



# Datenblatt

## Zensus 2022

### Gebäude und Wohnungen am 15. Mai 2022

Gemeinde Torgau, Stadt

Gebietsstand: 31. Dezember 2022

## Zeichenerklärung

- Nichts vorhanden (genau Null)
- 0 Weniger als die Hälfte von 1 in der letzten Stelle, jedoch mehr als nichts.
- ... Angabe fällt später an
- / Zahlenwert nicht sicher genug
- . Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- x Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
- () Aussagewert ist eingeschränkt
- p vorläufige Zahl
- r berichtigte Zahl
- s geschätzte Zahl

**Zensus 2022: Gebäude und Wohnungen am 15. Mai 2022**  
**Datenblatt**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
Vorbemerkungen	3
Hinweise und Definitionen	4
Systematik von Gebäuden und Wohnungen	6
<b>Tabellen</b>	
1. Gebäude mit Wohnraum und Wohngebäude sowie darin befindliche Wohnungen am 15. Mai 2022 nach Gebäudemerkmale	7
2. Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und Wohngebäuden am 15. Mai 2022 nach Wohnungsmerkmalen	8

## Vorbemerkungen

Mit Stichtag 15. Mai 2022 wurde in Deutschland ein registergestützter Zensus durchgeführt. Der Zensus ist eine stichtagsbezogene Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung, mit dem eine fundierte Datenlage über die Größe der Bevölkerung, die Lebensverhältnisse der Einwohner sowie den Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland, in den Bundesländern, aber auch in tiefer regionaler Gliederung für Gemeinden ermittelt wird.

Die dargestellten statistischen Ergebnisse sind ein erster Überblick über das Datenangebot der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022, welches weiter ausgebaut wird.

## Rechtsgrundlagen

- Verordnung (EG) Nr. 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über Volks- und Wohnungszählungen (ABl. EG Nr. L 218 S. 14, 20);
- Gesetz zur Vorbereitung eines registergestützten Zensus einschließlich einer Gebäude- und Wohnungszählung 2022 (Zensusvorbereitungsgesetz 2022 – ZensVorbG 2022) vom 03. März 2017 (BGBl. I S. 388), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2675) geändert worden ist;
- Gesetz zur Durchführung des Zensus im Jahr 2022 (Zensusgesetz 2022 - ZensG 2022) vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1851), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2675) geändert worden ist.

## Methodische Hinweise

Beim registergestützten Zensus werden vorhandene Daten aus Verwaltungsregistern genutzt und durch eine Haushaltsbefragung auf Stichprobenbasis, eine Vollerhebung an Anschriften mit Wohnheimen und Gemeinschaftsunterkünften sowie eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) als Vollerhebung ergänzt. Bei der GWZ wurden Daten zur Wohnsituation wie Wohnfläche, Nettokaltmiete, Heizungsart und Wohnungsnutzung erhoben.

Bei der Ergebnisbetrachtung werden ausschließlich Gebäude mit Wohnraum dargestellt. Das sind alle Gebäude der Gebäudeart Wohngebäude, Wohnheime und sonstige Gebäude mit Wohnraum. Bewohnte Unterkünfte bleiben unberücksichtigt.

Die Wohnungssystematik ergibt sich hauptsächlich aus dem Erhebungsmerkmal Wohnungsnutzung. Die Ergebnisdarstellung beschränkt sich im Wesentlichen auf Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Das sind bewohnte und leerstehende Wohnungen. Unberücksichtigt bleiben Wohnungen, die nach Angaben des Eigentümers am Stichtag gewerblich genutzt wurden.

## Geheimhaltung

Um das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung zu schützen und den Vorgaben des Bundesstatistikgesetzes Rechnung zu tragen, dürfen aus den Veröffentlichungen des Zensus keinerlei Rückschlüsse auf die Angaben von Einzelpersonen oder auf andere Einzelfälle möglich sein. Dies wird durch den Einsatz eines Geheimhaltungsverfahrens sowie durch Hochrechnungsverfahren mit Rundungen gewährleistet.

