



Zensus 2022 – Gebäude mit Wohnraum

In Moers gab es rund 24.000 Gebäude mit Wohnraum. Davon wurden 82,7 % ab 1950 gebaut. 65 % enthielten nur 1 Wohnung, im Vergleich zu anderen Städten überproportional viel. 26 % der Gebäude wurden mit Fernwärme geheizt, der höchste Anteil unter allen hier verglichenen Städten.

Das Statistische Bundesamt hat zusammen mit den Statistischen Landesämtern den Zensus 2022 durchgeführt und Informationen zu Einwohnern, Gebäuden und Wohnungen erhoben. In dieser Kurznachricht werden die Gebäude in Moers mit denen in anderen Städten verglichen. Für diesen Vergleich wurden folgende Städte ausgewählt:

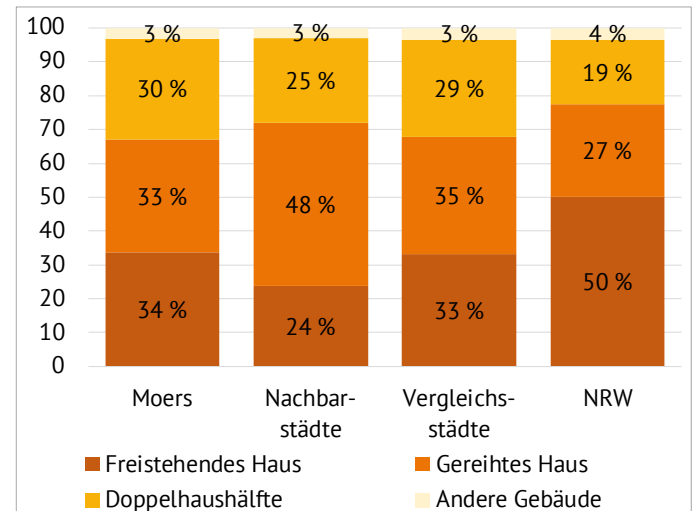
- direkt angrenzende Nachbarstädte (Duisburg, Krefeld, Kamp-Lintfort, Rheinberg, Neukirchen-Vluyn) sowie
- weitere Vergleichsstädte mit einer ähnlichen Einwohnerzahl (Bottrop, Marl, Ratingen, Recklinghausen, Witten).

Stichtag des Zensus ist der 15.05.2022. Bezogen auf diesen Tag gab es in Moers 24.241 **Gebäude mit Wohnraum** (vgl. **Tab. 1** im Anhang). Dies sind „für längere Dauer errichtete Bauwerke, die entweder vollständig oder teilweise für die Wohnversorgung von Haushalten bestimmt sind. Hierzu zählen auch administrative oder gewerblich genutzte Gebäude, wenn in ihnen mindestens eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung vorhanden ist“ (StBL 2024).

Weiter unterschieden werden 23.822 **Wohngebäude** (98,3 %), die mindestens zur Hälfte der Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken genutzt werden (ohne Wohnheime). Bei den 13 **Wohnheimen** in Moers (0,1 %) handelt es sich ebenfalls um Wohngebäude, die primär den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungsgruppen dienen (z. B. Alten-, Studierenden- oder Arbeiterwohnheim). Ein Wohnheim besitzt Gemeinschaftsräume, dennoch führen die Bewohner:innen einen eigenen Haushalt. Es handelt sich auch dann um ein Wohnheim, wenn sich im Gebäude beispielsweise noch eine Pflegestation befindet. Von den 406 **sonstigen Gebäuden mit Wohnraum** (1,7 %) wird weniger als die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt, weil sich beispielsweise im Gebäude überwiegend Läden oder Büros befinden.

Bei diesen Zahlen handelt es sich nicht um Originalwerte. Aus Gründen der Statistischen Geheimhaltung (vgl. zum Beispiel § 13 Landesstatistikgesetz NRW) werden die Originalwerte mit der Cell-Key-Methode leicht verändert (stochastische Überlagerung). „Dies hat zur Folge, dass sich die ausgewiesenen Einzelwerte in der Tabelle nicht notwendigerweise zu den ausgewiesenen Summen addieren. Dieses Vorgehen sichert neben dem Schutz von Einzelangaben eine hohe Datenqualität“ (StBL 2024).

Abb. 1: Bauweise der Gebäude



Quelle: Zensus 2022; Stichtag 15.05.2022; eigene Berechnungen.

