

Wohnungsleerstand in Niedersachsen – Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Werden Wohnungen oder ganze Wohngebäude nicht genutzt, so spricht man von Leerstand. Die sogenannte Leerstandsquote, also der prozentuale Anteil des unbewohnten am insgesamt vorhandenen Wohnraum, stellt einen wichtigen Wohnungsmarkindikator dar. So dienen Kenntnisse über Leerstände der Politik und Verwaltung als Entscheidungshilfe, z. B. in Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung. Wurden diesbezügliche Auswertungen in jüngerer Zeit durch ein begrenztes Datenangebot erschwert, steht mit den Ergebnissen der im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011) wieder zuverlässiges Datenmaterial zu den landes- und bundesweiten Wohnungsleerständen in tiefer regionaler Gliederung bereit. Der vorliegende Beitrag liefert nach einer methodischen Einführung einen Überblick über die regionale Verteilung des unbewohnten Wohnraums in Niedersachsen sowie über die Struktur dieser Wohnungen und Gebäude. Die Analysen und Übersichten basieren auf den ersten Ergebnissen der GWZ 2011 mit Stand Mai 2013. Ihnen liegt der Gebietsstand vom 9. Mai 2011 zugrunde.

Leerstand nicht immer gleich Leerstand

Die Ursachen für die Entstehung von Leerstand sind vielfältig.¹⁾ Zum Teil treten unbewohnte Wohnungen am Markt kurzzeitig im Zuge von Eigentümer- und Mieterwechseln oder aufgrund von baulichen Maßnahmen zur Erhaltung oder Steigerung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit auf. Diese Formen temporären Leerstands finden sich auf jedem Wohnungsmarkt wieder, Schätzungen zu Folge sind etwa 2 bis 3 % des Bestands zur Realisierung von Umzügen oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich.²⁾ In Gebieten mit vielen Eigenheimen ist dieser Anteil vermutlich etwas niedriger, da die Umzugsmobilität dort weniger stark ausgeprägt ist. Eine Leerstandsquote auf dem genannten Niveau kennzeichnet einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Wird dieses stark unter- oder überschritten, deuten sich jedoch Missstände an. Dabei gilt ein sehr geringer Wert als ein Anzeichen für Wohnraummangel. Ursächlich hierfür kann eine anhaltend positive demografische Ent-

wicklung sein, die nicht mit einer entsprechenden Angebotsausweitung einhergeht. Stark erhöhter Leerstand deutet hingegen auf eine gegenläufige Bevölkerungsentwicklung hin, die zu einem Nachfragerückgang und einem Überangebot an Wohnungen führen kann.

Neben der allgemeinen Marktlage beeinflusst im Einzelfall die Attraktivität einer Immobilie die Wahrscheinlichkeit für Leerstand. Ausschlaggebend können in diesem Zusammenhang sowohl die Eigenschaften des Wohnraums, z. B. dessen Ausstattung oder Zustand, als auch die des Wohnumfelds, wie die Art und Qualität der Bebauung oder infrastrukturelle Gegebenheiten, sein.³⁾ Bei ausgeprägten Defiziten kann die Marktfähigkeit einer Wohnimmobilie so weit eingeschränkt sein, dass Leerstand zum Dauerzustand wird. Dieser strukturelle Leerstand tritt häufig auf Wohnungsmärkten auf, die durch geringe Nachfrage gekennzeichnet sind.

GWZ 2011 liefert flächendeckend Leerstandsdaten

Zum 9. Mai 2011 wurde in Deutschland eine Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt, bei der alle Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Verwalterinnen und Verwalter von Wohnraum postalisch befragt wurden. Dabei wurde für jede Wohnung die Art ihrer Nutzung am genannten Stichtag erhoben. Neben Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum kennzeichnet das Merkmal der Wohnungsnutzung auch unbewohnte Wohnungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine sanierungsbedingte Nutzungsunterbrechung im Rahmen der GWZ 2011 nicht als Leerstand galt, wenn das Mietverhältnis weiter bestehen blieb. Spezifische Merkmale, z. B. zu den Ursachen oder der Dauer von Leerstand, gehörten nicht zum Fragenkatalog der GWZ 2011, so dass keine entsprechenden Informationen vorliegen. Für die weiteren Auswertungen bedeutet dies, dass keine direkte Unterscheidung zwischen den verschiedenen Leerstandsarten möglich ist. Jedoch können einige Eigenschaften des unbewohnten Wohnraums mit Hilfe der erhobenen Wohnungs- und Gebäudemerkmale ausgewertet werden.⁴⁾

1) Vgl. BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Grundstückswertermittlung im Stadtumbau - Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand, Forschungen, Heft 127, Bonn 2007, S. 23 f.

2) Vgl. BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohnungsleerstand, <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html>, (10.01.2014).

3) Vgl. BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Grundstückswertermittlung im Stadtumbau - Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand, Forschungen, Heft 127, Bonn 2007, S. 24 f.