Beim Zensus 2022 wird als Geheimhaltungsverfahren die Cell-Key-Methode (CKM) angewandt. Dabei werden Werte mit einem mathematischen Verfahren leicht verändert veröffentlicht, man spricht von stochastischer Überlagerung der Tabellenwerte. Geheimhaltungsverfahren werden im Zensus für alle Auswertungen, die auf demografischen Daten, Gebäude- und Wohnungsdaten, Haushalts- und Familiendaten basieren, angewendet.

Dies hat zur Folge, dass sich die ausgewiesenen Einzelwerte in der Tabelle nicht notwendigerweise zu den ausgewiesenen Summen addieren.

Bei statistischen Kennzahlen (z. B. Anteilen) kann es insbesondere dann zu hohen prozentualen Abweichungen vom Originalwert kommen, wenn sehr kleine Fallzahlen der jeweiligen Maßzahl zugrunde liegen. In diesem Fall wird die entsprechende Kennzahl in Klammern ausgewiesen, um einen eingeschränkten Interpretationsgehalt zu kennzeichnen.

## Hinweise und Definitionen

### Erhebungseinheiten

#### 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.

#### Wohngebäude

Das Gebäude wird mindestens zur Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt und ist kein Wohnheim.

#### Bewohnte Unterkünfte

Ergänzend werden bewohnte Unterkünfte erfasst. Das sind behelfsmäßige Bauten, falls diese zum Stichtag dauerhaft bewohnt sind (z. B. Gartenlauben).

#### Wohnheime

Wohnheime sind Wohngebäude, die primär den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungskreise dienen (z. B. Studierendenwohnheim). Wohnheime besitzen Gemeinschaftsräume. Die Bewohner/-innen von Wohnheimen führen einen eigenen Haushalt.

#### Wohnungen

Wohnungen besitzen nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Sie 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 ausgebaut, Keller- oder Bodenräume (z. B. Mansarden) gehören. Eine Küche oder Kochnische muss nicht vorhanden sein.

#### Eigentümerwohnungen

Mindestens ein Bewohner ist Eigentümer der Wohnung. Neben dem Eigentümer können auch noch Untermieter in der Wohnung wohnen.

#### Mietwohnungen

Die Wohnung ist zu Wohnzwecken vermietet oder mietfrei überlassen. Hierzu zählen auch Nießbrauch- und sonstige Wohnrechte.

#### Leerstehende Wohnungen

Die Wohnung ist am Erhebungsstichtag weder vermietet, noch vom Eigentümer selbst genutzt und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung. Wenn der Eigentümer/Mieter wegen Umbau/ Modernisierung kurzzeitig – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend eine Ersatzwohnung beziehen muss, so ist die Wohnung nicht als leerstehende Wohnung zu zählen.

#### Ferien- und Freizeitwohnungen

Ergänzend werden privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen erfasst. Privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen sind Wohnungen, in denen eine Person dauerhaft zu privaten Zwecken ihre Freizeit verbringt (z. B. am Wochenende). Ferienwohnungen, die an wechselnde Personen vermietet werden, gehören nicht dazu.

### Gebäude- und Wohnungsmerkmale

#### Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen bestimmt die Gebäudegröße, unabhängig von der Art der Wohnungsnutzung.

#### Gebäudetyp

Der Gebäudetyp beschreibt die Bauweise des Gebäudes. Es wird unterschieden zwischen freistehendem Ein- oder Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, gereihtes Ein- oder Mehrfamilienhaus und anderer Gebäudetyp.

#### Baujahr

Das Baujahr ist das Jahr der Bezugsfertigstellung des Gebäudes. Für total zerstörte und wieder aufgebaute Gebäude gilt das Jahr des Wiederaufbaus.

