

### Leerstände im Osten sind deutlich niedriger als bisher angenommen

Freise, Dominique C.; Ulbrich, Rudi

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Freise, D. C., & Ulbrich, R. (2004). Leerstände im Osten sind deutlich niedriger als bisher angenommen. *vhw-Forum Wohneigentum*, 2004(3), 160-162. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-69739-7>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.



Dr. Dominique C. Freise/Dr. Rudi Ulbrich

## Leerstände im Osten sind deutlich niedriger als bisher angenommen

Es gibt sicherlich keinen Zweifel daran, dass im Osten Deutschlands eine ganze Menge Wohnungen leer stehen. Wie viele es jedoch tatsächlich sind, ist keineswegs bekannt. Um angemessen mit dem Problem der Leerstände in Ostdeutschland umgehen zu können, benötigen Politik und Wohnungsunternehmen verlässliche Angaben über die Anzahl der leer stehenden Wohnungen. Aus diesem Grund wurde Ende der 1990er Jahre die Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ – kurz „Leerstandskommission“ – eingerichtet. Diese hat im Rahmen zweier Gutachten die Leerstände im Osten berechnet sowie für die Zukunft prognostiziert und mit dieser Arbeit die Grundlage für das milliardenschwere Programm „Stadtumbau Ost“ gelegt, das unter anderem den staatlich geförderten Abriss von 350.000 Wohnungen vorsieht (BMVBW 2004). Nach eigenen Berechnungen ist die von der Kommission zu Grunde gelegte Zahl der Leerstände jedoch stark überhöht. Hauptursache für die überhöhten Leerstandszahlen dürften methodische Probleme bei der Stichprobenartigen Erfassung und der Hochrechnung von Haushalten und Wohnungen sein.

### Leerstandszahlen

Die Leerstandskommission ging – auf der Basis des Mikrozensus – für 1998 von einer Million leer stehenden Wohnungen aus und prognostizierte für 2003 einen Gesamt leerstand von 1,3 Millionen Wohnungen.<sup>1</sup> Für 2030 wurde – ohne massive Eingriffe von politischer Seite – ein Gesamt leerstand von 1,6 bis 2 Mio. Wohnungen vorhergesagt.<sup>2</sup> Aus dem Statistischen Bundesamt liegen Ergebnisse des Mikrozensus 2002 vor, die 1,1 Mio. leer stehende Wohnungen für das Jahr 2002, das heißt eine etwas niedrigere Zahl als von der Kommission für 2003 geschätzt, ausweisen.<sup>3</sup> Jedoch ist auch diese Angabe überhöht.

Der untere Teil der Grafik zeigt den Unterschied zwischen den Leerstandszahlen, wie sie sich aus den veröffentlichten Ergebnissen des Mikrozensus (Stichprobenergebnisse) und nach Be-

rechnungen des IWU ergeben. Zwei Punkte sind dabei von zentraler Bedeutung. Zum einen weisen die IWU-Berechnungen die höchste Zahl an unbewohnten Wohnungen mit knapp 800.000 für das Jahr 1998 aus. Zum anderen gehen die Leerstände bis 2002 auf 750.000 Wohnungen zurück. Im Jahr 2003 dürfte sich diese Tendenz fortgesetzt haben, wozu nun allerdings schon in nicht unbeträchtlichem Umfang die inzwischen angelaufenen Abrissmaßnahmen beigetragen haben. Im Vergleich zu den kursierenden Leerstandszahlen ergibt sich somit nicht nur ein deutlich geringeres Ausmaß, sondern auch ein anderer zeitlicher Verlauf des Leerstandsproblems. Der Höhepunkt der Leerstände kann als bereits vor einigen Jahren überwunden angesehen werden.

Wie kommen diese Unterschiede zwischen den Leerstandszahlen der Kommission bzw. den veröffentlichten Mikrozensusergebnissen und den Berechnungen des IWU zustande? Die zwei Hauptursachen dürften methodischer Natur sein: Erstens scheint die im Mikrozensus erhobene Angabe zum Status der Wohnung (bewohnt oder leer stehend) fehlerhaft zu sein, und zweitens müssen zwei unterschiedliche Hochrechnungsfaktoren für Haushalte auf der einen und Wohnungen auf der anderen Seite verwendet werden. Die Leerstandskommission hat letzteres Problem zwar im Ansatz erkannt<sup>4</sup>, es jedoch bei ihren Berechnungen unberücksichtigt gelassen.

