



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017

Workshop am 7. Februar 2017 in Berlin

## Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können



Grafik: Jörg Nielsen

## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die wohnungspolitische Debatte konzentriert sich derzeit stark auf die Schaffung bezahlbarer Wohnungen in den wachsenden Großstädten. Dennoch gibt es in Deutschland mehr überzählige als fehlende Wohnungen. Momentan stehen nach unseren Berechnungen 1,8 Millionen Wohnungen leer. Statistisch betrachtet übersteigt das den Neubaubedarf bei Weitem.

Die Mehrzahl der ungenutzten Wohnungen befindet sich in Regionen, in denen die Nachfrage zurückgeht – vor allem in ländlichen Räumen abseits der Metropolen. Für Privateigentümer und Wohnungsunternehmen sind mit leerstehenden Wohnungen ausbleibende Einnahmen verbunden. In den wirtschaftsstarken Zuzugsregionen wiederum gibt es dagegen kaum noch ungenutzte Wohnungen. Eine Fluktuationsreserve ist aber notwendig, um Umzüge überhaupt erst möglich zu machen.

Das BBSR untersucht seit Langem anhand empirischer Forschungsarbeiten das Niveau, die Entwicklung sowie Ursachen und Folgen von Leerstand. Die zentrale Herausforderung ist dabei die ungenügende Datengrundlage, denn es gibt keine regelmäßige bundesweit vergleichbare und repräsentative Erfassung ungenutzter Wohnungen. Eine Ausnahme ist die im Rahmen des Zensus durchgeführte Gebäude- und Wohnungs-



zählung 2011. Die stichtagsbezogene Vollerhebung ist die wichtigste bundesweite Datengrundlage für die Erfassung von Leerstand.

Das Potenzial der erhobenen Informationen für die Wohnungsmarktbeobachtung stand deshalb zum einen im Mittelpunkt des Expertenworkshops. Zum anderen ging der Blick bereits in Richtung der nächsten Gebäude- und Wohnungszählung 2021 – eine wichtige Wegmarke, um den Leerstand differenzierter abbilden und dessen Entstehung noch besser nachvollziehen zu können.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

*Robert Kaltenbrunner*

Dr. Robert Kaltenbrunner  
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts  
für Bau-, Stadt- und Raumforschung

# Lücken in der Leerstandsforschung

## Eine Einführung

Mit der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 wurden erstmals seit der Wiedervereinigung wieder flächendeckend, kleinräumig regionalisierbar und nach Segmenten differenzierbar leerstehende Wohnungen erfasst. Demnach standen 2011 1,8 Mio. Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum leer, das waren 4,5 % aller Wohnungen.

### Leerstände bedrohen Eigentümer und Regionen

Leerstände von Wohnungen bedeuten erhebliche finanzielle und organisatorische Herausforderungen insbesondere für Immobilieneigentümer (fehlende Mieteinnahmen) und Kommunen (strukturelle und städtebauliche Defizite). Übersteigt das Ausmaß des Leerstands ein gewisses Niveau, kann die wirtschaftliche Existenz des Wohnungsunternehmens bzw. des Immobilieneigentümers gefährdet sein. Hohe Leerstände finden sich häufig in Abwanderungsregionen mit sinkender Wohnungsnachfrage. Daher tritt die Leerstandsproblematik gerade regional massiv auf.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren spielt ein zu hoher Leerstand in den Knappheitsregionen im Gegensatz zu den Schrumpfungsbereichen keine Rolle. Hier stellt sich viel eher das Problem von fehlenden Leerständen, was in der Folge die Fluktuationsreserven gefährdet und die Umzugsmobilität der Haushalte beeinträchtigt.

Leerstand ist als Teil der wohnungspolitischen Agenda aktuell mit anderen Themen verknüpft, zum Beispiel im Kontext der raschen Unterbringung von Flüchtlingen und

deren mittelfristiger Wohnungsversorgung auch nach Anerkennung des Flüchtlings- oder Asylstatus. Im Zusammenhang mit der Bewältigung des demografischen Wandels und der Schrumpfung der Bevölkerungszahl in vielen Gemeinden Deutschlands werden Leerstände auch in Zukunft noch weiter an Bedeutung gewinnen. Nach Berechnungen der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 ist für 15 % der Kreise mit einem sehr hohen Leerstandsrisiko im Mietwohnungsbestand bis zum Jahr 2030 zu rechnen, für weitere 18 % mit einem hohen Leerstandsrisiko. Für rund 40 % der Kreise wird das Leerstandsrisiko im Mietwohnungsbestand auch in Zukunft kaum oder nicht höher liegen als heute.

### Leerstand als wichtiger Wohnungsmarktindikator

In der Wohnungsmarktforschung ist Leerstand ein zentraler Indikator für die Einstufung eines entspannten oder angespannten Wohnungsmarktes. Daraus leiten sich wichtige wohnungspolitische Handlungsfelder ab, die auf der einen Seite danach fragen, wieviel Leerstand ein Wohnungsmarkt im Sinne einer funktionierenden Fluktuationsreserve braucht und auf der anderen Seite, wie sich der Leerstand insbesondere in schrumpfenden Wohnungsmärkten entwickelt.

Hier zu verlässlichen Einschätzungen oder gar systematischen Zusammenhängen zu gelangen, ist eine wichtige Grundlage, auch um im Zeitraum zwischen zwei Gebäude- und Wohnungszählungen zu fortschreibbaren Leerstandsdaten zu kommen. Auch die Prognose zukünftiger Leerstandsentwicklungen hängt ganz wesentlich davon ab.



Foto: Heidrun Hiller

**Matthias Waltersbacher**  
Leiter des Referats Wohnungs- und Immobilienmärkte im BBSR

## Datenlage wird Anforderungen nicht gerecht

Die zentrale Herausforderung ist die ungenügende Datenlage zum Leerstand. Methodisch betrachtet gibt es keine laufende bundesweit vergleichbare und repräsentative Erfassung. Eine gewisse Ausnahme stellt die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 als stichtagsbezogene Vollerhebung dar.

## Workshop blickt zurück – und nach vorne

Der Workshop „Lücken in der Leerstandsforschung: Wie Leerstände besser erhoben werden können“ am 7. Februar 2017 im BBSR in Berlin richtete einen doppelten Blick auf die Gebäude- und Wohnungszählung als wichtigste bundesweite Datengrundlage für die Leerstandserfassung. Zum einen galt es, die vergangene GWZ 2011 mit ihrem umfangreichen Datenpotenzial zu würdigen und differenzierte (Sonder-)Auswertungen vorzustellen. Zum anderen stand zur Diskussion, wie sich die gewonnenen Erfahrungen aus der GWZ 2011 rückblickend nutzen lassen, um wichtige Weichenstellungen für die nächste geplante GWZ 2021 vorbereiten zu können bzw. wie ergänzende regelmäßige Leerstandserhebungen vor Ort eine dauerhafte Beobachtung verbessern können.

Folgende Themenblöcke standen auf der Agenda des Workshops:

- **Prof. Dieter Rink** und **Manuel Wolff** vom Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ Leipzig stellten Ergebnisse einer Sonderauswertung der GWZ 2011 zur Leerstandsstruktur vor. Daraus wurden Vorschläge für eine Qualifizierung der Leerstandsquote abgeleitet.
- **Tobias Jacobs** vom Beratungsbüro TIMOUROU verknüpfte das Leerstandsthema mit den Möglichkeiten einer neuen *Wohnungsmarkttypisierung*. Diese kann als Basis für weitere Leerstands- und Auswertungen sowie für räumlich differenzierte Prognosen der Leerstandsentwicklung verwendet werden.
- **Manuel Wolff** und **Prof. Dieter Rink** präsentierten eine *Leerstandstypisierung* auf Basis der Auswertung von Leerstandsmerkmalen aus der GWZ 2011. Mit der vorgenommenen Analyse liegt für das gesamte Bundesgebiet eine differenzierte Betrachtung des Leerstands im Hinblick auf seine Struktur und Zusammensetzung vor.

Aus der Diskussion um die Möglichkeiten und Grenzen der letzten Gebäude- und Wohnungszählung zur Leerstandserfassung wurden Anforderungen an die nächste

GWZ 2021 abgeleitet. Hierzu wurde ein **Argumentationspapier des BBSR** vorgestellt, das zentrale Ansätze für eine verbesserte Leerstandserfassung bündelt.

Den Akteuren der Wohnungsmarktbeobachtung und der Wohnungspolitik bietet das Argumentationspapier eine Hilfe, um die inhaltlichen Belange zum Thema Leerstand bei der Ausgestaltung der nächsten Gebäude- und Wohnungszählung besser artikulieren und einfordern zu können. Die Experten des Workshops beteiligten sich konstruktiv bei der aktiven Weiterentwicklung des Papiers.

Zum erfolgreichen Verlauf des Workshops haben die Expertinnen und Experten maßgeblich beigetragen. Die Perspektivenvielfalt, die guten Fragen und Anregungen und die engagierte Diskussion finden sich nicht nur in dieser Publikation wieder. Auch in der täglichen Praxis denken die Akteure das Thema Leerstand Schritt für Schritt weiter.

# Wohnungsleerstand in Deutschland

## Zur Qualifizierung der Leerstandsquote am Beispiel der GWZ 2011

### Relevanz der Leerstandsquote

Der Leerstand ist ein grundlegender Indikator der Wohnungsmarktbeobachtung. Die Höhe des Leerstands bzw. die Leerstandsquote ist ein Indikator für den Grad der Versorgung der privaten Haushalte mit Wohnraum und für die Marktgängigkeit von Wohnungen. Mit seiner Hilfe lassen sich Aussagen über die Lage auf den Wohnungsmärkten treffen. Ob ein Markt „angespannt“ oder „entspannt“ ist, wird unter anderem an der Leerstandsquote festgemacht.<sup>1</sup>

Zudem werden der Wohnungsleerstand und seine Quote als Begründung für politische Programme in Städtebau und Wohnungspolitik in Anspruch genommen, wie zum Beispiel für das Bund-Länder-Programm Stadtbau Ost. Obwohl die Leerstandsquote demnach für die Bewertung ganz unterschiedlicher Situationen auf dem Wohnungsmarkt herangezogen wird, in Fachpublikationen wird sie dennoch kaum quantifiziert, qualifiziert und häufig auch nicht ausreichend definiert. Man muss feststellen, dass die Leerstandsquote kein klar definierter, systematisch untersuchter bzw. elaborierter Indikator ist. Der Sammelbegriff „Leerstand“ täuscht vielmehr „eine nicht gegebene Eindeutigkeit“ vor.<sup>2</sup> Der Leerstand ist insofern bislang das vielleicht am wenigsten verstandene Merkmal des Wohnungsmarktes.

### Definitionen des Leerstands

In der Wissenschaft gibt es keine allgemein anerkannte Definition des Leerstands von Wohnungen und Wohngebäuden. Es existieren

unterschiedliche Definitionen, die entsprechend der jeweiligen disziplinären Perspektive bzw. des Zwecks variieren. Einige einschlägige Definitionen wurden für Erhebungszwecke entwickelt und folgen dementsprechend methodischen Überlegungen. Die jeweilige Definition von Leerstand hat gravierende Auswirkungen auf das, was gemessen wird, und damit auf die Höhe bzw. Quote.

Am gängigsten ist wohl folgende immobilienökonomische Definition: „Allgemein wird von Leerstand von Wohnungen gesprochen, wenn diese auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden und nach mindestens drei Monaten noch keine (neuen) Mieter gefunden worden sind“.<sup>3</sup> Demzufolge werden nur die leerstehenden Wohnungen in die Wohnungsmarktbeobachtung einbezogen, die auf dem Markt angeboten werden (marktaktiver Leerstand). Zum Abriss vorgesehene oder von Umbau bzw. Modernisierung betroffene Wohnungen zählen demgegenüber nicht dazu. Ausgeschlossen ist außerdem die Fluktuationsrate, da kurzfristig leerstehende Wohnungen – bis zu drei Monaten – nicht gezählt werden. Entsprechend dieser eher restriktiven Definition wird nicht der gesamte Leerstand erfasst und eine relativ niedrige Quote ermittelt.

Eine vom ehemaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) entwickelte Definition ist demgegenüber weit gefasst: „Ganz allgemein betrachtet bezeichnet Leerstand nutzbare Flächen in Gebäuden, die zur Zeit nicht genutzt werden“.<sup>4</sup> Dies gestattet die Einbeziehung aller Formen des Leerstands. Entsprechend gelangt man bei der Erfassung zu relativ hohen Leerstandszahlen bzw. -quoten.