Bauweise der Gebäude

Von den 24.241 Gebäuden mit Wohnraum handelte es sich bei 8.150 bzw. 34 % um **freistehende Ein- oder Mehrfamilienhäuser** (vgl. **Abb. 1**). Weitere 8.108 bzw. 33 % der Gebäude waren **gereichte Ein- und Mehrfamilienhäuser**. Ein solches Haus ist mit mindestens zwei weiteren Gebäuden aneinandergelagert. Dabei muss es nicht baugleich, kann seitlich oder in der Höhe versetzt oder ein Reiheneckhaus sein. Bei 7.221 Gebäuden handelte es sich um **Doppelhaushälften** (30 %). Dies sind Gebäude, die mit einem anderen Gebäude

aneinandergebaut sind. Auch diese Häuser müssen nicht baugleich sein und können seitlich oder in der Höhe versetzt sein. Der vierte und mit 761 Häusern kleinste Typ (3 %) umfasst alle **anderen Gebäude** sowie alle Arten von bewohnten Unterkünften.

In den 5 Städten Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn, Bottrop, Marl und Recklinghausen waren die Gebäudetypen ähnlich verteilt wie in Moers (vgl. **Tab. 1** im Anhang). Dagegen gab es in Duisburg (52,5 %), Krefeld (50,1 %) und Ratingen (40,1 %) überwiegend gereihte Häuser. In Rheinberg (43,5 %) und Witten (42,2 %) standen zu meist freistehende Häuser. Nicht ganz überraschend gab es im Landesdurchschnitt deutlich mehr freistehende Häuser (50,2 %) als in den hier dargestellten Städten.

Zahl der Wohnungen im Gebäude

In Moers enthielten 64,9 % der Häuser nur 1 Wohnung, 13,9 % hatten 2 Wohnungen, 15,9 % 3-6 Wohnungen, 4,6 % 7-12 Wohnungen und 0,7 % hatten 13 und mehr Wohnungen (vgl. **Tab. 1** im Anhang). In **Abbildung 2** sind die Kategorien „7-12“ und „13 und mehr“ zusammengefasst zu „7 und mehr“ Wohnungen. Die Verteilung der Wohnungszahlen pro Gebäude war in Moers ähnlich dem Landesdurchschnitt. Die Städte mit vergleichbarer Einwohnergröße hatten weniger Einfamilienhäuser und mehr Gebäude mit 3-6 oder 7 und mehr Wohnungen. Zwischen den Nachbarstädten gab es große Unterschiede (vgl. **Tab. 1**). In Duisburg waren Gebäude mit 1 Wohnung (49,8 %) bzw. mit 2 Wohnungen (10,2 %) unterrepräsentiert. Dafür gab es mehr Gebäude mit 3-6 Wohnungen (27,7 %) und 7-12 Wohnungen (10,9 %). In Krefeld war der Anteil von Häusern mit 1 Wohnung gleichauf mit dem in Moers. Andererseits gab es weniger Häuser mit 2 Wohnungen, aber mehr Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen. In den kleineren Nachbarstädten Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg gab es hingegen mehr Häuser mit 1 Wohnung.

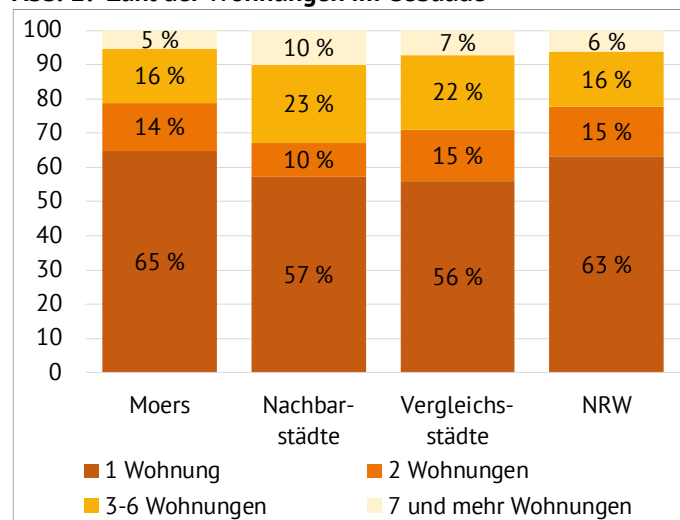
Gebäude nach Baualter

Rund 17 % der Gebäude mit Wohnraum wurden in Moers vor 1950 gebaut. In den Nachbarstädten waren es 30 %, in den Vergleichsstädten 24 % und im Landesdurchschnitt 22 % (vgl. **Abb. 3**). Die Anteile der in den nachfolgenden Jahrzehnten gebauten Häuser sind zwischen den 4 Gebietstypen recht ähnlich. 1950-59 und 1960-69 wurden noch vergleichsweise viele Häuser gebaut, dann wird es weniger. Insbesondere in jüngerer Zeit