4) Eine Übersicht über die Erhebungsmerkmale bietet: Thomsen, M., Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung, in: Statistische Monatshefte Niedersachsen, Heft 3/2011, Hannover 2011, S. 130 - 133.

Ausgeprägte räumliche Unterschiede

Am 9. Mai 2011 waren in Niedersachsen 132 213 Wohnungen unbewohnt.⁵⁾ Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,6 %. Weniger häufig trat der Leerstand ganzer Wohngebäude auf. Betroffen waren hiervon landesweit 28 392 Einheiten und somit 1,3 % des Gebäudebestands. Die Verteilung der unbewohnten Wohnungen zeigt ausgeprägte räumliche Unterschiede (vgl. Karte 2). In den westlichen Gebieten Niedersachsens herrschte tendenziell niedriger Leerstand, im Südosten standen hingegen relativ häufig Wohnungen leer. Von diesem augenfälligen Befund abgesehen, zeigt sich ein vielschichtiges Bild, das in diesem Beitrag anhand einer Gebietstypologie, die in einem früheren Beitrag in den Statistischen Monatsheften Niedersachsens entwickelt wurde, analysiert wird.⁶⁾ Das verwendete Vergleichsschema für die niedersächsischen Verwaltungseinheiten basiert auf einer clusteranalytischen Auswertung. Im Rahmen dieser wurden die Einheits- und Samtgemeinden anhand von Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Bildung und öffentliche Investitionen in Gruppen zusammengefasst.⁷⁾ Jede einzelne Gruppe bzw. jeder Cluster sollte dabei im Ergebnis Gebietseinheiten umfassen, die einander möglichst stark ähneln. Zugleich wurden möglichst große Unterschiede zwischen den Clustern angestrebt. Letztlich kristallisierten sich vier strukturell eigenständige Gebietstypen heraus (vgl. Karte 1).⁸⁾ Im Folgenden werden die im Rahmen der GWZ 2011 festgestellten Leerstandsquoten entlang dieser vorliegenden Cluster und der dazugehörigen Verwaltungseinheiten betrachtet:

1. Leerstandsquote am 9. Mai 2011 in den Verwaltungseinheiten nach Clusterzuordnung

Clusterzuordnung	Anzahl der Verwaltungseinheiten	Leerstandsquote
		%
Periphere Gebiete	178	3,9
Großstädtisches Umland	53	2,6
Verstädterte Gebiete	85	4,2
Prosperierende Gebiete	105	2,4
Niedersachsen	421	3,6

Eine große Zahl der Einheits- und Samtgemeinden wird im Cluster *Periphere Gebiete* zusammengefasst. Diese befinden sich zumeist abseits der Ballungszentren, in den

5) Für diese und alle folgenden Ergebnisdarstellungen gilt: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (Stand Mai 2013) für Wohngebäude (ohne Wohnheime). Ferien- und Freizeitwohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen, Diplomatenwohnungen bzw. Wohnungen ausländischer Streitkräfte wurden nicht berücksichtigt.

6) Vgl. Huter, J. / Hoffmeister, R., Wer mit Wem? – oder: was Twist, Scheeßel und Grasleben gemeinsam haben, in: Statistische Monatshefte Niedersachsen, Heft 2/2013, Hannover 2013, S. 58 - 64.

7) Die verwendeten Indikatorenwerte bilden überwiegend den Zeitraum von 2008 bis 2010 ab (vgl. ebd.).

8) Die Clusteranalyse ergab eine 4- und eine 7-Cluster-Lösung. In diesem Aufsatz findet die weniger komplexe 4-Cluster-Lösung Verwendung.

Küstenregionen, der Lüneburger Heide und in Südostniedersachsen. Kennzeichnend für diese Gebiete sind u. a. ungünstige Arbeitsmarktkennzahlen und im Vergleich zu den Landeszahlen unterdurchschnittliche Demografiewerte (z. B. ein negativer Wanderungssaldo und niedrige Geburtenzahlen). Die Leerstandsquote lag daher insgesamt erwartungsgemäß über dem Landeswert (vgl. Tabelle 1). Innerhalb dieser Gruppe zeigen sich allerdings große Unterschiede, denn nur bei etwas weniger als der Hälfte der dazugehörigen Verwaltungseinheiten lagen deutlich überdurchschnittliche Quoten von 4 % und mehr vor (vgl. Tabelle 2). Die betroffenen Gebiete befinden sich überwiegend in Südostniedersachsen. Tendenziell weniger stark von Wohnungsleerstand betroffen waren die peripheren Gebiete in Küstennähe. Möglicherweise wird dort die Herausbildung von Leerständen durch touristische Nutzungen teilweise aufgefangen.

