



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland



Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland

Regionale Besonderheiten und Auswirkungen

Das Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) durchgeführt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31 – 37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn
Referat II 11 – Wohnungs- und Immobilienmärkte
Matthias Waltersbacher, Eva Neubrand, Alexander Schürt

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)
Referat SW III 4 – Stadtumbau
Anja Röding, Jacqueline Modes

Auftragnehmer, Autoren und Redaktion

empirica ag
Dr. Reiner Braun
Philipp Schwede
Arthur Rachowka

Stand

Oktober 2019

Gestaltung

Indivisual Berlin
Mia Sedding

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland

Bildnachweis

Titelbild: Jörg Nielsen | Seite 27: Stadt Duisburg | Seite 30: empirica | Seite 33: Stadt Plauen |
Seite 36: Stadt Hameln/Patrick Ihnenfeld | Seite 39: Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg |
Seite 42: Kreuzbergallianz

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.



© Schafgans DGPh

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnungsleerstände sind eine große Herausforderung für Kommunen und Immobilien-eigentümer. Die mit dem Wohnungsleerstand verbundenen Phänomene sind so vielfältig wie die Gründe ihrer Entstehung. Rein statistisch betrachtet, gibt es in Deutschland mehr leerstehende als fehlende Wohnungen. Das Problem dabei ist offensichtlich: Wohnungen stehen überwiegend in Regionen mit rückläufiger oder stagnierender Nachfrage leer – und nicht in den stark wachsenden Groß- und Universitätsstädten, in denen viele Menschen eine Bleibe suchen. Diese regional sehr unterschiedlich ausgeprägte Unwucht zwischen Angebot und Nachfrage dürfte sich in Zukunft noch verstärken. Denn das Gegensteuern im Rahmen der Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse wird Zeit benötigen, bis diese Politik im Raum Wirkung entfalten wird.

Die vorliegende, durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragte Studie widmet sich künftigen Wohnungsleerständen in Deutschland. Im Fokus stehen regionale Ausprägungen und Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Das Projekt knüpft an frühere Arbeiten zum Wohnungsleerstand an. Es ergänzt den methodischen Werkzeugkasten der Leerstands-berechnung um ein wertvolles Prognose-Modell.

Zwar ist der Leerstand der Studie zufolge seit der letzten amtlichen Vollerhebung – dem Zensus 2011 – gesunken. Allerdings wird diese Entwicklung in der Zukunft nicht anhalten. Besonders in Schrumpfungsregionen im Westen wie im Osten Deutschlands wird die Zahl leerstehender Wohnungen zunehmen. Deutschlandweit wird sich laut Studie die Zahl leerstehender Wohnungen bis 2030 gegenüber 2015 auf knapp 3 Mio. Wohnungen verdoppeln – eine große Herausforderung für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

Das Forschungsinstitut empirica hat das Forschungsvorhaben für das BMI und das BBSR realisiert. Daran beteiligt waren auch Vertreter kommunaler Ämter, die Beispiele der Leerstandserfassung zur Diskussion stellten.

Ich wünsche Ihnen eine ansprechende Lektüre.

Dr. Markus Eltges
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhalt

Zusammenfassung	9
1 Zur Lage der Wohnungsmärkte	12
1.1 Typisierung der Wohnungsmarktregionen	12
1.2 Erste und zweite Stufe der Schwarmwanderungen	13
1.3 Hinter dem Schwarmverhalten stehen die Berufseinsteiger	14
1.4 Das bunte Leben, nicht der Arbeitsplatz, treibt Menschen in die Städte	18
1.5 Ziel, Fragestellung und Methodik	18
2 Abgleich und Bewertung bestehender Leerstandsdaten	19
2.1 Bundesweit flächendeckende Daten	20
2.2 Leerstandsdaten mit lokaler Abdeckung	22
3 Kleinräumige Leerstandsanalyse in Fallstädten/-regionen	23
3.1 Auswahl und Analyse von sechs Fallstädten/-regionen	23
Fallbeispiel Duisburg	24
Fallbeispiel Dessau-Roßlau	28
Fallbeispiel Plauen	31
Fallbeispiel Hameln	34
Fallbeispiel Otterbach-Otterberg	37
Fallbeispiel Kreuzbergallianz	40
3.2 Kleinräumige Analyse auf Ebene der Zensus-Gitterzellen	43
Kleinräumige Verteilung und Konzentration von Leerstand	43
Leerstandsquote und Preisniveau	44
Leerstandsquote und Erreichbarkeiten	46
Leerstandsquote und Lärmbelastung	47
3.3 Zusammenfassung: Analyse von Fallstädten und Gitterzellen	48
4 Entwicklung der regionalisierten, bundesweiten Leerstände	51
4.1 Rückwärtsprognose: Leerstandsentwicklung 2011 bis 2016	51
Annahmen und Variationen zur Rückwärtsprognose	52
Ergebnisse zur Rückwärtsprognose	53
4.2 Vorwärtsprognose: Wohnungsüberhänge 2015 bis 2030	56
Prognosebasis: Einwohner, Haushalte und Wohnungsnachfrage	58
Zwischenergebnis: Neubaunachfrage	61
Ursachen, Höhe und Zusammensetzung der Wohnungsüberhänge	62
4.3 Zusammenfassung: Leerstandsentwicklung seit 2011 bis 2030	68
5 Konsequenzen der Leerstandsentwicklung	72
Literaturverzeichnis	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Verteilung der Einwohner nach Regionstypen und Schwarmstädten	13
Abbildung 2	Mieten und Leerstandquoten nach Regionstypen 2004 bis 2018	14
Abbildung 3	Zunahme der Ein- und Auspendler 2008 bis 2015	17
Abbildung 4	Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2001 bis 2016	21
Abbildung 5	Leerstand in GdW-Geschosswohnungen 2003 bis 2018	21
Abbildung 6	Steckbrief Duisburg	25
Abbildung 7	Leerstandsauswertung sowie ortstypischer Gebäudebestand	27
Abbildung 8	Steckbrief Dessau-Roßlau	29
Abbildung 9	Leerstandsauswertung sowie ortstypischer Gebäudebestand	30
Abbildung 10	Steckbrief Plauen	32
Abbildung 11	Leerstandsentwicklung Stadt Plauen sowie ortstypischer Gebäudebestand	33
Abbildung 12	Steckbrief Hameln	35
Abbildung 13	Merkmale Wohnungsleerstand und ortstypische Siedlungsstruktur	36
Abbildung 14	Steckbrief Otterbach-Otterberg	38
Abbildung 15	Leerstandsauswertung Otterbach-Otterberg und ortstypische Siedlungsstruktur	39
Abbildung 16	Steckbrief Kreuzbergallianz	41
Abbildung 17	Ortstypische Siedlungsstruktur	42
Abbildung 18	Verteilung der Gitterzellen mit Wohnbebauung nach Leerstandsklassen in den Fallstädten/-regionen	43
Abbildung 19	Preisentwicklung 2012/13 bis 2016/17 und Leerstand	46
Abbildung 20	Durchschnittliche Distanzen von zentralen Infrastrukturangeboten nach Leerstandsklassen	47
Abbildung 21	Gitterzellen mit Wohnbebauung nach Lärmbelastung und Leerstand in den Fallstädten/-regionen	48
Abbildung 22	Entwicklung der Leerstände 2011 bis 2016 – Varianten A bis D	54
Abbildung 23	Entwicklung der Leerstände 2011 bis 2016 – Varianten A und D	54
Abbildung 24	Entwicklung der Leerstände nach Art/Region – Variante D	55
Abbildung 25	Komponenten und Annahmen zur Prognose des Wohnungsüberhangs und der Leerstände	57
Abbildung 26	Berechnung der Zahl bleibender Flüchtlinge	59
Abbildung 27	Unterbringung der bleibenden Flüchtlinge 2015 bis 2019	59
Abbildung 28	Einwohner, Haushalte und Wohnungsnachfrage 2014 bis 2030	60
Abbildung 29	Fertigstellungen 1995 bis 2017 und Prognose der Neubaunachfrage (NF) 2015 bis 2030	61
Abbildung 30	Fertigstellungen 1995 bis 2017 und Prognose der Neubaunachfrage (NF) 2015 bis 2030	62
Abbildung 31	Kumulierter Zuwachs der Wohnungsüberhänge 2015 bis 2030	63
Abbildung 32	Entwicklung der Leerstände nach Gebäudeart – Variante D	69
Abbildung 33	Geschätzte Ist-Entwicklung 2011 bis 2016 und Prognose der Wohnungsleerstände 2014 bis 2030	71

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Datenquellen für bundesweit flächendeckenden Leerstand	19
Tabelle 2	Übersicht Fallstädte/-regionen	23
Tabelle 3	Leerstandsauswertung Kreuzbergallianz (2019)	42
Tabelle 4	Vom Wohnungsüberhang zum Leerstand	56
Tabelle 5	Zuwachs der Wohnungsüberhänge und -leerstände 2015 bis 2030	65

Kartenverzeichnis

Karte 1	Typisierung der Landkreise und kreisfreien Städte	12
Karte 2	Ziel- und Quellgebiete der Binnenwanderung	15
Karte 3	Altersspezifische Kohortenwachstumsraten 2008 bis 2013	16
Karte 4	Kleinräumige Leerstandsquote in Dessau-Roßlau, Hameln und Duisburg	45
Karte 5	Kleinräumige Leerstandsquote in der Kreuzbergallianz, Plauen und der VG Otterbach-Otterberg	45
Karte 6	Leerstandsquote 2011 und Schätzung 2014	66
Karte 7	Schätzung Überhangs- und Leerstandsquote 2030 – ohne qualitative Zusatznachfrage	67
Karte 8	Schätzung Überhangs- und Leerstandsquote 2030 – mit qualitativer Zusatznachfrage	68

Zusammenfassung

Die wohnungspolitische Debatte konzentriert sich derzeit stark auf die Schaffung bezahlbarer Wohnungen in den angespannten Wohnungsmärkten vieler Großstädte; dort sind die Wohnungsleerstände rückläufig. Rein rechnerisch gibt es bundesweit dennoch einen erheblichen Wohnungsüberschuss. Die Datenlage ist jedoch unzureichend. Die vorliegende Studie soll daher die regionalen Entwicklungen des Wohnungsleerstands in der jüngeren Vergangenheit sowie der mittelfristigen Zukunft analysieren.

Für den Wohnungsmarkt sind sowohl „zu hohe“ wie auch „zu niedrige“ Leerstände schädlich. In Wachstumsregionen und Schwarmstädten verhindern geringe Leerstände die notwendige Fluktuation. Im Ergebnis lohnt sich etwa ein Umzug in eine kleinere Wohnung nach Auszug von Kindern oder Lebenspartnern nicht, weil die Neuvertragsmiete zu Knappheitspreisen weitaus höher liegt als die Bestandsmiete der größeren Wohnung (Lock-in-Effekt); umgekehrt finden junge Familien keine angemessen großen Wohnungen. In Schrumpfsregionen können (konzentrierte) Leerstände die Lebendigkeit eines Quartieres zerstören, die Bandbreite reicht von optischer Beeinträchtigung bis hin zum Zerfall. Im Extremfall sind betroffene Quartiere nicht mehr lebenswert und wird eine Wegzugsspirale in Gang gesetzt.

2011 stand fast jede 20. Wohnung leer, Eigenheime sind seltener betroffen

Die aktuellste amtliche Zensus-Erhebung ergab für das Jahr 2011 einen Leerstand von 1,83 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Quote: 4,5 %), davon zwei Drittel oder 1,17 Mio. in Geschosswohnungen (5,3 %) und ein Drittel oder 660 Tsd. in Eigenheimen (3,5 %) sowie zwei Drittel oder 1,20 Mio. im Westen (3,8 %) und ein Drittel oder 628 Tsd. im Osten (7,1 %). Die Leerstandsquote in Eigenheimen (EZFH) ist im Osten nur unwesentlich höher als im Westen (4,2 % gegenüber 3,4 %), bei Geschosswohnungen (MFH) aber etwa doppelt so hoch (8,7 % gegenüber 4,1 %).

Bis 2016 ist der Leerstand gesunken, nicht aber in Schrumpfsregionen

Eine buchhalterische Fortschreibung der Zensus-Daten durch empirica ergibt unter Zugrundelegung von bestimmten Annahmen zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage einen aktuellen Leerstand von 1,4 Mio. Wohnungen im Jahr 2016 (Quote:

3,3 %). Damit ist der Leerstand seit 2011 um fast eine halbe Million Wohnungen gesunken (– 474 Tsd. WE), in EZFH etwas mehr als in MFH (– 248 Tsd. gegenüber – 226 Tsd.). Besonders hoch fiel der Rückgang in den MFH der Wachstumsregionen aus (– 271 Tsd.), in den MFH der Schrumpfsregionen ist er dagegen bereits erheblich gestiegen (+ 38 Tsd.); analog trugen die Eigenheime in Wachstumsregionen sehr viel zum Rückgang bei (– 222 Tsd.), in Schrumpfsregionen ergibt sich aber auch hier ein leichter Zuwachs (+ 19 Tsd.). Steigende Leerstandszahlen weisen außerdem die MFH in Regionen mit stagnierender Einwohnerzahl auf (+ 7 Tsd.), während die EZFH dort noch zum Rückgang beitrugen (– 45 Tsd.).

Bis 2030 könnte sich der Leerstand verdoppeln...

In den Wachstumsregionen sind die Leerstände mittlerweile nahezu verschwunden, weitere Rückgänge daher schon rein rechnerisch kaum noch möglich; weil aber selbst in einigen derzeit attraktiven Regionen künftig die Zahl der Haushalte zu schrumpfen beginnt, steigt auch in heutigen Wachstumsregionen der Leerstand künftig leicht an (+ 0,8 %-Punkte bis 2030). Deswegen dominieren künftig immer mehr die überdurchschnittlichen Zuwächse in MFH (+ 6,1 %-Punkte) bzw. in Schrumpfsregionen (+ 7,8 %-Punkte) das bundesweite Leerstandsgeschehen. Schrumpfsregionen gibt es im Westen wie im Osten, dennoch drohen dem Osten überdurchschnittliche Zuwächse (+ 6,7 %-Punkte). Insgesamt ergeben die Prognosen einen Zuwachs um 1,5 Mio. Leerstände im Zeitraum 2015 bis 2030 (+ 3,6 %-Punkte).

Verantwortlich für den Anstieg sind einerseits regionale, quantitative Nachfragerückgänge (+ 1,2 Mio.) – fast ausschließlich in MFH und vorwiegend in Schrumpfsregionen. Auf der anderen Seite aber auch qualitativ bedingter Neubau (+ 1,6 Mio.) – vor allem in MFH, regional aber eher ausgeglichen. Gebremst wird der Leerstandszuwachs durch vorrangig in die Fläche wirkende Flüchtlingszuwanderung (– 0,2 Mio.) und durch „natürlichen“ Wohnungsabgang (– 1,0 Mio.).

Bleibeberechtigte Flüchtlinge dürften in den letzten Jahren zu fast zwei Dritteln im Leerstand untergekommen sein (240 Tsd. WE). Rund die Hälfte entfällt auf im Jahr 2015 bereits leer stehende Wohnungen (137 Tsd. WE) sowie auf Wohnungen, die im Zeitraum bis 2019 sonst wegen rückläufiger lokaler Nachfrage leer gefallen wären 103 Tsd. WE).

...der Rückbaubedarf läge dann bei rund einer Million Wohnungen

Trotz des unterstellten Wohnungsabgangs (jährlich 0,1 % bei EZFH und 0,2 % bei MFH) wird es regional weiterhin notwendig sein, Wohnungen rückzubauen. Das gilt vor allem dort, wo die Leerstandsquote weit über eine notwendige Fluktuationsrate hinausgeht und es gleichzeitig zu hoher lokaler Konzentration kommt; denn je konzentrierter der Leerstand, desto mehr negative Ausstrahlungseffekte hat er auf Quartier und Stadtbild. Je nach Szenario ergibt sich ein Rückbaubedarf von 0,8 bis 2,0 Mio. Einheiten.¹ Das Ausmaß hängt insbesondere davon ab, inwieweit es gelingt, die qualitative Zusatznachfrage im Bestand und nicht im Neubau zu befriedigen. Gemessen am Geschosswohnungsbestand gibt es im Osten die höchsten Rückbaubedarfe, die niedrigsten in den drei Stadtstaaten sowie in Baden-Württemberg.

Ergebnisse aus den Fallstädten

In den Fallstädten kommen unterschiedliche Methoden der Leerstandserfassung zum Einsatz: Nutzung von Ver- und Entsorgungsdaten, Begehung und Befragung sowie Abgleich von Einwohner- und Gebäudedaten. In den meisten Fällen erfolgt eine Kombination von zwei Methoden zur Verifizierung der Ergebnisse. Leerstand findet sich in den städtischen Gebieten vor allem im Geschosswohnungsbau. In den sehr ländlichen Gebieten mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Wohngebäude von Leerstand betroffen.

Beim Umgang mit den Wohnungsleerständen wird zum einen versucht, die Bestände durch Aktivierung/Sanierung wieder auf den Markt zu bringen. Auf der anderen Seite erfolgt auch der gezielte Rückbau von nicht mehr marktfähigen Beständen – idealerweise in Kombination mit Auflockerung, Aufwertung und Wohnumfeldverbesserungen. Während der Rückbau in der Vergangenheit vor allem größere Bestände im Besitz weniger Wohnungsunternehmen betraf, könnten mancherorts künftig vermehrt Bestände vieler Einzeleigentümer im Vordergrund stehen; der Rückbau wird hierdurch wesentlich aufwendiger.

Leerstand korreliert positiv mit Lärm, negativ mit Zentralität/Mietanstieg

Kleinräumige Zensusanalysen für Gitterzellen von 100 m x 100 m in den sechs Fallstädten zeigen dort Zusammenhänge zwischen Leerstandsniveau und der Erreichbarkeiten zentraler Infrastrukturangebote sowie Lärmbelastung: hoher Leerstand geht demnach mit weniger zentralen Lagen der

Wohnungen einher. Im Ergebnis steigen auch die Mietpreise dort eher langsamer, wo hohe Leerstände vorherrschen.

Niedrigzinsen begünstigen Leerstand

Leerstand wird in Schrumpfungregionen auch durch die Niedrigzinsen begünstigt – im Zusammenspiel mit der Verfügbarkeit preiswerten Baulandes bzw. leer gezogener Eigenheime. Dadurch ziehen dort über das bisher übliche Maß hinaus (auch gering verdienende) Haushalte ins Eigenheim. Die Kehrseite: Der Leerstand unattraktiver Geschosswohnungen wird zusätzlich erhöht.

Umnutzung innerörtlicher Leerstände besser als Neubau am Stadtrand

Die Umnutzung stadtbildprägender, innerörtlicher Leerstände sollte daher gerade in Schrumpfungregionen immer Priorität haben vor Neubausiedlungen am Stadtrand. Dieses Ziel gilt es aber nicht nur über Reglementierungen, sondern auch über Anreize anzustreben. Die Rahmenbedingungen müssen so gesetzt werden, dass keine leeren „Donut“-Dörfer oder -Städte entstehen. Eine etwaige Weiterentwicklung des Baukindergeldes sollte sich daher auf Bestandsimmobilien bzw. Innenentwicklung in erhaltenswerten Schrumpfungsgemeinden konzentrieren („Jung kauft Alt“).

Neubau in Wachstumsregionen erhöht Leerstand in Schrumpfungregionen

Auch die Beseitigung der Knappheit in Wachstumsregionen birgt einen Zielkonflikt: ein attraktiveres, weil preiswerteres Angebot beflügelt die innerdeutsche Zuwanderung aus ländlichen Regionen. Dieser Konflikt lässt sich vermindern, wenn die „ausblutenden“ Regionen wieder attraktiver sind und so die Abwanderung zumindest abgeschwächt oder wenigstens hinausgezögert wird.

Lokale Leerstandserhebungen optimieren

Die besten Methoden zur zahlenmäßigen Erfassung der Leerstände auf lokaler Ebene sind die Messung über Stromzähler oder der Abgleich von Einwohner- und Gebäudedaten. Sie sind datentechnisch elegant, weil sie skalierbar und in Folgejahren einfach zu wiederholen sind. Allerdings erfordern sie hohe Anfangsinvestitionen (Ausschluss von Nicht-Wohnungszählern und Festlegung von Mindestverbräuchen bzw. Einrichtung einer abgeschotteten Statistikstelle). Deswegen eignen sie sich besonders für wiederholte Erhebungen und für große Städte. Gleichwohl liefern diese Methoden meist keine ausreichenden qualitativen Informationen

(1)

Definition: Rückbaubedarf = aktueller Leerstand abzgl. erforderliche Leerstandsreserve. Als Zielgröße für die Leerstandsreserve wurden Werte zwischen 6 % und 10 % unterstellt – je nach Ausmaß der regionalen Konzentration der Leerstände (bei geringerer Konzentration darf die Reserve höher sein).

über die Leerstände. Deswegen müssen anderweitig vorhandene Daten hinzugespielt werden. Dies kann zu Konflikten mit dem Datenschutz führen.

Besser geeignet für kleinere Gemeinden oder einmalige Erfassungen sind Begehungen oder Befragungen. Diese Methoden führen schneller zu brauchbaren Ergebnissen. Die Kehrseite: Es gibt kaum Effizienzsteigerungen, da der Aufwand jedes Jahr komplett wiederholt werden muss; dadurch besteht auch die Gefahr, dass aus Kostengründen keine regelmäßigen Updates erfolgen oder Teilgebiete nicht (mehr) erhoben werden. Begehungen oder Befragungen eignen sich daher vor allem, wenn nur die Zahl und Qualität der Leerstände einzelner Brennpunkte erfasst werden soll.

Vorhandene Datenschätze besser nutzen

Aktuelle, repräsentative Leerstandsdaten fehlen, gleichzeitig liegt der Datenschatz von Messdienstleistern im Verborgenen. Es wäre zu prüfen, inwieweit die dort vorhandenen Leerstandsinformationen über Geschosswohnungsbestände für Zwecke der amtlichen Statistik auf Jahresbasis verfügbar gemacht werden können.

Mehr kleinräumige amtliche Daten erforderlich

Ursachenanalysen für Leerstände erfordern detailliertere Daten auf Gemeindeebene und darunter. Der Zensus liefert zwar Informationen für kleinräumige Gitterzellen, aber es fehlt an erklärenden Variablen auf dieser Ebene. Allenfalls nicht-amtliche bzw. freiwillige oder subjektive Daten stehen lückenhaft zur Verfügung. Schließlich benötigt die Prognose künftiger Leerstände dringend eine Aktualisierung der koordinierten Bevölkerungsprognose auf Kreisebene.

Fazit: Leerstand ist die Kehrseite steigender Mieten in den Schwarmstädten

Leerstand ist weder aus Perspektive der Stadt- und Regionalentwicklung, noch aus der Sicht des Vermieters gut; er beeinträchtigt das Erscheinungsbild von Gemeinden oder Quartieren und macht Vermietung unrentabel. Leerstand verdeckt zuweilen auch latente Prozesse: Ist er hoch, kann er aufkommende Knappheiten verschleiern, weil Zuzug zunächst noch ohne Mietanstieg vorstättengeht; ist er niedrig, wird Abwanderung anfänglich übersehen, weil die Mieten nur verzögert reagieren.

Tatsächlich hat der Abbau von Leerstand in der jüngeren Vergangenheit einen wesentlichen, aber oft unbemerkten Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes geleistet. In den prosperierenden

Wachstumsregionen sind diese Reserven nun aber ausgeschöpft: Die erreichte Zunahme der Wohnungsbautätigkeit reicht hier noch nicht aus. Eine weitere Ausweitung des Neubaus ist dringend erforderlich. In den ländlichen Schrumpfungsregionen werden die künftigen Leerstände dagegen erheblich ansteigen. Mit der Verteilung der Flüchtlingsnachfrage nach Wohnraum konnten etliche Schrumpfungsregionen profitieren. Ob weitere Zusatznachfrage zu erwarten ist, bleibt fraglich.

Knappheit und steigende Mieten in den Schwarmstädten sind die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche. Was aktuell passiert sind somit volkswirtschaftliche Fehlinvestitionen in beträchtlichem Umfang: Nicht nur Wohnungen, auch Schulen, Kitas und andere Infrastruktur fallen in den Schrumpfungsregionen leer und müssen in den Zuwanderungsregionen neu gebaut werden.

Insgesamt steigt der Leerstand aus drei Gründen:

1. aktuell regional durch Wegzug und sinkende Nachfrage in den Schrumpfungsregionen bei Neubau in den Wachstumsstädten im selben Ausmaße;
2. künftig generell durch demografisch bedingt schrumpfende Einwohner- bzw. Haushaltszahlen;
3. hinzu kommt Neubau trotz Leerstand in Schrumpfungsregionen infolge steigender Qualitätsanforderungen, begünstigt durch günstige Finanzierungsbedingungen im Niedrigzinsumfeld und niedrige Kaufpreise für Bauland.

Jeder Neubau sollte daher auf seine Zukunftsfestigkeit geprüft und weitere Zuzugsanreize in die Knappheitsstädte vermieden werden. Denn niedrige oder sinkende Mieten in zentralen Orten von Schrumpfungsregionen signalisieren den Menschen im Umland: kommt her, wir haben Platz und bieten eine bessere Nahversorgung als im Umland. Hohe oder steigende Mieten in den Schwarmstädten signalisieren dagegen: bleibt besser weg oder geht ins Umland. Mietpreisregulierungen in den Boomregionen können dagegen zu weiterem Zuzug führen und somit eventuell Leerstand in den Schrumpfungsregionen fördern.

Es gibt viele gute Gründe, Leerstand zu vermeiden. Will man das schaffen, ist ein wichtiger Schritt die Beobachtung seiner Entwicklung. In Deutschland fehlen hierfür jedoch immer noch präzise Messinstrumente trotz verbesserter Abfrage im bevorstehenden Zensus 2021.

1 Zur Lage der Wohnungsmärkte

1.1 Typisierung der Wohnungsmarkregionen

Regionalen Unterschieden hinsichtlich der demografischen Entwicklung kommt bei Analysen zur Lage der Wohnungsmärkte und erst Recht bei der Analyse von Leerständen eine große Bedeutung zu. Deswegen ist eine sachgerechte Abgrenzung unterschiedlicher Regionen erforderlich. Im Rahmen dieser Studie wird deswegen an vielen Stellen differenziert nach dem Ausmaß der Einwohnerentwicklung auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte im Zeitraum 2009 bis 2014.² Dabei werden anhand einer empirica-Definition die folgenden drei Regionstypen unterschieden:

- Wachstumsregionen = Einwohnerzuwachs > 1 %
- Schrumpfungsregionen = Einwohnerzuwachs < -1 %
- neutrale Regionen = alle anderen.³

Dabei verteilen sich die 402 Landkreise und kreisfreien Städte des Jahres 2014 folgendermaßen auf die drei Kategorien (vgl. Karte 1a):

- 170 Wachstumsregionen (17 Ost | 153 West);
- 148 Schrumpfungsregionen (56 Ost | 92 West);
- 84 neutrale Regionen (3 Ost | 81 West).

Damit entfallen je rund vier von zehn Kreisen auf Wachstums- (42 %) oder Schrumpfungsregionen (37 %) und zwei von zehn auf neutrale Regionen (21 %). Allerdings finden sich die Wachstums- und neutralen Regionen anteilig öfter im Westen und die Schrumpfungsregionen eher im Osten. Unter den Wachstumsregionen waren im Jahr 2015 außerdem 51 Schwarmstädte⁴ zu finden (sowie eine in neutraler Region), davon zählten 30 Städte bereits 2013 in diese Kategorie (vgl. Karte 1b).

(2)

Zur Abgrenzung wurde ein Zeitraum vor 2015 herangezogen, weil infolge der Flüchtlingszuwanderung ab dem Jahr 2015 nahezu alle Kreise vorübergehend (!) Einwohner hinzugewonnen haben.

(3)

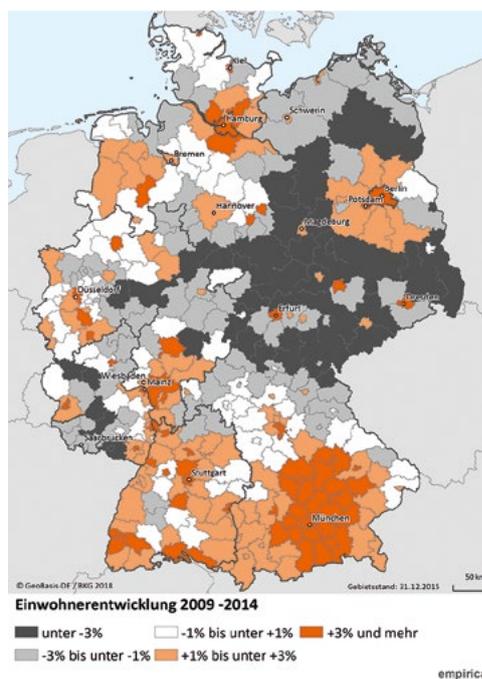
Diese Zuordnung zu „Wachstum“ und „Schrumpfung“ unterliegt gesetzten, aber üblichen Grenzwerten.

(4)

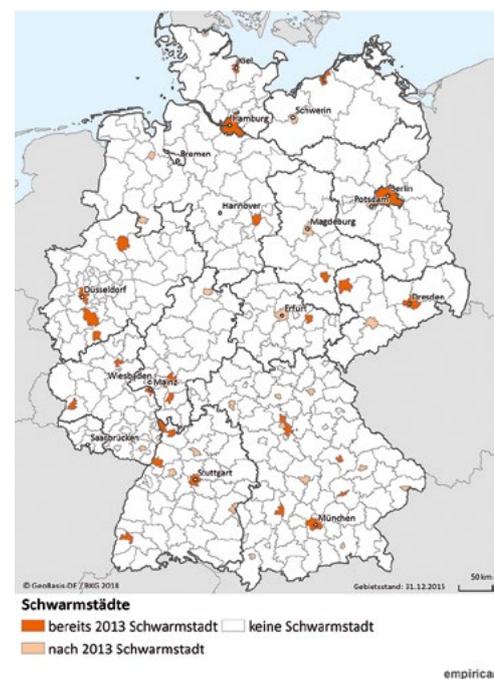
Swarmstädte haben nach Simons und Weiden (2015) eine Kohortenwachstumsrate von min. 200. Die Kohortenwachstumsrate gibt an, wie sich die Zahl der Menschen bestimmter Geburtsjahrgänge innerhalb einer Region innerhalb eines Fünfjahreszeitraumes verändert. Ausgehend von 100 Menschen z. B. im Alter x im Jahr 2008 gibt der Wert dann jeweils an, wie viele Menschen desselben Geburtsjahrgangs im Jahr 2013 – und dann im Alter x+5 – in der betreffenden Region leben. Ab einer Verdoppelung (= Kohortenwachstumsrate min. 200) der im Jahr 2008 noch 15- bis 29-Jährigen wird die betreffende Stadt als Schwarmstadt bezeichnet.

Karte 1
Typisierung der Landkreise und kreisfreien Städte

a) Einwohnerentwicklung in %



b) Schwarmstädte 2013 und 2015

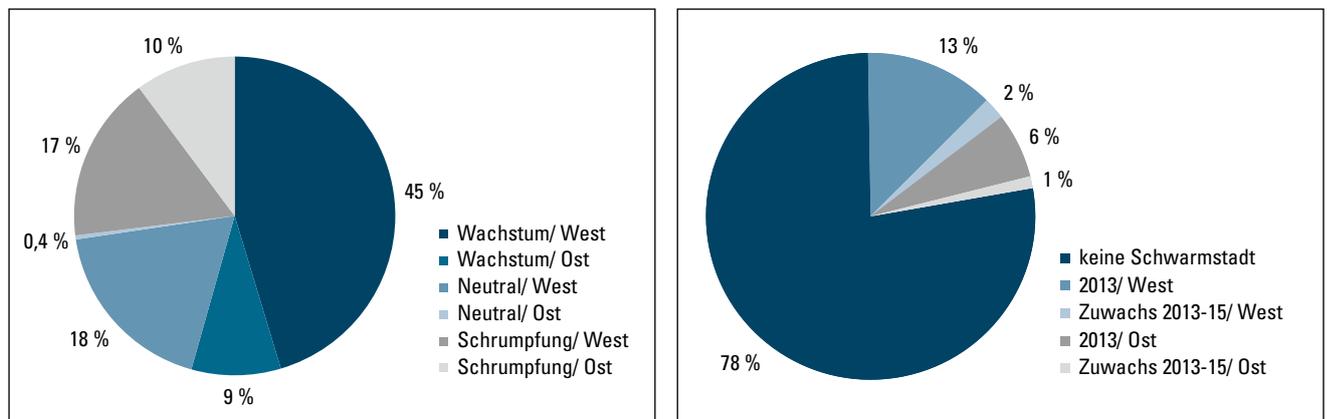


Definition: Wachstum (Schrumpfung) = Einwohnerentwicklung 2009 bis 2014 > 1 % (< -1 %)

Anzahl Schwarmstädte: 52 im Jahr 2015, 30 im Jahr 2013 (Def. vgl. Fußnote 3)

Quelle: Destatis und eigene Berechnungen empirica

Abbildung 1
Verteilung der Einwohner nach Regionstypen und Schwarmstädten



Definition: Wachstum (Schrumpfung) = Einwohnerentwicklung 2009 bis 2014 > 1 % (<-1 %)

Anzahl Schwarmstädte: 52 im Jahr 2015, 30 im Jahr 2013 (Def. vgl. Fußnote 3)

Quelle: Destatis und eigene Berechnungen empirica

Auch das Niveau der Einwohnerzahl in den 402 Landkreisen und kreisfreien Städten unterscheidet sich erheblich. Insbesondere wohnen in wachsenden Kreisen durchschnittlich mehr Menschen als in schrumpfenden. Deswegen verteilen sich die rund 83 Mio. Einwohner des Jahres 2017 gut zur Hälfte auf Wachstumsregionen (54 %), einem knappen Fünftel auf neutrale Regionen (19 %) und nur zu gut einem Viertel auf Schrumpfungsregionen (vgl. Abbildung 1). Zuletzt lebten außerdem gut ein Fünftel aller Einwohner in Schwarmstädten (22 %), davon ein Drittel – und damit überproportional viele – in einer ostdeutschen Schwarmstadt.

1.2 Erste und zweite Stufe der Schwarmwanderungen

Seit mehreren Jahren ziehen die jungen Menschen zur Ausbildung oder zum Berufseinstieg bundesweit wie Vogelschwärme über das Land. Lokal verlassen sie dabei die ländlichen Räume und konzentrieren sich in den regionalen Zentren (z. B. Bielefeld, Coburg oder Weimar). Überregional schwärmen sie von dort in die attraktiven Stadtregionen; dort wiederum konzentrieren sich die Ströme auf die Zentren der Schwarmstädte (z. B. Hamburg, Berlin, Leipzig) und verdrängen so bei Neuvermietung (un-)mittelbar Alteingesessene – vor allem Geringverdiener und junge Familien – entlang der „Hänge“ des Mietpreisgebirges ins Umland.⁵ Knappheit und steigende Mieten in den Städten und deren Umland sind dann die Kehrseite

von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche (vgl. Abbildung 2).

Die Bevölkerungsveränderungen werden noch besser greifbar, wenn die Wanderungssalden einzelner Städte auf Basis der Meldedaten der amtlichen Statistik regional analysiert werden. So verlieren die bundesweiten Schwarmstädte Berlin oder Hamburg zwar wegen Wohnungsmangel und steigender Miet- bzw. Kaufpreise durch Suburbanisierung zunehmend Einwohner an ihre Umlandgemeinden (vgl. schwarze Flächen in Karte 2a und b). Auf der anderen Seite gewinnen beide Städte Einwohner aus fast allen Teilen Deutschlands (vgl. orange Flächen) sowie aus dem Ausland hinzu.

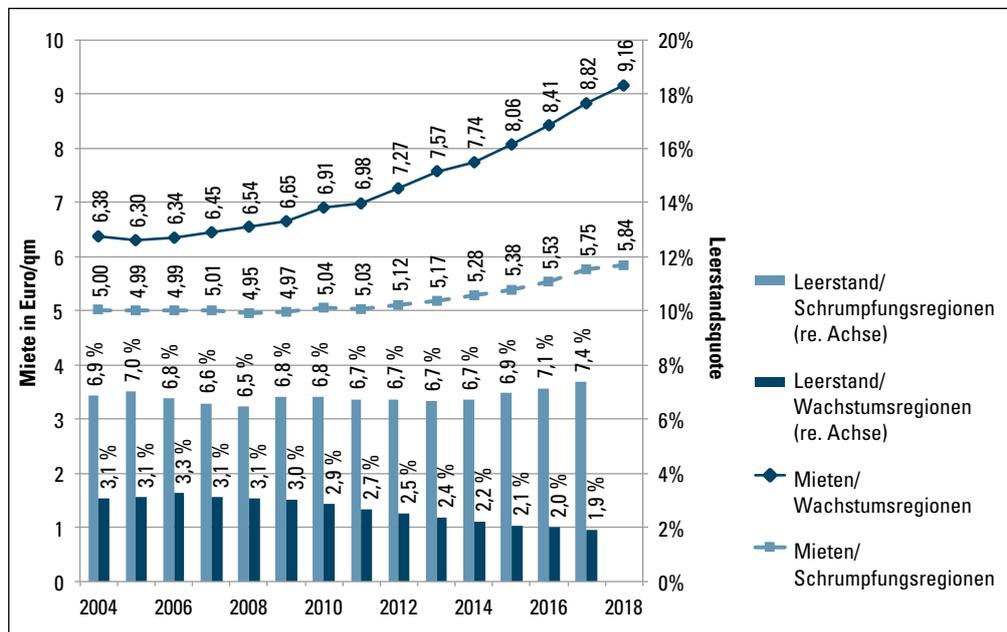
Neben den bundesweiten Schwarmstädten der ersten Stufe⁶ (ab ca. dem Jahr 2008) gibt es seit etwa dem Jahr 2015 aber auch regionale Schwarmstädte, die von Ausweichbewegungen profitieren.⁷ In dieser zweiten Stufe der Schwarmwanderungen ziehen seither einige Städte viele junge Menschen an, die bislang die Schwelle zur „Schwarmstadt“ noch nicht überschritten hatten. Dazu zählen etwa Chemnitz und Magdeburg im Osten oder Kassel und Pforzheim im Westen. Diese Städte profitierten bislang allenfalls von Zuwanderung aus dem nahen Umland, jetzt aber auch von der Knappheit in Berlin, Frankfurt oder Stuttgart. Denn hohe Mieten und schwierige Wohnungssuche schrecken vor allem die Ausbildungswanderung junger Menschen ab und lenken sie um. Über diesen regionalen Schwarmstädten schwebt jedoch ein

(5)
Vgl. z. B. empirica paper Nr. 219.

(6)
Vgl. Studie von Simons, H. und Weiden, L., „Schwarmstädte – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster in Deutschland“, empirica-Studie für den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2015).

(7)
Vgl. Simons, H., Weiden, L., Braun, R., Thomschke, L. und McGownd, E., „Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt“, empirica-Studie für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (2017).

Abbildung 2
Mieten und Leerstandquoten nach Regionstypen 2004 bis 2018



Definition: Wachstum (Schrumpfung) = Einwohnerentwicklung 2009 bis 2014 > 1% (<-1%)

Mieten = inserierte Nettokaltmieten, alle Baujahre (hedonische Bereinigung)

Leerstand = marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex und empirica-Regionaldatenbank

Damoklesschwert: Sie verlieren weiterhin überregional Einwohner an die bundesweiten Schwarmstädte der ersten Stufe wie Hamburg und Berlin oder Frankfurt und Stuttgart – das betrifft dann insbesondere die Berufsanfänger (vgl. schwarze und graue Flächen in Karte 2c und d).

Die Zuwanderung in die bundesweiten Schwarmstädte kann als nachhaltig bezeichnet werden. Sie schwächelt derzeit zwar infolge der Knappheiten am Wohnungsmarkt, aber mit zunehmendem Angebot könnte die Zuwanderung wieder Fahrt aufnehmen. Für regionale Schwarmstädte wie Halle oder Magdeburg gilt dagegen: irgendwann sind im (weiteren) Umland keine oder kaum noch potentielle Zuwanderer vorhanden, dann wird der Zuzug kleiner; wenn gleichzeitig in den bundesweiten Schwarmstädten die Wohnungsbaulücke geschlossen und die Mietpreise gedämpft werden, dann könnte der Zuzug in die regionalen Schwarmstädte sogar versiegen. Im Ergebnis ist nicht auszuschließen, dass die überregionale Abwanderung

wieder die Oberhand gewinnt und die Bevölkerung schrumpft.

1.3 Hinter dem Schwarmverhalten stehen die Berufseinsteiger

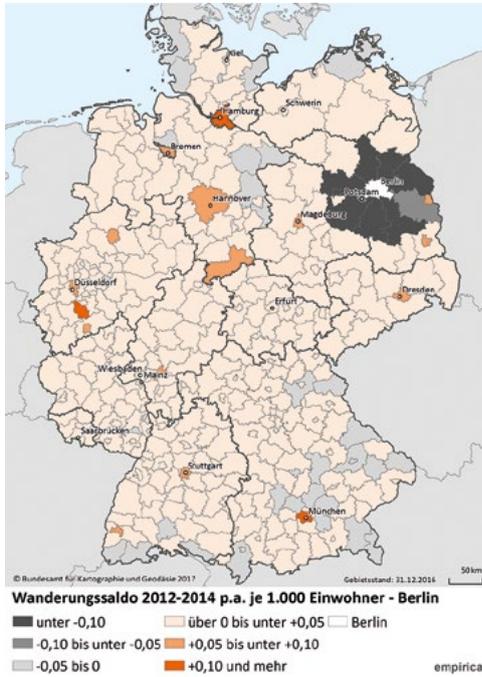
Die demografische Spreizung des Landes wird getragen von den Jüngeren, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind (vgl. Karte 3a). Die Bildungsausweitung – der Anteil der Studienanfänger eines Jahrganges ist in Deutschland von 36% im Jahre 2003 auf 53% im Jahr 2013 gestiegen – liefert allerdings nicht die Hauptursache für das Schwarmverhalten. Denn die Hochschulkapazitäten wurden in den letzten Jahren auch außerhalb der Schwarmstädte ausgebaut.

