gebäuden, die dem Bund, dem Land oder Organisationen ohne Erwerbszweck gehörten.

## 6. Eigentumsquote von bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden

In Abbildung 9 ist die Eigentumsquote<sup>6)</sup> der zum Zensusstichtag bewohnten Wohnungen in den 549 909 ermittelten Wohngebäuden auf regionaler Ebene dargestellt. Die Eigentumsquote in den 5 kreisfreien

**Abbildung 9: Eigentumsquote von bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden in Thüringen nach kreisfreien Städten und Landkreisen**



6) Die Eigentumsquote stellt den Anteil der von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt sind: leer stehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) – hier kurz „Wohngebäude“.

Städten war gegenüber den Landkreisen deutlich reduziert. Die höchste Quote unter den kreisfreien Städten hatte Suhl mit 35,8 Prozent der bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden, gefolgt von Weimar, Gera, Erfurt und Jena, die nur noch Werte zwischen 21,4 und 25,1 Prozent aufwiesen.

Ein ganz anderes Bild zeigten die Landkreise. Der niedrigste Wert im Altenburger Land (40,8 Prozent) unterscheidet sich um mehr als 5 Prozentpunkte vom höchsten Wert bei den kreisfreien Städten (Suhl mit 35,8 Prozent). Mehr als drei Viertel der Landkreise lagen bei der Eigentumsquote über einem Wert von 50 Prozent. Den höchsten Wert hatte hier der Landkreis Hildburghausen mit 65,8 Prozent.

## Thüringen bei Eigentumsquote im Mittelfeld

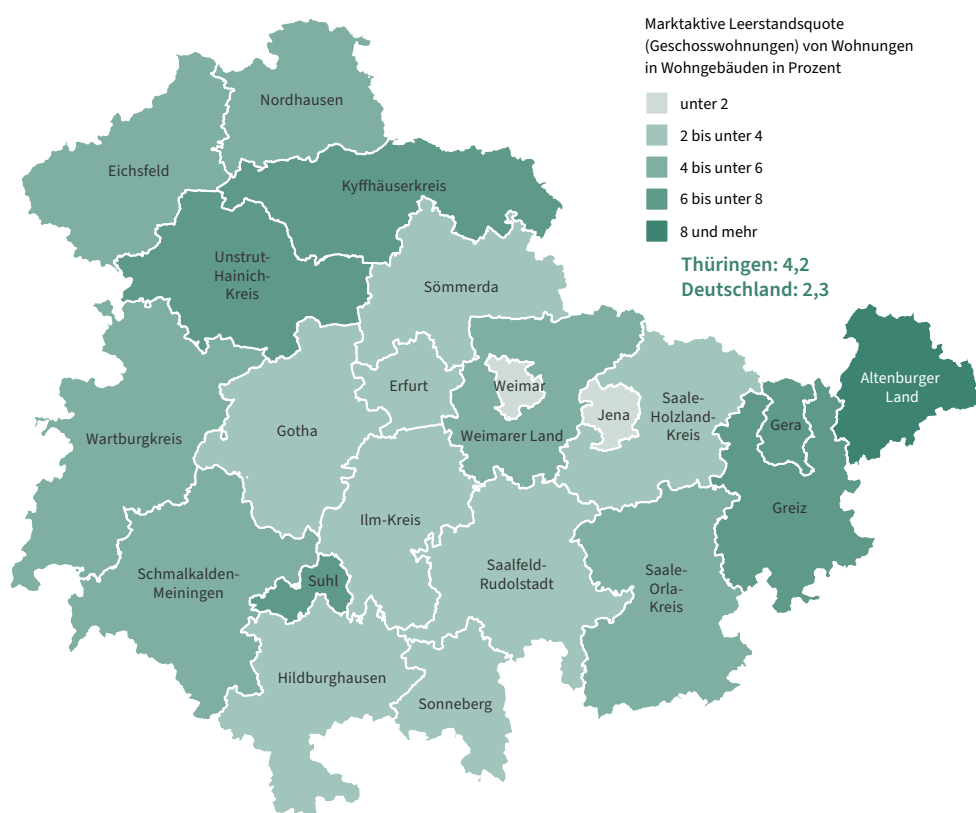
Der Gesamtwert der Eigentumsquote für Thüringen betrug 46,2 Prozent und lag somit über dem Bundeswert von 44,3 Prozent. Damit positionierte sich Thüringen im Mittelfeld der 16 Bundesländer auf Platz 8. Die niedrigste Eigentumsquote fand sich in der Hauptstadt Berlin mit 16,3 Prozent. Den höchsten

Wert hingegen lieferte das Saarland. Hier bewohnten 59,4 Prozent der Eigentümer von Wohnungen in Wohngebäuden ihre Wohnungen selbst.