2. Verwaltungseinheiten nach Clusterzuordnung und Leerstandsklasse am 9. Mai 2011

Clusterzuordnung	Verwaltungseinheiten mit Leerstandsquote von ... %			
	weniger als 2	2 bis unter 4	4 bis unter 6	6 und mehr
	Anzahl			
Periphere Gebiete	5	95	58	20
Großstädtisches Umland	12	36	5	-
Verstädterte Gebiete	1	28	24	32
Prosperierende Gebiete	50	47	6	2

Geringer Leerstand herrschte auch in einigen Umlandgemeinden der norddeutschen Großstädte. Diese bilden den Cluster *Großstädtisches Umland*, der durch äußerst günstige Strukturkennzahlen hervorsteicht. Es überrascht daher kaum, dass dort relativ geringe Leerstandsquoten vorgefunden wurden. Der Gesamtwert für diese Gebiete lag deutlich unter der landesweiten Rate. Es handelt sich zudem um den homogensten der vier Gebietstypen, denn die Leerstandsquote schwankt in diesem Cluster am wenigsten (vgl. Tabelle 2).

Im Gegensatz dazu stellen sich die Verhältnisse innerhalb des Clusters *Verstädterte Gebiete* differenzierter dar. Dieser umfasst in der Mehrzahl kleine bis mittelgroße Städte, aber mit Ausnahme von Wolfsburg auch alle Großstädte ab 100 000 Einwohnern. Kennzeichnend für die dazugehörigen Verwaltungseinheiten sind hohe Beschäftigungszahlen. Andere Indikatoren geben für städtische Räume typische Sozialstrukturen wieder, so dass die meisten vergleichsweise ungünstig ausfallen. Dies gilt auch für die demografischen Kennzahlen. Laut GWZ 2011 befand sich ein großer Teil des niedersächsischen Wohnungsbestands und gut die Hälfte (50,4 %) aller leerstehenden Wohnungen in diesen Gebieten. Etwa zwei Drittel der Verwaltungseinheiten wiesen deutlich überdurchschnittlichen Leerstand auf, zudem wurden in diesem Cluster die höch-

ten Einzelwerte gemessen. Aber auch niedrige Leerstandsquoten waren vertreten, insbesondere durch die Großstädte (vgl. Tabelle 3).

3. Leerstandsquote am 9. Mai 2011 in Großstädten ab 100 000 Einwohnern

Rang	Schl.-Nr.	Gebietseinheit	Leerstandsquote
			%
1	103	Wolfsburg, Stadt	3,9
2	101	Braunschweig, Stadt	3,1
3	152012	Göttingen, Stadt	3,0
4	241001	Hannover, Landeshauptstadt	3,0
5	404	Osnabrück, Stadt	2,9
6	403	Oldenburg (Oldenburg), Stadt	1,5

Den geringsten Leerstand wies der Cluster *Prosperierende Gebiete* auf. Die Verwaltungseinheiten dieses Typs charakterisieren insbesondere günstige Demografiewerte und hohe Beschäftigungszahlen. Sie konzentrieren sich stark im westlichen Niedersachsen, finden sich in einigen Fällen aber auch im Umland der großen Zentren wieder. In nur sehr wenigen Gebietseinheiten lag überhöhter Leerstand vor. Zugleich wurden dort die niedrigsten Einzelwerte gemessen.

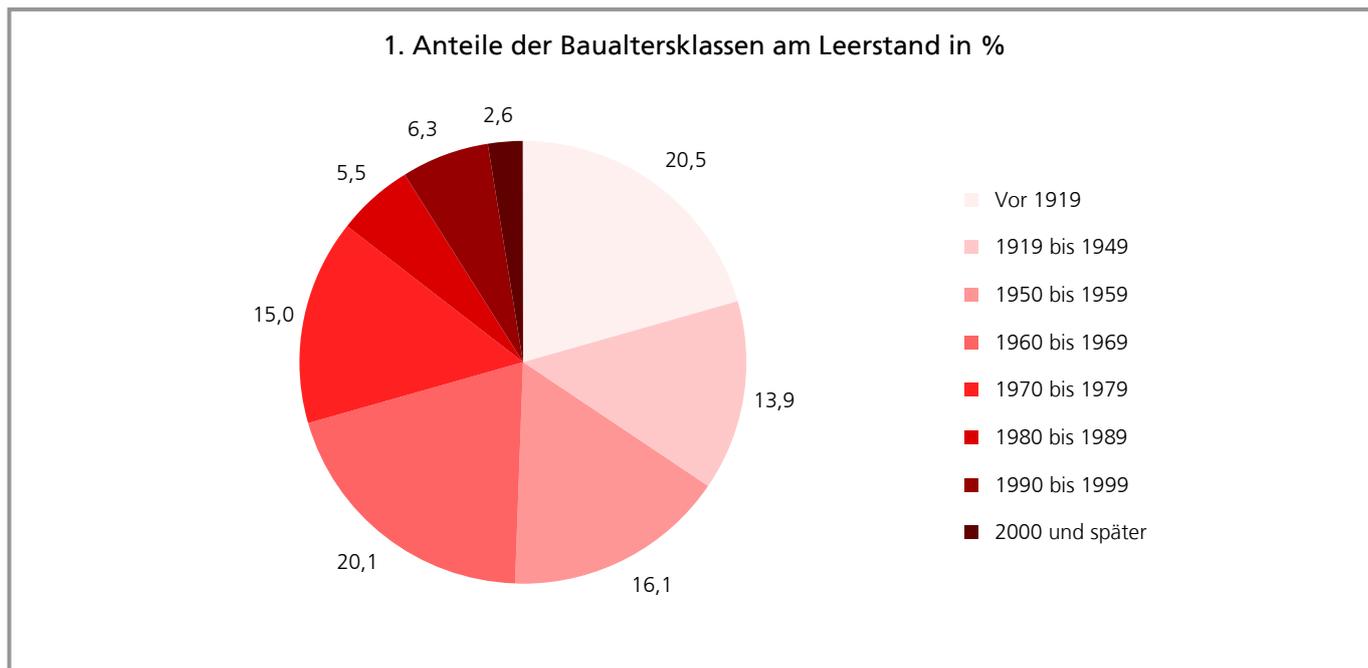
Altbauten häufiger von Leerstand betroffen