Foto: André Künzelmann

**Prof. Dr. Dieter Rink**  
Stadtsoziologe, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ Leipzig



Foto: UFZ Leipzig

**Manuel Wolff**  
Sozialgeograph, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ Leipzig

(1) vgl. Rink/Wolff 2015, S. 311 ff.  
(2) Spieker 2005, S. 25  
(3) Klebsch 1997, S. 536  
(4) BMVBS/BBR 2007, S. 23

Diese grundsätzlich zu befürwortende Definition bedarf allerdings einer Spezifizierung hinsichtlich der Dauer sowie der Gründe des Leerstands.

## Maßgeblich sind drei Bezugsgrößen

Entscheidend für die Definition von Leerstand ist die Bestimmung von drei Bezugsgrößen:

1. Der Wohnung bzw. Wohneinheit,
2. der Wohnnutzung sowie
3. der Dauer der Nichtnutzung als Wohnraum.

Die Bestimmung dieser Elemente beeinflusst die Ergebnisse von Erhebungen maßgeblich und kann somit zum Teil zu unterschiedlichen Interpretationen führen.

Bezüglich der Wohnung ist zu klären, was als Wohnung bzw. Wohneinheit zählt: Es muss eine Abgrenzung zwischen ausschließlich bzw. überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen gegenüber anderen vorgenommen werden. Das betrifft etwa die Abgrenzung gegenüber Ferien- bzw. Freizeitwohnungen, aber auch gegenüber gewerblich genutzten Wohnräumen.

Bei der Wohnnutzung ist die zentrale Frage, ob die Wohnung dauerhaft bzw. ständig von einem Mieter bzw. Besitzer bewohnt sein muss oder ob es ausreicht, dass ein Miet- bzw. Kaufvertrag existiert, der ein relativ sicheres Indiz für eine Wohnnutzung ist. Des Weiteren besteht das Problem der Abgrenzung gegenüber Zweitwohnungen bzw. Zweitwohnsitzen.

Hinsichtlich der Dauer ist die Frage, wie lange eine Wohnung leerstehen muss, damit man von Leerstand sprechen kann. Eine gängige, oben schon aufgeführte Unterscheidung ist die zwischen kurzfristigem Leerstand (bis zu drei Monaten) und strukturellem Leerstand (drei bis sechs Monate bzw. länger als sechs Monate).

## Effiziente Märkte brauchen Leerstand

Ein gewisser Leerstand wird für die Sicherstellung effizienter Märkte als notwendig angesehen, zum Beispiel um kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen, Spielräume für Modernisierungen zu sichern oder einfach nur um ein problemloses Umziehen der Haushalte zu gewährleisten. Dafür wird in der Regel Bezug auf die „Fluktuations-“ oder „Leerstandsreserve“ bzw. „natürliche Leerstandsquote“ genommen. Obwohl es diese Quote schon sehr lange gibt – als sogenannte „Hasselsche Regel“ seit Ende des 19. Jahrhunderts – ist sie doch bis heute eine „Daumenregel“ geblieben. Eine wissenschaftliche Begründung und Bestimmung existiert bislang nicht.

Dieser notwendige Leerstand wird in der Regel von Leerständen differenziert, die darüber liegen und damit als struktureller, permanenter, langfristiger bzw. dauerhafter Leerstand bezeichnet werden. Zur Differenzierung wird versucht, die Konditionen eines ausgeglichenen Wohnungsmarkts zu ermitteln, indem etwa ein Leerstand dann als „optimal betrachtet [wird], wenn Angebot und Nachfrage ausgeglichen sind und sich die Preise langfristig im Gleichgewicht befinden“.<sup>5</sup> Daraus wird dann eine „optimale Fluktuationsreserve“ abgeleitet, die für eine „effiziente Allokation in einzelnen Immobilieneilmärkten ... für das einwandfreie Funktionieren des Marktes ... bestehen muss“.<sup>6</sup> Die Höhe wird meist zwischen 2 und 3 %, teilweise auch mit 3 bis 5 %, vereinzelt werden auch 5 bis 7 % dafür angegeben.<sup>7</sup> Über diese Leerstandsreserve hinaus gibt es weitere Überlegungen und Differenzierungen, die bislang nur bedingt systematisiert wurden.

Generell gilt es als problematisch, wenn der Leerstand unter die Fluktuationsreserve fällt, weil die Haushalte dann nicht mehr problemlos umziehen können. Ebenso wird

ein darüber hinausgehender Leerstand als kritisch betrachtet, da die Marktgängigkeit der Wohnungen nicht mehr gegeben ist und die Wohnungseigentümer nicht mehr rentabel wirtschaften können.

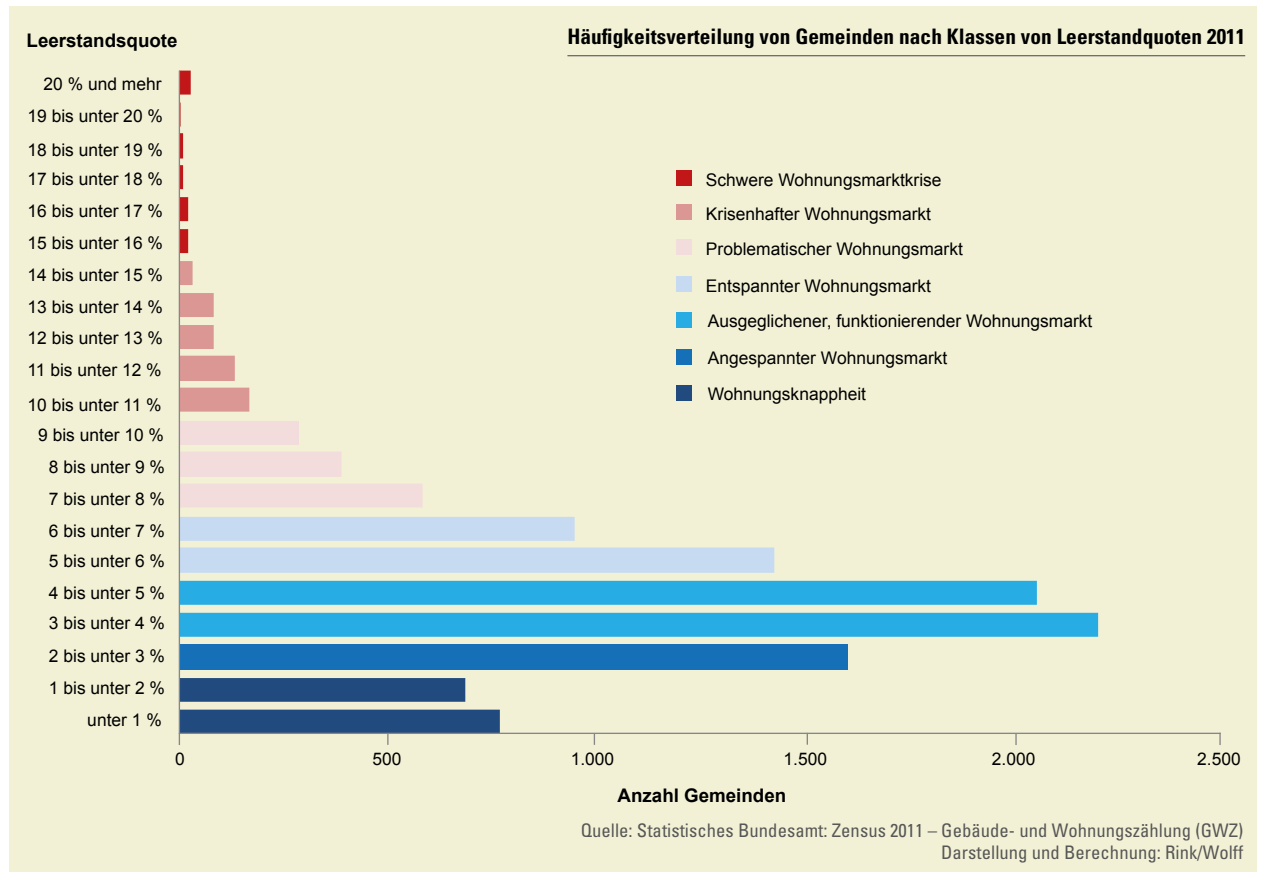
## Erste Vollerhebung seit der Wiedervereinigung

Entsprechend der Notwendigkeit einer bundesweiten, repräsentativen und verlässlichen Information zum Wohnungsmarkt führte die Bundesrepublik am 9. Mai 2011 im Rahmen des Zensus 2011 eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) durch. Damit wurde zum ersten Mal seit der Wiedervereinigung eine deutschlandweite und flächendeckende Erfassung von Wohnungs- und Gebäudecharakteristika vorgenommen. Bei dieser Vollerhebung von Gebäuden und Wohnungen gaben Eigentümer, Verwalter und sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte entweder postalisch oder online Auskunft über ihre Gebäude. Neben einer Reihe von Haus- und Wohnungsmerkmalen wurde unter anderem der Leerstand erhoben.<sup>8</sup> Dabei wurden „reine Wohnungen“ als Bezugsgröße definiert und die Wohnnutzung über das Vorliegen eines Mietvertrags bzw. im Falle von Häusern die Eigennutzung operationalisiert. Unberücksichtigt blieben „Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte“.<sup>9</sup>

Die GWZ 2011 definierte leerstehende Wohnungen als „am Erhebungstichtag weder zu Wohnzwecken vermietet[e] noch von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt[e] Wohnungen ...]. Wenn die Wohnungsnutzerin oder der Wohnungsnutzer wegen Umbau/Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend eine Ersatzwohnung beziehen muss, so ist die Wohnung nicht leerstehend“.<sup>10</sup>



Abbildung 1



## Niedrige Leerstandsquoten sind häufiger als hohe

In Deutschland standen zum Zeitpunkt der GWZ am 9. Mai 2011 1.720.083 Wohneinheiten in Wohngebäuden leer, das entsprach einer Leerstandsquote von 4,4 %. Dabei zeigt sich ein differenziertes Bild der räumlichen Verteilung des Leerstands: In Westdeutschland standen 1.161.749 Wohneinheiten leer, was einer Quote von 3,3 % entsprach, in Ostdeutschland waren dies 559.334 Wohneinheiten, das waren 7,6 % des Bestands.<sup>11</sup>

Wie Abbildung 1 verdeutlicht, weist der Großteil aller Gemeinden (37 %) eine angemessene Leerstandsquote zwischen 3 und 5 % auf. Folgt man der Verteilung, so wird ersichtlich, dass knapp 14 % aller Gemeinden demgegenüber mit niedrigen Leerstandsquoten zwischen 2 und 3 % und knapp ebenso viele Gemeinden

sogar Leerstände von unter 2 % aufweisen.

Dagegen finden sich in einem Fünftel aller Gemeinden moderate Leerstände zwischen 5 und 7 % und in etwa 11 % der Gemeinden hohe Leerstände (7 bis 10 %). Für 499 Gemeinden sind sehr hohe Leerstände charakteristisch (zwischen 10 und 15 %), für 95 Gemeinden sogar extrem hohe von über 15 %. Diese allgemeine Häufigkeitsverteilung sollte durch eine differenzierte und qualitative Betrachtung der unterschiedlichen Strukturen, Größen und Funktionen von Wohnungsmärkten ergänzt und unteretzt werden.

## Potenziale der Leerstandserfassung heben

Bei der ersten bundesweit flächendeckenden Vollerhebung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wurde eine einfache und methodisch

orientierte Definition zugrunde gelegt (s. o.). Es wurden insgesamt sechs gebäude- und neun wohnungsspezifische Fragen gestellt, jedoch nur eine einzige zum Leerstand. Zwar sind durch Kombination weitere Aussagen sowohl über die Größe oder Ausstattung der leerstehenden Wohnungen als auch über den Gebäudetyp sowie das Baujahr des betroffenen Gebäudes möglich. Durch eine im Vergleich zur GWZ 1995 reduzierte Erfassung weiterer Faktoren wurden in der GWZ 2011 die Potenziale der Leerstandsquote als Indikator allerdings nur unzureichend ausgeschöpft.

- (5) Henger et al. 2014, S. 28
- (6) Ebd.
- (7) Rink/Wolff 2015, S. 317
- (8) Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013, S. 21
- (9) Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, S. 3
- (10) Ebd., S. 37
- (11) Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, S. 42 ff.