Die „Hauptschwärmer“ sind vielmehr die Berufsanfänger (Altersklasse 25 bis 34 Jahre; vgl. Karte 3b), die entweder direkt aus den peripheren ländlichen Räumen abwandern oder nach dem

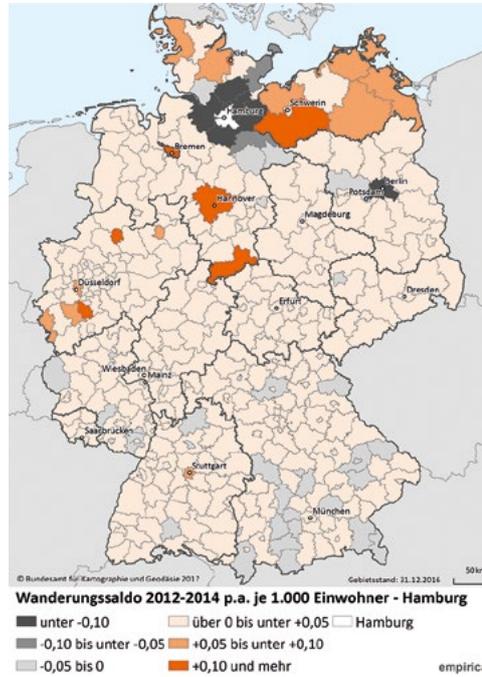
Karte 2

Ziel- und Quellgebiete der Binnenwanderung

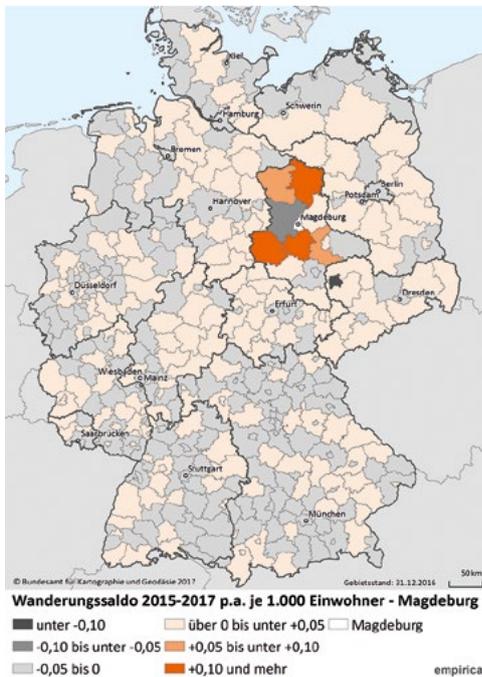
a) 2012/14 von/nach Berlin



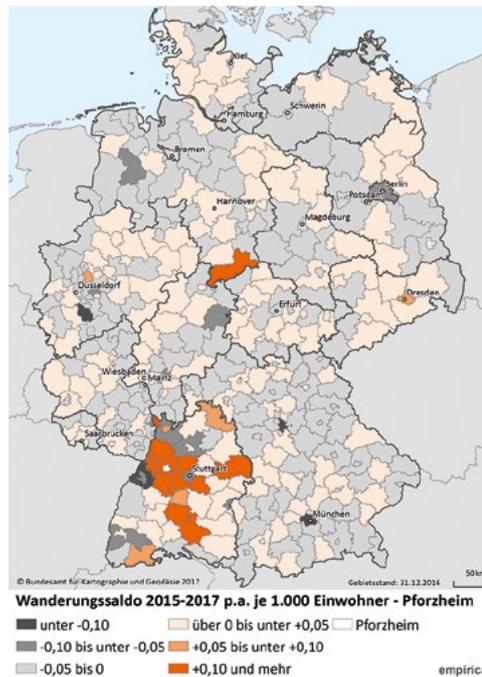
b) ...von/nach Hamburg



c) 2015/17 von/nach Magdeburg



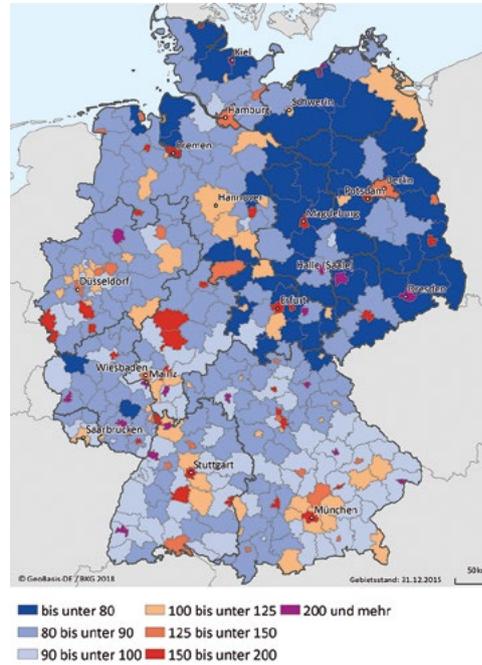
d) ...von/nach Pforzheim



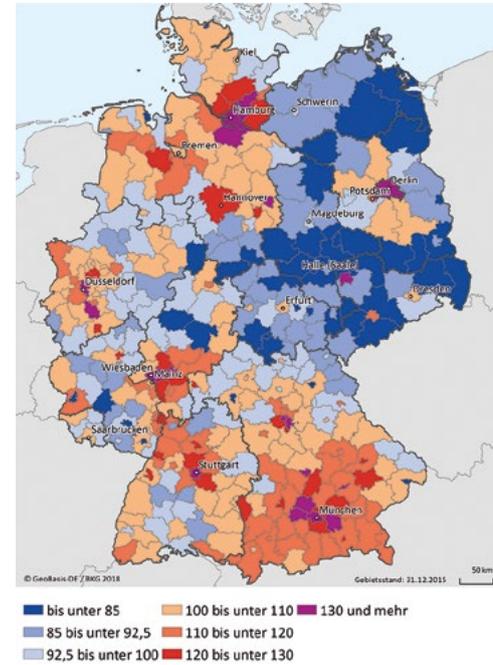
Quelle: Destatis und eigene Berechnungen empirica

Karte 3
Altersspezifische Kohortenwachstumsraten 2008 bis 2013

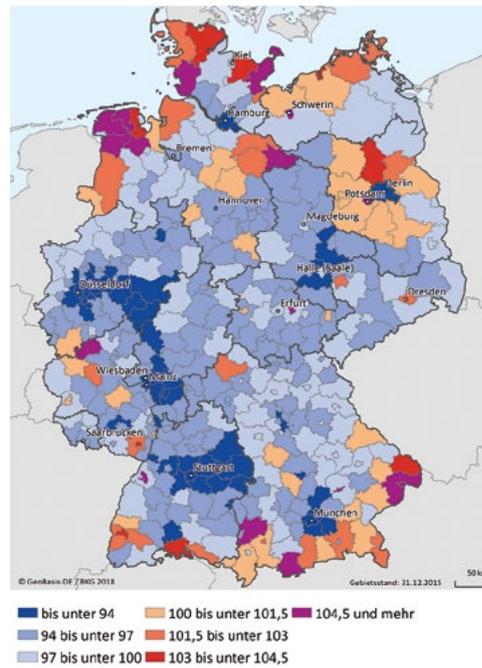
a) Ausbildung (15 bis 24 Jahre)



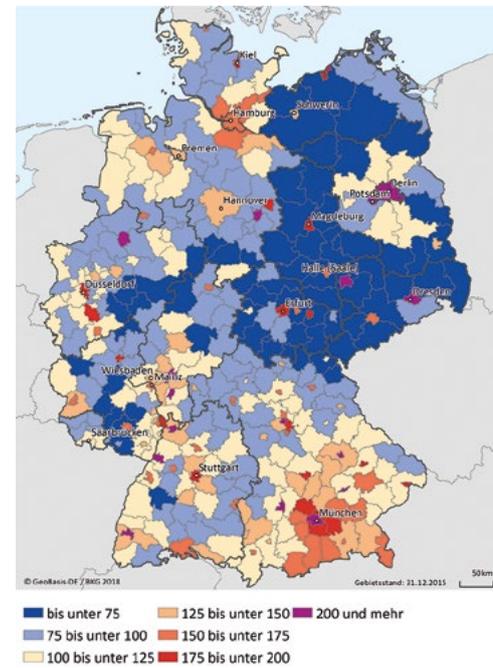
b) Berufsanfang (25 bis 34 Jahre)



c) im Alter (60 bis 74 Jahre)



d) Insgesamt (15 bis 74 Jahre)



Definition Kohortenwachstumsrate: Veränderung der Stärke einer Geburtskohorte im Zeitablauf. Sie gibt an, wie sich die Zahl der Menschen bestimmter Geburtsjahrgänge innerhalb einer Region im betrachteten Fünfjahreszeitraum verändert. Ausgehend von 100 Menschen im Alter x im Jahr 2008 gibt der Wert dann jeweils an, wie viele Menschen desselben Geburtsjahrgangs im Jahr 2013 – und dann im Alter x+5 – in der betreffenden Region leben.

Quelle: empirica-Studie „Schwarmstädte“ auf Basis Destatis

Studienabschluss in den Hochschulstädten und -kreisen die ländlichen Regionen doch noch verlassen und in die bundesweiten Schwarmstädte weiterziehen. Dieser zweite Schwarm sorgt für eine ganz erhebliche Konzentration der jungen Menschen in nur vergleichsweise wenigen Regionen Deutschlands. Bildhaft gesprochen wandert der junge Mensch erst zum Studium nach Emden, Kaiserslautern oder Greifswald, um nach dem Studium dann weiter nach Leipzig, Köln oder Stuttgart zu ziehen. Zwar gewinnen durch die Berufsanfängerwanderung auch eine Reihe von ländlichen Kreisen wieder Einwohner hinzu, dies reicht aber häufig nicht aus, um die vorhergehenden Verluste auszugleichen.

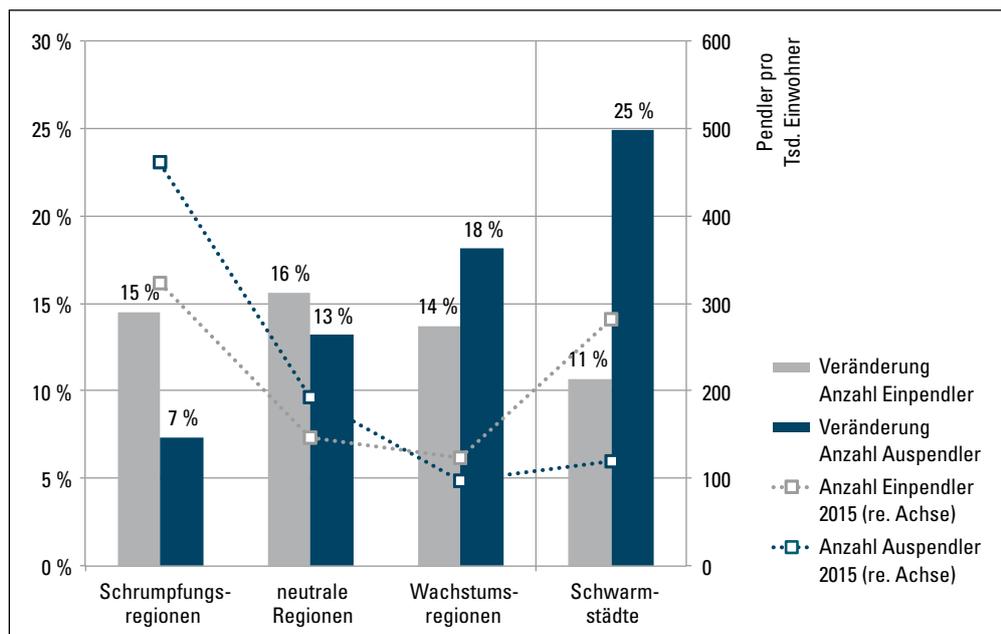
Nach Abschluss der Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung haben 40 % der (altersklassengewichteten) Kreise Einwohner verloren. Gewonnen haben in erster Linie die Schwarmstädte der ersten Stufe (2008 bis 2013) – und das sehr kräftig. Spitzenreiter ist München – hier wurden aus 100 10- bis 15-Jährigen 336 30- bis 34-Jährige.⁸ Es folgen Leipzig, Frankfurt, Mannheim, Heidelberg, Darmstadt, Regensburg, Dresden. Insgesamt 30 Städten

gelang es bis 2013, so viele junge Menschen anzuziehen, dass sich jeder Geburtsjahrgang mindestens verdoppelt hat. Darunter sind mit Landshut oder Koblenz auch Mittelstädte, während selbst großen Städten wie Dortmund oder Essen, aber auch Bremen oder Bielefeld dies nicht annähernd gelingt.

Die regionalen Trends der Berufsanfänger setzen sich in der Settlement-Phase fort (35- bis 44-Jährige). In späteren Lebensphasen wird dagegen kaum noch gewandert. Dennoch sind selbst im Seniorenalter (60- bis 74-Jährige) noch gewisse Verschiebungen durch Wanderungsbewegungen zu erkennen (vgl. Karte 3c). Hauptverlierer sind dann die Schwarmstädte sowie deren teure Umlandkreise. Die manchmal geäußerte Vermutung, dass es gerade auch ältere Personen in die attraktiven Großstädte zieht, wird durch die Empirie nicht gedeckt. Angesichts nachlassender Nahversorgung würden vermutlich etliche Senioren aus den ländlichen Räumen lieber wieder zentraler wohnen, höhere Wohnkosten für weniger Wohnfläche hindern sie jedoch in aller Regel daran.

(8) Die Stärke eines Geburtsjahrgangs kann sich im Alterslängsschnitt durch Zuwanderung verändern. Wenn sich die Stärke mehr als verdoppelt (z. B. aus 100 x-Jährigen werden nach 5 Jahren 250 (x+5)-Jährige), dann sprechen wir von einer Schwarmstadt (vgl. Simons und Weiden, 2015).

Abbildung 3
Zunahme der Ein- und Auspendler 2008 bis 2015



Definition: Wachstum (Schrumpfung) = Einwohnerentwicklung 2009 bis 2014 > 1 % (< -1 %)
Anzahl Schwarmstädte: 52 im Jahr 2015, 30 im Jahr 2013
Quelle: Arbeitsagentur

1.4 Das bunte Leben, nicht der Arbeitsplatz, treibt Menschen in die Städte

Die Ursache für das starke Schwarmverhalten der Jüngeren – das ist eine zentrale Erkenntnis der empirica-Studie „Schwarmstädte“ – ist dabei nicht das Vorhandensein von Arbeitsplätzen. Selbst hochqualifizierte Arbeitsplätze sind allenfalls eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung. Denn abgesehen von wenigen Kreisen mit extrem hoher Abwanderung ist vielmehr die Zahl der Arbeitsplätze in den vergangenen Jahren fast überall mit einer letztlich vergleichbaren Rate gewachsen wie in den Schwarmstädten.

Erheblich stärker gewachsen ist in Schwarmstädten wie Berlin, Mainz oder Hamburg jedoch die Zahl der dort wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Beschäftigten, die morgens zur Arbeit aus der Stadt hinauspendeln (vgl. Abbildung 3). Dieses Muster zeigt sich in allen deutschen Schwarmstädten und führt zu einer starken Zunahme der Pendlerzahlen. Noch gibt es in den Wachstumsregionen und Schwarmstädten zwar mehr Einpendler aus Auspendler. Es ist heute aber nicht mehr ungewöhnlich, in Berlin zu wohnen, jedoch in Frankfurt/Oder zu arbeiten. Oder fast täglich von Leipzig ins sächsische Burgenland zur Arbeit zu pendeln. Hauptsache, man wohnt in einer lebendigen, vitalen, urbanen Stadt und dort möglichst in einem angesagten Trendviertel, meist geprägt durch Gründerzeithäuser. Dies beschreibt den Kern des Schwarmverhaltens: ein starker Bedeutungszuwachs des Charakters von Wohnort, Wohnumfeld und Wohnung, für den auch weite Pendelentfernungen und hohe Miet- oder Kaufpreise hingenommen werden. Der Schlüssel für eine Trendumkehr oder zumindest Abschwächung der Abwanderung dürfte daher vor allem in einer Steigerung der Attraktivität Stadtbild prägender Lagen sowie in der Schaffung nachfragegerechter Angebote an Wohnungen, Freizeitmöglichkeiten und (Sub-)Kultur zu finden sein.

Die Folgen auch dieses Schwarmverhaltens liegen auf der Hand. In den Schwarmstädten steigen die Mieten, in den anderen Regionen stagnieren oder fallen sie. In den Schwarmstädten müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In Schrumpfungregionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spreizt sich demografisch.

1.5 Ziel, Fragestellung und Methodik

Die wohnungspolitische Debatte konzentriert sich derzeit stark auf die Schaffung bezahlbarer Wohnungen in den angespannten Wohnungsmärkten vieler Großstädte. Vor allem durch die Wandergewinne prosperierender Städte und ihres Umlands sind dort die Wohnungsleerstände rückläufig (vgl. Kapitel 1).

Rein statistisch betrachtet, gibt es in Deutschland mutmaßlich dennoch mehr leerstehende als fehlende Wohnungen. Die Datenlage zu Wohnungsleerständen in Deutschland ist jedoch unzureichend (vgl. Kapitel 2). Deswegen soll untersucht werden, wie lokale Leerstandsdaten vermehrt gewonnen bzw. vorhandene Daten besser für eine Marktbeobachtung vor Ort genutzt werden können (vgl. Kapitel 3).

Zudem soll die Studie der Frage nachgehen, welchen Umfang die regionalen Wohnungsleerstände in Deutschland haben, wie deren zeitliche Entwicklung sich gestaltet und welche Teilräume langfristig besonders betroffen sein werden (vgl. Kapitel 4). Abschließend werden die Konsequenzen für Stadtentwicklung und Stadtbau diskutiert (vgl. Kapitel 5).

Die vorliegende Studie baut methodisch und inhaltlich auf die BBSR-Veröffentlichung „Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands – Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen“ auf, die ebenfalls von empirica erstellt und im Jahr 2014 veröffentlicht wurde.

2 Abgleich und Bewertung bestehender Leerstandsdaten

Viele Forschungsansätze zum Thema Wohnungsleerstand stützen sich auf den Zensus 2011. Diese Daten werden genutzt zur Identifizierung von Kommunen mit hohem Leerstand oder zur flächendeckenden Systematisierung und Ableitung kommunaler Leerstandstypen. Darüber hinaus werden spezifische Fragestellungen verfolgt: Bestimmungsfaktoren von Wohnungsleerständen in Einfamilienhäusern, Wohnungsleerstand in Abhängigkeit der Gemeindegröße, Qualifizierung von Leerstandsquoten. Zudem sind die Zensusdaten oftmals Ausgangspunkt zur Beschreibung der Leerstandssituation. Darauf aufbauend werden Prognosen zur zukünftigen Entwicklung des Leerstandes vorgenommen.

Die im Folgenden dargestellten Quellen und beschriebenen Qualitäten vorhandener Daten zum Leerstand sowie die hier verwendeten Begrifflichkeiten und Methoden wurden bereits in der Vorgängerstudie „Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands“ (BBSR, 2014) ausführlich beschrieben.

Forschungsthemen aus anderen Leerstandsstudien

Diskutiert wird außerdem, wie Leerstände im Rahmen der hohen Flüchtlingszuwanderung 2015/2016 genutzt werden können bzw. wie die Flüchtlingszuwanderung den Wohnungsleerstand – auch perspektivisch – beeinflusst.

Auf engen Wohnungsmärkten wird das Thema des Wohnungsleerstandes mittlerweile vielfach auch aus der Perspektive der Zweckentfremdung diskutiert: Eine über den üblichen Zeitraum hinaus leerstehende Wohnung wird ihrem eigentlichen Zweck, dem „Wohnen“, entzogen und somit zweckentfremdet.

Die Kompetenz, diese Zweckentfremdung per Gesetz zu unterbinden, liegt bei den Ländern. Entsprechende Gesetze haben u. a. die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und NRW erlassen. In NRW ist die inhaltliche Ausgestaltung eines

Tabelle 1

Datenquellen für bundesweit flächendeckenden Leerstand

Quelle	Methodik			Ergebnisse				
	Maß	Basis	Umfang	D	West	Ost	Ost*	Berlin
Zensus								
Z2011	total	A	Vollerhebung	4,5 %	3,8 %	7,1 %	8,1 %	3,5 %
darunter: Geschosswohnungen				5,3 %	4,1 %	8,7 %	10,7 %	3,6 %
Schätzung empirica 2016**	total	B1	Fortschreibung	3,3 %	2,5 %	5,9 %	7,5 %	x
darunter: Geschosswohnungen				4,1 %	3,1 %	6,9 %	9,8 %	x
Mikrozensus								
MZ 2010	total	B1	1 % Stichprobe	8,4 %	7,6 %	11,2 %	12,2 %	7,5 %
MZ 2014				7,9 %	7,1 %	11,1 %	12,2 %	7,1 %
MZ 2018				8,2 %	7,5 %	10,7 %	11,8 %	6,8 %
CBRE-empirica-Leerstandsindex								
CEL 2011	markt-aktiv	B2	Stichprobe (ca. 4 % aller Geschosswvhg.)	3,4 %	2,7 %	5,3 %	6,5 %	2,3 %
CEL 2014				3,0 %	2,4 %	4,6 %	5,9 %	1,5 %
CEL 2016				2,9 %	2,4 %	4,6 %	6,0 %	1,1 %
GdW-Unternehmen								
GdW 2011	total	C	Vollerhebung (nur Geschosswohnungen von GdW Mitgliedern)	5,0 %	2,7 %	8,0 %	9,7 %	2,7 %
GdW 2014				4,4 %	2,3 %	7,2 %	9,1 %	2,0 %
GdW 2016				3,8 %	1,9 %	6,7 %	8,3 %	1,6 %

A: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden laut Wohnungszählung
B1: Wohnungen laut Wohnungsfortschreibung
B2: Geschosswohnungen laut Wohnungsfortschreibung (CBRE)

C: Wohnungen von Mitgliedsunternehmen inkl. für dritte verwaltete Wohnungen
*ohne Berlin; ** Fortschreibung Zensus 2011 (Variante D, S. Kapitel 4.1) | x = Wert nahe null
Quelle: Destatis (MZ und Zensus), GdW, CEL, eigene Berechnungen empirica

Zweckentfremdungsverbots den Kommunen per Satzung überlassen und ebenso in Mecklenburg-Vorpommern sind die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden dafür zuständig. In NRW haben bisher Bonn, Dortmund, Köln und Münster eine Satzung erlassen. Ein Wohnungsleerstand gilt je nach Gesetz ab drei Monaten (Bayern, Nordrhein-Westfalen), vier Monaten (Hamburg), bzw. sechs Monaten (Baden-Württemberg, Berlin) als Zweckentfremdung.⁹

2.1 Bundesweit flächendeckende Daten

Insgesamt gibt es neben dem Zensus drei weitere Quellen für bundesweit flächendeckende Leerstandsquoten (vgl. Tabelle 1). Die Ergebnisse sind allerdings nicht ohne weiteres vergleichbar. Unterschiede ergeben sich vor allem hinsichtlich des Leerstandsbegriffes (total, nur marktaktiv) und der Beobachtungsmenge (Vollerhebung, Stichprobe), aber auch hinsichtlich der Bezugsbasis zur Berechnung der Leerstandsquote (Zählung, Fortschreibung, alle oder nur Teilsegmente des Bestandes). Deswegen schwanken die gemessenen Leerstandsquoten für Deutschland im Jahr 2010/11 zwischen 3,4 % und 8,4 % bzw. im Jahr 2014/2016 zwischen 2,9 % und 7,9 %. Gleichwohl liegen die Messungen ohne den mutmaßlich verzerrenden Mikrozensus weitaus näher beieinander. Außerdem ergeben alle Messungen im Zeitvergleich eine sinkende Leerstandsquote.

Referenzwerte für den Wohnungsleerstand in Deutschland liefert der Zensus 2011 (nächste Erhebung: 2021). Als einzige Datenquelle repräsentiert er eine Vollerhebung. Demnach standen im Mai

2011 1,8 Mio. oder 4,5 % aller Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden leer.

Der Mikrozensus (MZ) liefert alle vier Jahre als Ein-Prozent-Stichprobe der Haushalte Angaben zu Leerständen. Die Zahl unbewohnter Wohnungen (= Leerstand) wird hier jedoch regional verzerrt und erheblich überschätzt ausgewiesen, gegenüber dem Zensus 2011 bei Geschosswohnungen um das 1,8-fache (1,9-faches gegenüber Hochrechnung 2016) und bei Eigenheimen um das 2,0-fache (4,7-fache).

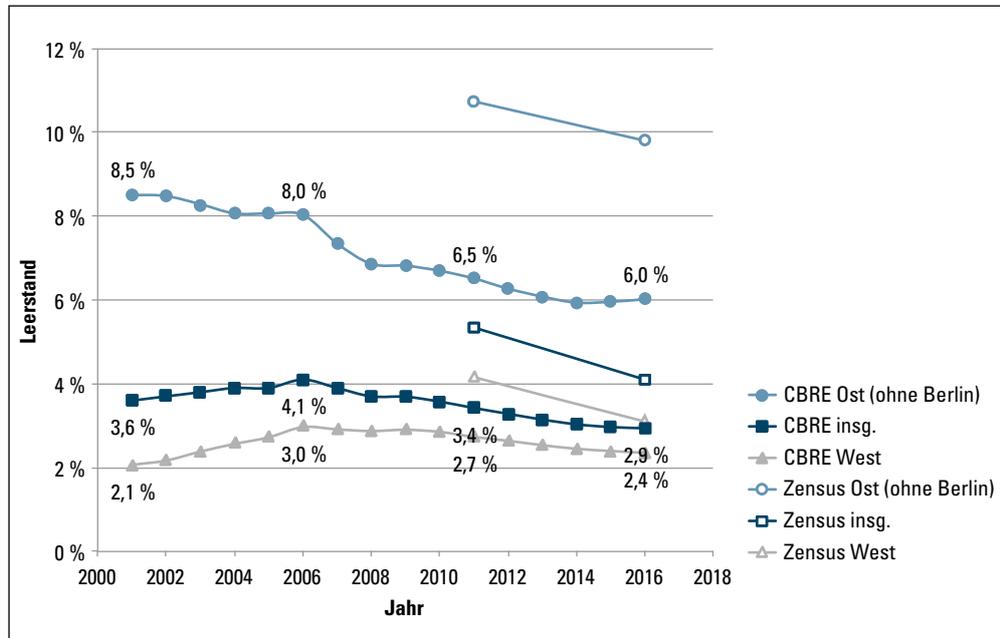
Der CBRE-empirica-Leerstandsindex (CEL; vgl. Abbildung 4) liefert jährlich, durch die Erfassung von Leerstand bei ca. 4 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Angaben zum marktaktiven Geschosswohnungsleerstand. Die Leerstände von Zensus und CEL unterscheiden sich definitionsgemäß im Niveau erheblich, sie korrelieren aber stärker als Mikrozensus und Zensus. Insofern ist der CEL für Leerstandsanalysen bei Geschosswohnungen für Jahre ohne Zensusdaten eher geeignet als der Mikrozensus – insbesondere zur Beschreibung regionaler Trends.

Der GdW liefert jährlich als Vollerhebung bei seinen Mitgliedsunternehmen Angaben zu deren Geschosswohnungsleerstand (vgl. Abbildung 5). Im Vergleich zum Zensus fallen die Leerstände geringer aus und sind nur eingeschränkt repräsentativ für alle Geschosswohnungen. Eine weitere Einschränkung liegt darin, dass sie nicht auf Kreisebene vorliegen. Insofern eignen sich die GdW-Zahlen nur sehr bedingt für eine jährliche und flächendeckende Erfassung der regionalen Leerstandsentwicklungen in Deutschland.

(9)
Vgl. Deutscher Bundestag (2017).

Abbildung 4
Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2001 bis 2016

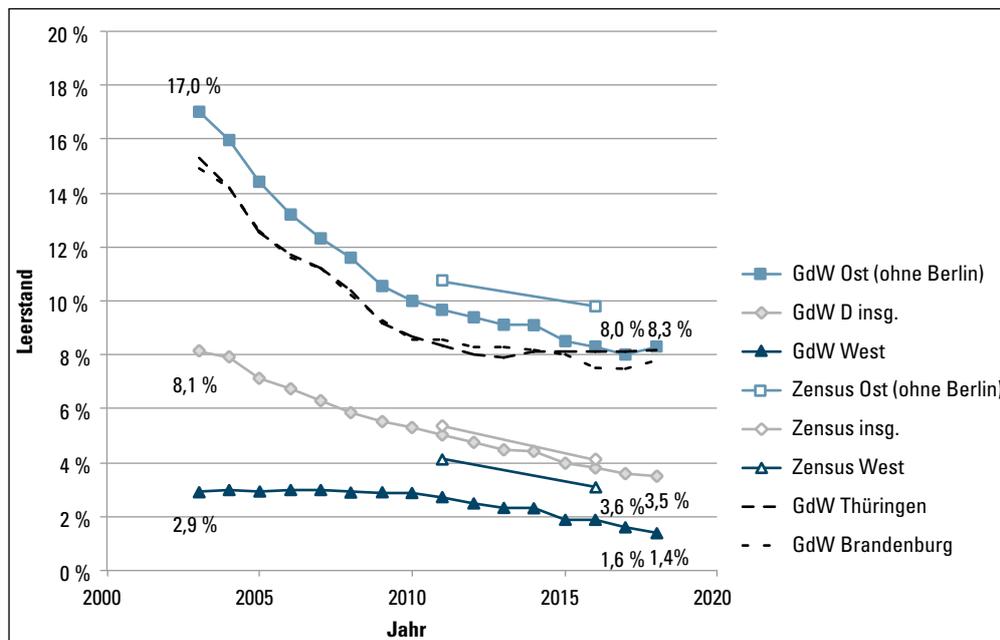
Auswahl: nur Geschosswohnungen;
 2016er Werte bei „Zensus“ = Fortschreibung Zensus 2011 durch empirica



Quelle: CEL (2009-16), TEL (2002-08), Zensus 2011/Schätzung empirica für 2016

Abbildung 5
Leerstand in GdW-Geschosswohnungen 2003 bis 2018

Auswahl: nur Geschosswohnungen;
 2016er Werte bei „Zensus“ = Fortschreibung Zensus 2011 durch empirica



Quelle: GdW und Zensus 2011/Schätzung empirica für 2016

2.2 Leerstandsdaten mit lokaler Abdeckung

Im Folgenden werden die gebräuchlichen Methoden zur lokalen Messung von Wohnungsleerstand aufgelistet. Die Zusammenstellung resultiert aus einer Sekundärforschung auf Basis einer Literaturauswertung und Internetrecherche. Demnach kommen im Wesentlichen die folgenden typischen Methoden zur Erfassung des Leerstandes vor Ort zum Einsatz:

- Aufwendige Methoden mit viel „Handarbeit“
 - Begehung vor Ort und Erhebung durch Inaugenscheinnahme (von außen);
 - Befragung/Abfrage bei kommunalen Funktionsträgern (Ortsvorsteher, Bürgermeister)
- Standardisierte Erhebungen
 - Befragung von Wohnungsunternehmen,
 - Befragung von privaten Wohnungseigentümern,
 - Internetbasierte Leerstandsmeldung;
- Nutzung/Aufbereitung vorhandener Daten
 - Ver- und Entsorgerdaten (Strom/Wasser/Müll); insbesondere Stromzählermethode;
 - Statistische Schätzverfahren auf Basis der Wohnungsfortschreibung und des Melderegisters (Haushaltsgenerierungsverfahren);
- Methodenmix: Kombination der dargestellten Methoden, zum Beispiel:
 - Stromzählermethode wird durch zusätzliche Befragung von Wohnungsunternehmen/Eigentümern oder Ortsvorstehern ergänzt und verifiziert.
 - Abfrage bei den Wohnungsunternehmen wird durch zusätzliche Begehungen verfeinert.

Methoden mit viel „Handarbeit“ wie etwa die Abfrage der Leerstände bei kommunalen Funktionsträgern oder Begehungen sind insbesondere für kleinere Gemeinden die geeignete Vorgehensweise. Die Ortsvorsteher/Ortsbürgermeister haben oftmals einen guten Überblick über die Wohnsituation vor Ort und können angeben, wo sich leerstehende Gebäude oder Wohnungen befinden.

Standardisierte Erhebungen wie eine Abfrage der Wohnungsleerstände bei den Wohnungsunternehmen vor Ort sind nur dort sinnvoll, wo die Wohnungsunternehmen über einen relativ großen Anteil des Gesamtwohnungsbestandes verfügen. Diese Methode wird oftmals auch in Stadtbaugebieten genutzt. Die Abfrage von Wohnungsleerständen bei Privateigentümern erfolgt in der Regel über eine schriftliche Befragung; oftmals werden dabei auch Informationen zu Leerstandsursachen und typischen Strukturen der Leerstände erhoben.

Die Nutzung vorhandener Daten betrifft vor allem die Stromzählermethode. Bei Schätzverfahren auf Basis Melderegister und Wohnungsbestandstatistik werden Haushaltszahlen den Daten zum Wohnungsbestand gegenüber gestellt und aus der Differenz der Wohnungsleerstand ermittelt. Dabei müssen dringend alle Fragen des Datenschutzes beachtet werden. Die so übermittelten Leerstandsdaten können dann auch anhand der Gebäude- und Einwohnerstatistik um Gebäudemerkmale und Bewohnerstruktur der Gebäude angereichert werden.

3 Kleinräumige Leerstandsanalyse in Fallstädten/-regionen

3.1 Auswahl und Analyse von sechs Fallstädten/-regionen

Im Rahmen der Studie wurde die Situation und Entwicklung von Wohnungsleerständen in sechs Fallstädten/-regionen untersucht. Auswahlkriterien waren die Erhebung eigener Informationen zum Wohnungsleerstand sowie eine lokale Wohnungsmarktbeobachtung. Die Auswahl ist nicht repräsentativ, spiegelt jedoch unterschiedliche Wohnungsmarkttypen und Leerstandskategorien wider.

Geeignete Fallbeispiele hat empirica im Rahmen einer Sekundärforschung sowie durch Telefonate mit Experten der Wohnungsmarktbeobachtung ermittelt. Ziel war es, deutschlandweit Kommunen und Regionen zu finden, die mit unterschiedlichen Methoden den Wohnungsleerstand erfassen und beobachten. In einem weiteren Schritt wurden mögliche Fallbeispiele anhand unterschiedlicher

Kenndaten typisiert (Einwohnergröße, Entwicklungsdynamik, räumliche Lage). Auf dieser Basis wurden die Stadt Plauen, die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, die Stadt Duisburg, die Stadt Hameln, die Stadt Dessau-Roßlau sowie der interkommunale Zusammenschluss „Kreuzbergallianz“ ausgewählt (Tabelle 2).

Die Fallstädte und -regionen weisen nach dem Zensus 2011 eine Bandbreite an Leerstandsquoten von 5,4 % bis 14,8 % auf (vgl. Tabelle 2). In der Klassifizierung von Leerstandsquoten nach Rink/Wolff (2017)¹⁰ entspräche die niedrigste Quote noch einem „entspannten Wohnungsmarkt“, die höchste Quote würde hingegen bereits noch eben als „krisenhafter Wohnungsmarkt“ bezeichnet und befände sich an der Schwelle zur „schweren Wohnungsmarktkrise“. Die aktuelleren Messungen und Erhebungen des Leerstandes zeigen in den Fallstädten und -regionen sehr unterschiedliche Entwicklungsverläufe.

(10)
Rink, D. und M. Wolff (2017): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Qualifizierung der Leerstandsquote am Beispiel der GWZ 2011. In: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können, BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017, Bonn.

(11)
Zur Zuordnung BBSR-Stadt- und Gemeindetype vgl. www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp_node.html (abgerufen am: 10.05.2019)

Tabelle 2
Übersicht Fallstädte/-regionen¹¹

Stadt/Gemeinde	Landkreis, Bundesland	BBSR-Stadt- und Gemeindetypen (2015)	Einwohner (2017)	Einwohnerentwicklung (2009 bis 2014) Entwicklungstyp*	Leerstandsquote von Wohnungen Zensus (2011)
Stadt Duisburg	kreisfreie Stadt Duisburg, Nordrhein-Westfalen	Große Großstadt	498.110	-1,3 % schrumpfend	5,4 %
Stadt Dessau-Roßlau	kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Sachsen-Anhalt	Größere Mittelstadt	82.111	-5,4 % schrumpfend	14,0 %
Stadt Plauen	Vogtlandkreis, Sachsen	Größere Mittelstadt	65.148	-3,5 % schrumpfend	14,8 %
Stadt Hameln	LK Hameln-Pyrmont, Niedersachsen	Größere Mittelstadt	57.228	-2,8 % schrumpfend	5,4 %
Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg	Landkreis Kaiserslautern, Rheinland-Pfalz	Kleine Kleinstadt	18.826	-1,5 % schrumpfend	5,8 %
interkommunale Kooperation Kreuzbergallianz	Landkreis Rhön-Grabfeld, Bayern	Landgemeinden	11.155 (Summe)	-3,8 % schrumpfend	5,7 %

*Einwohnerentwicklung 2009 bis 2014: schrumpfend = Einwohnerzuwachs < -1 %

Quelle: eigene Darstellung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BBSR

Für die Fallstädte/-regionen wurden die Methoden und Ergebnisse der lokalen Leerstandserfassungen zusammengetragen, analysiert und ergänzt um kleinräumige Auswertungen des Leerstandes für Gitterzellen auf Basis des Zensus 2011 (vgl. Kapitel 3.2). Zur Einordnung dient darüber hinaus ein Überblick zu wichtigen Rahmenparametern (Einwohnerentwicklung, Bautätigkeit, Entwicklung

der Immobilienpreise). Die Ergebnisse wurden anschließend im Rahmen von Experteninterviews mit den Akteuren vor Ort diskutiert. Neben Nachfragen zur Methodik der Leerstandserhebung standen hierbei insbesondere Fragen zur Entwicklung und Ursache der Wohnungsleerstände im Vordergrund sowie Maßnahmen und Strategien, die hinsichtlich der Wohnungsleerstände erfolgen.

Fallbeispiel Duisburg

Die Großstadt Duisburg liegt in Nordrhein-Westfalen und gehört zur Metropole Ruhr. In der Stadt Duisburg lebten Ende 2017 insgesamt 498.110 Einwohner.

Steckbrief Duisburg

Demografie. Die Einwohnerzahl sinkt seit vielen Jahren ab (vgl. Abbildung 6). Der Abwärtstrend wurde allein in den Jahren 2015 und 2016 infolge der Flüchtlingszuwanderung unterbrochen. Etwas positiver stellt sich die wirtschaftliche Entwicklung dar: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in den letzten zehn Jahren um 9 %, wobei die Arbeitslosenquote (6,3) auf hohem Niveau konstant blieb; sie liegt 2017 damit höher als in NRW (3,9) und Deutschland insgesamt (3,1).¹²

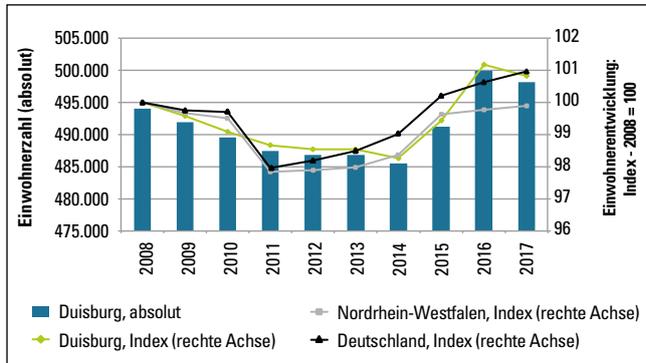
Wohnungsbestand. Großstadttypisch gibt es hauptsächlich Geschosswohnungen (77 %). Beim Baualter überwiegen die Nachkriegsjahrgänge bis Ende der 1970er-Jahre (57 %). Neubauten aus den 1980er-Jahren oder später finden sich im Vergleich zu NRW oder Deutschland wesentlich seltener. Auch in der aktuellen Bautätigkeit überwiegen Geschosswohnungen, wobei die Bauintensität in Duisburg im Vergleich zu NRW und Deutschland wesentlich geringer ausfällt.

Mieten und Kaufpreise. Die inserierten Mieten für Wohnungen im Bestand liegen nach Daten von empirica-systeme in Duisburg mit rund 6,00 Euro/m² niedriger als in NRW und Deutschland – auch wenn die Mieten in den letzten Jahren leicht überdurchschnittlich stark gestiegen sind (+19 %; Deutschland +17 % und NRW +14 %). Gebrauchte Eigenheime wurden im Jahr 2018 mit rund 1.800 Euro/m² großstadttypisch etwas teurer angeboten als im Landes- oder Bundesdurchschnitt. Demgegenüber stiegen die Kaufpreise im Gleichklang mit den Durchschnitts in NRW und Deutschland kräftig an.