Wie dargelegt haben neben den lokalen Marktverhältnissen auch die Eigenschaften von Gebäuden und Wohnungen Einfluss auf die Wahrscheinlichkeit von Leerstand.

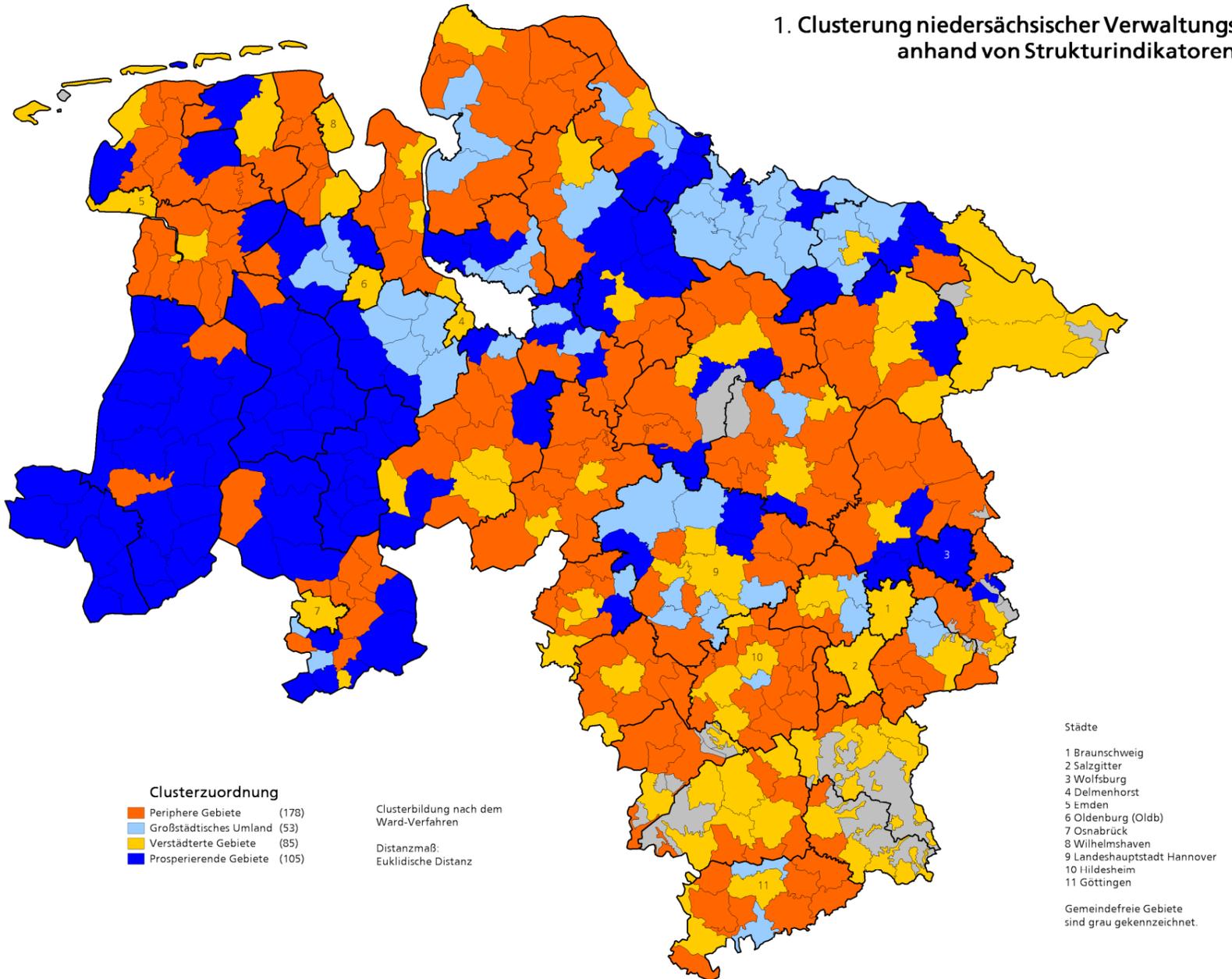
Ein Blick auf die Verteilung der Baujahre von Gebäuden mit Leerstand zeigt, dass sich etwa ein Fünftel der unbewohnten Wohnungen in sehr alten Gebäuden von vor 1919 befand (vgl. Abbildung 1). Nahezu ebenso häufig waren Gebäude aus den 1960er Jahren betroffen. Insgesamt entstanden mehr als 85 % der leer stehenden Wohnungen vor 1980. Neubauten mit Baujahr 2000 und später machten hingegen lediglich 2,6 % des Leerstandes aus.

