



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Ergebnisse für Deutschland zum Wohnungsleerstand aus den Zensusdaten 2022

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung
Herbsttagung 21./22 November 2024

Hamburg, 22. November 2024

Matthias Waltersbacher

Wohnungsleerstand – (k)ein Thema für die Wohnungsmarktbeobachtung

- **Knappheiten, Bezahlbarkeit, Neubau, Zuwanderung oder Umlandwanderung sind medial präsenste Themen**
- **Mit der Veröffentlichung der Zensusergebnisse ist Leerstand wieder häufiger ein Thema**
- **Wohnungsleerstand ist ein Hinweis, dass Angebot und Nachfrage nach Wohnraum vielerorts auseinanderdriften**
- **Wohnungsleerstand ist ein Indikator, dass in Regionen die Nachfrage rückläufig ist bzw. sich anderen Wohnungsangeboten zuwendet**
- **Wohnungsleerstand ist auch ein Potenzial, das für den Wohnungsmarkt genutzt werden sollte (Stichwort: Ersatz für Wohnungsneubau)**
- **Geringer Wohnungsleerstand ist in angespannten Märkten ein Indikator für den Grad der Anspannung**

Wohnungsleerstand im Zensus 2022

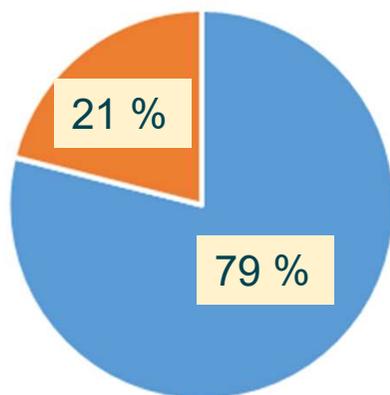
- **Am 25. Juni 2024 veröffentlichten die Statistischen Ämter erste Ergebnisse des Zensus 2022 im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)**
- **Folgende Merkmale wurden erhoben:**
 - Anzahl leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum
 - Leerstandsquoten in Wohngebäuden
 - Dauer des Leerstands
 - Gründe des Leerstands
- **Weitere Ergebnisse des Zensus folgten im Juli mit der Freischaltung der Online-Zensusdatenbank, danach nach und nach Auffüllung der Datenbank**
- **Weitere Ergebnisse hat BBSR im Rahmen von Sonderauswertungen vom Statistischen Bundesamt erhalten**
- **Analysen des BBSR sind Teil der BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, fließen zudem in die wohnungspolitischen Weichenstellungen des Bauministeriums ein (Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung)**

Wohnungsleerstand im Zensus 2022

- **Der Wohnungsleerstand in Deutschland betrug am 15. Mai 2022 1,925 Mio. Das waren 4,5 % der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum bzw. 4,3 % der Wohnungen in Wohngebäuden**
- **Leerstandsquote und Leerstand:**
- **Westdeutschland: 4 % bzw. 1,35 Mio. Wohnungen**
- **Ostdeutschland: 6,4 % (ohne Berlin 7,7 %) bzw. knapp 577 Tsd. Wohnungen**

Wohnungsl Leerstand Ost / West

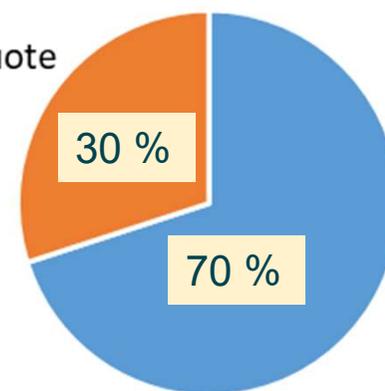
Anteil am Wohnungsbestand 2022



■ Westdeutschland ■ Ostdeutschland

Anteil am Wohnungsleerstand 2022

Leerstandsquote
6,4 %

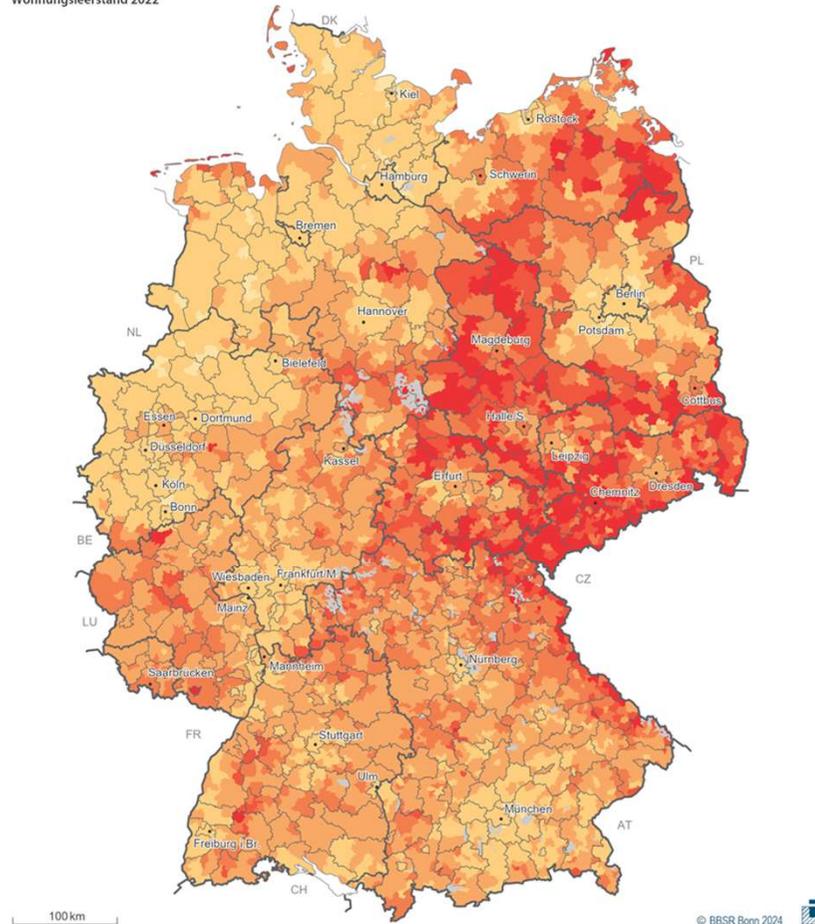


Leerstandsquote
4,0 %

■ Westdeutschland ■ Ostdeutschland

Wohnungsleerstand nach Kreisen

Wohnungsleerstand 2022



Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum
(ohne privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen) 2022 in %