#### Eigentumsform

„Eigentümer“ sind die Personen, denen das Eigentum an dem Gebäude bzw. der Wohnung rechtlich zusteht, z. B. aufgrund eines Grundbucheintrags. Die Klassifizierung der Eigentümer erfolgt in Privatperson/-en, Gemeinschaft von Wohnungseigentümern, Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen, privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaft, anderes privatwirtschaftliches Unternehmen, Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche) oder Bund, Land.

**Heizungsart**

Es gilt die Heizungsart, mit welcher der überwiegende Teil der Wohnfläche im Gebäude beheizt wird.

**Energieträger**

Es gilt der Energieträger für die Heizung, durch den der überwiegende Teil der Wohnfläche im Gebäude beheizt wird.

**Wohnfläche**

Die Wohnfläche ist die Grundfläche der gesamten Wohnung. Zur Wohnung zählen auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume (z. B. Mansarden) sowie zu Wohnzwecken ausgebauter Keller- und Bodenräume.

**Räume**

Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6m<sup>2</sup> Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

**Nettokaltmiete**

Die Nettokaltmiete ist die vertraglich vereinbarte Miete ohne Betriebskosten und Heizkosten/Warmwasserpauschale. Bei mietfreier Überlassung entspricht dies 0 Euro.

**Dauer des Wohnungsleerstandes**

Die Dauer des Leerstandes zeigt an, wie lange die Wohnung leer steht.

**Grund des Wohnungsleerstandes**

Der Grund des Leerstandes zeigt an, warum die Wohnung leer steht.

**Kennzahlen****Wohnungen je Gebäude**

Durchschnittliche Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und Wohngebäuden.

**Eigentümerquote**

Die Eigentümerquote stellt den Anteil der von Eigentümerinnen/Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt sind leerstehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen.

**Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen bewohnten und leerstehenden Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt sind privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen.

**Wohnfläche je Wohnung**

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m<sup>2</sup> ist das Verhältnis zwischen der Gesamtfläche in m<sup>2</sup> und der Gesamtzahl der Wohnungen. Nicht berücksichtigt sind gewerblich genutzte Wohnungen.

**Wohnfläche je Raum**

Durchschnittliche Wohnfläche je Raum in m<sup>2</sup>

**Räume je Wohnung**

Durchschnittliche Zahl der Räume je Wohnung

**Nettokaltmiete je Wohnung**

Durchschnittliche Nettokaltmiete je Wohnung in €

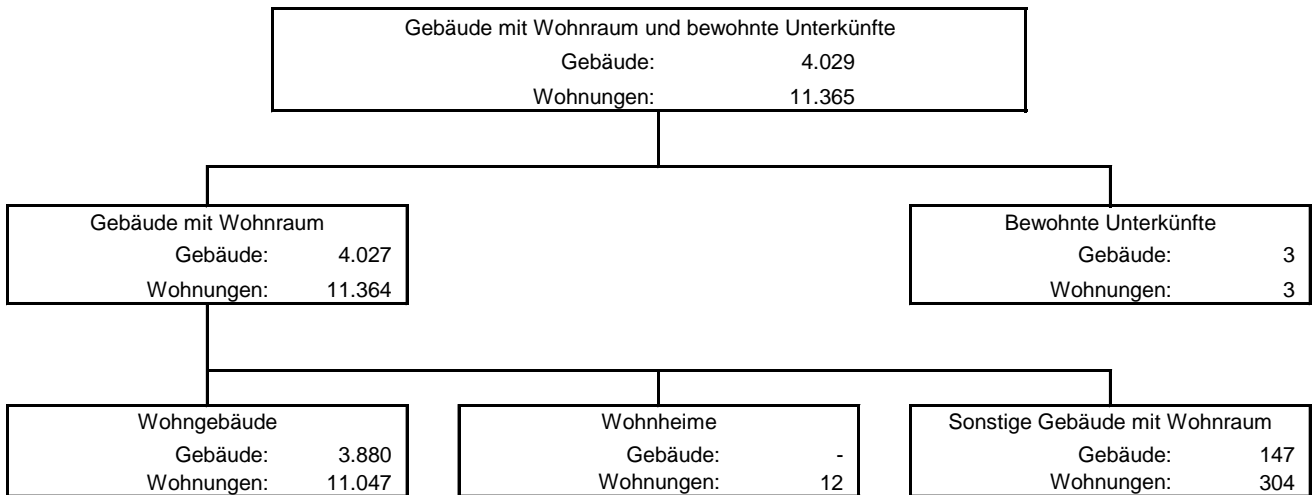
**Nettokaltmiete je m<sup>2</sup>**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> ist das Verhältnis zwischen der Summe der Quadratmetermiete der Wohnungen und der Summe der Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für vermietete Wohnungen. Mietfrei überlassene Wohnungen werden dabei ausgeschlossen.