## 7. Marktaktive Leerstandsquote von Wohnungen in Wohngebäuden

In Abbildung 10 ist die „Marktaktive Leerstandsquote (Geschosswohnungen)“<sup>7)</sup> der zum Zensusstichtag ermittelten 549909 Wohngebäude auf regionaler Ebene dargestellt. Die marktaktive Leerstandsquote war in den 5 kreisfreien Städten sehr unterschiedlich hoch. Die höchsten Quoten unter den kreisfreien Städten fanden sich in Gera mit 6,8 Prozent und in Suhl mit 6,7 Prozent der Wohnungen in Wohngebäuden. Die wenigsten leerstehenden Wohnungen wurden in der Universitätsstadt Jena gezählt, wo nur 1,3 Prozent der Wohnungen in Wohngebäuden zum Zensusstichtag leer standen. Auch Weimar hatte mit 1,8 Prozent nur noch sehr wenig Wohnraum, der dem Markt zur Verfügung stand. In der Landeshauptstadt standen zum Zeitpunkt der Zählung 2,5 Prozent aller marktaktiven Wohnungen leer. Die höchste Leerstandsquote wies 2022 das Altenburger Land mit 9,0 Prozent auf,

Abbildung 10: Marktaktive Leerstandsquote (Geschosswohnungen) von Wohnungen in Wohngebäuden in Thüringen nach kreisfreien Städten und Landkreisen



7) Die „Marktaktive Leerstandsquote (Geschosswohnungen)“ stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen, die innerhalb von 3 Monaten wieder verfügbar sind, an allen Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen (Geschosswohnungen) dar. Nicht berücksichtigt sind privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) – kurz „Wohngebäude“.

dicht gefolgt vom Landkreis Greiz mit 7,3 Prozent. Die niedrigste Leerstandsquote auf Landkreisebene fand sich im Landkreis Sömmerda mit 2,1 Prozent. Damit hatte der Landkreis Sömmerda als einziger Landkreis eine niedrigere marktaktive Leerstandsquote als Erfurt.

Thüringen bei markt-aktiver Leerstandsquote auf Platz 3 im Bundeslandvergleich

Der Gesamtwert der marktaktiven Leerstandsquote für Geschosswohnungen in Thüringen betrug 4,2 Prozent und lag damit 1,9 Prozentpunkte über dem Bundeswert von 2,3 Prozent. Somit positionierten sich Thüringen und die anderen 5 ostdeutschen Länder auf den Plätzen 1 bis 5 und wiesen somit bundesweit die höchsten Quoten aus, wobei Thüringen auf Platz 3 die Mittelposition einnahm. Die niedrigsten Werte hatten erwartungsgemäß die Stadtstaaten Berlin und Hamburg mit etwa 1,0 Prozent marktaktiver Leerstandsquote.

8. Energieträger in Gebäuden mit Wohnraum

In der GWZ Zensus 2022 wurde erstmals auch der Energieträger erfasst, mit dem das Gebäude überwiegend beheizt wird. Nach der Auswertung der zum Heizen genutzten Energieträger in Thüringen wird in diesem Aufsatz der Fokus auf den Vergleich dieses Merkmals zwischen den ostdeutschen Ländern gelegt.<sup>8)</sup>