Im Mikrozensus werden neben den Haushalten mit ihrer Personenzahl und den von ihnen bewohnten Wohnungen auch die leer stehenden Wohnungen erhoben. Die Verwendung der direkt erhobenen Angaben führt bei den Leerständen jedoch zu einem überhöhten Ergebnis. Dies lässt sich aus einer indirekten Berechnung der unbewohnten Wohnungen über die Haushalts- und Wohnungsanzahl schließen. Die Leerstände müssen zu jedem Zeitpunkt mit der Summe aus rechnerischem Wohnungsüberschuss und der Zahl der Untermieter übereinstimmen (Formel 1). Dabei beschreibt der Wohnungsüberschuss die Differenz zwischen den vorhandenen Wohnungen (Wohnungsbestand) und der Zahl der Haushalte (Formel 2). Der Wohnungsüberschuss gibt somit die Menge der überzähligen Wohnungen an, wenn jeder Haushalt eine Wohnung für sich allein beanspruchen würde. Tatsächlich wohnen aber auch Haushalte als Untermieter in einer Wohnung mit dem Eigentümer oder Hauptmieter zusammen. Um die Zahl der leer stehenden Wohnungen zu er-

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (1999): Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 1998 – Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5, Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, S. 25; Pfeiffer, U./Simons, H./Porsch, L. (2000):

Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission. Berlin: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, S. 17; Rievers, J. (2004): Zwei Jahre Stadtumbau Ost. In: Bundesbaublatt, 2004/1, S. 12.

<sup>2</sup> Pfeiffer et al. (2000), S. 43.

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt (2003): Programmtabellen zur Mikrozensus-Zusatzerhebung; Rievers (2004).

<sup>4</sup> Pfeiffer et al. (2000), S. 73.



mitteln, ist daher die Anzahl der Untermieter, die ja keine eigene Wohnung beanspruchen, zum rechnerischen Wohnungsüberschuss hinzuzuaddieren. (Lediglich angemerkt sei, dass die Bestimmung der Untermieterzahl ein weiteres Problem bei der Berechnung der Leerstände darstellt, auf das hier nicht näher eingegangen werden kann.)

**Formel 1:**

Anzahl der Leerwohnungen = rechnerischer Wohnungsüberschuss + Anzahl der Untermieter

**Formel 2:**

rechnerischer Wohnungsüberschuss = Wohnungsanzahl – Haushaltsanzahl

### Unterschiedliche Hochrechnungsfaktoren als Ursache für zu hohe Leerstände

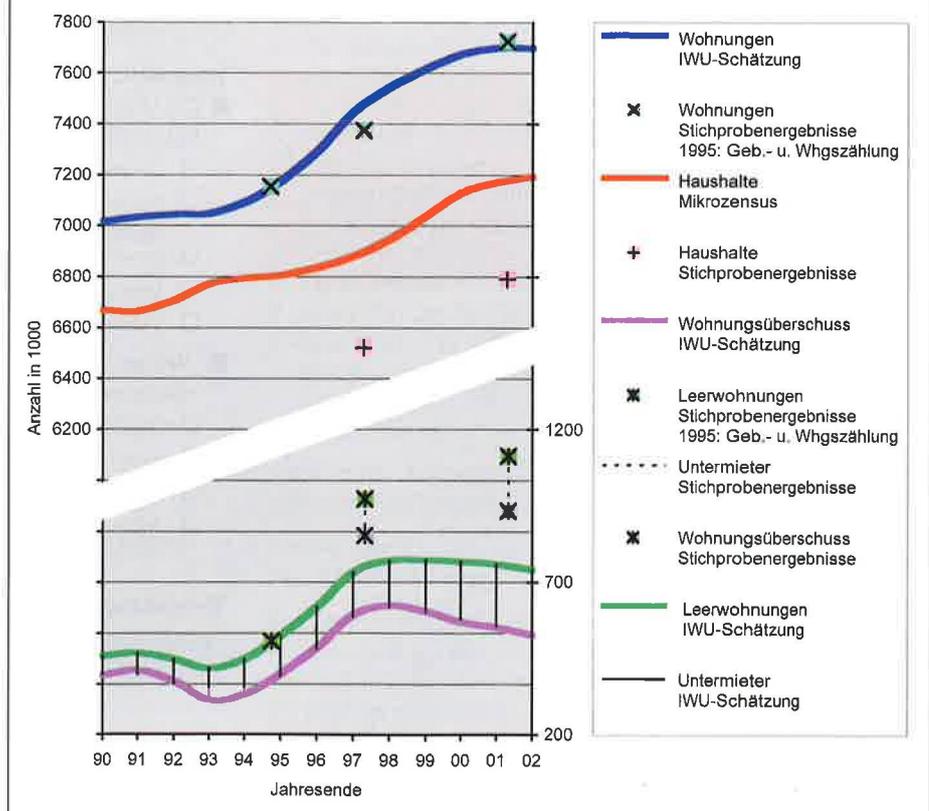
Bei der indirekten Berechnung können den Formeln zufolge zu hohe Leerstandszahlen dadurch zustande kommen, dass zwar die Wohnungsanzahl einigermaßen zuverlässig, die Anzahl der Haushalte jedoch zu niedrig geschätzt wird. Ein solcher Fehler kann bei einer Stichprobe wie dem Mikrozensus leicht unterlaufen. Im Idealfall soll der Mikrozensus ein verkleinertes Abbild der Haushalte und Wohnungen im Maßstab 1:100 bieten. Dieser Idealfall wird aber selten erreicht. Da Häuser und Wohnungen stets an ihrem Platz bleiben, können sie in der Regel vollständiger erfasst werden als Personen und Haushalte, die zu den Erhebungsterminen oftmals nicht anzufragen sind, weil sie z.B. arbeiten oder verreist sind und häufig selbst auf Mahnungen nicht reagieren. Dieses Problem der Erhebungsprozedur liefert auch eine Erklärung für das Phänomen der Übererfassung von Leerwohnungen: Wenn sich nach mehrfachem Aufsuchen einer Wohnung kein Bewohner zu erkennen gibt, wird die Wohnung unter Umständen als leer stehend deklariert, obwohl sie vielleicht doch bewohnt ist. Im Vergleich mit den auch vom Statistischen Bundesamt als Referenz verwendeten Statistiken, in denen die Bevölke-

