

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

Messung und Entwicklung des Leerstands in Deutschland

Forum KomWoB:

34. Treffen der AG Methoden

Protokoll des Forum KomWoB:
Kommentare/Notizen aus
Rückfragen und Diskussion

Dr. Reiner Braun

Düsseldorf, 20. Mai 2015

Datenquellen für die Leerstandsanalyse

Datenquellen: bundesweit flächendeckende Daten

Quelle	Methodik			Ergebnisse	
	Maß	Basis	Umfang	Anteil	Index
Zensus 2011 (Z11)	total	A	Vollerhebung Vermieterbefragung	4,4%	100
darunter: Geschosswohnungen				5,2%	100
kleinräumige + kommunenscharfe Auswertung möglich, Zusammenhang mit vielen anderen Merkmalen					
Mikrozensus 2010** (MZ)	total	B1	1% Stichprobe Bewohnerbefragung bzw. Einschätzung von außen	8,4%	191
kreisscharfe Auswertung möglich, Zusammenhang mit vielen anderen Merkmalen					
CEL 2011	markt- aktiv	B2	Stichprobe (ca. 4% aller Geschosswhg.)	3,4%	65
CBRE-empirica-Leerstandsindex					
GdW-Unternehmen 2011	total	C	Vollerhebung (nur Mitglieder)	5,0%	96
Ebene Bund+Bundesländer					

GdW-Wert: in D-West und D-Ost jeweils niedriger als Zensus+CEBRE, nur in der Summe höher (Übergewicht D-Ost wg. hohem Marktanteil dort mit dortigen hohen Leerstandsquoten)

rel. hoher statist. Zusammenhang zwischen Zensus und CBRE-Index außer in D-Ost: dort viele nicht marktaktive Leerstände, d.h. im CBRE nicht erfasst

A: Wohnungen in Wohngebäuden laut Wohnungszählung

B1: Wohnungen laut Wohnungsfortschreibung

B2: Geschosswohnungen laut Wohnungsfortschreibung (CBRE)

C: Wohnungen von Mitgliedsunternehmen inkl. für dritte verwaltete Wohnungen

Datenquellen: lokale Daten

Stromzähler: etablierte Methode, s. Erfahrungen auf komwob.de

■ Strom-/Heiz-/Wasserzählermethode

- Abgemeldete Zähler / Minderverbrauch.

■ Daten der Müllentsorgung

- Nicht-Vorhandensein von Mülltonnen.

■ Begehung

- Augenscheinnahme (Gardinen/Blumen, Name an der Klingel).

hoher Aufwand, nicht immer treffsicher, in Kombination mit anderen Methoden sinnvoll (Lücken schließen)

■ Befragung von Wohnungseigentümern

- vorteilhaft bei „Oligopolen“

Befragungen: Gute Methode generell in **Ostdeutschland**, wo es einige große Vermieter und deutlich weniger private Vermieter als im Westen gibt.

■ Mathematische Schätzungen

- adressscharfer Abgleich Melderegister/Wohnungsbestand

Schätzung: hoher datentechn. Aufwand beim 1. Mal, Fortschreibung einfacher. Nur Kommunen mit abgeschotteter Statistikstelle

■ Abfragen bei kommunalen Funktionsträgern

- Ortsvorsteher/Bürgermeister in kleineren Gemeinden.

sinnvoll bei sehr kleinen Kommunen oder Ortsteilen.

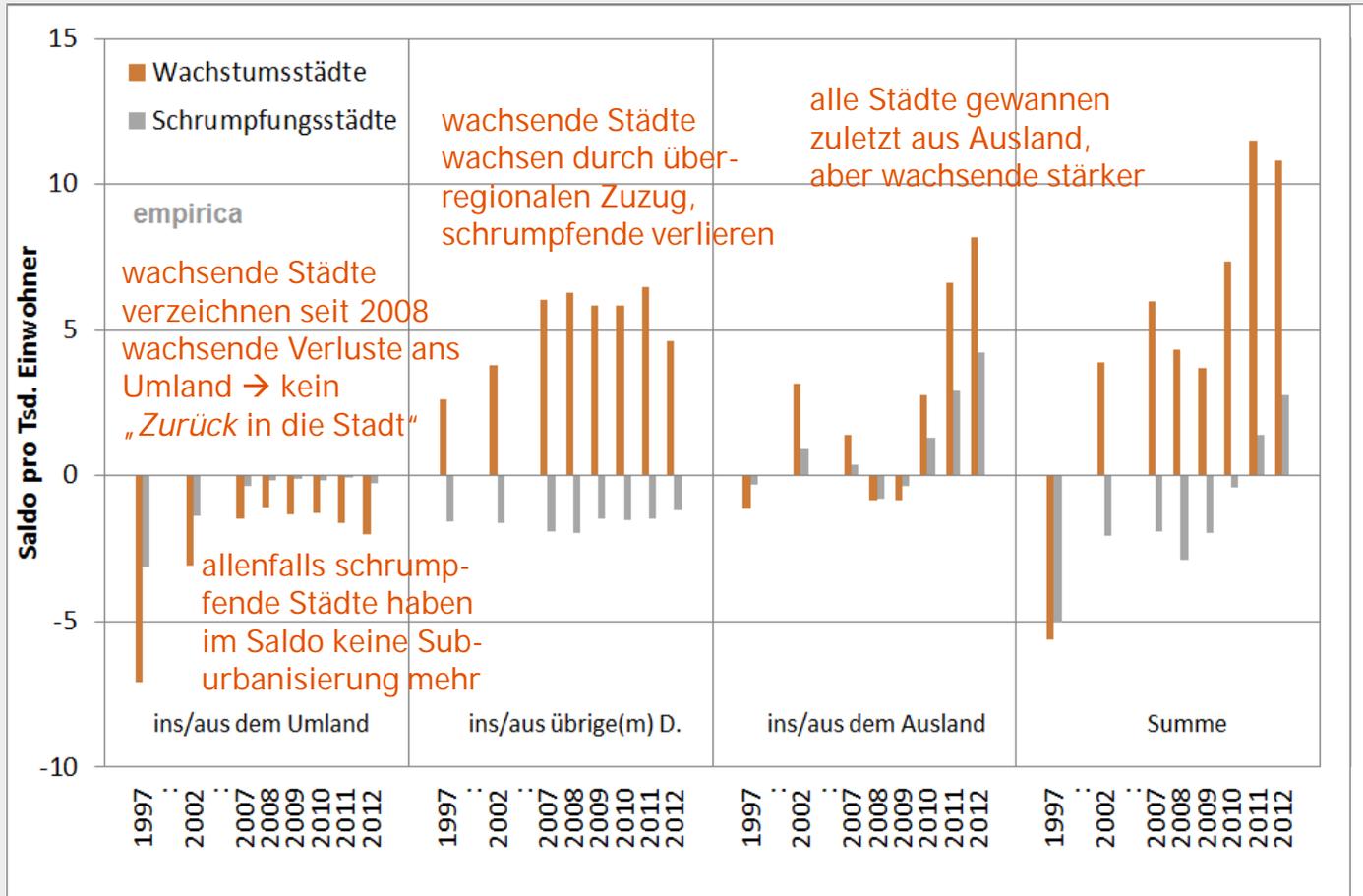
Wasserzähler: Vorteil gegenüber Stromzählermethode: Nur ein Anbieter vor Ort.