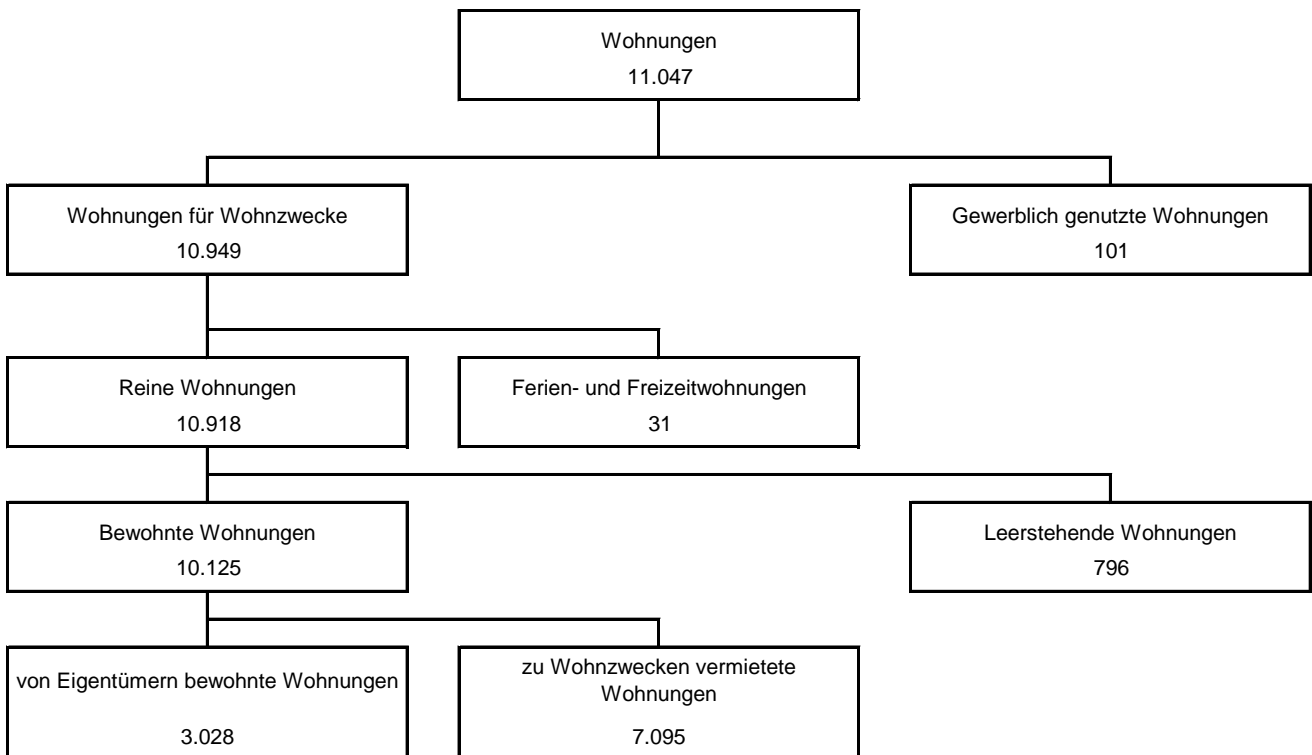
## Systematik von Gebäuden und Wohnungen