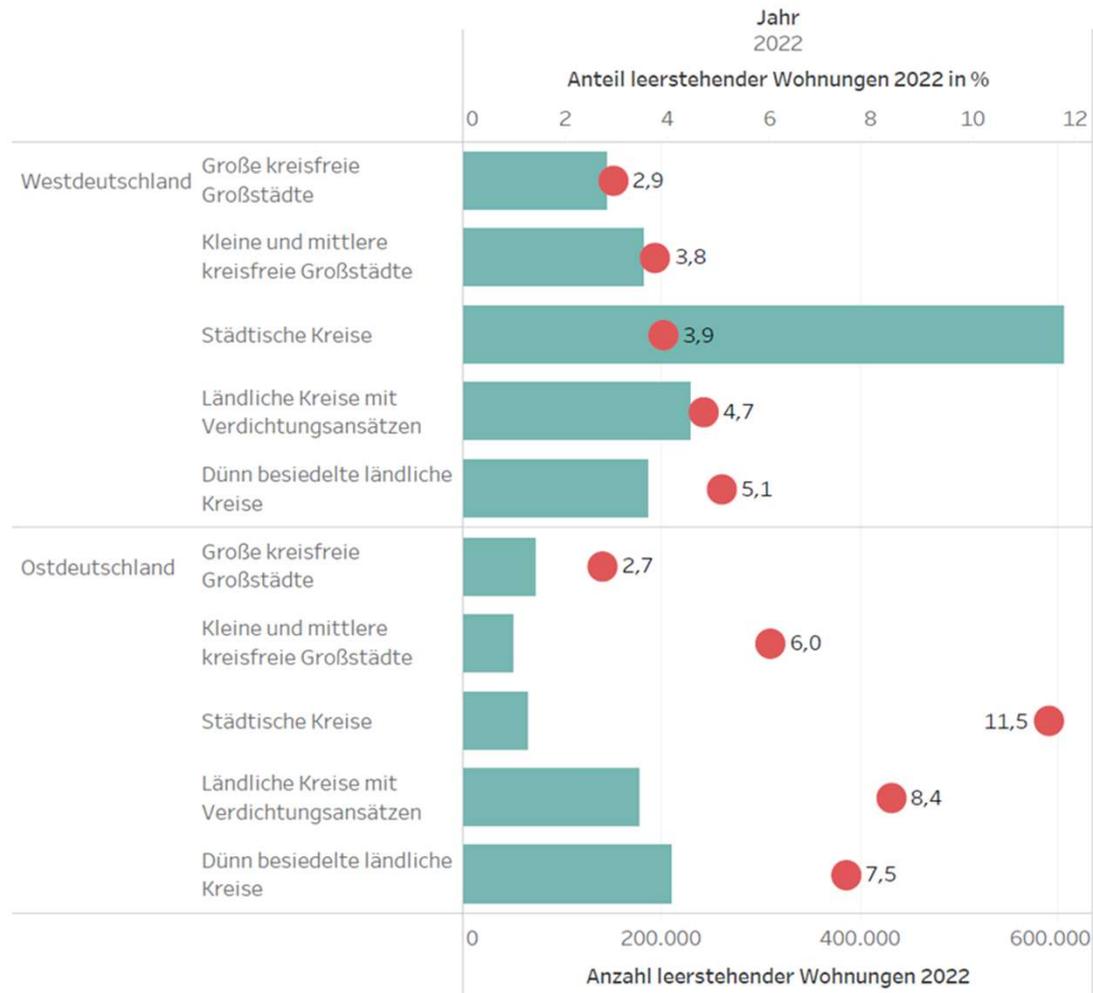


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbearbeitung, Statistisches Bundesamt, Zensus 2022
Geometrische Grundlage: VG5000 (Verbandsgemeinden), Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

