



Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011

Dieter Rink · Manuel Wolff

Eingegangen: 3. November 2014 / Angenommen: 8. September 2015 / Online publiziert: 30. September 2015
© Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2015

Zusammenfassung Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist derzeit von gegensätzlichen Tendenzen geprägt: Angespannten Märkten mit zum Teil ausgeprägter Wohnungsknappheit stehen entspannte Märkte mit hohen, zum Teil sogar sehr hohen Wohnungsleerständen gegenüber. Für beide Situationen ist die Leerstandsquote eine maßgebliche Bezugs- und Messgröße, sie fungiert als Indikator für die Bewertung. Jedoch ist die Leerstandsquote bislang kein systematisch untersuchter bzw. elaborierter Indikator, sie wird in den unterschiedlichen wissenschaftlichen und politischen Diskursen unterschiedlich quantifiziert und qualifiziert. Hier setzt der Artikel an, indem er auf der Basis einschlägiger Literatur eine systematische Kategorisierung von Leerständen vorschlägt und eine Heuristik für die differenzierte Bewertung von Wohnungsleerständen aus verschiedenen Perspektiven entwickelt. Diese Heuristik wird anschließend mit den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 empirisch veranschaulicht. Anhand dessen kann gezeigt werden, dass zwar der Großteil deutscher Kommunen eine angemessene Leerstandsquote zwischen 3 und 5 % aufweist, jedoch erhebliche regionale und raumstrukturelle Unterschiede auftreten. Aus der Analyse der Leerstandsquoten können insofern keine flächenhaften Generalisierungen bzw. vereinfachende Aussagen für die

Wohnungs- bzw. Stadterneuerungspolitik abgeleitet werden. Dies macht deutlich, dass die Leerstandsquote der Qualifizierung bedarf, wenn sie für planerische und politische Entscheidungen genutzt werden soll.

Schlüsselwörter Wohnungsleerstand · Wohnungsmarktbeobachtung · Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) · Indikator

Housing Vacancy in Germany. On the Conceptualization of a Key Indicator for Housing Monitoring by Using Data from the German Housing Census (GWZ) 2011

Abstract At present the housing market in Germany is characterized by contrary trends: Strained markets with partly distinct housing shortage are facing each other with relieved markets even with very high vacancies. For both situations the vacancy rate is a decisive indicator for evaluation. However, the vacancy rate so far is not systematically investigated and elaborated as an indicator but rather is quantified and qualified differently by various scientific and political debates. Against this background the paper suggests a systematic categorization of vacancy rates based on relevant literature. Additionally it develops a heuristic for a differentiated evaluation of housing vacancy rates from different perspectives. This heuristic is then backed up empirically by data from the building and housing census (GWZ) 2011. Thus, it can be demonstrated that the majority of German municipalities has indeed a moderate vacancy rate between 3 and 5 %, but also that substantially regional and spatial-structural differences appear. In respect of the analysis of vacancy rates no spatially-extensive generalization or simple conclusions for housing and

unter Mitarbeit von Beatrice Diez

Prof. Dr. D. Rink (✉) · M. Wolff
Department Stadt- und Umweltsoziologie,
Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ,
Permoserstrasse 15,
04318 Leipzig, Deutschland
E-Mail: dieter.rink@ufz.de

M. Wolff
E-Mail: manuel.wolff@ufz.de

urban renewal policies can be drawn. This underlines that a qualification of vacancy rates is necessary in order to be utilized for planning and political decisions.

Keywords Housing vacancy · Housing market monitoring · Building and housing census · Indicator

1 Wohnungsleerstand und Leerstandsquote: Zur aktuellen Relevanz des Themas

Der Wohnungsleerstand und seine Quote sind in den letzten Jahren in den Fokus wohnungspolitischer und städtebaulicher Debatten gerückt. Auf der einen Seite ist der Leerstand eine, mitunter die zentrale, Bezugsgröße in den Diskussionen zu steigenden Mieten, Wohnungsknappheit und Gentrifizierung. Hier werden (sehr) niedrige Leerstandsquoten von drei oder zwei Prozent bzw. weniger als Belege für Wohnungsknappheit herangezogen. Mit Verweis auf niedrige Leerstandsquoten warnen etwa einige Wohnungsmarkttakteure vor einer „neuen Wohnungsnot“ in den Metropolen und Großstädten (Deutscher Mieterbund 2013; Deutscher Städte- und Gemeindebund 2014). Aktuell werden der Wohnungsleerstand und seine Quote zudem als ein Indikator diskutiert, mit dem sich die Anspannung von Wohnungsmärkten als Kriterium für die Einführung der Mietpreisbremse messen ließe. Auf der anderen Seite wird für weite Teile Ostdeutschlands sowie einige Regionen Westdeutschlands Wohnungsleerstand als „Massenphänomen“ bzw. als „eigentliches“ (Zukunfts-)Problem des Wohnungsmarktes thematisiert (Effenberger 2012; IW Köln 2013). Hier wird vor einer sogenannten „zweiten Leerstandswelle“ und Leerstandsquoten von über 10% gewarnt (Effenberger 2012; IW Köln 2013). In den beiden – übrigens bislang komplett getrennt geführten – Debatten wird die Leerstandsquote als zentrale bzw. wichtige Messgröße und Entscheidungsgrundlage benutzt, einerseits für die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen, andererseits für die Marktgängigkeit der Wohnungen. Die Leerstandsquote wird so für die Bewertung unterschiedlicher Aspekte und Situationen auf dem Wohnungsmarkt gebraucht, in den Fachpublikationen allerdings nicht ausreichend und systematisch quantifiziert und qualifiziert, meist auch nicht ausreichend definiert. Als Anzeiger für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird zwar häufig auf eine „natürliche“ bzw. normale Leerstandsquote verwiesen, ihr Wert wird aber unterschiedlich bemessen und nicht systematisch eingeordnet (siehe unten). In der Regel bleibt unklar, was (zu) niedrige bzw. (zu) hohe Leerstandsquoten indizieren: Ist etwa ein Leerstand von 6% moderat, problematisch oder gar schon krisenhaft? Für Wohnungssuchende ist etwa ein Leerstand von 6% nicht problematisch – im Gegenteil, sie können sich über die breite Auswahl und fal-

lende Miet- bzw. Hauspreise freuen. Für Eigentümer bzw. Immobilien- und Wohnungsunternehmen sieht das ganz anders aus, denn sie haben Probleme bei der Vermarktung bzw. Vermietung. Die Bewertung der Leerstandsquote ist also von der jeweiligen Perspektive abhängig.

Die Leerstandsquote ist keine eingehend untersuchte bzw. elaborierte Messgröße, sie wurde in der Wohnungsmarktbeobachtung bislang nicht als Indikator qualifiziert und systematisch expliziert. Der Umstand, dass bislang keine flächendeckende Erhebung des Leerstands nach einer einheitlichen Systematik vorlag, spielt dabei sicher auch eine Rolle. Das hat sich mit der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 geändert, die den Leerstand mit erhoben hat, und deren endgültige Ergebnisse nunmehr seit Juni 2014 vorliegen. Angesichts des Stellenwerts, den die Leerstandsquote in der Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnungspolitik, in Planung und Städtebau einnimmt, stellt ihre Qualifizierung als Indikator zur Bewertung von Wohnungsmärkten ein dringendes Desiderat dar, an welchem der folgende Artikel ansetzt, indem er:

1. die Debatte aufbereitet und systematisiert, wobei in Abschnitt 2 ein kurzer Überblick zur Entwicklung der relevanten Fachdebatten in Bezug auf Leerstand in unterschiedlichen Disziplinen bzw. gesellschaftlichen Handlungsfeldern gegeben wird,
2. eine eigene Heuristik einführt (Abschnitt 3), welche vor allem den Leerstand kategorisiert und ihn als Indikator zur Bewertung für flächenhafte Erhebungen expliziert,
3. eine Analyse und Bewertung der Leerstandsquote im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mittels der vorgestellten Heuristik anschließt (Abschnitt 4) und
4. die ermittelten Befunde diskutiert, zusammenfasst und Vorschläge für die weitere Arbeit macht (Abschnitt 5).

Mit der im Folgenden entwickelten Leerstandsheuristik und –analyse wird ein Angebot unterbreitet, das eine notwendige Diskussion anregen soll.

2 Zum Forschungs- und Diskussionsstand in Deutschland

Wohnungsleerstände haben in den letzten Jahren weltweit zunehmende Beachtung in planerischen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Debatten erfahren – freilich auf ganz unterschiedliche Weise. Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise etwa haben in einigen Ländern Immobilienkrisen, insbesondere das Platzen von sogenannten „Blasen“, zum Teil enorme Leerstände hinterlassen, wie etwa in Spanien (Hoekstra/Vakili-Zad 2011) oder in Irland (Kitchin/O’Callaghan/Gleeson 2014). In Deutschland, Großbritannien und anderen Ländern werden sie zumeist

im Kontext von urbaner Schrumpfung diskutiert (Deilmann/Effenberger/Banse 2009; Couch/Cocks 2013). Die Diskussionen konzentrieren sich auf städtische Wohnungsmärkte, mittlerweile werden aber auch ländliche Leerstände und die sich daraus ergebenden Probleme für die betroffenen Wohnungsmärkte stärker diskutiert (ARL 2011). Dabei stehen die Auswirkungen auf die Preisentwicklung und das Preisgefüge auf den Immobilienmärkten im Mittelpunkt (BMVBS/BBSR 2007), daneben aber auch Aspekte wie der Verfall von Häusern und die Perforation der Siedlungsstruktur, Vandalismus, Kriminalität und Eigentumsaufgabe (abandonment) (Silverman/Yin/Patterson 2013). In Deutschland ist der Zusammenhang zwischen demographischem Wandel und der Immobilienmarktentwicklung ein eigenständiges Thema geworden. Durch die Veränderung der Struktur und die Verringerung der Zahl der Haushalte werde der langfristige Nachfragerückgang gravierende Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben, wodurch der Prognose von Leerständen bzw. neuen „Leerstandswellen“ eine immer größere Bedeutung zukomme (Spars 2012). Wohnungsleerstände und Leerstandsquoten werden dabei nicht nur aus verschiedenen Problemperspektiven, sondern auch von unterschiedlichen Disziplinen thematisiert, in erster Linie der Immobilienökonomie, der Städtebau- und Planungsforschung sowie der Stadtgeographie und -soziologie. Sowohl der jeweilige disziplinäre Hintergrund als auch das angewandte theoretische Paradigma führen dabei zu einer Varianz der Fragestellungen und Erklärungsansätze.

