Um-Frgae

Wohnungsleerstand heute: Im Westen sind es 2,5 Mio., im Osten 1 Mio.

In einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung werden zukünftige Veränderungen des Wohnungsbestandes und des Wohnungsleerstandes untersucht. Für diese Arbeiten sind auch Kenntnisse über bisherige Entwicklungen notwendig, die für den Wohnungsleerstand im vorliegenden Beitrag auf Grundlage neuester Daten des Statistischen Bundesamtes aufbereitet wurden.

keine Trendwende im Wohnungsleerstand

Die im Frühjahr 2012 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten zum Mikrozensus 2010 zeigen keine Trendwende im Wohnungsleerstand. In Deutschland ist der Wohnungsleerstand von 2006 bis 2010 um 280 Tausend Wohnungen auf insgesamt 3 489 Tausend Wohnungen angestiegen. Die Leerstandsquote erhöhte sich von 8,1 % auf 8,6 %. Die höchsten Zuwächse wurden in Westdeutschland registriert. Hier stieg die Wohnungsleerstandsquote von 6,8 % auf 7,8 %. In Ostdeutschland einschließlich Berlin ist der Wohnungsleerstand leicht von 12,4 % auf 11,5 % gesunken. Das trifft, mit Ausnahme von Thüringen, auf alle ostdeutschen Länder zu. Die Ursachen für diese unterschiedlichen Trends liegen u. a. im Verhältnis von Neubau und Abriss. In Westdeutschland wurden im vergleichbaren Zeitraum 2006 bis 2010 bei sehr geringer Abrissquote 539 Tausend Wohnungen neu errichtet, der Leerstand wuchs um 364 Tausend Wohnungen. In Ostdeutschland hingegen wurden mehr Wohnungen abgerissen (94 Tausend) als neu gebaut (83 Tausend), der Wohnungsleerstand verringerte sich um 85 Tausend Wohnungen. Die steigenden Leerstandszahlen in allen westdeutschen Ländern und die weiterhin hohen Leerstandszahlen in Ostdeutschland widerlegen die Meinung einzelner Interessenverbände, dass Deutschland vor einer neuen Wohnungsnot steht. Derzeit sind auch keine Anzeichen dafür erkennbar, gleichwohl eine oft gespaltene Entwicklungsdynamik auch regional zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt führen kann.

Nach wie vor hoher Wohnungsleerstand in Ostdeutschland

Hauptgrund für den Leerstand waren erhebliche bauliche Mängel und große Defizite in der Ausstattung der Wohnungen

Anfang der 1990er Jahre standen in Ostdeutschland rund 420 Tausend Wohnungen, etwa 6 % des Bestandes, leer. Hauptgrund für den Leerstand waren erhebliche bauliche Mängel und große Defizite in der Ausstattung der Wohnungen. Im Zeitraum von 1990 bis 1995 gab es kaum Veränderungen in der Höhe des Wohnungsleerstandes. Die Zahl der Haushalte blieb trotz erheblicher Bevölkerungsverluste durch Haushaltsneugründungen stabil, und neue Wohnungen entstanden bis dahin nur in geringerer Zahl. Nach 1995 veränderte sich die Situation. Eine sehr hohe Neubautätigkeit bei gleichzeitig weiterem Rückgang der Bevölkerungszahlen führte dazu, dass sich der Wohnungsleerstand im Zeitraum 1995 bis 1998 von 6,6 % auf 12,4 % nahezu verdoppelt hat. In den folgenden Jahren bis 2002 stieg die Leerstandsquote noch gering auf 13,7 % an und sank dann bis 2006 auf 12,4 % und 2010 auf 11,5 % (Abbildung). Derzeit stehen in Ostdeutschland noch rund 1 Million Wohnungen leer. Mit einer Quote von 13,2 % befinden sich über drei Viertel aller Wohnungsleerstände im Mehrfamilienhausbestand. Ein- und Zwei-

familienhäuser stehen seltener leer, die Leerstandsquote beträgt hier 7,5 %. Die Trends sind jedoch gegenläufig: während der Wohnungsleerstand bei den Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2002 kontinuierlich leicht ansteigt, geht er im Mehrfamilienhausbestand in allen Baualtersklassen zurück. Nach wie vor am höchsten ist er in den Mehrfamilienhäusern, die bis 1918 errichtet wurden. Hier stand 2010 noch jede sechste Wohnung leer. In der Baualtersklasse 1919 bis 1948 ist der Wohnungsleerstand seit 2006 von 17,9 % auf 15,1 % gesunken. Am geringsten ist die Wohnungsleerstandsquote mit 9,7 % in der Baualtersklasse 1949 bis 1978 und in der Baualtersklasse 1979 bis 1990 mit 13,8 %. In diesen Beständen sind seit 2002 vorrangig die Mittel für den Rückbau im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost zum Einsatz gekommen. Unterschiedlich hoch ist auch der Wohnungsleerstand zwischen den Ländern. Unter dem ostdeutschen Durchschnitt liegen Berlin mit 7,5 %, sowie Brandenburg, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern mit je etwa 11 %, überdurchschnittlich hoch ist der Wohnungsleerstand in Sachsen (13,9 %) und in Sachsen-Anhalt (15,0 %).