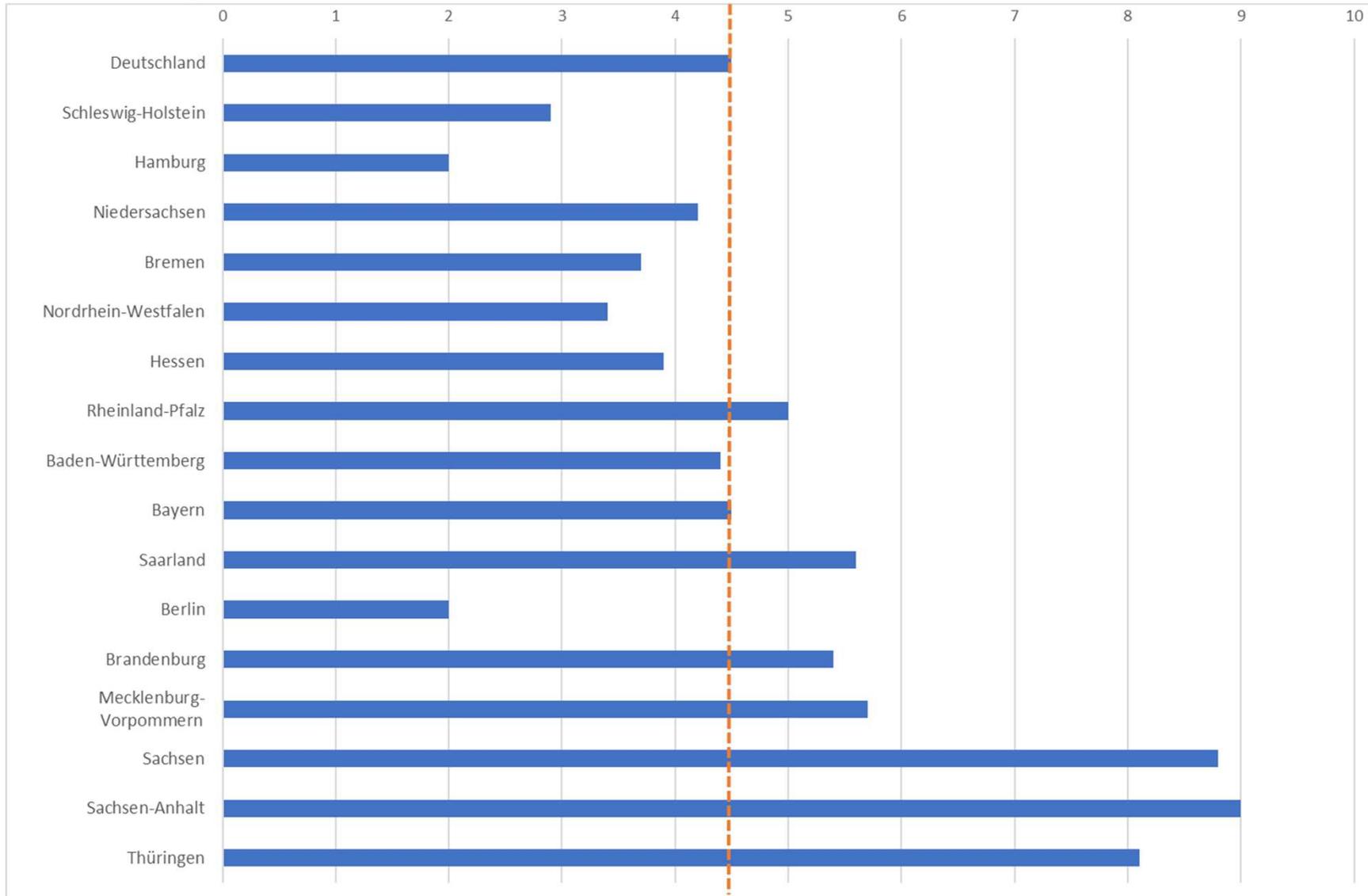
© BBSR Bonn 2024

Wohnungsleerstand und –Quote nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

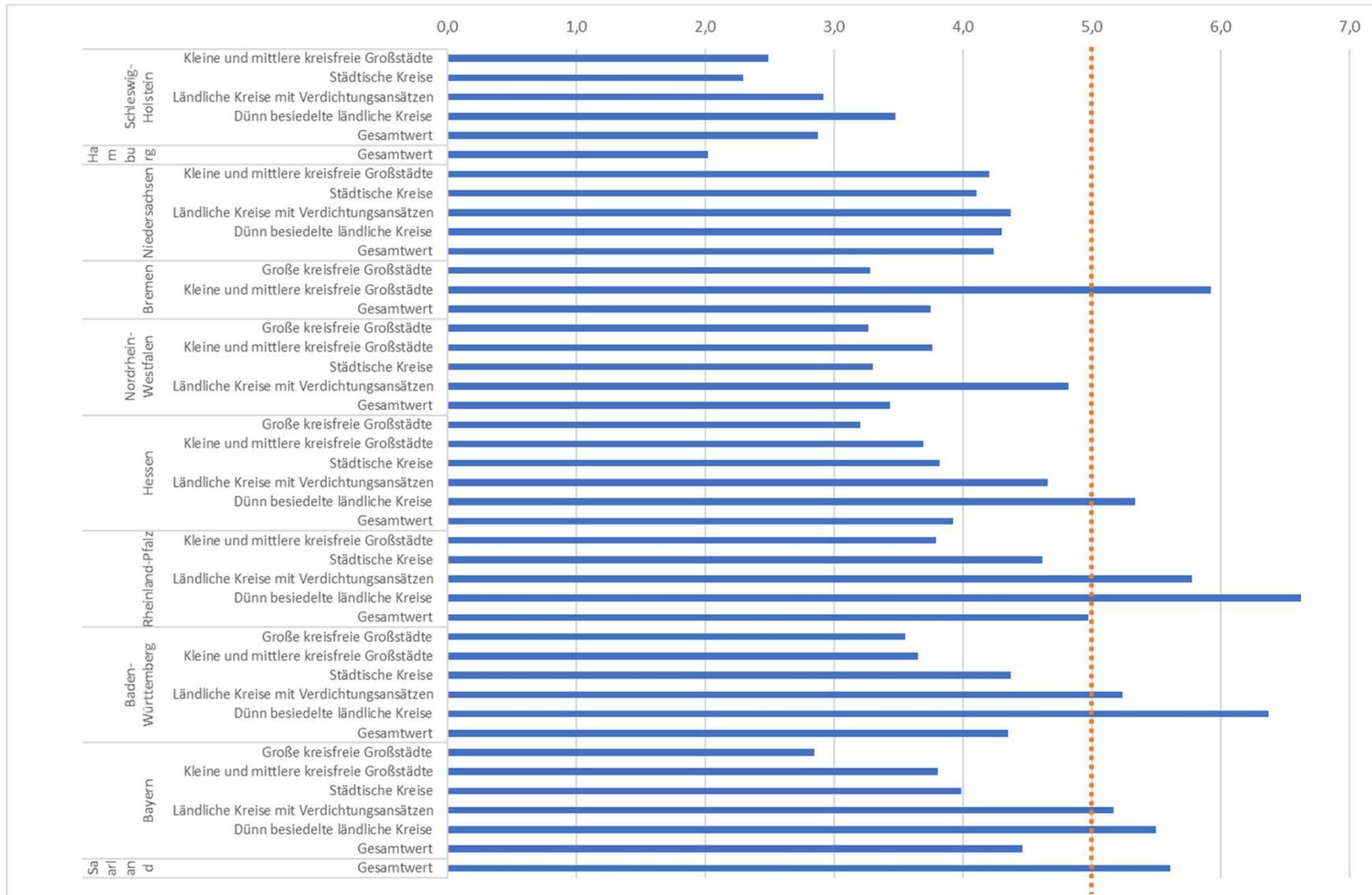
Anzahl leerstehender Wohnungen und Leerstandsquoten nach differenzierten siedlungsstrukturellen Kreistypen in West- und Ostdeutschland 2022