Nachteil: Außer bei Neubauten meist nur 1 Zähler pro Haus, d.h. nur völlig leer-stehende Gebäude könnten identifiziert werden. → Okay für Einfamilienhausgebiete, aber: bereits tropfende Wasserhähne ziehen relevanten Verbrauch nach sich.

Müll: Vorteil: ein Anbieter bei Restmülltonne, Pflichtabnahme für alle Haushalte, kein Geringverbraucherproblem. **Nachteil:** Wie bei Wasser nur komplett leer-stehende Gebäude identifizierbar → gute Methode für kleine Kommunen und EFH-Gebiete, besonders in **Kombination** mit **Begehung** oder **Vermieterbefragung**

Entwicklung der Wohnungsüberhänge (=potenzielle Leerstände)

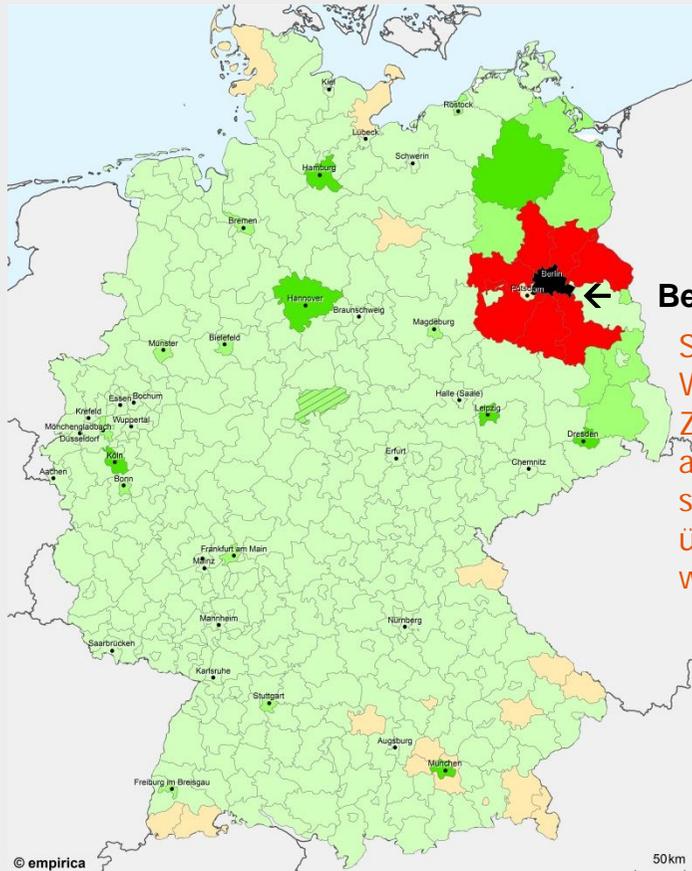
Nicht „zurück“ in die Stadt, sondern „Landflucht“ Umlandwanderung und überregionale Wanderung in kreisfreien Städten



Im Saldo wuchsen zuletzt auch schrumpfende Städte wieder, allerdings ausschließlich aus dem Ausland
 → Sondereffekt, der vermutlich nicht lange dauern wird. Geht aber in aktuelle Prognosen ein, die damit tendenziell zu optimistisch sind
 → Wohnungspolitik dort nicht deswegen wieder auf Wachstum umsteuern!