Steigende Wohnungsleerstände in Westdeutschland

in Westdeutschland befindet sich fast die Hälfte aller Leerstände im Ein- und Zweifamilienhausbestand

In Westdeutschland sind das Saarland (10,1 %) und Nordrhein-Westfalen (9,1 %) besonders betroffen, allerdings immer noch geringer als die ostdeutschen Länder. Während in Ostdeutschland der Wohnungsleerstand seit 2002 kontinuierlich gesunken ist, so ist er in Westdeutschland von 6,6 % auf 7,8 % angestiegen. Die Unterschiede in der Höhe der Wohnungsleerstände zwischen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sind vergleichsweise gering. Auf Grund der Gebäudestruktur in Westdeutschland befindet sich demnach fast die Hälfte aller Leerstände im Ein- und Zweifamilienhausbestand. Mit zunehmendem Alter der Wohngebäude nimmt auch in Westdeutschland die Höhe der Leerstände zu. Das gilt sowohl für die Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für die Mehrfamilienhäuser. Die Leerstandsquote im Baualter bis 1918 betrug bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 9,3 %, bei den Mehrfamilienhäusern 11,4 %. Auch bei den als besonders gefährdet geltenden Nachkriegsbauten ist der Wohnungsleerstand nicht überdurchschnittlich angestiegen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt er derzeit 7,0 % und bei den Mehrfamilienhäusern 7,8 %. In Westdeutschland stehen insgesamt fast 2,5 Millionen Wohnungen leer.

Künftige Entwicklungen

Leerstandsrisiko in strukturschwachen Gebieten steigt

Nach den aktuellen Hochrechnungen des Statistischen Bundesamtes wird in Deutschland bis 2060 ein Bevölkerungsrückgang erwartet. In Ostdeutschland werden zwischen 2010 und 2060 in allen Dekaden Bevölkerungsverluste auftreten, die insgesamt bis 32 % der Bevölkerung von 2010 betragen könnten (Statistisches Bundesamt 2011). Die Zahl der Haushalte in Ostdeutschland würde dann in allen Dekaden bis zum Jahr 2060 je nach Berechnungsvariante (Ober- bzw. Untergrenze der mittleren Bevölkerung) um 1,8 bis 2,3 Millionen abnehmen (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung 2012). Das bedeutet, dass die in der Vergangenheit sehr stark leerstandsreduzierend wirkende Komponente einer steigenden Zahl der Haushalte nicht mehr wirkt. Allein bei ausgeglichener Bautätigkeit (Summe aus Neubau und Abriss) könnte der Wohnungsleerstand auf etwa 35 % ansteigen. Das macht deutlich, welchen Stellenwert der Rückbau und Umbau

des Wohnungsbestandes zukünftig bekommt. Gleichzeitig ist auch zu erwarten, dass der Abriss von Wohngebäuden deutlich schwieriger wird, da kaum noch unsanierte Gebäude bestehen und sich der Leerstand gleichmäßiger innerhalb der Städte über die verschiedenen Baualtersklassen verteilt. Es wird nicht ausbleiben, dass in Zukunft auch mit Neuschulden belastete Gebäude vom Markt genommen werden müssen und insbesondere auch das Leerstandsrisiko in strukturschwachen ländlichen Gebieten steigt.

In Westdeutschland ist die Situation hingegen etwas anders. Zwischen 2010 und 2030 wird hier ebenfalls ein leichter Bevölkerungsrückgang von rund 5 % erwartet. Bei den Haushaltszahlen kann bis 2025 aber noch mit einer Zunahme von etwa 1,0 bis 1,4 Millionen Haushalten, die zusätzlich mit Wohnungen zu versorgen sind, gerechnet werden. Ab 2025 werden dann ebenfalls erhebliche Haushaltsrückgänge in einer Größenordnung von 2,0 bis 3,8 Millionen Haushalten erwartet. Das bedeutet, dass mittel- bis langfristig der Wohnungsleerstand auch in Westdeutschland nicht nur regional begrenzt, sondern wie in Ostdeutschland fast flächendeckend zum Problem werden könnte. Insgesamt bergen die aufgezeigten Tendenzen ein erhebliches Risiko für die Immobilienwirtschaft. Auch wenn die Probleme gegenwärtig häufig noch nicht als akut angesehen werden, ist es wichtig, dass sich insbesondere auch die westdeutschen Kommunen mit der Schrumpfungsproblematik und den möglichen Folgen auseinandersetzen.

Karl-Heinz Effenberger *KH.Effenberger@ioer.de*