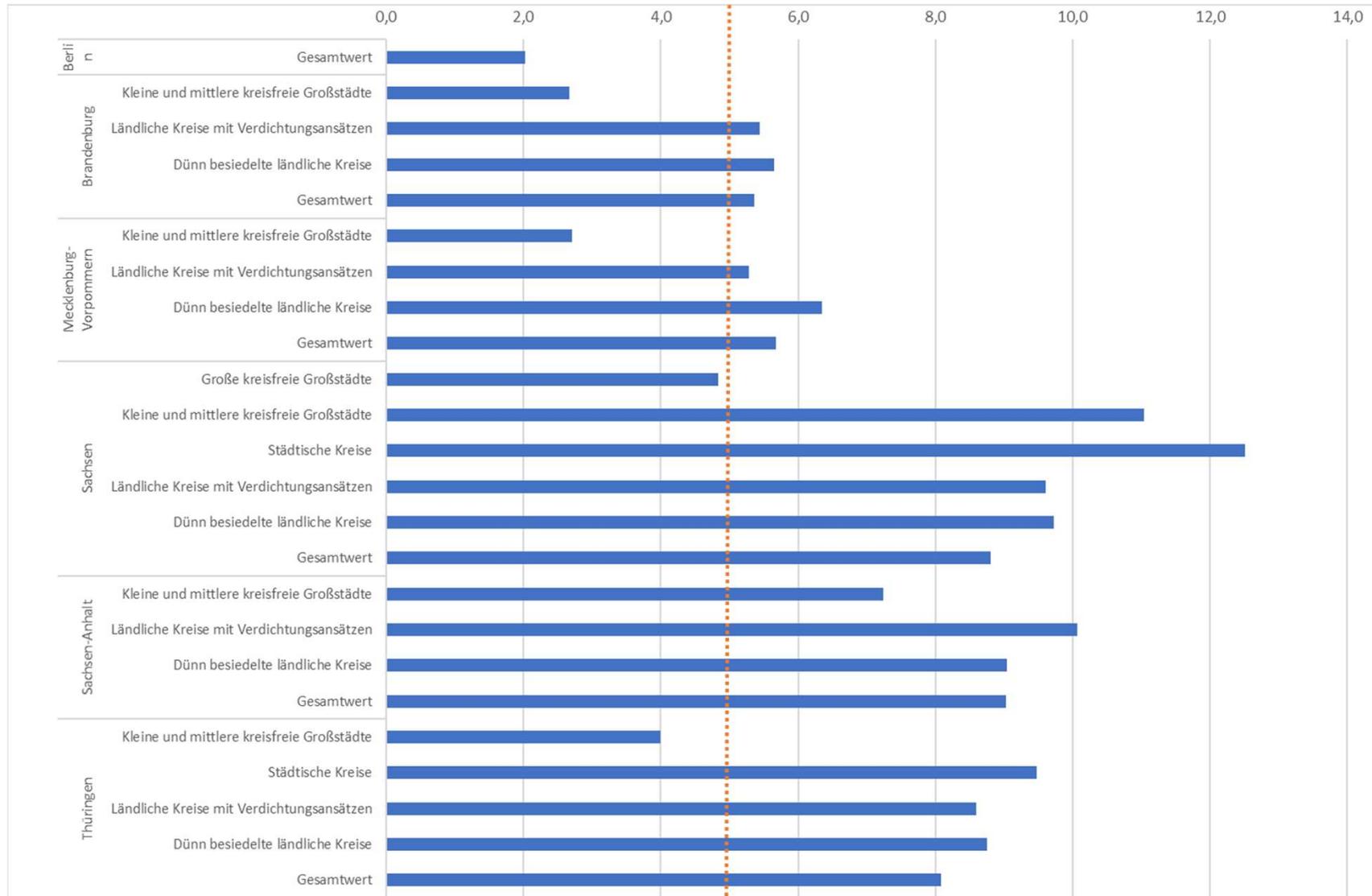
Wohnungsleerstandsquote nach Bundesländern