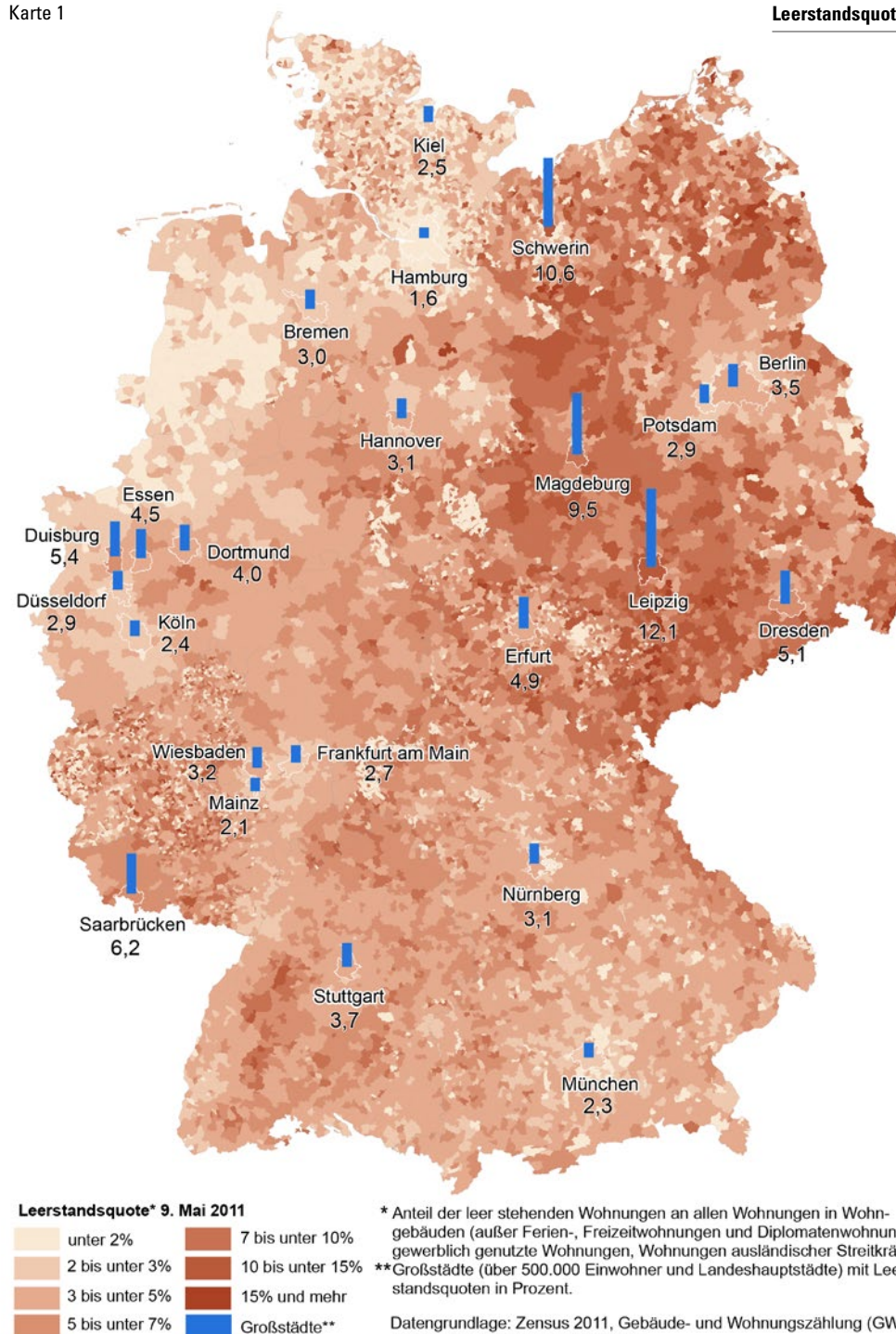
So können durch die fehlenden Informationen über die Gründe des Leerstands nur bedingt Aussagen über die Marktgängigkeit der Wohnungen sowie die Wohnungsversorgung getroffen werden. Eine Differenzierung nach bewohnbarem oder nicht-bewohnbarem bzw. marktaktivem oder nicht-marktaktivem Wohnraum hätte ebenso wie die Konkretisierung der

Leerstandsdauer wertvolle Informationen und Entscheidungsgrundlagen liefern können – insbesondere dem Stadtumbau, aber auch der Immobilienwirtschaft, der Wohnungspolitik sowie der Stadtplanung und Stadterneuerung. Daher sind eine Weiterentwicklung der Leerstandserfassung und -methodik sowie regelmäßige Zählungen von hoher

Bedeutung. Hier wird auch deutlich, dass die Leerstandsquote sowohl in begrifflich-konzeptueller als auch in methodischer Hinsicht dringend einer Qualifizierung bedarf, sowohl innerhalb der (Bundes-)Statistik und der beteiligten Fachdisziplinen als auch und nicht zuletzt der beteiligten Politikfelder.

Karte 1

Leerstandsquote 2011



Bearbeiter: Manuel Wolff, UFZ Leipzig

Quelle: Rink/Wolff 2015



# Vorschlag für eine neue Wohnungsmarkttypisierung

## Komplexe Wohnungsmarktentwicklungen einfach abbilden

### Hintergrund der Typisierung

Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR zeigt – wie auch viele andere Studien –, dass sich die lokalen Wohnungsmärkte in Deutschland zunehmend heterogener entwickeln. Auch in Wohnungsmarktprognozen wird von sich diametral entwickelnden Wohnungsmärkten ausgegangen. Eine schlichte Dichotomie von wachsenden und schrumpfenden Wohnungsmärkten ist als Beschreibung jedoch nicht ausreichend, gibt es doch deutliche Unterschiede zwischen den (Miet-) Preisniveaus, der Angebotsentwicklung, den demografischen und soziostrukturellen Ausprägungen etc., und das in unterschiedlichen Kombinationen.

Vor diesem Hintergrund ist für die Wohnungsmarktbeobachtung und -prognose die Entwicklung einer

Wohnungsmarkttypologie ein wichtiges analytisches Instrument. Mit ihr können wesentliche Hinweise für eine räumlich differenzierte Wohnungspolitik gegeben werden. Mit der Typologie sollen unterschiedliche Situationen von lokalen Wohnungsmärkten zum Ausdruck gebracht werden. Handelt es sich eher um angespannte oder entspannte Märkte? Welche Rolle spielen demografische Prozesse wie Zuwanderung oder Alterung? Sind die Preisniveaus eher über- oder unterdurchschnittlich ausgeprägt? Wohnungsmärkte sind nicht statisch sondern verändern sich. Steigt die Zahl nachfragender Haushalte stärker als die Bautätigkeit, spannt sich ein Wohnungsmarkt an und Mietpreise können überdurchschnittlich steigen. Umgekehrt kann eine sinkende Nachfrage zu Überangeboten und Mietpreisdruck führen. Ziel ist es daher auch, mit der Typologie aufzuzeigen, wie dynamisch die Wohnungsmärkte sind.



Foto: Olympia Springer

#### Tobias Jacobs

ist seit über 20 Jahren in der Wohnungsmarktforschung tätig, seit 2015 als Geschäftsführer von Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte.

Tabelle 1

Indikatorenberechnung und jeweilige Datenquellen		
Indikatoren	Berechnung	Datenquelle
Einwohnerentwicklung	prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl von 2009 bis 2014	Statistisches Bundesamt (www.destatis.de)
Wanderungssaldo	Anteil des 3-Jahres-Durchschnitts des Wanderungssaldos an den Einwohnern von 2012 bis 2014	Statistisches Bundesamt (www.destatis.de)
Seniorenanteil	Anteil an den Einwohnern 2014 in %	Statistisches Bundesamt (www.destatis.de)
Neubautätigkeitsrate	3-Jahres-Durchschnitt der Raten von 2012 bis 2014 in Wohneinheiten je 1.000 Einwohner	Statistische Ämter des Bundes und der Länder (www.statistikportal.de)
Angebotsmieten	Angebotsmieten von 50 bis 100 m <sup>2</sup> großen Wohnungen 2014 in €/m <sup>2</sup>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (www.bbsr.bund.de)
Kaufkraftindex	Kaufkraft in einer Region im Verhältnis zu Deutschland (D=100) 2014	Michael Bauer Research GmbH
Anteil Leistungsbezieher nach SGB II	Jahresdurchschnitt der Anteile der Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Einwohnern 2014 in %	Bundesagentur für Arbeit (www.arbeitsagentur.de)

Quelle: Timourou, Stand 2016

## Ziel der Typologie

Die entwickelte Typisierung bringt die unterschiedlichen Strukturen und Entwicklungsdynamiken der deutschen Wohnungsmärkte zum Ausdruck, indem sowohl Aspekte der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes als auch der Mietpreise als Indikatoren berücksichtigt werden. Die Wohnungsmarkttypologie sollte möglichst einfach und rasch aktualisierbar sein und somit nur auf bundesweit vergleichbaren Daten beruhen. Das Modell bietet daher eine Wohnungsmarkttypisierung auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte mit einer Datenbasis, die bundeseinheitlich in gleicher Struktur und Aktualität vorliegt (aktueller Stand 2014).

## Auswahl der Indikatoren

Ziel der Indikatorenauswahl ist es, mit einem einfach handhabbaren Modell der Komplexität von Wohnungsmärkten gerecht zu werden. Dies bedeutet nicht möglichst viele, sondern ausgewählte Indikatoren zu verwenden, die jeweils unterschiedliche Aspekte zum Ausdruck bringen bzw. deren Zusammenspiel typische Wohnungsmärkte charakterisieren. Im Vordergrund steht dabei die Abbildung von Wohnungsmarktprozessen. Dazu gehören demografische Faktoren als Teil der Nachfrageentwicklung, ökonomische Faktoren der Nachfrage, Veränderungen der Wohnungsangebote sowie als Marktreaktion die Entwicklung der Preise. Die Indikatoren können dabei eine Ist-Situation als Stichtagswert ausdrücken, einen 3-Jahres-Durchschnittswert bilden, um Ausreißer beispielsweise bei der Neubautätigkeit zu Trends zu glätten oder die Veränderung innerhalb eines Zeitraumes abbilden, wie zum Beispiel die Veränderung der Einwohnerzahl von 2009 bis 2014.

Bei der Auswahl der Indikatoren wurde der Zusammenhang untereinander geprüft. Auf Indikatoren, die eine sehr hohe Korrelation aufwiesen und in

gleicher Richtung verliefen, wurde verzichtet, da sie damit nur eine Entwicklung verstärken. So zeigen zum Beispiel die Grundstückspreise oder Kaufpreise für Immobilien fast immer ein vergleichbares Muster wie die Angebotsmieten, für die jedoch bessere Daten vorliegen. Insgesamt sollen die Indikatoren eine ausreichende Differenzierung zwischen den Typen erzeugen.

Wichtig bei der Auswahl ist nicht nur, dass jeder Indikator für sich möglichst eindeutig interpretierbar ist, sondern auch das Zusammenspiel der Indikatoren. So stellen Wanderungsgewinne eine gewisse Nachfragedynamik dar, die eine unterschiedliche Bedeutung hat, je nachdem ob auch die Einwohnerzahl steigt oder nicht. Auch ein hoher Anteil von Senioren an den Einwohnern ist für viele schrumpfende Regionen kennzeichnend, er kann aber auch in Kombination mit anderen positiven Indikatoren auf „Rentnerparadiese“ wie Garmisch-Patenkirchen verweisen. Der Wohnungsleerstand wurde nicht als Indikator herangezogen, da er in Form von Leerstandstypen als abhängige Variable untersucht werden soll (s. Beitrag Wolff S. 13 ff.).

Im Ergebnis wurden sieben Indikatoren für die Typisierung herangezogen, die die oben beschriebene Breite an Wohnungsmarktaspekten abbilden (Tabelle 1). Sie weisen insgesamt einen hohen Zusammenhang auf – die Korrelationskoeffizienten reichen von rd. 0,4 bis 0,8 – und ihr Zusammenspiel kann, wie im Folgenden noch dargestellt wird, stimmig interpretiert werden.

Ein wichtiges Merkmal von Wohnungsmärkten ist der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, der in aller Regel als Synonym für einen hohen Eigentumsanteil steht. Dieses Merkmal bildet eine starke Differenz, die sich im Zeitverlauf – anders als die anderen Indikatoren – jedoch kaum ändert. Es wird daher nicht als Indikator, aber als differenzierendes Kriterium

im weiteren Prozess der Typisierung herangezogen.