Das Zusammentreffen von hohem Baualter und Leerstand zeigt sich bei der Betrachtung der Leerstandsquote in den einzelnen Baujahrsklassen noch deutlicher (vgl. Tabelle 4). Für Niedersachsen insgesamt lag die Leerstandsquote bei 3,6 %. In älteren Gebäuden standen jedoch deutlich häufiger Wohnungen leer, denn die Rate sinkt von der ältesten Baujahresklasse bis zur jüngsten deutlich ab. In Altbauten mit Baujahr vor 1919 lag der Wert mit 6,3 % noch weit über dem Landesdurchschnitt. In Gebäuden, die seit 2000 gebaut wurden, standen lediglich 1,1 % aller Wohnungen leer.

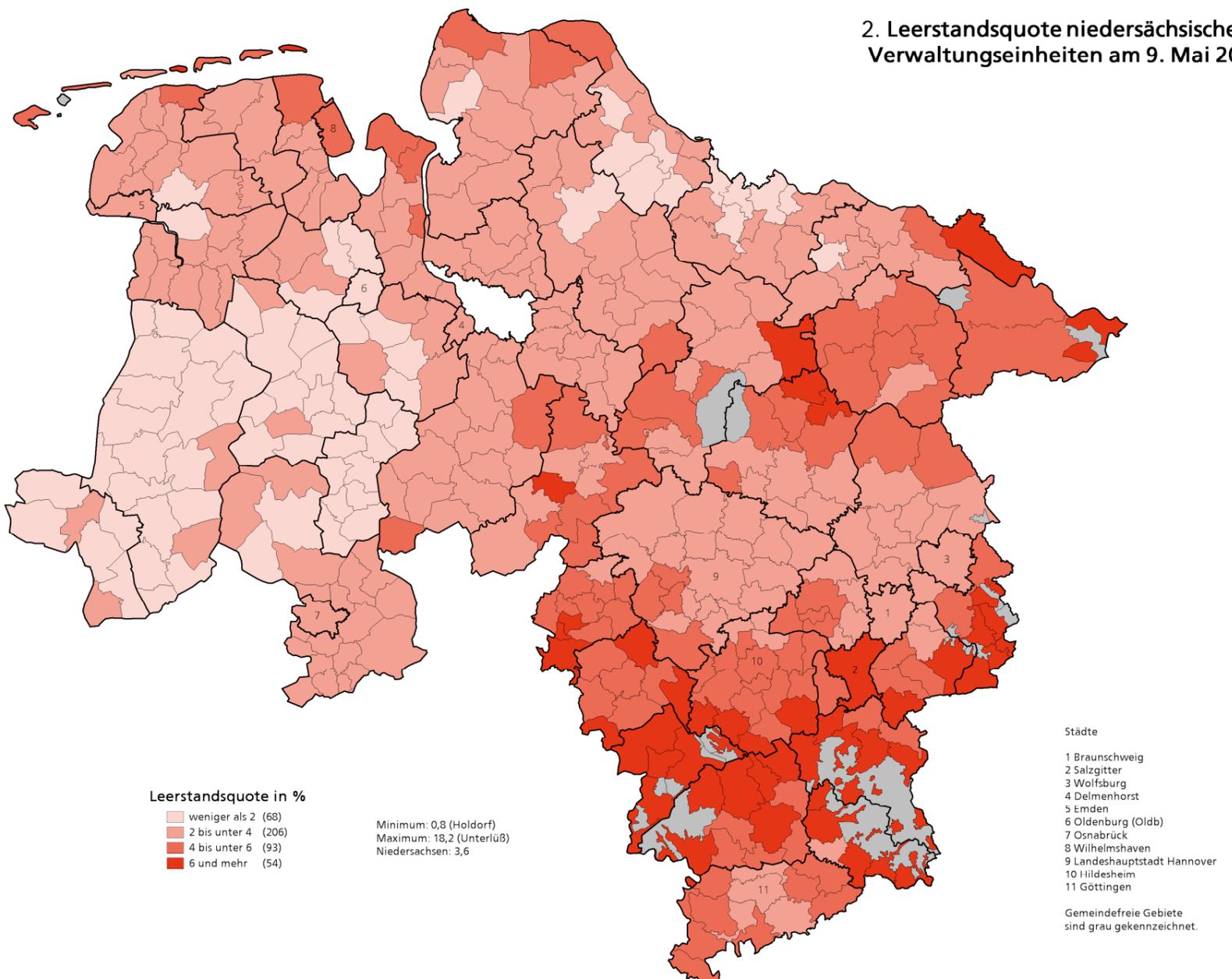
Dieser Befund ist über alle Gemeindegrößenklassen hinweg erkennbar, wobei die Höhe der Quoten variiert. In den Großstädten waren die Leerstandsraten mit insgesamt nur 2,9 % auf einem niedrigen Niveau angesiedelt. Bemerkenswert ist, dass hier die älteren Segmente weniger stark von Leerstand betroffen waren als in Gemeinden mit weniger Einwohnern. Die Ursachen hierfür können vielfältig sein. Einerseits kann der erhöhte Wohnungsbedarf in Großstädten dazu führen, dass auch defizitärer Wohnraum genutzt wird. Andererseits gelten Altbauten, die möglicherweise auch saniert sein können, in urbanen Lagen als begehrte Wohnobjekte.