Leerstandsquote nach siedlungsstr. Kreistypen und Bundesländern - West

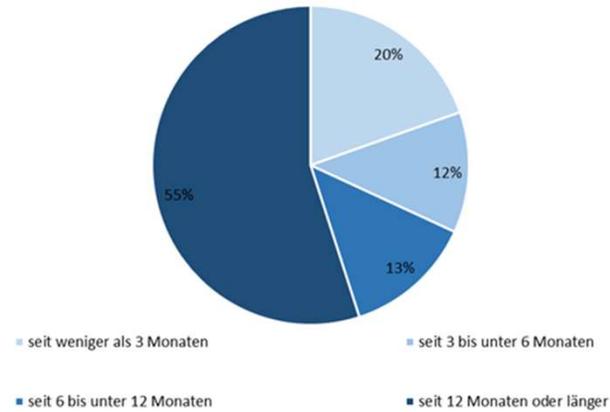


Leerstandsquote nach siedlungsstr. Kreistypen und Bundesländern - Ost



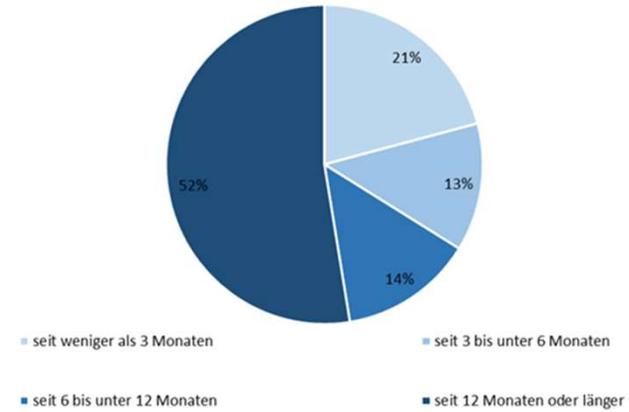
Dauer des Leerstandes

Dauer von Wohnungsleerständen in Deutschland



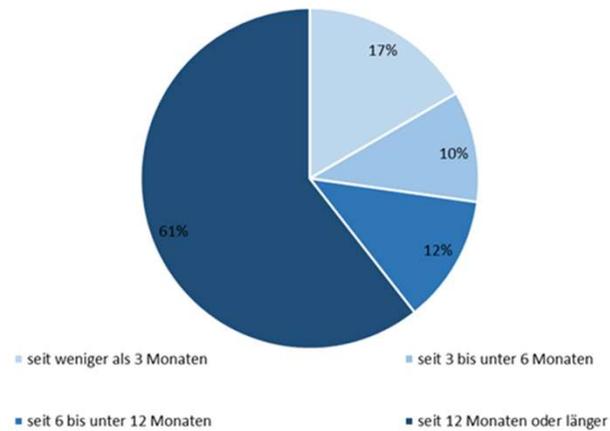
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung

Dauer von Wohnungsleerständen in Westdeutschland



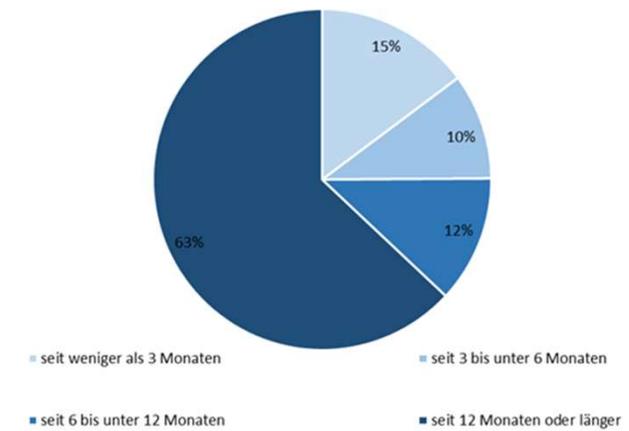
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung

Dauer von Wohnungsleerständen in Ostdeutschland



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung

Dauer von Wohnungsleerständen in Ostdeutschland (ohne Berlin)