Wachstumsstädte (Schrumpfungsstädte): Veränderung Einwohnerzahl 2007-12 >+1% (<-1%); n=51 (30) von 107 kreisfr. Städten

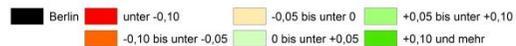
Nicht „zurück“ in die Stadt, sondern „Landflucht“ Beispiel: Berlin und Bielefeld



Berlin

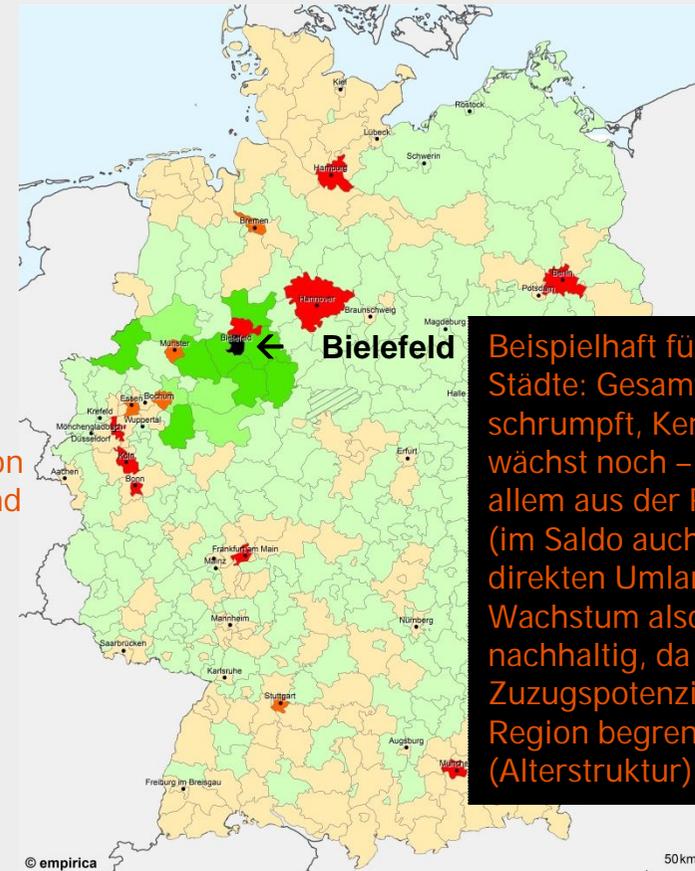
Spill-over-Effekt:
Wachstum durch
Zuwanderung von
außerhalb der Region
schwapt ins Umland
über, Gesamtregion
wächst

Wanderungssaldo 2008-2012 je 1.000 Einwohner der Stadt p.a.



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen.

LK Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager (Schräffur).



Bielefeld

Beispielhaft für ähnliche
Städte: Gesamtregion
schrumpft, Kernstadt
wächst noch – aber vor
allem aus der Region
(im Saldo auch aus dem
direkten Umland).
Wachstum also nicht
nachhaltig, da
Zuzugspotenzial aus der
Region begrenzt ist
(Alterstruktur)

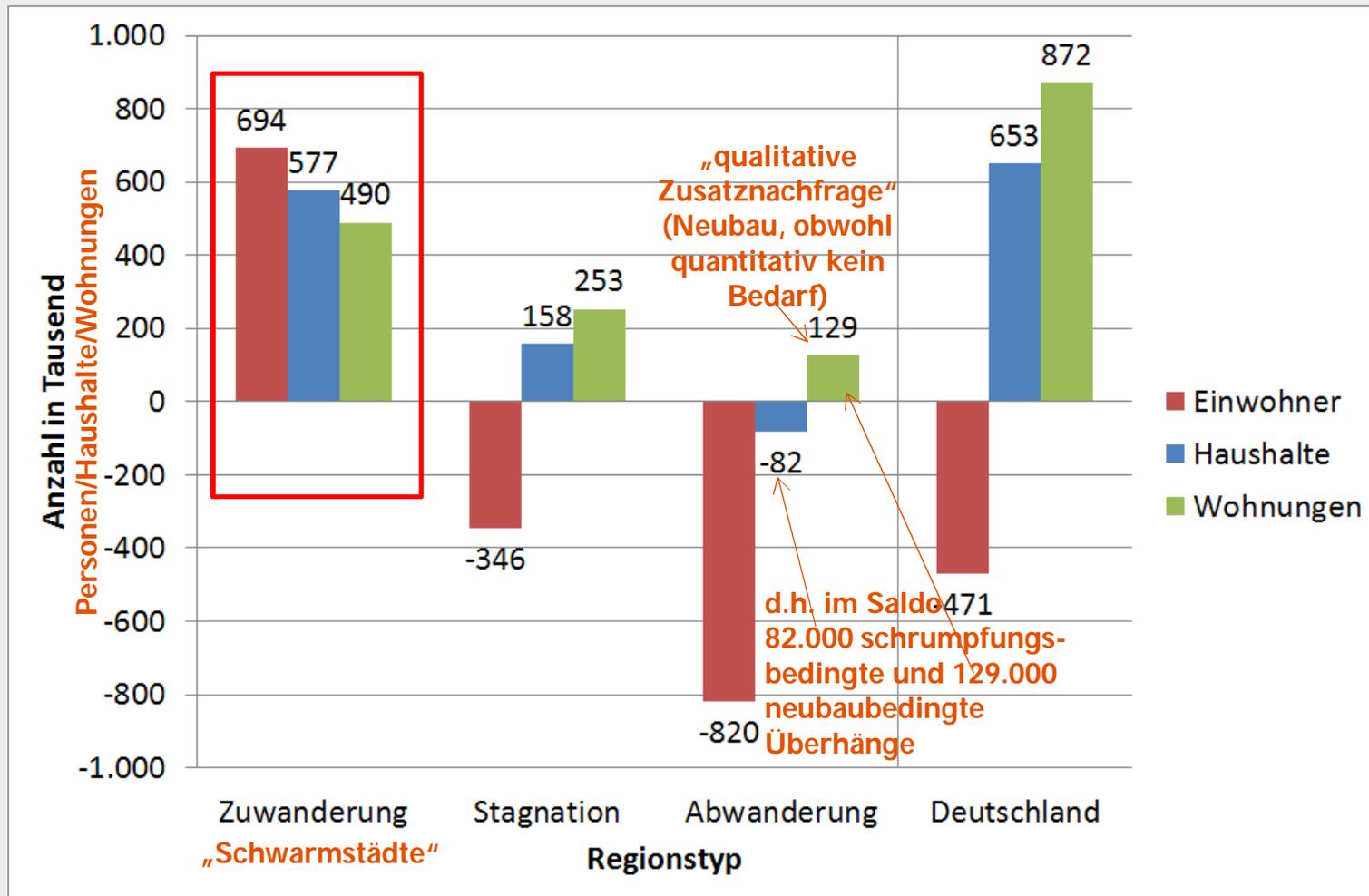
Wanderungssaldo 2008-2012 je 1.000 Einwohner der Stadt p.a.