## Verfahren der Typisierung

In einem ersten Arbeitsschritt wurden mit dem Indikatoren-Set Clusteranalysen durchgeführt, die aber kein hinreichend eindeutiges Bild ergaben, sodass ein mehrstufiges Typisierungsverfahren mit mehr Modellierungsmöglichkeiten gewählt wurde. In dem Verfahren wurden zuerst die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren klassifiziert. Grundprinzip ist dabei zu ermitteln, was im bundesdeutschen Vergleich jeweils als durchschnittlich und was als über- bzw. unterdurchschnittlich einzustufen ist. Die Festlegung der Klassengrenzen wurde teils rechnerisch z. B. mit der Standardabweichung oder teils auf Basis der Analyse typischer Verteilungen im Zeitverlauf normativ gesetzt.

Den so gebildeten Klassen wurden dann numerische Werte – sogenannte Wertungspunkte – zugeordnet, sodass alle klassifizierten Indikatoren die gleiche Wertausprägung haben. Damit können für jede Gebietseinheit die Wertungspunkte der sieben Indikatoren summiert werden, wobei alle Indikatoren mit dem gleichen Gewicht einfließen. Bei der Wertung handelt es sich stets um eine rechnerische Methode im Sinne von viel oder wenig und nicht um eine inhaltliche Wertung im Sinne von gut oder schlecht.

Die Verteilung der ermittelten Summen an Wertungspunkten wird gleichfalls klassifiziert und bildet eine erste Vorstrukturierung, die noch um weitere Kriterien ergänzt wird. Denn Kreise und kreisfreie Städte mit einer niedrigen Summe, in denen also die Ausprägungen zumeist überdurchschnittlich sind, bilden einen eindeutigen Typ ebenso wie die mit sehr hoher Punktzahl. Im durchschnittlichen Bereich, in dem sich sehr viele Kommunen befinden, sind weitere Differenzierungen erforderlich. Dies erfolgt zum einen,

indem spezifische Kombinationen der Indikatorenprägungen als Zusatzbedingung definiert werden, die für eine typische Wohnungsmarktsituation stehen. Zum anderen wird der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Differenzierung herangezogen. Diese Unterteilung wird als „städtisch bzw. ländlich geprägt“ bezeichnet.

Anhand dieser Zusatzkriterien erfolgt die endgültige Zuordnung zu einem Wohnungsmarkttyp. Vorteile dieses Verfahrens sind mögliche Modifikationen zu einem späteren Zeitpunkt, wenn sich beispielsweise spezifische Verteilungen verändern. Zudem wird die Zahl der statistischen Ausreißer im Vergleich zur Clusteranalyse reduziert. Allerdings besteht das Problem der Klassensprünge, wenn im Grenzbereich bereits relativ kleine Veränderungen bei einem Indikator zu einem anderen Wertungspunkt führen.

Da mit dem Modell vorrangig Wohnungsmarktprozesse und ihre Veränderungen, mithin die Dynamik eines Marktes abgebildet werden sollen, ist die Typisierung, die auf einen Stichtag bezogen ist, nicht statisch. Das heißt, eine Kommune kann den Wohnungsmarkttyp im Zeitverlauf wechseln, wenn sich die Dyna-

mik im Markt ändert, indem z. B. die Nachfrage stark steigt und ebenso die Mietpreise und die Bautätigkeit. Durch den Zeitvergleich ergibt sich somit eine weitere Dimension zur Einschätzung der Dynamik bzw. Entwicklungsrichtung von Wohnungsmärkten (Karte 2). Sie bildet damit eine Basis für prognostische Aussagen.

## Sechs Wohnungsmarkttypen

Die Wohnungsmarkttypisierung ergibt insgesamt sechs Typen mit folgenden Bezeichnungen:

- A** hoch dynamische Wohnungsmärkte
- B** städtisch geprägte, dynamische Wohnungsmärkte
- C** ländlich geprägte, dynamische Wohnungsmärkte
- D** städtisch geprägte, gering dynamische Wohnungsmärkte
- E** ländlich geprägte, gering dynamische Wohnungsmärkte
- F** sehr gering dynamische Wohnungsmärkte

Die Charakteristik dieser Typen sei an einigen Beispielen beschrieben: Hoch dynamische Wohnungsmärkte sind durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Nachfrageentwicklung und ökonomischen

Situation, aber auch über- bis durchschnittliche Mietpreise sowie eine mittlere bis hohe Bautätigkeit gekennzeichnet. Dieser Typ umfasst vor allem Großstädte und Agglomerationsräume (also auch Landkreise) mit oftmals angespannten Wohnungsmärkten wie z. B. im Großraum München.

In den städtisch geprägten, dynamischen Wohnungsmärkten sind diese Merkmale eher durchschnittlich vertreten, im Einzelnen auch unterdurchschnittlich. So wird beispielsweise Berlin – anders als in der medialen Wahrnehmung – diesem Typ zugeordnet und nicht den hoch dynamischen Wohnungsmärkten, weil vor allem die sozioökonomischen Merkmale im bundesweiten Vergleich unter dem Durchschnitt liegen. Im Zeitverlauf ist allerdings bei der Ermittlung der Wertungspunkte eine Zunahme der Dynamik festzustellen, die aber bis zum Jahr 2014 noch nicht zu einem Wechsel des Typs geführt hat. Dies ist im Berliner Umland teilweise anders, das von der prosperierenden Entwicklung profitiert und in dem die Dynamik mit der Bautätigkeit vor allem bei der Nachfrageentwicklung zugenommen hat. Somit erfolgt die Zuordnung zum Typ ländlich geprägte, dynamische Wohnungsmärkte.

Tabelle 2

Wohnungsmarkttyp 2010	Verteilung der Wohnungsmarkttypen 2010 auf die Leerstandskategorien							Anzahl absolut
	Leerstandsquote 2011							
	unter 2 %	2 bis unter 3 %	3 bis unter 5 %	5 bis unter 7 %	7 bis unter 10 %	10 bis unter 15 %	insgesamt	
	Anteil der Kreise im Wohnungsmarkttyp							
hoch dynamisch	3,4 %	58,6 %	37,9 %				100 %	29
städtisch, dynamisch	7,4 %	29,6 %	59,3 %	3,7 %			100 %	27
ländlich, dynamisch	7,4 %	22,1 %	70,6 %				100 %	68
städtisch, gering dynamisch	1,9 %	17,8 %	61,7 %	18,7 %			100 %	40
ländlich, gering dynamisch	1,9 %	17,8 %	61,7 %	18,7 %			100 %	107
sehr gering dynamisch			24,8 %	40,4 %	27,7 %	7,1 %	100 %	141
Deutschland	2,4 %	15,0 %	48,8 %	20,1 %	10,4 %	3,2 %	100 %	412
Anzahl absolut	10	62	201	83	43	13		412

Quelle: Statistisches Bundesamt: Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)  
Darstellung und Berechnung: Timourou

Die sehr gering dynamischen Wohnungsmärkte stellen die klassischen Schrumpfungsregionen mit entspannten Wohnungsmärkten dar, gekennzeichnet durch die Kombination aus abnehmender Einwohnerzahl, hohem Seniorenanteil sowie geringer Kaufkraft und niedrigem Mietpreisniveau. In diesen Regionen war auch die

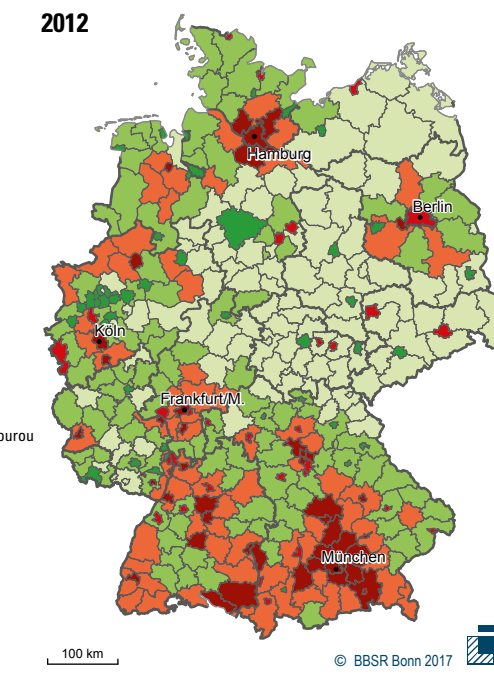
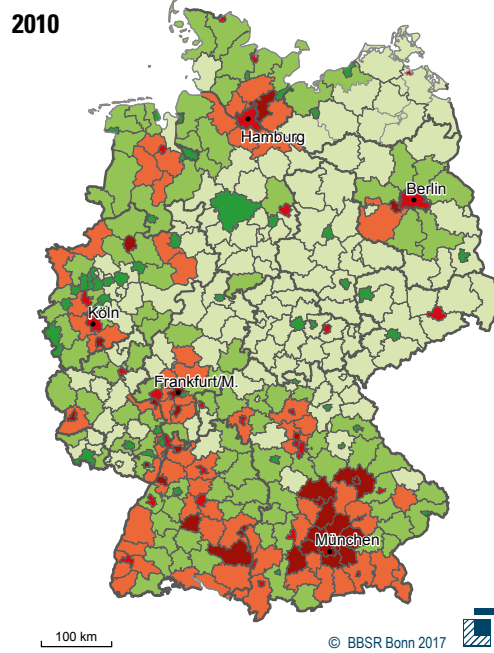
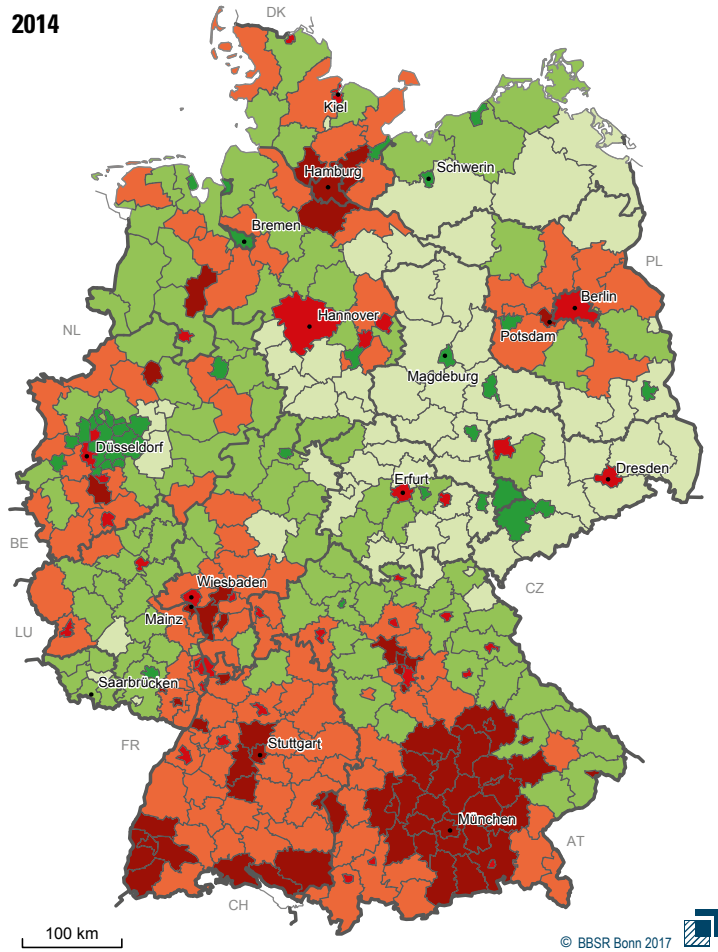
Leerstandsquote laut GWZ 2011 am höchsten. Insgesamt zeigt sich eine hohe Korrelation zwischen den Wohnungsmarktprozessen der einzelnen Typen und den Leerstandsquoten.

Dies unterstreicht die Plausibilität der neuen Wohnungsmarktypisierung. Mit ihr kann insgesamt nicht nur die

Dichotomie angespannter und entspannter Wohnungsmärkte, sondern auch einige dazwischen liegende Konstellationen von Wohnungsmarktmerkmalen erfasst werden wie beispielsweise räumlich zusammenhängende Wohnungsmarktregionen sowie ihr Wandel im zeitlichen Verlauf.

Karte 2

Wohnungsmarktypen 2014 sowie 2010 und 2012



Wohnungsmarktsituation in den Kreisen

- hochdynamisch
- dynamisch städtisch geprägt
- dynamisch ländlich geprägt
- gering dynamisch städtisch geprägt
- gering dynamisch ländlich geprägt
- sehr gering dynamisch

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Timourou  
 Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),  
 31.12.2014 © GeoBasis-DE/BKG  
 Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt, Timourou

Anmerkungen:  
 Die Wohnungsmarktypisierung basiert auf Nachfrage-, Angebots- und Marktindikatoren. Berücksichtigt wurden Indikatoren Einwohnerentwicklung, Wanderungssaldo, Seniorenanteil, Neubautätigkeitsrate, Angebotsmieten, Kaufkraftindex und Anteil Leistungsbezieher nach SGB II.  
 Mit „Dynamik“ wird zum Ausdruck gebracht, wie stark Veränderungen auf den Wohnungsmärkten stattfinden und wie sie sich in unterschiedlichen Niveaus von Nachfrage- und Angebotsstrukturen niederschlagen.