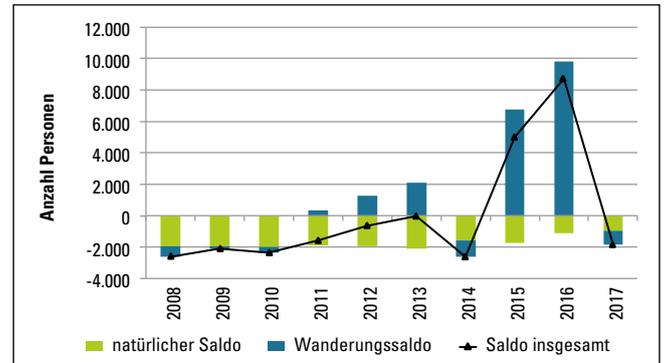
(12) Arbeitslosenquote: Arbeitslose je 100 Einwohner.

Abbildung 6 Steckbrief Duisburg

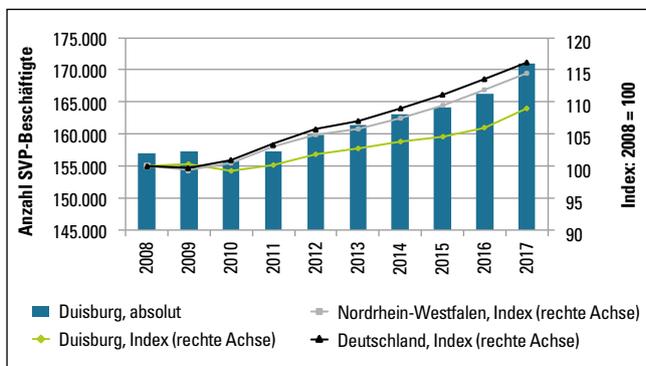
Einwohnerentwicklung



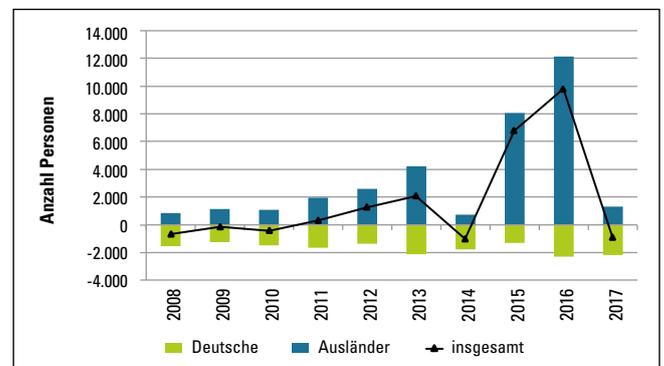
Komponenten: Einwohnerentwicklung



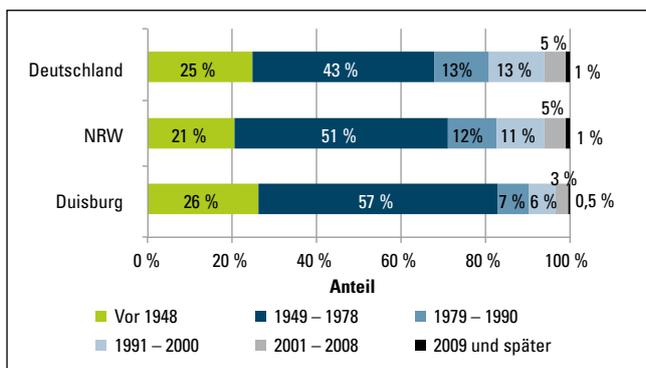
Entwicklung SVP-Beschäftigte (AO)



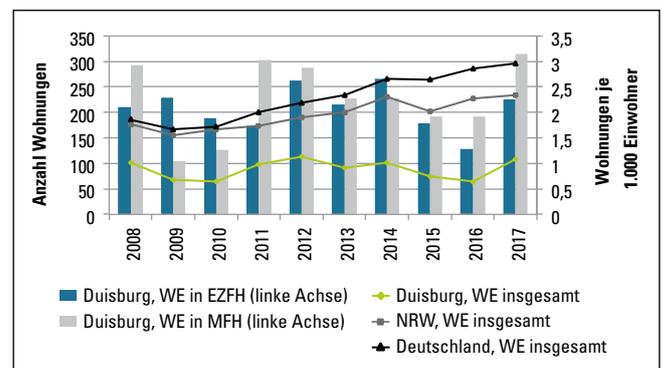
Wanderungssaldo nach Nationalität



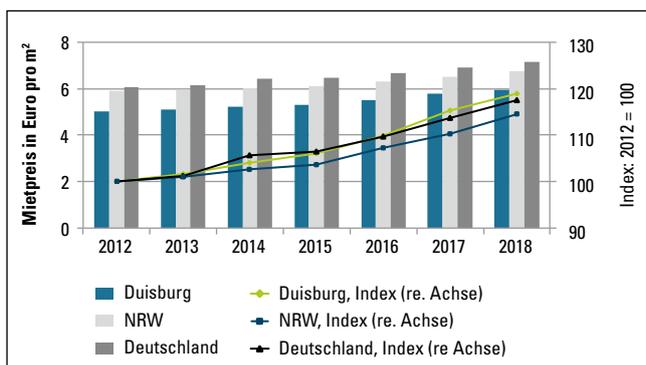
Wohnungen: Baualterklassen (2011)



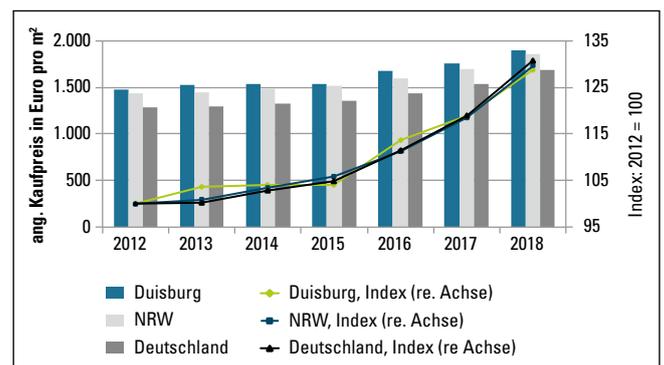
Wohnungsbaufertigstellungen



Angebotsmieten im Bestand (Median)



Angebotspreis EZFH (Median)



AO = am Arbeitsort; Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Leerstandsmethode

Die Stadt Duisburg nutzt zur Erhebung der Wohnungsleerstände seit 2009 die Stromzählermethode (mehr als 90 % aller Stromzähler in Duisburg werden erfasst). Als Leerstand gelten Wohnungstromzähler, die stichtagsbezogen abgemeldet sind oder einen Minderverbrauch nicht überschreiten. Darüber hinaus wird unterschieden zwischen kurzfristigem (drei bis sechs Monate) und strukturellem Leerstand (mehr als sechs Monate).

Die Ergebnisse der Stromzählermethode werden als realistische Größenordnung der Leerstandsquote eingeschätzt. Diese Einschätzung basiert auch auf einem Abgleich mit städtischen Einwohner- und Haushaltsdaten. Bei nicht plausiblen kleinräumigen Leerstandsquoten erfolgt außerdem eine stichprobenhafte Überprüfung der Werte vor Ort. Oft liegt dies dann an sanierungsbedingtem Leerstand größerer Wohnungsbestände.

Die Methode bietet den Vorteil, dass nach der erstmaligen Implementierung die Auswertungen kontinuierlich weiterentwickelt werden können. So wurde etwa die Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit Stromzählererhebungen aus anderen Städten der Metropole Ruhr verbessert. Dazu wurde der Minderverbrauch von 300 kWh auf 150 kWh abgesenkt. Auch räumlich wurde die Methode verfeinert: Mittlerweile wird der Wohnungsleerstand nicht nur auf Ebene von 46 Ortsteilen, sondern auch für 108 sogenannte Wohnquartiere ausgewertet.

Ein Nachteil der Stromzählermethode ist, dass keine weiteren qualitativen Informationen über die Wohnung bzw. das Gebäude vorliegen. Die Stadt Duisburg plant deshalb zukünftig die Ergebnisse einer energetischen Kartierung der Wohnungsbestände mit den Ergebnissen der Leerstandsauswertung zu verknüpfen.

Leerstandsmessung

Im Jahr 2017 ergab die Messung einen Leerstand von 4,5 % aller Wohnungen (11.500 Wohneinheiten). Gegenüber den beiden Vorjahren ist damit insbesondere der strukturelle Leerstand gesunken. Allerdings ist die Vergleichbarkeit aufgrund einer Verfeinerung der Methodik im Jahr 2017 geringfügig eingeschränkt.¹³ Nach dem CBRE-empirica-Leerstandsindex sinkt die marktaktive Leerstandsquote von Geschosswohnungen in Duisburg bereits seit 2012 langsam ab und lag im Jahr 2017 bei 4,4 %. Damit liegt der CBRE-Leerstand etwas niedriger als der vor Ort gemessene – obwohl er

nur Geschosswohnungen berücksichtigt;¹⁴ das war aber auch zu erwarten, da der CEL nur den marktaktiven Leerstand misst.

Einschätzungen zu kleinräumigen Leerstandsursachen

Durch die Auswertung des Leerstandes auf Ebene von Wohnquartieren treten kleinräumige Differenzierungen jetzt deutlicher hervor.¹⁵ Dabei zeigt sich, dass Quartiere mit besonders hohen oder niedrigen Wohnungsleerständen nicht immer in einem großflächigen Zusammenhang stehen müssen, sondern auch nahe beieinander liegen können. Allerdings wird im Wohnungsmarktbericht ausgeführt, dass einzelne Quartiere mit hohen Leerständen oft nur mit temporären Leerständen konfrontiert sind, während bei großflächigerem Leerstand eher multiple Problemlagen vor Ort zugrunde liegen.¹⁶

Auch wenn es nicht die „typischen Bestände“ gibt, so bestätigen doch die Akteure vor Ort, dass sich Leerstände zum einen in exponierten Lagen konzentrieren (z. B. an Hauptstraßen). Zum anderen handelt es sich um Quartiere mit überlagernden baustrukturellen und sozioökonomischen Problemen. In diesen Brennpunkten kann es zu Trading-down-Effekten auf das unmittelbare Umfeld kommen, wodurch die Gebiete weiter an Attraktivität verlieren. Den Trading-down-Prozessen wird von städtischer Seite u. a. mit Instrumenten der Städtebauförderung begegnet.

Einschätzungen zur künftigen Leerstandsentwicklung

Insgesamt war der Leerstand zuletzt leicht rückläufig. Positiv wirkte sich dabei vor allem die Zuwanderung aus. Allein durch die von der Stadt untergebrachten Flüchtlinge direkt in regulären Wohnraum, wurden beispielsweise 750 zuvor leerstehende Wohnungen wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt. Duisburg hat zudem seit mehreren Jahren eine verstärkte Zuwanderung aus Südosteuropa. Langfristig gehen Prognosen für die Stadt Duisburg jedoch davon aus, dass der Sterbeüberschuss die Zuwanderung wieder überwiegt und mithin der Leerstand wieder ansteigt.

Diesen Trend versucht die Stadt durch Einzelmaßnahmen abzumildern:

- Im Rahmen des Projekts „Hundert(acht) Häuser für Duisburg“ (108 Wohnquartiere) in Kooperation mit dem Diakoniewerk Duisburg und

(13)
Vgl.: Stadt Duisburg (2018):
Wohnbericht 2017 - Daten &
Analysen zum Duisburger Wohn-
markt.

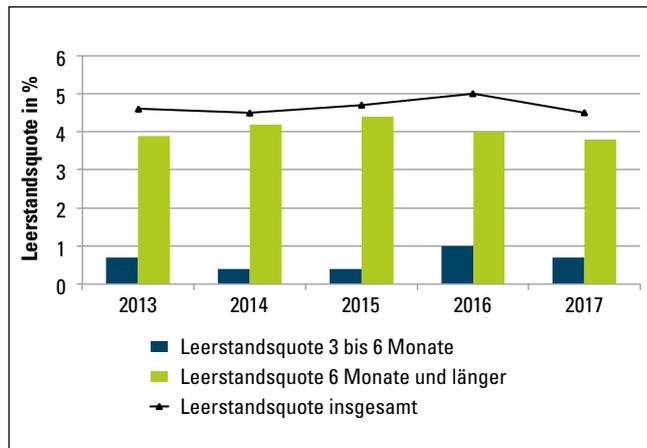
(14)
Die Zensusdaten zeigen, dass
Geschosswohnungen in Duis-
burg (6,2 %) viel häufiger leer
stehen als Eigenheime (2,8 %).
Insgesamt ergab die damalige
Messung eine Quote von 5,4 %.

(15)
Das Spektrum der Leerstands-
quote reicht von 0,7 % bis
13,5 % auf Ebene der Wohn-
quartiere sowie von 1,7 % bis
7,9 % auf Ebene der Ortsteile.

(16)
Vgl.: Stadt Duisburg (2018):
Wohnbericht 2017 - Daten &
Analysen zum Duisburger Wohn-
markt.

Abbildung 7

Leerstandsauswertung (links) sowie ortstypischer Gebäudebestand (rechts)



Quelle: Stadt Duisburg

der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH wird versucht, strukturellen Leerstand durch Sanierung wieder bewohnbar zu machen und anschließend Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Mit dem Projekt konnten bisher 51 Haushalte versorgt werden.

- Zur besseren Vermittlung von Wohnraum veranstaltet die Kooperationsgemeinschaft „Wohnen

und Leben in Duisburg – WoLeDu“ zweimal jährlich eine Wohnungsbörse, auf der sich die Wohnungsanbieter potenziellen Mietern und Käufern präsentieren.

- Punktuell erfolgt in Duisburg auch Rückbau: Im Quartier Hochheide werden beispielsweise im Rahmen eines Sanierungsverfahrens nicht mehr nachfragegerechte Wohnhochhäuser abgerissen und durch Grünanlagen ersetzt.

Fallbeispiel Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau liegt in Sachsen-Anhalt und ist eine kreisfreie Stadt. Mit rund 82.100 Einwohnern ist die Stadt das Oberzentrum der Region.

Steckbrief Dessau-Roßlau

Demografie. Die Einwohnerzahl von Dessau-Roßlau sinkt seit Jahren, zuletzt schneller als im Landesdurchschnitt (vgl. Abbildung 8).

Nur relativ günstiger stellt sich die wirtschaftliche Entwicklung dar: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten fiel in den letzten zehn Jahren „nur“ um 3 %, so dass die Arbeitslosenquote (Arbeitslose je 100 Einwohner) fallen konnte; sie liegt 2017 in etwa auf Landesdurchschnitt (4,4), aber weiterhin über dem Bundesdurchschnitt (3,1).

Wohnungsbestand. Es gibt hauptsächlich Geschosswohnungen (rund zwei Drittel). Sehr viele Wohnungen stammen aus den Vorkriegsjahren und haben ein Baualter vor 1948 (39 %). Spezifisch für Dessau-Roßlau ist zudem der hohe Anteil an Plattenbauten. Anders als im Bestand überwiegen in der aktuellen Bautätigkeit leicht die Eigenheime, wobei die Bauintensität im Landes- und Bundesvergleich gering ausfällt.

Mieten und Kaufpreise. Die inserierten Mieten für Wohnungen im Bestand liegen nach Daten von empirica-systeme mit rund 5,50 Euro/m² etwa auf Landesniveau, aber unter dem Bundesdurchschnitt; die Mieten sind seit 2012 um gut 10 % gestiegen. Gebrauchte Eigenheime wurden im Jahr 2018 mit rund 1.000 Euro/m² angeboten und damit günstiger als im Bundesdurchschnitt. Allerdings stiegen die Kaufpreise im Gleichklang mit Sachsen-Anhalt und insbesondere Deutschland kräftig an.

Leerstandsmethode

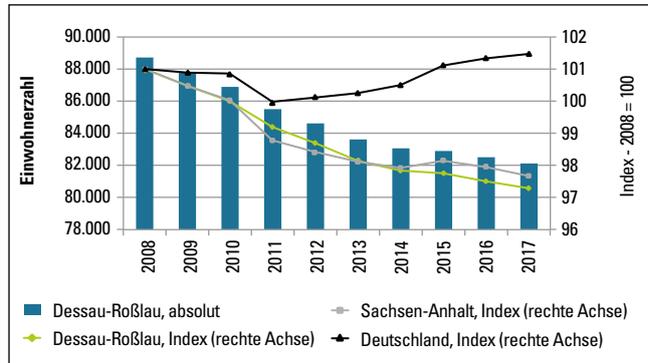
In der Stadt Dessau-Roßlau wurde der Leerstand bis 2005 mittels der Stromzählermethode erhoben; aufgrund des damit verbunden personellen Aufwands wurde dies jedoch nach 2005 nicht weitergeführt. Stattdessen wurde im Jahr 2011 auf Basis des Zensus eine Wohnraumdatei erstellt. Der Leerstand wurde dann anhand der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben. Aber auch diese Fortschreibung wurde wegen Personalmangels 2014 wieder eingestellt. Bei Bedarf erfolgt seither eine Erhebung des Leerstandes durch Begehung. Die Begehungen werden in Gebieten durchgeführt, die eine hohe Dynamik bei der Leerstandsentwicklung

haben. Das sind Geschosswohnungsgebiete und in Teilen auch Fördergebiete des Stadtumbaus.

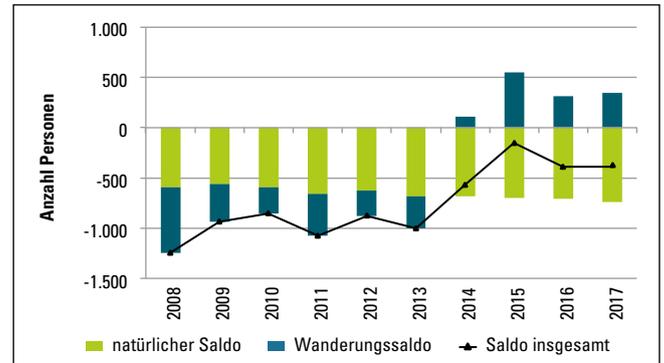
Zusätzlich erfolgt eine jährliche Erhebung der Wohnungsleerstände im Rahmen der Begleitforschung zur Städtebauförderung (Stadtumbau-Monitoring). Diese Daten werden bei großen Wohnungsunternehmen abgefragt, denen in den Umbaugebieten der Großteil der Wohnungsbestände gehört. Gesamtstädtische Leerstände werden dann – ggf. unter Berücksichtigung zusätzlicher Begehungen – hochgerechnet und abgeschätzt. Diese Ergebnisse sind für die Fachplanungen ausreichend.

Abbildung 8 Steckbrief Dessau-Roßlau

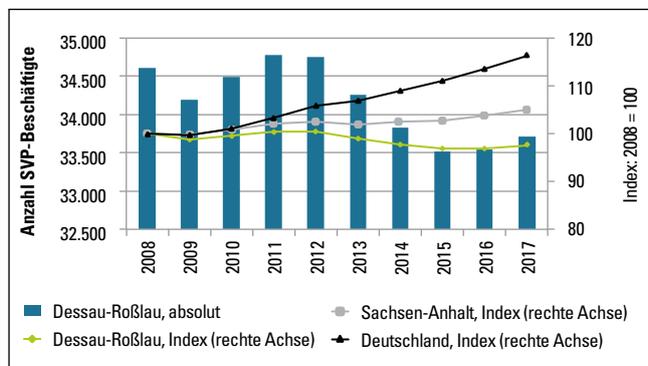
Einwohnerentwicklung



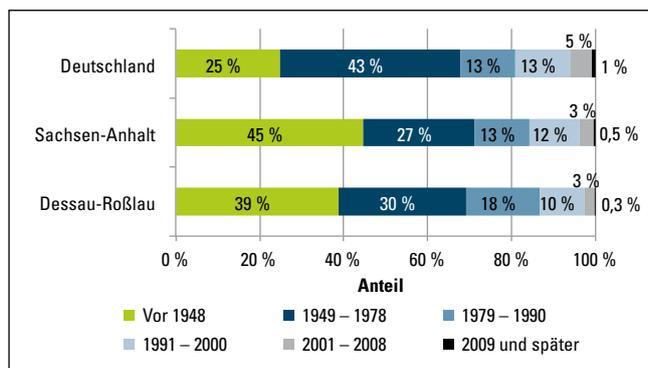
Komponenten: Einwohnerentwicklung



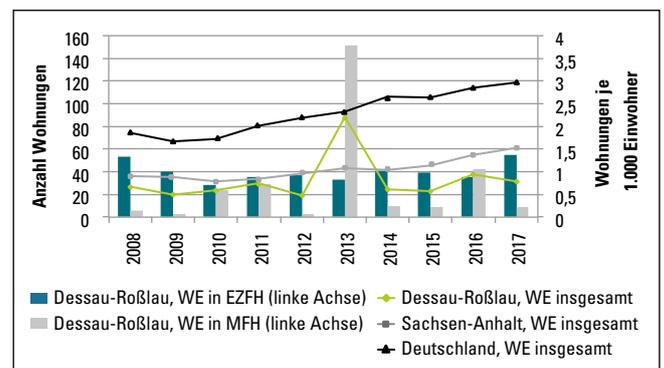
Entwicklung SVP-Beschäftigte (AO)



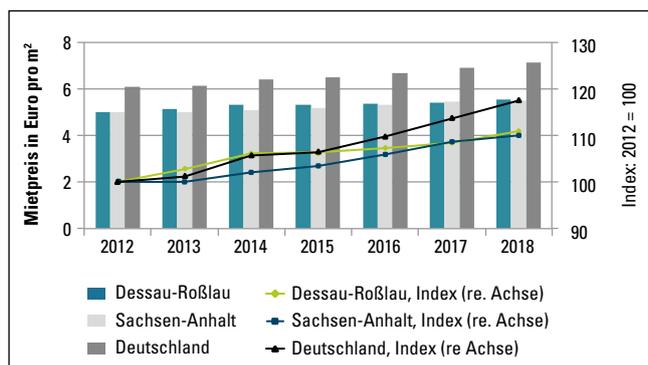
Wohnungen: Baualterklassen (2011)



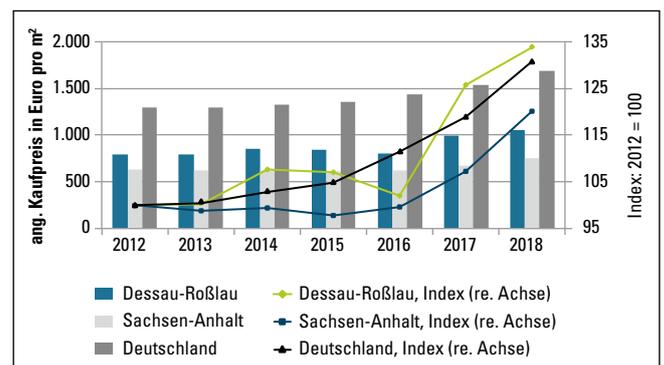
Wohnungsbaufertigstellungen



Angebotsmieten im Bestand (Median)



Angebotspreis EZFH (Median)



AO = am Arbeitsort; Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Leerstandsmessung

Im Rahmen der Erhebung der Wohnungsleerstände 2011 wurde eine Leerstandsquote von 14,7 % ermittelt. Das Spektrum der Leerstandsquote reichte auf Ebene der Stadtbezirke von 0 % bis 28 %. Die höchsten Leerstandsquoten 2011 hatten innerstädtische Stadtbezirke, die vom Geschosswohnungsbau geprägt waren und gleichzeitig eine geringe Sanierungsquote aufwiesen (vgl. auch Karte 4).¹⁷

Nach den Daten des Stadtumbau-Monitorings betrug die Leerstandsquote 2016 in immer noch 13,5 % und lag in den letzten elf Jahren immer zwischen 13 % und 14 %. Innerhalb der Quartiere streute die Leerstandsquote 2016 zwischen 5 % und über 20 %, es kommt also zu einer starken Konzentration in einzelnen Quartieren.¹⁸

wie Lärm und schlechte Erreichbarkeit spielen nur eine untergeordnete Rolle. Tritt Wohnungsleerstand konzentrierter auf, führt dies zu einem Imageverlust und in der Folgewirkung auch zu einem Rückgang der Preise in diesen Lagen.

Einschätzungen zur künftigen Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote ist in Dessau-Roßlau in den letzten Jahren insgesamt relativ stabil geblieben, was sich aus dem Zusammenspiel von Einwohnerrückgang, verhältnismäßig geringer Neubauintensität und gleichzeitigem Rückbau von Wohnungsbeständen erklärt. In Dessau-Roßlau wurden seit 2002 rund 6.000 Wohnungen zurückgebaut. Gleichzeitig wird aber auch versucht, den Zuzug in die Stadt zu fördern, was sich u. a. in der Bereitstellung von Bauland für den individuellen Wohnungsbau äußert. Dadurch wird künftig aber allenfalls die Einwohnerzahl steigen oder langsamer sinken. Demgegenüber wird der Leerstand im Bestand eher steigen, wenn qualitativ hochwertiger Neubau stattfindet.

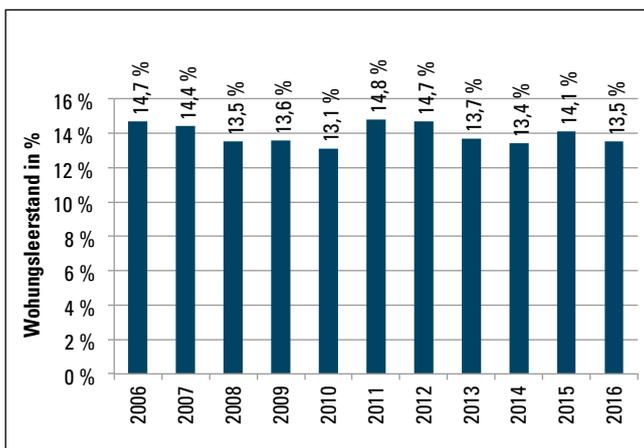
(17)
Stadt Dessau-Roßlau (2013):
ISEK 2025

(18)
Stadt Dessau-Roßlau:
Monitoringbogen

Einschätzungen zu kleinräumigen Leerstandsursachen

Nach Expertenaussage konzentrieren sich die Wohnungsleerstände in Dessau-Roßlau weiterhin auf innerstädtische Geschosswohnungsbestände mit schlechterem Sanierungszustand. Ursachen

Abbildung 9
Leerstandsauswertung (links) sowie ortstypischer Gebäudebestand (rechts)



Quelle: Begleitforschung Stadtumbau Land Sachsen-Anhalt (links), empirica (rechts)

Fallbeispiel Plauen

Die Stadt Plauen liegt in Sachsen und ist ein Oberzentrum im Südwesten des Bundeslandes. Die Stadt ist zudem Kreisstadt des Vogtlandkreises. Im Jahr 2017 lebten rund 65.200 Einwohner in der Stadt.

Steckbrief Plauen

Demografie. Die Einwohnerzahl von Plauen sinkt seit vielen Jahren, verantwortlich dafür ist ein Sterbeüberschuss, der zeitweise durch Zuwanderung kompensiert werden konnte (vgl. Abbildung 10). Etwas positiver stellt sich die wirtschaftliche Entwicklung dar: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist zwar gegen den Landestrend gesunken, dennoch sank die Zahl der Arbeitslosen je 100 Einwohner; sie liegt 2017 mit 4,4 aber weiterhin höher als in Sachsen (3,4) und Deutschland insgesamt (3,1).

Wohnungsbestand. Städtisch geprägt gibt es hauptsächlich Geschosswohnungen (80%). Sehr viele Wohnungen stammen aus den Vorkriegsjahren und haben ein Baualter vor 1948 (42%). Spezifisch für Plauen ist zudem der hohe Anteil an Wohnungen der 1990er-Jahre (17%). Anders als im Bestand überwiegen in der aktuellen Bautätigkeit die Eigenheime, wobei die Bauintensität im Landes- und Bundesvergleich gering ausfällt.

Mieten und Kaufpreise. Die inserierten Mieten für Wohnungen im Bestand liegen nach Daten von empirica-systeme in Plauen mit rund 4,50 Euro/m² niedriger als in Sachsen und Deutschland – zumal die Mieten in den letzten Jahren leicht unterdurchschnittlich stark gestiegen sind (+10%; Deutschland +17% und Sachsen +16%). Gebrauchte Eigenheime wurden im Jahr 2018 mit rund 1.200 Euro/m² ähnlich teuer wie im Landesschnitt angeboten. Demgegenüber stiegen die Kaufpreise im Gleichklang mit den Durchschnitten in Sachsen und Deutschland kräftig an.

Leerstandsmethode

In Plauen wird der Wohnungsleerstand regelmäßig gemessen. Der Leerstand von Geschosswohnungen wurde in den Jahren 2001, 2005 und 2011 im Kernstadtbereich (ohne Vororte) durch Begehung flächendeckend erhoben. 2018 wurde diese Erhebung flächendeckend auf die gesamte Stadt ausgeweitet. Die Begehung liefert detaillierte Ergebnisse. Die Leerstandsdaten werden zudem durch einen Abgleich mit Einwohnermeldedaten überprüft. Der Aufwand ist bei Begehungen jedoch sehr hoch.

Leerstandsmessung

Aktuell liegen Daten zum Wohnungsleerstand aus dem Jahr 2018 vor. Demnach ist der Leerstand von 29% im Jahr 2001 auf nunmehr 17% gesunken. Leerstand in Plauen betrifft fast ausschließlich innerstädtische Geschosswohnungen. Innerhalb der Stadträume variiert der Leerstand sehr stark, so dass in den betroffenen Gebieten der Leerstand sehr deutlich ins Auge fällt.

Einschätzungen zu kleinräumigen Leerstandsursachen

Nach Expertenaussage ergeben sich höhere Leerstände an Standorten mit Lärmbelastungen und/oder in der Nähe von gewerblichen und industriellen Nutzungen. Das Baualter und der Gebäudetyp (Plattenbau, Altbau) spielen demgegenüber eher eine untergeordnete Rolle.

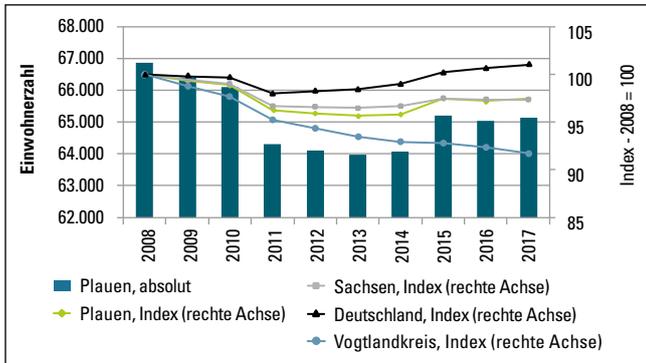
In Gebieten mit einem hohen Anteil an strukturellen Leerständen gibt es zudem negative Ausstrahlungseffekte. Diese führen mehrheitlich zu einem weiteren Imageverlust der Gebiete. Auswirkungen auf das Preisniveau sind hingegen gering, da Plauen ohnehin ein geringes Preisniveau hat.

Einschätzungen zur künftigen Leerstandsentwicklung

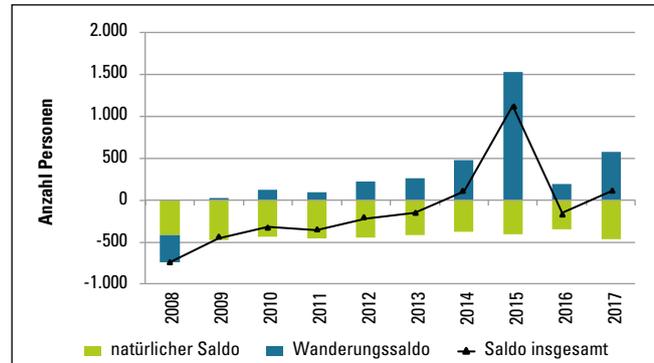
Die rückläufige Leerstandsquote der vergangenen Jahre ist auf den Rückbau und eine positivere Einwohnerentwicklung zurückzuführen. Positiv wirkte in diesem Zusammenhang auch die Zuwanderung aus dem Ausland, wobei deren Familiennachzug eine unbekannte Größe für die Zukunft darstellt.

Abbildung 10 Steckbrief Plauen

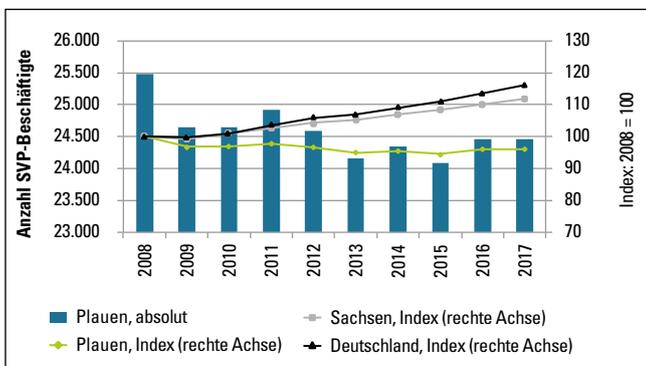
Einwohnerentwicklung



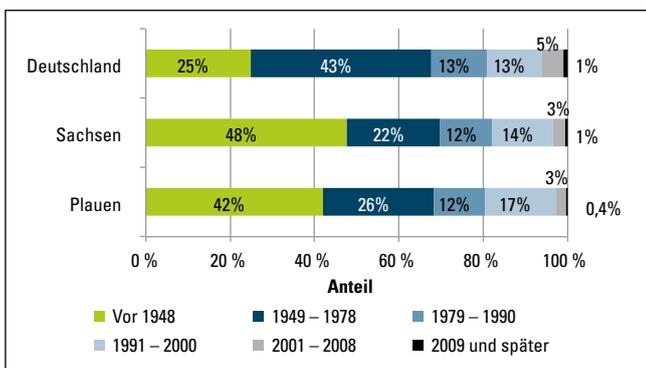
Komponenten: Einwohnerentwicklung



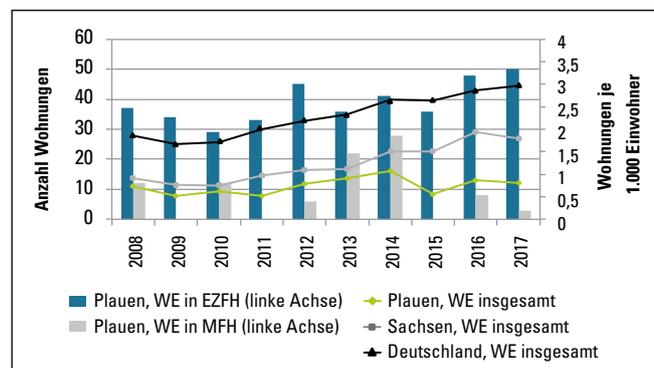
Entwicklung SVP-Beschäftigte (AO)



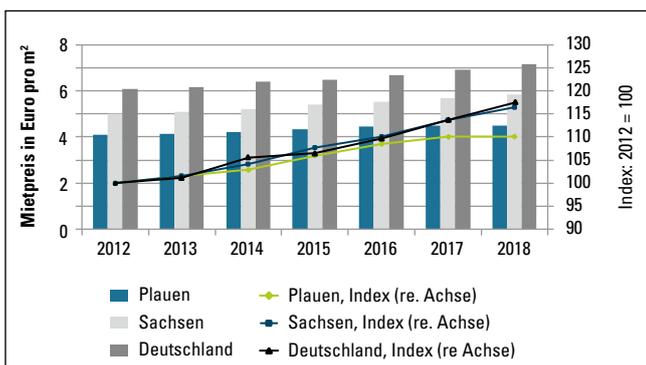
Wohnungen: Baualterklassen (2011)



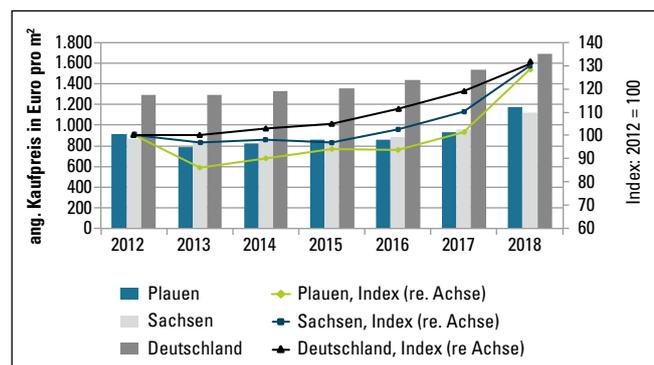
Wohnungsbaufertigstellungen



Angebotsmieten im Bestand (Median)



Angebotspreis EZFH (Median)



AO = am Arbeitsort; Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Langfristig ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl wieder sinken wird. In ihren Prognosen erwartet die Stadt bis 2035 einen Rückgang um rund 6.000 auf unter 60.000 Einwohner. Für eine konstante Leerstandsquote wäre demnach ein Rückbau von 5.000 bis 6.000 weiteren Wohnungen notwendig.

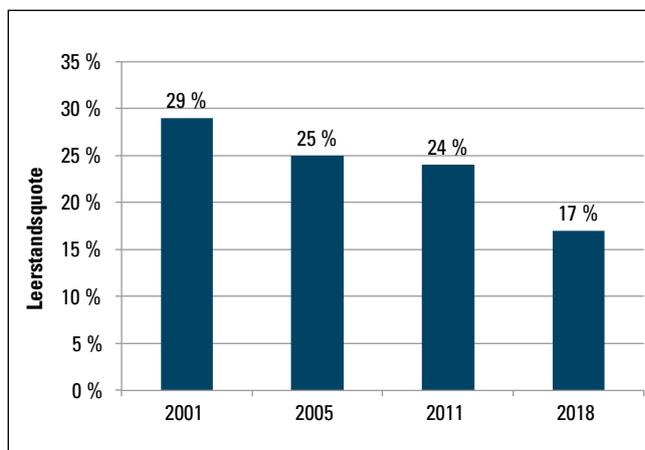
Nach Experteneinschätzung steht der künftige Rückbau jedoch vor neuen Herausforderungen. Während in der Vergangenheit vermehrt größere Bestände im Besitz weniger Wohnungsunternehmen zurückgebaut wurden, stehen zukünftig vermehrt Bestände vieler Einzeleigentümer im Vordergrund. Der Rückbau wird hierdurch wesentlich aufwendiger: Es müssen mehr Eigentümer angesprochen werden, teilweise wird Rückbau nur durch den Erwerb seitens der Stadt möglich.¹⁹

In den letzten Jahren haben sich Investitionen ausländischer Investoren in sehr einfache Wohnungsbestände gehäuft; diese Bestände kämen perspektivisch für den Rückbau in Frage. Allerdings vermieten die Investoren diese Bestände in leicht sanierter Form insbesondere an Menschen aus Südosteuropa. Dies führt zwar zur Reduktion des Leerstandes, deckt sich aber nicht mit der Rückbaustrategie der Stadt.

Auch Rückbaumaßnahmen in Kombination mit Auflockerung, Aufwertung der Bestände und Wohnumfeldverbesserungen haben in der Vergangenheit gezeigt, dass einem weiteren Wohnungsleerstand Einhalt geboten werden konnte. Beispiele sind größere Wohnanlagen im Stadtteil Chrieschwitz. Diese Bestände werden heute wieder verstärkt von Familien nachgefragt, denn sie sind preiswert, profitieren von einer guten Verkehrsanbindung sowie einer guten Ausstattung mit Infrastruktur.

(19) Die Stadt nutzt in diesem Kontext auch § 179 BauGB, der einen Eigentümer verpflichtet, zu dulden, dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird (Rückbau- und Entsiegelungsgebot).

Abbildung 11
Leerstandsentwicklung Stadt Plauen (links) sowie ortstypischer Gebäudebestand (rechts)



Quelle: Stadt Plauen

Fallbeispiel Hameln

Die Stadt Hameln ist die Kreisstadt des Landkreises Hameln-Pyrmont und liegt im Südwesten von Niedersachsen. Mit 57.228 Einwohnern (2017) übernimmt Hameln die Funktion eines Mittelzentrums für die Region.

Steckbrief Hameln

Demografie. Die Einwohnerzahl in Hameln sinkt im langfristigen Trend, aufgrund von Sterbeüberschüssen. Seit 2015 gibt es eine Gegenbewegung aufgrund der gestiegenen Zuwanderung aus dem Ausland (vgl. Abbildung 12). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in den letzten zehn Jahren bei gleichzeitig sinkender Arbeitslosenquote. Nach wie vor liegt das Niveau mit 4,4 Arbeitslosen je 100 Einwohner jedoch über dem Landes- (3,1) und Bundesschnitt (3,1).

Wohnungsbestand. Die Auswertung der Zensusergebnisse zeigt, dass der Wohnungsbestand in Hameln im Vergleich zu Niedersachsen und Deutschland wesentlich älter ist. Die Bauintensität ist im Vergleich der letzten Jahre etwa dreimal geringer als im Landes- oder Bundesdurchschnitt. Insgesamt überwiegen im Bestand (63%) wie auch im Neubau Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Mieten und Kaufpreise. Die inserierten Mieten für Wohnungen im Bestand liegen nach Daten von empirica-systeme in Hameln mit rund 5,80 Euro/m² (Wfl.) niedriger als in Niedersachsen und Deutschland – auch wenn die Mieten in den letzten Jahren ähnlich stark gestiegen sind (+21%; Deutschland +17% und Niedersachsen +23%). Gebrauchte Eigenheime wurden im Jahr 2018 im Median mit rund 1.250 Euro/m² (Wfl.) inseriert, die Kaufpreise stiegen in den letzten Jahren im Gleichklang mit den Durchschnittsn im Land und im Bund.