Interessanterweise setzte die Beschäftigung mit dem Wohnungsleerstand in beiden deutschen Staaten etwa zeitgleich Mitte der 1980er-Jahre ein. In Fachdebatten war in der Bundesrepublik Mitte der 1980er-Jahre von einer Million leerstehenden Wohnungen die Rede. Die Warnungen einiger Experten veranlassten die Politik dazu, sich mittels einer Studie noch vor der Volkszählung 1987 Klarheit über deren Relevanz zu schaffen. Die Stichprobe in sieben westdeutschen Städten erbrachte allerdings viel niedrigere Werte, in der darauf fußenden Hochrechnung wurde von einer Quote von 1,4%, ca. 370.000 leerstehenden Wohnungen, ausgegangen (GEWOS 1985) und entsprechend Entwarnung gegeben. Die bundesdeutsche GWZ 1987 erbrachte einen etwas höheren Wert von knapp 470.000 leerstehenden Wohnungen (1,8% des Bestands). Obwohl auch danach noch vereinzelt Publikationen zum Thema erschienen (Mehring 1990; Bartholmai/Melzer/Schulze 1991), schien das Interesse an der Beurteilung der Leerstände zunächst verebbt zu sein, zumal sich die Leerstandswelle als Folge steigender Nachfrage im Zuge der deutschen Einheit, des Zuzugs von Flüchtlingen und (Spät)Aussiedlern abgebaut und das Problem damit erst einmal wieder ‚erledigt‘ hatte. In der DDR waren im Zuge der Volkszählung 1981 erstmals Leerstände festgestellt worden, die angesichts der ungelösten Wohnungsfrage als Thema in der Bevölkerung virulent waren,

vor allem in den Großstädten (Buck 2004, S. 244). Dies bildete den Hintergrund für eine geheim gehaltene Studie für das Politbüro im Jahr 1985, die „Studie zur Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem bis 1990. Parteinterne Material“. Hier wurde der Leerstand mit ca. 235.000 Wohnungen beziffert, was eine Quote von 3,6% des damaligen Bestandes ausmachte (Buck 2004, S. 244). Diese Quote mutet an sich nicht dramatisch an, sie gewinnt ihre Brisanz jedoch vor dem Hintergrund der in der DDR herrschenden ausgeprägten Wohnungsknappheit. Sie indizierte zudem nicht eine Fluktuationsrate oder Leerstandsreserve, sondern unbewohnbare Wohnungen, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung standen (Buck 2004, S. 244).

In den 1990er-Jahren wurde dann dieser manifeste Leerstand infolge unterlassener Modernisierungen und Instandhaltungen – als Teil des „städtebaulichen Erbes der DDR“ (Pfeiffer/Simons/Porsch 2001, S. 17) – eines der zentralen Themen der Wohnungspolitik und der Stadterneuerung in den neuen Bundesländern (Expertenkommission Wohnungspolitik 1995, S. 9 ff.). Um einen vollständigen und detaillierten Überblick über den Zustand der Wohngebäude und Wohnungen zu erlangen, wurde 1995 für Ostdeutschland eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) durchgeführt (Scholze 1996). Diese erbrachte einen Leerstand von knapp 480.000 Wohnungen und eine Leerstandsquote von 6,9%, die als hoch eingeschätzt wurde (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014b, S. 42). Neben der Erhebung der Höhe und Quote des Wohnungsleerstandes wurden auch die Gründe, die Dauer und die räumliche Verteilung erhoben. Parallel zu diesem Leerstand war in den 1990er-Jahren in Ostdeutschland bereits ein anderer, neuartiger Leerstand aufgetreten, der Leerstand in sanierten bzw. neugebauten Beständen. Dazu hatte das „Eduard Pestel Institut für Systemforschung“ (ISP) 1996 eine Studie erstellt, die alarmierende Zahlen für den ostdeutschen Wohnungsmarkt erbracht hatte. Diese bezifferte den Leerstand ähnlich hoch wie die GWZ 1995 auf 450.000 Wohneinheiten, sie ging bereits für 1995 von einem über die „notwendige Mobilitätsreserve“ hinausgehenden „Überhang“ von 275.000 Wohnungen bzw. 3,5% des Bestands aus. Daraus wurde ein „Angebotsüberhang“ von ca. 510.000 Wohnungen bis 2000, bis 2010 sogar bis ca. 940.000 Wohnungen abgeleitet und politischer Handlungsbedarf signalisiert (Pestel-Institut 1996, S. 50, 78).

Um 2000 rückten diese Leerstände in den Fokus der Öffentlichkeit und der Politik. Aufgrund öffentlicher Fachdebatten und von Vorstößen seitens der Wohnungswirtschaft wurde von der Bundesregierung im Jahr 2000 die Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ (auch „Lehmann-Grube“ bzw. „Leerstandskommission“) eingesetzt. Diese sollte sich umfassend insbesondere mit dem Problem des Wohnungs-

leerstandes in Ostdeutschland auseinandersetzen und Empfehlungen für die Wohnungs- und Stadterneuerungspolitik geben. In ihrer Bestandsaufnahme hatte sich die Kommission im Wesentlichen auf die Daten des Mikrozensus von 1998 bezogen, der für Ostdeutschland die symbolische Zahl von über einer Million leerstehender Wohnungen und eine Leerstandsquote von 13 % ermittelt hatte (Pfeiffer/Simons/Porsch 2001, S. 2), also einen Wert, den das Pestel-Institut erst für 2010 prognostiziert hatte. Dieser Leerstand wurde als Ergebnis des Zusammenwirkens von drei Faktoren erklärt: 1) Dauerhaftes Desinvestment – die unterlassenen Modernisierungen und Instandhaltungen des Altbaubestands zu DDR-Zeiten, 2) Angebotsausweitung – ein beispielloser Aufholprozess bei Neubau und Sanierung sowie 3) Nachfragerückgang in den Kernstädten durch Suburbanisierung (Pfeiffer/Simons/Porsch 2001, S. 3 f.). Da wegen des demographischen Wandels auch weiter von Schrumpfung auszugehen sei, könne der Leerstand in 20 Jahren sogar bis auf 2 Mio. Wohneinheiten anwachsen (Pfeiffer/Simons/Porsch 2001, S. 3). Daher empfahl die Kommission ein „neues Abrissprogramm“, den öffentlich geförderten Abriss von 300.000 bis 400.000 leerstehenden Wohnungen innerhalb von etwa 10 Jahren (Pfeiffer/Simons/Porsch 2001, S. 4). Die Leerstandsquote wurde dabei in zweifacher Hinsicht als Kriterium für den „Stadtumbau“ vorgeschlagen: Kommunen sollten mindestens 6 % Leerstand aufweisen, um mit Mitteln aus dem Programm gefördert werden zu können, bei Wohnungsunternehmen wurden 15 % dafür angesetzt (Pfeiffer/Simons/Porsch 2001, S. 71, 78). Die Politik reagierte positiv auf den Bericht und legte 2002 das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ auf, das im Kern den Abriss bzw. Rückbau von Wohnungen, Wohnumfeldverbesserungen sowie weitere Maßnahmen vorsah (vgl. BMVBS 2010). Die von der Lehmann-Grube-Kommission vorgeschlagenen Mindestleerstandsquoten wurden dann zwar nicht als Programmrichtlinien bzw. Kriterien in das Programm „Stadtumbau Ost“ übernommen, der Leerstand und seine Quote hatten damit aber die Fachdebatten verlassen und Eingang (auch) in die politische Praxis gefunden.

In der Folgezeit wurde der Leerstand oft thematisiert, auch in der Öffentlichkeit, vor der man die massiven Subventionen zu legitimieren suchte. Im Kontext des Stadtumbaus etablierte sich der Leerstand in der Folge zu einer der zentralen Kategorien, ja zu einem Indikator für den Erfolg des Programms (BMVBS 2010, S. 82 ff.). In den Evaluierungsberichten auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene wurden die Fortschritte im Stadtumbau wesentlich am Rückgang der Leerstandsquoten bemessen (DIFU 2004). Im Rahmen des Stadtumbaus wurde in vielen der beteiligten Städte ein Wohnungsmarktmonitoring implementiert, das sich insbesondere der Erfassung von Wohnungsleerständen in ihren quantitativen und qualitativen Dimensionen widmete (vgl. BBSR 2014a, S. 27 ff.). Im Kontext des Pro-

gramms und der damit verbundenen fachlichen, politischen und öffentlichen Diskussionen kam es zu einer intensiveren Auseinandersetzung mit dem Leerstand in den relevanten Wissenschaftsdisziplinen, insbesondere in der Immobilienökonomie und in den Planungswissenschaften. In der Immobilienökonomie wurde der Leerstand in Ostdeutschland als eigenständiges Thema aufgenommen, allerdings blieb die Auseinandersetzung damit zunächst überwiegend deskriptiv (Kofner 2004; Kühne-Brüning/Nordalm/Steveling 2005). Neuere Arbeiten konzentrierten sich vermehrt auf die Leerstandsprognose, -vorsorge und das Leerstandsmanagement (Just 2009; Voigtländer/Demary 2009; Henger/Schier/Voigtländer 2014). Der Leerstand wurde auch in die regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung und -prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aufgenommen (BBSR 2010; BBSR 2015) sowie darüber hinaus Gegenstand eigenständiger Studien (BBSR 2014a). Allerdings wurden auch hier keine Werte für die einzelnen Kategorien des Leerstandsrisikos angegeben, noch wurden diese begründet. Im Rahmen der Qualifizierung der Wohnungsmarktprognose wurden aber die unterschiedlichen Definitionen und Methoden der Leerstandserfassung diskutiert sowie eine Bewertung bestehender Leerstandsdaten vorgenommen (BBSR 2014a, S. 6 ff.). Daneben existieren mit den regelmäßigen Analysen der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) und dem Empirica-Techem- bzw. dem CBRE-Index weitere Leerstandserfassungen, die sich jedoch auf bestimmte Bestände beziehen (GdW: nur Wohnungen von Mitgliedsunternehmen; Empirica-Techem/CBRE-Index: nur vermietbare Geschosswohnungen) und die insofern begrenzten Aussagewert besitzen (siehe BBSR 2014a, S. 13 ff.).