# Leerstandstypisierung auf Basis der GWZ 2011

## Auswertung von Leerstandsmerkmalen der GWZ 2011 für deutsche Gemeinden

### Hintergrund

Die Leerstandsquote spielt derzeit in unterschiedlichen Debatten in Deutschland eine zentrale Rolle. In der Diskussion zur „neuen Wohnungsnot“ indizieren niedrige Quoten angespannte Märkte, in der Debatte zum Stadtbau dienen hohe Quoten zur Begründung von weiterem Handlungsbedarf. Die Leerstandsquote fungiert als maßgebliche Bezugs- und Messgröße bzw. als Indikator bei der Bewertung von Wohnungsmärkten und spielt bei der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und -prognose eine besondere Rolle. Aus der Höhe und der Struktur des Leerstands, den betroffenen Lagen und weiteren Merkmalen lassen sich Aussagen über den jeweiligen Wohnungsmarkt einer Region bzw. Kommune ableiten. Welchen Erklärungsgehalt liefern einzelne Merkmale?

Bislang ist über die Struktur des Leerstands in Deutschland wenig bekannt. Mit der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 liegen erstmals Leerstandsdaten vor, die deutschlandweit mit einer einheitlichen Methodik erhoben wurden. Die dabei erhobenen 50 Merkmalsausprägungen mit Bezug zum Leerstand gestatten einen systematischen Vergleich und eine grundlegende Bewertung der Leerstandsstruktur. Vor diesem Hintergrund wird das Ziel verfolgt, die Zusammensetzung des Leerstandes für deutsche Gemeinden aufzuzeigen, indem einzelne Leerstandsmerkmale der GWZ 2011 auf ihren Erklärungsgehalt für die Leerstandsquote getestet sowie Leerstandstypen anhand von Merkmalskombinationen identifiziert werden.

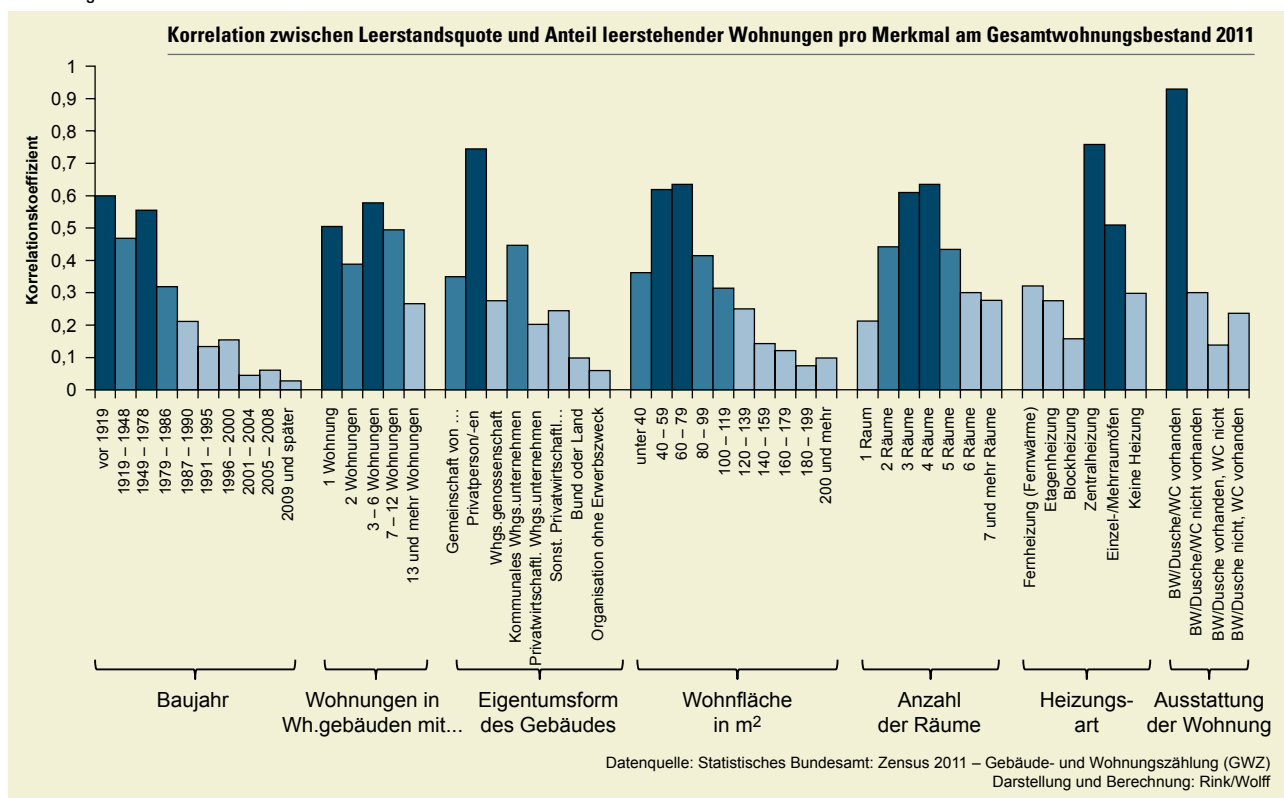
**Manuel Wolff**

Sozialgeograph, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ Leipzig

**Prof. Dr. Dieter Rink**

Stadtsoziologe, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ Leipzig

Abbildung 2





## Methodik

Die Kategorisierung des Leerstands der GWZ 2011 hinsichtlich der Leerstandsstruktur von Gemeinden umfasst zwei multivariate Analysemethoden sowie die Typenbildung:

- Eine **Korrelationsanalyse** liefert Aussagen über den Erklärungsgehalt der einzelnen Merkmale für die Leerstandshöhe auf Bundesebene sowie für Ost- und Westdeutschland.
- Die Ergebnisse der Korrelationsanalyse fließen in eine **Regressionsanalyse** ein, die ein Erklärungsmodell für die Zusammensetzung des Leerstands liefert.
- Die Ergebnisse der Regressionsanalyse dienen wiederum der **Typenbildung** verschiedener Leerstandszusammensetzungen auf Gemeindeebene, ihrer Interpretation und Kontextualisierung.

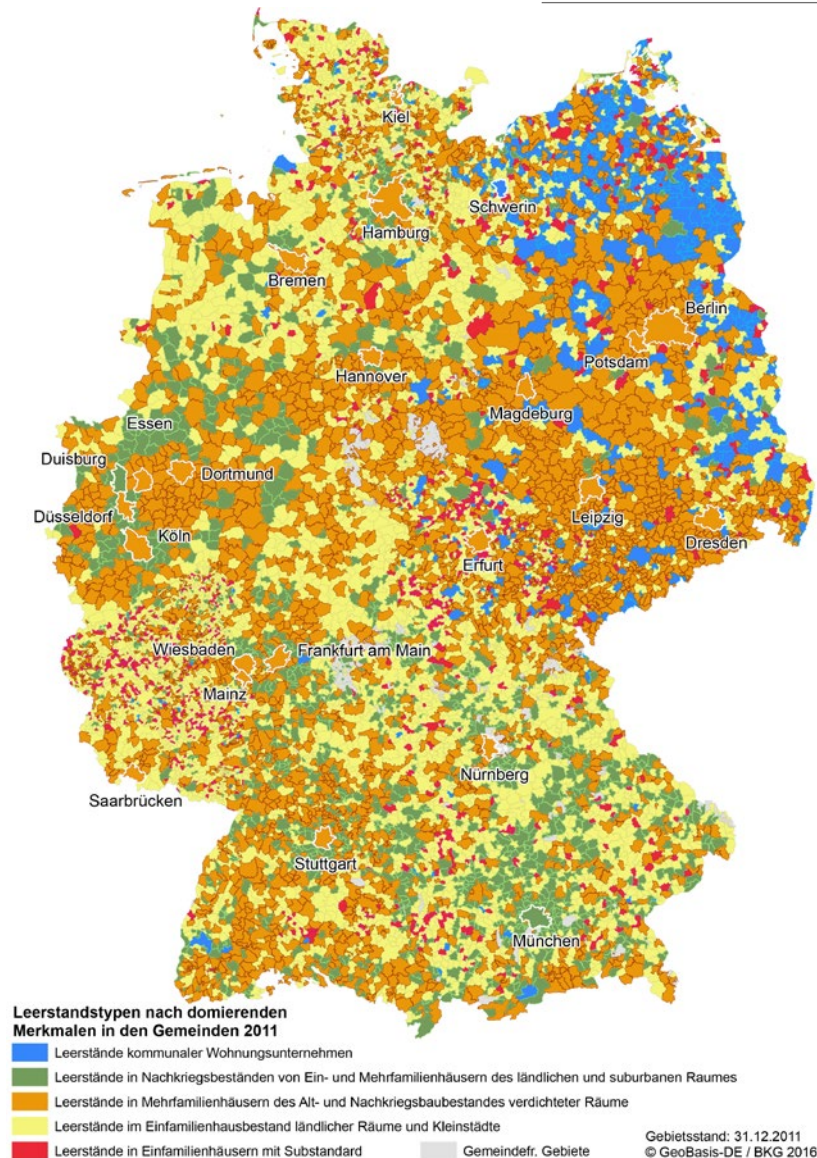
## Ergebnisse

Die Leerstandsquote ist entscheidend abhängig von Gebäudealter und -größe sowie von der Wohnungsgröße. Die Korrelationsanalyse auf Gemeindeebene macht deutlich, dass das Gebäudealter einen besonders hohen Erklärungsgehalt für die Leerstandsquote besitzt. Dies betrifft insbesondere den Altbaubestand, der vor 1919 errichtet wurde sowie den Nachkriegsbaubestand der 1950er bis 1970er Jahre (1949 bis 1978). Darüber hinaus sind auch Bestände der Baujahre 1919 bis 1948 sowie 1976 bis 1986 von Leerstand betroffen, wenn auch in geringerem Maße als die beiden erst genannten Baujahresgruppen (Abbildung 2).

In Bezug auf die Gebäudegröße haben in erster Linie Mehrfamilienhäuser (mit 3 bis 6 bzw. 7 bis 12 Wohnungen), aber auch Ein- und Zweifamilienhausbestände sehr hohen Erklärungsgehalt für die Leerstandsquote. Weiterhin treffen

Karte 3

Leerstandstypen nach GWZ 2011



hohe Leerstände in erster Linie Wohnungen zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup> mit drei bis vier Räumen. Zusätzlich weisen die Merkmale Eigentumsform „Privatpersonen“, das Vorhandensein einer „Zentralheizung“ sowie die Ausstattung „Badewanne, Dusche und WC vorhanden“ besonders hohe Korrelationskoeffizienten auf und einen damit vermeintlich hohen Erklärungsgehalt für die Leerstandsquote. Jedoch kommen diese hohen Koeffizienten durch die jeweiligen sehr hohen Marktanteile von Wohnungen mit diesen Merkmalen zustande, welche im Durchschnitt über 65 % betragen.

## Fünf Leerstandstypen kristallisieren sich heraus

Als eigener Leerstandstyp lassen sich die Leerstände vieler ostdeutscher Gemeinden in den Beständen **kommunaler Wohnungsunternehmen** zuordnen (Karte 3). Dies betrifft in erster Linie kleinere und mittelgroße Wohnungen der Baujahre zwischen 1970 und 1990 in DDR-Plattenbauten mit vornehmlich kleinen Wohnungen sowie Zeilenbebauungen vor 1919. Obwohl dieser Typ nur 5 % aller Gemeinden kennzeichnet, deckt er bereits 10 % des gesamten Leer-

stands in der Bundesrepublik ab, was auf eine entsprechend hohe Leerstandsquote in Gemeinden dieses Typs hinweist.

Kommunen, deren Leerstände sich in erster Linie auf den **Nachkriegsbestand im Besitz von Privatpersonen** (Baujahr nach 1949) beziehen und vor allem in suburbanen sowie ländlichen Regionen zu finden sind, umfassen 15 % aller Gemeinden. Dazu gehören vornehmlich Eigenheimbestände, aber auch solche, deren Leerstände sich auf Mehrfamilienhäuser mit vergleichsweise kleineren Wohnungen erstreckt. Dieser Typ deckt immerhin 15 % des gesamten Leerstands der Bundesrepublik ab – der zweithöchste Wert unter allen Typen (Abbildung 3).