nahm die Bautätigkeit ab. In Moers wurden 9 % der Wohngebäude 2000-09 und 5 % ab 2010 gebaut. In den kleineren Nachbarstädten Rheinberg (6,1 %), Kamp-Lintfort (6,2 %) und Neukirchen-Vluyn (7,8 %) wurde seit 2010 mehr gebaut als in Moers, ebenso in Bottrop (6,0 %; vgl. **Tab. 2** im Anhang). Damit liegt Moers unter den 11 Städten auf Platz 5 im Mittelfeld.

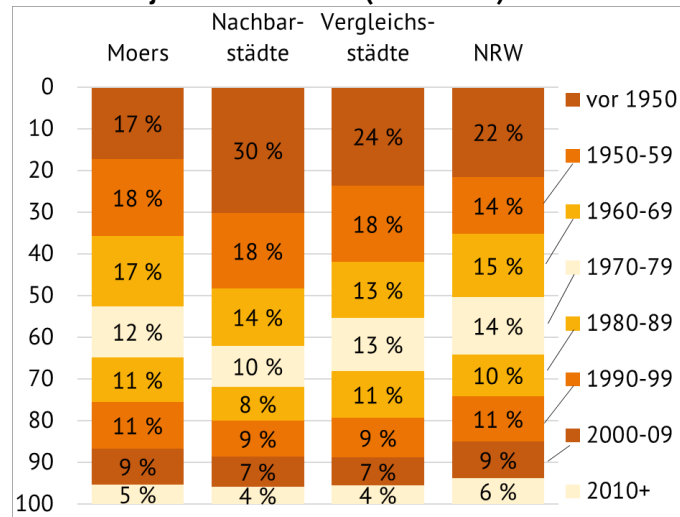
In Kamp-Lintfort (18,8 %), in Bottrop (17,0 %), aber auch in Duisburg (15,5 %) stammen deutlich mehr Häuser aus der Zeit vor 1919 als in Moers (9,7 %; vgl. **Tab. 2**). Der Anteil der Häuser aus den Jahren 1919-49 lag in Moers bei 7,6 %, in Duisburg bei 19,2 %. So gab es zwischen den einzelnen Städten durchaus größere Unterschiede, die hier aber nicht näher erläutert werden können (z. B. Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg, größere Neubaugebiete durch Zuwanderung).

Abb. 2: Zahl der Wohnungen im Gebäude



Quelle: Zensus 2022; Stichtag 15.05.2022; eigene Berechnungen.

Abb. 3: Baujahr des Gebäudes (Jahrzehnte)



Quelle: Zensus 2022; Stichtag 15.05.2022; eigene Berechnungen.