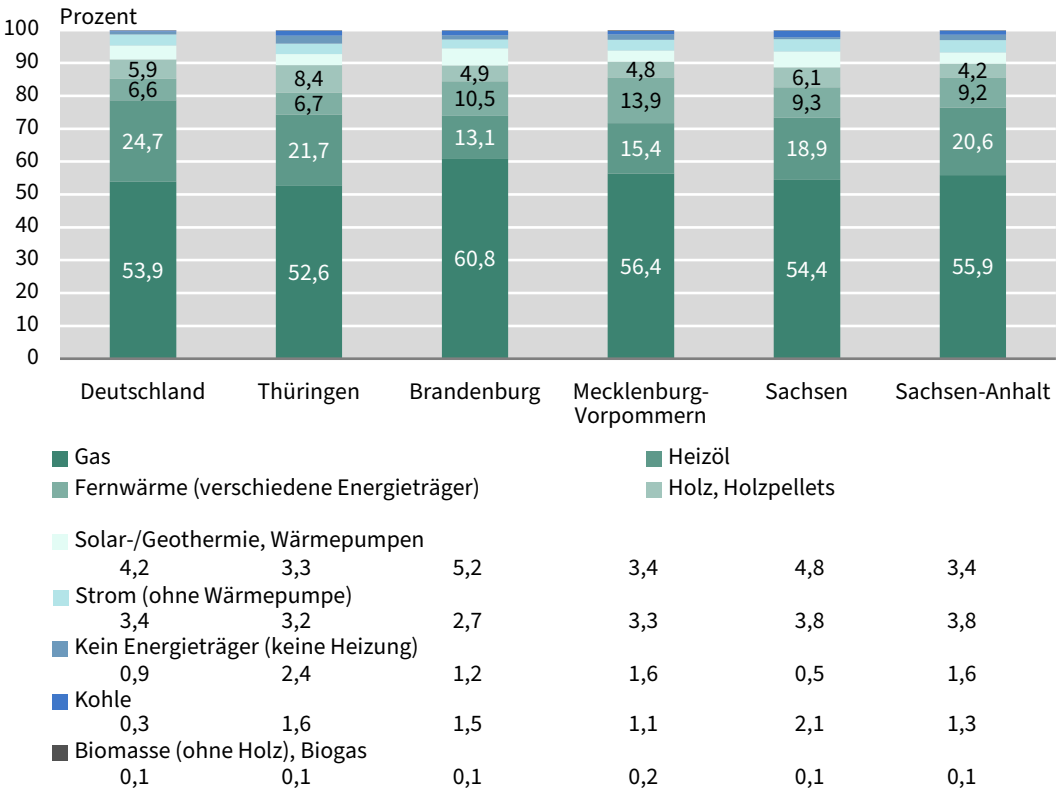
Thüringen heizte überwiegend mit Gas

Wie in Abbildung 11 ersichtlich wurden über die Hälfte der Thüringer Gebäude (52,6 Prozent) mit Gas beheizt. Damit lag Thüringen hinter dem bundesweiten Wert von 53,9 Prozent. Der zweithäufigste Energieträger war Heizöl (21,7 Prozent). Auch hier lag Thüringen noch hinter dem Bundeswert von 24,7 Prozent.

Im ostdeutschen Vergleich Thüringen führend bei Holz und Holzpellets

Erstaunlich war Platz 3 der Energieträger: Holz und Holzpellets. Hier überstieg Thüringen (8,4 Prozent)

Abbildung 11: Energieträger der Heizung in Gebäuden mit Wohnraum - Vergleich Deutschland und die ostdeutschen Bundesländer



8) Im Monatsheft November 2024 ist bereits eine ausführliche Darstellung zum Thema Energieträger der Heizung und deren Nutzung nach Landkreisen und kreisfreien Städten erschienen.

den Bundeswert von 5,9 Prozent um +2,5 Prozentpunkte. Auch Fernwärme spielte in 6,7 Prozent der Gebäude nach wie vor eine wichtige Rolle und lag fast gleichauf mit dem Bundesdurchschnitt von 6,6 Prozent. Solar- und Geothermie bzw. Wärmepumpen spielten mit 3,3 Prozent eine genauso nachgeordnete Rolle wie das Heizen mit Strom (3,2 Prozent). Interessant ist zudem, dass zum Zensusstichtag für 2,4 Prozent, also immerhin für mehr als 13500 Gebäude in Thüringen, angegeben wurde, dass keine Heizung vorhanden sei.

Wie in Abbildung 11 zu erkennen ist, legten alle ostdeutschen Länder den Schwerpunkt bei der Wahl des Energieträgers auf Gas. Den höchsten Wert wies hier Brandenburg mit 60,8 Prozent aus, gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern mit 56,4 Prozent und Sachsen-Anhalt mit 55,9 Prozent aller Gebäude in ihrem Bundesland. Dem gesamtdeutschen Wert von 53,9 Prozent kam Sachsen (54,4 Prozent) mit einer Differenz von +0,5 Prozentpunkten am nächsten. Die Nutzung von Heizöl spielte in den 5 ostdeutschen Ländern nach wie vor eine große Rolle, obwohl alle Werte deutlich unter dem Wert von 24,7 Prozent für Deutschland lagen. Hier führte Thüringen mit einem Anteil von 21,7 Prozent, was nominal etwa 123000 Gebäuden entsprach, den ostdeutschen Vergleich an. Die niedrigsten Werte wiesen Mecklenburg-Vorpommern (15,4 Prozent) und Brandenburg (13,1 Prozent) auf. Sachsen und Sachsen-Anhalt bildeten hier mit 18,9 bzw. 20,6 Prozent das Mittelfeld. Auch die Werte der Energieträger Holz und Holzpellets in Thüringen waren bemerkenswert. Während in den anderen ostdeutschen Ländern die Werte zwischen etwa 4 und 6 Prozent schwankten, lag der Wert für Thüringen mit 8,4 Prozent doppelt so hoch wie für das ostdeutsche Schlusslicht Sachsen-Anhalt mit 4,2 Prozent.

Während das Heizen mit Fernwärme, der verschiedene Energieträger als Grundlage dienen können, in den anderen ostdeutschen Bundesländern auf Platz 3 der am häufigsten genutzten Arten der Beheizung lag, nahm sie in Thüringen mit 6,7 Prozent nur Platz 4 ein. Der prozentuale Anteil der Gebäude, die in Thüringen zum Zensusstichtag mit Fernwärme beheizt wurden, war damit nur halb so groß wie der des Spitzenreiters Mecklenburg-Vorpommern, wo 13,9 Prozent aller Gebäude mit Fernwärme versorgt wurden.