Leerstände in **verdichteten Räumen** sind darüber hinaus mehrheitlich durch Mehrfamilienhausbestände gekennzeichnet (15 %), was in erster Linie in der Marktposition dieses Typs begründet liegt: Städte weisen im Vergleich zu anderen Raumkategorien einen deutlich höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern auf. Aus Abbildung 3 wird ersichtlich, dass dieser Typ zwar knapp zwei Drittel des Leerstands der Bundesrepublik abdeckt, aber auch zwei Drittel des gesamten Wohnungsbestandes. Zu diesem Typ zählen einerseits Leerstände die sich vornehmlich im Altbau konzentrieren – darunter ein erheblicher Teil der ostdeutschen Kommunen, deren Altbaubestand grundsätzlich hohe Anteile aufweist. Andererseits hat innerhalb dieses Typs der Nachkriegsbaubestand zwischen 1949 und 1979 eine hohe Bedeutung, wobei ost- und westdeutsche Kommunen gleichermaßen betroffen sind.

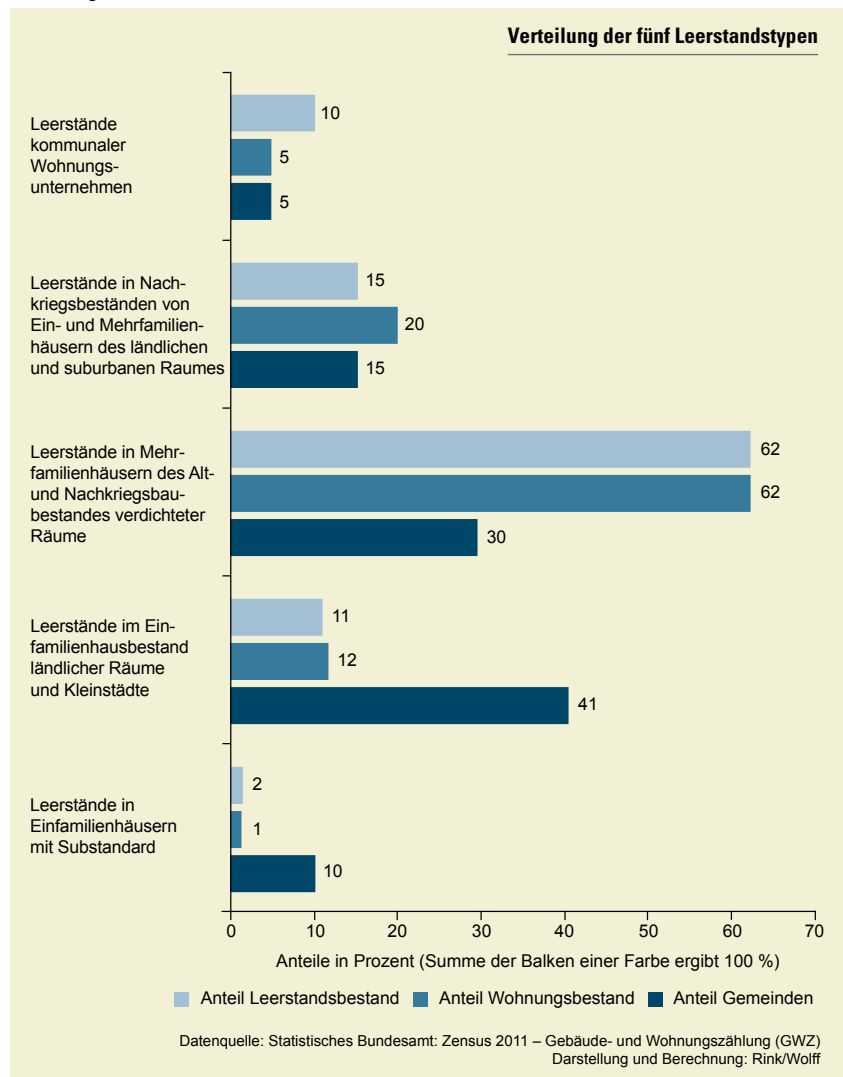
Demgegenüber kennzeichnet ein fünfter Typ Leerstände **ländlicher Gemeinden und Kleinstädte** vor allem in Westdeutschland. Davon betroffen sind in erster Linie große bis sehr große Einfamilienhaus-, vereinzelt auch Mehrfamilienhaus-

bestände des Altbaus mit kleinen und mittleren Wohnungsgrößen, wie etwa Höfe mit entsprechend sehr großen Wohnungen sowie einer höheren Raumanzahl. Dieser Typ deckt die Mehrheit der Gemeinden ab (41 %), umfasst jedoch nur 11 % des gesamten Leerstands, was auf eine hohe Streuung der Leerstandsquote zwischen hohen und niedrigen Werten hinweist.

Schließlich lässt sich eine geringe Zahl von Gemeinden abgrenzen, deren Leerstand insbesondere auf Ein- und Zweifamilienhäuser des Altbaubestandes mit **Substandard** zurückzuführen ist.<sup>12</sup>

(12) Aus Karte 3 geht hervor, dass diesen Typ v.a. aber nicht ausschließlich sehr kleine Gemeinden in Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen charakterisieren, was auch auf den Einfluss der Raumgröße auf die Analyseergebnisse zurückzuführen ist. Nach einer vertiefenden Prüfung bestätigt sich die Typenzuordnung, da sich die betreffenden Gemeinden durch sehr hohe Anteile von Merkmalen kennzeichnen lassen, die Bestände mit Substandard bzw. sogar ruinöse Bestände andeuten.

Abbildung 3



## Kombination von Leerstands- und Wohnungsmarkttypen

Um besser zu verstehen, in welchen Wohnungsmarktsegmenten sich welche Dynamiken abspielen, wurde die Leerstandsstrukturtypisierung 2011 für die vier Wohnungsmarkttypen der kreisfreien Städte gegenübergestellt (Wohnungsmarkttypen 2010; vgl. Beitrag Jacobs, S. 9 ff.). In Karte 3 sowie Tabelle 3 wird zum einen ersichtlich, dass sich dabei ostdeutsche Mittel- und Großstädte herauskristallisieren, deren Leerstände durch einen hohen Anteil an Beständen kommunaler Wohnungsunternehmen gekennzeichnet sind und die eine geringe (z. B. Cottbus, Chemnitz, Schwerin) bzw. sehr geringe Dynamik (Dessau-Roßlau, Frankfurt/Oder) aufweisen. Einzig Freiburg und Greifswald besitzen dynamische Wohnungsmärkte, deren niedrige und schrumpfende Leerstände vor allem den Beständen kommunaler Wohnungsunternehmen zuzuordnen sind.

Zum anderen kennzeichnen Leerstände in Mehrfamilienhäusern des

Alt- und Nachkriegsbaubestandes verdichteter Räume die Mehrzahl der städtisch geprägten Kreise der Wohnungsmarkttypen. Einerseits betrifft dies Märkte mit geringer sowie sehr geringer Dynamik wie etwa altindustrielle Mittelstädte mit hohen Anteilen an älterer Bausubstanz (Pirmasens, Eisenach), Städte des Ruhrgebietes (Gelsenkirchen, Wuppertal) und anderer Verdichtungsräume wie Bremen oder das Rhein-Main Dreieck (Offenbach) sowie viele ostdeutsche Großstädte wie Leipzig oder Magdeburg. Andererseits bezieht sich dieser Typ auf dynamische Märkte in wachsenden Metropolen und beliebten Universitätsstädten wie Berlin, Dresden, Hamburg oder Stuttgart, deren Leerstände unter anderem nicht modernisierte Bestände betreffen. Städte mit einem sehr dynamischen Wohnungsmarkt sind dabei Potsdam, Karlsruhe oder Frankfurt.

## Fazit und weiterer Informationsbedarf

Die vorliegende Analyse des Leerstands kann dessen Struktur in seiner Häufigkeit und räumlichen Verteilung

darstellen. Indem Kommunen hinsichtlich ihrer Leerstandsstruktur differenziert bewertet und eingeordnet werden können, lässt sich die Raum- bzw. Wohnungsmarktbeobachtung auf Bundesebene weiter qualifizieren. Daraus lassen sich Aussagen zum Einsatz von städtebaulichen bzw. wohnungspolitischen Maßnahmen ableiten.

Mit der Analyse liegt erstmals für das gesamte Bundesgebiet eine differenzierte Analyse des Leerstands im Hinblick auf seine Struktur und Zusammensetzung vor. Sie kann als Grundlage für weitere analytische oder prognostische Schritte dienen, beispielsweise indem die Leerstandsstruktur mit der Höhe des Leerstands sowie seiner Dynamik kombiniert wird.

Tabelle 3

Gegenüberstellung der Leerstandstypisierung 2011 mit den Wohnungsmarkttypen 2010				
Leerstandstypisierung 2011	Typisierung der Wohnungsmarktregionen 2010			
	hoch dynamische Wohnungsmarktregion	städtisch geprägte dynamische Wohnungsmärkte	städtisch geprägte gering dynamische Wohnungsmärkte	sehr gering dynamische Wohnungsmarktregion
	Anteil der kreisfreien Städte in %			
Leerstände kommunaler Wohnungsunternehmen	–	2	5	7
Leerstände in Mehrfamilienhäusern des Alt- und Nachkriegsbaubestandes verdichteter Räume	13	25	39	9

Darstellung und Berechnung: Rink/Wolff

# Argumente und Potenziale für eine bessere Leerstandserfassung im Zensus 2021

Ein Argumentationspapier des BBSR  
mit Unterstützung von TIMOUROU und UFZ Leipzig

## Präambel

In der Phase der Vorbereitung des Zensus 2021 gilt es, die Chance zu nutzen, das Thema Leerstand noch besser in der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) zu verankern. Das vorliegende Dokument erläutert die bisherigen Erfahrungen mit der letzten GWZ 2011, die dabei vorhandenen Chancen und Probleme bei der Leerstandserhebung und formuliert Anforderungen hinsichtlich einer verbesserten Erfassung im nächsten Zensus. Es bietet den Akteuren der Wohnungsmarktbeobachtung und der Wohnungspolitik eine Hilfe, um die inhaltlichen Belange zum Thema Leerstand bei der Ausgestaltung der nächsten Gebäude- und Wohnungszählung besser artikulieren und einfordern zu können.

## Ausgangslage

Bisher gibt es in Deutschland keine systematische, laufende und bundesweit vergleichbare Erfassung von Leerstand, sondern zumeist nur indirekte Ableitungen, Teilerfassungen oder Schätzverfahren, was zu einer ungenügenden Datenlage führt. Eine gewisse Ausnahme stellen die Gebäude- und Wohnungszählungen dar, zuletzt 2011 im Rahmen des Zensus als stichtagsbezogene und flächendeckende Vollerhebung. Deren Daten bilden die Grundlage für eine Einschätzung der Wohnungsmärkte und der Prognose ihrer zukünftigen Entwicklungen sowie für die Ableitung wohnungspolitischer Entscheidungen von Bund, Ländern und Gemeinden.

Da es in Deutschland keine flächendeckenden Gebäuderegister mit entsprechenden Bestands- und Strukturdaten gibt, ist die GWZ als primärstatistische Erhebung konzipiert. Im Rahmen der GWZ 2011 wurden den Eigentümern Fragen zum Gebäude und zu jeder Wohnung im Gebäude gestellt. Leerstand wurde über die Frage der Nutzung der Wohnung erfasst. Hierbei wurde festgelegt, dass eine Wohnung leer steht, wenn sie am Stichtag weder zu Wohnzwecken vermietet, noch von den Eigentümern selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung

darstellt. Nicht als Leerstand wurde das Freiziehen der Wohnungen wegen Umbau/Modernisierung bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses eingestuft.

Die GWZ lag in der Zuständigkeit der statistischen Ämter der Bundesländer. Durch die EU wurde ein Katalog von Kriterien vorgegeben, die mindestens erhoben werden mussten. Aufgrund nationaler Festlegungen wurde dieser Katalog für Deutschland nicht erweitert – was durchaus möglich war und auch diskutiert wurde – sodass bedeutsame Gebäude- und Wohnungsmerkmale nicht erfasst wurden. Damit war eine Beantwortung wichtiger Fragen (z. B. zur Miethöhe) sowie eine breitere thematische Auswertung der Daten nicht möglich. Darüber hinaus gab es Hürden bei der Adressenerfassung sowie Einschränkungen bei der Bereitstellung der Ergebnisse insbesondere bei kleinräumigen untergemeindlichen Informationsbedarfen.