Quelle: Destatis und eigene Berechnungen.

LK Göttingen verzerrt wegen Grenzdurchgangslager (Schräffur).

Aber: regional unterschiedliche Auswirkung 2006-11



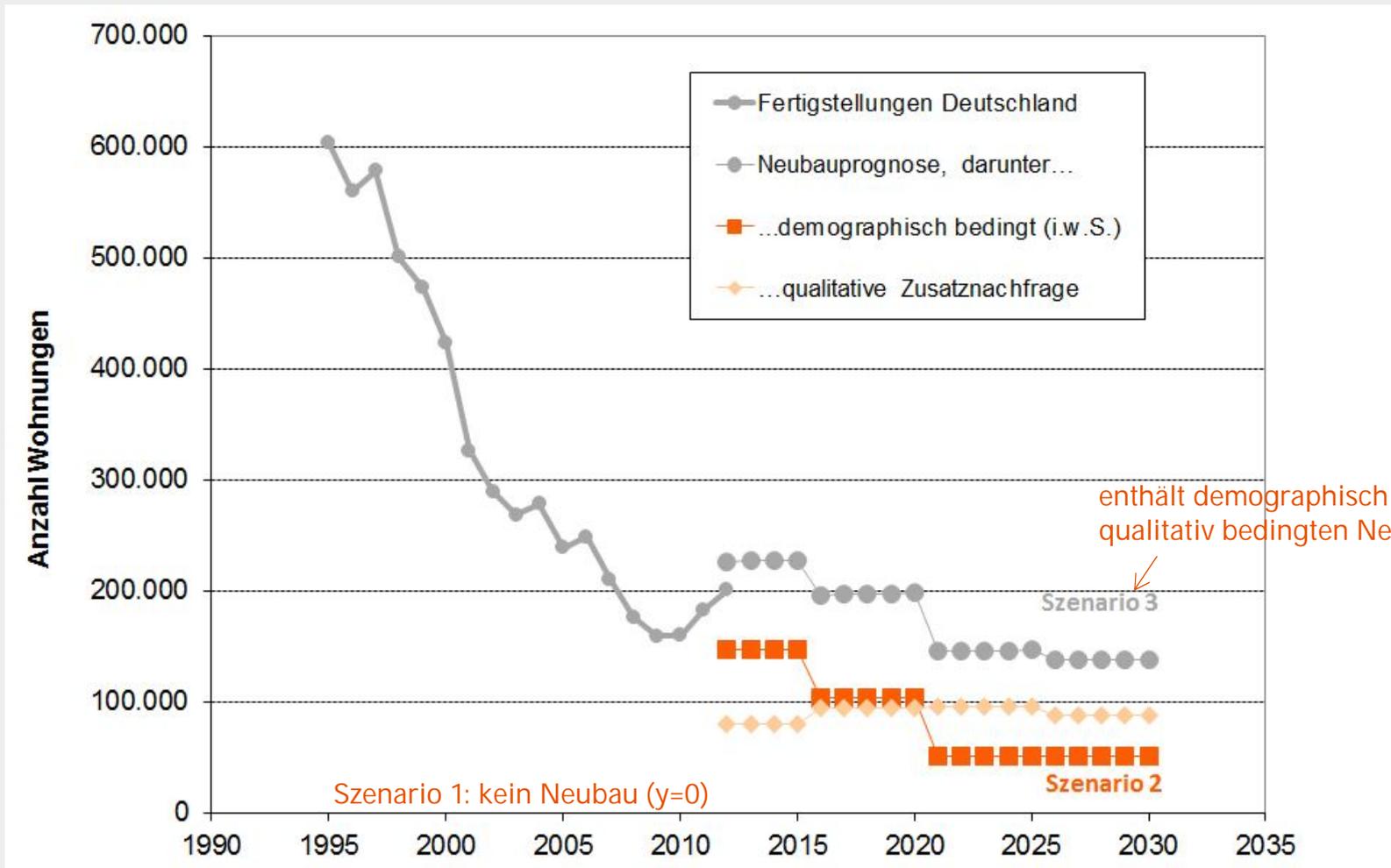
Prognose des Wohnungsüberhangs

- Entstehung von Überhängen
 - Steigendes Angebot (3 Szenarien)
 - demographisch, kohorten-/qualitätsbedingt
 - Sinkende Nachfrage
 - Geburten-/Sterberate, Abwanderung

- Verwendung von Überhängen
 - Sanierung/Aufwertung
 - befriedigt qualitative Zusatznachfrage ohne Neubau
 - Abgang (Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung)
 - physische Beseitigung vs. qualitative Zusatznachfrage
 - Leerstand
 - dauerhaft ungenutzt