Interessant ist auch das Merkmal Solar-/Geothermie und Wärmepumpen. Hier lag Thüringen mit 3,3 Prozent zwar etwa gleichauf mit Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern (3,4 Prozent), bildete unter den ostdeutschen Ländern aber das Schluss-

licht. Deutlich höhere Werte fanden sich in Brandenburg (5,2 Prozent) und Sachsen (4,8 Prozent). Wirft man einen Blick auf die absoluten Zahlen, so zeigt sich, dass Thüringen mit knapp 18500 Gebäuden auf Platz 4 unter den ostdeutschen Ländern vorrückt. Damit entsprach der Thüringer Anteil 2,2 Prozent an allen Gebäuden in Deutschland (848000), die mit Solar- oder Geothermie beheizt wurden, und ist damit noch sehr gering.

Das Heizen mit Strom nahm mit 3,2 Prozent in etwa den gleichen Stellenwert wie der Anteil an Wärmepumpen (3,3 Prozent) ein. Der fossile Brennstoff Kohle wurde in Deutschland nur noch in 0,3 Prozent aller Gebäude verwendet. In Ostdeutschland lagen die Werte deutlich höher. Hier war Sachsen mit 2,1 Prozent führend, dicht gefolgt von Thüringen mit 1,6 Prozent und Brandenburg mit 1,5 Prozent der Gebäude, die noch mit Kohle beheizt wurden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass regenerative Quellen wie Holz oder Holzpellets (8,4 Prozent), Solar-/Geothermie (3,3 Prozent) und Biomasse (0,1 Prozent) als Energieträger in Thüringen nach wie vor eine untergeordnete Rolle spielten, da sie in Summe mit etwa 12 Prozent nur einen geringen Anteil an der Energieversorgung zum Heizen von Gebäuden ausmachten.

Der Blick auf den ostdeutschen Vergleich der Gebäude mit Wohnraum, für die angegeben wurde, dass sie nicht beheizbar wären, zeigt auch hier Bemerkenswertes. Der Thüringenwert lag mit 2,4 Prozent fast fünfmal so hoch wie der Wert für Sachsen (0,5 Prozent). In Brandenburg waren es mit 1,2 Prozent aller Gebäude, die nicht beheizt werden können, prozentual noch halb so viele wie in Thüringen.

## 9. Gebäude mit Wohnraum nach Baualtersklassen

Der nachfolgende Abschnitt bezieht sich auf Abbildung 12 und Abbildung 13.

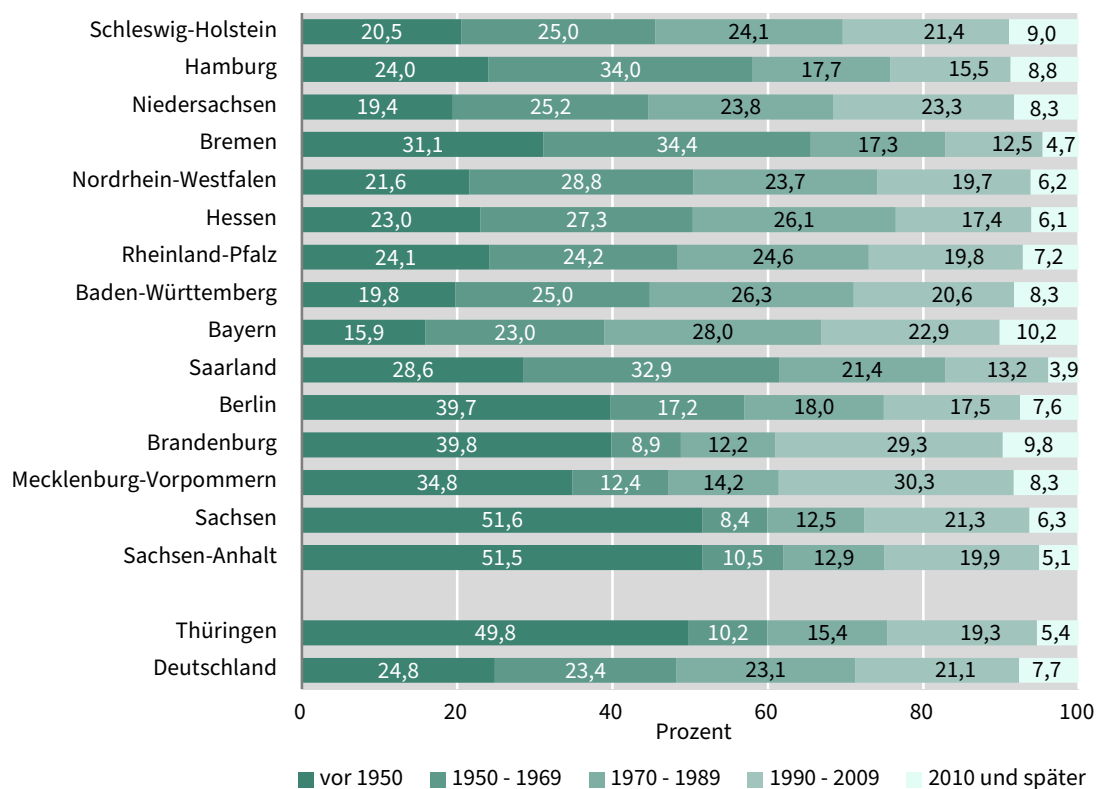
### Thüringer Gebäude mit Wohnraum waren besonders häufig sehr alt