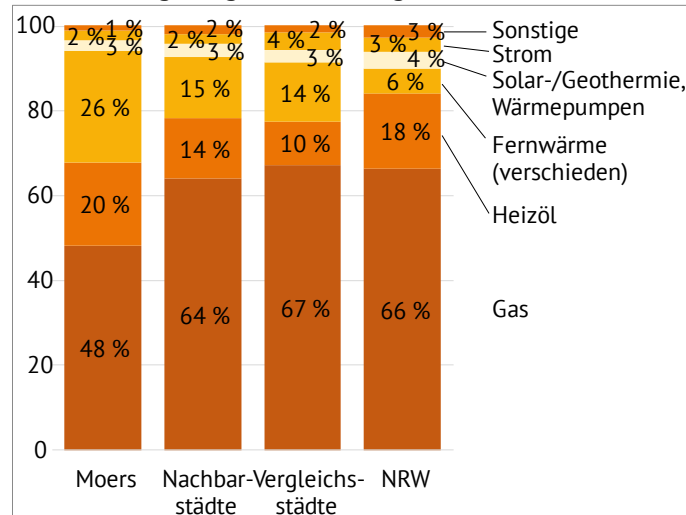
Eigentumsform des Gebäudes

In Nordrhein-Westfalen gehörten 81,6 % der Wohngebäude privaten Personen, weitere 11,2 % Gemeinschaften von Wohnungseigentümern und die restlichen 7,2 % verteilten sich auf andere Eigentumsformen (vgl. **Tab. 2** im Anhang). In den hier untersuchten 11 Städten lag der Anteil von Privatpersonen mit 74,5 % etwas niedriger. Wohnungseigentümergeinschaften kamen mit 11,6 % auf einen vergleichbaren Wert. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen waren mit 8,0 % stärker vertreten als im Landesdurchschnitt mit 3,3 %. In Moers besaß die Kommune bzw. ein kommunales Wohnungsunternehmen 4,2 % aller Gebäude, dies ist der höchste Wert aller Städte. Die Eigentumsverhältnisse in Duisburg unterschieden sich deutlich von denen in anderen Städten. Privatpersonen besaßen lediglich 67,4 % der Häuser. 12,0 % der Gebäude gehörten privatwirtschaftlichen Unternehmen, 4,4 % Wohnungsgenossenschaften und 3,6 % der Kommune bzw. einem kommunalen Wohnungsunternehmen. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen waren besonders in Duisburg, Kamp-Lintfort, Bottrop, Marl, Recklinghausen und Moers vertreten (vgl. **Tab. 2**).

Energieträger der Heizung

Aktuell wird viel über Klimawandel, Wärmewende und erneuerbare Energien diskutiert. Bisher dominierten am 15.05.2022 in Moers fossile Energien. Gas (48,0 %), Heizöl (19,7 %) und Kohle (0,3 %) und kamen zusammen auf 68,0 % (vgl. **Abb. 4** und **Tab. 3** im Anhang). Bei der für dichte Bebauung favorisierten Fernwärme lag Moers mit einem Anteil von 26,2 % an der Spitze aller 11 Städte, gefolgt von Recklinghausen (21,9 %) und Duisburg (20,2 %). Bei der Fernwärme können allerdings verschiedene Energieträger zum Einsatz kommen, also auch fossile wie zum Beispiel Gas. Ein kleiner Teil der Gebäude in Moers wird mit Strom (2,2 %) erwärmt oder hat keine Heizung (0,4 %). Zu den neuen umweltfreundlichen Energieträgern zählen Holz und Holzpellets (0,6 %), Biomasse bzw. Biogas (0,0 %) als auch Solar- und Geothermie sowie Wärmepumpen (2,6 %), die zusammen auf 3,3 % kommen. Die für die Zukunft favorisierten Wärmepumpen (inklusive Solar- und Geothermie) kamen landesweit auf einen Anteil von 3,9 %. Über dem Landesdurchschnitt lagen Neukirchen-Vluyn (7,3 %), Rheinberg (5,9 %) und Bottrop (5,4 %; vgl. **Tab. 3**).

Abb. 4: Energieträger der Heizung



Quelle: Zensus 2022; Stichtag 15.05.2022; eigene Berechnungen.

Heizungsart

Die Heizungsart ähnelt dem gerade besprochenen Energieträger der Heizung bezüglich der Fernwärme. Die in Nordrhein-Westfalen mit 81,1 % dominierende Heizungsart war die Zentralheizung (vgl. **Tab. 3**). Ihr Anteil lag in Moers bei nur 64,9 %, da hier die Fernheizung bzw. Fernwärme mit 26,2 % sehr stark ausgebaut war. Weiterhin gab es in Moers 5,3 % Etagenheizungen, 2,2 % Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung), 1,2 % Blockheizungen und 0,4 % der Gebäude hatten keine Heizung. Da bis auf Duisburg in den übrigen Nachbarstädten Fernwärme (noch) nicht so stark ausgebaut war wie in Moers, lagen deren Anteile für Zentralheizungen zwischen 75,9 % in Neukirchen-Vluyn bis 86,9 % in Rheinberg. In den weiteren Vergleichsstädten gab es bei der Heizungsart größere Unterschiede. So gab es in Bottrop, Marl und Ratingen überdurchschnittlich viele Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizungen) und in Recklinghausen und Witten überproportional viele Etagenheizungen.

Literatur

(StBL) Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2024): Gemeindegrundinformation Zensus 2022. Themengebiet: Gebäude und Wohnungen, Excel-Dokument, ohne Ort.