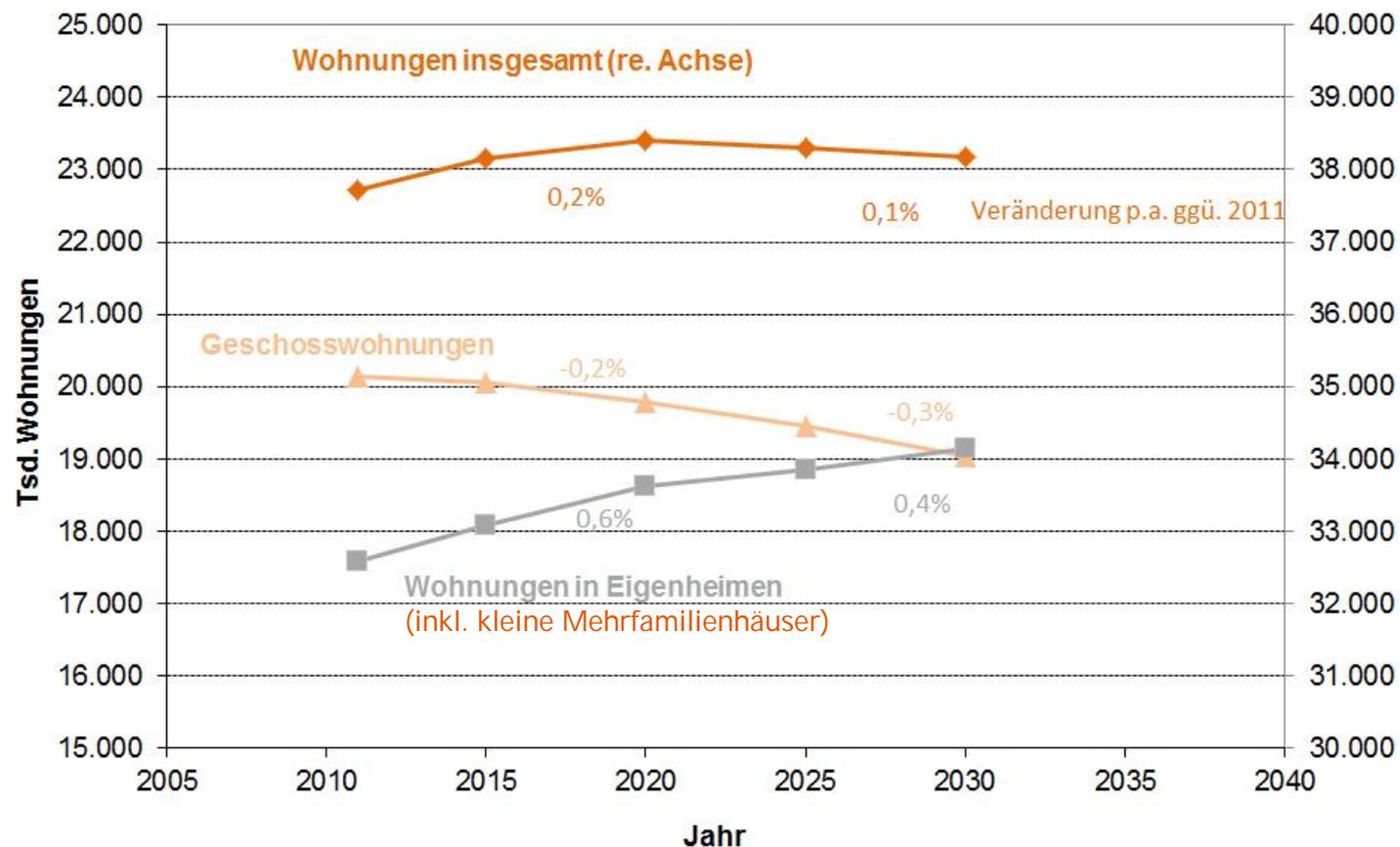
Bevölkerungsprognose des BBSR (Stand vor Zensus), darauf aufgesetzt Empirica-eigene Haushalte- und Wohnungsnachfrage-Rechnung

