

Keiner weiß, wie viele Wohnungen leer stehen (FAZ am Sonntag, 22.05.05)

Die Kluft zwischen den Regionen wird größer. Neue städtebauliche Leitlinien lassen sich kaum entwickeln, weil unter anderem eine verlässliche Leerstandsstatistik fehlt. Der Anteil mieterfreier Wohnungen fällt insgesamt deutlich geringer aus als bisher angenommen. Bundesweit repräsentative, verlässliche und aktuelle Informationen zum Leerstand gibt es derzeit nicht.

Von Miriam Beul

In den neuen Bundesländern werden ganze Stadtviertel abgerissen, weil Mieter fehlen. In den alten Ländern herrscht mancherorts Knappheit. Doch niemand weiß, wie viele Wohnungen in Deutschland wirklich leer stehen und wo sich diese Flächenüberhänge konzentrieren. Unklar ist auch, wie stark die Polarisierung zwischen einzelnen Wohnlagen inzwischen ist, wo die Nachfrage seit längerem ausbleibt und somit spätere Vermietungsprobleme programmiert sind. Für institutionelle Investoren wie Banken, Versicherungen oder Fondsgesellschaften stellt das Fehlen einer verlässlichen Statistik ein großes Hemmnis dar. Viele würden wohl auch Wohnungsinvestitionen in Betracht ziehen, doch fühlen sich die meisten nur unzureichend über die Zukunftstauglichkeit einzelner Stadtviertel oder größerer Bestände informiert. Kaufentscheidungen fallen dann doch nicht oder werden auf die lange Bank geschoben.

Auch der private Immobilienkäufer, der für das Alter vorsorgen möchte, kann das Risiko seines Investments im Grunde nur unzureichend einschätzen. Selbst wenn die Wohnung, vor deren Erwerb er gerade steht, auf lange Sicht vermietet ist, sinkt doch der Wert eines gesamten Blocks, wenn immer mehr Wohnungen in der Umgebung ohne Nutzer bleiben. Wer über die Güte eines Standortes nur wenig weiß, zahlt entweder nicht den Preis, den sich der Anbieter für ein Objekt wünscht, oder lässt gleich die Finger davon. "Bundesweit repräsentative, verlässliche und aktuelle Informationen zum Wohnungsleerstand sind derzeit nicht verfügbar. Dies gilt insbesondere für regionalisierte Daten", stellt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR Berichte Band 180, S. 70) selbst in einem Bericht aus dem Jahr 2004 fest.

Trotz dieses Defizits werden natürlich Wohnungen und Häuser gehandelt. Der Markt funktioniert, nur ein wenig zäher als früher. Im luftleeren Raum muss dennoch niemand fischen, denn immerhin existiert eine Bundesleerstandstatistik, die auf den letzten Gebäudezählungen aus 1987 für West- und 1995 für Ostdeutschland basiert. Diese bundesweite Ein-Prozent-Stichprobe ist die einzig verfügbare amtliche Datenbasis, die zudem eine hohe Verbreitung aufweist. Bloß hat sie einen gravierenden Makel: Sie spiegelt das tatsächliche Bild vom Leerstand längst nicht mehr wider. "Durch das permanente Fortschreiben der Daten auf der Grundlage von Fertigstellungsstatistiken haben sich jede Menge Fehler eingeschlichen, die sich im Laufe der Zeit potenziert haben", berichtet Bernhard Faller, Geschäftsführer des Bonner Forschungsinstitutes Empirica GmbH. Hinzu kommen diverse Hochrechnungsprobleme, die aus Sicht vieler Fachleute zu unplausiblen und teilweise zu hohen Leerstandsdaten führen. "Die Zahlen sind mittlerweile derart verwässert, dass man aus ihnen keine Handlungsempfehlungen für bestimmte Städte oder Regionen ableiten kann", sagt Faller. "Was wir brauchen, ist eine neue Wohnungs- und Gebäudezählung", unterstreicht auch Lutz Freitag, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Er bemängelt Ungenauigkeiten als Folge der gängigen Fortschreibungs- und Hochrechnungspraxis.