rung Deutschlands und die Gesamtzahl an Wohnungen am verlässlichsten wiedergegeben werden<sup>5</sup>, zeigt sich, dass Haushalte und Wohnungen im Mikrozensus zwar beide untererfasst sind, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß. Statt ein Prozent wurden 1998 nur 0,88 Prozent der Haushalte und 0,94 Prozent der Wohnungen erfasst. Das Problem der Untererfassung ist dem Statistischen Bundesamt natürlich seit langem bekannt. Die Lösung wird über die Anwendung von Hochrechnungs- bzw. Korrekturfaktoren versucht. Der Hochrechnungsfaktor für Haushalte müsste dann etwa 114 (100 für den „Maßstab“ der Stichprobe „1:100“ und 14 zur Korrektur der Untererfassung; 0,88 % x 114 = 100 %), derjenige für die Wohnungen dagegen „nur“ 106 betragen.

Der Fehler in den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu den Leerstandszahlen liegt nun darin, dass ein einheitlicher Hochrechnungsfaktor, nämlich der Wohnungsfaktor, sowohl auf die Wohnungen als auch auf die Haushalte angewendet worden ist. Man erhält auf diese Weise zwar die korrekt geschätzte Wohnungszahl und eine Anzahl an Leerwohnungen, die den Bedingungen der oben aufgestellten Formeln genügt, aber die Haushaltszahl ist dabei viel zu niedrig.

Richtigerweise muss die Haushaltszahl gesondert mit dem Haushaltsfaktor geschätzt werden. Dies ist bei den IWU-Berechnungen geschehen. Der obere Teil der Grafik macht die Unterschiede deutlich. Es ist zu erkennen, dass bei Schätzung mit dem Wohnungsfaktor die Wohnungszahl (Stichprobenergebnisse) mit

Entwicklung von Wohnungen, Haushalten, Leerwohnungen und Wohnungsüberschuss in Ostdeutschland



<sup>5</sup> Dies sind die Volkszählung 1987 und die darauf aufbauende Bevölkerungsfortschreibung sowie die Gebäude- und Wohnungszählung 1987 für das frühere Bundesgebiet und 1995 für die neuen Bundesländer mit der darauf aufbauenden Wohnungsbestandsstatistik.



der IWU-Schätzung weitgehend übereinstimmt.<sup>6</sup> Hingegen liegt die Anzahl der Haushalte (Stichprobenergebnisse) deutlich unter der Haushaltszahl, die sich bei einer korrekten Haushalts-schätzung mit dem Haushaltsfaktor (Mikrozensus) ergibt. Unter Berücksichtigung der korrekt geschätzten höheren Haushaltszahl lassen sich die Leerstandsangaben des Statistischen Bundesamtes nun aber nicht mehr mit den obigen Formelbedingungen vereinbaren. Das ist auch gut nachvollziehbar, denn die „zusätzlichen“ Haushalte müssen irgendwo wohnen. Um wieder eine Übereinstimmung mit den Formelbedingungen zu erzielen, sind die Leerstandszahlen daher entsprechend den IWU-Berechnungen niedriger anzusetzen.