Fertigstellungen 1995-2012 und Prognose der Neubaunachfrage 2012-2030



Das Ende des quantitativen Mangels

Wohnungsnachfrageprognose 2011-2030

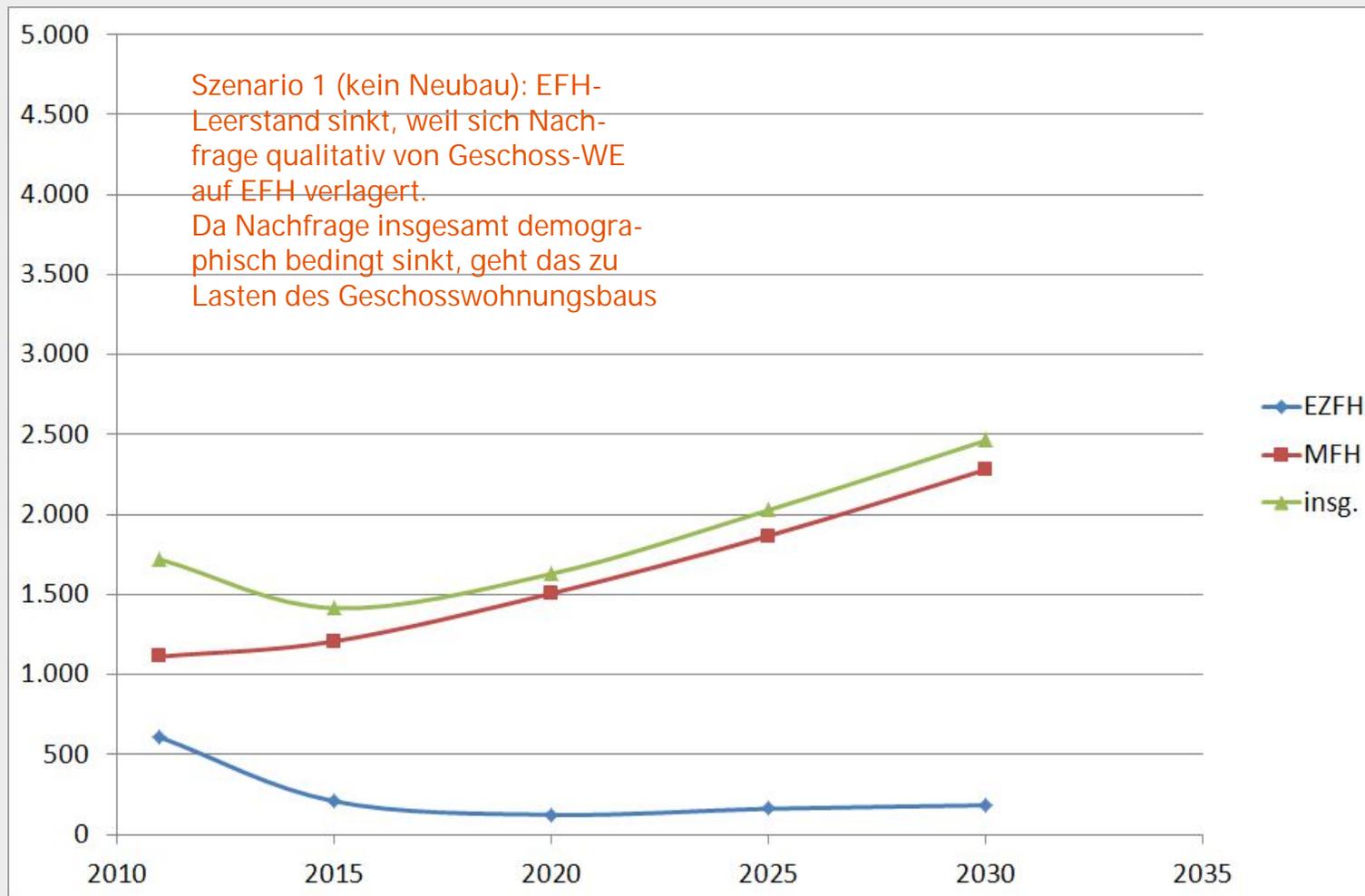


Die Aufteilung in Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen basiert auf den aktuellen Anteilen der Wohnformen in den einzelnen Alterskohorten und ihrer Entwicklung in den letzten Jahren (Quelle: Einkommens- u. Verbrauchsstichprobe). Allein aus diesem Effekt entsteht eine hohe qualitative Zusatznachfrage.

NICHT berücksichtigt ist der Faktor, dass es bei der steigenden Präferenz für zentrale Standorte zu einer Nachfrageverschiebung richtig Geschosswohnung kommen dürfte)

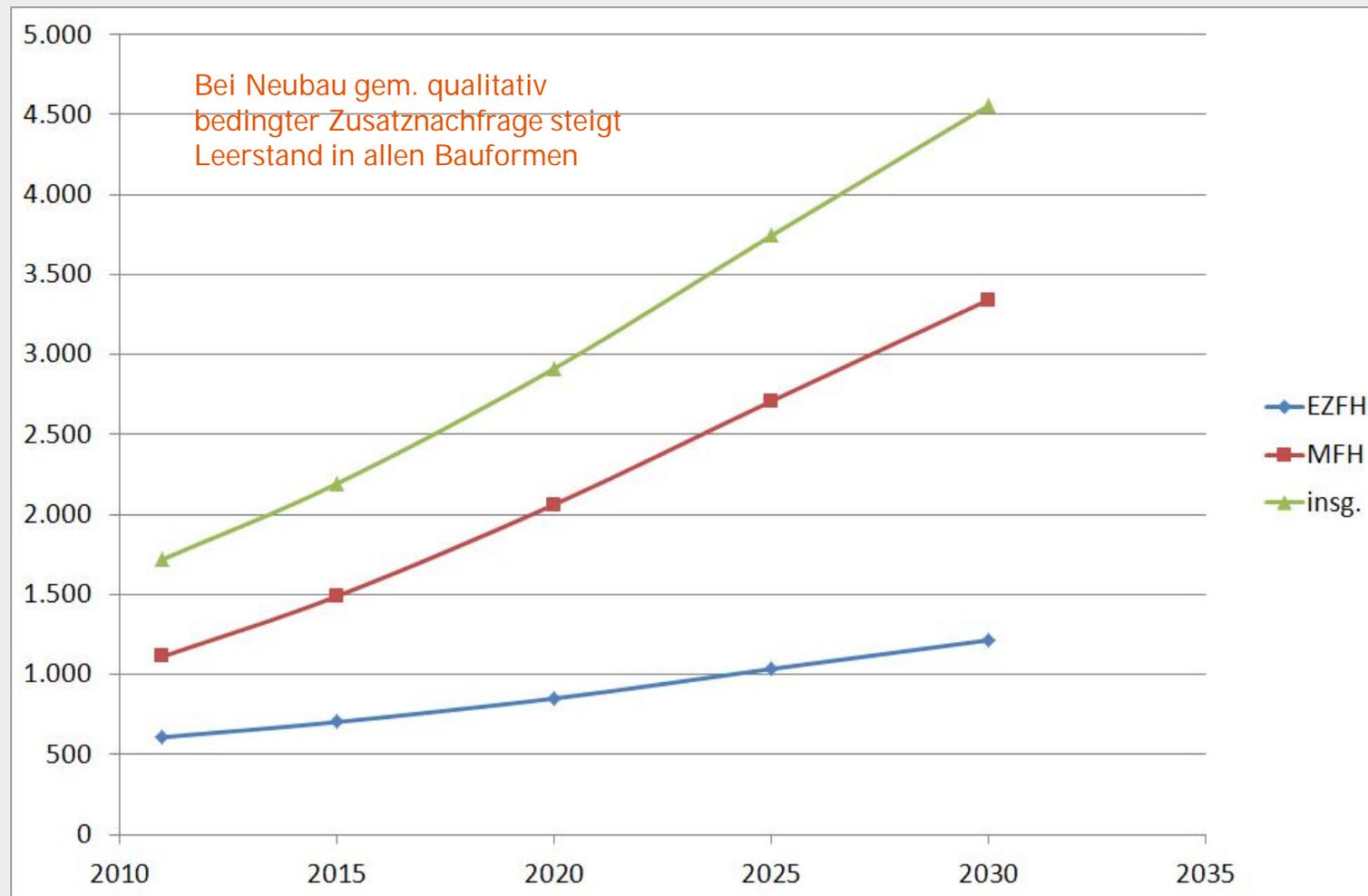
Entwicklung der Wohnungsleerstände 2011-30