## Grenzen der GWZ 2011

### Herausforderung Adressenerfassung

Aufgrund der primärstatistischen Konzeption der GWZ kam dem Aufbau eines Adressdatenregisters eine große Rolle zu. Dieses war Grundlage, um die Fragebögen an die Eigentümeradressen zu verschicken. Die korrekte Erfassung der Eigentümeradressen und insbesondere die Zusammenführung der Daten aus unterschiedlichen Registern gestaltete sich z. T. als große Herausforderung. Nicht zuletzt deshalb wurden nicht alle Bögen an die richtigen Adressaten geschickt. Die örtlichen Erhebungsstellen hatten die Aufgabe, fehlende Rückläufe in der letzten Erhebungsphase unter Einsatz von Interviewern durch Begehungen zu kompensieren (3 % der Objekte), wobei nur vier Merkmale des Fragebogens zu erheben waren (Ersatzvornahme):

- Art des Gebäudes (Wohngebäude, Wohnheim etc.)
- Anzahl der Wohnungen
- Gebäudetyp (freistehendes Haus, Doppelhaus etc.)
- Baujahr



Die Ausprägung der restlichen Merkmale wurde lediglich über den methodischen Weg der Imputation (statistisches Verfahren zur Vervollständigung fehlender Daten) ermittelt, was hinsichtlich der so gewonnenen Daten – insbesondere auch zum Leerstand – womöglich zu Qualitätsverlusten aufgrund ungenauer Werte geführt hat.

### **Verzögerung bei der Bereitstellung der Daten**

Erste Ergebnisse der GWZ wurden im Mai 2013, also 24 Monate nach dem Zensusstichtag, erstmals veröffentlicht. Die Rückübermittlung der örtlichen Zensusergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung in die abgeschotteten kommunalen Statistikstellen erfolgte zu einem noch späteren Zeitpunkt. Im Mai 2014 wurden nach umfassenden Überarbeitungen korrigierte Ergebnisse der GWZ bereitgestellt.

### **„SAFE“ veränderte Originaldaten**

Durch den Einsatz von Geheimhaltungsprogrammen (SAFE) wurde ein Verfahren entwickelt, das allen Gemeinden die Möglichkeit bot, ansonsten datenschutzrechtlich gesperrte Einzeldaten für die Öffentlichkeit bereitzustellen. Leider führte SAFE dabei zu Abweichungen der Einzeldaten von den Originaldaten, was die Kommunen wiederum vor erhebliche Herausforderungen stellte. Dieses Problem zeigt sich vor allem bei den für die Kommunen wichtigen kleinräumigen Auswertungen.

### **Geringe thematische Tiefe des Indikators**

Die früheren GWZ 1987 und 1995 (in Ostdeutschland) hatten systematisch nach der Leerstandsdauer gefragt. Bei der GWZ 2011 spielte dies insofern keine Rolle, als die Wohnnutzung über das Vorliegen eines Mietvertrags bzw. das Vorhandensein eines selbstnutzenden Eigentümers operationalisiert wurde. War dies nicht der Fall, wurde die Wohnung/das Haus als leerstehend gezählt. Jedoch sagen die Daten der GWZ 2011 nichts über die Dauer und die Ursachen der Leerstände aus, wodurch nicht ersichtlich ist, ob es sich um strukturellen oder temporären, marktaktiven oder nicht-marktaktiven Leerstand handelt.

## **Empfehlungen für den nächsten Zensus 2021**

Aufgrund der Erfahrungen mit den Ergebnissen der GWZ 2011 ist es sehr hilfreich, Empfehlungen für eine verbesserte Vorbereitung, Durchführung und inhaltliche Auswertbarkeit sowie insbesondere für eine Verbesserung der Leerstandserfassung zum kom-

menden Zensus 2021 abzuleiten. Die Empfehlungen erfolgen auch vor dem Hintergrund, Aufwand und Belastung für die Bürger möglichst gering zu halten und zugleich einen größtmöglichen Nutzen zu erreichen.

### **Aufbau eines permanenten Anschriften-, Gebäude- und Wohnungsregisters**

Informationen über Gebäude und Wohnungen werden – angesichts nach wie vor fehlender Gebäuderegister – auch im Zensus 2021 durch eine flächendeckende Gebäude- und Wohnungszählung erhoben. Es ist beabsichtigt, im Rahmen dieser Primärerhebung – wie schon 2011 – alle relevanten Gebäude- und Wohnungsdaten vorzugsweise von den Eigentümern von Wohnraum zu erfragen.

Aufgrund der zentralen Bedeutung des Anschriften- und Gebäuderegisters (AGR) als Ausgangsbasis der Zensuserhebungen sowie als Kriterium der Erhebungssteuerung des Zensus, müssen an dessen Aufstellung und Aktualisierung höchste Qualitätsansprüche gestellt werden. Mit der aus datenschutzrechtlichen Gründen vorgeschriebenen Löschung des AGR des letzten Zensus 2011 gingen nicht alle, aber viele wichtige, aufwändig recherchierte Informationen verloren. Diese müssen nun in Vorbereitung des Zensus 2021 wieder zusammengestellt und das Register erneut aufgebaut werden, wobei wieder mit einer Vorlaufzeit von etlichen Jahren zu rechnen ist. Es ist daher dringend zu prüfen, ob die Löschung des AGR bzw. die Löschung der Informationen aus dem AGR nach dem Zensus 2021 vermieden werden kann.

Die gesetzlichen Grundlagen für das Anschriften- und Gebäuderegister sollten möglichst so gestaltet werden, dass die Register verstetigt werden können und unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben sowohl den Kommunen als auch weiteren Nutzern wie der Wissenschaft zur Verfügung gestellt werden können.

Dies wäre auch ein wichtiger Schritt hin zu einem permanenten Anschriften-, Gebäude- und Wohnungsregister in Deutschland. Damit könnten wesentliche Fragen zu den Entwicklungen im Wohnungsbestand besser abgebildet werden.

Die Bereitstellung der Zensusdaten insbesondere für die Kommunen (Einzeldaten) sollte deutlich zeitnäher (spätestens 18 Monate nach dem Stichtag) erfolgen, um einen effizienten Nutzen für Kommunen, Wissenschaft u. a. zu erzielen.



### Erfassung weiterer Daten zum Leerstand

Die Erhebung des Leerstands beim Zensus 2011 erfolgte als ja/nein-Antwort ohne weitere Erhebungsmerkmale. Deswegen besteht keine Kenntnis z. B. darüber, ob versucht wird, leerstehende Wohnungen am Wohnungsmarkt anzubieten und sie insofern marktaktiv leer stehen, oder ob sie wegen baulicher Mängel, struktureller Probleme oder Eigentümerinteressen gar nicht erst zur Vermietung anstehen. Des Weiteren ist nicht bekannt, wie lange die Wohnungen leer stehen, d. h. ob es sich um einen Fluktuationsleerstand oder einen strukturellen Leerstand handelt. Diese Aspekte sind jedoch für die Wohnungsmarktanalyse und -politik von zentraler Bedeutung.

Gründe und Dauer des Leerstands sollten deswegen beim Zensus 2021 erhoben werden. Für die Auskunftspflichtigen entsteht nur ein verhältnismäßig geringer Aufwand, da ihnen Leerstandsdauer und -gründe bekannt sein sollten.

### Dauer von Leerstand

Die Dauer des Wohnungsleerstandes ist ein relativ verlässlicher Indikator: kurzzeitige Leerstände sind im Regelfall fluktuationsbedingt, längerfristige Leerstände dagegen häufig ein Indiz für die fehlende Marktgängigkeit von Wohnungen oder für umfassende Modernisierungstätigkeit. Gleichzeitig ist die Leerstandsdauer ein objektives, leicht zu definierendes Erhebungsmerkmal, was ein besonders hohes Maß an Validität der erhobenen Daten verspricht.

Zusammengefasst plädieren wir für die Aufnahme der Dauer des Leerstands, um den für das Funktionieren des Marktes notwendigen Leerstand von dem langfristigen, eher ungewollten Leerstand unterscheiden zu können. Die Vorgabe von z. B. vier Antwortkategorien: „bis unter 3 Monate“, „3 bis unter 6 Monate“, „6 bis unter 12 Monate“, „12 Monate und länger“ erscheint dabei sinnvoll.

### Erfassung von Leerstandsgründen

Sowohl für die Wohnungsmarktbeobachtung, für wohnungspolitische Entscheidungen als auch für Investoren sind Daten zum Leerstand vor allem in Verbindung mit den Ursachen des Leerstands sinnvoll verwendbar. Es wird daher empfohlen, Leerstandsgründe abzufragen. Dabei sollte im Interesse einer guten Handhabung durch die Eigentümer möglichst nicht die ganze Bandbreite der denkbaren Leerstandsgründe abgefragt werden, sondern es gilt, sich auf die wichtigsten Ausprägungen zu beschränken. Es sollte möglich sein, zwischen marktaktiven und nicht marktaktiven, strukturellen oder temporären Leerständen unterscheiden zu können. Häufig liegen folgende Ursachen des Leerstands vor:

- a. laufende Instandsetzung/Modernisierung
- b. Unbewohnbarkeit infolge baulicher Schäden
- c. Vermietungsschwierigkeiten
- d. Verkaufsschwierigkeiten
- e. Abriss/Rückbau in Vorbereitung
- f. sonstige Gründe

### Fazit

Zusammengefasst wird empfohlen, folgende Aspekte im Kontext der Leerstandserhebung der GZW 2021 zu berücksichtigen:

- Die verbesserte Durchführung und Aufbereitung der GWZ unter Wahrung der Grundsätze von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Erklärbarkeit der Vorgehensweise. Hier ist insbesondere der dauerhafte Aufbau eines Anschriften-, Gebäude- und Wohnungsregisters anzustreben.
- Die Erweiterung des Fragenkatalogs der GWZ um Leerstandsdauer und Gründe.
- Verbesserte Möglichkeiten einer zeitnahen kleinräumigen Auswertung.





Foto: Mathias Metzmacher



Foto: Eva Korinke



Foto: Alexander Schürt

Formen des **Leerstands** sind vielgestaltig – und nicht immer eindeutig



Foto: Mathias Metzmacher



Foto: Mathias Metzmacher



Foto: Mathias Metzmacher



## Diskussion und Resümee

Eva Korinke, Alexander Schürt, Matthias Waltersbacher

*„Der Leerstand ist insofern bislang das vielleicht am wenigsten verstandene Merkmal des Wohnungsmarktes. Er suggeriert eine Eindeutigkeit, die es nicht gibt.“*

Prof. Dr. Dieter Rink

Die fundierten Diskussionen zwischen den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Workshops zeigten den hohen Bedarf, das Thema Wohnungsleerstände mit Blick auf die Datenerhebung und in Bezug auf Merkmale und Zusammenhänge weiterzuentwickeln. Unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten haben der Abbau von Leerständen und die Anpassung von Wohnungen an die aktuelle und künftige Nachfrage eine hohe Relevanz. Daher ist es wichtig, eine Vereinheitlichung von Leerstandsbegriffen, -definitionen und -erhebungen zu entwickeln. Nur so können die Grundlagen zwischen Regionen und unterschiedlichen Datenquellen vergleichbar gemacht werden. Die in den Kommunen häufig zusätzlich herangezogenen Versorgerdaten (Stromzählermethode, Wasserversorgung, Müllentsorgung) sind überregional kaum vergleichbar. Mit vereinheitlichten Erhebungen (über den Zensus hinaus) hätten Kommunen auch eine Hilfestellung, um die lokalen Leerstandssituationen im Vergleich mit anderen Kommunen besser einschätzen zu können.

Die Diskussion zeigte, dass es nicht nur um eine exakte Abbildung von Leerstandsquoten geht, sondern auch um die Frage, was sich hinter den Quoten verbirgt. Es wurde betont, dass die Interpretation kontextgebunden ist. So können Wohnungsleerstände in verschiedenen Marktsegmenten und Wohnungsmarktsituationen unterschiedliche Ursachen, Verläufe und Wirkungen

haben, die sich aus Angebots- wie aus Nachfragestrukturen ergeben können. Einen Ansatz zur Strukturierung von Leerständen bietet die während des Workshops vorgestellte Leerstandstypisierung von Herrn Prof. Rink und Herrn Wolff (vgl. S. 13 ff). Ein analytisches Raster zur Einschätzung der Wohnungsmarktsituationen präsentierte Herr Jacobs (vgl. S. 9 ff).