In Deutschland war fast jedes 4. Gebäude mit Wohnraum (24,8 Prozent) älter als 75 Jahre. In Thüringen lag der Wert mit 49,8 Prozent sogar mehr als doppelt so hoch. D. h. fast jedes 2. der 567413 Gebäude mit Wohnraum in Thüringen war zum Zeitpunkt der

**Abbildung 12: Anzahl der Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Jahrzwanzigste) – Vergleich Bundesländer und Deutschland**

| Bundesland<br>Deutschland | Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Jahrzwanzigste) |                  |                  |                  |                  |                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
|                           | insgesamt                                          | davon            |                  |                  |                  |                    |
|                           |                                                    | vor 1950         | 1950 – 1969      | 1970 – 1989      | 1990 – 2009      | 2010 und<br>später |
|                           | Anzahl                                             |                  |                  |                  |                  |                    |
| Schleswig-Holstein        | 866 852                                            | 177 784          | 216 579          | 209 046          | 185 792          | 77 652             |
| Hamburg                   | 260 630                                            | 62 524           | 88 697           | 46 183           | 40 381           | 22 841             |
| Niedersachsen             | 2 366 185                                          | 459 239          | 596 226          | 562 667          | 550 960          | 197 088            |
| Bremen                    | 144 040                                            | 44 792           | 49 564           | 24 964           | 18 006           | 6 708              |
| Nordrhein-Westfalen       | 4 042 229                                          | 871 556          | 1 166 124        | 956 384          | 797 661          | 250 501            |
| Hessen                    | 1 443 324                                          | 331 854          | 394 430          | 377 305          | 251 744          | 87 996             |
| Rheinland-Pfalz           | 1 232 101                                          | 297 256          | 298 769          | 302 988          | 244 387          | 88 699             |
| Baden-Württemberg         | 2 566 980                                          | 507 176          | 642 550          | 674 116          | 529 051          | 214 090            |
| Bayern                    | 3 227 324                                          | 513 875          | 742 457          | 902 401          | 739 886          | 328 705            |
| Saarland                  | 314 613                                            | 89 878           | 103 390          | 67 304           | 41 634           | 12 401             |
| Berlin                    | 338 663                                            | 134 518          | 58 378           | 60 841           | 59 270           | 25 656             |
| Brandenburg               | 712 675                                            | 283 931          | 63 779           | 86 655           | 208 582          | 69 729             |
| Mecklenburg-Vorpommern    | 419 400                                            | 145 932          | 51 982           | 59 575           | 126 906          | 35 010             |
| Sachsen                   | 861 100                                            | 444 072          | 72 082           | 107 349          | 183 117          | 54 476             |
| Sachsen-Anhalt            | 593 737                                            | 305 905          | 62 274           | 76 878           | 118 397          | 30 289             |
| <b>Thüringen</b>          | <b>567 413</b>                                     | <b>282 438</b>   | <b>57 597</b>    | <b>87 580</b>    | <b>109 376</b>   | <b>30 423</b>      |
| <b>Deutschland</b>        | <b>19 957 268</b>                                  | <b>4 952 736</b> | <b>4 664 869</b> | <b>4 602 242</b> | <b>4 205 153</b> | <b>1 532 265</b>   |

**Abbildung 13: Prozentuale Verteilung der Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Jahrzwanzigste) – Vergleich Bundesländer und Deutschland**



Zensusserhebung vor 1950 erbaut. Übertroffen wurde dieser Wert nur durch Sachsen und Sachsen-Anhalt, deren Gebäude jeweils zu mehr als 51 Prozent über 75 Jahre alt waren. Den niedrigsten Anteil in dieser Baualtersklasse wies Bayern auf. Hier waren nur knapp 16 Prozent der Gebäude vor 1950 erbaut.

