



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

PROGNOSE: TROTZ 50.000 JÄHRLICHEN WOHNUNGSABGÄNGEN DAUERHAFTER LEERSTAND VON 14 PROZENT

24.08.2006 Fachinformation

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. in Dresden hat eine Studie mit dem Titel "Deutschland 2050 - Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsbestand" veröffentlicht. Insbesondere die Aussagen zum ostdeutschen Wohnungsmarkt decken sich mit den Befürchtungen des BBU. Zunächst nehmen die Autoren der Veröffentlichung eine Bestandsaufnahme des jetzigen Wohnungsbestandes, - leerstandes sowie der derzeitigen Bevölkerungs- und Haushaltezahlen in Deutschland differenziert nach neuen und alten Bundesländern vor. Grundlage für die Aussagen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Leerstandsentwicklung bis zum Jahr 2050 bilden die Daten der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Für Ost- und Westdeutschland liegen danach drei Prognosevarianten vor (positiv, mittel, negativ). In den ostdeutschen Ländern sinkt in allen Varianten und über alle betrachteten Jahre hinweg die Bevölkerungszahl. "Der Bevölkerungsverlust bis 2020 bewegt sich zwischen 1,5 und 2,0 Millionen Personen und bedeutet einen anteiligen Rückgang zwischen 11% und 14%. Bis 2050 könnte Ostdeutschland je nach Variante sogar 23,2% bis 35,3% seiner Bevölkerung verlieren. Trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in Deutschland wird bis 2020 dennoch mit einer steigenden Zahl von Haushalten gerechnet. Nach 2020 gehen die Experten von einer Stagnation bzw. einem Rückgang der Haushaltszahlen aus. Für Ostdeutschland wird diese Trendwende bereits früher erwartet. Danach könnte sich die Zahl der Haushalte in den neuen Bundesländern bereits 2020 um 360.000 bis 590.000 Haushalte verringert haben. Im Jahr 2050 gibt es in Ostdeutschland nach dieser Studie 1 bis 1,8 Millionen Haushalte weniger als heute. Und genau diese Zahl ist die für die Wohnungswirtschaft relevant. Der Wohnungsleerstand wird bei den getroffenen Annahmen zu Wohnungszugängen und - abgängen sowie Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung bis zum Jahr 2050 konstant bei 14 Prozent bleiben, die Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern wird bei 18 Prozent stagnieren. "Ein höherer Rückgang der Zahl der Wohnungsleerstände erscheint in Anbetracht der demographischen Entwicklungen nicht realistisch. Gebäude können nur abgerissen werden, wenn sie vollständig leer gezogen sind. Das erforderliche Umzugsmanagement bei einer zunehmenden flächenhaften Verteilung der Leerstände wird komplizierter und die Abrisskosten unter Einbeziehung der Kapitalkosten werden wesentlich höher, ab der 2. Dekade stehen bereits sanierte Bestände zur Disposition." Der BBU geht davon aus, dass zumindest im Land Brandenburg sanierte Wohnungsbestände bereits vor Ablauf der ersten Dekade abgerissen werden müssen. Zur Reduzierung der Wohnungsleerstandsquote in Ostdeutschland auf zehn Prozent wäre es notwendig, die Wohnungsabgangszahlen deutlich zu erhöhen. Sollte die Stadtumbauförderung also nicht konsequent in bisherigem Umfang fortgesetzt werde, droht der Rückgang der Wohnungsabgangsquote und damit verbunden ein erheblicher Anstieg des Leerstandes." In Ostdeutschland stellt der Wohnungsleerstand, der gegenwärtig rund 14% des Bestandes betrifft, ein langfristiges Problem dar. Besonders die Mehrfamilienhausbestände sind davon betroffen. Dort steht zurzeit fast jede fünfte Wohnung leer. (...) Um die Wohnungsleerstandsquote auf dem derzeitigen Stand von 14% zu stabilisieren, müssten die Abgangszahlen dauerhaft bis zum Jahr 2050 bei 50.000 Wohnungen pro Jahr liegen. Ob diese Abgangszahlen erreicht werden, ist sehr stark von den finanziellen Rahmenbedingungen und der Förderung durch Bund und Länder abhängig, d.h. ob die Förderung des Stadtumbaus in Ostdeutschland auch nach 2009 weitergeführt wird. Weitere Szenarien machen deutlich, dass sich bei einem geringeren Bevölkerungsrückgang die Wohnungsleerstandsquote bis 2050 halbieren könnte und bei

höherem Bevölkerungsrückgang um die Hälfte steigen würde. (...) Deutlich wird, dass der Umbauprozess in Ostdeutschland nicht in dieser Dekade abgeschlossen sein wird und dass der Rückbau, Umbau und Neubau des Bestandes die entscheidenden Handlungsfelder für die langfristige Bestandsentwicklung bis 2050 sein werden." Auch der BBU fordert seit geraumer Zeit, den Stadtumbauprozess auch über 2009 hinaus mit Fördermitteln zu unterstützen. Nur die kurzfristigen kleinen Erfolge im Auge zu haben und danach die Förderpolitik auszurichten, wäre fatal und würde den Stadtumbauprozess zu Erliegen bringen. Die Veröffentlichung kann zum Preis von 4 Euro zzgl. Versandkosten bestellt werden bei Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. Frau Gisela Richter Weberplatz 101217 Dresden

<https://bbu.de/beitraege/prognose-trotz-50000-jaehrlichen-wohnungsabgaengen-dauerhafter-leerstand-von-14-prozent>