Nun haben inzwischen einige Städte - darunter Hannover, Wuppertal, Bremerhaven, Saarbrücken und Leverkusen - aus eigenem Antrieb versucht, Licht ins Dunkel ihrer Wohnungsleerstände zu bringen. Sie haben Vollerhebungen auf lokaler Ebene durchgeführt, und zwar durch das mehr oder minder schlichte Erfassen von abgeklemmten Stromzählern. "Es handelt sich bei diesen Zählungen meistens um Einmalaktionen. Folglich fehlen Verlaufsdaten und Zeitreihen, was die Aussagekraft reduziert", weiß Faller. Ohnehin befördert ein Vergleich der auf diese Weise gewonnenen Leerstandsangaben wenig Erhellendes zutage, weil die Städte keine einheitlichen Definitionen dafür gewählt haben, welche Zähler in die Erhebung aufgenommen werden und welcher Zählerzustand dann als Wohnungsleerstand gilt: nur ein abgeklemmter Zähler oder auch Zähler, die Null- oder Minderverbräuche anzeigen.

Gemeinsam mit dem Wärmemessunternehmen Techem AG hat Empirica nun eine neue Auswertungsmethode getestet, die im Frühsommer erstmalig öffentlich präsentiert wird. Die Daten für den so genannten "empirica-techem-Leerstandsindex" stammen aus der Wohnungswirtschaft selbst. In einem ersten Schritt haben die beiden Unternehmen Abrechnungsdaten von 2,5 Millionen Techem-Wohnungen im gesamten Bundesgebiet ausgewertet, anonymisiert, versteht sich. Qualität, Art und Dauer des Leerstandes können mit Hilfe der Jahresendabrechnungen dargestellt werden. "Sobald eine Wohnung leer steht, werden die Umlagen, so also etwa auch die von Techem erfassten Heizkosten und der Wasserverbrauch, dem Eigentümer belastet. Deshalb geht aus unserem Datenbestand exakt hervor, wie viele Wohnungen wie lange definitiv ungenutzt waren", sagt Stefan Lutz, Pressesprecher von Techem.

Allerdings kann auch dieses Verfahren keine Gebäudevollerhebung ersetzen: Von 40 Millionen Wohnungen, die es in Deutschland derzeit gibt, entfallen rund 40 Prozent auf Einfamilienhäuser. Die erfasst Techem ebenso wenig wie Objekte mit Substandard, also Wohnungen, die mit Kohleöfen beheizt werden. Aus dem Datenmaterial entfernt werden zudem große Einheiten mit mehr als 140 Quadratmeter Fläche. Hier unterstellen Techem und Empirica eine gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung. Auch Firmen als Rechnungsempfänger wurden aus dem Datensatz entfernt, "weil es sich hier zumeist um Büros in Wohngebäude handelt", sagt Bernhard Faller. Somit repräsentiert die Stichprobe vor allem den vermieteten Geschoßwohnungsbau.

Nun besitzt Techem nicht überall in Deutschlands die gleiche Marktpräsenz. Dies führt dazu, dass die Datentiefe regional schwankt. In Westdeutschland werden etwa 14 Prozent, in den neuen Ländern knapp zehn Prozent der Wohnungen erfasst. Die Marktdurchdringung schwankt auch nach Bundesland erheblich.