### Nur 5,4 Prozent der Gebäude mit Wohnraum in Thüringen zum Zensusstichtag 12 Jahre oder jünger

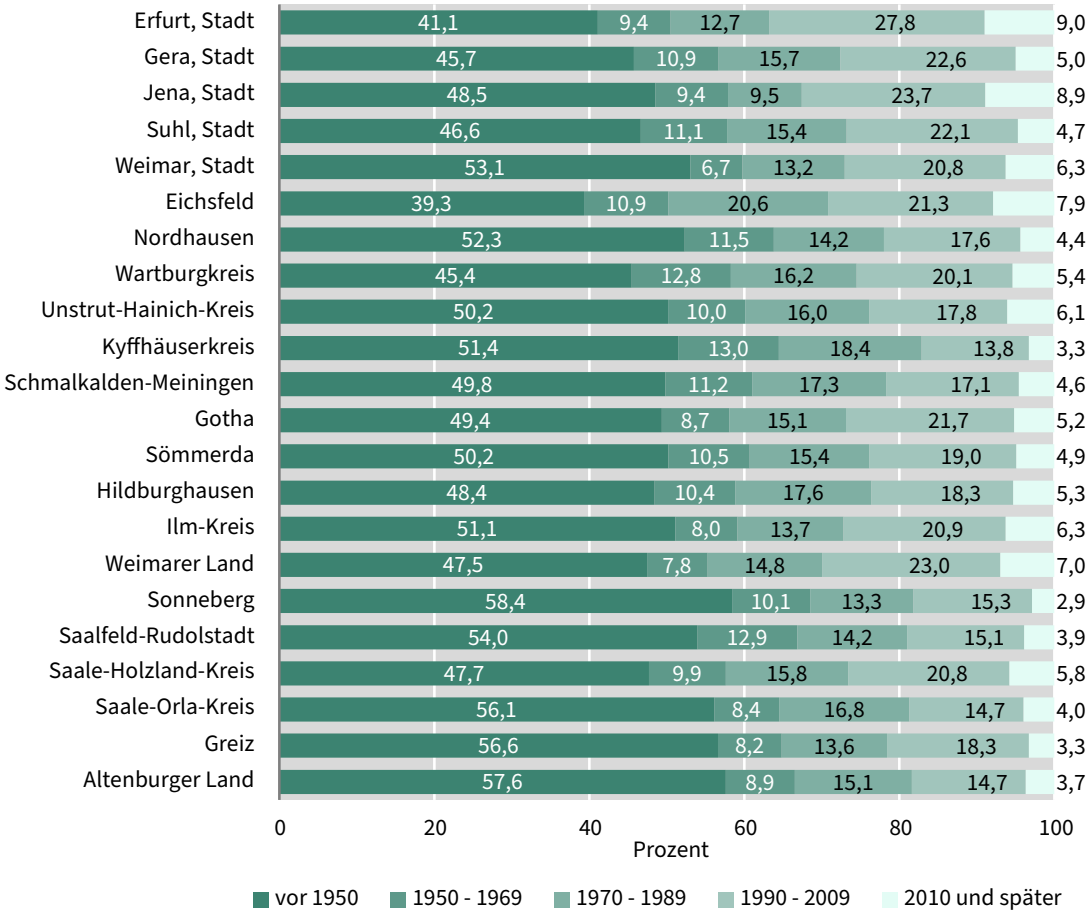
7,7 Prozent der Gebäude in Deutschland waren zum Zensusstichtag 12 Jahre oder jünger. In Thüringen lag der Wert mit 5,4 Prozent sogar noch niedriger. Mit einem Anteil von 10,2 Prozent am Bestand an Gebäuden im Bundesland lag Bayern hier auf Platz 1, dicht gefolgt von Brandenburg mit 9,8 Prozent und Schleswig-Holstein mit 9,0 Prozent der Gebäude, die

nach 2010 erbaut wurden. Den geringsten Anteil an neueren Gebäuden am Bundeslandbestand hatte mit 3,9 Prozent das Saarland.

### Bundesweit finden sich die meisten Neubauten in Bayern

Mit 328705 Gebäuden fanden sich nominal, aber auch prozentual (21,5 Prozent) an allen deutschen Gebäuden, die 2010 und später erbaut wurden, in Bayern die meisten der 1532265 Gebäude. Damit wurde in diesem Bundesland mehr als jedes 5. Gebäude aller Gebäude in Deutschland aus dieser Baualtersgruppe errichtet. Gemessen an allen deutschen Gebäuden folgten Nordrhein-Westfalen mit 1,3 Prozent und Baden-Württemberg mit 1,1 Prozent. Thüringen lag mit einem Anteil von 0,2 Prozent, also mit nur 30423 Gebäuden, die 2010 und später gebaut wurden, auf Platz 6. Das heißt, nur jedes 50. Gebäude dieser Baualtersklasse stand in Thüringen.