große regionale und objektspezifische Unterschiede



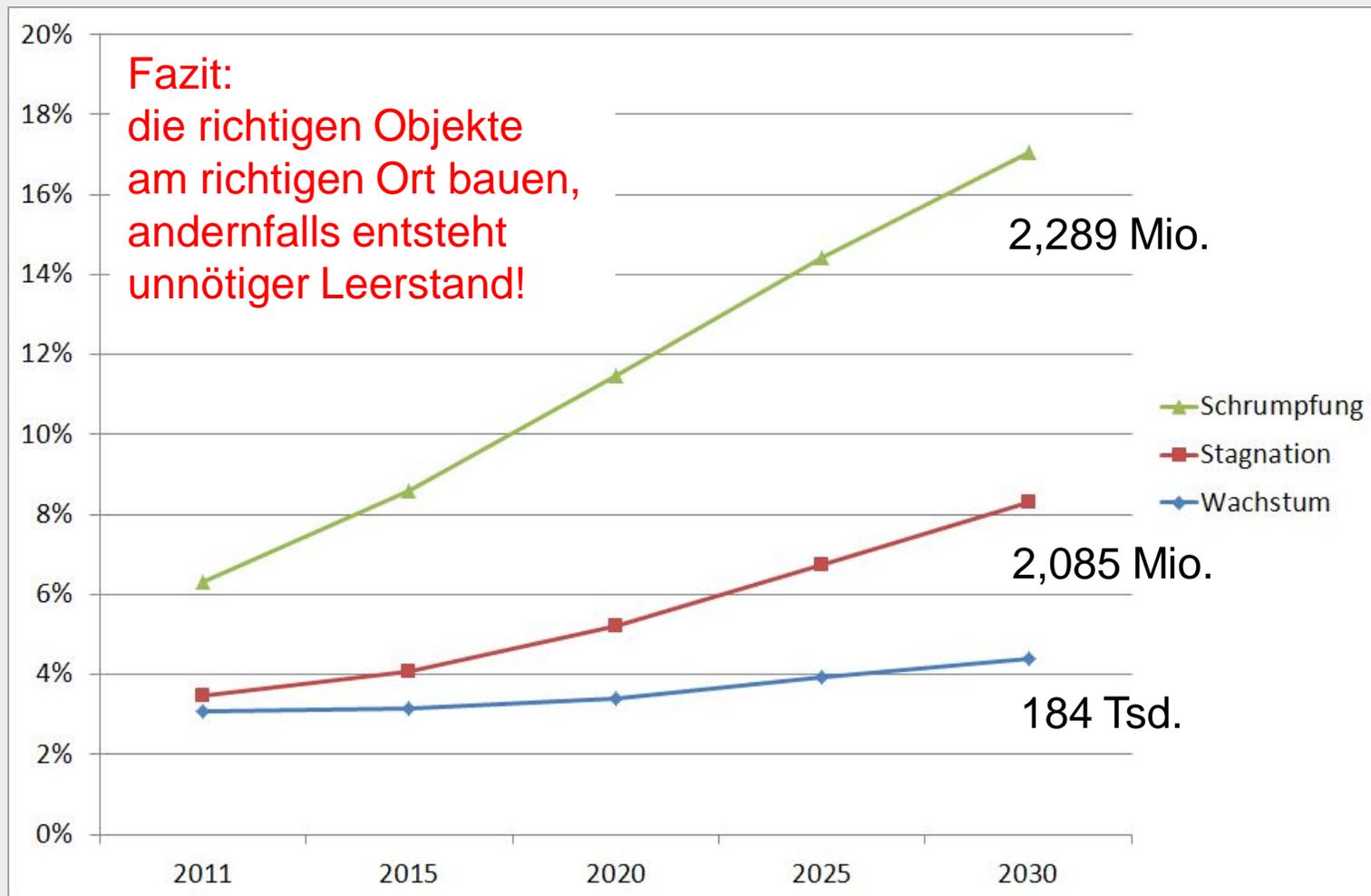
Entwicklung der Wohnungsleerstände 2011-30

