

Techem-Studie

Leerstand im Osten Deutschlands weiter gestiegen

Insgesamt ist die Anzahl der leerstehenden Wohnungen in Deutschland im Jahr 2008 im Vergleich mit dem Vorjahr praktisch unverändert. In vier von fünf ostdeutschen Bundesländern stieg der Leerstand allerdings. Das ergab eine Studie des Energie-Dienstleisters Techem und des Bonner Marktforschungsinstituts Empirica, die Ende Dezember veröffentlicht wurde. Insgesamt waren demnach 2008 rund 790.000 Wohnungen nicht bewohnt.

Knapp 390.000 dieser Wohnungen lagen in Ostdeutschland inklusive Berlin und 400.000 in Westdeutschland. Die Leerstandsquote in den neuen Ländern lag mit 6,6 Prozent deutlich über der Quote im Westen mit 2,7 Prozent. Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote 3,7 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Quote damit unverändert.

■ Nicht alle Wohnungen werden erfasst

Der empirica-Leerstandsindex ist eine Hochrechnung aus den vom Energie-dienstleister Techem betreuten Wohnungen. Der Index versucht, eine sogenannte „marktaktive Leerstandsquote von Mehrfamilienhäusern“ abzubilden. Dabei wird jede Wohnung, für die zum Zeitpunkt der Heizungsablesung keine Miete gezahlt wird, als leerstehend registriert. Dabei ist zu beachten, dass der Index nur den Leerstand in zentralbeheizten Häusern mit mindestens drei Wohnungen abbildet. Nur für solche Wohnungen übernimmt die Firma Techem die Abrechnung der



Obwohl sich in Berlin 2008 der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte verringerte, liegt die Bundeshauptstadt mit 4,2 Prozent Leerstand noch immer über dem Bundesdurchschnitt von 3,7 Prozent.

Heizkosten, folglich liegen keine Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Wohnungen mit Gasetagen- oder Ofenheizungen vor.

■ Im Westen nichts Neues, Leerstand im Osten angestiegen

Für die westdeutschen Bundesländer ergeben sich kaum Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr. Der stärkste Rückgang im betrachteten Mietwohnungssegment wurde für Hamburg ermittelt. Dort sank die Quote von 1,7 Prozent im Jahr

2007 auf aktuell 1,3 Prozent ab. Anstiege wurden für die Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Bayern ermittelt. Der Anstieg fiel mit 0,1 Prozentpunkten jeweils äußerst gering aus und ist als vernachlässigbar zu bezeichnen. Einen um 0,3 Prozentpunkte geringeren Leerstand weist der Index für das Saarland und Berlin aus.

Anders stellt sich die Situation im Osten Deutschlands dar. Dort kann dem Index für vier der fünf Flächenstaaten ein Anstieg der bereits hohen Leerstands-

quoten entnommen werden. Der größte Anstieg wird mit 1,7 Prozentpunkten für Brandenburg konstatiert. Binnen eines Jahres stieg die Quote dort auf 7,1 Prozent an. Anstiege bis zu einem Prozentpunkt waren in den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Thüringen zu verzeichnen. Lediglich in dem Bundesland, das 2007 mit einer Quote von 9,4 Prozent den höchsten Leerstand aufwies, konnte ein Rückgang verzeichnet werden: In Sachsen-Anhalt sank die Quote um 0,4 Prozentpunkte auf aktuell 9,0 Prozent ab.

■ Leerstandsquoten in Ost und West nähern sich an

Der Erhebung zufolge haben sich die Quoten in Ost und West seit der erstmaligen Erhebung 2001 kontinuierlich angenähert. Zum Zeitpunkt der ersten Erhebung lag die Quote in den neuen Bundesländern noch um 1,9 Prozentpunkte höher. In den alten Bundesländern ist die Zahl leerstehender Wohnungen hingegen um 100.000 und damit um 0,6 Prozentpunkte gestiegen. Dies entspricht seit 2001 einem Anstieg von 2,1 auf 2,7 Prozent.

Torsten Weidemann

Techem-empirica-Leerstandsindex 2008			
Bundesland	Wohnungsbestand	leerstehende Wohnungen	Leerstandsquote 2008 in %
Schleswig-Holstein	611.714	16.300	2,7%
Hamburg	689.570	9.100	1,3%
Niedersachsen	1.491.726	53.800	3,6%
Bremen	228.903	6.900	3,0%
Nordrhein-Westfalen	4.776.625	156.500	3,3%
Hessen	1.378.334	39.000	2,8%
Rheinland-Pfalz	666.957	21.300	3,2%
Baden-Württemberg	2.379.618	43.800	1,8%
Bayern	2.707.972	48.900	1,8%
Saarland	152.486	5.700	3,7%
Berlin	1.680.925	71.100	4,2%
Brandenburg	647.118	45.800	7,1%
Mecklenburg-Vorpommern	526.538	35.700	6,8%
Sachsen	1.547.613	122.100	7,9%
Sachsen-Anhalt	723.886	65.500	9,0%
Thüringen	596.147	38.200	6,4%
Deutschland	20.806.132	779.700	3,7%
Ost (inkl. Berlin)	5.722.227	378.400	6,6%
West (ohne Berlin)	15.083.905	401.300	2,7%