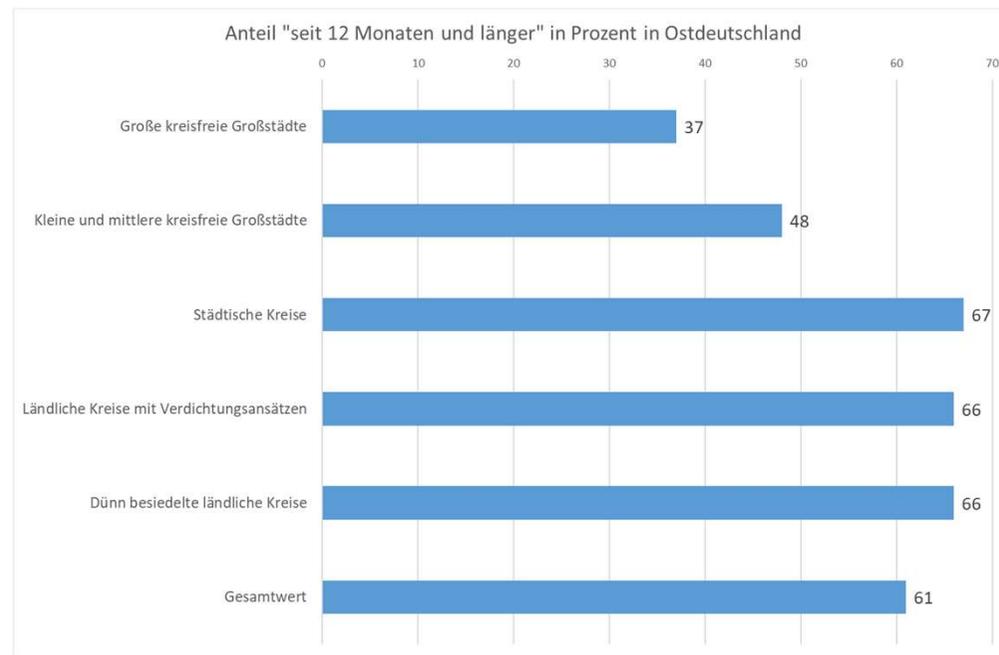


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung

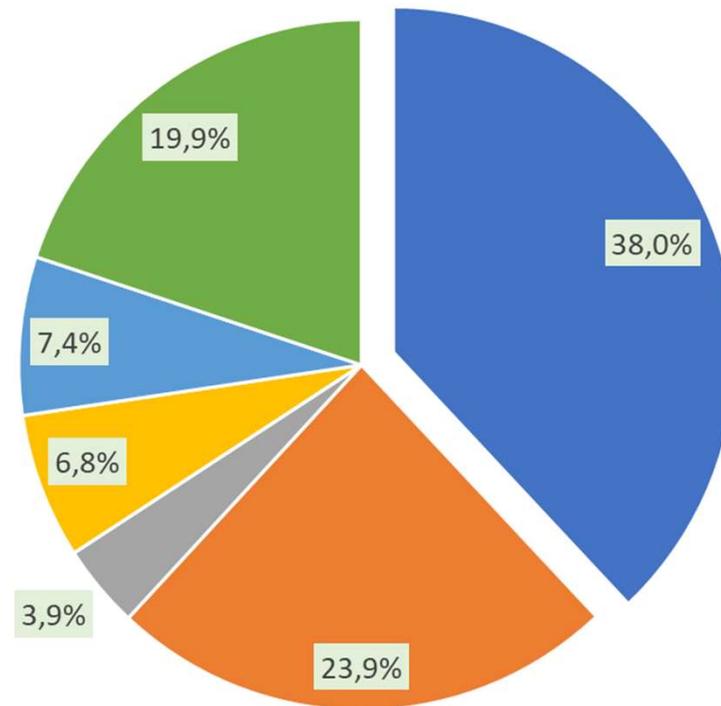
Dauer des Leerstandes

- **Insgesamt recht hohe Anteile von Leerstand, der seit 12 Monaten oder länger besteht**
- **In Ostdeutschland ist der Anteil mit 61 % (ohne Berlin: 63 %) höher als in Westdeutschland**
- **In Kreisen mit hohen Leerstandsquoten sind auch die Anteile von langfristigem Leerstand höher**
- **Nach Kreistypen ausgewertet, sind es in Westdeutschland die dünn besiedelten ländlichen Kreis, in Ostdeutschland die städtischen Kreise mit den höchsten Anteilen**

Dauer des Leerstandes



Leerstandsgründe

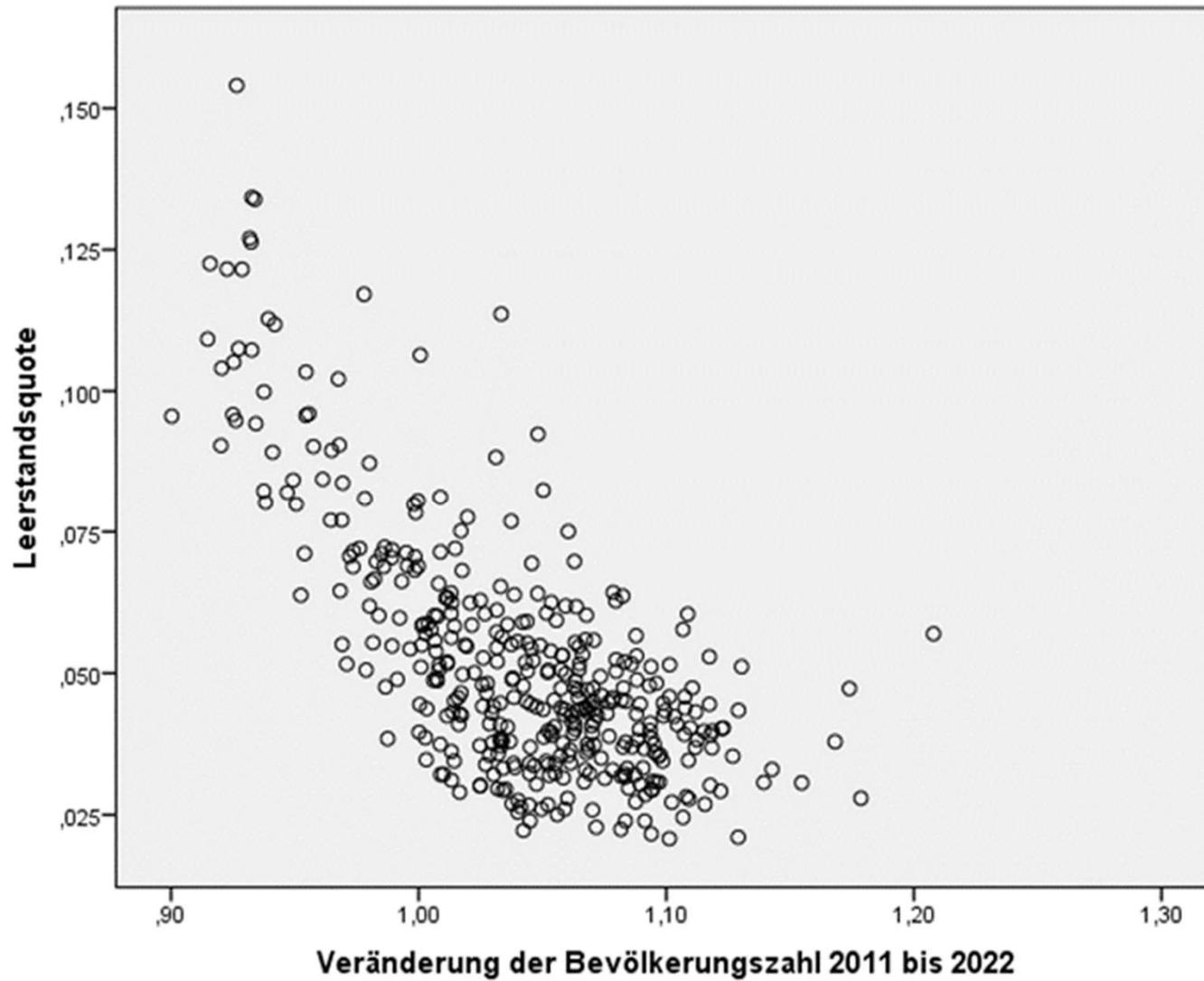


- innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar
- laufende bzw. geplante Baumaßnahmen
- geplanter Abriss oder Rückbau
- Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung
- künftige Selbstnutzung
- sonstiger Grund

Stadt- und Landkreise: Typen von Leerstand (Clusterung)