Im Rahmen des Zensus 2022 werden die Gebäude und Wohnungen nach der Art des Gebäudes in hierarchischen Strukturen abgebildet. Nachstehende Abbildung zeigt die Ergebnisse für Gemeinde Torgau, Stadt.

### Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte



### Wohnungen in Wohngebäuden



**1. Gebäude mit Wohnraum und Wohngebäude sowie darin befindliche Wohnungen am 15. Mai 2022 nach Gebäudemerkmalen**

Merkmal	Gebäude mit Wohnraum				Darunter Wohngebäude			
	Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
<b>Insgesamt</b>	<b>4.027</b>	<b>100</b>	<b>11.233</b>	<b>100</b>	<b>3.880</b>	<b>100</b>	<b>10.949</b>	<b>100</b>
<b>Mit ... Wohnungen</b>								
1	2.493	61,9	2.492	22,2	2.407	62,0	2.407	22,0
2	386	9,6	756	6,7	362	9,3	711	6,5
3 bis 6	568	14,1	2.382	21,2	534	13,8	2.274	20,8
7 bis 12	524	13,0	4.566	40,7	518	13,4	4.530	41,4
13 und mehr	57	1,4	1.040	9,3	56	1,4	1.025	9,4
<b>Gebäudetyp</b>								
Freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus	2.119	52,6	3.579	31,9	2.077	53,5	3.521	32,2
Doppelhaushälfte (Ein- oder Mehrfamilienhaus)	491	12,2	844	7,5	488	12,6	836	7,6
Gereintes Ein- oder Mehrfamilienhaus	974	24,2	4.477	39,9	938	24,2	4.388	40,1
Anderer Gebäudetyp	443	11,0	2.335	20,8	380	9,8	2.205	20,1
<b>Baujahr von ... bis ...</b>								
bis 1949	1.686	41,9	4.139	36,9	1.586	40,9	3.936	36,0
1950 - 1969	500	12,4	2.349	20,9	492	12,7	2.333	21,3
1970 - 1989	688	17,1	2.971	26,5	678	17,5	2.958	27,0
1990 - 2009	934	23,2	1.479	13,2	909	23,4	1.428	13,0
2010 und später	221	5,5	298	2,7	217	5,6	296	2,7
<b>Eigentümer</b>								
Privatperson/-en	3.152	78,3	4.846	43,1	3.035	78,2	4.637	42,4
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	217	5,4	1.356	12,1	214	5,5	1.343	12,3
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	362	9,0	2.779	24,7	348	9,0	2.751	25,1
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	52	1,3	325	2,9	47	1,2	314	2,9
Wohnungsgenossenschaft	199	4,9	1.696	15,1	199	5,1	1.696	15,5
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	42	1,0	200	1,8	30	0,8	191	1,7
Organisation ohne Erwerbzweck	12	0,3	28	0,3	5	(0,1)	17	0,2
Bund, Land	3	(0,1)	4	(0,0)	-	-	3	(0,0)
<b>Heizungsart</b>								
Fernheizung (Fernwärme)	371	9,2	2.384	21,2	362	9,3	2.368	21,6
Blockheizung	53	1,3	112	1,0	53	1,4	112	1,0
Zentralheizung	2.851	70,8	7.148	63,6	2.744	70,7	6.934	63,3
Etagenheizung	543	13,5	1.278	11,4	525	13,5	1.239	11,3
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	190	4,7	284	2,5	179	4,6	262	2,4
<b>Energieträger</b>								
Gas	2.719	67,5	7.630	67,9	2.608	67,2	7.407	67,7
Heizöl	400	9,9	533	4,7	392	10,1	518	4,7
Holz, Holzpellets	173	4,3	230	2,1	159	4,1	210	1,9
Biomasse (nicht Holz)	-	-	-	-	-	-	-	-
Solar/Geothermie (Kollektoren, Wärmepumpe, Wärmetauscher)	171	4,3	201	1,8	173	4,5	199	1,8
Strom (ohne Wärmepumpe)	140	3,5	174	1,6	130	3,4	164	1,5
Kohle	36	0,9	46	0,4	37	1,0	47	0,4