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Beschäftigung mit dem Wohnungsleerstand verstetigt und Eingang in die Wohnungsmarktbeobachtung als Teil der Raumbeobachtung, in verschiedene Wissenschaftsdisziplinen, in die planerische Praxis und in die Politik gefunden hat. In Bezug auf die Bewertung des Leerstands liegen unterschiedliche Kriterien vor, etwa die Unterscheidung nach marktaktivem und nicht-marktaktivem, temporärem und periodischem, verfallsbedingtem und strukturellem Leerstand. Bei der Erklärung und Bewertung von Leerstand wird mittlerweile ein breites Ursachenspektrum in den Blick genommen, teilweise werden theoretische Ansätze angewandt. Es muss festgestellt werden, dass bislang kaum Systematisierungen in Bezug auf die Höhe bzw. Quote des Leerstands unternommen wurden. Zwar bilden unterschiedlich hoch ausgewiesene „natürliche“ bzw. „normale“ Leerstandsquoten, Mobilitäts- bzw. Fluktuationsreserven einen feststehenden Topos, darüber hinaus gibt es aber keine weiteren Differenzierungen. Angesichts der Schlüsselrolle des Wohnungsleerstands als Indikator in der wohnungs-

politischen und städtebaulichen Praxis erscheint dies aber notwendig.

3 Zur Bestimmung von Wohnungsleerständen in Deutschland

Im Folgenden werden zunächst die existierenden definitorischen Bestimmungen sowie die Leerstandsquoten und ihre Bedeutungen thematisiert. Dies bildet die Grundlage für die anschließend entwickelte eigene Kategorisierung von Leerstandsquoten, die im Anschluss empirisch untersetzt wird (Abschnitt 4).

3.1 Definitorische Überlegungen

Zunächst ist vorzuschicken, dass Leerstand ein schwierig zu definierendes Phänomen ist: vielschichtig in seinen Erscheinungsformen, Ursachen und in seinem Verlauf. „Leerstand ist ein Sammelbegriff, der eine Eindeutigkeit vortäuscht, die in Wirklichkeit nicht gegeben ist“ (Pfeiffer/Simons/Porsch 2001, S. 16; vgl. Spieker 2005, S. 25), man kann auch generell von einer „Uneindeutigkeit der Abgrenzung“ sprechen (Henger/Schier/Voigtländer 2014, S. 20). In der Wissenschaft existiert bislang keine allgemein anerkannte Definition des Leerstands von Wohnungen und Wohngebäuden. „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“ (Klebsch 1997, S. 536). Dieser immobilienökonomischen Definition zufolge werden nur die leerstehenden Wohnungen in die Wohnungsmarktbeobachtung einbezogen, die auf dem Markt angeboten werden. Zum Abriss vorgesehene oder von Umbau bzw. Modernisierung betroffene Wohnungen zählen nicht dazu (Klebsch 1997). Die städtebauliche bzw. planerische Definition des BMVBS ist demgegenüber weit gefasst: „Ganz allgemein betrachtet bezeichnet Leerstand nutzbare Flächen in Gebäuden, die zur Zeit nicht genutzt werden“ (BMVBS/BBR 2007, S. 23). Des Weiteren gibt es Definitionen, die für Erhebungszwecke entwickelt wurden, wie etwa die der GWZ 2011, wonach leerstehende Wohnungen „am Erhebungstichtag weder zu Wohnzwecken vermietet[e] noch von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt[e Wohnungen ...]“ sind (siehe Abschnitt 3.3). Derartige Definitionen (z. B. auch die des Mikrozensus) fokussieren auf einen Stichtag und eine definierte Form der Wohnnutzung. Schon hier wird klar, dass der gemessene Leerstand bzw. die Quote in starkem Maße von der gewählten Definition abhängt und daher variiert (vgl. auch BBSR 2014a).

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 zu zum Teil unterschiedlichen Interpretationen führen (vgl. Abschnitt 3.3).

Wohnung: Hier ist zunächst zu klären, was als Wohnung bzw. Wohneinheit zählt. Es muss eine Abgrenzung zwischen ausschließlich bzw. überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen gegenüber anderen Nutzungen vorgenommen werden. Das betrifft etwa die Abgrenzung gegenüber Ferien- bzw. Freizeitwohnungen, aber auch gegenüber gewerblich genutzten Wohnräumen (Büros, Kanzleien, Praxen, Diplomatenwohnungen etc.). Durch die Umwandlung bzw. Umnutzung von Wohnungen zu anderen Zwecken bzw. in Bezug auf Mischnutzungen in Gebäuden/Wohnungen besteht ein methodisches Problem. In Deutschland wird daher meist die Kategorie „reine Wohnungen“ als Bezugsgröße genutzt.

Wohnnutzung: Hier ist die zentrale Frage, ob die Wohnung dauerhaft bzw. ständig von einem Mieter bzw. Besitzer auch bewohnt sein muss oder ob es ausreicht, dass ein Miet- bzw. Kaufvertrag existiert, der ein relativ sicheres Indiz für eine Wohnnutzung ist, wie dies etwa auch die GWZ 2011 getan hat (siehe unten). Des Weiteren besteht das Problem der Abgrenzung gegenüber Zweitwohnungen bzw. Zweitwohnsitzen. Die damit zusammenhängende Diskussion (z. B. auch zu sogenannten multilokalen Haushalten) wird in Deutschland in Bezug auf Leerstand nur vereinzelt bzw. lokal geführt. Bei den in Deutschland gängigen Definitionen wird von einer Widmung als „Wohnung“ ausgegangen, die tatsächliche Nutzung wird nicht erfragt bzw. untersucht.

Dauer: Wie lange muss eine Wohnung leer stehen, damit man von Leerstand sprechen kann? Hier wird in der Literatur häufig eine gängige Unterscheidung herangezogen: Leerstand bis zu drei Monaten wird als periodischer bzw. kurzfristiger Leerstand bezeichnet, während Leerstand von drei bis sechs Monaten bereits als problematisch gilt (vgl. Klebsch 1997; Spieker 2005). Länger als sechs Monate währender Leerstand wird als dauerhafter bzw. struktureller bezeichnet. Die Dauer des Leerstands kann bei zeitpunktbezogenen Erfassungen (z. B. Begehungen an einem Stichtag) meist nicht adäquat ermittelt werden, wie beispielsweise beim Mikrozensus. Die GWZ 1987 und 1995 (in Ostdeutschland) haben systematisch danach gefragt, bei der GWZ 2011 spielte die Leerstandsdauer insofern keine Rolle, da die Wohnnutzung über das Vorliegen eines Mietvertrags bzw. das Vorhandensein eines Eigentümers

Abb. 1 Kategorisierung von Leerstandsquoten und Wohnungsmärkten (eigene Darstellung)

Leerstandsquoten		In der Literatur verwandte Begriffe	Marktgängigkeit der Wohnungen	Wohnungsversorgung der Bevölkerung
in %	deskriptiv			
15 %	extrem hoch	(schwere)	krisenhafter	massive Übersversorgung
	sehr hoch	Leerstandskrise	Wohnungsmarkt	sehr gute Versorgung
10 %	hoch	Mieter- bzw. Käufermarkt	problematischer Wohnungsmarkt	
7 %	moderat	entspannter Wohnungsmarkt	angespannter Wohnungsmarkt	gute Versorgung
5 %				
3 %	angemessen	normale, natürliche bzw. optimale Leerstandsquote	gute Marktgängigkeit	angemessene Versorgung
2 %	niedrig	angespannter Markt Vermietermarkt	sehr gute Marktgängigkeit	angespannte Versorgung
	sehr niedrig	„echte“ Leerstandsreserve „notwendige“ Fluktuationsreserve		Wohnungsknappheit Wohnungsnot

operationalisiert wurde. War dies nicht der Fall, wurde die Wohnung/das Haus als leerstehend gezählt.

Die Auflistung der wesentlichen Elemente einer Definition von Leerstand soll nicht zu einer eigenen Leerstandsdefinition führen, sondern vielmehr verdeutlichen, dass unterschiedliche Leerstandsdefinitionen durchaus ihre Berechtigung haben. Im Wesentlichen ist eine solche Definition stark vom Zweck und disziplinären Hintergrund ihrer Bildung abhängig. Darüber hinaus ergeben sich Unterschiede durch die Wahl und den Zuschnitt der jeweiligen Methode, worauf hier nicht weiter eingegangen werden kann (vgl. ausführlich BBSR 2014a).

Bei der Bewertung der Quote ist zu beachten, dass ein gewisser Leerstand nicht unbedingt problematisch ist. Er wird vielmehr sogar als notwendig für das normale Funktionieren des Wohnungsmarktes angesehen. Dafür wird in der Regel Bezug auf die sogenannte „Fluktuations-“ oder „Leerstandsreserve“ bzw. die „natürliche Leerstandsquote“ genommen, die allerdings unterschiedlich hoch ausgewiesen wird (siehe unten). Angesichts der Bedeutung des Leerstands und der vielfachen Bezugnahme auf Leerstandsquoten überrascht es, dass kaum systematische Ansätze zur Bestimmungen des Leerstandes beispielsweise in der immobilienwirtschaftlichen oder planerischen Fachliteratur entwickelt wurden. Der Leerstand bzw. die Leerstandsquote ist ein grundlegender Indikator in mindestens zweifacher Hinsicht: 1) ist die Höhe des Leerstandes „ein Indikator für den Grad der Versorgung der privaten Haushalte mit Wohnraum“ (Statistisches Bundesamt 2000, S. 61); und

2) liefert der Leerstand Aussagen über die „Marktgängigkeit von Wohnungen und die Lage auf den Wohnungsmärkten“ (Henger/Schier/Voigtländer 2014, S. 38). Der Leerstand kann also aus verschiedenen Perspektiven ganz unterschiedlich bewertet werden. Hinzu kommt, dass die Leerstandsquote zu einer politischen Kategorie wurde, indem sie etwa in das Stadumbauprogramm (z. B. bei Monitoring und Evaluierung) oder in die Wohnungspolitik (z. B. in kommunale wohnungspolitische Konzepte oder bei der Bestimmung von „angespannten Märkten“) eingeführt wurde und somit auch eine politische Funktion bzw. Bedeutung gewann. Dies gilt es, bei der Bewertung der Leerstandsquoten zu beachten bzw. zu reflektieren.