1. Clustering niedersächsischer Verwaltungseinheiten anhand von Strukturindikatoren



2. Leerstandsquote niedersächsischer Verwaltungseinheiten am 9. Mai 2011



4. Leerstandsquote am 9. Mai 2011 nach Gemeindegrößenklasse und Baujahr

Gemeinden mit ... Einwohnern	Leerstandsquote								
	Wohnungen in Wohngebäuden mit Baujahr ...								Insgesamt
	vor 1919	1919 bis 1949	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 und später	
%									
unter 10 000	6,8	5,6	4,9	4,6	3,4	2,4	1,8	1,2	3,8
10 000 bis unter 50 000	7,1	5,4	4,6	4,0	3,2	2,1	1,5	1,0	3,5
50 000 bis unter 100 000	7,3	6,6	7,2	4,7	3,2	1,9	1,8	1,2	4,6
100 000 und mehr	3,7	3,2	3,0	3,4	3,4	1,5	1,4	1,0	2,9
Niedersachsen	6,3	5,1	4,5	4,1	3,3	2,1	1,6	1,1	3,6

Hoher Leerstand in großen Gebäuden

In Niedersachsen befanden sich etwa 42 % aller Wohnungen in Einfamilienhäusern, von den leer stehenden Wohnungen hingegen nur etwa 19 %. Demgegenüber machten Mehrfamilienhäuser den Großteil des Leerstands aus: Mehr als die Hälfte aller leer stehenden Wohnungen befand sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Auch Zweifamilienhäuser waren mit einem Anteil von 26 % hier häufiger vertreten als im Gesamtbestand (18 %).

Bei Betrachtung der Leerstandsquoten entlang der Gebäudegrößen bestätigt sich, dass nur vergleichsweise wenige Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leer standen. In diesem Segment lag die Leerstandsquote mit 2,6 % merklich unterhalb der niedersächsischen Gesamtquote. Die Werte in kleineren Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohnungen sowie in sehr großen Gebäuden mit 20 und mehr Wohnungen waren demgegenüber niedersachsenweit stark erhöht. Hier standen 5,9 bzw. 5,6 % der Wohnungen leer. Mittelgroße Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 12 bzw. 13 bis 19 Wohnungen wiesen mit Leerstandsquoten von jeweils 3,6 % hingegen durchschnittliche Werte auf.

Bezieht man zusätzlich die Gemeindegröße in die Analyse mit ein, wird erneut die Sonderstellung der Großstädte deutlich. In Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern variierte die Leerstandsquote weniger stark entlang der

Gebäudegröße als in bevölkerungsärmeren Gebieten. Nur die sehr großen Gebäude mit 20 und mehr Wohneinheiten waren dort besonders stark von Leerstand betroffen. Hohe Quoten wies dieses Segment auch in den kleineren Gemeinden auf, gleichwohl es quantitativ dort eine untergeordnete Rolle spielte, denn mehr als die Hälfte des leer stehenden Wohnraums in diesen Großgebäuden befand sich in den Großstädten.