## Fazit

Die bislang verbreiteten Zahlen von viel mehr als eine Million unbewohnter Wohnungen (bei einem Wohnungsbestand von insgesamt ca. sieben Millionen) und das Szenario steigender Leerstände, entsprechen IWU-Berechnungen zufolge nicht der Realität. Vielmehr ist davon auszugehen, dass 1998 der Höchststand an Leerwohnungen in Höhe von 800.000 erreicht war und die Leerstände seitdem zurückgehen. Bei den staatlichen Akteuren sollte dieses Ergebnis dazu führen, den massiv mit öffentlichen Mitteln geförderten Abriss und Rückbau von 350.000 Wohnungen bis 2009 zu überdenken. Es sei hier schließlich daran erinnert, dass der Staat vor zehn Jahren schon einmal mit fragwürdigen Zahlen, die eine drohende Wohnungsnot belegen sollten, zu einem energischen Engagement auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt gedrängt wurde und mit der damaligen Wohnungsbauförderung die heute vorhandenen hohen Leerstände mitverschuldet hat.

Dr. Dominique C. Freise

Dr. Rudi Ulbrich

Wissenschaftliche Mitarbeiter am Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Forschungsinstitut des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt

<sup>6</sup> Im Rahmen der IWU-Schätzungen wurden noch weitere Parameter der Schätzung modifiziert. Auf diese kann hier nicht eingegangen werden. Eine ausführlichere Darstellung ist auf Anfrage erhältlich.

## Workshop: Hundert Fragen zum BauGB 2004

am 8. September in Berlin (BG 040035)

am 14. September in Frankfurt/M. (BG 040036)

am 21. September in Hannover (BG 040037)

am 28. September in München (BG 040038)

am 29. September in Köln (BG 040039)

Die aktuelle Novellierung des BauGB durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (EAG Bau) bewirkt umfangreiche Änderungen im Bereich des deutschen Planungsrechts. Die eingeladenen Bundesrichter informieren kompakt und praxisgerecht über die Gesetzesänderungen der BauGB-Novelle 2004. Gemeinsam mit den Teilnehmern werden die Anwendungsmöglichkeiten der Neuregelungen, mögliche Fehlerquellen sowie die Auswirkungen der neuen Gesetzeslage auf Praxis und Rechtsprechung intensiv erarbeitet.

Die Teilnehmer erhalten eine gründliche durch die Referenten vorgelegte Kommentierung der wichtigsten Vorschriften der Novelle, die als Veröffentlichung im vhw-Verlag erscheinen wird.

Der Workshop wendet sich an Bürgermeister, Beigeordnete, Ratsmitglieder und Mitarbeiter aus Kommunen und Aufsichtsbehörden, ferner an Richter und Rechtsanwälte, Planer, Ingenieure und Entwickler, die im Planungs- und Umweltrecht tätig sind.

### Referenten:

#### Prof. Dr. Dr. Jörg Berkemann

Richter a. D. in dem für Bau- und Planungs- sowie Umweltrecht zuständigen 4. Revisionsssenat am Bundesverwaltungsgericht Leipzig

#### Bundesrichter Günter Halama

Richter in dem für Bau- und Planungs- sowie Umweltrecht zuständigen 4. Revisionsssenat am Bundesverwaltungsgericht Leipzig

### Voraussichtliche Inhalte des Workshops:

#### ■ Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie: Umweltprüfung in der Bauleitplanung

- Generelle UP-Pflicht/Vereinfachtes Verfahren
- Durchführung der Umweltprüfung und Dokumentation im Umweltbericht
- Vermeidung von Doppelprüfung
- Monitoring – Überwachung von Bauleitplänen
- Überleitung laufender Verfahren

#### ■ Weitere wichtige Änderungen des Baugesetzbuchs, insbesondere:

- Regelungen im Bereich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben
- Neue Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten
- Planerhaltung – Die neue Fehlerfolgenregelung
- Änderungen im besonderen Städtebaurecht – Regelungen zum Stadtumbau und zur Sozialen Stadt

### Teilnahmegebühren:

220,00 Euro für Mitglieder des vhw,

275,00 Euro für Nichtmitglieder

### Anmeldung

<http://www.vhw-online.de/seminar/index.html>  
per E-Mail: [seminare@vhw-online.de](mailto:seminare@vhw-online.de)