3.2 Leerstandsquoten und ihre Bewertung

Im vorigen Abschnitt wurde auf zentrale Bestimmungsmerkmale eingegangen und dabei auch die „normale“ bzw. „natürliche“ Leerstandsquote angesprochen. Während dieser Wert in der Literatur fast durchgängig eine große Rolle spielt, werden insbesondere höhere Leerstandsquoten ganz unterschiedlich untersetzt und bewertet. Es fragt sich jedoch, wie sich die Quoten aus unterschiedlichen Perspektiven abgrenzen und bewerten lassen (vgl. Abb. 1)?

Zunächst kann man mit Bezug auf den Diskussionsstand festhalten, dass ein gewisser Leerstand für die Sicherstellung effizienter Märkte als notwendig angesehen wird, z. B. um kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen, Spielräume für Modernisierungen zu sichern (IfS 2005,

S. 2; Henger/Schier/Voigtländer 2014, S. 23 f.) oder einfach nur „um ein problemloses Umziehen der Bevölkerung zu gewährleisten“ (Pestel-Institut 1996, S. 36). Obwohl es diese Quote bzw. Rate schon sehr lange gibt – in ähnlicher Form bereits schon seit dem 19. Jahrhundert als sogenannte „Hassesche Regel“ (Albrecht 1930) –, ist sie doch bis heute eine „Daumenregel“ geblieben. Eine wissenschaftliche Begründung bzw. Bestimmung existiert nach unserem Kenntnisstand jedenfalls nicht. Von diesem wie auch immer gesetzten Grenzwert werden dann in der Regel Leerstände differenziert, die darüber liegen und damit als struktureller, permanenter, langfristiger bzw. dauerhafter Leerstand bezeichnet werden. Zur Differenzierung werden einfache Regeln verwandt, so wird etwa der nationale Mittelwert als Richtwert für die Unterscheidung zwischen hohen bzw. niedrigen Leerständen sowie entsprechend zwischen dynamischen bzw. schwachen Märkten benutzt. In den USA wird die Leerstandsquote in den „leistungsfähigsten“ (*best performing*) Wohnungsmärkten als Orientierungswert herangezogen (Belsky 1996, S. 796). Es wird auch versucht, die Konditionen eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes 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“. Daraus wird dann eine sogenannte „optimale Fluktuationsreserve“ abgeleitet, die für eine „effiziente Allokation in einzelnen Immobilienteilmärkten [...] für das einwandfreie Funktionieren des Marktes [...] bestehen muss“ (Henger/Schier/Voigtländer 2014, S. 28; Hervorhebungen im zitierten Text).

Für die in der Fachliteratur ausgewiesenen Werte werden unterschiedliche Bezeichnungen angegeben (Funktions-, Leerstands- bzw. Fluktuationsreserve, natürliche bzw. normale Leerstandsquote u. Ä.). Die Höhe wird meist zwischen 2 und 3 % ausgewiesen (Mehring 1990, S. 27; Bartholmai/Melzer/Schulze 1991, S. 304; Pestel-Institut 1996, S. 31, 88; Roncador 2000; vgl. Kühne-Büning/Nordalm/Steveling 2005, S. 217), teilweise auch mit 3 bis 5 % (Glatter 2003, S. 149 f.; Spieker 2005, S. 32). In der Literatur finden sich vereinzelt auch höhere Werte: Kingsley und Turner setzen dafür etwa 5 % an (Kingsley/Turner 1993, S. 10), Belsky spricht in Bezug auf Mietwohnungsmärkte von 5 bis 7 % (Belsky 1996, S. 794) und für das DIFU gilt Leerstand „bei einer Quote von fünf bis sieben Prozent als eine normale Fluktuationsreserve“ (DIFU 2004, S. 24).

Über diese Leerstandsreserve hinaus gibt es auch eine Reihe von Überlegungen und Differenzierungen, die jedoch bislang nur bedingt systematisiert wurden. „Sinkt der Leerstand aufgrund einer ungünstigen Angebots- oder überhitzten Nachfrageentwicklung unter Werte von 2 bis 3 %, so lässt der Wohnungsmarkt keine optimale Allokation der Haushalte mehr zu, die Umzugsketten kommen ins Stocken“ (IfS 2005, S. 2 f.). Dagegen wird in Bezug

auf die hohen Leerstände in Ostdeutschland Anfang der 2000er-Jahre auch von einer „regelrechten Leerstandskrise“ gesprochen (Kühne-Büning/Nordalm/Steveling 2005, S. 337), wofür allerdings keine quantitativen Werte angegeben werden. Kofner charakterisiert diese Leerstandskrise durch eine „dramatische Zunahme der Leerstände“, die zu einer Destabilisierung der Wohnungsmärkte und der Wohnungswirtschaft geführt hätten. Außerdem erschien wegen des „allgemeinen Überangebots an Wohnraum“ die weitere Sanierung der historisch wertvollen Altbausubstanz gefährdet (Kofner 2001, S. 316). Die Leerstandsquoten, die die Lehmann-Grube-Kommission für die Aufnahme ins Programm „Stadtumbau Ost“ vorgeschlagen hatte (siehe oben), wurden nicht weiter inhaltlich begründet. Die Kommission bewertete die damalige Leerstandsquote in Ostdeutschland von 13 % als „hoch“ (Pfeiffer/Simons/Porsch 2001, S. 17). Deilmann/Effenberger/Banse fordern Abriss, um den Wohnungsmarkt zu erhalten und um Leerstandsquoten von über 20 % zu verhindern (2009, S. 661).

Im Folgenden wird unter Bezugnahme auf die vorstehenden Werte und Vorschläge eine systematische Kategorisierung versucht (Abb. 1). Angesichts des Fehlens von Untersuchungen und Klassifizierungen versteht sich diese als Heuristik, die die verschiedenen Perspektiven zu berücksichtigen sucht.

Unter 2 %: sehr niedriger Leerstand. Diese Quote wird übereinstimmend in allen Publikationen als unterste Grenze angegeben, unterhalb der eine Wohnungsknappheit bzw. -not indiziert wird. Hiermit werden (große) Probleme bei der Wohnungsversorgung insbesondere für einkommensschwächere Haushalte verbunden. Diese Quote kann insofern als „echte Leerstands-“ bzw. „notwendige Fluktuationsreserve“ bezeichnet werden, da diese auch voll verfügbar sein muss, um ein Funktionieren des Marktes und eine Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

2 bis 3 %: niedriger Leerstand. Diese Quote liegt noch unter der in vielen Publikationen als „normal“ bzw. „natürlich“ bezeichneten Leerstandsquote von 3 % und charakterisiert aus der Perspektive der Versorgung einen angespannten Markt. 3 % Leerstand kann als Schwellenwert angesehen werden („Hassesche Regel“) und gilt vielen Autoren als „Daumenregel“ (Kingsley/Turner 1993).

3 bis 5 %: angemessener Leerstand. Diese Quote wird in einer Reihe von Publikationen als „normale Fluktuationsreserve“ bezeichnet (Glatter 2003; Spieker 2005) und indiziert insofern einen normal funktionierenden Wohnungsmarkt, das heißt eine ausreichende Versorgung und eine gute Marktgängigkeit der Wohnungen. Im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage kann man hier von einer „optimalen“ Leerstandsquote sprechen (vgl. Henger/Schier/Voigtländer 2014).

5 bis 7 %: moderater Leerstand. Diese Quote wird in einigen Publikationen als „normale Leerstandsquote“ ange-

geben (z. B. DIFU 2004) und von Belsky (1996) auf Mietwohnungsmärkte bezogen, die in Deutschland dominieren. Bei dieser Quote ist eine gute Versorgung gegeben, die Marktgängigkeit der Wohnungen jedoch nicht mehr vollständig gewährleistet.

7 bis 10%: hoher Leerstand. Bei dieser Quote ist eine gute bis sehr gute Versorgung der Bevölkerung gegeben, da die Höhe der Leerstandsquote doppelt so hoch ausfällt wie die normale Fluktuationsreserve bzw. die Quote, die allgemein als normale Reserve angesehen wird. Die Marktgängigkeit der Wohnungen ist jedoch nur mit Einschränkungen gegeben, wodurch aus immobilienökonomischer Sicht der Wohnungsmarkt nicht mehr nur als angespannt, sondern bereits als problematisch zu bezeichnen ist.

10 bis 15%: sehr hoher Leerstand. Bei einem Wert, welcher das Dreifache der normalen Fluktuationsreserve darstellt, ist eine sehr gute Wohnversorgung der Bevölkerung gegeben. Die Marktgängigkeit der Wohnungen ist jedoch praktisch nicht mehr vorhanden. Zudem kann bei diesen Größenordnungen der Leerstand als ein städtebauliches bzw. siedlungsstrukturelles Problem betrachtet werden.

Über 15%: extremer Leerstand. Diese Quote wurde von der Lehmann-Grube-Kommission als Kriterium für die Beteiligung von Wohnungsunternehmen vorgeschlagen, da hier die Mieteinnahmen nicht mehr auskömmlich sind und Wohnungsunternehmen bzw. Eigentümer existenzielle Probleme bekommen (können). Bei dieser Quote wird in Bezug auf die Marktgängigkeit der Wohnungen auch von einer „Leerstandskrise“ gesprochen (Kofner 2001), auf der anderen Seite hat man es aus der Sicht von Wohnungssuchenden mit einer massiven Überversorgung von Wohnungen zu tun.