Stadt Moers - Der Bürgermeister
FD 3.3 - Organisation, Statistik und Zentrale Dienste
Rathausplatz 1, 47441 Moers

Copyright ©

Moers, 28.04.2025

Tab. 1: Gebäude in Moers, Nachbarstädten und weiteren ausgewählten Städten nach Gebäudeart und Bauweise

	Moers	Nachbarstädte						Ausgewählte Vergleichsstädte						NRW
		Nachbarstädte	Duisburg	Krefeld	Kamp-Lintfort	Rheinberg	Neukirchen-Vluyn	Vergleichsstädte	Bottrop	Marl	Ratingen	Recklinghausen	Witten	
Art des Gebäudes (abs.)														
Wohngebäude	23.822	152.473	81.296	46.124	9.257	8.666	7.130	102.289	24.185	19.469	18.301	23.131	17.203	3.962.305
Wohnheime	13	329	289	34	3	.	3	45	9	3	3	21	9	3.033
Sonstige Gebäude	406	2.580	1.198	973	145	133	131	1.536	319	214	246	423	334	76.889
Gebäude mit Wohnraum	24.241	155.382	82.783	47.131	9.405	8.799	7.264	103.870	24.513	19.686	18.550	23.575	17.546	4.042.227
Art des Gebäudes (in %)														
Wohngebäude	98,3	98,1	98,2	97,9	98,4	98,5	98,2	98,5	98,7	98,9	98,7	98,1	98,1	98,0
Wohnheime	0,1	0,2	0,3	0,1	0,0	.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Sonstige Gebäude	1,7	1,7	1,4	2,1	1,5	1,5	1,8	1,5	1,3	1,1	1,3	1,8	1,9	1,9
Gebäude mit Wohnraum	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Gebäudetyp-Bauweise														
Freistehendes Haus	33,6	23,8	19,7	24,0	32,3	43,5	34,9	33,2	31,0	31,8	32,3	30,6	42,2	50,2
Doppelhaushälfte	29,8	24,8	24,7	22,9	29,7	27,1	30,1	28,7	30,7	31,1	24,5	32,4	22,6	19,0
Gereihtes Haus	33,4	48,3	52,5	50,1	34,8	26,8	31,4	34,6	33,9	35,1	40,1	32,9	31,8	27,2
Anderer Gebäudetyp	3,1	3,1	3,1	3,0	3,3	2,6	3,5	3,5	4,4	2,1	3,2	4,1	3,4	3,6
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Zahl der Wohnungen im Gebäude (in %)														
1 Wohnung	64,9	57,3	49,8	62,4	71,6	72,5	72,5	56,1	52,5	65,0	66,0	51,6	46,7	63,1
2 Wohnungen	13,9	9,9	10,2	8,8	9,5	13,6	10,2	15,0	18,4	12,8	11,5	14,3	17,7	14,6
3-6 Wohnungen	15,9	22,8	27,7	19,3	14,6	11,2	13,5	21,8	23,6	16,9	14,6	26,8	25,6	16,0
7-12 Wohnungen	4,6	8,8	10,9	8,2	3,5	2,5	3,1	6,1	4,9	4,3	6,5	6,6	8,7	5,2
13 u. mehr Wohnungen	0,7	1,3	1,4	1,3	0,7	0,2	0,7	1,0	0,7	1,0	1,4	0,7	1,3	1,1
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 2: Gebäude in Moers, Nachbarstädten und weiteren ausgewählten Städten nach Baujahr, Eigentumsform und Zahl der Wohnungen