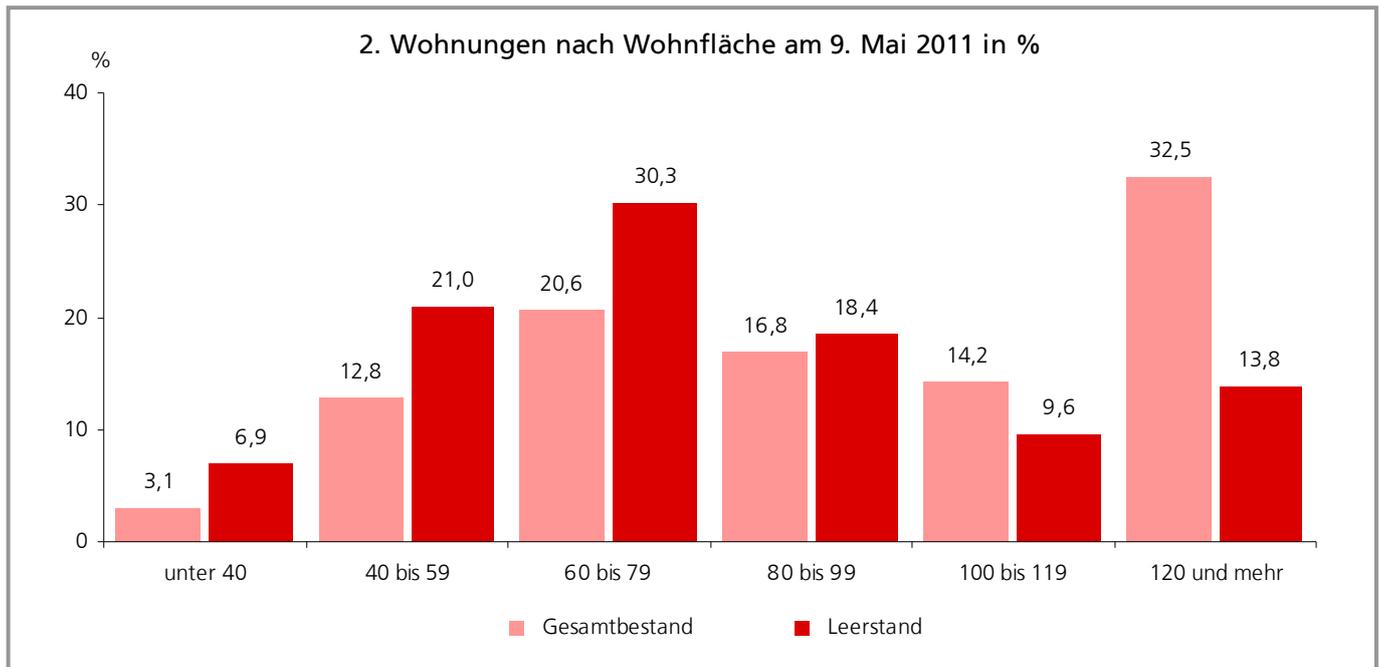
Leer stehende Wohnungen sind oft kleiner ...

Neben den aufgezeigten Auffälligkeiten bei den Gebäudemerkmalen offenbarten leer stehende Wohnungen auch bezüglich ihrer Größe Besonderheiten. Niedersachsenweit betrug die durchschnittliche Wohnfläche in allen Wohnungen 101,5 m², in den leer stehenden Wohnungen hingegen nur 80,8 m². Unbewohnte Wohnungen waren demnach um etwa ein Fünftel kleiner.

Während im Gesamtbestand nur etwas mehr als ein Drittel der Wohnungen kleiner als 80 m² war, traf dies im Leerstand auf fast 60 % der Wohnungen zu. Gleichzeitig wiesen nur etwa 14 % des Leerstands Wohnflächen von 120 m² und mehr auf, während dies für rund ein Drittel des Gesamtbestands galt. Die Unterschiede hinsichtlich der Wohnflächen können auch darauf zurückgeführt werden, dass Mehrfamilienhäuser, die tendenziell aus kleineren Wohneinheiten bestehen, häufiger von Leerstand betroffen waren als Ein- oder Zweifamilienhäuser.

5. Leerstandsquote am 9. Mai 2011 nach Gemeindegrößenklasse und Gebäudegröße

Gemeinden mit ... Einwohnern	Leerstandsquote					
	Wohnungen in Wohngebäuden mit ... Wohnungen					Insgesamt
	1 und 2	3 bis 6	7 bis 12	13 bis 19	20 und mehr	
%						
unter 10 000	2,9	7,9	7,1	9,4	8,7	3,8
10 000 bis unter 50 000	2,5	5,9	4,3	4,3	6,1	3,5
50 000 bis unter 100 000	2,5	7,1	5,1	4,2	5,5	4,6
100 000 und mehr	2,3	3,2	2,5	2,9	5,3	2,9
Niedersachsen	2,6	5,9	3,6	3,6	5,6	3,6