Leerstandsmethode

Die Stadt Hameln hat 2016 erstmals den Wohnungsleerstand in der Stadt erfasst. Hintergrund für die Erfassung war die Unterbringung zugewiesener Flüchtlinge. In einem ersten Schritt wurden dazu die Wohnungsleerstände über die Stromzählermethode nach Jahresverbrauch erhoben (Verbrauch unter 150 kWh; Vertragslaufzeit mindestens drei Monate). Eine Verschneidung mit Merkmalen wie Baualter oder Gebäudetyp aus dem Zensus 2011 scheiterte daran, dass diese nicht mehr kleinräumig zur Verfügung standen (z. B. auf Baublockebene).

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden deshalb Begehungen der identifizierten Leerstände durchgeführt. Neben der Verifizierung des Leerstandes konnten so sogar mehr Merkmale erfasst werden, als der Zensus hätte bieten können (neben Gebäudeart, Gebäudealter, Gebäudenutzung auch Wohnumfeld, Bauzustand und Verkehrslärm). Für die Zukunft ist geplant, die Leerstandserhebung erneut per Stromzählermethode durchzuführen. Derzeit wird geprüft, welche Anforderungen die neue Datenschutzgrundverordnung an die Erhebung stellt.

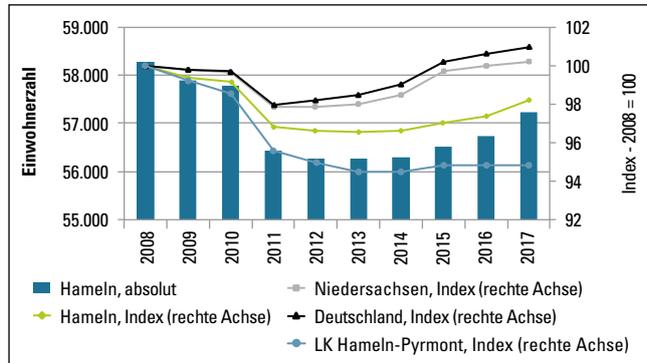
Leerstandsmessung

Im Ergebnis der Stromzählermethode wurden insgesamt 2.542 Zähler an 1.968 Standorten als potenzielle Leerstände identifiziert. Nach der Begehung wurden davon insgesamt 1.213 Wohnungsleerstände verifiziert. Bezogen auf den Wohnungsbestand entspricht das einer Leerstandsquote von 3,8% in 2016. Im Rahmen des Zensus 2011 wurde – bei geringerer Einwohnerzahl – noch eine Leerstandsquote von 5,4% ermittelt.

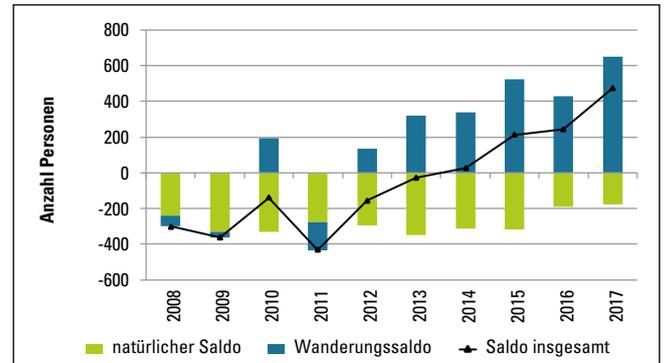
Die Erhebungsmerkmale Gebäudezustand, Wohnumfeld und Verkehrslärm wurden genutzt, um den strukturellen Leerstand näher zu bestimmen. Für die Bestimmung des strukturellen Leerstandes mussten mindestens zwei der drei Erhebungsmerkmale im negativen Sinne erfüllt sein. Demnach sind insgesamt 117 Wohnungsleerstände (9,6%) strukturell bedingt. Ohne Berücksichtigung des strukturellen Leerstandes lag die Leerstandsquote 2016 damit bei ca. 3,5%.

Abbildung 12 Steckbrief Hameln

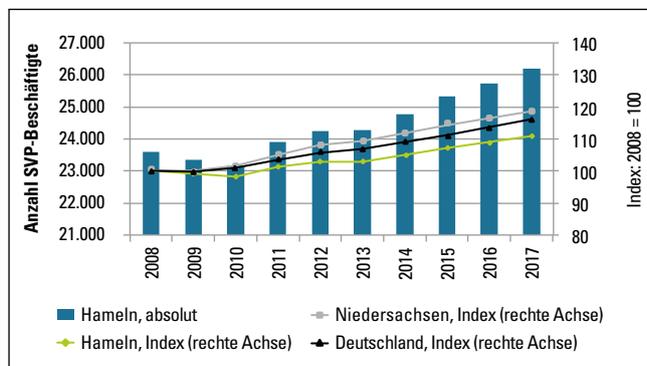
Einwohnerentwicklung



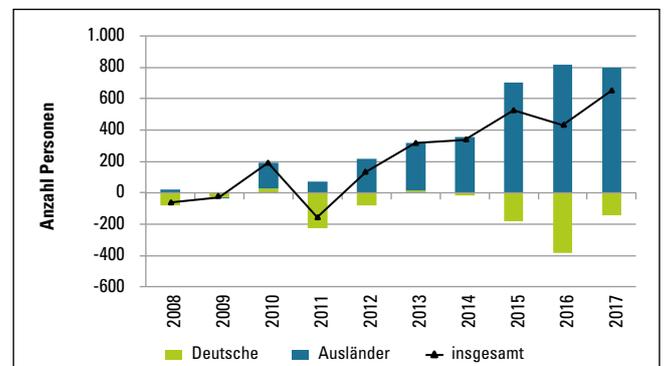
Komponenten: Einwohnerentwicklung



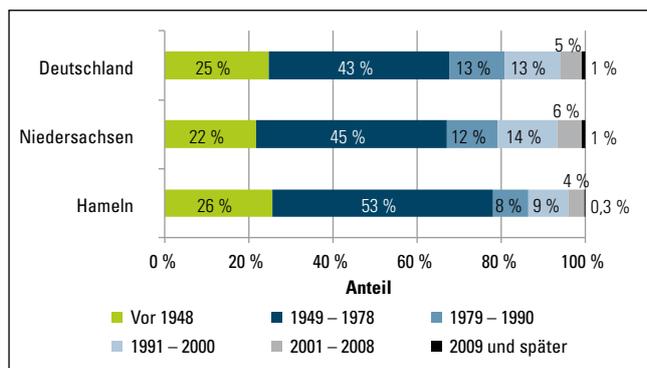
Entwicklung SVP-Beschäftigte (AO)



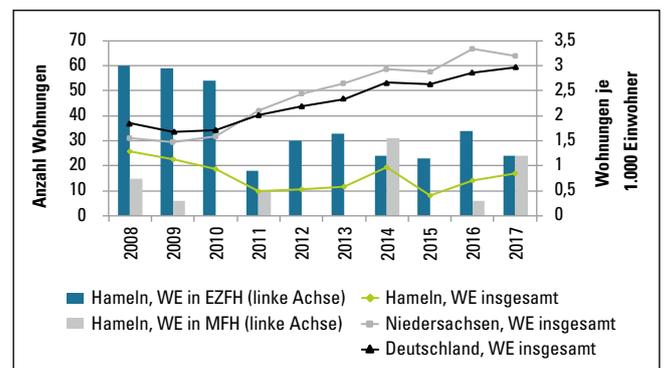
Wanderungssaldo nach Nationalität



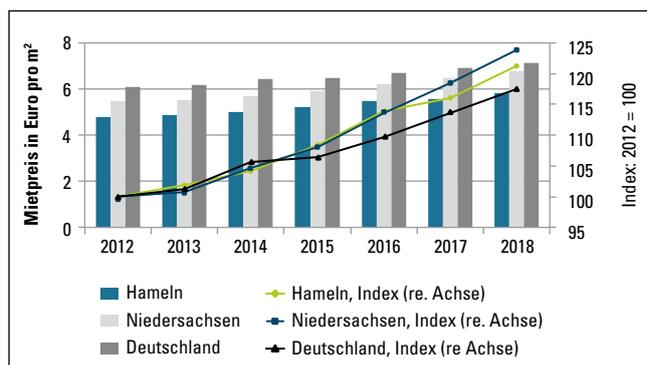
Wohnungen: Baualterklassen (2011)



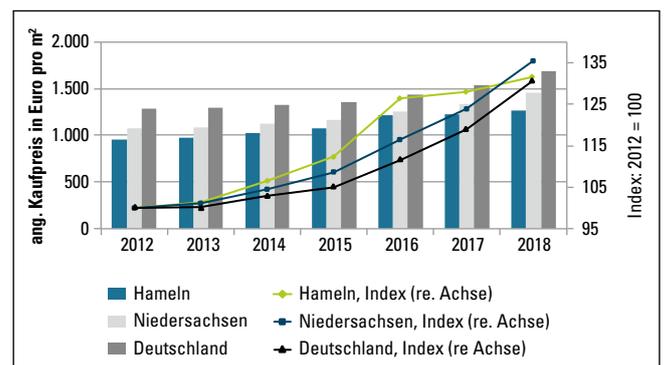
Wohnungsbaufertigstellungen



Angebotsmieten im Bestand (Median)



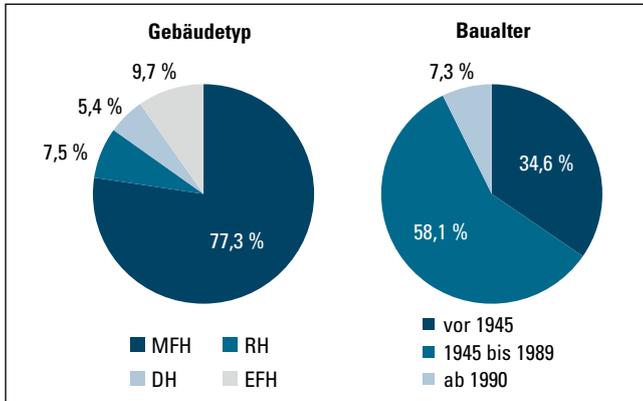
Angebotspreis EZFH (Median)



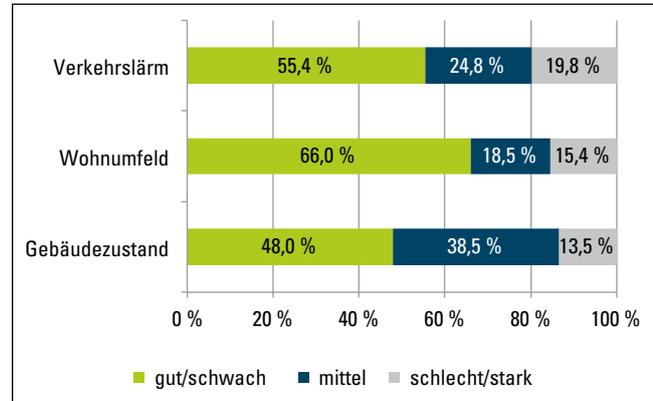
AO = am Arbeitsort; Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Abbildung 13
Merkmale Wohnungsleerstand und ortstypische Siedlungsstruktur

Leerstände nach Gebäudetyp und Baualter



Wohnungsleerstand nach ausgewählten Faktoren



Quelle: Stadt Hameln, eigene Darstellung (oben); Stadt Hameln/Patrick Ihnenfeld (unten)

Einschätzungen zu kleinräumigen Leerstandsursachen

Der Großteil des Wohnungsleerstandes in Hameln befindet sich in der Kernstadt (80 %) bzw. in Mehrfamilienhäusern (77,3 %). Die Masse der Leerstände betrifft zudem Wohnungen der Baualtersklasse 1945 bis 1989. Als weitere Faktoren spielen nach Angabe der lokalen Experten der Verkehrslärm und der Gebäudezustand eine Rolle.

Nach Expertenaussage konzentrieren sich Wohnungsleerstände zum einen in Geschäftshäusern der Altstadt: Während das Erdgeschoss dort vom Einzelhandel genutzt wird, stehen die Wohnungen darüber leer. Zum anderen gibt es Brennpunkte im verdichteten Innenstadtring, der sich um die Altstadt legt und zum Teil von Lärm durch Autoverkehr belastet ist (durch die Stadt verlaufen zwei Bundesstraßen). Außerdem tritt Leerstand dort auf, wo sich die Problemlagen überlagern; oft kommen dann neben Lärm weitere Faktoren wie der Sanierungszustand oder ein unattraktives Wohnumfeld hinzu. Über Folgewirkungen und Ausstrahlungseffekte von Leerständen liegen vor Ort keine Erkenntnisse vor.

Einschätzungen zur künftigen Leerstandsentwicklung

Der Wohnungsleerstand dürfte nach Einschätzung der Experten vor Ort seit 2016 leicht gesunken sein, da die Einwohnerzahl weiter leicht gestiegen ist. Positiv wirkt – auch perspektivisch – die Zuwanderung von Älteren aus dem Umland, die nach Hameln auf Grund der besseren Versorgungssituation ziehen.

Nach der Erfassung der Leerstände war eigentlich geplant, die Eigentümer der Wohnungsleerstände anzuschreiben, um die Wohnungsleerstände zu mobilisieren bzw. eine Sanierung der Bestände anzustoßen. Hiervon wurde jedoch Abstand genommen, da es datenschutzrechtliche Bedenken gab. Die weitere Wohnungsmarktentwicklung wird aktuell über die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts in den Blick genommen. Zudem ist geplant, das bestehenden Wohnraumversorgungskonzept zu aktualisieren.

Fallbeispiel Otterbach-Otterberg

Otterbach-Otterberg ist eine Verbandsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz. Sie besteht aus zwölf Gemeinden. Im Jahr 2017 lebten dort rund 18.800 Einwohner.

Steckbrief Otterbach-Otterberg

Demografie. In den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerzahl von Otterbach-Otterberg wie auch im Kreis Kaiserslautern leicht zurückgegangen (je – 1,4 %; vgl. Abbildung 14); vorübergehend unterbrochen wurde der Trend lediglich im Zeitraum 2013 bis 2016 im Zuge der Flüchtlingswanderung. Parallel dazu stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten trotzdem an (+ 22 %). Diese Entwicklung war noch positiver als in Rheinland-Pfalz (+ 14 %) und Deutschland (+ 16 %). Entsprechend ging die Arbeitslosigkeit leicht zurück und lag 2017 mit 2,6 Arbeitslosen je 100 Einwohner auf Landesniveau und unter dem Bundesschnitt (3,1).

Wohnungsbestand. Der Wohnungsbestand in der Verbandsgemeinde wird von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert (83 %). Beim Baualter überwiegen zwar Wohnungen aus der Nachkriegszeit bis Ende der 1970er-Jahre, der ortsübliche Anteil aus den 1980ern und 2000er Jahren ist jedoch höher als im Landesschnitt. Die Bauintensität lag in den letzten Jahren zumeist höher als im Landes- oder Bundesschnitt.

Mieten und Kaufpreise. Die inserierten Mieten für Wohnungen im Bestand liegen nach Daten von empirica-systeme in Otterbach-Otterberg mit rund 5,90 Euro/m² niedriger als im Land oder im Bund – auch in den letzten Jahren sind sie nur unterdurchschnittlich stark gestiegen. Gebrauchte Eigenheime wurden im Jahr 2018 mit gut 1.400 Euro/m² etwas teurer angeboten als im Landesdurchschnitt. Auch der Zuwachs war zuletzt höher als im Land.

Leerstandsmethode

Die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg schreibt die Leerstände jährlich in einem Kataster fort;²⁰ die Methode wurde im Rahmen eines Leader-Förderprojektes entwickelt.²¹ Es wurde auf Basis nachfolgender Methoden erstmalig ermittelt:

1. Auswertung der Einwohnermeldedaten (bei welchen Grundstücken ist niemand gemeldet),
2. Abgleich mit dem Wasserverbrauch (bei welchen Grundstücken gibt es keinen Wasserverbrauch),
3. Gegenkontrolle durch den Ortsbürgermeister,
4. Inaugenscheinnahme vor Ort.

Auf der Basis eines Geoinformationssystems wurde zudem ein Raster zur Erfassung der Leerstände in den einzelnen Ortsgemeinden entworfen. Das Leerstandskataster wird fortwährend durch Meldungen von Ortsbürgermeistern oder von Bürgern aktualisiert. Zudem werden die Daten jährlich mit den aktuellen Einwohnermeldedaten und

den Wasserverbrauchsdaten des Vorjahres abgeglichen. Eine Auswertung der Leerstandsdaten ist somit mit relativ geringem Aufwand möglich.

Die Verbandsgemeinde liegt allerdings in der Nähe der amerikanischen Air Base Ramstein. Daher wohnen auch US-Soldaten und deren Angehörige in der Verbandsgemeinde. Mitglieder ausländischer Streitkräfte sind allerdings von der allgemeinen Meldepflicht befreit, weshalb diese nicht im Einwohnerregister auftauchen. Zur Verifizierung der Leerstände erfolgt deshalb zusätzlich ein Abgleich mit dem Wasserverbrauch.

Leerstandsmessung

Im Jahr 2018 betrug die Leerstandsquote in der Verbandsgemeinde 2,5 %. Die Bandbreite der Quoten innerhalb der Mitgliedsgemeinden reicht dabei im Jahr 2018 von 1,9 % in der Stadt Otterberg bis 4,7 % in Niederkirchen.

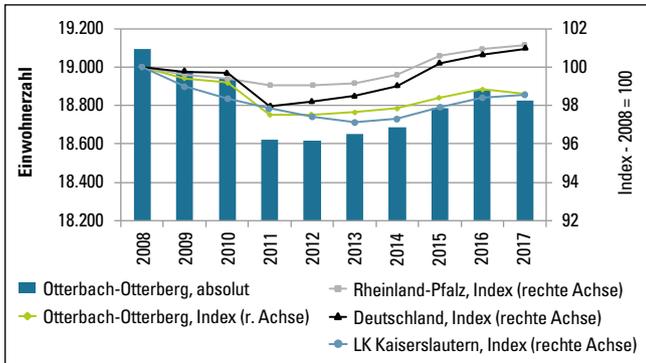
Die Leerstandsquote von Wohngebäuden in der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg ist in den letzten Jahren von 3,5 % im Jahr 2015 auf 2,5 %

(20)
Vgl. www.otterbach-otterberg.de/vg_otterbach_otterberg/Projekte/Leerstandskataster/ (abgerufen am: 10.05.2019)

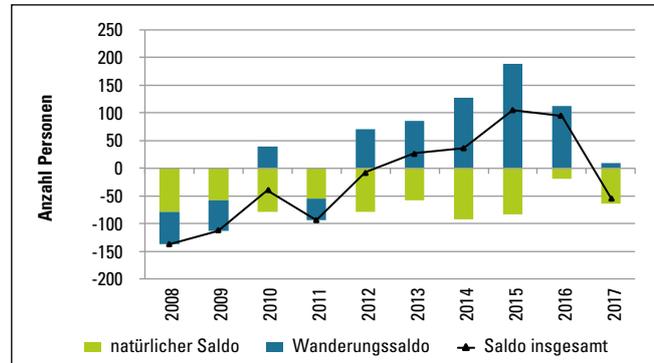
(21)
LEADER ist eine Fördermaßnahme der Europäischen Union zur Entwicklung des ländlichen Raumes. Als Abkürzung weist der Begriff LEADER auf die Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft hin: "Liaison entre actions de développement de l'économie rurale".

Abbildung 14 Steckbrief Otterbach-Otterberg

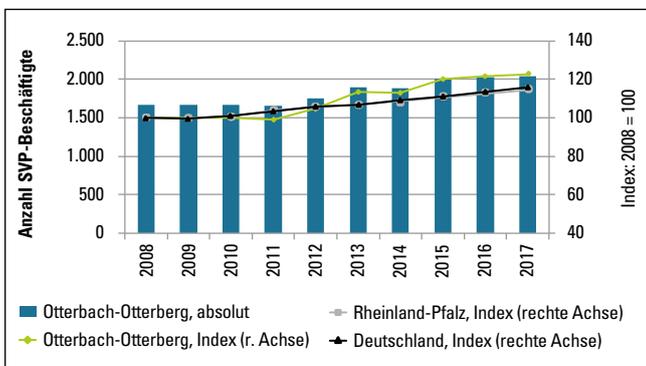
Einwohnerentwicklung



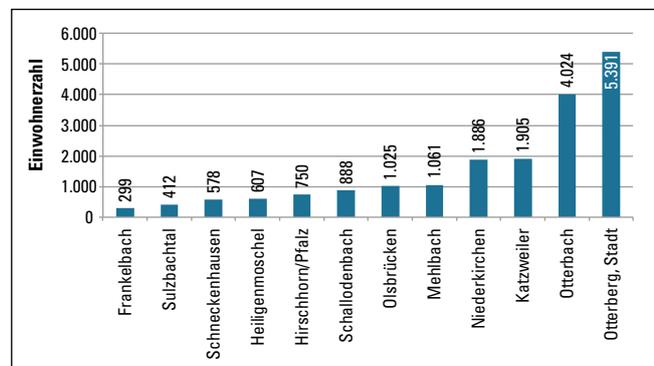
Komponenten: Einwohnerentwicklung



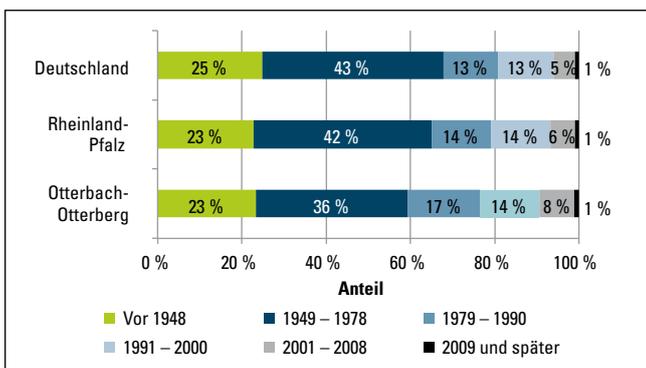
Entwicklung SVP-Beschäftigte (AO)



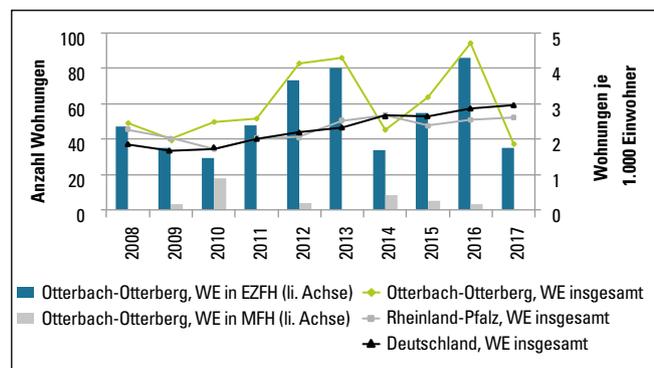
Einwohnerzahl in den Gemeinden (2017)



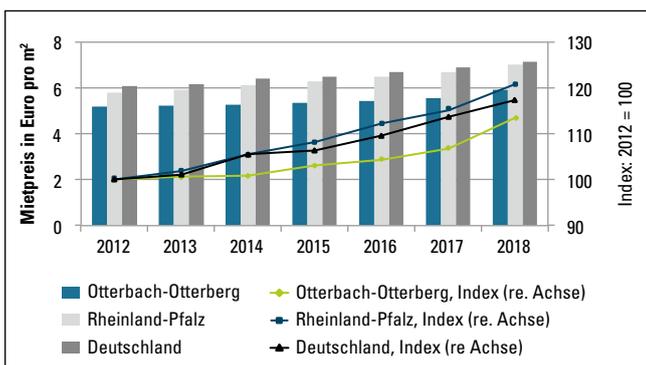
Wohnungen: Baualtersklassen (2011)



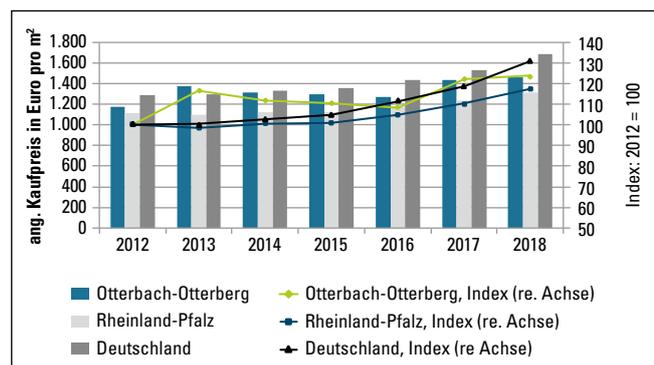
Wohnungsbaufertigstellungen



Angebotsmieten im Bestand (Median)



Angebotspreis EZFH (Median)



AO = am Arbeitsort; Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

im Jahr 2018 gesunken. Auch in den Mitgliedsgemeinden fiel die Leerstandsquote mit Ausnahme von Katzweiler. Der Zensus 2011 wies für die Verbandsgemeinde eine Leerstandsquote von 5,8 % aus. Dieser Wert lag damit noch deutlich über der Leerstandsquote von 2015. Der Anstieg der Einwohnerzahlen hat sich offensichtlich positiv auf die Leerstandsentwicklung ausgewirkt.

Einschätzungen zu kleinräumigen Leerstandsursachen

Nach Expertenaussage gibt es Leerstände vor allem in Ortslagen mit schlechter Erreichbarkeit und fehlender Infrastruktur. In Teilen ist der nächste Autobahnanschluss über 30 Minuten entfernt und es besteht nicht überall ein Bahnanschluss. Zudem spielt die Lage zum Oberzentrum Kaiserslautern eine Rolle.

Entsprechend der Gebäudestruktur sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem schlechten Sanierungszustand vom Wohnungsleerstand betroffen. Hierbei handelt es sich oftmals um Altbaubestände

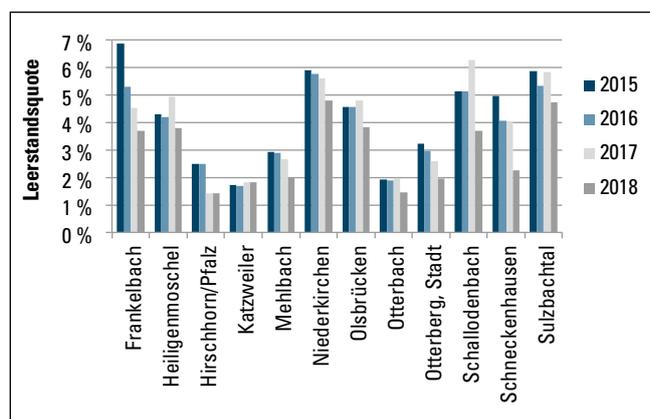
aus der Vorkriegszeit. Bauernhöfe und Hofanlagen sind sehr nachgefragt und sind nicht vom Leerstand betroffen. Der Leerstand tritt häufig nur punktuell auf und hat daher nur geringe Ausstrahlungseffekte auf das Umfeld.

Einschätzungen zur künftigen Leerstandsentwicklung

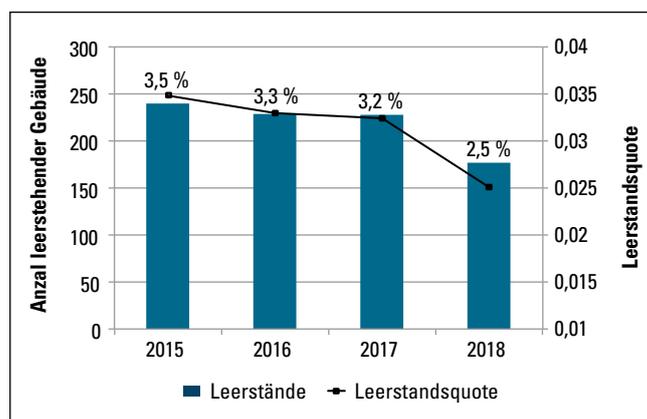
Die Verbandsgemeinde profitiert von einer zunehmenden Nachfrage u. a. von Familien aus Kaiserslautern. Allerdings fragen die jungen Familien (noch) mehrheitlich Bauland nach. Um die Nachfrage auch auf den Bestand zu lenken, versucht die Verbandsgemeinde leerstehende Bestandsobjekte zur vermitteln. Hierfür ist geplant, sogenannte Leerstandslotsen einzusetzen. Die aus dem jeweiligen Ort stammenden Lotsen werden die Ansprache und Sensibilisierung von Eigentümern von Leerständen übernehmen, um Investitionen anzustoßen bzw. Investoren zu suchen. Neben der Mobilisierung der Leerstände wird versucht, die Attraktivität vor Ort zu verbessern, zum Beispiel durch die Schaffung eines Bürgerbusses.

Abbildung 15
Leerstandsauswertung Otterbach-Otterberg und ortstypische Siedlungsstruktur

Leerstand in Mitgliedsgemeinden



Leerstand insgesamt



Quelle: Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, eigene Berechnungen (oben); Foto: Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg (unten)

Fallbeispiel Kreuzbergallianz

Die Kreuzbergallianz ist ein Zusammenschluss der vier Gemeinden Bischofsheim a. d. Rhön, Sandberg, Oberelsbach und Schönau a. d. Brend (Kreuzbergallianz e.V.). Alle Gemeinden liegen im Landkreis Rhön-Grabfeld, welcher der nördlichste Landkreis von Bayern ist. Nach der Einwohnerzahl größte Gemeinde der Kreuzbergallianz ist die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön (rund 4.800 Einwohner) gefolgt von Oberelsbach (rund 2.700 Einwohner), Sandberg (rund 2.500 Einwohner) und Schönau a. d. Brend (rund 1.200 Einwohner). Insgesamt lebten im Jahr 2017 somit rund 11.200 Einwohner in der Kreuzbergallianz.

Steckbrief Kreuzbergallianz

Demografie. Die Einwohnerzahl ist in den letzten zehn Jahren gesunken (–5%) – gegen den Trend im Land (+4%) und in Deutschland (+1%). Ursache dafür waren sowohl Sterbeüberschüsse als auch Wanderungsverluste, wobei die Abwanderung sogar noch die Sterbeüberschüsse übersteigt (vgl. Abbildung 16). Dennoch stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten zehn Jahren um 5% (Bayern: +20%), so dass die Arbeitslosenquote mit 1,3 Arbeitslosen/100 Einwohner sehr gering ausfällt (Bayern: 1,8; Bund: 3,1).

Wohnungsbestand. Der Wohnungsbestand in der Kreuzbergallianz wird dominiert von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (80% und mehr). Im Vergleich zu Bayern und Deutschland gibt es in der Kreuzbergallianz einen höheren Anteil von Wohnungen aus den 1980er-Jahren (17%) und weniger aus den Jahren ab 2008 (0,4%). Die Bauintensität lag in den letzten zehn Jahren weit unter dem landesüblichen.

Mieten und Kaufpreise. Die inserierten Mieten im Landkreis Rhön-Grabfeld (für die Kreuzbergallianz liegen keine ausreichenden Fallzahlen vor) liegen nach Daten von empirica-systeme mit rund 5,90 Euro/m² weit unter dem Durchschnitt – obwohl sie in den letzten zehn Jahren ähnlich stark gestiegen sind (+27%) wie in Bayern (+25%). Auch die inserierten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen unter dem Angebotsniveau von Bayern und Deutschland, sind zuletzt aber ebenfalls stark gestiegen.

Leerstandsmethode

In der Kreuzbergallianz wird seit dem Jahr 2012 der Leerstand von Wohngebäuden erfasst. Die Erhebung erfolgt über eine Auswertung des Einwohnermelderegisters und Daten zum Wohngebäudebestand. Auf Basis von Flurstücken wird ausgewertet, ob ein Wohngebäude nach dem Einwohnermelderegister bewohnt ist und ob es sich bei einem Leerstand um ein Gebäude mit vermerktem Entwicklungspotenzial handelt (Gebäude perspektivisch nutzbar/bewohnbar).

Eine Differenzierung nach Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt nicht. Nach Experteneinschätzung ist dieser Umstand zu vernachlässigen, da der Großteil des Wohngebäudebestandes Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden ist. Zusätzlich wird jedoch der Leerstand von Hofstellen ermittelt. Darüber hinaus kann auch die Altersstruktur der Einwohner in den Gebäuden ermittelt werden. Daraus lässt sich ableiten, welche Gebäude in naher Zukunft ggf. leerfallen. Sofern die jüngste Person im Gebäude 75 Jahre oder älter ist, wird dieses entsprechend als Leerstandsrisiko vermerkt.

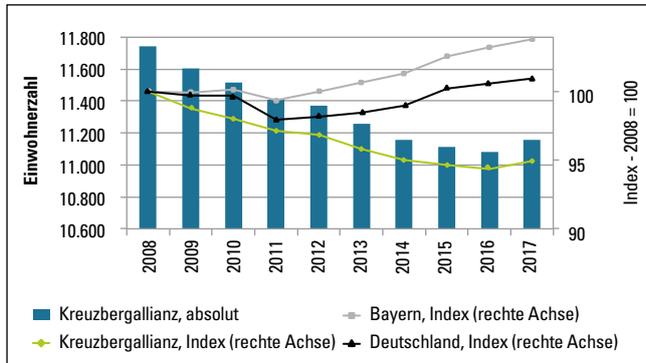
Leerstandsmessung

Im Jahr 2019 stehen in der Kreuzbergallianz insgesamt rund 165 von insgesamt rund 3.800 Wohngebäuden leer. Die Leerstandsquote liegt somit bei 4,3%. Unter Berücksichtigung der leerstehenden Hofstellen erhöht sich die Leerstandsquote auf rund 6,9%. Nach Expertenaussage handelt es sich bei den Hofstellen um ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, die oftmals auf Grund des landwirtschaftlichen Strukturwandels sowie der peripheren Lage nicht mehr nachgefragt werden.

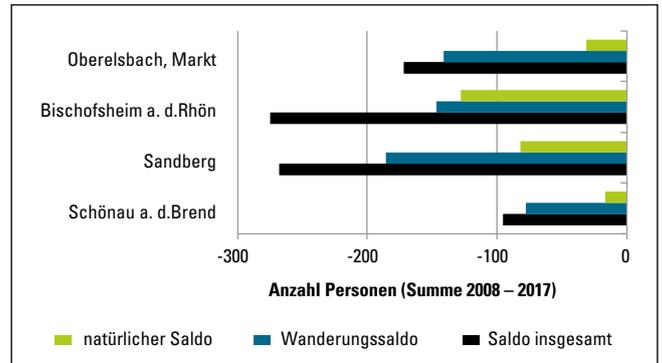
Eine Auswertung nach Gemeinden zeigt, dass die Bandbreite von 3,4% in Oberelsbach bis 6,5% in Schönau a. d. Brend reicht. Auf kleinräumiger Ebene von Ortsteilen variiert der Leerstand stärker: Die Quote reicht hier von 1,5% bis 20%. Aufgrund von datenschutzrechtlichen Bedenken erfolgt keine Ausweisung der einzelnen Ortsteile.

Abbildung 16 Steckbrief Kreuzbergallianz

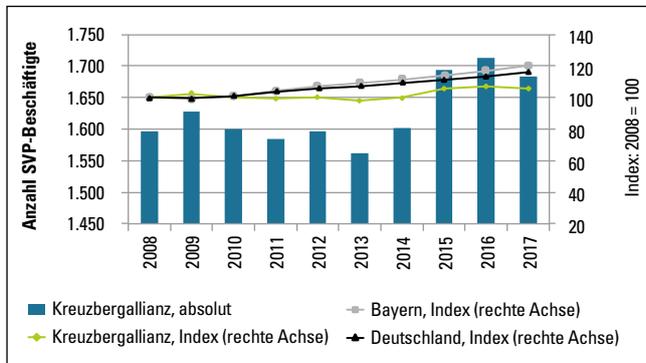
Einwohnerentwicklung



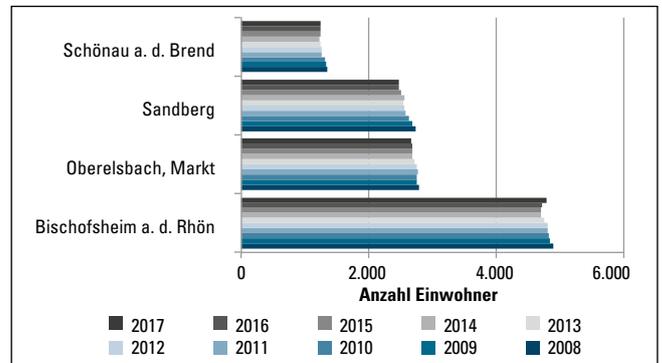
Komponenten: Einwohnerentwicklung



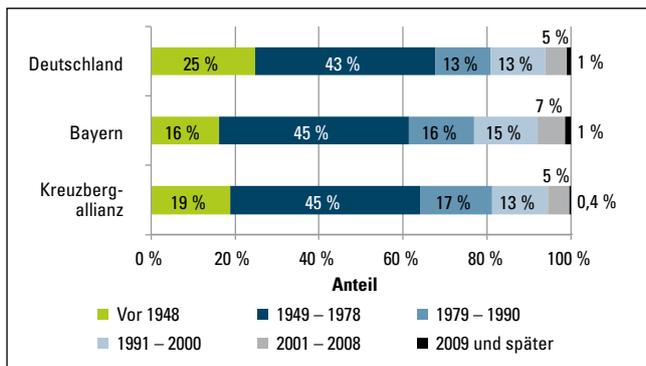
Entwicklung SVP-Beschäftigte (AO)



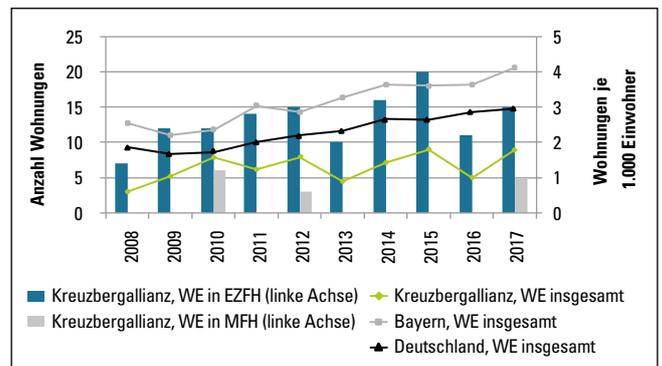
Einwohnerentwicklung Gemeinden



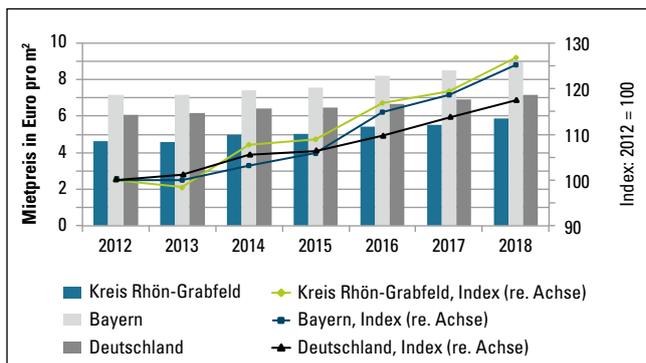
Wohnungen: Baualterklassen (2011)



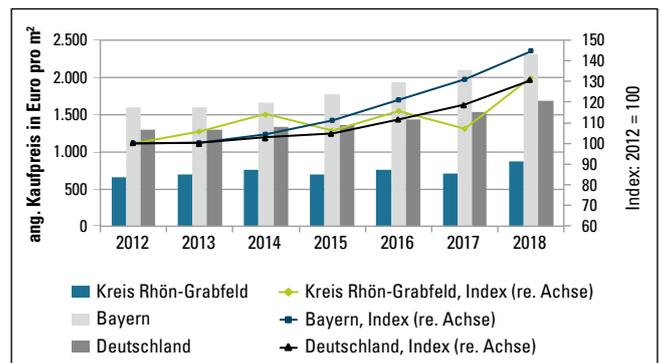
Wohnungsbaufertigstellungen



Angebotsmieten im Bestand (Median)



Angebotspreis EZFH (Median)



AO = am Arbeitsort; Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, empirica-systeme

Im Rahmen des Zensus wurde 2011 für die Kreuzbergallianz eine Leerstandsquote von 5,7% ermittelt. Auch in den Einzelgemeinden lag die Leerstandsquote beim Zensus noch höher. Nach Expertenaussage ist der Leerstand in den letzten Jahren gesunken, was auch auf die Bemühungen der Kreuzbergallianz zur Reduzierung des Leerstandes zurückzuführen ist (s. u.).

Einschätzungen zu kleinräumigen Leerstandsursachen

Nach Expertenaussage sind keine bestimmten Lagen vom Leerstand betroffen. Auch Lärmbelastung spielt vor Ort keine wesentliche Rolle. Wohnungsleerstand kommt somit vor allem bei Gebäuden mit einem sehr schlechten Sanierungszustand vor. Darüber hinaus sind die Akteure vor Ort seit Jahren bemüht, aktive Leerstände wieder an den Markt zu bringen; im Ergebnis gibt es keine negativen Folgewirkungen von Leerständen.

Umgang mit (künftigen) Leerstandsrisiken

Die Informationen zum Leerstand werden genutzt, um gezielt Leerstände wieder zu vermarkten. In der Kreuzbergallianz gibt es dazu einen Grundsatzbeschluss „Innen- vor Außenentwicklung“. Die Entwicklung von Baulücken wird forciert und es gibt Förderprogramme, die sich auf den Bestandserwerb richten (u. a. Beratungsgutscheine für die Beratung durch einen Architekten, wie man ein Bestandsgebäude an eigene Anforderungen anpassen kann). Zwischen 2014 und 2018 wurden insgesamt 364 Leerstände, Baulücken und Leerstandsrisiken wieder einer dauerhaften Nutzung in der Kreuzbergallianz zugeführt. Seit August 2019 werden zudem so genannte Innenentwicklungslotsen in den Kommunen eingesetzt. Die aus dem Ort stammenden ehrenamtlichen Lotsen werden geschult, um Eigentümer von leerständen bzw. vom Leerstandsrisiko betroffenen Gebäuden sowie Baulücken mit dem Ziel anzusprechen, diese wieder einer Nutzung zuzuführen.