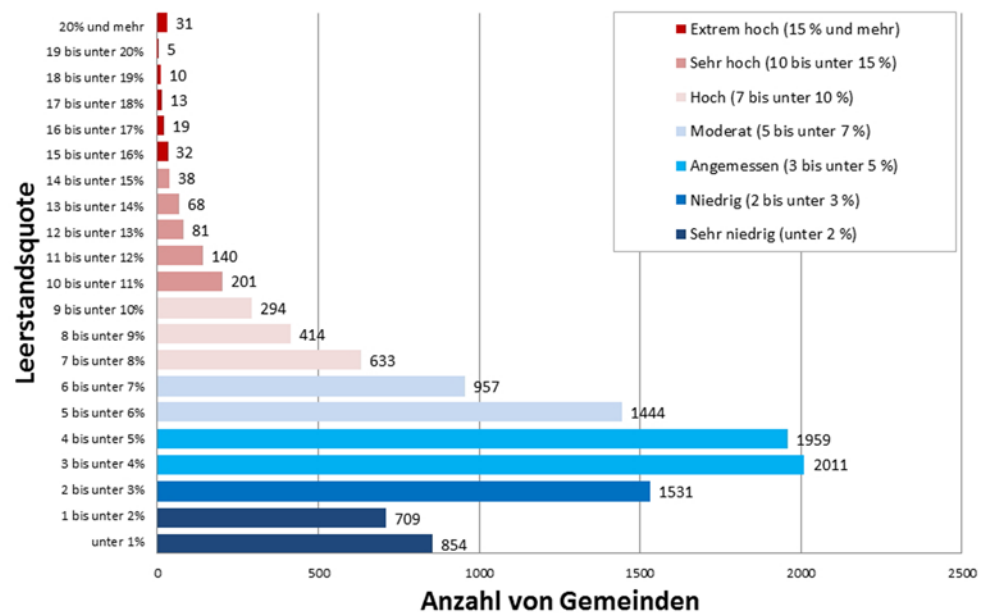
Die hier vorgestellte Kategorisierung ist ein Systematisierungsvorschlag, der weiterer Ausarbeitung und Diskussion bedarf. Die gesetzten Quoten müssen für räumliche Teilmärkte bzw. Marktsegmente spezifiziert werden. Weiterhin sind qualitative Differenzierungen und Bewertungen nötig, da die Struktur und die Größe des jeweiligen Wohnungsmarktes Einfluss auf die Höhe und Zusammensetzung der Leerstände haben: Handelt es sich um Mietwohnungs- oder um Eigentumsmärkte, ländliche, (groß-)städtische oder metropolitane Märkte, schrumpfende oder wachsende? Auch die Folgen bzw. Konsequenzen von Leerständen stellen sich für die Wohnungsmärkte ganz unterschiedlich dar, zumal diese von den Reaktionen der Akteure, den Prognosen der weiteren Entwicklung für die jeweiligen Märkte, der wirtschaftlichen Konjunktur etc. abhängen. Leerstandserwartungen werden auch generalisiert und in Form von Leerstandsrisiken für eine größere Zahl von Wohnungsmärkten in Deutschland prognostiziert (BBSR 2012a; BBSR 2015). Schließlich ist der Umgang mit Leerstandszahlen auch politisch motiviert, wonach die Quoten je nach Lage als alarmierend oder normal bezeichnet werden.

3.3 Wohnungsleerstandserfassung in der deutschen Statistik

Gebäude- und Wohnungszählungen wurden bereits seit 1950 im Rahmen von Volkszählungen in Ost- wie Westdeutschland durchgeführt (danach 1956, 1961 und 1987 in Westdeutschland bzw. 1961, 1971, 1981 in der DDR) (Statistisches Bundesamt 2000, S. 18). In der DDR wurde im Juni 1985 zusätzlich die bereits erwähnte „Studie zur Lösung der Wohnungsfrage“ durchgeführt, um den Leerstand als neu erkanntes Problem zu beziffern (Buck 2004, S. 344). In der Bundesrepublik wurde 1985 die in Abschnitt 2 erwähnte GEWOS-Studie zum Leerstand vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in Auftrag gegeben. Im Rahmen der westdeutschen GWZ 1987 wurden erstmals Fragen nach der Dauer und den Ursachen des Leerstands gestellt. Nach der Wiedervereinigung wurde am 30.09.1995 eine GWZ in Ostdeutschland durchgeführt, einerseits aufgrund von Zweifeln an der Genauigkeit der DDR-Daten, andererseits um sich einen Überblick über die Wohnungsversorgung und die städtebauliche Situation zu verschaffen (Scholze 1996). Bei dieser Erhebung wurden die Fragen zur Dauer sowie den Gründen des Leerstands aus der GWZ 1987 übernommen (Scholze 1996, S. 11). Die im Rahmen dieser GWZ erfassten Merkmale wurden jedoch nicht Gegenstand periodischer Erhebungen, sondern lediglich fortgeschrieben. In der Konsequenz verfügten viele Kommunen 15 Jahre nach der GWZ kaum noch über verlässliche Zahlen zum Wohnungsbestand sowie zum Leerstand (Banse/Effenberger 2010). Daher entwickelten und implementierten viele Städte ein eigenes Wohnungsmarktmontoring. Die dabei erhobenen Leerstandsdaten waren bzw. sind Ergebnis unterschiedlicher Definitionen und Methodiken und insofern kaum vergleichbar (vgl. BBSR 2014a, S. 18 ff.).

Im Einklang mit der Notwendigkeit über eine „[b]undesweit repräsentative, verlässliche und aktuelle Information zum Wohnungsleerstand“ (BBR 2004, S. 70) führte die Bundesrepublik am 9. Mai 2011 eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) durch, womit sie zum ersten Mal seit der Wiedervereinigung über eine deutschlandweite und flächendeckende Erfassung von Wohnungs- und Gebäudecharakteristika verfügt. Bei dieser Vollerhebung von Gebäuden und Wohnungen (Statistisches Bundesamt/Statistische Ämter der Länder 2011, S. 5) erteilten insgesamt 17,5 Mio. Auskunftspflichtige, das heißt Eigentümer, Verwalter und sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte, entweder postalisch oder online Auskünfte über ihre Gebäude (Thomsen 2011, S. 132). Dabei wurden folgende Merkmale erhoben: das Baujahr, die Zahl der Wohnungen, die Heizungsart und die Eigentumsverhältnisse; bezüglich der Wohnungen die Nutzfläche, die Zahl der Räume, die Ausstattung mit Bad bzw. WC sowie der Leerstand (Statistisches Bundes-

Abb. 2 Häufigkeitsverteilung deutscher Gemeinden nach Leerstandsquoten 2011 (eigene Berechnungen nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014c)



amt/Statistische Ämter der Länder 2011, S. 21). Die Informationen wurden – wie bereits bei der GWZ 1995 – auch von Wohnungsunternehmen direkt eingeholt (Statistisches Bundesamt/Statistische Ämter der Länder 2011, S. 21). Nur in Sonder- bzw. Ausnahmefällen, wie z. B. „fehlenden, unvollständigen oder widersprüchlichen Antworten“ wurden vorher angekündigte Erhebungsbeauftragte eingesetzt (Thomsen 2011, S. 132). 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 leer stehend“ (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a, S. 37). Unberücksichtigt bleiben „Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte“ (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a, S. 3). Bezugnehmend auf die in Abschnitt 3.1 herausgearbeiteten definitorischen Merkmale wurden „reine Wohnungen“ als Bezugsgröße definiert und die Wohnnutzung über das Vorliegen eines Mietvertrags bzw. im Falle von Häusern über die Eigennutzung operationalisiert. Im Unterschied zur GWZ von 1995 wurden jedoch keine Informationen über die Dauer und Gründe des Leerstands erhoben, somit sind auch keine Differenzierungen zwischen periodischem und strukturellem Leerstand möglich (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013; Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014b). Trotz dieser relativ geringen Varietät bildet die GWZ 2011 eine relativ aktuelle, größten-

teils vollständige und erstmalig flächendeckende Basis für zukünftige Hochrechnungen und Fortschreibungen.

4 Wohnungsleerstand in Deutschland: Die Daten der GWZ 2011 zur Veranschaulichung der entwickelten Kategorisierung

Die in Abschnitt 3 vorgestellte heuristische Kategorisierung der Wohnungsmarktsituation von Kommunen mittels der Leerstandsquote wird im Folgenden durch die Daten der GWZ 2011 empirisch veranschaulicht, um festzustellen: 1) wie die kommunalen Wohnungsmärkte in einer Gesamtschau analog der vorgeschlagenen Heuristik zu bewerten sind, 2) wo sich Unterschiede ergeben und 3) wie die Aussagekraft der Daten zu beurteilen ist. Die dazu verwendeten Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 stellen eine für Deutschland bislang einmalige Kompletterhebung dar, in welcher auch die Leerstandsquoten der Kommunen erfasst wurden. Diese Daten liegen als endgültige Fassung in tabellarischer Form seit Juni 2014 vor, wobei die Leerstandsquoten unseres Wissens bislang noch nicht systematisch auf kommunaler Ebene ausgewertet bzw. in Kartenform dargestellt wurden.

Die Beurteilung der kommunalen Wohnungsmärkte wird über Häufigkeitsverteilungen vorgenommen. Es wird vermutet, dass sich mögliche Unterschiede in der Höhe der Leerstandsquoten zum einen durch die Siedlungsstruktur der Gemeinden ergeben (z. B. städtisch oder ländlich) und zum anderen durch ihre regionale Verteilung. Daher wird die Heuristik auf unterschiedliche Größenklassen von Gemeinden (Stadt- und Gemeindetypen des BBSR) angewendet und zudem auf eine kartographische Darstellung.

Tab. 1 Charakteristika der Leerstandsquoten der GWZ 2011 nach Größenklassen von Gemeinden (eigene Berechnungen nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014c, BBSR 2014b).

Größenklassen	Mittlere Leerstands- quote	Davon mit einer Leerstandsquote von							Summe
		unter 2 %	2 bis unter 3 %	3 bis unter 5 %	5 bis unter 7 %	7 bis unter 10 %	10 bis unter 15 %	über 15 %	
<i>Große Großstädte</i> (500.000 und mehr Einwohner)	3,9 %	1	4	6	1	0	1	0	13
<i>Kleinere Großstädte</i> (100.000 bis unter 500.000 Einwohner)	4,0 %	1	22	28	8	2	2	0	63
<i>Größere Mittelstädte</i> (50.000 bis unter 100.000 Einwohner)	4,4 %	4	23	59	10	3	6	1	106
<i>Kleinere Mittelstädte</i> (20.000 bis unter 50.000 Einwohner)	4,4 %	27	129	214	50	41	24	3	488
<i>Größere Kleinstädte</i> (10.000 bis unter 20.000 Einwohner)	4,6 %	58	162	404	156	66	37	4	887
<i>Kleinere Kleinstädte</i> (5.000 bis unter 10.000 Einwohner)	4,9 %	50	160	590	337	123	52	5	1317
<i>Landgemeinden</i> (unter 5.000 Einwohner)	4,7 %	1424	1033	2689	1816	1115	399	94	8570
<i>GESAMT absolut</i>	4,4 %	1565	1533	3990	2378	1350	521	107	11444
<i>GESAMT prozentual</i>	4,4 %	14 %	13 %	35 %	21 %	12 %	4 %	1 %	100 %

Eine solche spezifischere Betrachtung erlaubt Rückschlüsse auf die bereits angeführten Perspektiven (und damit unterschiedliche Bewertungen der Höhe der Leerstandsquote – siehe Abschnitt 3.2) sowie auf die Aussagekraft der Daten der GWZ 2011. Eine weiterführende Differenzierung bzw. Unterteilung in Art und Eigenschaft der Wohneinheiten ist durchaus für eine differenziertere Betrachtung angebracht (Baualter, Wohnfläche, Gebäudetyp), doch geht es in den folgenden Ausführungen um die Veranschaulichung der vorgeschlagenen Heuristik und damit um die Beurteilung der Höhe der Leerstandsquote für die betroffenen kommunalen Wohnungsmärkte.