Abbildung 14: Prozentuale Verteilung der Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Jahrzwanzigste) in Thüringen nach kreisfreien Städten und Landkreisen



**Abbildung 15: Anzahl der Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Jahrzwanzigste) in Thüringen nach kreisfreien Städten und Landkreisen**

| Kreisfreie Stadt<br>Landkreis<br>Thüringen<br>Deutschland | Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Jahrzwanzigste) |                |               |               |                |                    |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|--------------------|
|                                                           | insgesamt                                          | davon          |               |               |                |                    |
|                                                           |                                                    | vor 1950       | 1950 – 1969   | 1970 – 1989   | 1990 – 2009    | 2010 und<br>später |
|                                                           | Anzahl                                             |                |               |               |                |                    |
| Erfurt, Stadt                                             | 31 283                                             | 12 868         | 2 942         | 3 971         | 8 699          | 2 800              |
| Gera, Stadt                                               | 15 618                                             | 7 142          | 1 705         | 2 449         | 3 537          | 784                |
| Jena, Stadt                                               | 15 904                                             | 7 714          | 1 490         | 1 512         | 3 770          | 1 417              |
| Suhl, Stadt                                               | 8 423                                              | 3 927          | 939           | 1 293         | 1 865          | 399                |
| Weimar, Stadt                                             | 11 548                                             | 6 127          | 768           | 1 527         | 2 402          | 722                |
| Eichsfeld                                                 | 28 945                                             | 11 377         | 3 163         | 5 966         | 6 156          | 2 285              |
| Nordhausen                                                | 23 193                                             | 12 140         | 2 657         | 3 291         | 4 073          | 1 032              |
| Wartburgkreis                                             | 45 870                                             | 20 845         | 5 879         | 7 452         | 9 209          | 2 482              |
| Unstrut-Hainich-Kreis                                     | 31 125                                             | 15 612         | 3 098         | 4 984         | 5 528          | 1 904              |
| Kyffhäuserkreis                                           | 26 263                                             | 13 506         | 3 410         | 4 843         | 3 631          | 879                |
| Schmalkalden-Meiningen                                    | 40 139                                             | 19 982         | 4 484         | 6 962         | 6 878          | 1 832              |
| Gotha                                                     | 37 532                                             | 18 525         | 3 251         | 5 660         | 8 148          | 1 949              |
| Sömmerda                                                  | 22 657                                             | 11 366         | 2 384         | 3 488         | 4 303          | 1 117              |
| Hildburghausen                                            | 20 607                                             | 9 972          | 2 133         | 3 631         | 3 767          | 1 102              |
| Ilm-Kreis                                                 | 29 358                                             | 14 994         | 2 362         | 4 009         | 6 144          | 1 851              |
| Weimarer Land                                             | 25 959                                             | 12 320         | 2 012         | 3 848         | 5 963          | 1 814              |
| Sonneberg                                                 | 17 531                                             | 10 242         | 1 764         | 2 336         | 2 677          | 514                |
| Saalfeld-Rudolstadt                                       | 29 939                                             | 16 158         | 3 867         | 4 237         | 4 507          | 1 169              |
| Saale-Holzland-Kreis                                      | 24 868                                             | 11 855         | 2 466         | 3 930         | 5 174          | 1 442              |
| Saale-Orla-Kreis                                          | 25 949                                             | 14 569         | 2 170         | 4 372         | 3 803          | 1 036              |
| Greiz                                                     | 30 346                                             | 17 178         | 2 482         | 4 139         | 5 561          | 988                |
| Altenburger Land                                          | 24 356                                             | 14 021         | 2 170         | 3 684         | 3 578          | 902                |
| <b>Thüringen</b>                                          | <b>567 413</b>                                     | <b>282 438</b> | <b>57 597</b> | <b>87 580</b> | <b>109 376</b> | <b>30 423</b>      |
| Deutschland                                               | 19 957 268                                         | 4 952 736      | 4 664 869     | 4 602 242     | 4 205 153      | 1 532 265          |

In Thüringer Kreisen oft mehr als 50 Prozent der Gebäude mit Wohnraum älter als 75 Jahre

Wie in Abbildung 14 zu erkennen ist, waren in 10 der 17 Thüringer Landkreise mehr als 50 Prozent der Gebäude älter als 75 Jahre. Abbildung 15 zeigt: Absolut standen mit 20 845 Gebäuden im Wartburgkreis die meisten Gebäude dieses Alters, gefolgt vom Landkreis Schmalkalden-Meiningen mit 19 982 und dem Landkreis Gotha mit 18 525 Gebäuden. Sie vereinten über 20 Prozent aller Thüringer Gebäude mit Wohnraum aus dieser Baualtersklasse auf sich. Prozentual hatte der Landkreis Sonneberg mit 58,4 Prozent die meisten Gebäude, die vor 1950 erbaut wurden.

In Erfurt in den letzten 12 Jahren vor dem Zensus 2800 neue Gebäude mit Wohnraum gebaut

Nominal und prozentual wurden in der Landeshauptstadt zwischen 2011 und 2022 die meisten Gebäude gebaut. 9,0 Prozent aller Gebäude in Erfurt sind 2010 und später entstanden. Das sind 2 800 Gebäude, die dem Wohnungsmarkt zusätzlich zur Verfügung standen. Auf Platz 2 fand sich der Wartburgkreis mit 2 482 Gebäuden und einem Anteil von 5,4 Prozent an allen Gebäuden im Landkreis. Auch das Eichsfeld wies mit 2 285 und 7,9 Prozent seiner Gebäude hohe Werte in dieser Baualtersklasse aus. Die Schlusslichter beim Neubau von Wohnraum in Thüringen bildeten Suhl mit gerade einmal 399 und der Landkreis Sonneberg mit nur 514 neuen Gebäuden in den letzten 12 Jahren vor dem Zensus.