Nimmt man all diese Besonderheiten des Datensatzes hin und vertraut der Qualität der Auswertung, so ergibt sich vom Wohnungsleerstand in Deutschland jedoch ein bisher unbekanntes Bild. Erstens: Der Anteil mieterfreier Wohnungen fällt insgesamt deutlich geringer aus als bisher angenommen wurde. Gerade die Differenz zum Mikrozensus, den fortgeschriebenen Daten des Statistischen Bundesamtes, ist enorm: Der techem-empirica-Index weist für ganz Deutschland einen Überhang von knapp drei Prozent aus (Mikrozensus: neun Prozent). Im Westen kommen Empirica und Techem auf etwa 1,7 Prozent (Mikrozensus: sieben Prozent), im Osten auf knapp sechs Prozent (Mikrozensus: 13 Prozent). Der Vergleich zwischen dem techem-empirica-Leerstandsindex und der "Stromzählermethode" einiger ausgewählter Städte zeigt kein einheitliches Bild: Mal weisen die Städte einen höheren Leerstand aus als Techem und Empirica, mal einen geringeren. Die Abweichungen fallen aber weitaus weniger dramatisch aus als die zum Mikrozensus.

Über die Struktur des Leerstandes informiert die empirica-Auswertung zunächst bezogen auf Wohnungs- sowie Gebäudegrößen. Demnach stehen von der Tendenz her in den neuen Bundesländern überwiegend große Wohnungen leer, während es in den alten Ländern vor allem die kleineren Einheiten sind. In Ostdeutschland liegt der Anteil ungenutzter Wohnungen bei den bis zu 50 Quadratmeter großen Objekten lediglich bei vier Prozent. "Leer stehen hier vor allem Altbauten in einfachen und mittleren Lagen, die nach der Wende zu aufwendig und kostenintensiv saniert wurden. Unsere Beobachtungen zeigen, dass es in Ostdeutschland heute den Wohnungsunternehmen am schlechtesten geht, die am meisten und an den falschen Standorten renoviert haben", berichtet Faller.

Völlig anders stellt sich die Situation in Westdeutschland dar. Hier weisen die kleinsten Einheiten mit einer Leerstandsquote von 1,9 Prozent die größten Vermarktungsprobleme auf. Für die 50 bis 100 Quadratmeter großen Wohnungen hat der techem-empirica-Index eine minimale Quote von 1,2 Prozent ermittelt. Bei den bis zu 120 Quadratmeter großen Objekten sind es 1,5 Prozent.

Die Auswertung nach Gebäudegrößen kommt ebenfalls zu aufschlussreichen Ergebnissen. Demnach konzentriert sich in Deutschland der Anteil ungenutzter Flächen vor allem auf Großobjekte wie Hochhäuser oder zusammenhängende Wohnblocks mit 40 bis 100 Wohneinheiten. 3,7 Prozent dieser Mietwohnungen stehen nach Angaben von empirica leer. Lediglich zwei Prozent sind es bei Gebäuden mit 13 bis 20 Einheiten. Das klassische städtische Mietshaus mit sieben bis 12 Parteien weist eine Minimalquote von 1,4 Prozent auf. Allerdings zeigen alte und neue Länder auch hier

recht konträre Trends: Im Osten ist der Leerstand insgesamt höher. Und es gilt: Je mehr Mietparteien, desto größer der Leerstand. 6,3 Prozent aller Wohnungen in Komplexen mit mehr als 40 Einheiten haben dort keine Nutzer, im Westen hingegen ist es nur ein Prozent. Hier sind die kleinen Häuser mit drei bis sechs Wohnungen am ehesten von Leerstand bedroht. 2,3 Prozent dieser Gebäude haben keine Mieter. Bei den größeren Gebäudetypen fällt die Quote noch geringer aus. "Auch unsere Aufschlüsselung nach Regionen zeigt ganz klar: Der tatsächliche Wohnflächenüberhang unterschreitet alle bisherigen Annahmen. Er wird sich in den kommenden Jahren sogar noch weiter verringern, weil die Neubautätigkeit deutlich unter dem Bedarf liegt. Vor allem in den süddeutschen und einigen westdeutschen Regionen ist demnach nicht Leerstand das Problem, sondern das fehlende Angebot", fasst Faller zusammen.