Tabelle 3
Leerstandsauswertung Kreuzbergallianz (2019)

	Leerstandsquote (Wohngebäude) in % 2019	Leerstandsquote (Wohnungen) in % Zensus 2011
Bischofsheim a. d. Rhön	4,0	5,8
Oberelsbach, Markt	3,4	5,5
Sandberg	5,2	6,8
Schönau a.d.Brend	6,5	3,6
Kreuzbergallianz gesamt	4,4	5,7

Quelle: Kreuzbergallianz, Zensus 2011

Abbildung 17
Ortstypische Siedlungsstruktur



Foto: Kreuzbergallianz

3.2 Kleinräumige Analyse auf Ebene der Zensus-Gitterzellen

Die kleinste Analyseeinheit des Zensus 2011 war bislang auf die Gemeindeebene beschränkt. Durch eine Änderung des Bundesstatistikgesetzes im Jahr 2013 sind mittlerweile jedoch kleinräumige Daten für Gitterzellen von 100m x 100m flächendeckend verfügbar.²² In den in den sechs Fallstädten/-regionen gibt es insgesamt über 100.000 solcher Gitterzellen, davon sind rund 15.000 Zellen mit Wohnungen bebaut.

Diese 15.000 Gitterzellen werden im folgenden Kapitel für die sechs Fallstädte bzw. -regionen ausgewertet, um Zusammenhänge zwischen Gitterzellen mit (hohem) Leerstand und anderen kleinräumig verfügbaren Charakteristika aufzuzeigen. Für diese kleinräumige Leerstandsanalyse steht also nicht die Leerstandsquote einer Gemeinde zur Diskussion, sondern der Anteil bewohnter Gitterzellen mit (hohem) Leerstand.

Kleinräumige Verteilung und Konzentration von Leerstand

Leerstand ist nicht gleich Leerstand. Für die Stadtentwicklung entscheidend ist auch, ob der Leerstand stadtbildprägend wirkt. Unstrittig ist, dass

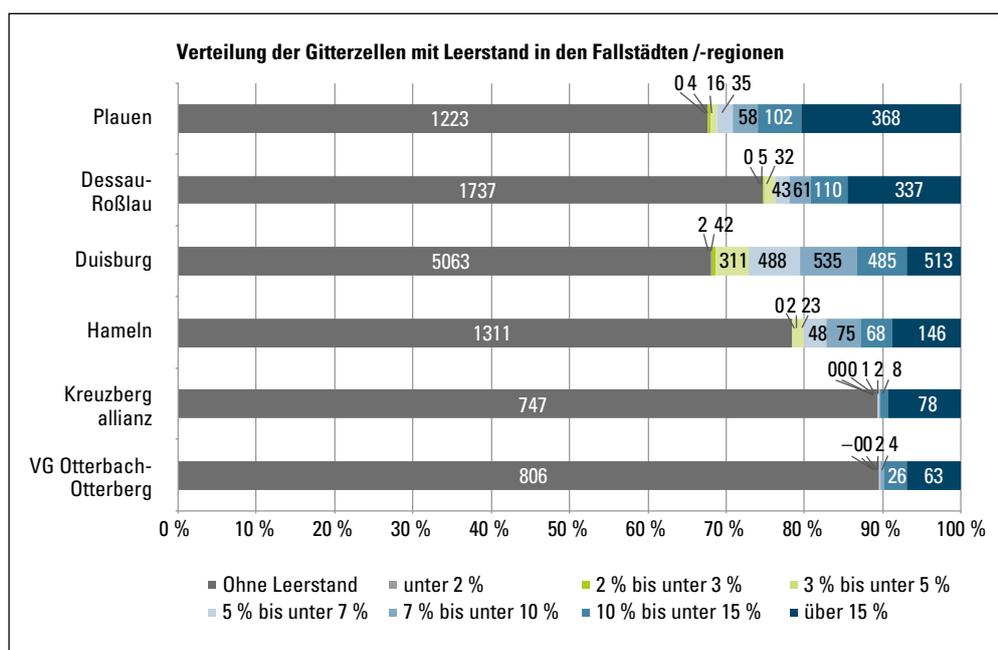
das Stadtbild bei gegebener Leerstandsquote vor allem durch die Situation im Zentrum geprägt wird. Darüber hinaus dürften die Meinungen aber auseinander gehen, wodurch das Stadtbild mehr geprägt wird: wenn es in allen (zentrumsfernen) Stadtteilen Leerstände gibt oder wenn in einigen Stadtteilen besonders viele auftreten. Die Antwort dürfte auch von der jeweiligen Perspektive abhängen: So bleiben etwa einem Besucher oder Bewohner, der sich nur im Zentrum aufhält, konzentrierte Leerstände in Problemgebieten womöglich verborgen; wer dagegen die komplette Stadt überblickt, der begegnet auch den konzentrierten Leerständen (er könnte andererseits gut über die Stadt verstreute Leerstände auch übersehen).

Hohe Leerstandsquoten können sich in wenigen Zellen „verstecken“

Zieht man als grobes Maß für räumliche Konzentration zunächst einmal den schieren Anteil an Gitterzellen mit Leerständen heran, dann zeigt sich zunächst, dass der Leerstand innerhalb der einzelnen Fallstädte tatsächlich sehr unterschiedlich verteilt ist (vgl. Abbildung 18). Obwohl Plauen und Dessau-Roßlau eine ähnliche Leerstandsquote haben (15% bzw. 14%; vgl. Tabelle 2), findet man in Plauen in jeder dritten Gitterzelle Leerstand (32%),

(22) Die Leerstandsquote auf Gemeindeebene und der aus den Gitterzellen abgeleiteten Quote für eine Gemeinde kann aus Geheimhaltungsgründen abweichen.

Abbildung 18
Verteilung der Gitterzellen mit Wohnbebauung nach Leerstandsklassen in den Fallstädten/-regionen



Quelle: Zensus 2011, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnung

während dies in Dessau-Roßlau nur in jeder vierten Zelle der Fall ist (25%; vgl. Abbildung 18). Auch Duisburg und Hameln haben eine ähnliche Leerstandsquote (je 5%), dennoch findet man in Duisburg in jeder dritten Gitterzelle Leerstand (32%), in Hameln aber nur in etwa jeder vierten Zelle (22%).

Anders in der Kreuzbergallianz und in der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, hier gibt es keine Unterschiede in der Verteilung: Die Leerstandsquote ist in beiden Regionen ähnlich hoch (je 6%) und man findet jeweils in jeder neunten Gitterzelle auch Leerstand (je 11%).

Nicht viel Leerstand, aber konzentrierter Leerstand fällt ins Auge

Die Erklärung für die unterschiedliche Verteilung der Leerstände liefert eine Analyse der Konzentrationen. Dazu wird nicht nur betrachtet, ob Zellen Leerstand aufweisen oder nicht, sondern auch das Ausmaß des Leerstandes innerhalb der Zelle berücksichtigt (Leerstandsklassen). Wenn man so will, dann gibt ein hoher Anteil Gitterzellen mit Leerstand an, wie leicht man in der Gemeinde auf Leerstand stößt; demgegenüber gibt das Ausmaß des Leerstandes in der Zelle an, wie auffällig die Leerstände in der entsprechenden Zelle dann ins Auge fallen.

So zeigt der Vergleich von Plauen mit Duisburg, dass man in beiden Städten relativ schnell Leerstand findet (je 32% aller Zellen sind betroffen); in Plauen fallen die Leerstände in den betroffenen Quartieren aber eher auf, weil es dort mehr Zellen mit hohem Leerstand gibt (vgl. Kategorie „über 15%“ in Abbildung 18). Anders formuliert: In Plauen wie in Duisburg sind anteilig gleich viele Zellen von Leerstand betroffen, Plauen hat aber eine höhere Leerstandsquote also ballt sich der Leerstand dort stärker. Das bedeutet: innerhalb der betroffenen Zellen oder Quartiere dürften die Leerstände in Plauen stärker ins Auge fallen, weil sie dort konzentrierter vorkommen.

Und jetzt wird auch klar, wie die Kreuzbergallianz und die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg eine leicht höhere Leerstandsquote als Hameln oder Duisburg haben können (je 6% statt 5%), aber anteilig dennoch nur halb so viele Zellen von Leerstand betroffen sind: In den beiden Kleingemeinden ist der Leerstand in den wenigen betroffenen Zellen eben stärker konzentriert.

Starke Konzentration hoher Leerstände in Plauen und Dessau-Roßlau...

Die Konzentration der Leerstände kann auch kartografisch aufgezeigt werden. Dann wird zudem sichtbar, in welchen konkreten Stadtteilen Leerstände konzentriert auftreten. So zeigt sich, dass in Dessau-Roßlau hoher Leerstand (über 15%) überwiegend im zentralen und südlichen, innerstädtischen Bereich von Dessau sowie in den Ortsteilen Altena, Ziebigk und Dessau-Süd vorkommt (vgl. Karte 4). Zudem findet man im zentralen Bereich von Roßlau eine Konzentration von Gitterzellen mit einem extrem hohen Leerstand von über 20%. Auch in Plauen konzentriert sich hoher Leerstand überwiegend im innerstädtischen Bereich sowie im südlichen Bereich des Ortsteils Haselbrunn (vgl. Karte 5). Auffällig sind annähernd flächendeckende Leerstände im zentralen Stadtgebiet.

...disperse Verteilung mit einzelnen Brennpunkten in den anderen Fallstädten

In Duisburg ist der Leerstand weitaus disperser (vgl. Karte 4). Auffällige Konzentrationen von Gitterzellen mit hohem Leerstand über 15% sind lediglich in Marxloh erkennbar. In Hameln tritt hoher Leerstand (über 20%) im gesamten Stadtgebiet nur punktuell auf (vgl. Karte 4). Ebenso sind in der Kreuzbergallianz nur sehr wenige bewohnte Gitterzellen von Leerstand betroffen (vgl. Karte 5). Ähnliches gilt für die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, in der man hohen Leerstand punktuell in den größeren verbandsangehörigen Gemeinden findet (vgl. Karte 5).

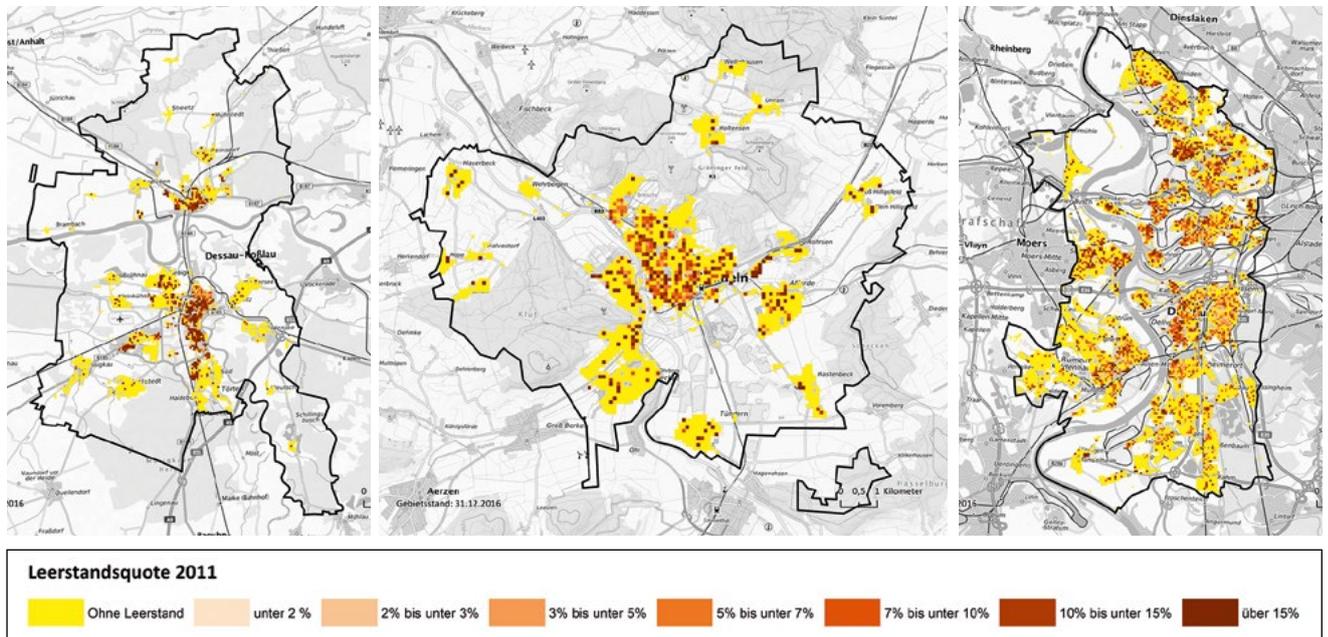
Leerstandsquote und Preisniveau

Leerstehende Wohnungen haben oftmals negative Ausstrahlungseffekte. Diese sollten sich in den Preisen widerspiegeln. Der Zusammenhang zwischen Mietpreis und Leerstand ist jedoch schwer nachzuweisen. Zwar liegen die Mietniveaus der Gitterzellen ohne Leerstand meist höher als der städtische Durchschnitt, allerdings wird das erwartete Mietpreisgefälle mit zunehmendem Leerstand nur bedingt sichtbar.

Vielversprechender erscheinen Nachweise von Zusammenhängen zwischen Preisentwicklung und Leerstand (vgl. Abbildung 19). So zeigt sich auf Ebene der Gitterzellen tatsächlich eine gewisse, wenn auch nicht systematische, positive

Karte 4

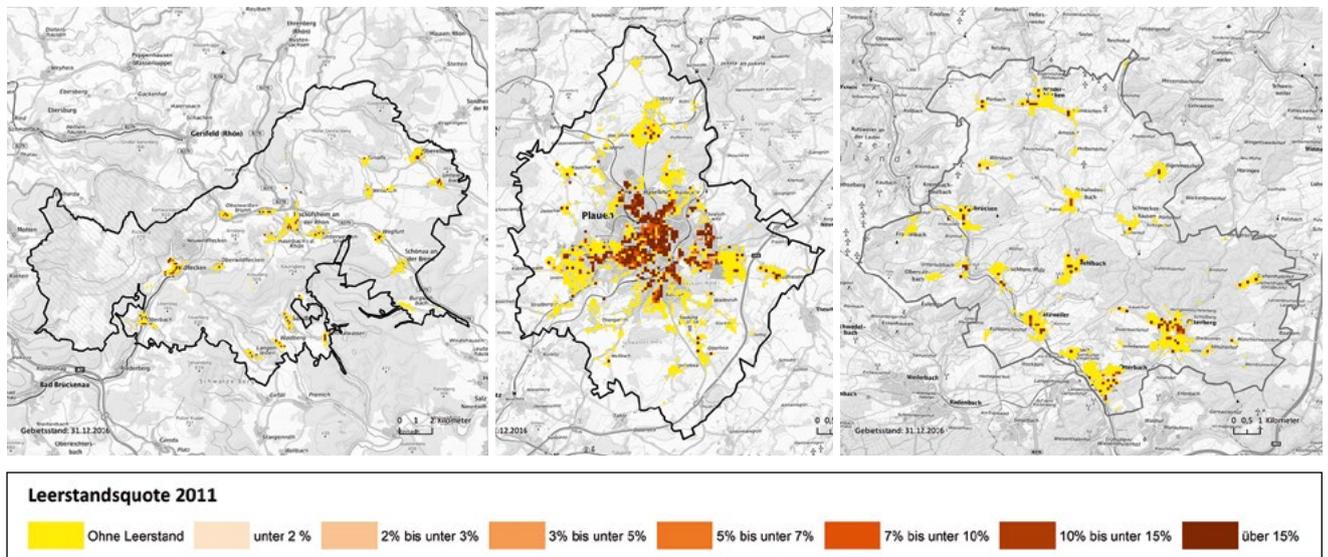
Kleinräumige Leerstandsquote in Dessau-Roßlau, Hameln und Duisburg



Datenbasis: Zensus 2011 © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2017, © GeoBasis-DE/BKG 2018, Gebietsstand: 31.12.2016

Karte 5

Kleinräumige Leerstandsquote in der Kreuzbergallianz*, Plauen und der VG Otterbach-Otterberg



Datenbasis: Zensus 2011 © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2017, © GeoBasis-DE/BKG 2018, Gebietsstand: 31.12.2016

* In der kleinräumigen Analyse umfasst die Kreuzbergallianz noch die Gemeinde Wildflecken, die erst vor kurzem aus der Kreuzbergallianz ausgetreten ist

Korrelation zwischen Preisanstieg und keinem bzw. geringem Leerstand. Insbesondere in Dessau-Roßlau ist dies der Fall (höchster Preisanstieg bei 2% bis unter 3% Leerstand), aber auch in Plauen (höchster Preisanstieg bei 0% Leerstand). Duisburg fällt hingegen durch seine homogene Preisentwicklung in nahezu allen Leerstandsklassen auf.

Die Analyse könnte wohl aussagekräftigere Ergebnisse liefern, wenn man die Mietpreise lokal noch trennschärfer messen könnte. Idealerweise müsste man die Preise sowie deren Entwicklung in Nachbarwohnungen im Haus und in Nebenhäusern kennen. Eine solche Auswertung ist dann aber nicht mehr per desk-research durchführbar, sondern würde umfangreiche Vor-Ort-Recherchen erfordern. Zudem müssten solche Leerstände ausgenommen werden, die im Stadtbild weniger prägend wirken. Besonders prägend wirken z. B. Leerstände, wenn sie sich lokal stark konzentrieren oder bereits rein optisch als „Schandfleck“ zu erkennen sind.

Solche preisdämpfenden Effekte bzw. negativen Ausstrahlungseffekte werden auch von den Akteuren aus den Fallstädten/-regionen bestätigt. In Duisburg treten immer dort Trading-down-Effekte auf, wo sich Leerstand räumlich konzentriert. Auch in Plauen werden negative Ausstrahlungseffekte

festgestellt, wenn sich Leerstand räumlich konzentriert. Die Akteure weisen aber auch darauf hin, dass negative Effekte nicht ausschließlich auf den Leerstand zurückgeführt werden können, sondern oft auch Ergebnis unterschiedlicher, sich überlagernder Effekte sind (u. a. Sozialstruktur, Leerstand, Zustand des Wohnumfelds).

Leerstandsquote und Erreichbarkeiten

Zwischen Leerstand und schlechteren Lagen ist ein Zusammenhang zu vermuten. Deswegen wird im folgenden Abschnitt der Zusammenhang von Leerstand und der Erreichbarkeit zentraler Infrastrukturangebote analysiert. Für jede Fallstadt/-region wurden dazu die mittleren Distanzen von zentralen Versorgungsangeboten zu einer Distanzkennziffer aggregiert.²³ Anschließend wurden diese Distanzen über die Abweichung zum städtischen Durchschnitt normiert. Der Wert 1 entspricht somit dem städtischen Durchschnitt. Werte oberhalb (unterhalb) von 1 symbolisieren eine überdurchschnittliche (unterdurchschnittliche) Distanz zu den zentralen Infrastrukturangeboten.

Auffällig sind zunächst die hohen Distanzkennziffern von Gitterzellen ohne Leerstand. In fast allen Fallstädten/-regionen weisen sie die höchsten Werte auf.²⁴ Betrachtet man lediglich die Distanzen von Gitterzellen mit Wohnbebauung und Leerstand,

(23)

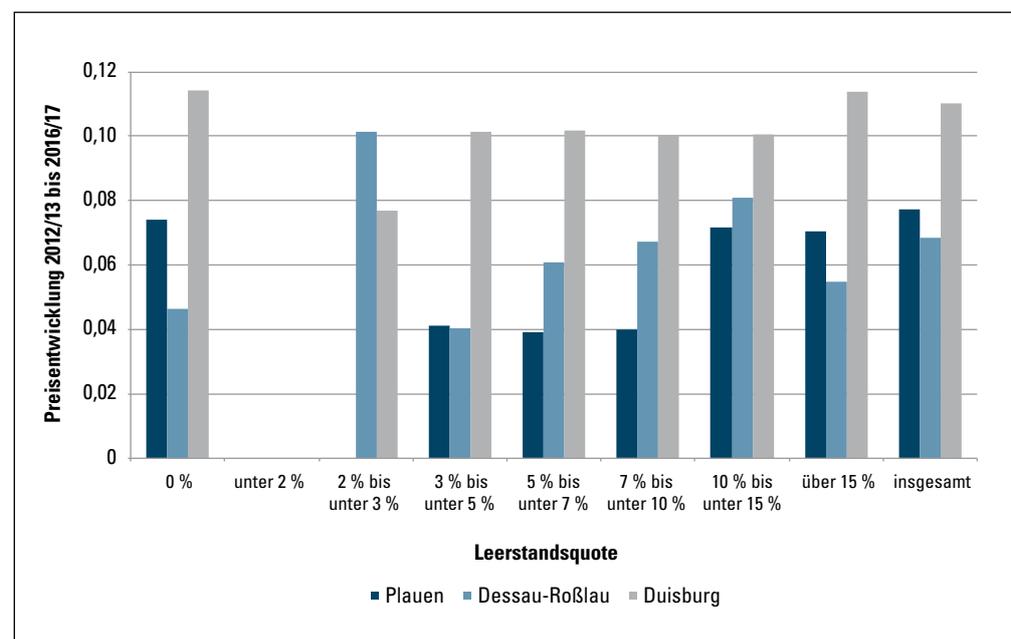
Konkret: Die fußläufige Entfernung in Metern zu ÖPNV-Haltestellen, Supermärkten, Ärzten, Naherholungsgebieten, Kindertageseinrichtungen. Für die Erreichbarkeit wurden die Daten aus dem OpenStreetMap Projekt herangezogen.

(24)

Bewohnte Gitterzellen am Stadtrand (z. B. reine EFH-Wohngebiete) haben häufig keinen Leerstand.

Abbildung 19
Preisentwicklung 2012/13 bis 2016/17 und Leerstand

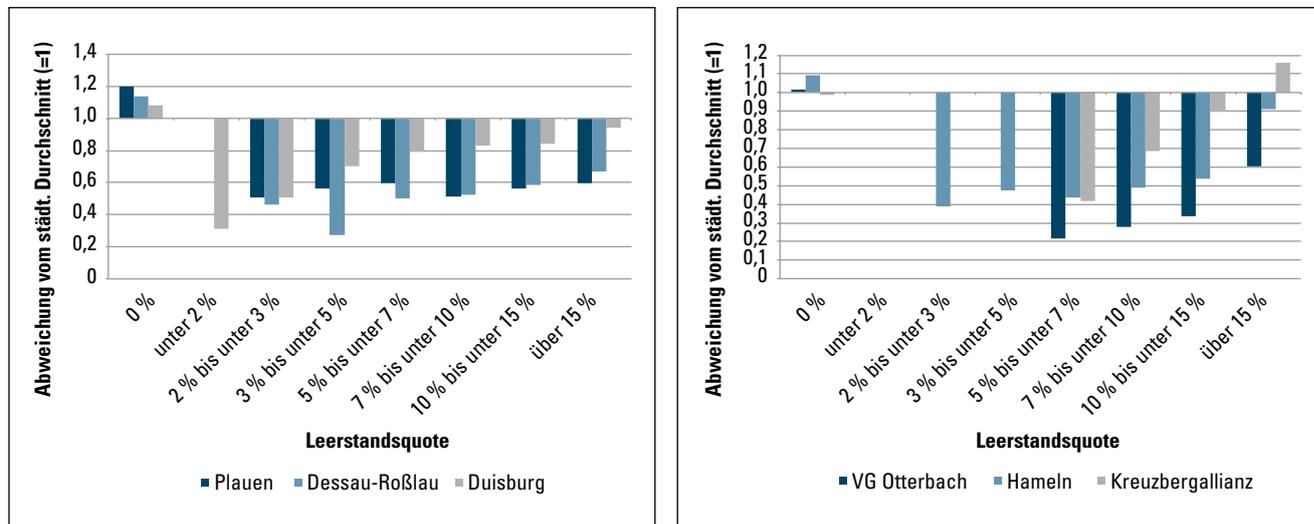
Auswahl: Plauen, Dessau-Roßlau und Duisburg



Quelle: Zensus 2011, Statistisches Bundesamt, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

Abbildung 20
Durchschnittliche Distanzen von zentralen Infrastrukturanangeboten nach Leerstandsklassen

Auswahl: Plauen, Dessau-Roßlau, Duisburg (links) sowie VG Otterbach, Hameln und Kreuzbergallianz (rechts)



Quelle: Zensus 2011, © Statistisches Bundesamt, OpenStreetMap und Mitwirkende, eigene Berechnung

so fällt dagegen auf, dass die Distanzkennziffer erwartungsgemäß mit Zunahme des Leerstandes mehrheitlich ansteigt. Das heißt, der Leerstand ist dort höher, wo zentrale Infrastrukturen weiter weg liegen. Mit anderen Worten: Gitterzellen mit hohem Leerstand haben häufig eine schlechtere Erreichbarkeit bzw. längere Distanzen zu zentralen Infrastrukturen. Dieser Zusammenhang wird insbesondere von Vertretern der ländlicher geprägten Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg bestätigt. Hier häufen sich Leerstände in der den schlechter versorgten Kommunen des „Alten Landes“. In den übrigen Fallstädten kann dieser Zusammenhang nicht empirisch nachgewiesen werden und liegt höchstens kleinräumig bzw. punktuell vor.

Leerstandsquote und Lärmbelastung

Neben der Lage oder Erreichbarkeit führt auch Lärmbelastung zu einer geringeren Wohnqualität. Deswegen wird im folgenden Abschnitt untersucht, wie stark der Zusammenhang zwischen

Leerstand und der Lärmbelastung ausfällt.²⁵ Dazu wird der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L-DEN) der Lärmbelastungen von Hauptverkehrsstraßen sowie Haupteisenbahnstrecken herangezogen, soweit diese Daten verfügbar sind.²⁶ Die prozentuale Verteilung von wohnbebauten Gitterzellen mit und ohne Lärmbelastung variiert in den Fallstädten bzw. -regionen erheblich.²⁷ Unabhängig davon zeigt sich, dass Leerstand in Gitterzellen mit Lärmbelastung häufiger auftritt, als in Gitterzellen ohne Lärmbelastung (vgl. Abbildung 21a). Am deutlichsten wird dies in Hameln: Nur 37% der Gitterzellen mit Wohnbebauung ohne Leerstand sind von Lärm betroffen, für Gitterzellen mit Leerstand hingegen ist dies fast doppelt so häufig der Fall (69%). Dies liegt laut Aussage der Akteure vor Ort an der exponierten Lage der äußeren Kernstadt, welche von zwei Bundesstraßen von der inneren Kernstadt getrennt ist. Die Lärmexposition an den Bundesstraßen ist besonders hoch und Leerstand tritt hier vermehrt auf.

(25) Grundlage für die Identifizierung von lärmbelasteten Arealen bilden die Lärmkarten, welche nach einheitlichen EU-Verfahren basierend auf der Umgebungs-lärmrichtlinie erstellt werden.

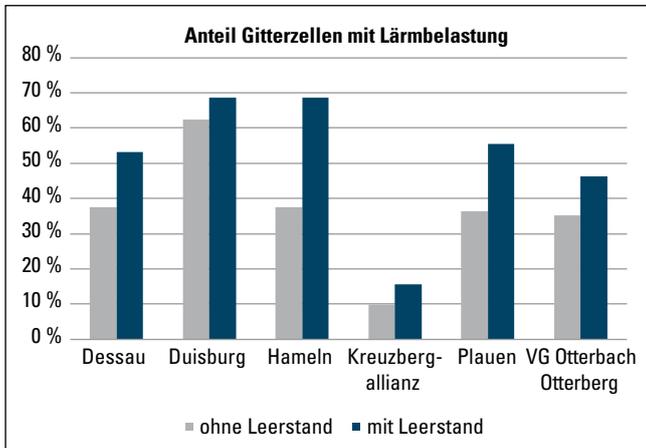
(26) Diese Daten liegen nicht für alle Fallstädte bzw. -regionen vor. Insbesondere in den eher ländlich geprägten Fallregionen VG Otterbach-Otterberg, Hameln und der Kreuzbergallianz, mit einem relativ geringen Verkehrsaufkommen der Hauptstraßen und Eisenbahnstrecken, werden die oben genannten Schwellenwerte nicht überschritten. Für Streckenabschnitte, die unterhalb dieser Schwellenwerte liegen, werden daher keine Angaben gemacht, obwohl davon auszugehen ist, dass es auch auf den weniger frequentierten Streckenabschnitten zu Lärmbelastungen kommt.

(27) Als lärmbelastete Gitterzellen gilt, wenn der mittlere Schallpegel (Tag-Abend-Nacht-Index: L-DEN) einen Wert von 55 dB(A) überschreitet.

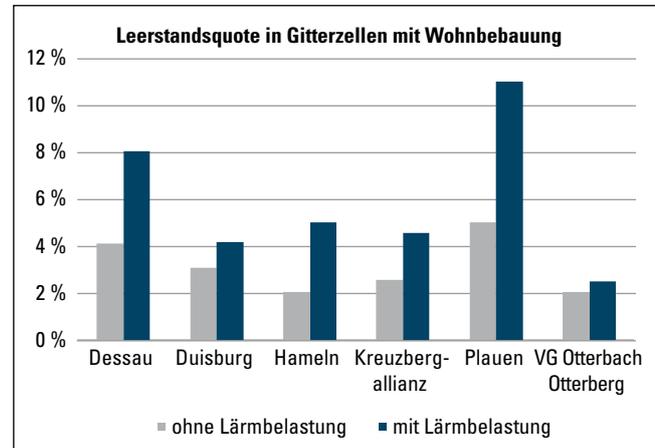
Abbildung 21

Gitterzellen mit Wohnbebauung nach Lärmbelastung und Leerstand in den Fallstädten/-regionen

a) Anteil lärmbelasteter Gitterzellen mit und ohne Leerstand



b) Mittlere Leerstandsquote der Gitterzellen mit und ohne Lärmbelastung in den Fallstädten/-regionen



Quelle: Zensus 2011, © Statistisches Bundesamt, OpenStreetMap und Mitwirkende, Lärmkarte: © Eisenbahn-Bundesamt (2017), © MULNV-NRW, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, © Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft eigene Berechnung

Nur wenig Unterschiede bezüglich der Betroffenheit von Lärm und Leerstand zeigt sich in Duisburg (62% ohne Leerstand, 69% mit Leerstand). Die geringere Differenz folgt allerdings eher einem Niveaueffekt, da ohnehin sehr viele Gitterzellen mit Wohnbebauung sowohl von Leerstand als auch von Lärm (vgl. Abbildung 21a) betroffen sind. Die Akteure vor Ort bestätigen, dass exponierte Lagen entlang von Hauptverkehrsstraßen in Duisburg besonders von Leerstand betroffen sind.

Die Verschneidung der Gitterzellen mit Wohnbebauung und der Lärmbelastung erlaubt auch Rückschlüsse zum Leerstandsniveau: In allen Fallstädten sind die durchschnittlichen Leerstandsquoten der Gitterzellen mit Wohnbebauung höher, wenn diese von Lärm betroffen sind. Insbesondere in Dessau-Roßlau und in Plauen ist dieser Unterschied sehr ausgeprägt (vgl. Abbildung 21b).

3.3 Zusammenfassung: Analyse von Fallstädten und Gitterzellen

In den Fallstädten kommen unterschiedliche Methoden der Leerstandserfassung zum Einsatz: Nutzung von Ver- und Entsorgungsdaten, Begehung und Befragung sowie Abgleich von Einwohner- und Gebäudedaten. In den meisten Fällen erfolgt eine Kombination von zwei Methoden zur Verifizierung der Ergebnisse. Leerstand findet sich in den städtischen Gebieten vor allem

im Geschosswohnungsbau. In den sehr ländlichen Gebieten mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Hofstellen ländlicher Gemeinden der Kreuzbergallianz sind diese Wohngebäude von Leerstand betroffen.

Bewertung der Methoden

Die Messung über Stromzähler oder der Abgleich von Einwohner- und Gebäudedaten sind die eleganteren Methoden, weil sie skalierbar und einfach zu wiederholen sind. Allerdings liefern sie meist keine qualitativen Informationen über die Wohnungen bzw. die Gebäude. Deswegen müssen anderweitig vorhandene Daten hinzugespielt werden. Dies kann zu Konflikten mit dem Datenschutz führen. Verfeinerungen der Methodik führen zu einer besseren Trefferquote der Leerstände, verschlechtern aber fast immer auch die zeitliche Vergleichbarkeit.

Während die beiden genannten Methoden hohe Anfangsinvestitionen erfordern (Ausschluss von Nicht-Wohnungszählern und Festlegung von Mindestverbräuchen bzw. Einrichtung einer abgeschotteten Statistikstelle), kommen Methoden wie Begehung oder Befragung schneller zu Ergebnissen. Die Kehrseite: Der Aufwand muss jedes Jahr wiederholt werden (kaum Effizienzgewinne), aus Kostengründen erfolgen dann oft keine regelmäßigen Updates oder Teilgebiete werden aus

Kostengründen nicht erhoben (lückenhafte Abdeckung). Diese Methode hat Vorteile, wenn nur das Ausmaß der Leerstände in einzelnen Brennpunkten oder in Quartieren mit besonderen Leerstandsproblemen erfasst werden soll.

Leerstandsdauer

Sämtliche Fallbeispiele leiden unter strukturellem Einwohnerschwund durch Sterbeüberschuss und Abwanderung. Insofern sind auch die allermeisten Leerstände strukturell bedingt und enden oft nur mit Rückbau. Im Zuge der Flüchtlingszuwanderung sind zwar vielerorts die Einwohnerzahlen gegen den Trend gestiegen. Im Umkehrschluss sind die Leerstandsniveaus gesunken bzw. wurde die Leerstandsdauer kürzer. Dies waren jedoch vorübergehende Effekte, so dass die Leerstände und deren Dauer künftig aller Wahrscheinlichkeit nach wieder ansteigen werden.

Leerstandsursachen und Folgewirkungen

Leerstandsursache ist immer ein Überangebot an Wohnungen. Die Verortung der Leerstände steht dann sehr häufig in engem Zusammenhang mit schlechtem Sanierungszustand – wobei Ursache und Wirkung hier nicht immer zu trennen sind. In den Kernstädten existieren dagegen eindeutiger Kausalzusammenhänge mit Verkehrs- und Lärmbelastungen sowie mit gewerblichen und industriellen Nutzungen; an den Stadträndern und in Vororten kommt eine schlechtere Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen hinzu. Das Baualter und der Gebäudetyp (Plattenbau, Altbau) spielten in den Fallstädten demgegenüber eine untergeordnete Rolle.

Bei Konzentration von Leerständen kommt es zu Folgewirkungen mit negativen Ausstrahlungseffekten (trading down). Dies passiert jedoch nur bei strukturellen und nicht bei temporären Leerständen (z. B. Quartierssanierung). Großflächiger, struktureller Leerstand in einzelnen Brennpunkten steht dann oft auch im Zusammenhang mit multiplen Problemlagen im Quartier (Verkehrs-/Lärm, Erreichbarkeit, Sozioökonomie).

Einschätzungen und Maßnahmen hinsichtlich künftiger Leerstände

Beim Umgang mit den Wohnungsleerständen wird zum einen versucht, die Bestände durch Aktivierung/Sanierung wieder auf den Markt zu bringen. Auf der anderen Seite erfolgt auch der gezielte

Rückbau von nicht mehr marktfähigen Beständen – idealerweise in Kombination mit Auflockerung, Aufwertung und Wohnumfeldverbesserungen. Während der Rückbau in der Vergangenheit vor allem größere Bestände im Besitz weniger Wohnungsunternehmen betraf, könnten mancherorts künftig vermehrt Bestände vieler Einzeleigentümer im Vordergrund stehen; der Rückbau wird hierdurch wesentlich aufwendiger.

In Kernstädten schrumpfender Regionen trägt zur Reaktivierung des Leerstandes eine Zuwanderung von Älteren aus dem Umland bei. Hier wirkt die bessere Versorgungssituation als Anziehungsfaktor. Verschiedene Maßnahmen können hier in unterschiedliche Richtungen wirken: gezielte Umzugsimpulse durch Leerstandslotsen können diesen Prozess einerseits unterstützen, führen aber „nur“ zu einer Verschiebung der Leerstände. Bürgerbusse und andere mobile Angebote können den Prozess andererseits auch abmildern. Idealerweise erfolgt eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden, inwiefern die Erreichbarkeit der Kernstadt verbessert (Umland reaktivieren) oder der Zuzug in die Kernstadt forciert werden soll (Umland entleeren).

Qualitative Verbesserungen im Wohnungsbestand können die Abwanderung bekämpfen. Idealerweise erfolgen solche Verbesserungen im Bestand, damit der Leerstand minimiert wird. Auch einzelne Neubauvorhaben in Baulücken oder im Siedlungszusammenhang sind hilfreich. Dann steigt der Leerstand im Bestand zwar anderswo (i. d. R. im Geschoss), das ist aber immer noch besser als ein verstärkter Wegzug.

Positive Entwicklungen

In Duisburg wird der Leerstand schon sehr lange und sehr kleinräumig erhoben. Eine Weiterentwicklung der Methode widmet sich aktuell der Aktivierung von Wohnungsleerständen für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt.

In Dessau-Roßlau und Plauen ist der Wohnungsleerstand in den letzten Jahren durch Rückbaumaßnahmen relativ stabil geblieben. Eine Auflockerung durch Rückbau wirkt vor allem in Kombination mit einer Aufwertung der verbleibenden Bestände und des Wohnumfeldes.

Die Beobachtung der Leerstände wurde in Hameln von Gebäudeart, Gebäudealter und Gebäudenutzung nunmehr auch auf das Wohnumfeld, den Bauzustand und den Verkehrslärm ausgedehnt und in einem integrierten Stadtentwicklungskonzept

zusammengefasst, das das bestehende Wohnraumversorgungskonzept aktualisiert.

In Otterbach-Otterberg und in der Kreuzbergallianz wird die Wohnungsnachfrage durch Einsatz von Leerstandsloten verstärkt auf den Bestand anstelle von Neubau gelenkt. In der Kreuzbergallianz wird damit auch die Strategie „Innen- vor Außenentwicklung“ forciert, die im Zeitraum zwischen 2014 und 2018 bereits erste Erfolge vorweisen konnte: Insgesamt 364 Leerstände, Baulücken und Leerstandsrisiken wurden dort wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt.

Analyse von Zensus-Gitterzellen

Die Auswertung der Zensusergebnisse auf Ebene der 100 m x 100 m-Gitterzellen ermöglicht Aussagen unterhalb der Gemeindeebene. Insbesondere durch die Kombination bzw. die Verschneidung mit anderen kleinräumigen Daten lassen sich neue Erkenntnisse gewinnen:

- einen Zusammenhang zwischen Leerstand und Erreichbarkeiten von zentralen Infrastrukturangeboten
- einen Effekt von Lärmbelastung auf den Leerstand
- Tendenzen zwischen der Entwicklung von Immobilienpreisen und Leerstand

Weiterer Forschungsbedarf

Die Zensus-Gitterzellen eignen sich damit durchaus für kleinräumige Analysen unterhalb administrativer Grenzen und sollten zukünftig auch für weitere Beobachtungsebenen in Betracht gezogen werden. Zudem sollten auch andere amtliche Daten auf dieser Ebene zur Verfügung gestellt werden, denn die kleinräumigen Datengrundlagen sind in den meisten Themenfeldern eher unterrepräsentiert.

Auch in der hier vorgenommenen Analyse konnten Datengrundlagen zur Erreichbarkeit oder zur Lärmbelastung nur bedingt flächendeckend und vollständig ausgewertet werden. Dies liegt in erster Linie an der schlechten Verfügbarkeit der Datengrundlagen. Zwar eignen sich die Daten der OpenStreetMap-Gemeinschaft grundsätzlich für kleinräumige Analyse, sie basieren aber auf freiwilligen, subjektiven Erfassungen der Kartierenden²⁸ und unterliegen somit grundsätzlich einer Verzerrung. Hier wäre es wünschenswert, dass auch amtliche Datengrundlagen zur Verfügung stehen würden, um verlässliche Aussagen treffen zu können.

Daten der Lärmkartierung sind kleinräumig verfügbar, allerdings aufgrund der Schwellenwertverfahren nicht für alle Regionen abrufbar, so dass auch hier nur bedingt kleinräumige Aussagen flächendeckend getroffen werden können. Positiv hingegen ist, dass die Daten zur Lärmbelastung über einheitliche EU-Richtlinien aufbereitet werden. Allerdings ist auch hier der Zugang über unterschiedliche Datenhalter in unterschiedlichen Datenformaten erschwert. Eine Homogenisierung der Datenverfügbarkeit über eine zentrale (amtliche) Datenstelle wäre wünschenswert.

(28)

Zum Beispiel könnte ein Bio-Supermarkt kartiert sein, wenn er dem Kartierenden wichtig ist, der Discounter ist dann aber evtl. nicht kartiert, da der Kartierende dort nicht hingehet (oder umgekehrt).