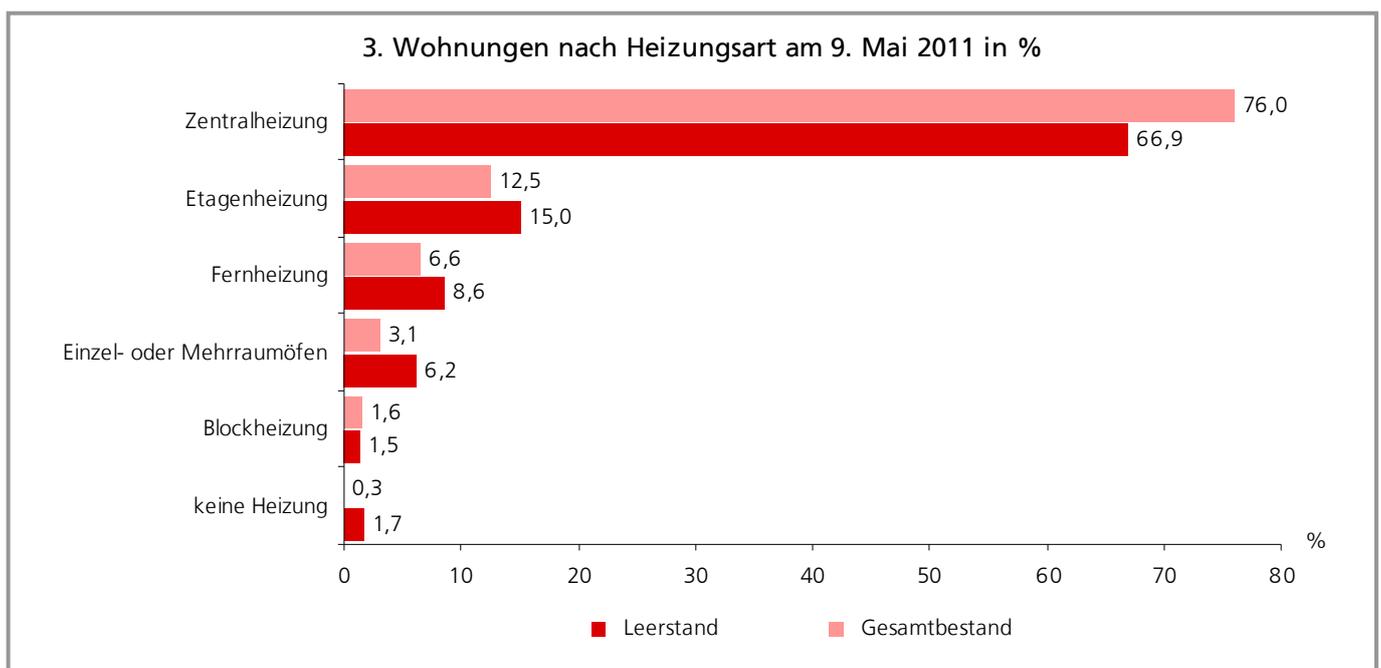


... und weniger gut ausgestattet

Neben der Wohnfläche verfügten leer stehende Wohnungen über weitere Besonderheiten. Hierzu zählen die Art der Beheizung und die sanitäre Ausstattung. So kamen leer stehende Wohnungen häufiger ohne Heizung aus (vgl. Abbildung 3). Auch eine in der Regel qualitativ schlechte Ausstattung mit Einzel- oder Mehrraumöfen trat wesentlich häufiger auf als dies im Gesamtbestand der

Fall war. Diese Art der Beheizung umfasst auch sogenannte Nachtspeicherheizungen.

Bezüglich der sanitären Ausstattung zeigte sich ein ähnliches Bild. Rund 4 800 der leer stehenden Wohnungen entsprachen nicht dem modernen Standard, d.h. sie verfügten über keine Badewanne oder Dusche innerhalb der abgeschlossenen Wohnung.



Fazit

Innerhalb Niedersachsens zeigten sich große regionale Unterschiede hinsichtlich des Auftretens von Wohnungsleerstand. Die Befunde fügen sich gut in das Bild der niedersächsischen Verwaltungseinheiten ein, welches die verwendete Gebietstypologie auf Basis der Clusteranalyse von wirtschafts- und sozialstatistischen Merkmalen zeichnete. Es ist Ausdruck räumlich differenzierter Wachstums- und Schrumpfungsprozesse. Niedrige und hohe Leerstände wurden in nahezu allen Landesteilen und sowohl in verstädterten als auch in eher ländlich geprägten Räumen

vorgefunden. Niedriger Leerstand und damit Hinweise auf Wohnraummangel wurde unter den Einheits- und Samtgemeinden seltener vorgefunden als stark erhöhter Leerstand, so dass das Gesamtbild der niedersächsischen Verwaltungseinheiten vor allem durch regional auftretende Überangebote an freiem Wohnraum geprägt war. Zudem zeigt die Analyse leer stehender Objekte, dass diese tendenziell ein höheres Baualter aufweisen, sich öfter in größeren Gebäuden befinden, über weniger Wohnfläche verfügen und häufiger schlecht ausgestattet sind. Auf den großstädtischen Wohnungsmärkten sind diese strukturellen Unterschiede zwischen bewohnten und unbewohnten Beständen weniger stark ausgeprägt.