große regionale und objektspezifische Unterschiede



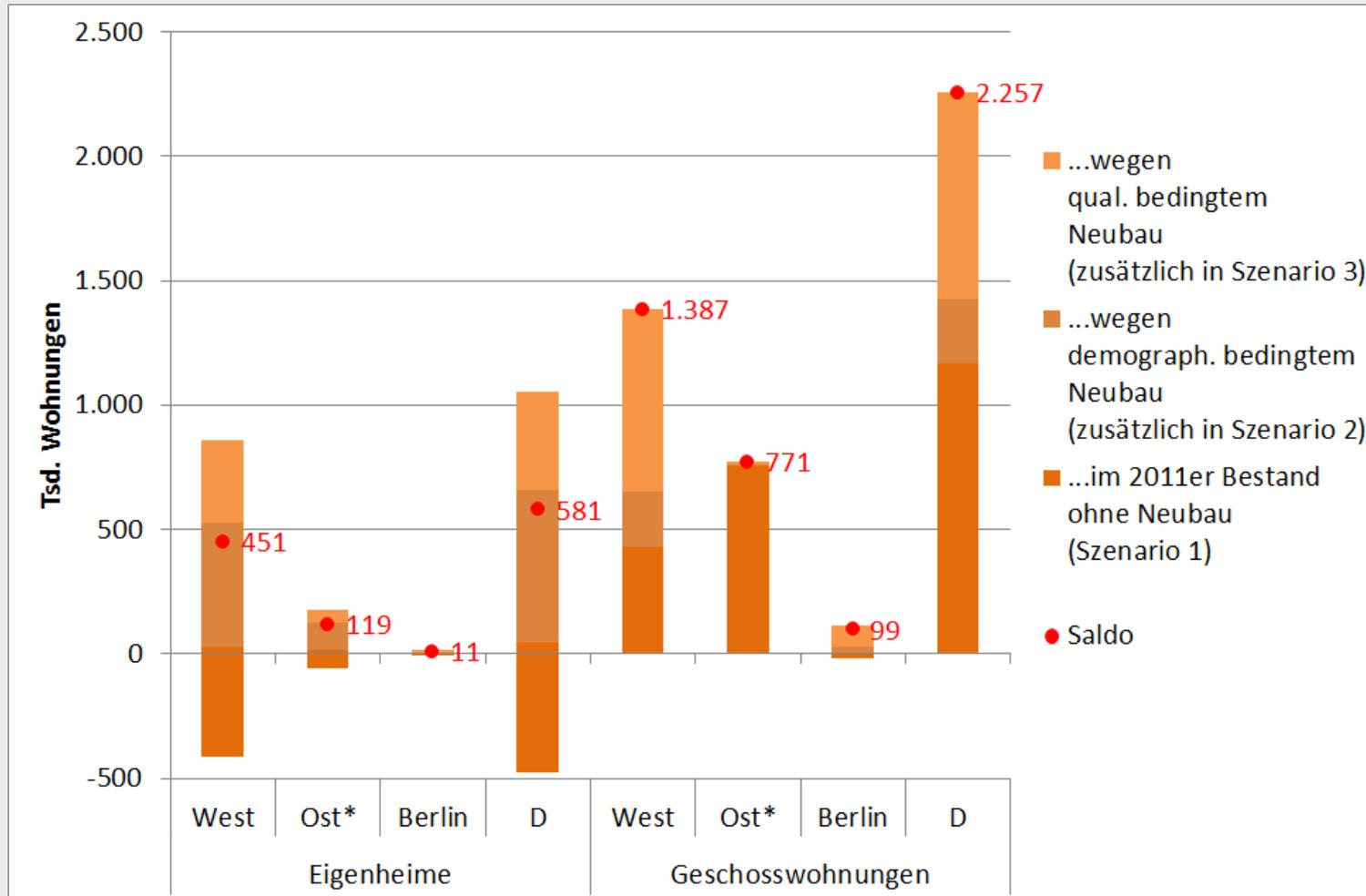
Entwicklung der Wohnungsleerstände 2011-30

in den drei Szenarien



Zusätzliche Überhänge 2030 nach der Ursache

Die Säulen in Gänze geben die Überhänge in Szenario 3 an



Fazit: Leerstand steigt aus drei Gründen

- Aktuell: qualitative Zusatznachfrage
 - Neubau trotz Leerstand in den Schrumpfungsregionen
- Mittelfristig: Binnenwanderung
 - Neubau in den Wachstumsstädten
infolge des Leerzugs der Schrumpfungsregionen
- Langfristig: quantitativer Nachfragerückgang
 - demographisch schrumpfende Haushaltszahlen.

Jeder Neubau muss daher auf seine Zukunftsfestigkeit geprüft sowie jeder Zuzugsanreiz in die Knappheitsstädte und jeder Wegzugsanreiz aus der Fläche vermieden werden.

empirica
Berlin | Bonn | Leipzig

Vollständige Studie unter
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2012/Wohnungsleerstaende/01_Start.html

empirica ag
Forschung und Beratung AG
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Fon: 030 / 884 795-0
Fax: 030 / 884 795 17
Mail: berlin@empirica-institut.de
USt.-ID: DE 177 317 244
St.Nr.: 27/473/3029

empirica gmbh
**Qualitative Marktforschung, Stadt- und
Strukturforschung GmbH**
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Fon: 0228 / 914 89-0
Fax: 0228 / 217 410
Mail: bonn@empirica-institut.de
USt.-ID: DE 122 113 967
St.Nr.: 205/5715/0047

komet-empirica gmbh
**Regionalentwicklung,
Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Fon: 0341 / 96008-20
Fax: 0341 / 96008-30
Mail: leipzig@empirica-institut.de
USt.-ID: DE 122 656 478
St.Nr.: 231/1120/7720

www.empirica-institut.de