4 Entwicklung der regionalisierten, bundesweiten Leerstände

Die aktuellsten amtlichen Daten zum Leerstand liefert der Zensus aus dem Jahr 2011. Diese Daten werden im Folgenden bis zum aktuellen Rand des Jahres 2016 fortgeschrieben (Rückwärtsprognose) und darüber hinaus die zukünftige Entwicklung bis zum Jahr 2030 prognostiziert (Vorwärtsprognose).

Die Rückwärtsprognose stützt sich dabei auf eine buchhalterische Berechnung, wonach *ceteris paribus* der Leerstand mit jedem Neubau steigt und mit jedem zusätzlichen Haushalt bzw. mit jedem Wohnungsabgang sinkt. Die Ist-Zahlen für Neubau und Bevölkerungszuwachs im Zeitraum 2011 bis 2016 sind bekannt, Wohnungsabgänge und Haushaltszuwachs wurden geschätzt. Dieses Vorgehen ermöglicht jedoch nur die Berechnung von Leerständen insgesamt. Zur Berechnung der segmentspezifischen Leerstandsentwicklung, differenziert nach Eigenheimen und Geschosswohnungen, wurde deswegen zusätzlich auch eine Priorisierungsregel für die Verwendung der Neubauten festgelegt.

Die Vorwärtsprognose stützt sich nachfrageseitig auf eine Bevölkerungsprognose, aus der eine Haushalts- sowie eine Nachfrageprognosen differenziert für Eigenheime und Geschosswohnungen abgeleitet wurden. Für die Entwicklung des Wohnungsangebotes wurde unterstellt, dass die Zahl der Fertigstellungen genau dem Nachfragezuwachs entspricht; darüber hinaus wurden Wohnungsabgänge geschätzt. Künftiger Leerstand ergibt sich demnach durch regional schrumpfende Nachfrage (nach einem Peak) sowie durch qualitative Zusatznachfrage, die trotz Leerstand Neubau erfordert.

Die qualitative Zusatznachfrage ist ein Alternativkonzept zum klassischen Ersatzbedarf und beschreibt wie dieser einen rein quantitativ nicht erforderlichen Neubau. Sie wird sichtbar vor allem in demographischen Schrumpfungregionen, wenn es trotz sinkender Nachfrage immer noch beachtliche Fertigstellungen gibt. Sie begründet sich darin, dass Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Insbesondere aber variiert die qualitative Zusatznachfrage zeitlich und regional. Damit ist sie – anders als der Ersatzbedarf – kein fester Anteil am Wohnungsbestand. Vielmehr werden ihre Bestimmungsfaktoren empirisch aus Merkmalen des Gebäudebestandes oder der Marktdynamik abgeleitet.

4.1 Rückwärtsprognose: Leerstandsentwicklung 2011 bis 2016

Wohnungsleerstand entsteht, wenn das Angebot größer ist als die Nachfrage. Eine Fortschreibung des Leerstandes auf Basis des Zensus 2011 bis zum Jahr 2016 muss also die Entwicklung von Angebot und Nachfrage analysieren. Das Angebot steigt durch Neubau²⁹ und sinkt durch Abgang (Abriss, Zusammenlegung oder Zweckentfremdung). Die Nachfrage steigt durch eine Zunahme der Wohnungsnachfrage (mehr Einwohner, sinkende Haushaltsgröße/weniger Wohngemeinschaften).³⁰ Rein buchhalterisch kann demnach der Leerstand mit einer einfachen Formel fortgeschrieben werden:

$$\begin{aligned} \text{Leerstand (t)} &= \text{Leerstand (t-1)} \\ &+ \text{Fertigstellungen (t)} \\ &- \text{Abgang (t)} \\ &- \Delta \text{ Nachfrage (t)} \end{aligned}$$

Wobei *t* das aktuelle Jahr bezeichnet, (*t-1*) das vergangene Jahr und Δ die Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Die Variablen sind im Prinzip bekannt...

Der Leerstand für 2011 ist mit dem Zensus erfasst. Für *t* = 2012 ist also *t-1* der Leerstand von 2011, ebenso die Fertigstellungen und die Veränderung der Nachfrage in *t*=2012. Der Wohnungsabgang wird von der amtlichen Statistik erfahrungsgemäß untererfasst, deswegen werden hier Quoten unterstellt.³¹

...zur Verortung nach Gebäudearten sind Annahmen erforderlich...

Allerdings lässt sich mit dieser Formel nur die Gesamtzahl der Leerstände, nicht aber eine Verortung der Leerstände in Eigenheimen (EZFH) und Geschosswohnungen (MFH) berechnen. Soll dies ebenfalls erfolgen, müssen konsistente Annahmen über die Verortung und damit über die Präferenzen der Nachfrager respektive die Priorisierung der Befriedigung verschiedener Nachfragearten getroffen werden.

(29) Und ggf. durch die Sanierung zuvor nicht mehr marktaktiver Bestände.

(30) Die Nachfrage steigt auch durch eine Zunahme der Zweitwohnungen und sinkt durch eine Zunahme der Untermieterhaushalte. Wir unterstellen jedoch für beide Größen eine Konstanz.

(31) Die jährliche Abgangsquote für Eigenheime beträgt 0,1 % und für Geschosswohnungen 0,2 %, der Abgang ist aber höchstens so groß wie der zum Jahresende verbleibende Leerstand. So werden negative Leerstände vermieden.

Im Ergebnis kann auf Basis solcher Annahmebündel die Entwicklung der Leerstände insgesamt auf die beiden Segmente EZFH und MFH verteilt werden. Darüber hinaus kann als „Nebenprodukt“ quantifiziert werden, in welchem Segment welche Nachfrageart befriedigt wurde, welche Neubaureste aus der Verteilung resultieren respektive welche Nachfrage unbefriedigt blieb.³²

...dazu sind unterschiedliche Nachfragearten rückwärts zu prognostizieren...

Zuvor müssen jedoch in einer „Rückwärts-Prognose“ auf Basis der tatsächlichen (!) Einwohnerentwicklung die verschiedenen Nachfragearten – quantitative und qualitative Zusatznachfrage nach Wohnungen in EZFH und MFH – für die Jahre 2011 bis 2016 geschätzt werden. Diese „Rückwärtsprognose“ erfolgt mithilfe des empirica-Prognosemodells (vgl. empirica paper Nr. 244), das von bestimmten Annahmen (z. B. Haushaltsbildung) sowie Präferenzen nach Eigenheimen ausgeht.³³

...und regionale Unterschiede zu beachten

Alle Berechnungen werden auf Ebene der 401 Landkreise und kreisfreien Städte durchgeführt und erst anschließend bundesweit aggregiert. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil Unterschiede in der regionalen Entwicklung in einigen Regionen erheblich sinkende Leerstände, in anderen Regionen steigende Leerstände verursachen. Eine rein bundesweite Betrachtung würde diese Effekte wegsaldieren.

Annahmen und Variationen zur Rückwärtsprognose

Zur Abschätzung der konkreten segmentspezifischen Leerstandsentwicklung werden Verhaltensannahmen getroffen. Diese Annahmen werden später im Rahmen von Variationsrechnungen etwas modifiziert bzw. eingeschränkt.

Verhaltensannahmen

Es wird eine hierarchische Befriedigung der Nachfrage unterstellt. Dabei gelten die folgenden Regeln: Die Nachfrage präferiert EZFH vor MFH, qualitativ vor quantitativ und Neubau vor Leerstand. Demnach werden nachfrageseitig zuerst die Nachfrage nach EZFH und erst dann die Nachfrage nach MFH bedient, innerhalb der Segmente werden zunächst die qualitative Zusatznachfrage und dann die quantitative Zusatznachfrage

berücksichtigt. Diese Annahme wird mit einer höheren Zahlungsfähigkeit der EZFH-Nachfrager respektive der qualitativen Zusatznachfrager begründet. Angebotsseitig gilt bei der Befriedigung dann außerdem „im Neubau vor Leerstand“. Das heißt, solange neu gebaute Eigenheime frei stehen, wird auch zusätzliche MFH-Nachfrage dort befriedigt und noch nicht in Geschosswohnungen. Außerdem werden Leerstände erst dann berücksichtigt, wenn im jeweiligen Segment alle neuen Gebäude belegt sind. Diese Annahme wird damit begründet, dass die höhere Qualität jeweils zuerst nachgefragt wird, wobei annahmegemäß EZFH eine höhere Qualität als MFH und Neubauwohnungen eine höhere Qualität als Bestandswohnungen aufweisen. Außerdem werden nicht befriedigte Nachfragerreste ins Folgejahr übernommen.^{34,35}

Annahmen zur Priorisierung der Nachfragebefriedigung (Variante A)

1. Zuerst wird die qualitative EZFH-Zusatznachfrage befriedigt, dies erfolgt ausschließlich im EZFH-Neubau (etwaige Reste bleiben unbefriedigt; EZFH = Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern).
2. Als zweites wird die quantitative EZFH-Zusatznachfrage befriedigt, dies erfolgt zunächst im verbleibenden EZFH-Neubau (nachdem qualitative EZFH-Zusatznachfrage befriedigt ist), dann im EZFH-Leerstand. Darüber hinaus verbleibende Reste werden zunächst auch im MFH-Neubau, dann im MFH-Leerstand befriedigt.
3. Als drittes wird die qualitative MFH-Zusatznachfrage befriedigt: zuerst im ggf. verbleibenden EZFH-Neubau (nachdem gesamte EZFH-Zusatznachfrage befriedigt ist), dann im MFH-Neubau (etwaige Reste bleiben unbefriedigt; MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).
4. Zuletzt wird die quantitative MFH-Zusatznachfrage befriedigt: zuerst im ggf. verbleibenden EZFH-Neubau (nachdem gesamte EZFH- und qualitative MFH-Zusatznachfrage befriedigt ist), dann im verbleibenden MFH-Neubau (nachdem qualitative MFH-Zusatznachfrage befriedigt ist), dann im MFH-Leerstand.

(32)

Unbefriedigte Nachfrage wird annahmegemäß vollständig ins Folgejahr als Zusatznachfrage übertragen.

(33)

Demnach stieg die Nachfrage in beiden Segmenten zunächst an und erreichte im Jahr 2015 ein Maximum. Im Jahr 2016 fällt die Zusatznachfrage jedoch geringer aus. Umgekehrt wuchs das Zusatzangebot im betrachteten Zeitraum kontinuierlich an, wobei sich dieser Anstieg auf niedrigerem Niveau vollzog und zudem fast nur MFH betraf.

(34)

Auch diese sehr komplexe Vorgehensweise bildet die Realität nur grob ab. So bleibt z. B. unberücksichtigt, dass in vielen Großstädten Altbauwohnungen populär sind. Natürlich könnte das Modell um entsprechende Annahmen erweitert werden. Das würde die Komplexität aber nicht unwesentlich erhöhen, die Verbesserung des Erklärungsgehaltes der Modellergebnisse bliebe aber unklar. Eine Modellrechnung ist eben immer nur eine Annäherung an die Realität.

(35)

Die Verortung kann jeweils auch über Verdrängung erfolgen: dann zieht nicht der „höherwertige“ EZFH-Nachfrager in den „geringerwertigen“ MFH-Leerstand, sondern Bewohner werden über Umzugsketten dorthin verdrängt.

Variationen der Verhaltensannahmen

Die Ergebnisse für die Entwicklung der bundesweiten Leerstände hängen nicht unerheblich von den getroffenen Annahmen ab. Noch mehr gilt dies für die regionalen und segmentspezifischen Trends. Zur Verdeutlichung der Auswirkung einzelner Annahmen werden diese deswegen im Rahmen von Variationsrechnungen modifiziert. Variante D wird von den Autoren als die plausibelste Variante eingeschätzt.

Varianten zur Priorisierung der Nachfragebefriedigung

Variante B: EZFH-Nachfrage wird nicht im Leerstand befriedigt. Einiges könnte dafür sprechen, dass EZFH-Nachfrager eher keine leerstehenden Eigenheime reaktivieren. Plausibel ist dies zum Beispiel in ländlichen Kreisen, in denen abgelegene Gemeinden schrumpfen und sich die verbleibende Bevölkerung Richtung zentralen Orten orientiert. Dort finden sich Leerstände oft in Eigenheimen des schrumpfenden Umlands und damit außerhalb der zentralen Orte oder üblichen Pendlerentfernungen.

Variante C: wie B + MFH-Nachfrage wird nicht in Leerständen großer Gebäude befriedigt. Wiederum kann man wie bei Variante B argumentieren, dass vor allem in den ländlichen Regionen bzw. Landkreisen nicht alle Leerstände reaktivierbar sind – auch nicht, wenn dann Teile der landkreisweiten MFH-Nachfrage unbefriedigt bleiben. Will man dies berücksichtigen, kann man entweder nur einen bestimmten Prozentsatz der MFH-Leerstände oder nur bestimmte Teilsegmente von der Reaktivierung ausschließen. In Variante C bleiben daher Leerstände in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen bei der Geschosswohnungsnachfrage unberücksichtigt.

Variante D: Restriktionen B und C gelten nicht in allen Regionen. Die Restriktionen aus Varianten B und C sollen in Variante D nur für Schrumpfungsregionen und nicht für Wachstumsregionen gelten; in neutralen Regionen gelten sie nur zur Hälfte. Schließlich wäre es unplausibel, wenn in den knappen Wachstumsregionen Leerstände trotz Überschussnachfrage nicht genutzt würden. Analog, wenn auch abgeschwächt, kann für neutrale Regionen argumentiert werden.

Ergebnisse zur Rückwärtsprognose

In Variante A wäre der Leerstand unter den getroffenen Annahmen von 1,8 Mio. Einheiten im Jahr 2011 auf 1,3 Mio. Einheiten im Jahr 2016 gesunken, wobei das Minimum bereits ein Jahr zuvor erreicht worden wäre (vgl. Abbildung 22). Im Vergleich zu Variante A würde der Leerstand in den Varianten B, C und D ebenfalls einen Trendbruch nach 2015 aufweisen, wäre bis 2016 aber weniger gesunken. Insbesondere Variante D zeigt nur eine geringe Abweichung zu Variante A. Jedenfalls fällt der bis 2015 fallende Trend sowie der drohende Anstieg ab 2016 auch in den Zeitreihen anderer Datenquellen ins Auge (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 5).

Hinter den geringen Unterschieden zwischen Varianten A und D verbergen sich jedoch erhebliche regionale und segmentspezifische Unterschiede. Denn zum einen würde in Variante D der Leerstand von EZFH vor allem in Schrumpfungsregionen annahmegemäß weniger sinken und damit insgesamt höher ausfallen. Zum anderen fiel der Leerstand von MFH etwas niedriger aus. Letzteres liegt daran, dass in Variante D mehr eigentliche Eigenheimnachfrager jetzt im MFH statt im EZFH-Leerstand befriedigt werden (Umzug vom Dorf in den zentralen Ort).³⁶

Allen Varianten A–D ist jedoch das folgende gemein (vgl. Abbildung 22, Abbildung 23 und Abbildung 24a):

- Der Leerstand sinkt vor allem in MFH in Wachstumsregionen (in A/D auch EZFH in Wachstumsregionen).
- Der Leerstand steigt vor allem in MFH in Schrumpfungsregionen.
- Eigenheime tragen eher wenig zum Anstieg des Leerstandes bei (allenfalls etwas in Var. C/D in Schrumpfungsregionen).

Im Ergebnis konzentriert sich der Leerstand immer mehr auf MFH und auf schrumpfende Regionen: Waren im Jahr 2011 noch fast vier von zehn Leerständen in einem EZFH zu finden, so dezimierte sich diese Quote in Variante D bis 2016 nahezu auf drei von zehn Leerständen (vgl. Abbildung 24b). Umgekehrt stieg der Anteil leer stehender Wohnungen in Schrumpfungsregionen von gut vier von zehn im Jahr 2011 auf nunmehr sechs von zehn an und der Anteil leer stehender MFH-Wohnungen in Schrumpfungsregionen von weniger als drei auf fast vier von zehn.

(36)

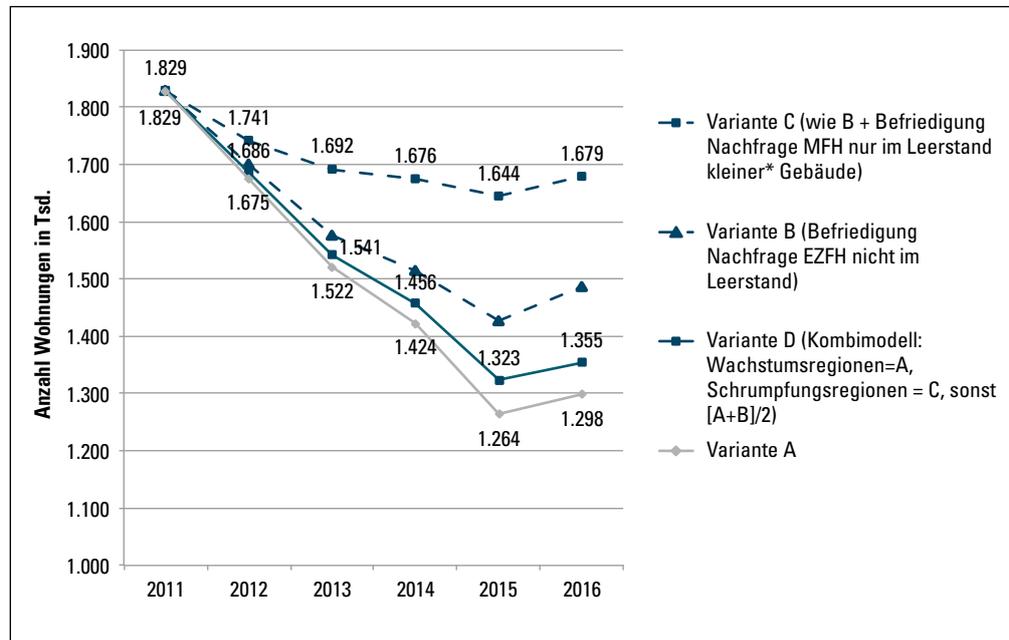
Dadurch bleibt (auch) mehr qualitative MFH-Zusatznachfrager unbefriedigt und kann so den Leerstand nicht erhöhen (weniger MFH-Tausch „Neugegen-Alt“).

Vergleich mit anderen Studien

Die hier durchgeführten Schätzungen für die Leerstandsentwicklung seit dem Zensus 2011 liegen damit etwas niedriger als in vergleichbaren Studien, die bis zu 2,0 Mio. Einheiten schätzen (vgl. BBSR/BMUB 2016; BBSR 2017; Banse 2017).³⁷ Die niedrigeren Zahlen von empirica sind in erster

Linie auf die nur hier als sinkend unterstellte Haushaltsgröße und der daraus resultierenden höheren Nachfrage zurückzuführen. Darüber hinaus gibt es auch gewisse strukturelle Unterschiede. So stehen bei empirica anteilig etwas mehr Geschosswohnungen leer als bei BBSR/BMUB (2016). Regional betrachtet ergeben sich dagegen kaum Unterschiede.

Abbildung 22
Entwicklung der Leerstände 2011 bis 2016 – Varianten A bis D

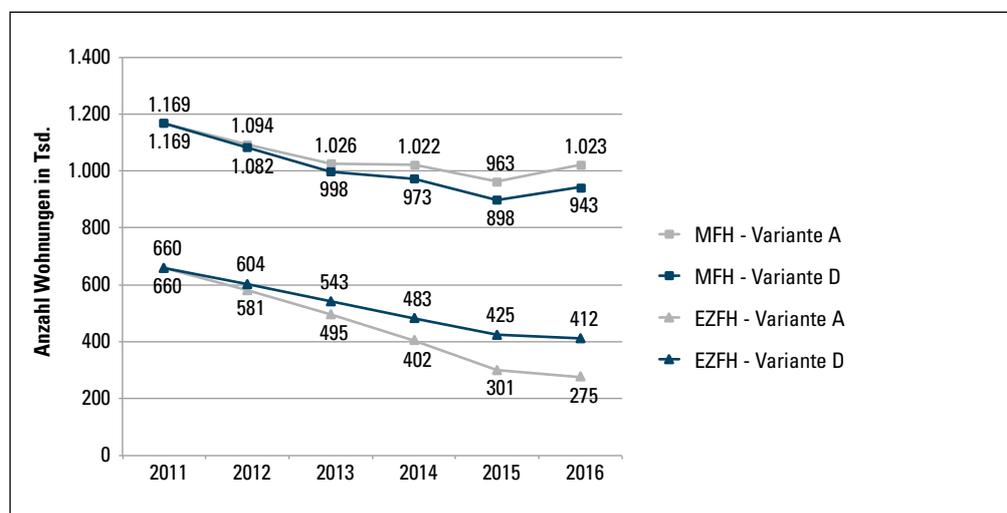


*kleine Gebäude = Gebäude mit höchstens 6 Wohnungen

Quelle: eigene Berechnungen empirica

(37) Dort wurde ebenfalls ein buchhalterischer Leerstand aus dem Zensus 2011 geschätzt. Allerdings wurden Nachfrage (niedriger als hier wegen konstanter Haushaltsgröße) und Angebot (amtliche Fortschreibung des Wohnungsbestandes in BBSR/BMUB 2016 sowie Banse 2017 vs. echte Fertigstellungszahlen und modellierte Abgangsrate in BBSR 2017 sowie hier) unterschiedlich modelliert. Darüber hinaus differenzieren nur empirica und BBSR/ BMUB (2016) leer stehende Geschosswohnungen von Leerständen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Hinsichtlich Annahmen über qualitative Zusatznachfrage respektive normativen Ersatzbedarf unterscheiden sich die Studien nicht gravierend.

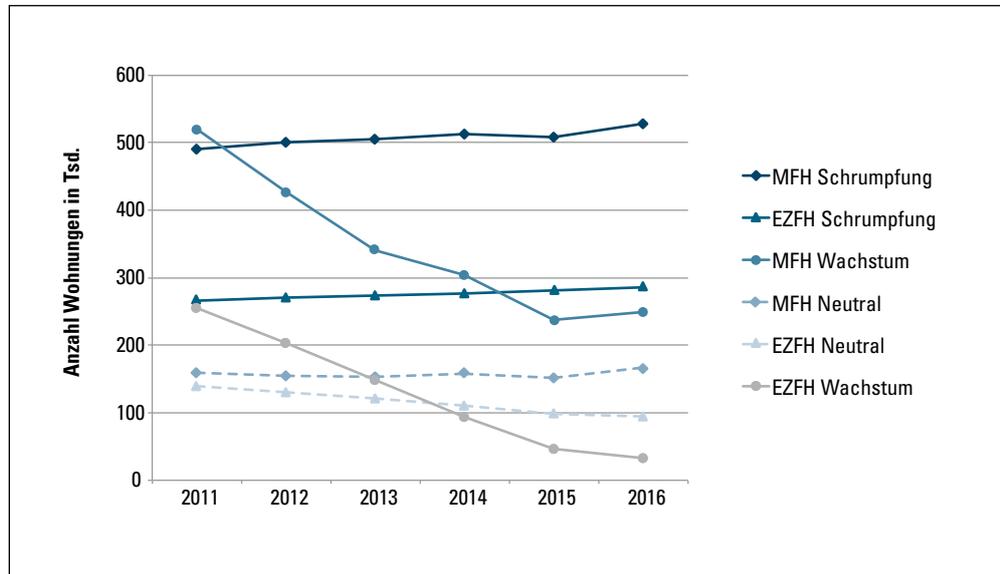
Abbildung 23
Entwicklung der Leerstände 2011 bis 2016 – Varianten A und D



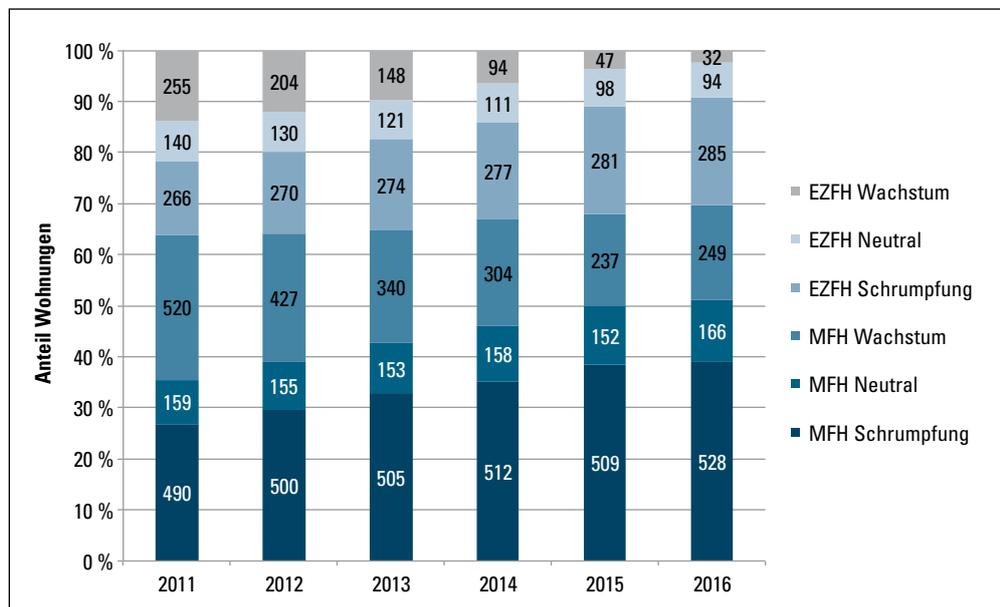
Quelle: eigene Berechnungen empirica

Abbildung 24
Entwicklung der Leerstände nach Art/Region – Variante D

a) absolute Zahlen



b) relative Anteile



Definition: Wachstum (Schrumpfung) = Einwohnerentwicklung 2009 bis 2014 > 1% (<-1%)

Quelle: eigene Berechnungen empirica

Tabelle 4

Vom Wohnungsüberhang zum Leerstand

Entstehung von Überhängen	Verwendung von Überhängen
<p>sinkende Nachfrage (mittel-/langfristig)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Geburtenrückgang ▶ Alterung ▶ Abwanderung <p>steigendes Angebot/ Neubau* (kurz-/mittelfristig)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ demografisch bedingt: in Zuwanderungsregionen** ▶ kohortenbedingt: steigende Einfamilienhausquote ▶ qualitätsbedingt: Bestand erfüllt Anforderungen nicht 	<p>Sanierung/Aufwertung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ befriedigt qualitative Zusatznachfrage <p>Abgang (Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ physische Beseitigung der Überhänge (Abriss) ▶ befriedigt qualitative Zusatznachfrage (Zusammenl./Umn.) <div style="border: 1px solid #d9e1f2; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>dauerhaft ungenutzt -> Leerstand</p> </div>

*oder Sanierung bisher nicht marktaktiver Bestände; **demografisch bedingt i.e.S.; ***...i.w.S.

Quelle: eigene Darstellung

4.2 Vorwärtsprognose: Wohnungsüberhänge 2015 bis 2030

In Zukunft werden bei der Entstehung von Leerständen verschiedene Effekte ineinander greifen: Auf der Nachfrageseite führt die demografische Entwicklung (Geburtenrückgang und Alterung) mittelfristig – nicht bundesweit, aber regional – zu einem Rückgang der Haushaltszahlen und damit zu einem Rückgang der demografisch bedingten Neubaunachfrage. Einige Regionen können diesen Rückgang durch (Binnen-)Zuwanderungen kompensieren, aber Abwanderungsregionen werden als Kehrseite überproportional vom Nachfragerückgang betroffen sein. Doch auch in heutigen Wachstumsregionen ergeben sich „automatisch“ zukünftige Leerstände, falls und sobald der Peak in der Wohnungsnachfrage überschritten sein wird.

Auf der Angebotsseite führt diese nachlassende, demografisch bedingte Neubautätigkeit im Schnitt zu einer Alterung des Wohnungsbestandes. Wenn immer weniger Neubau stattfindet, fehlen die gehobenen Qualitäten und der Bestand genügt immer weniger den Wohnbedürfnissen der Zukunft. Selbst in Schrumpfungregionen wird es daher weiteren Wohnungsneubau aufgrund einer qualitätsbedingten Neubaunachfrage geben. Diese führen allerdings zu zusätzlichen, qualitätsbedingten Wohnungsüberhängen, vor allem in den unattraktiven Beständen. Damit potenziert sich in Schrumpfungregionen die Leerstandsproblematik: Zu den demografisch bedingten Wohnungsüberhängen (Haushaltsrückgang) kommen auch noch diese qualitätsbedingten Wohnungsüberhänge (Neubau trotz Leerstand).

Neben rein demografisch bedingtem und rein qualitätsbedingtem Neubau gibt es noch eine Art „Zwitter“: den sowohl demografisch als auch qualitätsbedingten Neubau, der hier als „kohortenbedingter Neubau“ bezeichnet wird. Er ist wegen der Baulandknappheit derzeit vor allem außerhalb der Wachstumsregionen zu beobachten. Dahinter verbirgt sich die steigende Einfamilienhausquote nachwachsender Generationen, die im Zeitablauf immer mehr die aussterbenden älteren Generationen mit hoher Geschosswohnungsquote ersetzen. Der dazu erforderliche Neubau von Eigenheimen erhöht den Überhang von Geschosswohnungen. Er ist einerseits demografisch verursacht, weil er als Kohorteneffekt ein abweichendes Verhalten unterschiedlicher Generationen beschreibt. Andererseits ist er auch qualitätsverursacht, wenn man unterstellt, dass ein Eigenheim qualitativ hochwertiger ist als eine Geschosswohnung. Wir halten die demografische Komponente für relevanter und ordnen die steigende Einfamilienhausquote deswegen nicht der qualitätsbedingten, sondern der demografisch bedingten Zusatznachfrage i. w. S. zu. Auch methodisch gehört dieser Effekt zur demografisch bedingten Zusatznachfrage, weil die empirica-Methodik der qualitätsbedingten Zusatznachfrage das Pendant zur Ersatznachfrage der klassischen Wohnungsmarktproggnose darstellt (vgl. empirica paper Nr. 244); eine steigende Einfamilienhausquote war aber auch in der klassischen Prognostik kein Bestandteil des Ersatz-, sondern des demografischen Zusatzbedarfs.

Wohnungsüberhang ist nicht gleich Leerstand

Aber nicht jeder Wohnungsüberhang führt dauerhaft zu einem Leerstand. Letztlich werden die Eigentümer nicht mehr vermarktbarer Immobilien über die Verwendung der Wohnungsüberhänge entscheiden: Einige werden nach Renditegesichtspunkten kalkulieren, ob es sich lohnt die Immobilie zu sanieren und aufzuwerten, sie vom Markt zu nehmen (Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) oder sie dauerhaft leer stehen zu lassen. Dieses Verhalten lässt sich nicht prognostizieren. Es würde eine Vielzahl von Verhaltensannahmen erfordern, die zudem von den Kosten und individuellen Präferenzen des Eigentümers sowie vom Ausmaß der Überhänge abhängig sein dürften: je mehr regionale Überhänge vorhanden sind, desto schwieriger lassen sich diese durch Sanierung wiederbeleben oder umnutzen bzw. umso eher rückt als ultima ratio auch das „Stehenlassen von Ruinen“ in den Blickpunkt.

Im Folgenden wird neben der Entwicklung der Überhänge dennoch auch die Entwicklung der Leerstände prognostiziert. Dazu werden Abgangsquoten unterstellt; diese können jedoch erheblich vom tatsächlichen Abgang abweichen. Entsprechend können durch die regionalen

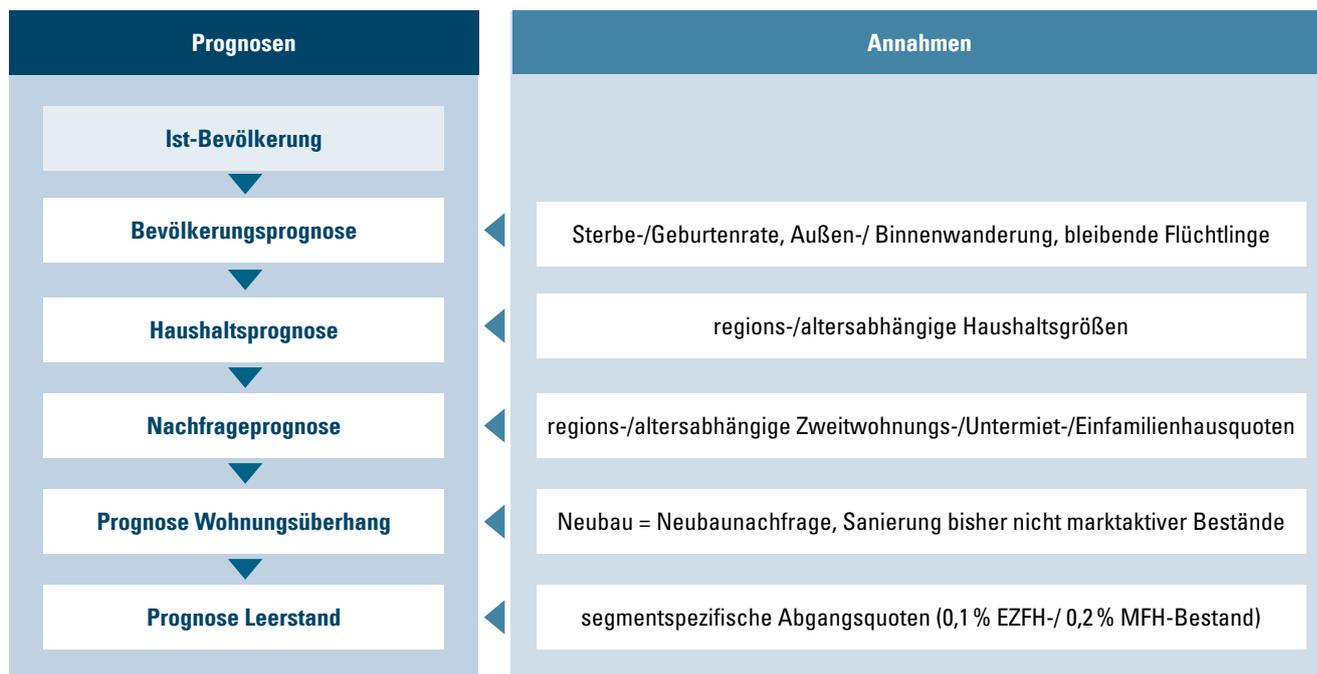
Leerstandsquoten geringer ausfallen und umgekehrt.

Auch die Prognose der Wohnungsüberhänge erfordert bereits eine Vielzahl von Annahmen, die das Ergebnis z. T. erheblich beeinflussen (vgl. Abbildung 25). Grundlage aller Berechnungen ist zunächst eine Bevölkerungsprognose mit entsprechenden Annahmen zu Sterbe- und Geburtenraten sowie zur Binnen- und Außenwanderung, letztere insbesondere durch „bleibende Flüchtlinge“ (vgl. Abbildung 26). Darauf wiederum fußt eine Haushaltsprognose mit Annahmen über die Entwicklung der Haushaltsgrößen sowie eine Nachfrageprognose mit regional- und altersspezifischen Annahmen über Zweitwohnungsquoten und Untermietquoten sowie über Einfamilienhausquoten. Für die Entwicklung der Wohnungsüberhänge wird unterstellt, dass der Neubau genau der Neubaudnachfrage entspricht.

Die schwierigste Annahme dürfte die zum regionalen Ausmaß und zur Richtung der Binnenwanderung bis zum Jahr 2030 und damit die Frage nach Suburbanisierung vs. (Re-)Urbanisierung sein (vgl. Kapitel 1 und zu den „Schwarmstädten“).³⁸ Ergebnisse zu Demografie und Neubaudvolumen werden in den folgenden Abschnitten präsentiert.

(38) Details zur Methodik der Prognosen sind beschrieben im empirica paper Nr. 244.

Abbildung 25
Komponenten und Annahmen zur Prognose des Wohnungsüberhangs und der Leerstände



Quelle: eigene Darstellung

Prognosebasis: Einwohner, Haushalte und Wohnungsnachfrage

Grundlage aller Prognosen ist eine „kalibrierte“ Bevölkerungsprognose der Statistischen Landesämter auf das Basisjahr 2014 für alle Kreise und einem Prognosehorizont bis 2030 (vgl. Abbildung 26). empirica hat dazu die vorhandenen Länderprognosen auf das Ausgangsjahr 2014 vereinheitlicht und die zugrundeliegende Binnenwanderung harmonisiert. Im Ergebnis entspricht die empirica-Prognose für das Jahr 2030 in der Summe dem Niveau der 13. Koordinierten Bevölkerungsprognose (Variante W2), die regionale Verteilung der Einwohner über die 401 Kreise orientiert sich dagegen in allen Jahren an den Länderprognosen.³⁹ Da einige, aber nicht alle Länderprognosen bereits Annahmen zur Flüchtlingszuwanderung getroffen hatten, wurden die Länderprognosen zudem um diese Zusatzzuwanderung bereinigt. So ergibt sich zunächst eine Variante ohne Flüchtlinge (aber inkl. „Normalzuwanderung“). Abschließend wurden drei Varianten für die Höhe der zusätzlichen Flüchtlingszuwanderung durchgerechnet. Dabei sind Rückwanderungen wie auch Familiennachzug bereits berücksichtigt, weswegen wir von „bleibenden Flüchtlingen“ sprechen. Im Rahmen dieser Studie beziehen wir uns aber immer nur auf die mittlere Variante „abgeschwächte Zuwanderung“; dabei werden im Saldo für den Zeitraum 2015 bis 2019 gut 900 Tsd. „bleibende Flüchtlinge“ unterstellt (vgl. Abbildung 26).

(39) Details dazu vgl. empirica-Papier „Wohnungsprognose 2017 – Zusatznachfrage und Überhänge im Zeitraum 2014 bis 2030“.

(40) Mit dieser Annahme wird keine vollständige Assimilation der Flüchtlinge unterstellt. Vielmehr ist dies eine pragmatische Vorgehensweise und reflektiert die Unsicherheit über das Verhalten (Haushaltsgröße, Eigentumsquote etc.).

(41) Dazu wurde unterstellt, dass ein Drittel der Leerstände des Jahres 2014 marktaktiv sind; demnach wären zwei Drittel aller Leerstände marktaktiv, aber an dieser Stelle soll eine vorsichtige Schätzung vorgenommen werden).

(42) Die in Deutschland „bleibenden Flüchtlinge“ wurden den einzelnen Kreisen gemäß dem Königsteiner Schlüssel zugeordnet.

In der Variante „abgeschwächte Zuwanderung“ steigt die Zahl der Einwohner dann bundesweit von 2014 bis 2020 um 1,85 Mio. Menschen oder 2,3%, um danach bis 2030 um 0,78 Mio. zu sinken (von 81,2 Mio. im Jahr 2014 über 83,0 Mio. im Jahr 2020 auf dann 82,3 Mio. im Jahr 2030). Insgesamt steigt die Einwohnerzahl bis 2030 im Westen um 2,1% und sinkt sie im Osten um 2,0% (vgl. Abbildung 28 a und c).

Darauf aufbauend hat empirica eine Haushaltsprognose erstellt, ebenfalls mit dem Basisjahr 2014. Die Zahl der Haushalte resultiert aus regions- und kohortenspezifischen Vorstandsquoten, die aus (abgeschwächten) Trendfortschreibungen auf Basis der Mikrozensus 2008 bis 2013 berechnet wurden (vgl. empirica paper Nr. 244). Der zugehörige steigt die Zahl der Haushalte von 2014 bis 2030 durchgehend an, zunächst vor allem als Folge des Bevölkerungswachstums, nach 2020 nur noch wegen sinkender Haushaltsgrößen. Im Westen beläuft sich der Anstieg bis 2030 auf 2,2 Mio. Haushalte oder 6,8%, im Osten auf 0,1 Mio. Haushalte oder 1,0% (vgl. Abbildung 28 b und c). Dabei sinkt die Haushaltsgröße bundesweit von 2,27 im

Jahr 1990 über 2,02 im Jahr 2014 auf 1,94 bis zum Jahr 2030. Der Rückgang im Westen im Zeitraum 2014 bis 2030 liegt mit gut 0,08 Personen höher als im Osten mit knapp 0,06 Personen, in Berlin steigt er in den ersten Jahren sogar leicht an und sinkt bis 2030 nur um knapp 0,05 Personen (vgl. Abbildung 28 d).

Nach Abzug der Untermieterhaushalte und zzgl. der Nachfrage nach Zweitwohnungen ergibt sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Die Wohnungsnachfrage steigt dann schließlich von 2014 bis 2020 um 4,0% an und bis 2030 weiter um insgesamt 5,4% (vgl. Abbildung 28 e). Eine Zerlegung der Wohnungsnachfrage in die Komponenten „Geschosswohnungen“ und „Eigenheime“ ergibt unter der Annahme bestimmter kohortenspezifischer Eigenheimquoten einen Anstieg der prognostizierten Einfamilienhausquote um 2,3 Punkte von 47,5% im Jahr 2014 auf 49,8% im Jahr 2030 (vgl. Abbildung 28 f). Im Westen liegt die Quote höher und steigt um 2,4 Punkte von 50,5% auf 52,9%, im Osten ohne Berlin (mit Berlin) dagegen um 3,1 Punkte (1,3 Punkte) von 43,8% (36,1%) auf 46,9% (37,4%). Spiegelbildlich dazu fällt die Nachfrage nach Geschosswohnungen (vgl. Abbildung 28 e).

