Um-Frage

Wie hoch sind Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in Deutschland?

In einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung werden zukünftige Veränderungen des Wohnungsbestandes und des Wohnungsleerstandes untersucht. Eine Grundlage für diese Arbeiten bildet der Zensus 2011. Bei der Arbeit mit den aktuellen Zensus-Daten wurden einige Besonderheiten deutlich.

Wohnungsbestand

In der Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 31.05.2013 wurde festgestellt: „In Gebäuden mit Wohnraum ohne Wohnheime und ohne bewohnte Unterkünfte gab es 40,8 Millionen Wohnungen – das waren 500 000 mehr als in der bislang gültigen Fortschreibung des Wohnungsbestandes“. Für viele Experten kam diese Meldung sehr überraschend, da man im Vorfeld der Erhebung eher von einer Überschätzung der Fortschreibungsergebnisse ausgegangen ist. Erwartet wurde eigentlich eine Untererfassung der Wohnungsabgänge. Aus diesem Grund fehlten in der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 (GWZ 1987) allein in Westdeutschland über 1 Million Wohnungen. Getäuscht haben sich die Experten dennoch nicht, da nach unseren Recherchen ein direkter Vergleich des Zensus 2011 mit den Fortschreibungsergebnissen nicht zulässig ist. Das liegt daran, dass Ferienwohnungen in der Fortschreibung nur mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m² enthalten sind (im Zensus 2011 alle Ferienwohnungen), es eine andere Definition von Wohnung gibt (im Zensus 2011 sind auch Wohnungen ohne Küche und Kochgelegenheit enthalten, in der Fortschreibung nicht), der Stichtag der Fortschreibung der 31.12. ist und im Zensus die Bautätigkeit bis zum Stichtag 09.05.2011 erfasst ist und es erhebliche Basiseffekte aus der Art der Befragung gibt (zur GWZ 1987, als Basis der Fortschreibung, gab es eine Interviewer-Befragung, im Zensus 2011 wurden Eigentümer oder Verwalter schriftlich befragt.). Bereinigt man diese methodischen Unterschiede auf der Seite der Fortschreibung, dann kommt man auf ein Fortschreibungsergebnis von etwa 41,3 Millionen Wohnungen. Das sind 1 Million Wohnungen mehr, als tatsächlich fortgeschrieben wurden. Damit dürften in Deutschland etwa 500 Tausend Wohnungsabgänge nicht erfasst worden sein. Für Westdeutschland ohne Berlin ergeben sich daraus seit 1987 etwa jährlich 14 Tausend nicht registrierte Abgänge, für Ostdeutschland seit 1995 rund 12 Tausend pro Jahr. Die nicht erfassten Abgänge waren damit in Westdeutschland wesentlich niedriger als zwischen den Gebäude- und Wohnungs-zählungen von 1968 und 1987. In diesem Zeitraum wurden für Westdeutschland noch jährlich rund 50 Tausend Wohnungsabgänge nicht erfasst.

500 Tausend Wohnungsabgänge sind nicht erfasst worden

Die Tabelle gibt einen Überblick über wichtige Eckdaten aus dem Zensus 2011. So gibt es in Deutschland etwa 40,4 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, in Ostdeutschland sind es 8,75 Millionen Wohnungen und in Westdeutschland 31,7 Millionen (Statistisches Bundesamt 2013). Nicht enthalten sind hier Wohnungen in Wohnheimen und auch keine Wohnungen in Ferien- und Freizeitwohnungen. Rund 97 % aller Wohnungen in Deutschland befinden sich in Wohngebäuden, mehr als die Hälfte dieser Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In Ostdeutschland ist der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 65,9 % besonders hoch. In Westdeutschland sind es nur 50,6 %. Dort befindet sich fast die Hälfte aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil älterer Gebäude ist über die letzten Jahrzehnte geringer geworden. Im Mittel sind es noch 24,8 % der Wohnungen in Deutschland, die bis 1948 gebaut wurden, 56 % entstanden von 1949 bis 1990 und 19,2 % nach 1990. Der ostdeutsche Wohnungsbestand weist im Mittel ein höheres Baualter auf als der Bestand in Westdeutschland. In Westdeutschland sind 20,1 % und in Ostdeutschland 41,9 % der Wohnungen vor 1948 entstanden. Entsprechend größer oder kleiner ist der Anteil der jüngeren Wohnungsbestände in West und Ost.