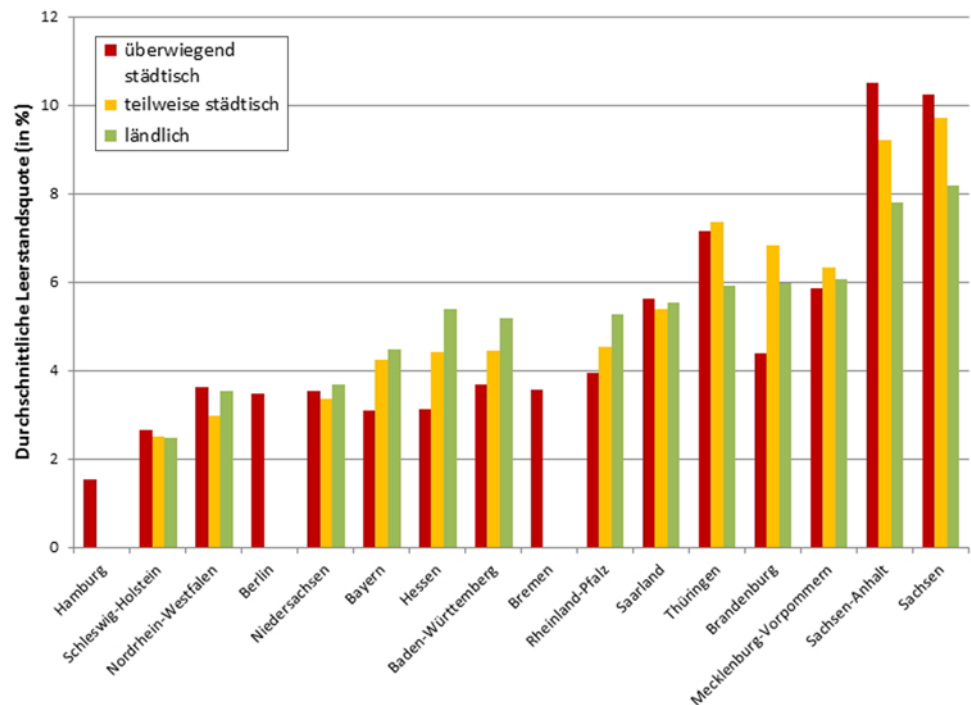
In Deutschland standen zum Zeitpunkt der GWZ am 9. Mai 2011 insgesamt 1.720.083 Wohneinheiten leer, das entsprach einer Leerstandsquote von 4,4 %. Wie Abb. 2 verdeutlicht, weist der Großteil aller Gemeinden (35 % oder 3.970 Gemeinden) eine angemessene Leerstandsquote zwischen 3 und 5 % auf. Folgt man der Verteilung, so wird ersichtlich, dass über 13 % aller Gemeinden (1.531) niedrige Leerstandsquoten mit Werten zwischen 2 und 3 % und ungefähr genauso viele Gemeinden (1.563) sogar Leerstände von unter 2 % aufweisen (knapp 14 %). Dagegen finden sich in einem Fünftel (20 % oder 2.401) aller Gemeinden moderate Leerstände zwischen 5 und 7 % und in etwa 12 % aller Gemeinden (1.341) zwischen 7 und 10 % (hoher Leerstand). Für 528 Gemeinden (5 %) sind sehr hohe Leerstände zwischen 10 und 15 % charakteristisch, für 110 (1 %) Gemeinden sogar extrem hohe von über 15 %.

Diese allgemeine Häufigkeitsverteilung muss jedoch vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Struktur, Größe und Funktion von Wohnungsmärkten durch eine differenzierte und qualitative Betrachtung bzw. Bewertung ergänzt und

konkretisiert werden. Unterstellt man, dass unterschiedliche Siedlungstypen mit unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen und damit Leerständen konfrontiert sind, kann man eine Unterscheidung nach Größenklassen der Gemeinden vornehmen. Aus Tab. 1 ist abzulesen, dass die Leerstandsquote bei Großstädten im Mittel am niedrigsten ist und mit sinkender Einwohnerzahl ansteigt (Ausnahme sind dabei die größeren Mittelstädte, die eine geringfügig erhöhte durchschnittliche Leerstandsquote aufweisen).

Auch beim Blick auf die Verteilung innerhalb der Größenklassen ist ersichtlich, dass beinahe die Hälfte aller großen Großstädte einen Leerstand von weniger als 3 % aufweist. Die Mehrheit aller anderen Größenklassen hat dagegen einen Leerstand zwischen 3 bis 5 %, wobei jedoch die Verteilung vor allem bei den Landgemeinden aufgrund der hohen Fallzahl außerordentlich schwankt. Allgemein lässt sich sagen, dass – nach den Häufigkeiten zu urteilen – eher kleine Gemeinden vermehrt mit hohen Leerstandsquoten konfrontiert sind. Dies kann auch bestätigt werden, wenn man (aufgrund der hohen Fallzahl und der damit bedingten Verzerrung) die Häufigkeiten ohne Landgemeinden berechnet. Für die Leerstandsquoten unter 3 % und über 15 % sind es interessanterweise jedoch nicht die Kleinstädte, welche den größten Teil dieser Gruppe ausmachen, sondern die größeren Kleinstädte. Darüber hinaus muss jedoch auch festgehalten werden, dass unter allen Landgemeinden der Anteil derjenigen mit einer Leerstandsquote von unter 2 % im Vergleich zu anderen Größenklassen am größten ist. Dahingehend muss geschlussfolgert werden, dass ländliche Gemeinden ebenso wie beispielsweise Großstädte ein bipolares Bild hinsichtlich ihrer Leerstände aufweisen, wobei diese Variation bei im Allgemeinen klei-

Abb. 3 Durchschnittliche Leerstandsquoten der Gemeinden nach Bundesländern und Besiedlungstypen (eigene Berechnungen nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014c, BBSR 2014b)



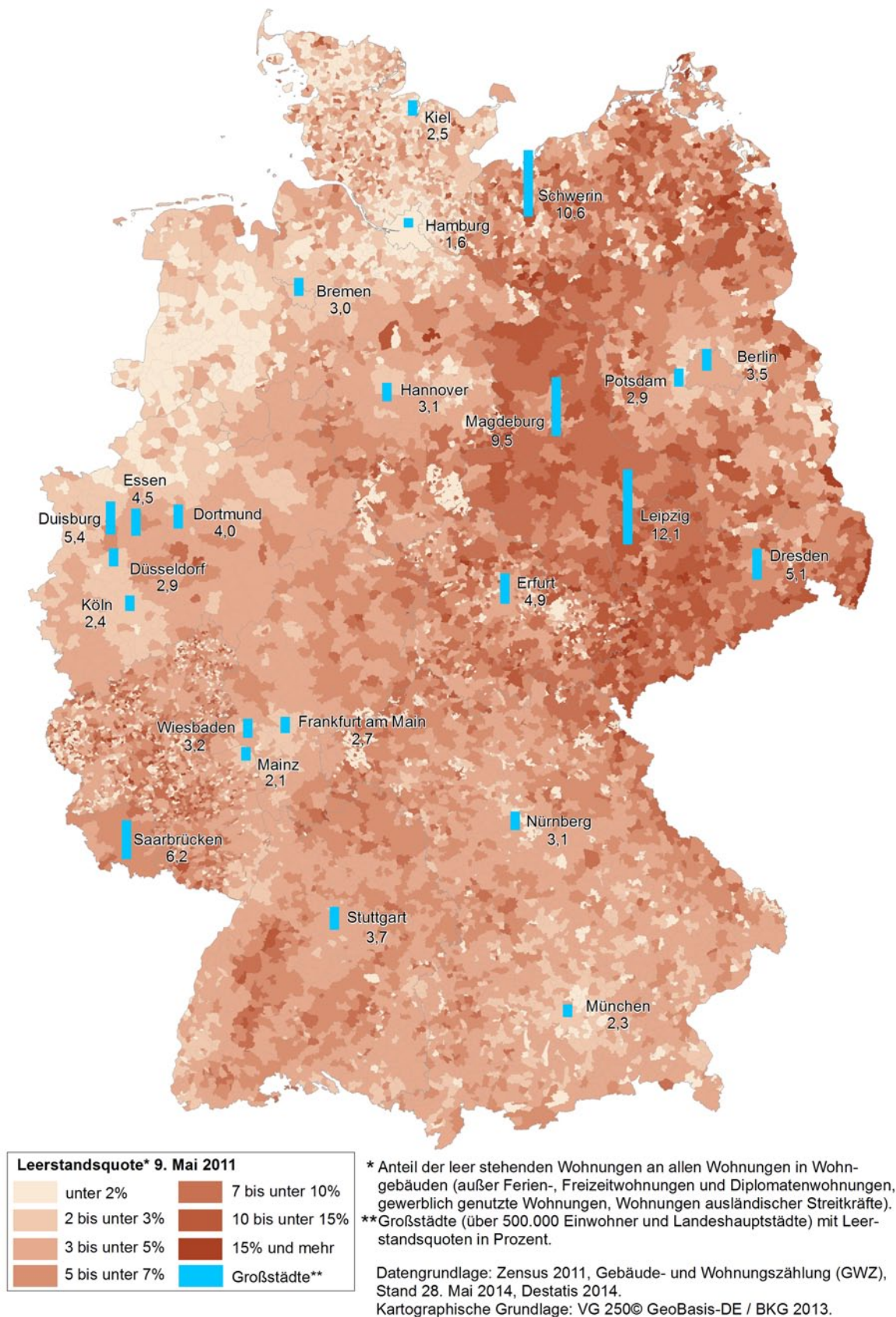
neren und im Speziellen ländlich geprägten Gemeinden am größten ist. Dabei haben jedoch weitere wichtige Kontextfaktoren (Erreichbarkeit, Bevölkerungsdynamik etc.) einen entscheidenden Einfluss.

