

## **LEERSTAND IST NICHT GLEICH LEERSTAND**

### **Vergleich verschiedener Leerstandsmaße für Berlin**

**Reiner Braun**

Juli 2007  
empirica paper Nr. 152  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi152rb.pdf>

Die Epoche bundesweiten Gleichklangs ist vorbei. Das Zeitalter der Regionen ist angebrochen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies: steigende Wohnungsnachfrage und gleichzeitig Zunahme der Leerstände. Das gilt für den Vergleich von Regionen untereinander genauso wie für die Entwicklung innerhalb einer Region. Auch günstige demographische Voraussetzungen sind kein Garant für niedrige Leerstände. Die Wohnwünsche ändern sich. Der Trend geht zu größeren Wohnungen in kleineren Einheiten.

Aber Leerstand ist nicht gleich Leerstand. Nehmen wir eine nicht marktfähige Wohnung mit Substandard. Der Investor kann sie getrost ignorieren. Seine Neubauwohnung steht nicht in Konkurrenz zu ihr. Nicht so die Kommune. Sie muss auch für unvermietbare Wohnungen Infrastruktur bereithalten. Und sie ist verantwortlich für ein attraktives Stadtbild.

So gesehen scheint es nicht unplausibel, wenn für Berlin zwei ganz unterschiedliche Leerstandsquoten kursieren. Laut Techem-empirica-Leerstandsindex lag die Quote marktaktiver Leerstände im Jahr 2005 bei 5,6%. Demgegenüber gibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum Stichtag 1.1.2006 eine Quote von 8,3% an. Aber wie valide sind die Werte?

#### **Methodische Unterschiede**

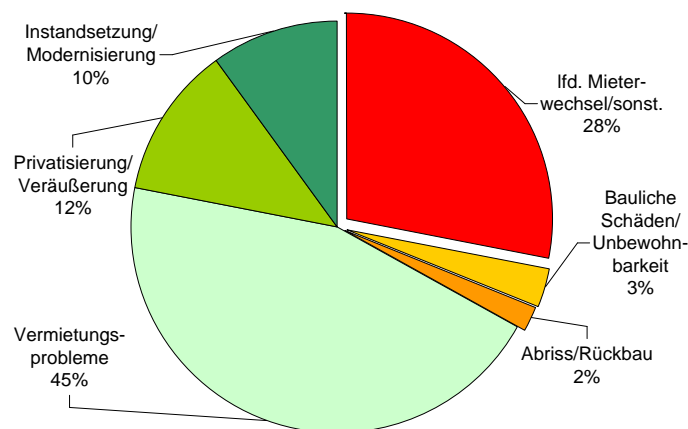
Die Grundgesamtheit des **Techem-empirica-Leerstandsindex** bilden die im jeweiligen Jahr von der Techem AG betreuten Wohnungen. Weil Techem nur für vermietbare Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (incl. Fernwärme) beauftragt wird, bleiben Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasserversorgung) außen vor. Der Techem-empirica-Leerstandsindex misst also eine „marktaktive“ Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern. Jede Wohnung, für die keine Miete bezahlt wird, wird als leer stehend gezählt (für leer stehende Wohnungen übernimmt der Vermieter taggenau die anteilige Heizkostenrechnung).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin wendet die so genannte **Stromzählermethode** an. Erfasst werden sämtliche Wohnungsstromzähler in Berlin. Jeder Zähler, der zu einem bestimmten Stichtag ohne Stromvertrag ist, wird als leer stehende Wohnung gezählt.

### Was steht leer: Zähler oder Wohnung?

Streng genommen misst die Stromzählermethode keinen Wohnungsleerstand. Vielmehr beantwortet sie allein die Frage, welcher Stromzähler ohne Vertrag ist. Es gibt aber mehr Stromzähler als Wohnungen. Man denke nur an Gemeinschaftseinrichtungen wie die Treppenhausbeleuchtung. Aber nicht nur das. Bewohnte Wohnungen ohne Stromvertrag sind genauso denkbar wie unbewohnte Wohnungen mit Vertrag. Schnell wird klar: wer auf die Stromzählermethode vertraut, muss Ursachenforschung betreiben. Die statistischen Rohdaten müssen plausibilisiert werden. Das hat man auch getan in Berlin. Ein Beispiel: „28% aller Leerstände stehen im Zusammenhang mit Mieterwechsel“ (vgl. Abbildung 1). Ein plausibles Ergebnis? Jeder kennt die Situation: schnell noch einen Nachmieter besorgt, um die Kündigungsfrist zu umgehen. Keiner zahlt gern Miete für zwei Wohnungen. Stilllegung des Stromvertrags beim Mieterwechsel? In der Regel eher Fehlannonce. Ein anderes Beispiel: „Die Zahl der berücksichtigten Stromzähler stimmt nahezu mit der der amtlichen Wohnungsstatistik überein“. Das ist schön. Aber bei weitem kein Beweis dafür, dass man die richtigen Zähler erfasst hat.