Unterbringung der bleibenden Flüchtlinge

Es wurde unterstellt, dass „bleibende Flüchtlinge“ zunächst nur Geschosswohnungen nachfragen und in überdurchschnittlich großen Haushalten leben (2,3 Personen). Ab 2020 unterscheiden sie sich jedoch annahmegemäß nicht mehr hinsichtlich Haushaltsgröße und Nachfrageverhalten aller Haushalte; dadurch ergibt sich im betreffenden Jahr ein „Knick“ in der Wohnungsnachfrage (vgl. Abbildung 28 e: „Eigenheime“ steigen in ihrem Anteil an „Geschosswohnungen“ und „insgesamt“ gehen in ihrer Anzahl nach unten).⁴⁰

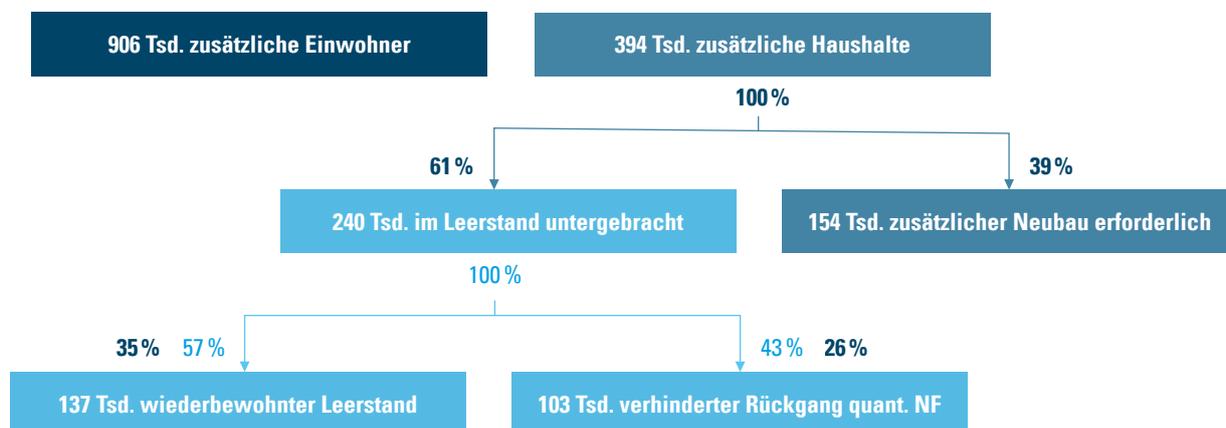
Darüber hinaus muss nicht für alle „bleibenden Flüchtlinge“ neuer Wohnraum geschaffen werden. Vielmehr können von diesen rund 394.000 Haushalten fast zwei Drittel (61% oder 240.000) unmittelbar im Leerstand untergebracht werden: gut die Hälfte im Leerstand des Jahres 2014 (35% oder 137.000)⁴¹ bzw. knapp die Hälfte in Wohnungen, die im Zeitraum 2015 bis 2019 sonst zusätzlich leer gefallen wären (26% oder 103.000; vgl. dazu auch Abbildung 31). Aus diesem Mengengerüst ergibt sich, dass im Zeitraum 2015 bis 2019 ein zusätzlicher Wohnungsneubaubedarf durch Flüchtlinge von ca. 154.000 entsteht. Das betrifft annahmegemäß diejenigen, die in Regionen ohne ausreichende Leerkapazitäten wohnen.⁴²

Abbildung 26
Berechnung der Zahl bleibender Flüchtlinge



* 13. koordinierter Prognose von Destatis vom April 2015 – Variante W2 (Zuwanderung 200.000 p.a.)
 ** Hintergrund: Summe Einwohner aller Länderprognosen > Summe Destatis-Prognose
 *** Flüchtlinge = Zuwanderung über "Normalzuwanderung" (=200.000 p.a.) im Zeitraum 2015 bis 2019
 **** Parameter: Anerkennungs-/Duldungsquoten sowie Familiennachzug-/Rückwanderungsquoten
 Die Flüchtlinge wurden zunächst aus den kalibrierten Landesprognosen heraus- und dann als „bleibende Flüchtlinge“ für die drei Varianten hinzugerechnet. Die regionale Verteilung der „bleibenden Flüchtlinge“ erfolgt auf Landesebene gemäß Königsteiner Schlüssel und innerhalb der Länder auf Kreisebene proportional zur Einwohnerzahl (vgl. „Regionalisierung der bleibenden Flüchtlinge“, empirica paper Nr. 244).

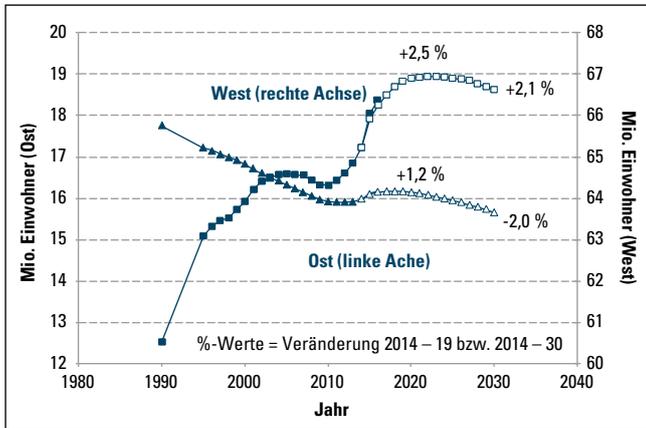
Abbildung 27
Unterbringung der bleibenden Flüchtlinge 2015 bis 2019



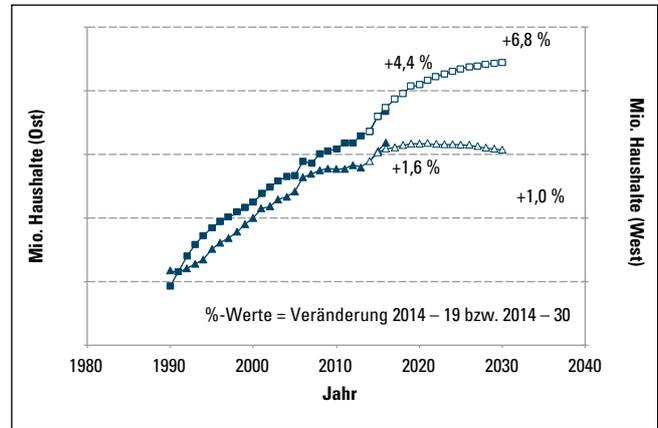
quant. = quantitativ, NF = Nachfrage
 Quelle: empirica

Abbildung 28
Einwohner, Haushalte und Wohnungsnachfrage 2014 bis 2030

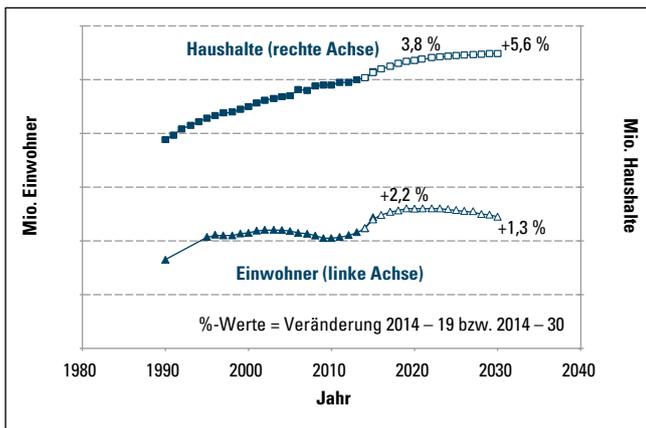
a) Einwohner Ost/West



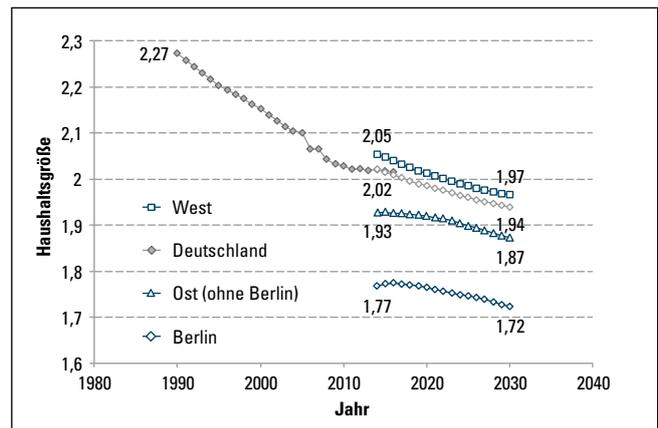
b) Haushalte Ost/West



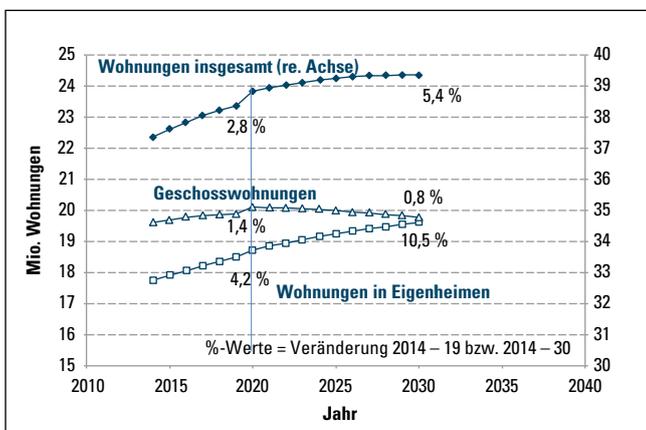
c) Einwohner/Haushalte Deutschland



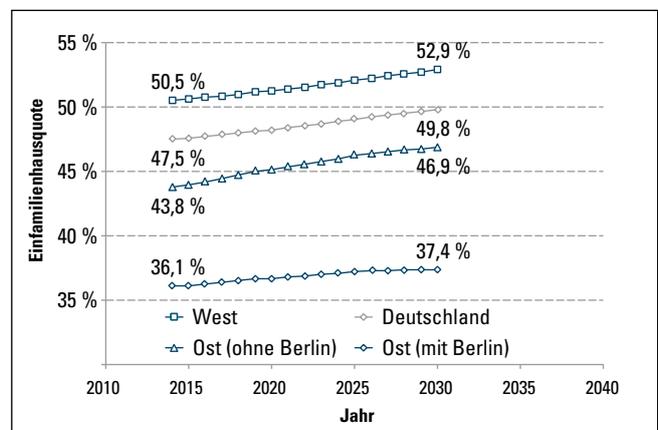
d) Personen/Haushalt



e) Wohnungsnachfrage Deutschland



f) Anteil Haushalte in EZFH



Annahme: Ab 2020 unterscheiden sich Flüchtlinge nicht mehr hinsichtlich Haushaltsgröße und Nachfrageverhalten von allen Haushalten.

Quelle: Statistische Ämter der Länder (Bevölkerungsprognosen) und empirica (Haushalts-/Wohnungsnachfrageprognose)

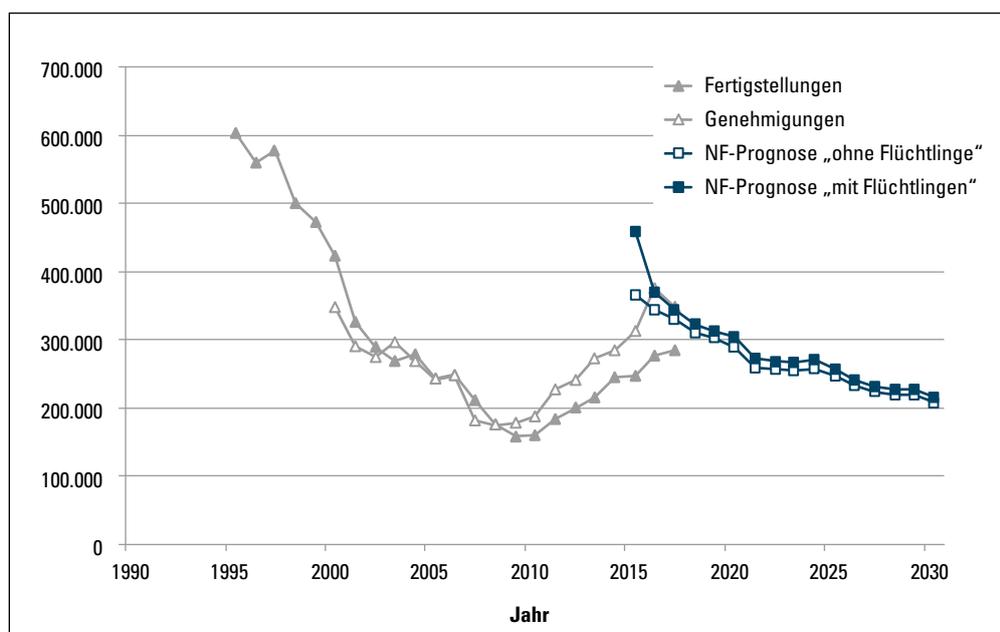
Zwischenergebnis: Neubaunachfrage

Die Neubaunachfrage ergibt sich als Summe der demografischen Zusatznachfrage (i. w. S.) und der qualitativen Zusatznachfrage (QZNF; vgl. Abbildung 28). Die demografische Zusatznachfrage ergibt sich direkt aus der regionalen Veränderung der Nachfrage nach Geschosswohnungen und Eigenheimen. Die Bestimmung der qualitativen Zusatznachfrage erfordert dagegen eine weitere Berechnung. Dabei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es selbst in demografischen Schrumpfungsregionen beachtliche Fertigstellungen gibt. Dieser Neubau wird von eher wohlhabenden Haushalten mit hohen Ansprüchen nachgefragt, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Klassische Wohnungsmarktprognosen konnten dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Dabei wird es immer wichtiger, weil es immer mehr stagnierende und schrumpfende Regionen gibt.⁴³

Darüber hinaus werden sämtliche Neubauprogno- sen auf der Ebene von Landkreisen und kreis- freien Städten berechnet und erst zum Schluss aufaddiert. Auf diese Weise werden regionale Zuwächse und vor allem den Leerstand erhöhende Rückgänge der Nachfrage nicht gegenein- ander saldiert, sondern dieses regionale Mismatch explizit berücksichtigt.

Im Ergebnis wird die zukünftige Neubaunachfrage bundesweit – trotz regional steigender Leerstände – weiterhin erheblich über dem Fertigstellungsniveau der letzten Jahre liegen – auch maßgeblich über dem bereits gestiegenen Niveau der Jahre 2016 oder 2017 (vgl. Abbildung 29). Während deutschlandweit im Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 2013 bis 2017 rund 254.000 Wohnungen neu errichtet worden sind, ergibt sich für den Zeitraum 2015 bis 2019 eine jährliche Nachfrageprognose von 362.000 Einheiten – das entspricht einer Steigerung um mehr als 100 Tsd. Einheiten (+ 42 %).

Abbildung 29
Fertigstellungen 1995 bis 2017 und Prognose der Neubaunachfrage (NF) 2015 bis 2030
 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden und in bestehenden Gebäuden



Im Zeitraum 2015-19 müssen nur für rund 154.000 „bleibende Flüchtlingshaushalte“ Wohnungen neu errichtet werden. Alle anderen könnten im Leerstand untergebracht werden (rund 240.000 Haushalte; vgl. folgenden Abschnitt).

Quelle: Destatis und empirica (Prognose ab 2014)

(43) In klassischen Wohnungsmarktprognosen wurde stattdessen ein normativer Ersatzbedarf von meist 0,1 % bis 0,3 % des Wohnungsbestandes unterstellt. Für die empirisch geschätzte QZNF ergeben sich zwar ähnliche Größenordnungen bezogen auf den Wohnungsbestand, die Quoten variieren jedoch im Zeitablauf sowie im regionalen Vergleich erheblich (auf der Kreisebene zwischen 0 % und 0,7 %). Im Ergebnis weist auch der Anteil der qualitativen Zusatznachfrage an der gesamten prognostizierten Neubaunachfrage eine große regionale und zeitliche Streubreite auf (auf der Kreisebene zwischen 0 % und 100 %).

Ursachen, Höhe und Zusammensetzung der Wohnungsüberhänge

Für die Entwicklung der Wohnungsüberhänge wird unterstellt, dass der Neubau genau dem Zuwachs der Nachfrage entspricht. Diese Annahme ist recht optimistisch, da noch im Jahr 2017 sowohl die Fertigstellungen mit rd. 285 Tsd. wie auch die Genehmigungen mit rund 348.000 weitaus niedriger ausfielen als die jährliche Nachfrage im Zeitraum 2015 bis 2019 mit rund 362.000 Einheiten.

Weniger Wohnungsüberhänge wegen Nachfrageüberhang?

Falls die Lücke zwischen Neubaunachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen auch langfristig nicht geschlossen wird, könnte der künftige Leerstand auch etwas geringer ausfallen als in der folgenden Analyse beschrieben – aber nicht im selben Ausmaße wie der Neubau dem Bedarf hinterherhinkt. Denn ein Teil der dann nicht Versorgten in den Knappheitsregionen würde schlicht enger zusammen rücken (steigende oder weniger sinkende Haushaltsgröße). Ein anderer Teil würde ins Umland oder überregional abwandern und dort zusätzliche Wohnungen nachfragen. Diese Nachfrage kann dort dann durch Neubau oder durch Reaktivierung vorhandener Leerstände befriedigt

werden. Nur die letztgenannten Fälle – die Nachfragebefriedigung im Leerstand – würde jedoch den hier ermittelten Wohnungsüberhang beeinflussen.⁴⁴

Ursache der Wohnungsüberhänge

Die Neubaunachfrage setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: die demografisch bedingte und die qualitativ bedingte. Dabei ist der demografisch bedingte Neubau zunächst „ungefährlich“ für den Leerstand: Solange die Zahl der Wohnungsnachfrager in einer Region wächst und im selben Maße (eben demografisch bedingt) neu gebaut wird, solange verändern sich auch die Überschüsse nicht. Erst wenn die Region „kippt“ und die Zahl der Wohnungsnachfrager unter den Peak schrumpft, entstehen Überschüsse.

Anders verhält es sich mit dem qualitativ bedingten Neubau: wenn neu gebaut wird, obwohl eine Region stagniert oder schrumpft bzw. wenn mehr neu gebaut wird als die Zahl der Wohnungsnachfrager in einer Region wächst, dann entstehen in genau demselben Umfang neue Überschüsse. Da der Anteil der qualitativen Zusatznachfrage steigt (vgl. Abbildung 30), beschleunigt sich der Zuwachs der Überschüsse durch qualitativ bedingten Neubau sogar im Zeitablauf. Nicht jeder Überschuss

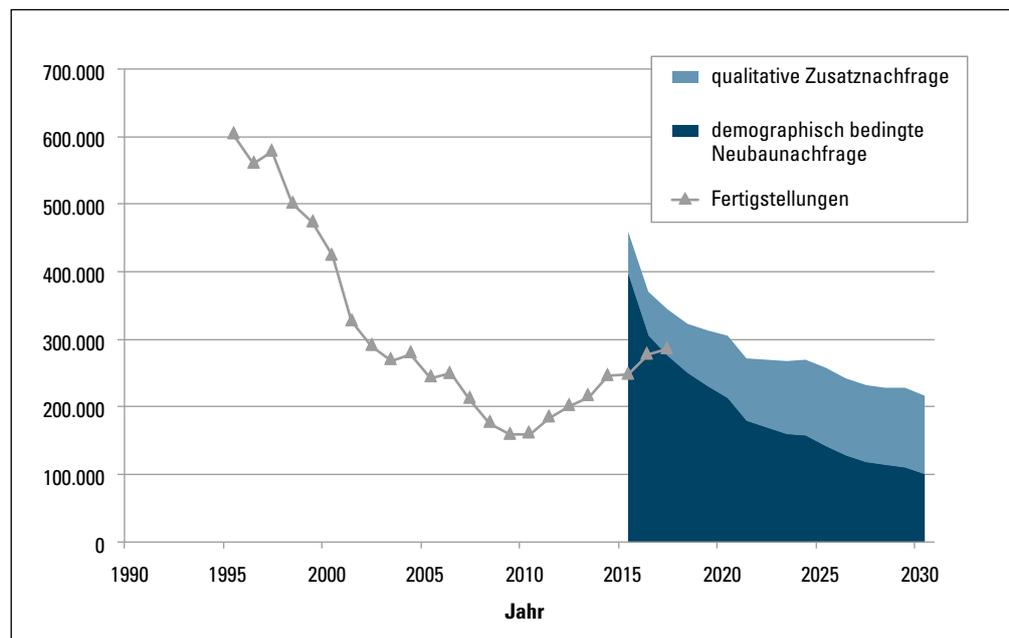
(44)

Vgl. dazu auch empirica paper Nr. 244 Kap. 3 unter http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publicationen_Referenzen/PDFs/em-pi244rb.pdf (abgerufen am: 10.05.2019)

Abbildung 30

Fertigstellungen 1995 bis 2017 und Prognose der Neubaunachfrage (NF) 2015 bis 2030

Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden und in bestehenden Gebäuden

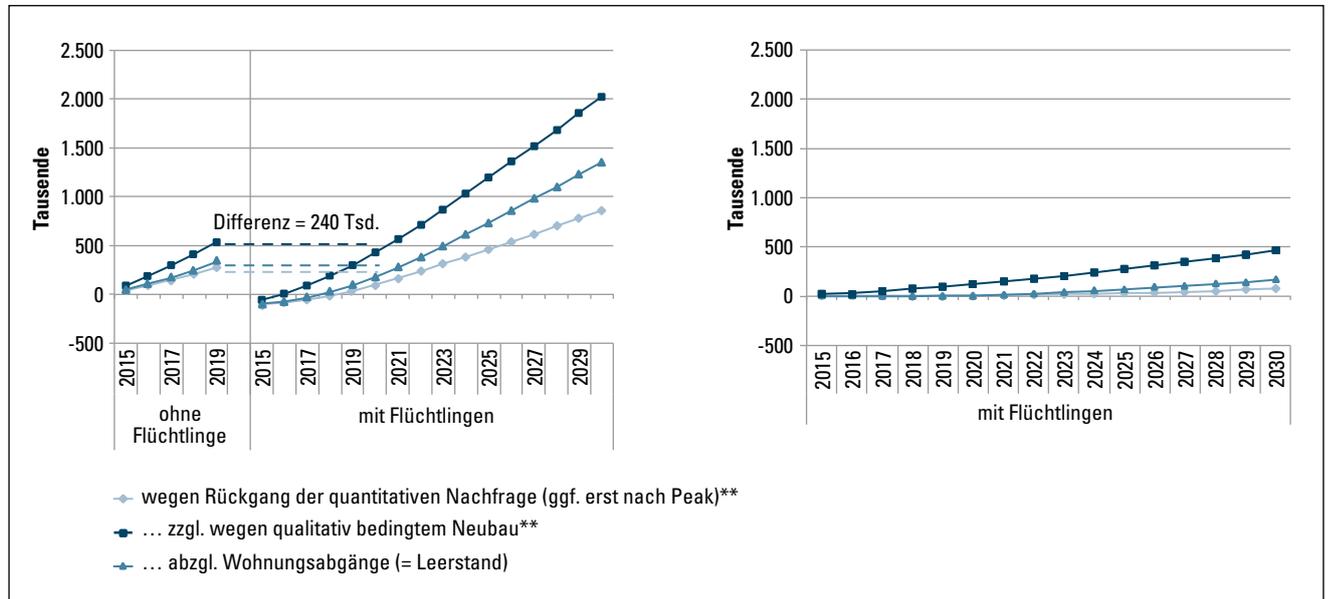


Quelle: Destatis und empirica (Prognose ab 2014)

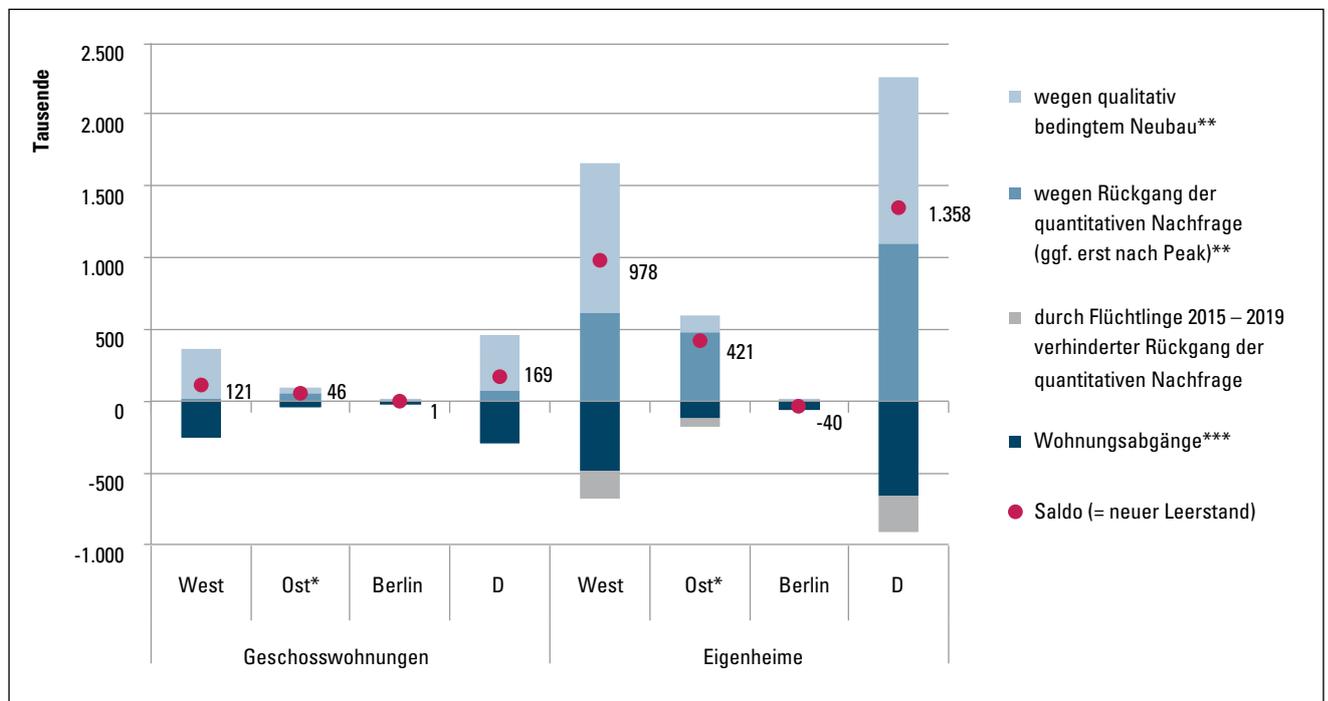
Abbildung 31
Kumulierter Zuwachs der Wohnungsüberhänge 2015 bis 2030

a) Geschosswohnungen

b) Wohnungen in Eigenheimen



c) Zuwächse insgesamt nach der Ursache des Zuwachses



*ohne Berlin | **Annahme: Neubau = Zusatznachfrage | ***Annahme: 0,1 % EZFH, 0,2% MFH p.a.

Quelle: empirica (Prognose)

wird jedoch auch zu Leerstand. Abgezogen werden muss vom Überschuss der Wohnungsabgang. Deswegen unterstellt die Modellrechnung neben dem Neubau auch Abgänge in einer typischen Größenordnung von jährlich 0,1 % des Bestandes an Eigenheimen bzw. 0,2 % des Bestandes an Geschosswohnungen.

Höhe der Wohnungsüberhänge

Im Ergebnis wird der Überhang an Geschosswohnungen allein wegen des langfristigen Rückgangs der quantitativen Nachfrage bis 2030 um rund 862.000 Einheiten anwachsen – ohne die 2015 ff. erhöhte Flüchtlingszuwanderung läge dieser Zuwachs um rund 240.000 Einheiten höher (vgl. Abbildung 31a und Tabelle 5 Spalte 2 und 3). Bei Eigenheimen sind durch diesen Effekt dagegen nur 78.000 Einheiten betroffen (vgl. Abbildung 31 b und Tabelle 5 Spalte 3).

Sollte darüber hinaus alle qualitative Zusatznachfrage im Neubau umgesetzt werden, dann stiege der Überhang in Geschosswohnungen um weitere 1,2 Mio. Wohnungen an, bei Eigenheimen kommen dann immerhin 388.000 Wohnungsüberhänge dazu (vgl. Abbildung 31c und Tabelle 5 Sp. 4). In der Summe beider Effekte könnte der Wohnungsüberhang damit bis 2030 um nahezu 2,5 Mio. Einheiten anwachsen (ebenda Spalte 5).

Unterstellt man jedoch, dass es auch künftig Wohnungsabgänge durch Abrisse, Zusammenlegungen oder Umnutzungen geben wird, dann reduzieren sich die Überhänge um rund 964.000 Einheiten, so dass der echte Leerstand bis 2030 „nur“ um gut 1,5 Mio. Wohnungen zunähme (vgl. Abbildung 31 c und Tabelle 5 Spalte 6 und 7). Würde nur die Hälfte der prognostizierten qualitativen Zusatznachfrage gebaut werden, läge der echte Leerstand bis 2030 nur um 751.000 Wohnungen höher als 2014. Es kann aber auf jeden Fall festgehalten werden, dass rund die Hälfte des maximal möglichen Zuwachses der Überhänge in Geschosswohnungen durch schrumpfende Nachfrage verursacht wird. Demgegenüber entstehen Überhänge in Eigenheimen weit überwiegend durch qualitative Zusatznachfrage (vgl. Abbildung 31 c).

Zusammensetzung der Wohnungsüberhänge

Regional und objektartspezifisch werden sich die Überhänge ganz unterschiedlich entwickeln (vgl. Tabelle 5). Während die Überhangsquote

bundesweit durch quantitativen Nachfragerückgang um 2,2 Punkte ansteigt (Spalte 3; inkl. qualitativ bedingtem Neubau um 5,7 Punkte, Spalte 5), liegt die Zuwachsrate im Osten mit 6,9 Punkten etwa dreimal so hoch (Spalte 3). Unter Berücksichtigung des qualitativ bedingten Neubaus ändert sich für Ostdeutschland eher wenig an der Entwicklung, weil die implizite Ersatzquote, die sich ergibt, wenn man die QZNF auf den Wohnungsbestand bezieht, dort kleiner ist als im Westen (+2,2 gegenüber +4,0 Punkte, Spalte 5). Darüber hinaus wird der Überhang vor allem im Segment der Geschosswohnungen sichtbar. Dort ist der Anstieg durch quantitativen Nachfragerückgang mehr als zehnmal höher als bei den Eigenheimen (+3,9 Punkte gegenüber +0,4 Punkte, Spalte 3) – mit Neubau für qualitative Zusatznachfrage liegt der Faktor immerhin noch beim Vierfachen (+8,8 Punkte gegenüber +2,2 Punkte, Spalte 5).

Unter Berücksichtigung der angenommenen Wohnungsabgänge wird der Leerstand im Zeitraum 2015 bis 2030 um gut 1,5 Mio. Einheiten anwachsen (ebenda Spalte 7). Mit fast drei Vierteln sind davon vor allem Westdeutschland (1,1 Mio. Einheiten) bzw. weit überwiegend Geschosswohnungen (1,4 Mio. Einheiten) betroffen.

Noch eindrucksvoller aber zeigen sich die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen.⁴⁵ Denn 60 % aller bis 2030 zusätzlich leerstehenden Wohnungen stehen in Schrumpfungsregionen (917.000 Einheiten), nur etwa ein Viertel (27 %) in neutralen und lediglich jede achte (13 %) in wachsenden Regionen. Während der Überhang in den heutigen Wachstumsregionen bis 2030 nur wenig zunimmt (+3,1 Punkte; vgl. Tabelle 5, Spalte 5), liegt der Zuwachs in Schrumpfungsregionen dreimal höher (+9,8 Punkte). Abzüglich der Wohnungsabgänge reduziert sich der Anstieg in Wachstumsregionen auf 0,8 Punkte gegenüber 5,2 in neutralen und 7,8 in schrumpfenden Regionen (vgl. Tabelle 5, Spalte 7).

Vergleich mit anderen Prognosen

In einer früheren Studie BBSR/BMUB (2016) wurde ebenfalls der bundesweite Leerstand bis zum Jahr 2030 geschätzt und die Veränderung ab 2014 ermittelt. Diese Studie unterscheidet sich jedoch hinsichtlich der Modellierung von Nachfrage und Angebot in der Zukunft (vgl. Fußnote 36). Dadurch ergeben sich sowohl insgesamt wie auch regional ganz erhebliche Unterschiede; die beiden Schätzungen sind daher nicht vergleichbar.⁴⁶

(45)

Wachstums- (Veränderung >1 %) und Schrumpfungsregionen (Veränderung <-1 %) werden nach der Einwohnerentwicklung 2009-14 abgegrenzt. Ab dem Jahr 2015 ist diese Entwicklung verzerrt durch den Flüchtlingszug.

(46)

Die geschätzten Zuwächse der Wohnungsleerstände für das Jahr 2030 in BBSR/BMUB (2016) „mit Neubau“ und „ohne Flüchtlinge“ liegen mit 2,5 Mio. Einheiten erheblich höher. Die niedrigeren Zuwächse bei empirica könnten damit erklärt werden, dass bei BBSR/BMUB (2016) mehr qualitativer Neubau unterstellt wird. Das erklärt auch, warum dort anteilig mehr EZFH leer stehen (ein Großteil des qualitativen Neubaubedarfs dürfte auf EZFH entfallen) bzw. anteilig mehr Wohnungen im Osten leer stehen (anteilig mehr Schrumpfungsregionen mit hohem qualitativen Neubaubedarf). Unter Berücksichtigung der Flüchtlingszuwanderung nähern sich die beiden Schätzungen an; gleichwohl werden erheblichen Unterschiede hinsichtlich der Höhe der angenommenen Flüchtlingszuwanderung getroffen, so dass die Schätzungen nicht vergleichbar sind. Darüber hinaus wird ein großer Teil der Flüchtlingsnachfrage bei empirica im Neubau befriedigt, während bei BBSR/BMUB (2016) offenbar alle Flüchtlinge im Leerstand untergebracht werden.

Tabelle 5

Zuwachs der Wohnungsüberhänge und -leerstände 2015 bis 2030

Zuwachs in Tsd. Wohnungen – ohne im Jahr 2014 bereits bestehenden Leerstand

Region/Segment	wegen Rückgang quantitative Nachfrage**	...durch Flüchtlinge 2015 bis 2019 veränderter Rückgang	Saldo Überhang ohne qual. bed. Neubau	wegen qualitativ bedingtem Neubau**	Saldo Überhang inkl. qual. bed. Neubau	Wohnungsabgänge***	Saldo Leerstand
	1	2	3 = 1 + 2	4	5 = 3 + 4	6	7 = 5 + 6
Anzahl Wohnungen in Tsd.							
insgesamt	1.180	-240	940	1.551	2.491	-964	1.527
West	648	-188	460	1.377	1.837	-738	1.099
Ost*	532	-52	480	157	637	-170	467
Berlin	0	0	0	17	17	-56	-39
EZFH	78	0	78	388	466	-297	169
MFH	1.102	-240	862	1.164	2.026	-667	1.358
(W)achstum****	158	-67	91	646	737	-540	197
(N)eutral****	203	-65	138	438	575	-163	413
(S)chrumpfung****	818	-107	711	468	1.178	-261	917
Bemessen am jeweiligen Wohnungsbestand 2030							
insgesamt			2,2%	3,5%	5,7%	-2,2%	3,6%
West			1,4%	4,0%	5,3%	-2,2%	3,2%
Ost*			6,9%	2,2%	8,9%	-2,4%	6,7%
Berlin			0,0%	0,8%	0,8%	-2,7%	-1,9%
EZFH			0,4%	1,9%	2,2%	-1,5%	0,8%
MFH			3,9%	5,0%	8,8%	-3,0%	6,1%
(W)achstum****			0,4%	2,7%	3,1%	-2,3%	0,8%
(N)eutral****			1,8%	5,4%	7,2%	-2,1%	5,2%
(S)chrumpfung****			6,2%	3,9%	9,8%	-2,2%	7,8%

* ohne Berlin | ** Annahme: Neubau = Zusatznachfrage | *** Annahme: 0,1% EZFH, 0,2% MFH (aber höchstens so, dass Leerstand nicht negativ wird)

**** Wachstum (170 Kreise); Stagnation: 84 Kreise mit Einwohnerzuwachs +/-1% im Zeitraum 2009 bis 2014; Schrumpfung (148 Kreise)

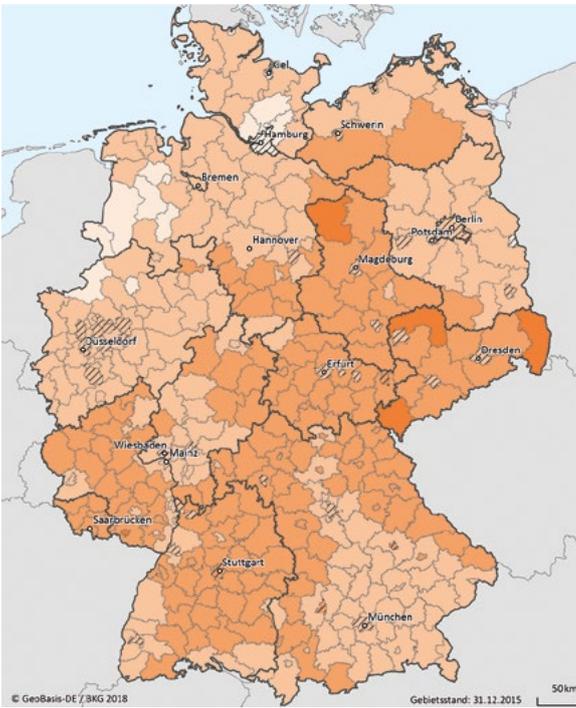
Quelle: empirica (Prognose)

Zuwachs der Wohnungsüberhänge und Leerstände auf Kreisebene

Eine detaillierte Darstellung der Überhänge und Leerstände aller 401 Landkreise und kreisfreien Städte ist für Eigenheime in Karte 6 und für Geschosswohnungen in Karte 7 dargestellt. Im Jahr 2030 wird die höchste Überhangsquote im Segment

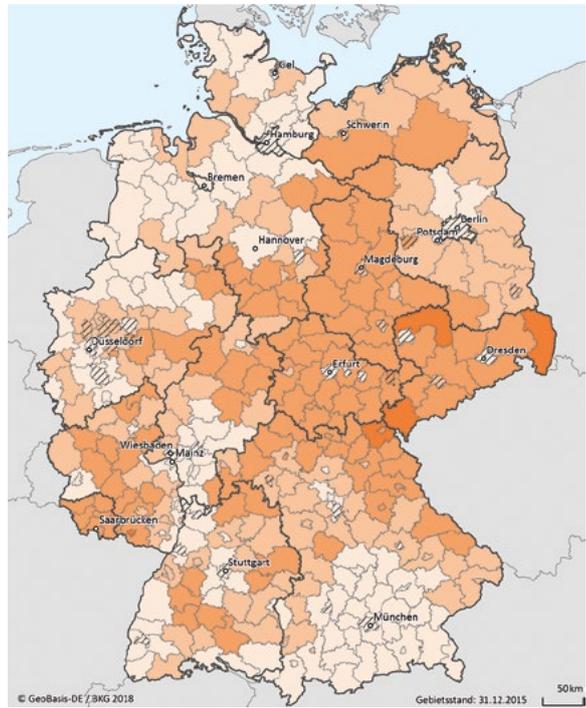
Eigenheime dann mit 19% in der Stadt Salzgitter zu finden sein (Leerstandsquote 17%). Im Segment Geschosswohnungen liegt der höchste Wert mit 64% im Landkreis St. Wendel (63%). Allerdings ist die quantitative Bedeutung des Segmentes „Eigenheime in Salzgitter“ bzw. „Geschosswohnungen in St. Wendel“ nicht so hoch (hohe Geschosswohnungs- bzw. Eigenheimquote).