Dabei zeigt sich ein differenziertes Bild der Verteilung des Leerstands: in Westdeutschland standen 1.160.749 Wohneinheiten leer, was einer Quote von 3,3% entsprach, in Ostdeutschland waren dies 559.334 Wohneinheiten, das heißt 7,6% des Bestands (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014b, S. 42 ff.).¹ Dieser Unterschied wird auch in Abb. 3 sichtbar, die zusätzlich zu einer regional differenzierten Betrachtung auch zwischen städtisch, teilweise städtisch und ländlich unterscheidet. Während sich die durchschnittlichen Leerstandsquoten der drei Besiedlungstypen in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland und Mecklenburg-Vorpommern nicht wesentlich voneinander unterscheiden, können für den Rest der Bundesländer Unterschiede abgelesen werden. Sind in Sachsen und Sachsen-Anhalt in erster Linie städtisch geprägte Gemeinden von sehr hohen Leerstandsquoten betroffen (im Schnitt über 10%), weisen vor allem teilweise städtisch geprägte Gemeinden in Brandenburg und Thüringen (in Thüringen zudem auch städtische Gemeinden) hohe Quoten von im Schnitt über 6% auf. In Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Hessen und Bayern sind es dagegen ländliche Gemeinden, welche deutlich höhere Leerstände aufweisen (im Schnitt zwischen

4,5 und 5,5%). Jedoch sollte man daraus nicht voreilig den Schluss ziehen, dass moderater Leerstand ein städtisches Phänomen ist, während sehr niedrige Quoten den ländlichen Raum charakterisieren. Vielmehr geben die Zahlen Hinweise darauf, dass sich Leerstände unterschiedlich verteilen, sowohl im Hinblick auf städtische und ländliche Räume als auch hinsichtlich ihrer regionalen Muster.

Karte 1 zeigt, dass hohe bis sehr hohe Leerstände weite Teile Ostdeutschlands dominieren, jedoch mit prägnanten Ausnahmen wie etwa im Großraum Berlin, entlang des Thüringischen Städtebandes sowie in dünn besiedelten Teilen Mecklenburg-Vorpommerns. Auch in Westdeutschland sind erhöhte Leerstände zu beobachten, die vor allem in ländlich geprägten Gebieten auftreten (z. B. Hessen, Bayerischer Wald, Schwarzwald), aber auch beispielsweise im Ruhrgebiet, während Gebiete im westlichen Niedersachsen und entlang des Rheins geringe Leerstände aufweisen. Zumeist haben die Umkreise von Groß- und Mittelstädten, teilweise sogar die Kernstädte selbst, sehr geringe Leerstände wie beispielsweise rund um Hamburg, Bremen, Hannover, München, Frankfurt/Main, Köln, Düsseldorf oder Karlsruhe, aber auch um Schwerin oder Frankfurt (Oder) im Osten. In der Zusammenschau ergibt sich zwar, dass Leerstand in der Fläche doch eher ein ostdeutsches Problem ist. Jedoch sagen die verwendeten Daten der GWZ nichts über die Dauer und die Ursachen der Leerstände aus, wodurch nicht ersichtlich ist, ob es sich in Ostdeutschland nach wie vor um strukturellen Leerstand handelt oder ob der hohe ländliche Leerstand im Westen auf eine abebbende Suburbanisierung zurückzuführen ist.

¹ Damit wurde für 2011 ein deutlich niedrigerer Wert ermittelt als durch den Mikrozensus für 2010: 2,5 Mio. in Westdeutschland (7,8%) und 1 Mio. in Ostdeutschland (11,5%) (Effenberger 2012, S. 14).



Karte 1 Leerstandsquoten in deutschen Gemeinden 2011 (eigene Berechnungen nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014c).

5 Fazit und Ausblick

Folgt man der hier vorgeschlagenen Höhe für die Bildung der Kategorie einer „angemessenen“ Leerstandsquote mit Werten zwischen 3 bis 5 %, so liegt ein Großteil der Kommunen (35 %) sowie der Durchschnittswert für Deutschland mit 4,4 % innerhalb dieser Bandbreite. Diese Leerstandsquote indiziert zwar ein normales Funktionieren des Marktes, dahinter verbergen sich allerdings erhebliche und tendenziell wachsende Differenzen. Der westdeutsche Durchschnittswert bewegt sich mit 3,3 % knapp oberhalb einer niedrigen Leerstandsquote, der Durchschnitt für Ostdeutschland zeigt dagegen mit 7,6 % bereits eine hohe Leerstandsquote an. Hohe bis sehr hohe Leerstände sind aber kein ausschließlich ostdeutsches Problem, sondern auch in einer Reihe westdeutscher Kommunen zu finden. 13 % der Kommunen weisen eine niedrige Leerstandsquote von 2 bis 3 % auf, was in großstädtischen Mietmärkten schon auf eine Anspannung bezüglich der Wohnungsversorgung deutet, in ländlichen Eigentümermärkten aber noch kein Problem sein muss. Auf der anderen Seite sind 21 % der Kommunen in der Kategorie der moderaten Leerstände zu finden, wo die Marktgängigkeit der Wohnungen nur noch eingeschränkt gegeben ist. 14 % der Kommunen unterschreiten eine Leerstandsquote von 2 % und sind aus der Perspektive der Wohnungsversorgung der Haushalte durch Knappheit gekennzeichnet. Dabei handelt es sich überwiegend um westdeutsche metropolitane und großstädtische Kommunen mit Mietmärkten, zum Teil aber auch um ländliche Kommunen mit Käufermärkten. Auf der anderen Seite haben insgesamt 12 % der Kommunen hohe und 6 % sogar sehr hohe bis extreme Leerstandsquoten. Fasst man die Leerstandsquoten zusammen, die mit 2 bis 7 % um den Mittelwert von 4,4 % schwanken, so kommt man auf eine Mehrheit von reichlich zwei Dritteln (69 %) der Kommunen, während ein Drittel (31 %) problematische Werte indizieren.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung zeigt sich erwartungsgemäß ein klarer Ost-West Unterschied, allerdings mit Differenzierungen. So sind hohe Leerstandsquoten vor allem in Sachsen und Sachsen-Anhalt im Vergleich eher ein städtisches Problem. In Thüringen und Brandenburg sind hohe Leerstandsquoten weniger ein flächendeckendes Problem und außerdem eher ländlich konnotiert. Ähnliches trifft für Hessen und Baden-Württemberg zu. Hier ist jeweils zu fragen, wie sich dieser Leerstand zusammensetzt und wie er sich künftig entwickeln könnte. Die aufgezeigte Varianz der kommunalen Leerstandsquoten ist ein Beleg für die Divergenz der deutschen Wohnungsmarktentwicklung: Leerstand und Knappheit existieren räumlich und zeitlich nebeneinander. Aus den Leerstandsquoten können insofern keine flächenhaften Generalisierungen bzw. vereinfachende Aussagen für die Wohnungs- oder die Stadterneuerungspolitik abgeleitet werden.

Es zeigt sich, dass die hier entwickelten Leerstandskategorien eine sinnvolle Differenzierung der Leerstände auf kommunaler Ebene gestatten. Sie bieten Kriterien für die Wohnungsmarktbeobachtung und die Praxis, um Leerstandsquoten im Hinblick auf beide Seiten, die Marktgängigkeit der Wohnungen und die Versorgung der Bevölkerung, bewerten zu können. Wann eine Leerstandskrise vorliegt und was jeweils als angespannter Wohnungsmarkt bzw. als Wohnungsknappheit oder -not zu qualifizieren ist, kann allerdings nicht für alle Wohnungsmärkte gleichermaßen indiziert werden, schon gar nicht auf der Grundlage der wenigen vorhandenen Daten. Dazu bedarf es unbedingt weiterer Differenzierungen und der Konkretisierung des Leerstands, insbesondere dahingehend, ob es sich um marktaktiven oder nicht-marktaktiven Leerstand handelt. Außerdem bedarf es vergleichender Untersuchungen zu den Folgen bestimmter Leerstände (z. B. auf Miet- und Kaufpreise sowie Investitionen), zum Management von Leerstand, zur Vorsorge, Risikobewertung und anderen Fragen.

Die hier vorgeschlagene Höhe der „normalen“ bzw. angemessenen Leerstandsquote ist höher angesetzt als die tradierte Daumenregel von 3 %. Das speist sich auch aus der Beobachtung, dass sich die Auffassungen zu diesem Wert im Verlaufe der Zeit gewandelt haben und heute dafür meist höhere Werte angegeben werden als früher (Statistisches Bundesamt 2000, S. 62). Zudem scheint es bei der Wahrnehmung und Bewertung von Leerständen einen Gewöhnungseffekt zu geben. Beruhend auf den Erfahrungen mit den Leerstandswellen in der Bundesrepublik in den 1970er- und 1980er-Jahren wurden Leerstände bis Anfang des 21. Jahrhunderts eher als „periodischer Leerstand“ in dem Sinne betrachtet, dass er jeweils rasch abgebaut werden könne (Eichener/Schauerte 2002, S. 66). Diese Auffassung hat sich unter dem Eindruck des anhaltenden Leerstands in Ostdeutschland offensichtlich geändert. Angesichts der Prognosen langfristig schrumpfender Einwohner- und Haushaltszahlen (vgl. BBSR 2015) werden Leerstände als Dauererscheinung des deutschen Wohnungsmarktes und damit als strukturelles Merkmal betrachtet – nicht nur in Ostdeutschland (Spieker 2005; Voigtländer/Demary 2009).

Es ist deutlich geworden, dass die Leerstandsquote sowohl in begrifflich-konzeptueller als auch in methodischer Hinsicht dringend einer Qualifizierung bedarf – innerhalb der (Bundes-)Statistik, der Wohnungsmarktbeobachtung und nicht zuletzt der betroffenen Praxis bzw. Politikfelder. Diese könnte wie folgt aussehen:

1. Bundesweite Statistik

Die Leerstandserfassung im Rahmen der GWZ sollte unbedingt verstetigt werden. Bei der nächsten GWZ im Rahmen des Zensus 2021 sollten wieder die Fragen nach der Dauer und den Ursachen des Leerstands auf-

genommen werden, die schon 1995 und davor 1987 verwandt worden waren. Das würde eine Differenzierung nach temporärem und strukturellem, marktaktivem und nicht-marktaktivem Leerstand gestatten. Außerdem sollten zumindest die Zweitwohnungen mit einbezogen werden, um den Versorgungsgrad genauer bestimmen zu können. Des Weiteren ist zu überlegen, wie der Mikrozensus weiter entwickelt und mit den Ergebnissen der GWZ abgeglichen bzw. kombiniert werden kann.

2. Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR

Der Leerstand ist zwar seit Jahren Bestandteil der Wohnungsmarktprognosen des BBSR, aber lediglich in Form von Karten, die Abschätzungen der Leerstandsrisiken enthalten. Das sollte ergänzt werden um die Prognose von Leerstandszahlen und -quoten, jeweils nach Bundesländern und Kreisen aufgeschlüsselt. Analog zur regional differenzierten Abschätzung des Neubaubedarfs an Wohnungen sollte auch eine entsprechende Abschätzung des Abrissbedarfs erfolgen, ebenfalls regional differenziert.

3. Praxis im Städtebau und in der Wohnungspolitik

Wie ausgeführt, kann und soll der Leerstand als Indikator in der Praxis z. B. im Stadtumbau oder bei der Festsetzung und Implementierung der Mietpreisbremse eingesetzt werden. Hierfür sollten, wie in der Heuristik gezeigt, die Leerstandsquoten systematisch aus den beiden Perspektiven Marktgängigkeit und Versorgung der Bevölkerung bewertet werden. Außerdem sollte Begleitforschung implementiert werden, damit die dabei gemachten Erfahrungen gesammelt, aufbereitet und qualifiziert werden können.

Der Wohnungsleerstand ist ein schwierig zu bestimmen und nicht leicht zu bewertender Indikator, seine Quote schwankt relativ stark in Abhängigkeit von der jeweiligen Definition und der gewählten Methode. Angesichts der Schlüsselrolle, die ihm in der Praxis des Städtebaus und der Wohnungspolitik zukommt, bedarf er dringend der weiteren Qualifizierung und Diskussion. Mit der hier auf der Basis der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 vorgelegten Leerstandsheuristik gibt der vorliegende Artikel einen Anstoß für weiterführende Diskussionen und Untersuchungen.

Literatur

- Albrecht, G. (1930): Leerwohnungsziffer. In: Deutscher Verein für Wohnungsreform (Hrsg.): Handwörterbuch des Wohnungswesens. Jena, 509–512.
- ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Hannover. = E-Paper der ARL, Nr. 12.
- Banse, J.; Effenberger, K.-H. (2010): Städtische Wohnungsbestände in Ostdeutschland im Vergleich. Stuttgart. = Reihe Wissenschaft, 23.
- Bartholmai, B.; Melzer, M.; Schulze, E. (1991): Aktuelle Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5/6, 301–314.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2004): Wohnungsmärkte in Deutschland. Ergebnisse der regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2010): Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn. http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2010/DL_1_2010.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff: 13.10.2012). = BBSR-Berichte KOMPAKT 1/2010.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2012a): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Bonn. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2012/Wohnungsleerstaende/01_Start.html?nn=440404notFirst=true&docId=474568 (Zugriff am 14.03.2014).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2012b): Besiedlungstypen. Raumtypen 2010. Bonn. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010_vbg/Downloads_RefKarten.html?nn=443270 (Zugriff am 14.03.2014).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2014a): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_Wohnungsleerstaende.pdf?__blob=publicationFile (13.10.2014).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2014b): Karte Stadt- und Gemeindetyp, Stand 31.12.2012. Bonn. <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/Downloadangebote.html?nn=443182> (27.09.2014).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=5 (22.6.2015). = BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.
- Belsky, E. S. (1996): Rental Vacancy Rates: A Policy Primer. In: Housing Policy Debate 3, 1, 793–813.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2010): Stadtumbau vor neuen Herausforderungen. 4. Statusbericht. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand. Bonn. = Forschungen 127.
- Buck, H. F. (2004): Mit hohem Anspruch gescheitert – Die Wohnungspolitik der DDR. Münster.

- Couch, C.; Cocks, M. (2013): Housing Vacancy and the Shrinking City: Trends and Policy in the UK and the City of Liverpool. In: *Housing Studies* 28, 3, 499–519.
- Deilmann, C.; Effenberger, K.-H.; Banse, J. (2009): Housing stock shrinkage: vacancy and demolition trends in Germany. In: *Building Research & Information* 37, 5–6, 660–668.
- Deutscher Mieterbund (2013): Bezahlbare Wohnungen fehlen – Wohnkosten und Mieten steigen. Presseerklärung. München. <http://www.mieterbund.de/presse/presse-meldung-detailansicht/article/20618-bezahlbare-wohnungen-fehlen-wohnkosten-und-mieten-steigen.html?cHash=dcf1f571db10849e28c7a37656b07153> (23.6.2014).
- Deutscher Städte- und Gemeindebund (2014): „Bündnis für Wohnen umsetzen“. Statement zur Wohnungspolitik. Berlin. <http://www.dstgb.de/dstgb/Home/Positionspapiere/Nachhaltige%20Wohnungspolitik%20besser%20als%20Mietpreisbremse/1214%20Anlage%20Positionspapier%20zur%20Wohnungspolitik%20210314.pdf> (23.6.2014).
- DIFU – Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) (2004): Der Aufbau Ost als Gegenstand der Forschung. Untersuchungsergebnisse seit 1990 (3): Städtebau und Stadtbau Ost. Berlin.
- Eichener, V.; Schauerte, M. (2002): Wohnungsleerstände – Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. In: Schröter, F. (Hrsg.): Städte im Spagat zwischen Wohnungsleerstand und Baulandmangel – Wohnungsmarktentwicklung bis 2020. Dortmund, 65–82. = RaumPlanung spezial 4.
- Effenberger, K. (2012): Wohnungsleerstand heute: Im Westen sind es 2,5 Mio., im Osten 1 Mio. In: *Wohnungswirtschaft heute* 45, 15–17.
- Expertenkommission Wohnungspolitik (1995): Wohnungspolitik für die neuen Länder. Tübingen.
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (Hrsg.) (1985): Leerstandsanalyse. Querschnittsauswertung des Wohnungsleerstands in sieben ausgewählten Städten. Bonn. = Schriftenreihe „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“, 15.
- Glatter, J. (2003): Strategien der Wohnungsmarkunternehmen in schrumpfenden und wachsenden Märkten. In: Hutter, G.; Iwanow, I.; Müller, B. (Hrsg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandentwicklung in Städten und Regionen. Dresden, 149–172. = IÖR-Schriften, 41.
- Henger, R.; Schier, M.; Voigtländer, M. (2014): Wohnungsleerstand. Eine wirtschaftspolitische Herausforderung. Köln. = IW-Positionen 62.
- Hoekstra, J.; Vakili-Zad, C. (2011): High Vacancy Rates and rising House Prices: The Spanish Paradox. In: *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 102, 1, 55–71.
- IfS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (Hrsg.) (2005): Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtbau. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis. Berlin.
- IW Köln – Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2013): Leerstand wird zum Massenphänomen. Anlage zur Pressemitteilung Nr. 39 „Leerstand greift um sich“ vom 5. September 2013. Köln. http://www.iwkoeln.de/_storage/asset/126000/storage/master/file/3820539/download/IW-Pressemitteilung%20Wohnungsmarkt.pdf (03.08.2015).
- Just, T. (2009): Demographie und Immobilien. München.
- Kingsley, G. T.; Turner, M. A. (1993): *Housing Markets and Residential Mobility*. Washington, D.C.
- Kitchin, R.; O’Callaghan, C.; Gleeson, J. (2014): The new ruins of Ireland? Unfinished estates in the post-Celtic Tiger era. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 38, 3, 1069–1080.
- Klebsch, O. (1997): Leerstand von Wohnungen. In: Mändle, E.; Gallonska, J. (Hrsg.): *Wohnungs- und Immobilien-Lexikon*. Hamburg, 536–537.
- Kofner, S. (2001): Leerstandskrise in den ostdeutschen Städten. In: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* 54, 315–327.
- Kofner, S. (2004): *Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft*. Wien.
- Kühne-Büning, L.; Nordalm, V.; Steveling, L. (2005): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*. Frankfurt am Main.
- Mehring, H. (1990): Wohnungsnot oder Wohnungsleerstände. Münster. = Schriftenreihe der Stadtparkasse Münster, 1.
- Pestel-Institut (1996): Die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2005. Crash oder Normalisierung? Bonn.
- Pfeiffer, U.; Simons, H.; Porsch, L. (2001): *Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen*. Stuttgart.
- Roncador, T. A. (2000): Droht eine neue Wohnungsnot? Anmerkungen zu einem populären Schlagwort auf der Basis von Ergebnissen der „ifo Bauvoraussschätzung/Westdeutschland“. In: *ifo-Schnelldienst* 53, 10, 3–7.
- Schölze, S. (1996): Gebäude- und Wohnungszählung 1995 in den neuen Bundesländern und dem Ostteil Berlins. *Statistisches Monatsheft des Thüringer Landesamts für Statistik* 04/1996, 11–18.
- Silverman, R. M.; Yin, L.; Patterson, K. L. (2013): Dawn of the dead city: An exploratory Analysis of vacant Adresses in Buffalo, NY 2008–2010. In: *Journal of Urban Affairs* 35, 2, 131–152.
- Spars, G. (2012): Leerstand als Koordinationsproblem. In: Rottke, N.; Voigtländer, M. (Hrsg.): *Immobilienwirtschaftslehre, Band II: Ökonomie*. Köln, 447–468.
- Spieker, R. (2005): *Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft. Ursachen, Folgen und Handlungsmöglichkeiten*. Göttingen.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2013): Der registergestützte Zensus im Überblick. https://www.zensus2011.de/DE/Zensus2011/Methode/Methode_node.html (03.08.2015).
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2014a): *Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011*. Wiesbaden.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014b): *Gebäude und Wohnungen in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost. Vergleich der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählungen 2011 und 1995*. Wiesbaden.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014c): *Gebäude und Wohnungen. Ergebnisse des Zensus am 9. Mai 2011. Stand: 28. Mai 2014*. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2000): *50 Jahre Wohnen in Deutschland. Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken*. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt; Statistische Ämter der Länder (Hrsg.) (2011): *Das registergestützte Verfahren beim Zensus 2011*. Wiesbaden.
- Thomsen, M. (2011): *Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung*. In: *Statistische Monatshefte Niedersachsen* 65, 3, 130–133.
- Voigtländer, M.; Demary, M. (2009): *Immobilien 2025– Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte*. Köln.