**Abbildung 1: Leerstandsgründe in Berlin zum 1.1.2006**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin

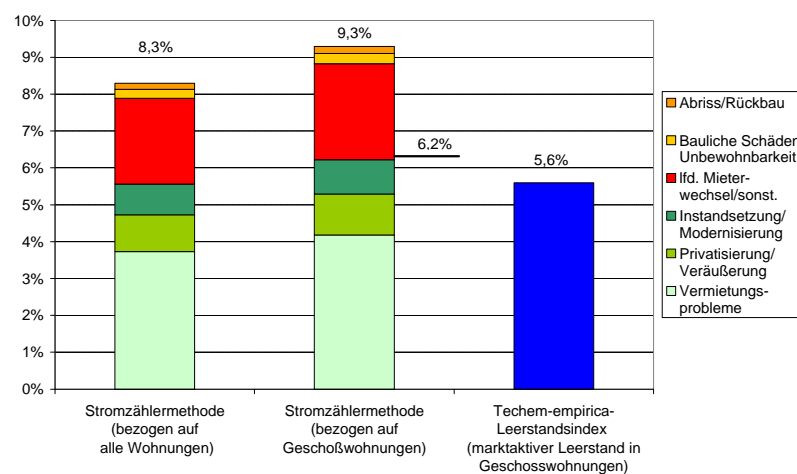
### In dubio pro reo?

Nimmt man die Zahlen der Senatsverwaltung dennoch für bare Münze, lassen sich interessante Gedankenspiele anstellen. Laut Stromzählermethode liegt die Berliner Leerstandsquote bei 8,3%. Allerdings wird die Quote auf alle Berliner Wohnungen bezogen. Nun ist es aber unwahrscheinlich, dass von den wenigen Berliner Einfamilienhäusern viele leer stehen. Bezieht man die „gemessenen“ Leerstände auf die Geschosswohnungen – wie beim Techem-empirica-Index – steigt die Quote auf 9,3%. Will heißen: 9,3% der Geschosswohnungen stehen leer. Dagegen misst die Leerstandsquote von Te-

chem-empirica 5,6%. Will heißen: 5,6% der Geschosswohnungen stehen leer ohne dass Miete bezahlt wird.

Anders formuliert: berücksichtigt man nur marktaktive Leerstände ohne Mietzahlung, kommen Stromzählermethode und Techem-empirica-Leerstandsindex fast zum selben Ergebnis. Unterstellt man zum einen, dass leere Wohnungen mit „baulichen Schäden bzw. Unbewohnbarkeit“ sowie Wohnungen mit geplantem „Abriss bzw. Rückbau“ nicht aktiv am Markt angeboten werden. Und unterstellt man zum anderen, dass in der Mehrheit aller Mieterwechsel keine Mietausfälle auftreten. Dann verbleibt eine zu vergleichende Leerstandsquote lt. Stromzählermethode zum Stichtag 1.1.2006 von 6,2% (vgl. Abbildung 2). Der Techem-empirica-Leerstandsindex weist für das Jahr 2005 eine Leerstandsquote von 5,6% aus. Die verbleibende Diskrepanz ist gering.

**Abbildung 2: Alle Quoten stimmen – die Frage ist, was gemessen wird**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin und Techem-empirica-Leerstandsindex

Alles Zufall? Man weiß es nicht. Es ist und bleibt unklar, was genau die Stromzählermethode misst. Der Techem-empirica-Leerstandsindex jedenfalls misst die Anzahl marktaktiver Leerstände. Für Investoren allemal interessanter als ein Maß für „Stromzähler in teils abrisssreifen Wohnungen“.

## Links

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/stadtumbau/download/wohnungsleerstand.pdf>

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/atlas/de/wohnungsleerstand.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/atlas/de/wohnungsleerstand.shtml)

<http://www.empirica-institut.de/empi2007/tel.html>

<http://www.empirica-institut.de/kufa/bestellung-leerstand.pdf>

<http://www.grundeigentum-verlag.de/ge-01.03-f.php3?id=2382>