Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BBSR-Analyse: Leerstand hält sich hartnäckig

14.08.2024 Fachinformation

Eine räumliche Analyse von Zensus-Daten zeigt, wie stark die Regionen von Wohnungsleerstand betroffen sind und in welchen Gegenden Wohnungen besonders lange ungenutzt bleiben.

Bundesweit standen laut Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus zum Stichtag 15. Mai 2022 1,9 Millionen Wohnungen leer. Das entspricht einem Anteil von 4,3 % in Wohngebäuden. Gegenüber dem Zensus 2011 nahm die Zahl der leerstehenden Wohnungen um knapp 100.000 Wohnungen zu. Der Anstieg ist auf eine Zunahme in den westdeutschen Bundesländern zurückzuführen. Die Leerstandsquote blieb allerdings unverändert, da auch der Wohnungsbestand wuchs.

In den westdeutschen Bundesländern standen 1,35 Millionen Wohnungen beziehungsweise 4 % der Wohnungen leer, in Ostdeutschland 577.000 Wohnungen beziehungsweise 6,3 %.

In strukturschwachen Gegenden ist Leerstand stark ausgeprägt

Während in den kreisfreien Städten und ihrem Umland freie Wohnungen rar sind, steht in einigen Landkreisen abseits der Ballungsräume mehr als jede zehnte Wohnung leer. Die höchsten Anteile weisen die Landkreise Altenburger Land (14,6 %), Zwickau und der Vogtlandkreis (jeweils 12,8 %), die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau (12,5 %) sowie der Landkreis Görlitz (11,9 %) auf. Am Ende der Liste stehen Hamburg (1,9 %), Berlin, Münster, Kiel und Rosenheim (jeweils 2 %). Zahlreiche Umlandkreise der größten deutschen Städte und der wachstumsstarken kleineren Großstädte liegen nur geringfügig darüber. Beispiele sind die Landkreise Segeberg, Pinneberg und Stormann im Hamburger Umland oder die Landkreise Coesfeld und Steinfurt bei Münster.

Aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 geht hervor, dass der so genannte strukturelle Leerstand weit verbreitet ist: So stand zum Zeitpunkt der Erhebung mehr als die Hälfte (55 %) der ungenutzten Wohnungen seit zwölf Monaten oder länger leer, in den ostdeutschen Ländern waren es sogar 61 %. Nicht nur in den ostdeutschen Kreisen, sondern auch in einigen Landkreisen in Bayern, Rheinland-Pfalz, dem Saarland und Hessen ist der Anteil der schon seit einem Jahr oder länger leerstehenden Wohnungen überdurchschnittlich hoch. In den Landkreisen Sonneberg (Thüringen), Altenburger Land (Thüringen), Saale-Orland-Kreis (Thüringen), Tirschenreuth (Bayern) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (Bayern) stehen sogar mehr als drei Viertel der ungenutzten Wohnungen seit einem Jahr oder länger leer.

„Abwanderung und fehlende Konkurrenzfähigkeit des Wohnraums wirken gerade in den strukturschwachen Gegenden einer Reduzierung von Leerstand entgegen. Daneben kann der Bau von neuen Wohnungen in Regionen mit geringer Nachfrage den Leerstand erhöhen und die Vermietbarkeit von wenig marktgängigen Immobilien erschweren“, sagt BBSR-Experte Matthias Waltersbacher. „Der strukturelle Leerstand ist hartnäckig und wird sich kurzfristig kaum spürbar abbauen lassen. Die Politik in Bund, Ländern und Kommunen ist gefragt, weiterhin insbesondere Klein- und Mittelstädte abseits der Metropolen mit Hilfe der Städtebauförderung als Wohn- und Arbeitsorte zu stärken und die Stadt- und Ortskerne auch als Orte für das Wohnen attraktiver zu machen. Die Förderung von Wohneigentum sollte künftig noch stärker den Fokus auf den Erwerb von Immobilien im

Bestand legen“, so Waltersbacher.

Informationen zur Leerstandsdauer und zu Leerstandsgründen hat das Statistische Bundesamt auf der Website des Zensus 2022 veröffentlicht.

Quelle: BBSR