- Für eine Typisierung von Leerstands-Städten und –Kreisen bietet es sich an, weitere Kreisdaten, die mit der Höhe der Leerstandsquote korrelieren, heranzuziehen
- Deswegen wurde der Clusteranalyse eine Regressionsanalyse vorgeschaltet, um den erklärenden Einfluss von vorliegenden weiteren (amtlichen) Daten darzustellen
- Es zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre den größten Zusammenhang mit dem Leerstand hat

Stadt- und Landkreise: Typen von Leerstand (Clusterung)

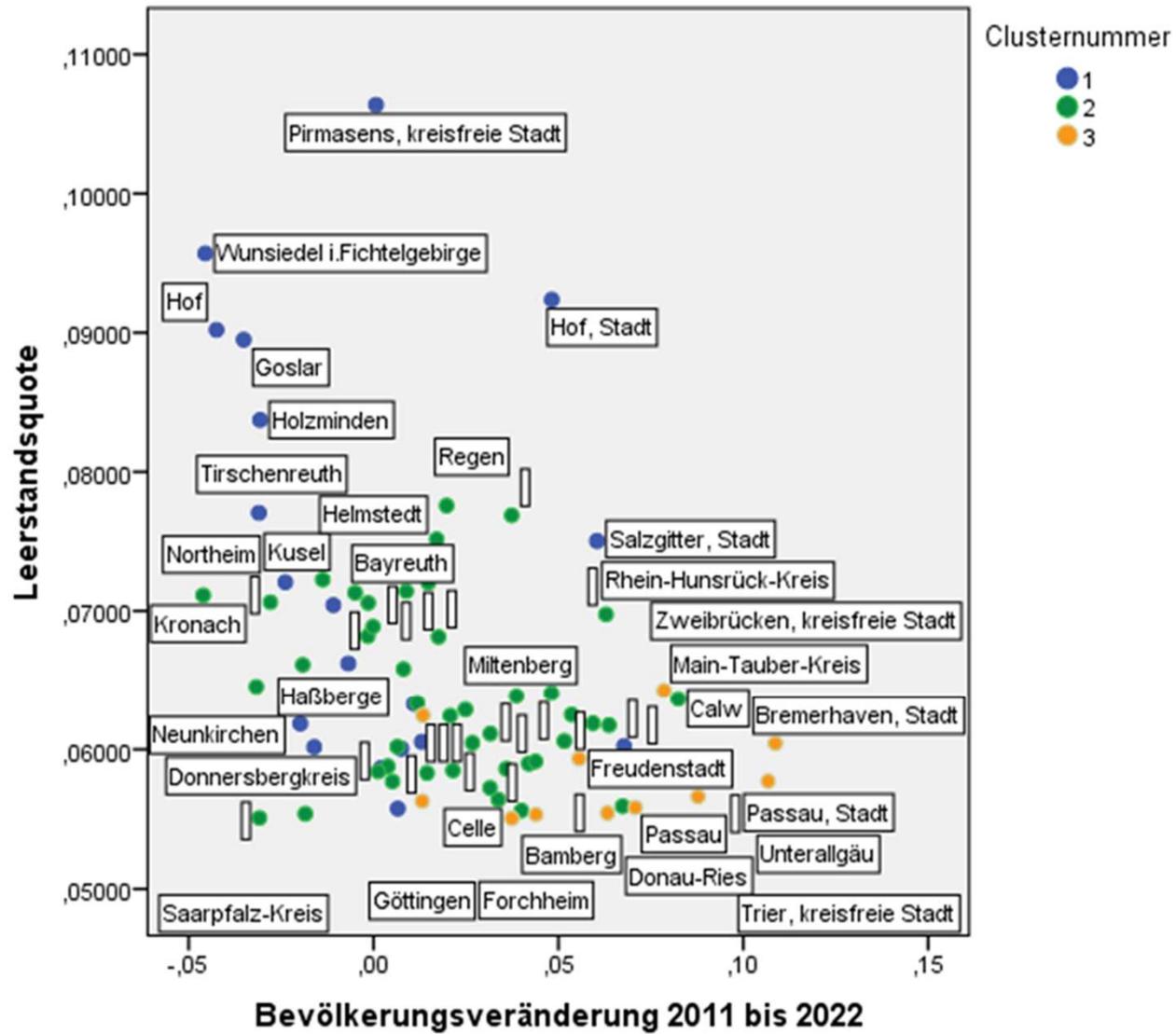


Stadt- und Landkreise: Typen von Leerstand (Clusterung)