## 10. Wie sieht ein typisches Thüringer Wohngebäude aus?

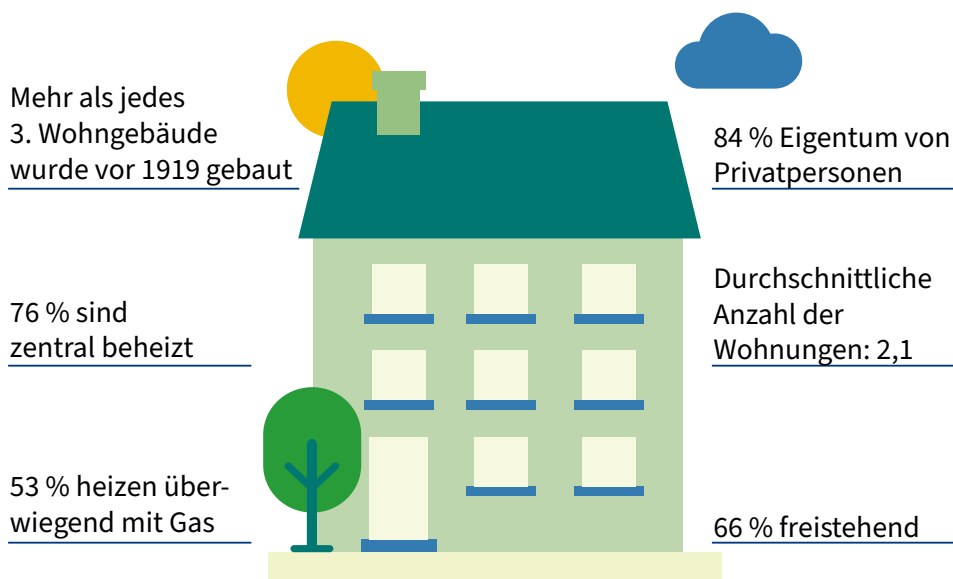
Wie in der Einleitung bereits dargestellt, wurde eine Vielzahl von Merkmalen zu Gebäuden, Wohngebäuden und Wohnungen erhoben. In den vorangegangenen Abschnitten wurden die durch die GWZ im Rahmen des Zensus 2022 zu Gebäuden mit Wohnraum ermittelten Werte überblickshaft dargestellt und die Thüringer Werte mit Werten für Deutschland verglichen, ins Verhältnis zu den anderen Bundesländern gesetzt und auf Landkreisebene analysiert. Somit stellt sich abschließend die Frage: Wie sieht ein typisches Thüringer Wohngebäude<sup>9)</sup> nach den im Zensus 2022 ermittelten Merkmalen aus?

Abbildung 16 zeigt die wichtigsten Fakten eines Thüringer Wohngebäudes im Überblick: Mehr als jedes 4. Wohngebäude (28,3 Prozent) wurde vor

1919 erbaut. Etwa 84 Prozent aller Wohngebäude waren zum Zensusstichtag im Eigentum von Privatpersonen. Knapp 76 Prozent wurden zentral beheizt. Im Durchschnitt hatte ein Wohngebäude in Thüringen 2,1 Wohnungen, die häufiger vermietet (49,3 Prozent) als vom Eigentümer selbst bewohnt (42,3 Prozent) wurden. Mehr als die Hälfte der Wohngebäude wurde überwiegend mit Gas beheizt. Zwei Drittel der Wohngebäude gehörten zum Gebäudetyp „freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus“.

Dieser Aufsatz entstand in Zusammenarbeit mit meinen Kolleginnen und Kollegen Frau Franziska Müller, Frau Marika Schnuphase, Herrn Ronald Neubecker und Herrn Sebastian Fabisch. Für die gründliche und überaus strukturierte Aufbereitung und Zuarbeit des Datenmaterials möchte ich ihnen ausdrücklich danken. Ebenso für das mehrfache Korrekturlesen und kritische Hinterfragen dieses Aufsatzes und ihre Bereitschaft, stets mehr als nur das Notwendige zu tun.

Abbildung 16: Ausgewählte Merkmale von Wohngebäuden



9) Hier wurde die Grundgesamtheit Wohngebäude (ohne Wohnheime) verwendet, da „Wohnheime“ und „Sonstige Gebäude mit Wohnraum“ die Werte für ein Wohngebäude zum Beispiel in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen im Gebäude zu stark verzerren würden.