In Ostdeutschland ist der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilien¬häusern mit 65,9 % besonders hoch

LYONEL FEININGER

Lyonel Feininger: Lübeck, Alte Häuser, 1931 - © VG Bild-Kunst, Bonn 2013

Lübeck - Lüneburg

bis 16.2.14

Museum Behnhaus Drägerhaus Lübeck

Hansestadt LÜBECK

ATLANTIC HOTEL Lübeck

SWB wir leben Natur..... 04543 / 891075 www.st-wb.de

POSSEHL Stiftung

Kulturpartner NDR kultur

	Deutschland insgesamt	Ostdeutschland mit Berlin	Westdeutschland ohne Berlin
Wohngebäude (in Tausend)	18 367	3 202	15 165
Wohnungen insgesamt (in Tausend)	40 415	8 750	31 665
Wohnungen in Wohngebäuden (in Tausend)	39 022	8 518	30 504
Wohnungsstruktur nach Gebäudeart			
Anteil Ein- und Zweifamilienhaus	46,1 %	34,1 %	49,4 %
Anteil Mehrfamilienhaus	53,9 %	65,9 %	50,6 %
Baualter			
bis 1948	24,8 %	41,9 %	20,1 %
1949 bis 1990	56,0 %	40,7 %	60,2 %
nach 1990	19,2 %	17,4 %	19,7 %
Wohnungsleerstand			
insgesamt	4,5 %	7,2 %	3,8 %
in Ein- und Zweifamilienhäusern	3,4 %	4,0 %	3,3 %
in Mehrfamilienhäusern	5,3 %	8,6 %	4,1 %

Quelle: Statistisches Bundesamt Zensus 2011 (Angaben ohne Wohnheime und ohne Ferien- und Freizeitwohnungen)

Wohnungsleerstand

Stadtumbauprozess ist längst nicht abgeschlossen

Eine weitere Besonderheit im Zensus 2011 liegt in der Erfassung der Wohnungsleerstände. Hier ist der Leerstand, der durch Umzüge entsteht (Fluktuationsreserve), größtenteils nicht erfasst, denn im Zensus gilt eine Wohnung nicht als leer, wenn sie zwar leer steht, aber noch vermietet ist. Genau das trifft in der Umzugsübergangsphase zu, also auf die Fluktuationsreserve. Ähnlich ist die Problematik bei den leer stehenden Wohnungen in Folge von Moderni-sierungsmaßnahmen. Diese Besonderheiten sind bei der Bewertung der Wohnungsleerstände zu beachten.

In Deutschland wurden mit dem Zensus 2011 über 1,8 Millionen leer stehende Wohnungen registriert. Besonders vom Wohnungsleerstand ist Ostdeutschland mit einer Quote von 7,2 % betroffen. In Sachsen und Sachsen-Anhalt beträgt die Leerstandsquote sogar annähernd 10 %. Auffallend hoch ist der Wohnungsleerstand im Mehrfamilienhausbestand, über 80% aller Wohnungsleerstände befinden sich in diesen Wohngebäuden. Ein- und Zweifamilienhäusern stehen in Ostdeutschland seltener leer, die Leerstandsquote beträgt hier nur 4,0 %. In den Mehrfamilienhäusern, die bis 1918 errichtet wurden, ist der höchste Wohnungsleerstand mit durchschnittlich 11,3 % registriert. Ähnlich hoch war der Wohnungsleerstand mit 11,1 % in der Baualtersklasse 1979 bis 1990. Durch den geförderten Rückbau im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ konnte der Wohnungsleerstand in dieser Baualtersklasse stabil gehalten werden. Ohne Rückbau würde in dieser Baualtersklasse im Mehrfamilienhausbestand heute jede vierte Wohnung leer stehen. In Westdeutschland wurden insgesamt 1,2 Millionen leer stehende Wohnungen registriert, das sind 3,8 %, bezogen auf den Bestand. Die Unterschiede im Leerstand zwischen Mehrfamilienhäusern (4,1 %) und Ein- und Zweifamilienhäusern (3,3 %) sind eher gering. Am höchsten ist der Wohnungsleerstand mit 6,6 % im Mehrfamilienhausbestand der Baualtersklasse bis 1918. Bei den auf Grund von Qualitätsproblemen mit der Bausubstanz (ungünstige Zuschnitte, geringe Raumhöhen, ungenügende Schall- und Wärmedämmung) zukünftig besonders gefährdet geltenden Nach-kriegsbauten liegt der Wohnungsleerstand mit 4,1 % derzeit noch im Durchschnitt aller Mehrfamilienhäuser. Überdurchschnittlich hoch ist die Leerstandsquote mit 5,8 % im Saarland. Die geringste Quote weist Hamburg und Schleswig-Holstein mit 1,6 % bzw. 2,8 % auf.

Insgesamt kann mit Blick auf die zukünftig zu erwartende Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung keine Entwarnung beim Wohnungsleerstand gegeben werden. Untersuchungen des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung zeigen, dass weiterhin ein erhebliches Risiko für die Immobilienwirtschaft besteht. Für Ostdeutschland ist erkennbar, dass der Stadtumbauprozess längst nicht abgeschlossen ist. Wohnungsleerstand und Rückbau werden in den nächsten Jahren zunehmend wieder ein Thema sein. Der Stadtumbau ist deshalb als ein dauerhafter, langfristiger Prozess zu begreifen. In Westdeutschland dominiert derzeit in vielen Regionen noch eine hohe Nachfrage bei zu geringem Angebot. Diese Situation könnte sich nach 2025 grundlegend verändern. Die westdeutschen Kommunen sind deshalb gut beraten, sich rechtzeitig mit der Schrumpfungsproblematik und den möglichen Folgen auseinanderzusetzen.

Karl-Heinz Effenberger