		Nachbarstädte						Ausgewählte Vergleichsstädte						
	Moers	Nachbar- städte	Duisburg	Krefeld	Kamp- Lintfort	Rheinberg	Neukir- chen	Vergleichs- städte	Bottrop	Marl	Ratingen	Reckling- hausen	Witten	NRW
Baujahr des Gebäudes (Jahrzehnte) (in %)														
vor 1919	9,7	13,8	15,5	11,5	18,8	9,2	7,4	12,4	17,0	8,1	5,7	14,4	15,2	10,8
1919-1949	7,6	16,5	19,2	14,6	16,8	6,4	9,4	11,2	11,2	15,3	5,7	11,0	12,7	10,7
1950-1959	18,4	18,0	21,8	13,9	15,7	9,8	15,4	18,4	18,3	23,6	11,4	21,5	15,9	13,7
1960-1969	16,9	13,7	12,7	16,5	11,7	13,4	11,2	13,3	10,9	12,7	16,2	12,2	15,6	15,2
1970-1979	12,3	9,8	7,6	12,4	7,4	14,7	14,7	12,8	10,1	8,3	25,7	10,1	11,9	13,7
1980-1989	10,8	8,2	6,1	10,8	8,3	10,9	12,0	11,3	10,8	11,8	13,4	11,2	9,3	10,0
1990-1999	11,1	8,5	7,6	8,3	8,3	16,1	11,6	9,5	9,2	9,9	10,6	8,9	8,9	11,0
2000-2009	8,6	7,3	6,1	7,8	6,8	13,5	10,4	6,8	6,6	6,4	7,8	6,8	6,1	8,8
2010-2015	2,4	2,3	2,0	2,5	2,5	3,6	4,0	2,6	3,1	2,5	2,4	2,4	2,6	3,3
2016 und später	2,2	1,8	1,4	1,6	3,7	2,5	3,8	1,8	2,9	1,4	1,1	1,4	1,9	2,9
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0	100,0
Eigentumsform des Gebäudes (in %)														
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	10,2	11,0	11,5	11,2	7,0	11,1	9,1	12,9	14,4	10,1	13,8	12,1	13,9	11,2
Privatperson/-en	76,2	74,0	67,4	81,0	80,0	84,2	84,8	74,9	71,7	75,5	80,4	73,9	74,3	81,6
Wohnungsgenossenschaft	0,2	2,5	4,4	0,3	0,0	0,9	.	1,8	1,1	0,6	2,2	1,4	4,6	1,5
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	4,2	3,2	3,6	3,5	2,1	1,1	0,0	1,7	1,6	3,0	0,0	2,2	1,6	1,3
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	8,2	8,2	12,0	2,8	10,3	0,8	5,6	7,8	10,6	10,1	2,6	9,4	4,4	3,3
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	0,7	0,7	0,6	0,8	0,4	1,5	0,4	0,6	0,4	0,5	0,5	0,7	0,8	0,7
Bund oder Land	0,0	0,0	0,1	0,0	.	0,0	.	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	.	0,1
Organisation ohne Erwerbszweck	0,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2	0,4	0,3	0,4	0,3
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 3: Gebäude in Moers, Nachbarstädten und weiteren ausgewählten Städten nach Energieträger der Heizung und Zahl der Wohnungen

		Nachbarstädte						Ausgewählte Vergleichsstädte						
	Moers	Nachbar- städte	Duisburg	Krefeld	Kamp- Lintfort	Rheinberg	Neukir- chen	Vergleichs- städte	Bottrop	Marl	Ratingen	Reckling- hausen	Witten	NRW
Energieträger der Heizung (in %)														
Gas	48,0	63,9	64,1	69,6	51,0	56,0	49,6	67,1	58,9	63,5	65,9	68,9	81,3	66,2
Heizöl	19,7	14,2	9,9	15,9	25,7	27,5	21,4	10,2	10,1	9,1	18,4	4,8	10,1	17,7
Holz, Holzpellets	0,6	1,0	1,1	0,8	1,2	1,4	1,6	0,8	0,9	0,8	0,7	0,4	1,0	2,1
Biomasse (ohne Holz), Biogas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	2,6	3,0	1,8	3,6	4,0	5,9	7,3	2,9	5,4	2,0	2,7	1,5	2,8	3,9
Strom (ohne Wärmepumpe)	2,2	2,4	1,9	2,9	2,3	5,3	2,5	4,2	6,8	4,7	5,5	1,8	2,2	3,3
Kohle	0,3	0,4	0,4	0,1	2,1	0,5	0,6	0,5	1,2	0,6	0,0	0,4	0,1	0,2
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	26,2	14,5	20,2	6,7	13,0	2,6	16,4	13,9	16,2	18,9	6,4	21,9	2,4	6,0
kein Energieträger (keine Heizung)	0,4	0,6	0,6	0,5	0,7	0,7	0,6	0,4	0,6	0,4	0,4	0,3	0,3	0,5
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Heizungsart (in %)														
Fernheizung (Fernwärme)	26,2	14,5	20,2	6,7	13,0	2,6	16,4	13,9	16,2	18,9	6,4	21,9	2,4	6,0
Etagenheizung	5,3	7,7	8,0	9,1	4,7	4,0	3,8	10,3	6,4	5,8	6,4	15,4	17,8	8,2
Blockheizung	1,2	1,2	1,4	1,0	1,8	0,8	1,0	1,4	1,3	1,3	1,0	2,6	0,7	1,0
Zentralheizung	64,9	73,5	67,5	80,4	76,4	86,9	75,9	70,2	69,4	69,0	81,2	57,9	77,2	81,1
Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	2,2	2,5	2,3	2,3	3,5	5,0	2,3	3,9	6,1	4,5	4,7	1,9	1,6	3,2
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	0,4	0,6	0,6	0,5	0,7	0,7	0,6	0,4	0,6	0,4	0,4	0,3	0,3	0,5
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0