Karte 6 Leerstandsquote 2011 und Schätzung 2014

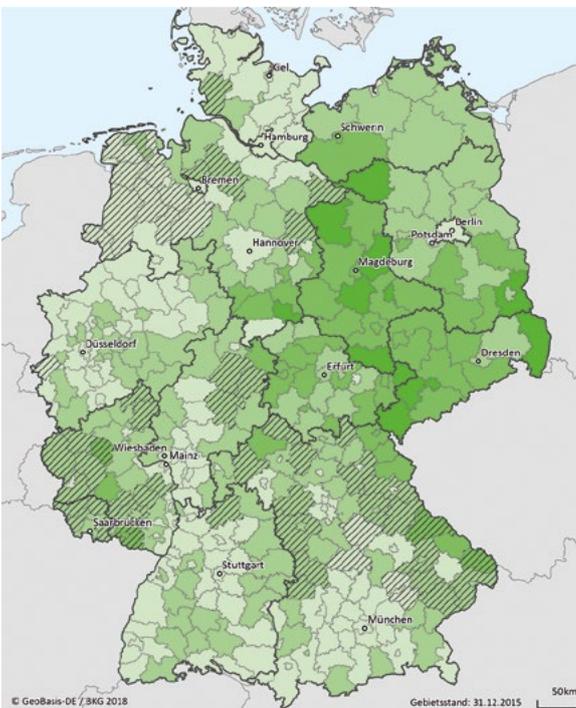


2011 Eigenheime

unter 2%
 4% bis unter 6%
 8% und mehr
 2% bis unter 4%
 6% bis unter 8%
 EZFH-Anteil unter 25%

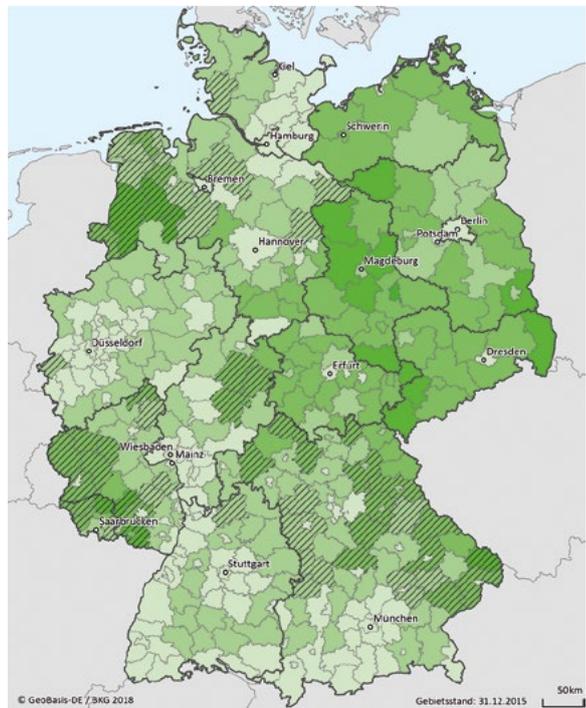


2014 Eigenheime



2011 Mehrfamilienhäuser

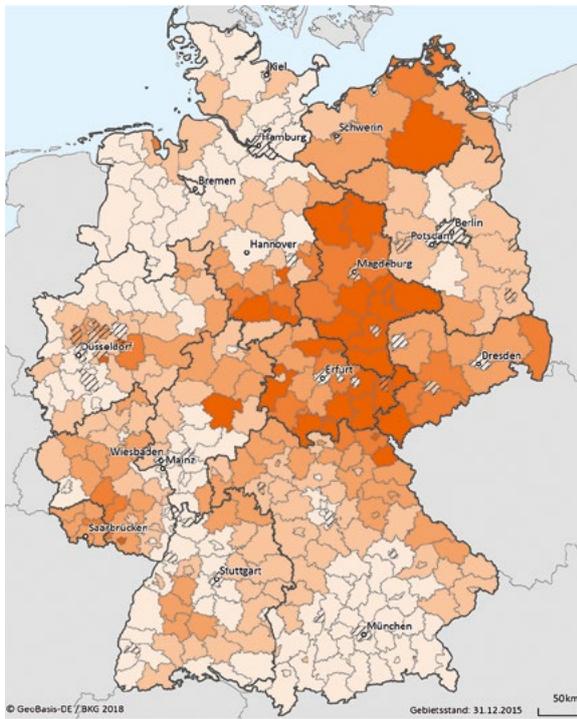
unter 5%
 10 bis unter 15%
 20 bis unter 25%
 30% und mehr
 5 bis unter 10%
 15 bis unter 20%
 25 bis unter 30%
 MFH-Anteil <25%



2014 Mehrfamilienhäuser

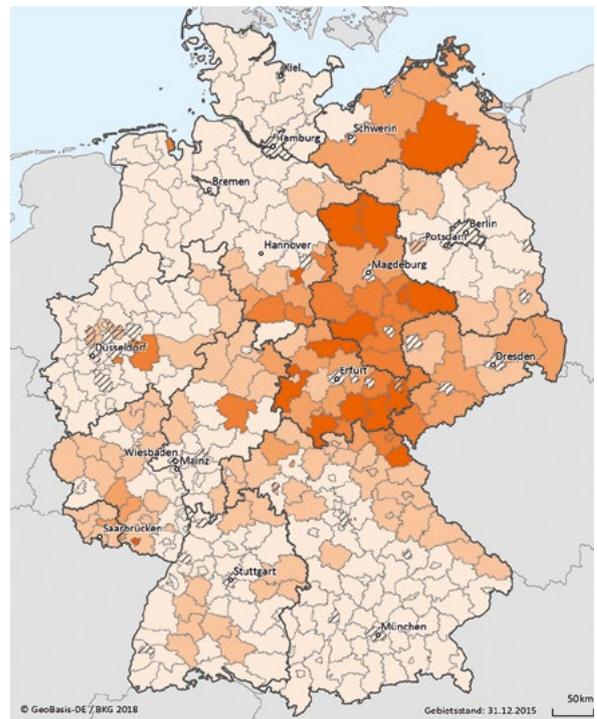
Quelle: Destatis (Zensus) und eigene Berechnungen

Karte 7 Schätzung Überhangs- und Leerstandsquote 2030 – ohne qualitative Zusatznachfrage

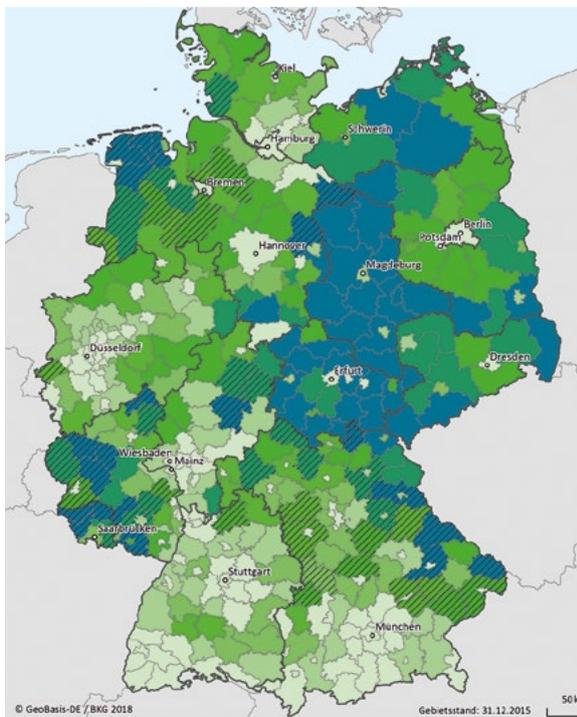


Überhangsquote Eigenheime

unter 2%
 4% bis unter 6%
 8% und mehr
 2% bis unter 4%
 6% bis unter 8%
 EZFH-Anteil unter 25%

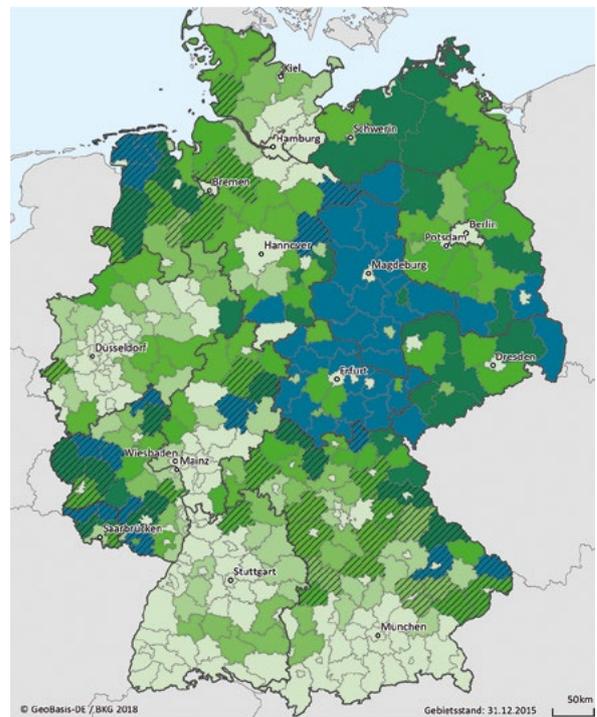


Leerstandsquote Eigenheime



Überhangsquote Mehrfamilienhäuser

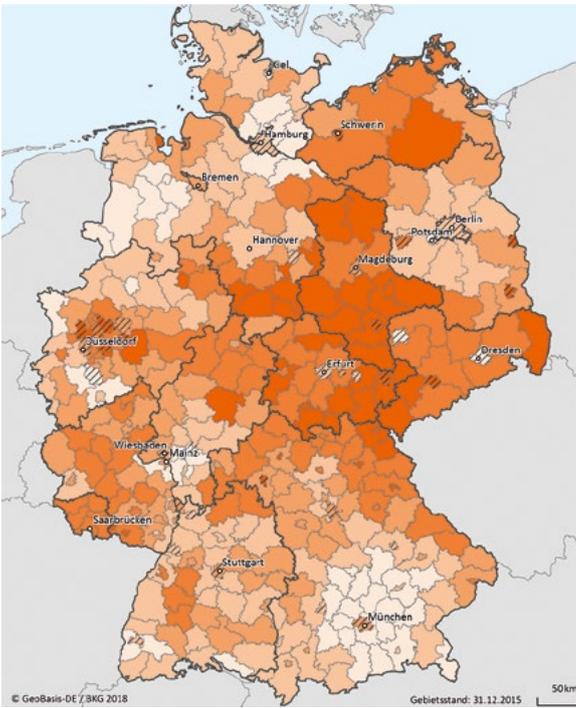
unter 5%
 10 bis unter 15%
 20 bis unter 25%
 30% und mehr
 5 bis unter 10%
 15 bis unter 20%
 25 bis unter 30%
 MFH-Anteil <25%



Leerstandsquote Mehrfamilienhäuser

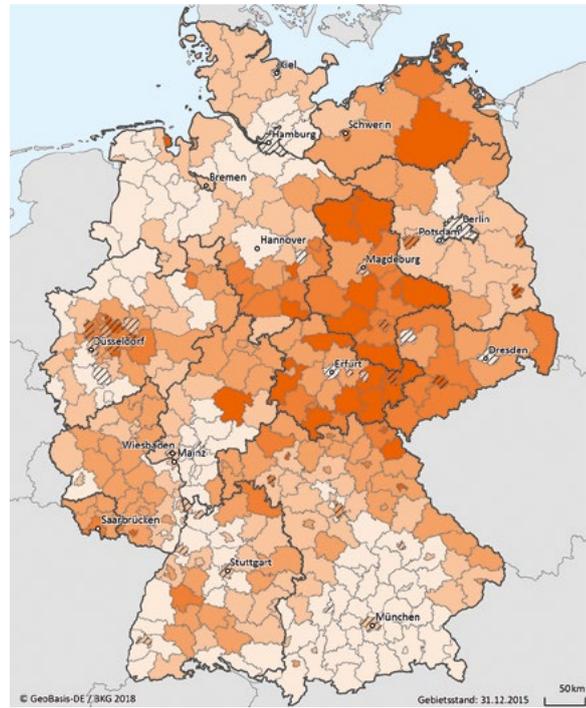
Quelle: Destatis (Zensus) und eigene Berechnungen

Karte 8 Schätzung Überhangs- und Leerstandsquote 2030 – mit qualitativer Zusatznachfrage

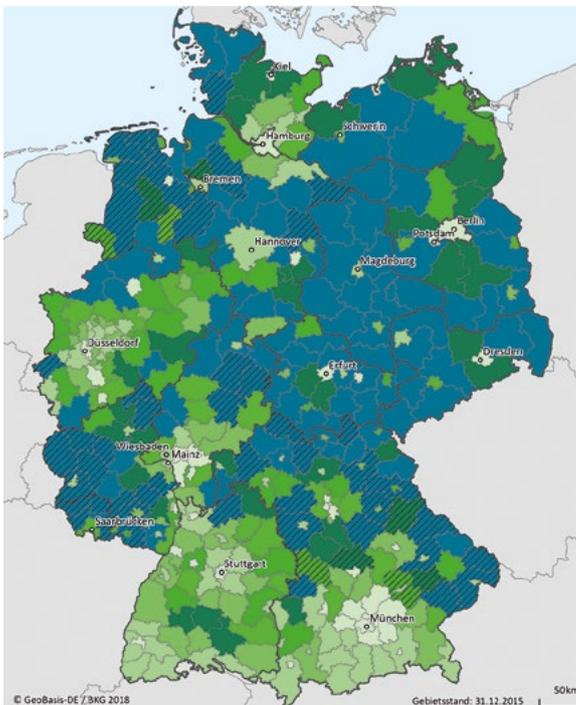


Überhangsquote Eigenheime

unter 2%
 4% bis unter 6%
 8% und mehr
 2% bis unter 4%
 6% bis unter 8%
 EZFH-Anteil unter 25%

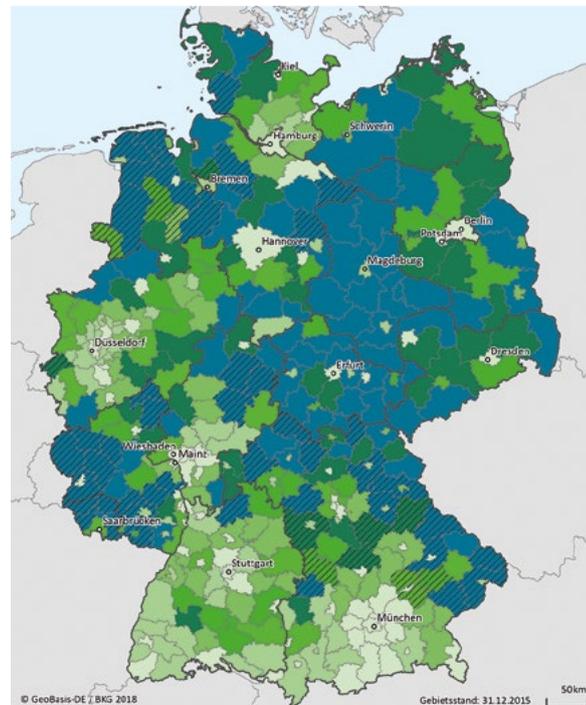


Leerstandsquote Eigenheime



Überhangsquote Mehrfamilienhäuser

unter 5%
 10 bis unter 15%
 20 bis unter 25%
 30% und mehr
 5 bis unter 10%
 15 bis unter 20%
 25 bis unter 30%
 MFH-Anteil <25%



Leerstandsquote Mehrfamilienhäuser

Quelle: Destatis (Zensus) und eigene Berechnungen

4.3 Zusammenfassung: Leerstandsentwicklung seit 2011 bis 2030

Rückwärtsprognose 2011 bis 2016

Die Entwicklung der Leerstände im Zeitraum 2011 bis 2016 kann auf Basis verschiedener Annahmen „rückwärts“ prognostiziert werden. Zentrale Annahmen betreffen:

- die Entwicklung der Haushaltsgrößen (sinkende Größe auf Basis von Ist-Werten der Einwohnerzahlen)
- das Ausmaß der jährlichen Wohnungsabgänge (0,1% für EZFH/0,2% für MFH)
- die Verwendung vorhandener Leerstände

(Variante D: in Wachstumsregionen unbeschränkt, in Schrumpfungregionen nur Leerstände in kleineren Gebäuden mit drei bis sechs Einheiten, in neutralen Regionen einen Mittelwert daraus)

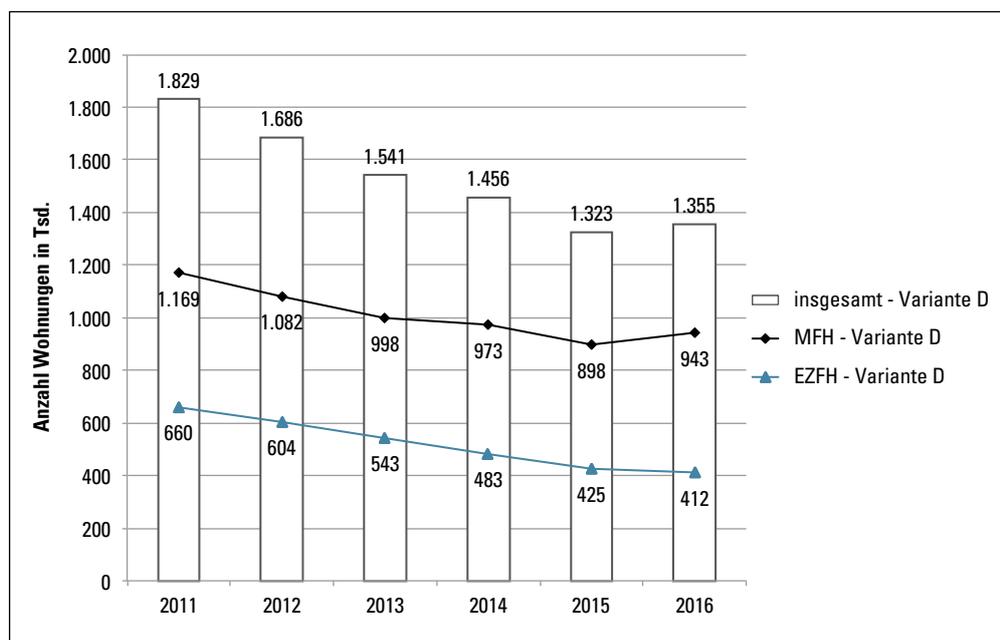
Dazu wurden verschiedene Variationen durchgerechnet, wobei Variante D die plausibelsten Ergebnisse liefert. Demnach sank der Leerstand zunächst kontinuierlich bis 2015 von 1,8 auf 1,3 Mio.

Einheiten, um anschließend bis 2016 auf knapp 1,4 Mio. Wohnungen anzusteigen (vgl. Abbildung 32). Unklar ist dabei, inwieweit es sich bei dem 2016er Wert um einen echten Trendumbruch handelt oder nur zufällig und einmalig der Nachfragezuwachs kleiner als die Angebotsausweitung ausgefallen ist. Die Antwort darauf kann nur die Zukunft liefern. Allerdings ist der bis 2015 fallende Trend sowie der drohende Anstieg ab 2016 auch in den Zeitreihen anderer Datenquellen sichtbar (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 5).

Spezifische Veränderung der Leerstände im Zeitraum 2011 bis 2016 (Variante D)

Ein Wiederanstieg von Leerständen im Jahr 2016 kann jedoch insgesamt nur für MFH ausgemacht werden, in Eigenheimen sinkt der Leerstand lediglich langsamer. Heruntergebrochen auf die Regionen käme es dann bei MFH in Wachstumsregionen zu einer Stagnation, in Schrumpfungregionen wird der bisherige Anstieg der Leerstände beschleunigt (vgl. Abbildung 24). Analog wird bei EZFH der Rückgang in neutralen und Wachstumsregionen im Jahr 2016 etwas verlangsamt, während der Aufwärtstrend in Schrumpfungregionen unverändert weiter leicht steigt.

Abbildung 32
Entwicklung der Leerstände nach Gebäudeart – Variante D



Quelle: eigene Berechnungen empirica

Variantenunabhängige Erkenntnisse im Zeitraum 2011 bis 2016

Auch wenn die einzelnen Varianten A–D zum Teil unterschiedliche Trends liefern, ergeben sich in Teilaspekten dennoch Übereinstimmungen (vgl. Abbildung 22 und Abbildung 23):

- Der Leerstand sinkt vor allem in MFH in Wachstumsregionen (in A/D auch EZFH in Wachstumsregionen).
- Der Leerstand steigt vor allem in MFH in Schrumpfsregionen.
- Eigenheime haben insgesamt nur einen geringen Anteil am Anstieg des Leerstands – Ausnahme hiervon sind die Varianten C/D in Schrumpfsregionen.

Erwartungen für die weitere Leerstandsentwicklung

Die künftige Entwicklung wird nachfrageseitig vor allem vom Ausmaß der Außenwanderung sowie von (Veränderungen) der Binnenwanderung abhängen. Einiges spricht für einen Rückgang der Zuwanderung aus dem Ausland, ein Abflauen der Landflucht sowie eine zunehmende Suburbanisierung. Im Ergebnis würde sich die Zunahme der Leerstände in Schrumpfsregionen fortsetzen (aber nicht beschleunigt) und ein leichter Rückgang im Umland der Schwarmstädte begünstigt. Des Weiteren hängt die Leerstandsentwicklung auch von den Präferenzen der Nachfrage nach Eigenheimen ab. Wird hier ein zunehmender Trend angenommen, geht dies zu Lasten der MFH, deren Leerstandsquote damit wachsen würde.

Angebotsseitig werden die regionalen Fertigstellungen und damit Fragen von Baulandverfügbarkeit, lokalen Baukapazitäten und kommunaler Personalausstattung bei den Planungsbehörden entscheidend sein. Mutmaßlich wird der Neubau in Wachstumsregionen weiterhin der Nachfrage hinterherhinken. Im Ergebnis würde der Leerstand in Wachstumsregionen weiter sinken.

Vorwärtsprognose 2015 bis 2030

Die Entwicklung der künftigen Leerstände im Zeitraum 2015 bis 2030 kann auf Basis von Bevölkerungsprognosen sowie daraus abgeleiteter Haushalts- und Nachfrageprognosen ermittelt werden.

Insgesamt ist bis 2030 mit einem erheblichen Zuwachs der Leerstände um 1,5 Mio. Wohnungen zu rechnen. Das liegt zum einen daran, dass in den Wachstumsregionen die Leerstände im Jahr 2015 bereits nahezu verschwunden sind, weitere Rückgänge daher schon rein rechnerisch kaum noch möglich wären. Weil aber selbst in einigen derzeit attraktiven Regionen bis zum Jahr 2030 die Zahl der Haushalte zu schrumpfen beginnt, steigt selbst in heutigen Wachstumsregionen der Leerstand künftig an. Zum anderen wird das bundesweite Leerstandsgeschehen immer mehr von den weit überdurchschnittlichen Zuwächsen leer stehender MFH (+ 1,4 Mio. Einheiten) bzw. von Wohnungen in Schrumpfsregionen (+ 0,9 Mio. Einheiten) geprägt. Dabei gibt es Schrumpfsregionen im Westen wie im Osten, dennoch drohen dem Osten überdurchschnittliche Zuwächse.

Ursache künftiger Wohnungsleerstände

Verantwortlich für den künftigen Anstieg der Leerstände sind einerseits ein (regional) quantitativer Nachfragerückgang (+ 1,2 Mio.) – fast ausschließlich in MFH und vorwiegend in Schrumpfsregionen. Auf der anderen Seite aber auch qualitativ bedingter Neubau (+ 1,6 Mio.) – vor allem in MFH, regional aber eher ausgeglichen. Gebremst wird der Zuwachs durch die regional eher ausgeglichene Flüchtlingszuwanderung (-0,2 Mio.) und durch „natürlichen“ Wohnungsabgang (-1,0 Mio.).

Anerkannte und bleibeberechtigte Flüchtlinge dürften zu fast zwei Dritteln im Leerstand untergekommen sein. Dabei entfällt rund die Hälfte auf im Jahr 2015 bereits leerstehende Wohnungen sowie auf Wohnungen, die im Zeitraum 2015 bis 2019 sonst wegen rückläufiger lokaler Nachfrage leer gefallen wären.

Synthese: Vor- und Rückwärtsprognose

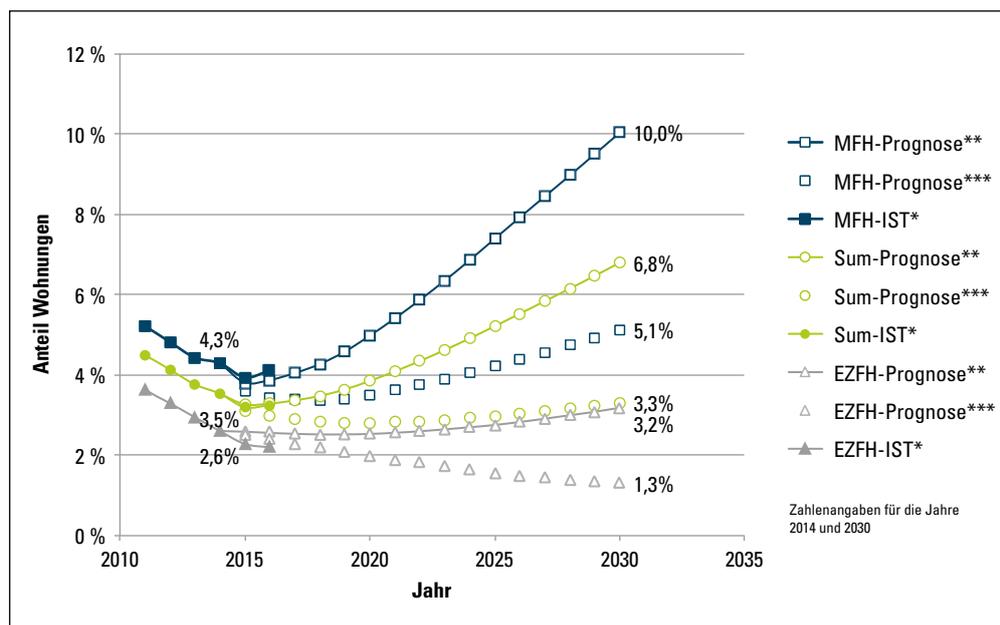
Kombiniert man die Ergebnisse der Rückwärts- und der Vorwärtsprognose von Wohnungsleerständen und verknüpft man sie im Basisjahr der Vorwärtsprognose 2014, erhält man eine konsistent geschätzte Zeitreihe der Leerstandsentwicklung 2011 bis 2030 (vgl. Abbildung 33).

Die Vorwärtsprognose weicht in dieser Betrachtung allerdings gegenüber der Rückwärtsprognose in den Jahren 2015 und 2016 schon nach oben ab. Dies liegt daran, dass in der Vorwärtsprognose unterstellt ist, dass ausreichend Neubau stattfindet – dem ist aber in der Praxis bekanntlich nicht so.

Falls die Annahmen der Vorwärtsprognose also zutreffen sollten, dann würde sich die Leerstandsquote insgesamt von 3,5% auf 6,8% im Zeitraum 2014 bis 2030 nahezu verdoppeln, wobei der Zuwachs bei Eigenheimen von 2,6% auf 3,2% weit- aus kleiner ausfiele (Geschosswohnungen: 4,3% auf 10,0%). Ohne Befriedigung der qualitativen

Zusatznachfrage – gleichbedeutend mit einer Befriedigung dieser Nachfrage im (leerstehenden) Bestand – würde die Quote insgesamt leicht fallen auf 3,3%. Bei Eigenheimen käme es sogar zu einem erheblichen Rückgang auf 1,3%, während die Quote bei Geschosswohnungen dann mit 5,1% nur wenig über dem 2014er Wert von 4,3% läge.

Abbildung 33
Geschätzte Ist-Entwicklung 2011 bis 2016 und Prognose der Wohnungsleerstände 2014 bis 2030



*Zensus 2011 und Rückwärtsprognose (Variante D)

**Rückwärtsprognose (Variante D) für 2014 und Vorwärtsprognosen bis 2030

***wie ** nur ohne qualitative Zusatznachfrage Annahme: Neubau = Zusatznachfrage | Abgang = 0,1% EZFH, 0,2%

Quelle: Zensus 2011 und empirica (Prognose)

5 Konsequenzen der Leerstandsentwicklung

Die Entwicklung der Wohnungsleerstände in Deutschland steht vor einer Trendwende: Rückblickend sank seit dem Zensus der Leerstand, vorausblickend bis 2030 kommt es verbreitet zu einem (Wieder-)Anstieg. Allerdings gibt es erhebliche regionale und segmentspezifische Unterschiede. So steigt der Leerstand von Geschosswohnungen in Schrumpfsregionen schon einige Zeit an – das gilt dort vor allem außerhalb der regionalen Schwarmstädte. Auf Bundesebene wird diese im Osten wie auch im Westen zu beobachtende Entwicklung bislang noch überdeckt durch zunehmende Knappheiten in den Wachstumsregionen. Eigenheime weisen grundsätzlich einen ähnlichen Trend auf. Allerdings sind derzeit und auch künftig weitaus mehr Leerstände in Mehrfamilienhäusern als in Ein-/Zweifamilienhäusern zu finden. Die Leerstände steigen gleichwohl nicht über Nacht, vielmehr ist mit einem allmählichen und kontinuierlichen Anstieg zu rechnen.

Schwarmwanderung und Niedrigzins befeuern Leerstand

Die Entwicklung wurde getrieben durch die Landflucht in die Schwarmstädte. Eine leichte Gegenbewegung ergab sich allenfalls im Zuge der Flüchtlingszuwanderung – vor allem dort, wo es eine konstruktive Steuerung über Wohnortzuweisung gab.⁴⁷ Die Landflucht wird mutmaßlich weiter anhalten, auch wenn sie sich bei steigenden Mieten und zunehmenden Engpässen in den Top-7-Städten künftig vermehrt auf Schwarmstädte der zweiten Reihe ausdehnen bzw. verlagern wird.

Leerstand entsteht in Schrumpfsregionen derzeit aber nicht nur deswegen, weil Haushalte wegziehen, die Nachfrage insgesamt schrumpft und dennoch qualitative Verbesserungen durch Neubau geschaffen werden. Zusätzlich führen die günstigen Finanzierungsbedingungen zusammen mit der Verfügbarkeit von Bauland bzw. leergezogenen Eigenheimen dort dazu, dass über das bisher gekannte Ausmaß hinaus Haushalte – wohl auch eher geringer verdienende – ins Eigenheim ziehen, die unter „normalen“ Bedingungen (als Mieter) in einer Geschosswohnung geblieben wären.⁴⁸

Grundsätzlich ist es erfreulich, wenn die Menschen so wohnen können, wie es ihren Vorstellungen entspricht. Gleichwohl muss Vorkehrung dafür getroffen werden, dass (weniger attraktive)

Geschosswohnungsbestände nicht flächendeckend leer fallen und in der Folge ganz erheblich die Attraktivität des Wohnumfeldes beeinträchtigen. Das gilt insbesondere, wenn es sich um innerörtliche Bestände handelt. Die Umnutzung stadtbildprägender, innerörtlicher Leerstände (ggf. auch der Ersatzneubau) sollte daher gerade in Schrumpfsregionen immer Priorität haben vor Neubausiedlungen am Stadtrand. Der einzelne Haushalt wird in der Regel den Weg des geringeren Widerstandes suchen und damit in den Neubau auf der grünen Wiese am Stadtrand ziehen, wenn er seine Wohnwünsche schnell und kostengünstig erfüllen will. Es ist daher eine Aufgabe der Gemeinschaft, die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass dadurch keine leeren „Donut“-Dörfer oder -Städte entstehen, also Gemeinden mit innerörtlichem Leerstand und Neubau am Stadtrand. Bezüglich einer Weiterentwicklung des Baukindergeldes sollte deshalb ein Schwerpunkt auf Bestandsimmobilien gelegt werden („Jung kauft Alt“).

Zielkonflikt in der Wohnungsbaupolitik

In volkswirtschaftlicher Dimension handelt es sich um eine enorme Verschwendung funktionierender Infrastruktur: In den Schwarmstädten müssen Wohnungen, Kitas oder Schulen gebaut werden, in anderen Regionen verfallen Wohnungen und werden Kitas oder Schulen geschlossen.

Ein Teil der Lösung ist dennoch im Bau neuer Wohnungen in Wachstumsregionen bei gleichzeitigem Rückbau bestehender Einheiten in Schrumpfsregionen zu finden. Aus dem Schwarmverhalten folgt aber auch ein Zielkonflikt, da es jede Wohnungspolitik zweiseitig macht. Eine offensive Angebotspolitik, die zu einem attraktiveren Wohnungsangebot und zu niedrigeren Mieten in den Schwarmstädten führt, verstärkt die Binnenwanderung und damit das Ausbluten der anderen Regionen. Es muss daher immer wieder hinterfragt werden, ob und welcher Einsatz von Bundes- und Landesmitteln zugunsten der Schwarmstädte gerechtfertigt ist. Letztlich bezahlen sonst die Abwanderungsregionen ihren eigenen Schwund indirekt auch noch mit. Der Zielkonflikt zwischen Schwarmstädten und schrumpfenden Regionen könnte jedoch zu beiderseitigem Vorteil vermindert werden, wenn es gelänge, die Abwanderung (junger Menschen) in die Schwarmstädte abzuschwächen oder wenigstens zeitlich hinauszuzögern. Den

(47)

Im Idealfall bedeutet dies – ausgehend von einer Gleichverteilung der Flüchtlinge relativ zur Einwohnerzahl – ein grundsätzliches Verbot von Wegzug aus Schrumpfsregionen und von Zuzug in Wachstumsregionen.

(48)

Vgl. Braun und Schwedt (2018).

Abwanderungsregionen bliebe ihr Nachwuchs erhalten, die besonders von Knappheit geprägten Schwarmstädte würden entlastet.

Raumwirksame Investitionen erforderlich

Die politische Relevanz der Abwanderung aus weiten Teilen des Landes ist mittlerweile erkannt worden.⁴⁹ Es fehlt aber noch an konkreten Gegenmaßnahmen. Raumwirksame Investitionen, wie z. B. der Hochschulausbau, könnten beispielsweise breit über das Land gestreut werden und außerhalb der Großstädte und klassischen Universitätsstädte erfolgen. Die Verlagerung von Landesbehörden in Ankerstädte außerhalb der Metropolregionen ist ebenfalls zielführend. Nicht zielführend wäre dies jedoch in Verbindung mit der Einrichtung eines Pendlerbusses, der die dort Beschäftigten am Abend wieder „nach Hause“ fährt.

Attraktivität der zentralen Orte als Ankerstädte stärken

Eine reine Verlagerung von Behörden und Hochschulen ist allerdings nicht hinreichend dafür, die Abwanderung zu stoppen. Die Hauptverantwortung für eine Abschwächung der Abwanderung tragen die zentralen Orte in den Abwanderungsgebieten. Diese müssen ihre Attraktivität soweit steigern, dass sie sich als Alternative zwischen aussterbenden Dörfern und Schwarmstädten positionieren. Hauptaugenmerk sollte dabei der wahrgenommenen Attraktivität der zentralen Lagen geschenkt werden, die das Bild der Stadt prägen. Genauso wichtig ist ein nachfragegerechtes Angebot an Wohnungen, Freizeitmöglichkeiten und (Sub-)Kultur.

Finanzielle Spielräume auch abseits zweckgebundener Förderprogramme

Die Stärkung der Attraktivität ist kein einfacher Weg: Sie ist weder einfach zu greifen, noch kann sie von oben verordnet werden. Attraktivität erfordert Beteiligung und Engagement der Bürger genauso wie Flexibilität und Kreativität der Verwaltung. Attraktivität ist keine Einbahnstraße, sondern erfordert „Leidenschaft“ von allen Seiten. Dabei geht es nicht nur um die Schaffung von Arbeitsplätzen oder die Stadtplanung. Es liegt auch immer an der Lebendigkeit eines Dorfes oder einer Gemeinde, ob sie Überlebenschancen hat oder nicht. Dazu können dann neben belebten Innenstädten auch ein aktives Vereinsleben oder

identitätsstiftende Stadtfeste gehören. Gerade kleinere Gemeinden benötigen daher auch finanzielle Spielräume abseits zweckgebundener Förderprogramme, um Initiativen und Vorschläge der Bürger unterstützen zu können. Dazu gehören auch „Kümmerer“, die die Umsetzung betreuen und bei Problemen unkompliziert als Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

Weiterer Forschungsbedarf

Nach wie vor liegen für Deutschland keine aktuellen, bundesweit flächendeckenden Leerstandszahlen vor. Der zehnjährige Zeitraum zwischen den Erhebungsterminen des Zensus ist zu lang. Dasselbe gilt für die Aufbereitungsdauer der Zensusdaten, die beim letzten Mal drei Jahre in Anspruch genommen hat. Insofern wäre es dringend angeraten, anhand der 2021er Zensusdaten zu prüfen, ob die im Rahmen dieser Studie entwickelte „Rückwärtsprognose“ eine hilfreiche Methodik zur Berechnung aktueller Leerstände zwischen zwei Zensusserhebungen bietet.

Hilfreich wäre auch eine Qualifizierung des Mikrozensus zur Leerstandsmessung. Wäre es methodisch möglich, den Leerstand dort besser zu erfassen, stünden zumindest im Vierjahres-Rhythmus aktuelle Daten zur Verfügung. Noch besser wären natürlich jährliche Erhebungen zum Leerstand.

Ergänzend sei an dieser Stelle noch einmal auf den Datenschatz der Messdienstleister verwiesen. Die fünf Großen, Techem, ista, Brunata, Mino und Kalorimeta, erreichen einen gemeinsamen Umsatzanteil am sogenannten Submetering von 70 bis 80 % (vgl. Bundeskartellamt 2017). Man kann also unterstellen, dass diese Unternehmen Informationen über Leerstände für weit mehr als der Hälfte aller Geschosswohnungen besitzen. Es wäre juristisch zu prüfen, inwieweit die dort vorhandenen, umfassenden Leerstandsinformationen über Geschosswohnungsbestände für Zwecke der amtlichen Statistik auf Jahresbasis verfügbar gemacht werden können (z. B. auch im Zuge kartellrechtlicher Auseinandersetzungen).

Aber nicht nur die aktuelle Messung von Wohnungsleerständen ist schwierig. Es mangelt auch an einer vernünftigen Datengrundlage für Prognosen. So gibt es in Deutschland derzeit keine aktuelle, koordinierte Bevölkerungsprognose auf Kreisebene (oder gar darunter). Zur Abschätzung der künftigen Leerstandsdynamik sind aber dringend aktuellere Prognosen und insbesondere

(49)

Vgl. Arbeitsauftrag der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

detaillierte Analysen der Wanderungsverflechtungen innerhalb Deutschlands wie auch mit dem Ausland erforderlich.

Die Zensus-Daten und insbesondere die Auswertungsmöglichkeiten unterhalb der Gemeindeebene sind sehr hilfreich für die Leerstandsbeobachtung (100 m x 100 m-Gitterzellen). Allerdings fehlt es an anderen amtlichen Daten auf dieser Ebene, die als erklärende Größen herangezogen werden

könnten. Nichtamtliche Daten stehen zum Teil zur Verfügung, beruhen aber auf freiwilligen oder subjektiven Erhebungen und sind daher nur lückenhaft erfasst. Das gilt etwa für die Daten der Lärmkartierung. Oft ist auch Zugang über unterschiedliche Datenhalter in unterschiedlichen Datenformaten erschwert. Eine Homogenisierung der Datenverfügbarkeit über eine zentrale (amtliche) Datenstelle wäre hier wünschenswert.

Literaturverzeichnis

- Banse, J., Deilmann, C., Fritzsche, C., Hörnig, V., Kluge, J., Kretschmar, D., Marquardt, G., Motzek, T., Ragnitz, J., Thum, M. und L. Vandrei (2017): Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt, ifo Dresden Studie 78, Dresden/München
- Braun, R. (2014): Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! – Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“, empirica paper Nr. 219 Version 3. Berlin
- Braun, R. (2018): Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) -2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030, empirica-Paper 244 Version 2. Berlin
- Braun, R. und A. Schwedt (2018): Werden wirklich zu viele Eigenheime gebaut? Modellrechnungen und Dokumentation von Beispielen, empirica-Studie im Auftrag des Verbandes der privaten Bau-sparkassen, Berlin
- Braun, R. und H. Simons (2015): Familien aufs Land – Teil 2, Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen, empirica paper Nr. 230 Version 3. Berlin
- Bundesamt für Statistik – Schweiz (k.A.): Jährliche Zählung leer stehender Wohnungen – Wegleitung für durchführende Stellen (Gemeinden, Kantone). Neuchâtel
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2017): Wohnungsleerstände, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html?nn=446432>. Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2017b): Lücken in der Leerstandsfor-schung – Wie Leerstände besser erhoben werden können, BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017. Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2017c): Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland – Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015. Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teil-räumen Deutschlands – Datengrundlagen, Erfas-sungsmethoden und Abschätzungen. Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BBSR/BMUB) (2016): Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadt-umbau Ost und Stadtumbau West. Bonn
- Bundeskartellamt (2017): Sektoruntersuchung Submetering, Darstellung und Analyse der Wett-bewerbsverhältnisse bei Ablesediensten für Heiz-und Wasserkosten. Bonn
- Deschermeier P., Henger R., Seipelt B. und M. Voigtländer (2017): Wohnungsmangel in den Städ-ten, Leerstand auf dem Land, IW-Kurzberichte 44. 2017. Köln
- Deutscher Bundestag (2017): Umsetzung mieten-und wohnungspolitischer Instrumente zur Siche-rung bezahlbaren Wohnraums. o.O.
- Gutting, R. und L. Vandrei, (2018): Wohnungsleer-stand – ein großes Probleme für kleine Kommu-nen?, ifo Dresden berichtet 2/2018. Dresden
- Henger R., Schier M. und M. Voigtländer (2014): Wohnungsleerstand: Eine wirtschaftspolitische Herausforderung, IW-Positionen 62, Beiträge zur Ordnungspolitik aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Köln
- ILE-Region Wittlager Land (2014): Wohnungsmarkt-bericht Wittlager Land – Ergebnisse der Fortschrei-bung der Wohnungsmarktbeobachtung 2013/14. Wittlager Land/Lingen
- Lohse, J. und L. Vandrei (2016): Leerstand von Ein-familienhäusern: Ein dörfliches Problem?, ifo Dres-den berichtet 6/2016. Dresden

Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2015): Evaluierung der Zweckentfremdungsregelung durch kommunale Satzung gemäß § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes bzw. § 40 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen. Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfD), Berlin

Rink, D. und M. Wolff (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, Raumforschung und Raumordnung 73. Springer-Verlag, Berlin

Rink, D. und M. Wolff (2017): Leerstandstypisierung auf Basis der GWZ 2011 – Auswertung von Leerstandsmerkmalen der GWZ 2011 für deutsche Gemeinden, in: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017, Bonn

Simons, H. und L. Weiden: Schwarmstädte – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster in Deutschland, empirica-Studie für den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2015). Berlin

Simons, H., Weiden, L., Braun, R., Thomschke, L. und E. McGownd: Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt, empirica-Studie für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (2017). Berlin

Spehl, H. (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen – Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, in: E-Paper der ARL Nr. 12. Hannover

Stadt Dresden (2015): Wohnungsmarktbericht 2014. Dresden

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau Stadtplanungsamt (2017): Monitoringbericht Wohnen 2016/2017. Leipzig

Verband der privaten Bausparkassen (2018): Werden wirklich zu viele Eigenheime gebaut? – Modellrechnungen und Dokumentation von Beispielen. Berlin

Wüstenrot Stiftung/Hrsg. (2017): Fokus Wohnungsleerstand: Ausmaß – Wahrnehmung – Kommunale Reaktionen. Ludwigsburg