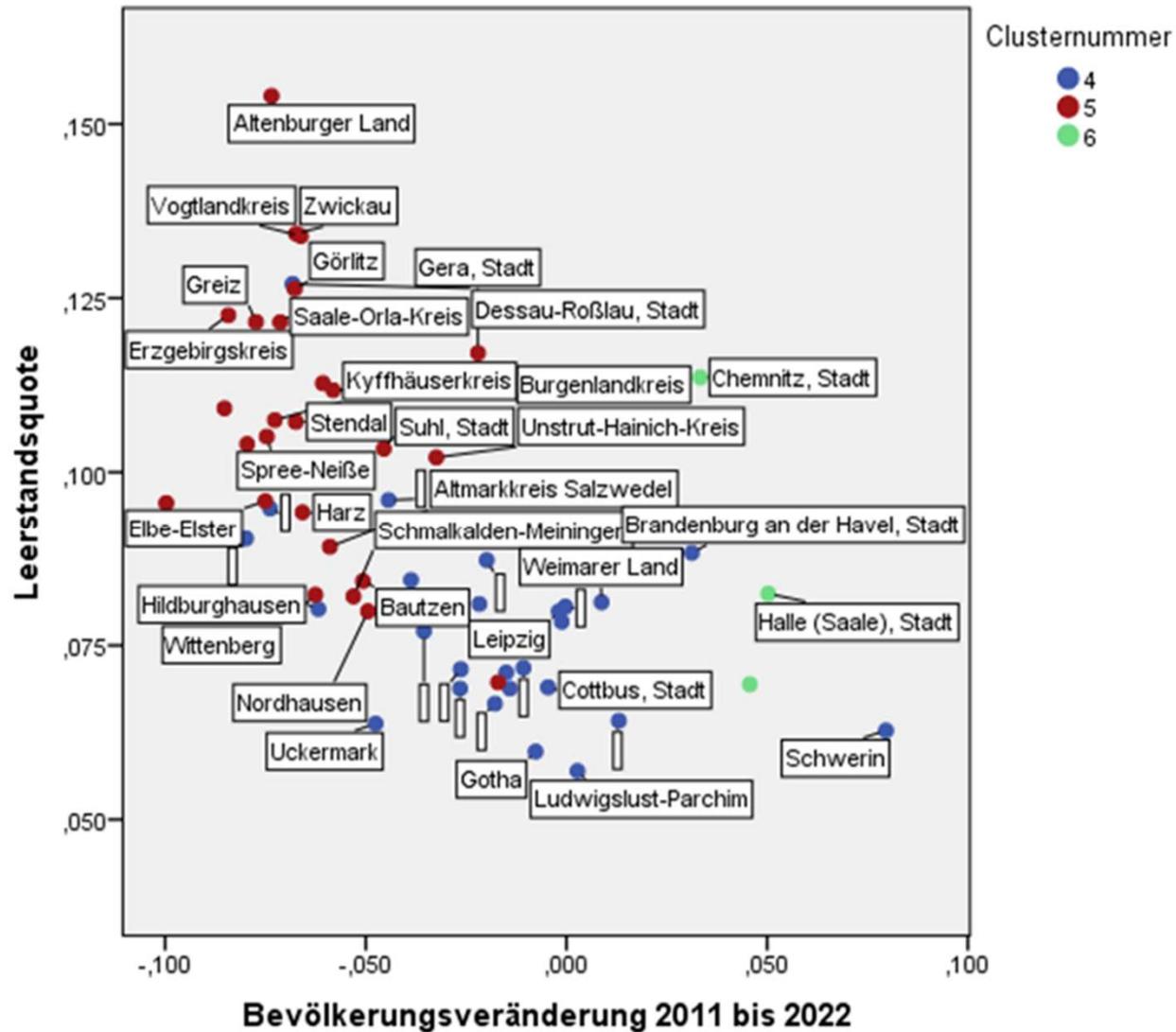
- **Weitere Rahmendaten mit Korrelation zur Leerstandshöhe sind**
 - **der Anteil des älteren Wohnungsbestandes (vor 1919),**
 - **die aktuelle Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich,**
 - **das Mietniveau,**
 - **der Kreistyp (Großstadt, Ländlich) und**
 - **West/Ost**
- **Mit diesen Variablen können bei einer Regression mehr als 80% der Streuung des Leerstandes erklärt werden (Kreisdaten)**

	Leerstands-Quote	Kreistyp	Anteil älterer Wohnungsbestand	Bevölkerungs-dynamik	Einfamilien-hausneubau	Mietniveau	Beispiele
Westdeutschland							
Cluster 1	erhöht	ländlich bis städtisch	relativ hoch	schrumpfend oder stagnierend	gering	niedrig	Salzgitter, Northeim, Lüchow-Dannenberg, Wilhelmshaven, Birkenfeld, Pirmasens, Zweibrücken, Stad Hof, Landkreis Hof, Wunsiedel
Cluster 2	leicht erhöht	ländlich	gering	leicht wachsend	eher hoch	durchschnittlich	Ahrweiler, Cochem-Zell, Rhein-Hunsrück-Kreis, Kaiserslautern, Kusel, Freudenstadt, Rottweil, Freyung-Grafenau, Regen, Coburg
Cluster 3	geringfügig erhöht	ländlich	gering	deutlich wachsend	eher hoch	erhöht	Bamberg, Forchheim, Miltenberg, Unterallgäu, Trier, Baden-Baden, Göttingen, Calw, Waldshut, Passau
Ostdeutschland							
Cluster 4	erhöht	ländlich bis städtisch	relativ hoch	schrumpfend oder stagnierend	gering	niedrig	Nordsachsen, LK Leipzig, Sächsische Schweiz, Stadt Cottbus, Weimarer Land, Brandenburg (Havel), Börde
Cluster 5	sehr hoch	ländlich	sehr hoch	schrumpfend	gering	sehr niedrig	Anhalt-Bitterfeld, Spree-Neiße, Stendal, Kyffhäuserkreis, Salzlandkreis, Burgenlandkreis, Mittelsachsen, Altenburger Land
Cluster 6	erhöht	Großstadt	erhöht	wachsend	gering	eher gering	Stadt Chemnitz, Magdeburg, Halle (Saale), Leipzig

Leerstandscluster in Westdeutschland



Leerstandscluster in Ostdeutschland



Zusammenfassung:

- **Der Leerstand von 1,9 Mio. Wohnungen ist beachtlich**
- **Ostdeutschland ist weiterhin stärker betroffen, aber der Westen holt auf**
- **Regional sind es vor allem Abwanderungsgebiete mit erhöhtem Leerstand, aber auch Städte und Kreise mit höheren Altbaubeständen, z.T. auch Nachkriegsbeständen oder Plattenbauten**
- **Erhebliche Anteile der Leerstände stehen mind. 12 Monate und länger leer, vor allem in Gebieten mit hohem Leerstand**
- **Sorgenkinder:**
 - **Regionen, die deutlich erhöhte Leerstände aufweisen (7,8 oder mehr %)**
 - **Städte mit bestimmten Wohnungsbeständen (Altbau, Nachkrieg, Platte)**
 - **Regionen mit Bevölkerungswachstum und erhöhter EFH-Bautätigkeit (Donut)**

Kontakt:

Matthias Waltersbacher(BBSR) > Tel. 0228 99401-2610 > matthias.waltersbacher@bbr.bund.de