## 2. Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und Wohngebäuden am 15. Mai 2022 nach Wohnungsmerkmalen

Merkmal	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum		Darunter	
			Wohnungen in Wohngebäuden	
	absolut	%	absolut	%
<b>Insgesamt</b>	<b>11.233</b>	<b>100</b>	<b>10.949</b>	<b>100</b>
<b>Nutzungsart</b>				
Eigentümerwohnungen	3.103	27,6	3.028	27,7
Mietwohnungen	7.266	64,7	7.095	64,8
Leerstehende Wohnungen	834	7,4	796	7,3
<b>Dauer des Leerstandes</b>				
seit weniger als 3 Monaten	189	22,7	189	23,7
seit 3 bis unter 6 Monaten	99	11,9	80	10,1
seit 6 bis unter 12 Monaten	152	18,2	151	19,0
12 Monate und länger	397	47,6	378	47,5
<b>Grund des Leerstandes</b>				
Baumaßnahmen	146	17,5	133	16,7
Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	46	5,5	32	4,0
geplanter Abriß oder Rückbau	65	7,8	65	8,2
künftige Selbstnutzung	26	3,1	27	3,4
sonstige Gründe	239	28,7	232	29,2
<b>Wohnfläche von ... bis unter ... m<sup>2</sup></b>				
unter 40	655	5,8	626	5,7
40 - 60	3.714	33,1	3.662	33,5
60 - 80	2.895	25,8	2.828	25,8
80 - 100	1.399	12,5	1.355	12,4
100 - 120	1.038	9,2	1.009	9,2
120 - 140	803	7,2	775	7,1
140 - 160	328	2,9	316	2,9
160 und mehr	409	3,6	380	3,5
<b>Räume (einschließlich Küche)</b>				
1	191	1,7	169	1,5
2	893	8,0	853	7,8
3	2.347	20,9	2.269	20,7
4	4.082	36,3	4.000	36,5
5 und mehr	3.726	33,2	3.658	33,4
<b>Miete von ... bis unter ... €/m<sup>2</sup></b>				
unter 4	686	9,4	637	9,0
4 - 6	5.969	82,2	5.871	82,8
6 - 8	457	6,3	433	6,1
8 - 10	126	1,7	126	1,8
10 und mehr	28	0,4	27	0,4
<b>Kennzahlen</b>				
Wohnungen je Gebäude	2,8	x	2,8	x
Eigentümerquote	29,9	x	29,9	x
Leerstandsquote	7,4	x	7,3	x
Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,1	x	76,8	x
Wohnfläche je Raum in m <sup>2</sup>	18,8	x	18,6	x
Räume je Wohnung	4,1	x	4,1	x
Nettokaltmiete je Wohnung in €	307	x	306	x
Nettokaltmiete je m <sup>2</sup> in €	5,0	x	5,0	x





**Herausgeber, Redaktion, Gestaltung, Satz**  
Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen  
Macherstraße 63, 01917 Kamenz  
Telefon +49 3578 33-1913  
Telefax +49 3578 33-1921  
E-Mail [info@statistik.sachsen.de](mailto:info@statistik.sachsen.de)

**Druck**  
Diese Veröffentlichung steht ausschließlich in digitaler Form bereit.

**Redaktionsschluss**  
Juni 2024

**Copyright**  
Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2024  
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.