Die Unterscheidung zwischen marktaktiven und nicht-marktaktiven Leerständen ist für die Einschätzung der Nutzbarkeit der leer stehenden Wohnungen von entscheidender Bedeutung. Dieses Merkmal konnte mit der Befragungsstruktur der GWZ 2011 nicht beantwortet werden. Die Bewertung hängt auch nicht nur an den Objektzuständen. So können ebenfalls strategische Entscheidungen der Eigentümer dazu führen, dass Wohnungen trotz bewohnbarem Zustand nicht am Markt angeboten werden.

Auch die Abgrenzung der Fluktuationsreserve vom allgemeinen Leerstand bedarf einer empirisch gesicherten, exakten Definition, der sich die Leerstandsforschung widmen sollte. Zwar findet sich in der (inter-)nationalen Literatur mehrheitlich die Annahme, dass ein dreiprozentiger Leerstand eine „normale“ Fluktuationsreserve abbildet. Untersuchungen in Kommunen zur Umzugsmobilität der Haushalte stützen diese Annahme. Das UFZ setzte eine Spanne bis 5 % als „normal“ an, wofür ebenfalls wissenschaftliche Ableitungen vorliegen. Wo die Grenzen für einen angemessenen, weil notwendigen Leerstand gezogen werden können, ist allerdings nach vorherrschender Meinung der Teilnehmenden interpretationsbedürftig

und nicht eindeutig und allgemeingültig zu beantworten. Leerstand per se ist deshalb nicht zwangsläufig ein Indikator für entspannte Wohnungsmärkte.

So kann der „übliche“ Leerstand von Kommune zu Kommune völlig unterschiedlich ausfallen. Die Höhe der notwendigen Fluktuationsreserve hängt ganz wesentlich von der Leerstandsdefinition (nur marktgängig oder alle) und der Marktsituation ab. Auch die Siedlungsstruktur und die dominierenden Gebäudearten und Wohnformen sind beeinflussende Größen. So verkaufen sich beispielsweise Eigentumswohnungen häufig schneller als Eigenheime. Ein Leerstand von 7 % im Mietermarkt kann und muss gegebenenfalls insofern völlig anders bewertet werden als im Eigentumsmarkt. Für die Kommunen stellte sich im Weiteren die Frage, wie und mit Hilfe welcher Ableitungen sie die Höhe der notwendigen Fluktuationsreserve vor Ort bestimmen können.

Dass die Fluktuationsreserve auch in Zeiten digitaler Vermarktung und optimierter Abläufe notwendig ist, bestätigten alle Workshop-teilnehmer. So sind nach langen Mietverhältnissen meist umfassende Renovierungsarbeiten notwendig. Die Renovierungszeiten hängen wiederum oft vom Vermietertyp ab. Zeiten für Besichtigungstermine sowie u. U. doppelt laufende Mietverträge bei Wohnungswechseln werden sich auch in Zukunft häufig nicht vermeiden lassen.

Die Grundlagen für die Erfassung von Leerstandsgründen und der Leerstandsdauer sind bisher ebenfalls unterentwickelt. Hier böte eine Anpassung des Fragenkatalogs der

GWZ 2021 die Möglichkeit, entscheidende Informationen zu erfassen (vgl. S. 20 ff.), so wie es auch von der Bauministerkonferenz als notwendig angesehen wird. Intensiv diskutiert wurde dabei die Frage, in welcher Form die Leerstandsdauer als Zeitraum überhaupt ermittelt werden kann. Methodisch ließe sich nur die Dauer bis zum Zeitpunkt des Stichtags abfragen, nicht darüber hinaus. Verschneidungen der Leerstandsangaben mit anderen Merkmalen sind aus denselben Gründen auch lediglich über die Stichtagserfassung möglich.

Als sinnvolle Herangehensweise für die Abfrage erachteten die Experten ein zweistufiges Verfahren, bei dem zunächst die Leerstandsgründe und erst anschließend die Leerstandsdauer erhoben werden. Der Vorteil läge auf der Hand: Durch Kombination beider Merkmale könnten Schwierigkeiten identifiziert und die Interpretationen „wasserfester“ gemacht werden. Es existieren sehr kleinteilige Muster und heterogene Qualitäten von Leerstand, die auch unterschiedlich adressiert werden sollten.

Wichtig war in diesem Kontext für die Teilnehmer, zwischen kurzfristig wieder verfügbaren und längerfristigen Leerständen zu unterscheiden. Der Leerstandsgrund „Fluktuation“ dürfte in der Regel kurzfristig wieder

verfügbare Wohnungsbestände umfassen und müsste nicht weiter nach der Dauer differenziert werden. Anders verhält es sich mit Leerständen, die gegebenenfalls eines weiteren Monitorings bedürfen, wie verwaarloste Immobilien oder schwer zu vermittelnde Objekte (strukturelle oder objektbezogene Probleme?). Länger als sechs Monate oder ein Jahr andauernde Leerstände können aber auch infolge umfangreicher Modernisierungen oder Sanierungen ganzer Wohnblöcke entstehen. Das Plädoyer lautete daher: Die Kategorien des Merkmals Leerstandsdauer sollten differenziert sein und bei Leerständen über einem Jahr noch weiter unterscheiden. Leerstand in Laufzeiten bestehender Mietverträge lässt sich dabei oft nur schwer erfassen – eine Herausforderung nicht nur für die Auskunftspflichtigen, sondern auch für die Leerstandsdefinition.

Die Bewertung von Leerstandsprozessen erfordert eine kontinuierliche Leerstandserhebung und damit den Aufbau von Zeitreihen. Nur so lassen sich Wendepunkte und neue Entwicklungen feststellen. Hier kam man zu dem Ergebnis, dass auf überregionaler Ebene mindestens ein fünfjähriger Erhebungszyklus sinnvoll sei, auf kleinräumiger Ebene auch kürzer. Zugleich wurde der Bedarf methodischer Schnittstellen deutlich, um lokale Ergebnisse in einen überregio-

nalen Kontext einordnen zu können. Beispiele aus den Kommunen zeigten, wie sehr sich auch innerstädtisch Leerstandsstrukturen und -entwicklungen unterscheiden können.

Die Wechselwirkungen von Neubau und Leerstand sind ebenfalls zu thematisieren. Gerade der Neubau in schrumpfenden Räumen verdeutlicht, dass teilweise aus qualitativen Gründen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, obwohl dieser quantitativ gar nicht benötigt würde. Insofern stellte sich die Frage, wie treffsicher die Prognose von Leerstandsquoten sein kann, oder ob die Darstellung von Leerstandsgefährdungen nicht zielführender ist. Doch gleich welche Art des prognostischen Ausblicks gewählt wird – dessen Qualität hängt entscheidend von einer verbesserten Leerstandsanalyse als zentraler Grundlage ab.

Die Diskussionen und der Erfahrungsaustausch während des Workshops machten deutlich, dass künftig neben der Verbesserung der Datenerfassung auch der fachliche Austausch zur Leerstandsthematik eine hohe Relevanz haben wird. Nicht nur, um zielsicherer auf Probleme und Folgen von Leerständen reagieren zu können, sondern auch, um das Verständnis für Gründe und spezifische Kontexte von Leerstand zu vertiefen.

## Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2016: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Analysen Bau.Stadt. Raum, Band 12, Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2014: Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Bonn.

BMVBS/BBSR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2007: Grundstückswertermittlung im Stadtumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand. Forschungen H. 127, Bonn.

Henger, R.; Schier, M.; Voigtländer, M., 2014: Wohnungsleerstand. Eine wirtschaftspolitische Herausforderung. IW-Positionen 62, Köln.

Jacobi, L., 2015: Inhaltliches Potenzial der Daten zum Wohnungsmarkt. Vortrag auf dem Workshop des Verband Deutscher Städtestatistiker: Nach dem Zensus 2011: Wie gehen die Städte mit den Daten um? (3./4. Februar 2015 in Düsseldorf). Zugriff: [http://www.staedtestatistik.de/fileadmin/vdst/Workshop\\_Zensus\\_2015/Vortrag\\_Jacobi.pdf](http://www.staedtestatistik.de/fileadmin/vdst/Workshop_Zensus_2015/Vortrag_Jacobi.pdf) [abgerufen am 03.04.2017].

Klebsch, O., 1997: Leerstand von Wohnungen, in: Mändle, E.; Galonska, J. (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilien-Lexikon. Hamburg, S. 536–537.

Rat für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD) (Hrsg.), 2016: Empfehlungen des RatSWD zum Zensus 2021. Berlin.

Rink, D., Wolff, M., 2015: Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, in: Raumforschung und Raumordnung, Bd. 73, H. 5, S. 311–325.

Spieker, R., 2005: Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft. Ursachen, Folgen und Handlungsmöglichkeiten. Göttingen.

Städtetag Baden-Württemberg e.V. (Hrsg.), 2014: Erfahrungsbericht des AK Zensus des Städtetags Baden-Württemberg zur Vorbereitung und Durchführung des Zensus 2011 in den kommunalen Erhebungsstellen. Stuttgart.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.), 2013: Der registergestützte Zensus im Überblick. Zugriff: [https://www.zensus2011.de/DE/Zensus2011/Methode/Methode\\_node.html](https://www.zensus2011.de/DE/Zensus2011/Methode/Methode_node.html) [abgerufen am 08.04.2017].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.), 2014: Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.), 2016: Qualitätsbericht Gebäude- und Wohnungszählung. Wiesbaden. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Qualitaetsberichte/Bauen/GebaeudeWohnungszaehlung.pdf> [abgerufen am 03.04.2017].

Verband Deutscher Städtestatistiker – VDSt (Hrsg.), 2014: Abschluss des Zensus 2011 und Erfahrungen der Städte bei der Durchführung. Zensus-Workshop der Städtestatistik am 16./17. Mai 2013 in Karlsruhe. Sonderausgabe Stadtforschung und Statistik, Stuttgart.





### Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016

Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 12, Hrsg.: BBSR, Bonn 2016

Preis: 20,00 € (zzgl. Versand)

Bezug: service@steiner-verlag.de und Buchhandel

Aktuell bestimmen die öffentliche Diskussion die Angebotsengpässe und die Knappheit insbesondere preisgünstiger Wohnungen in den dynamischen und wirtschaftsstarken Städten und Regionen. Der Wohnungs- und Immobilienmarktbericht 2016 zeigt jedoch eins: Die weiteren wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen – gerade auch in den ausgeglichenen und den schrumpfenden Regionen – dürfen nicht aus dem Blick geraten. Die Anpassung der Bestände an die energie- und klimapolitischen Erfordernisse, die altersgerechte Modernisierung für ein selbstbestimmtes Wohnen von Senioren, aber auch der Umgang mit leer stehenden Gebäuden sind zentrale Themen für eine zukunftsfeste Wohnungsversorgung.



### Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands

Sonderveröffentlichung, Hrsg.: BBSR, Bonn 2014

Wohnungsleerstände sind in vielen Städten und Regionen ein ernst zu nehmendes Problem – sowohl für die Kommunen und betroffenen Quartiere, als auch für die Gebäudeeigentümer. In immer mehr Regionen Deutschlands ist mit sinkenden Haushaltzahlen zu rechnen. Gleichzeitig drohen die Unterschiede zwischen Regionen und Teilmärkten vor allem durch ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Wanderungen anzuwachsen. Bisher gibt es in Deutschland keine kontinuierliche, amtliche Datenerfassung zum Wohnungsleerstand. Außerdem nutzen die regionalen und nicht-amtlichen Erhebungen unterschiedliche Definitionen von „Leerstand“ oder „Leerstandsquote“. Die Studie hat untersucht, wie Wohnungsleerstände gemessen, künftige Leerstandsrisiken abgeschätzt und bestehende Leerstände minimiert werden können.

Download unter:

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) > BBSR-Veröffentlichungen > Sonderveröffentlichungen

#### Herausgeber

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

#### Bearbeitung/Ansprechpartner

Eva Korinke  
eva.korinke@bbr.bund.de

Alexander Schürt  
alexander.schuert@bbr.bund.de

Matthias Waltersbacher  
matthias.waltersbacher@bbr.bund.de

#### Redaktion

Katina Gutberlet

#### Satz und Gestaltung

Yvonne Schmalenbach

#### Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

#### Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de

Die BBSR-Berichte KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 1867-0547 (Printversion)

ISBN 978-3-87994-611-2

Bonn, Juni 2017

#### Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

[www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter)