



## Wohnungsnachfrage in Zeiten des Stadtumbaus

Frank Segebade / Hans Jürgen Volkerding

# Wohneigentum und Wohnungsleerstände im Land Brandenburg

Sonderauswertung des Mikrozensus<sup>1</sup> 2002

**In Brandenburg standen im Jahr 2002 rund 165.000 Wohnungen leer. Der Leerstandszuwachs seit 1998 ist beträchtlich, insbesondere im Geschosswohnungsbestand der sechziger bis achtziger Jahre sowie im äußeren Entwicklungsraum. Das höchste Leerstandsniveau und die größten Leerstandszuwächse haben die Oberzentren des Landes (außer Potsdam). Bemerkenswert: Auf die Stadtumbaustädte des Landes entfallen 37 Prozent des Leerstands. Die im Rahmen des Bundesländer-Programms „Stadtumbau Ost“ zur Verfügung stehenden Mittel erlauben den Abriss von rund 48.000 Wohnungen. Selbst unter der (unrealistischen) Annahme eines nicht weiter steigenden Leerstands könnte der Wohnungsleerstand also mit den vorhandenen Mitteln um weniger als ein Drittel reduziert werden. Insbesondere für die Bewältigung des Leerstandes im ländlichen Raum müssen daher zusätzliche Förderprogramme und Finanzierungshilfen geschaffen werden.**

## Zum Mikrozensus

Der Mikrozensus ist eine repräsentative amtliche Statistik, in der mittels Zufallsauswahl jährlich bundesweit ein Prozent aller Haushalte vor allem zu ihrer sozialen und ökonomischen Situation befragt werden. Im Rahmen dieser Statistik wurde im Vierjahresturnus, letztmalig im Frühjahr 2002, eine Zusatzerhebung zur Wohnungsbestandsstruktur und zur Wohnsituation durchgeführt, an der ca. 12.000 Hauptmieter-, Untermieter- und Eigentümerhaushalte im Land Brandenburg teilnahmen. Die Darstellungen im vorliegenden Beitrag stützen sich auf die Auswertung dieser Zusatzerhebung durch das ISW im Auftrag des MSWV.

## Allgemeine Wohnsituation

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im April 2002 im Land Brandenburg knapp 1,09 Mio. bewohnte Wohneinheiten in Wohngebäuden.<sup>1</sup> Dies entspricht einem

Anstieg von knapp 60.000 Wohneinheiten (5,5 %) gegenüber der Vorgängererhebung aus dem Jahr 1998. Pro Person stieg der Wohnflächenkonsum in diesem Zeitraum durchschnittlich um mehr als drei Quadratmeter an (von 33,2 qm auf 36,8 qm), was teilweise auch auf einer erheblichen Haushaltsverkleinerung beruhte. Die Ausweitung des Wohnungsangebots, die Modernisierungstätigkeit und der Leerzug von Wohnungen mit Substandard hat dazu geführt, dass sich die Ausstattung der bewohnten Wohnungen deutlich verbessert hat. Beispielsweise stieg der Anteil bewohnter Wohneinheiten mit Sammelheizung von 84 Prozent im Jahr 1998 auf 92 Prozent im Jahr 2002 an. Die Verbesserungen in der Wohnsituation betreffen gleichermaßen Mieter- wie Eigentümerhaushalte.

## Wohneigentum

Die Wohneigentumsquote im Land Brandenburg ist im betrachteten Vierjahreszeitraum um rund vier Prozentpunkte angestiegen (von 35,5 % auf 39,8 %).<sup>2</sup> Brandenburg verzeichnete den höchsten Anstieg der Wohneigentumsquote aller Bundesländer und erreichte 2002 nach Thüringen die höchste Eigentumsquote in den neuen Ländern (siehe Abbildung 1). Insbesondere aufgrund der überdurchschnittlichen Bautätigkeit seit 1991 gelang es Brandenburg – wie auch den übrigen neuen Ländern – den Rückstand in der Eigentumsquote gegenüber dem früheren Bundesgebiet zu verringern. 2002 lag die Eigentumsquote in Brandenburg noch rund vier Prozentpunkte niedriger als im Durchschnitt der alten Länder und knapp sieben Prozentpunkte unterhalb des Referenzwertes der westdeutschen Flächenländer (39,8 % gegenüber 46,6 %).

Die Wohneigentumsquote differiert sehr stark nach der Gebäudegröße: Vier Fünftel der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, aber nur fünf Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden vom Eigentümer selbst genutzt. Der Rückstand in der Eigentumsquote verglichen mit den westdeutschen Flächenländern resultiert ausschließlich aus der sehr geringen Verbreitung von Wohneigentum im Geschoss-

<sup>1</sup> Hierbei sind bewohnte Wohneinheiten in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, Wohnheimen und bewohnte Unterkünfte nicht einbezogen.

<sup>2</sup> Es bleibt jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Wohneigentumsquote auf bewohnte Wohnungen bezieht und der Leerstandsanstieg im Mietwohnungsbestand überproportional verlief (s.u.).

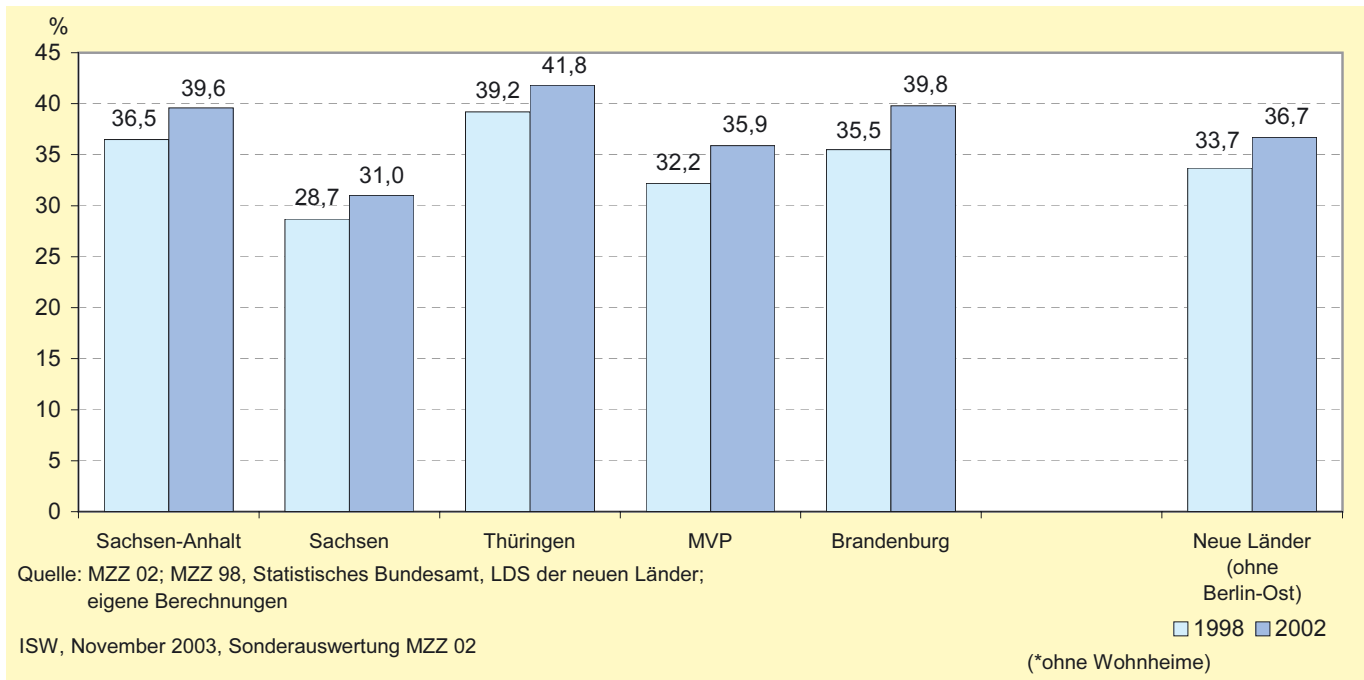


Abbildung 1: Wohneigentumsquote der neuen Länder in den Jahren 1998 und 2002

wohnungsbestand (fünf % gegenüber 19 %). Offensichtlich ist das Angebot an zur Selbstnutzung geeigneten Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbestand in vielen brandenburgischen Kommunen unzureichend. Die Nachfragepotenziale sind vielfach noch nicht erschlossen, zumal Brandenburg im Geschosswohnungsbestand auch die niedrigste Eigentumsquote aller neuen Länder aufweist. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser hat Brandenburg dagegen bei der Wohneigentumsquote den Durchschnitt der westdeutschen Flächenländer überschritten, wobei die vergleichsweise niedrigen Boden- und Gebäudepreise den Eigentumsbildern in Brandenburg zu Gute kommen.

Die Eigentumsquote hängt ebenfalls stark vom Alter des Gebäudes ab. Die höchste Eigentumsquote wiesen Altbauten bis Jahrgang 1948 mit 55 Prozent sowie seit 1991 errichtete Wohnungsbestände mit 50 Prozent auf. Deutlich geringere Eigentumsquoten hatten die übrigen Jahrgänge (1949 bis 1990), die wesentlich stärker von Geschosswohnungsbeständen geprägt sind, die zudem überwiegend in normierter Bauweise und vielfach in Form von Großsiedlungen entstanden. Die Wohneigentumsquote in Brandenburg ist in allen Baualterklassen gegenüber dem Jahr 1998 angestiegen. Am stärksten war aufgrund der hohen Fertigstellungszahlen im Einfamilienhaussegment und des rückläufigen Geschosswohnungsbaus der Zuwachs der Eigentumsquote in der jüngsten Baualterklasse ab 1991. Dennoch entfiel nur die Hälfte des Neubaubestands ab 1991 auf selbstgenutztes Wohneigentum.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> In den anderen neuen Ländern lag die Eigentumsquote in diesem Segment gar nur zwischen 31 % (Sachsen) und 42 % (Thüringen).

Die Haushaltsgröße ist von entscheidendem Einfluss für die Bildung von Wohneigentum. So lag die Wohneigentumsquote bei Singlehaushalten bei lediglich 20 Prozent und erreichte ihren Maximalwert bei Haushalten mit vier und mehr Personen, von denen 64 Prozent Wohneigentum hatten. Unabhängig von der Haushaltsgröße hat die Eigentümerquote gegenüber 1998 deutlich zugenommen.

Die höhere Eigentümerquote bei großen Haushalten ergibt sich einerseits, weil bislang verstärkt die klassischen Familienhaushalte mit Kindern im Land Brandenburg die Wohneigentumsbildung zur Erfüllung ihrer Wohnwünsche betreiben, und andererseits, weil größere Haushalte vielfach mehrere Einkommensbezieher aufweisen, die gemeinsam Wohneigentum und sonstige Aufwendungen zur Lebenshaltung finanzieren können. So verfügte nur rund ein Fünftel der Haushalte mit einem Einkommensbezieher über Wohneigentum verglichen mit der Hälfte der Wohneigentümer-Haushalte, in denen zwei und mehr Einkommensbezieher zum Lebensunterhalt beitragen.

## Wohnungslieferstand

Die Erfassung des Wohnungslieferstandes ist eigentlich nur ein „Nebenprodukt“ der Zusatzerhebung zur Wohnsituation im Mikrozensus. Es ist deshalb davon auszugehen, dass aufgrund von Erfassungsproblemen, etwa bei fluktuationsbedingt zeitweilig unbewohnten, aber vermieteten Wohnungen eine gewisse Überschätzung des Wohnungslieferstandes auftritt. Da es sich beim Mikrozensus lediglich um eine Ein-Prozent-Stichprobe handelt, sind zudem räumlich differenzierte Aussagen nur eingeschränkt möglich. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass der Mikrozensus als einzige amtliche Statistik



<b>Wohnungsleerstand im Ländervergleich</b>	<b>Leerstand 1998 WE</b>	<b>Leerstand 1998 in %</b>	<b>Leerstand 2002 WE</b>	<b>Leerstand 2002 in %</b>	<b>Veränderung 1998 zu 2002 in %-Punkten</b>
Brandenburg	131.000	11,2	165.000	13,1	1,9
<i>darunter</i>					
<i>in Geb. mit 1+ 2 WE</i>	36.400	7,4	42.100	7,7	0,3
<i>in Geb. mit 3 und mehr WE</i>	92.900	13,9	122.200	17,4	3,5
Berlin	159.000	8,6	186.000	9,9	1,3
MVP	92.000	11,3	102.300	11,8	0,5
Sachsen	382.000	16,8	409.000	17,6	0,8
LSA	186.000	14,4	225.000	16,8	2,5
Thüringen	106.000	9,3	118.500	10,2	0,8
neue Länder	973.000	13,2	1.111.000	14,4	1,2
alte Länder	1.836.000	6,1	2.057.000	6,6	0,5
<b>Deutschland</b>	<b>2.799.000</b>	<b>7,5</b>	<b>3.167.000</b>	<b>8,2</b>	<b>0,7</b>

Tabelle 1: Wohnungsleerstand im Land Brandenburg und im Ländervergleich (1998 und 2002), Quelle: ISW (2003)

die landesweiten Leerstandssituationen repräsentativ für alle Wohnungsmarktsegmente abbildet.

### Leerstandsniveau und -entwicklung

Der Wohnungsleerstand hat sich im Land Brandenburg in den vier Jahren zwischen 1998 und 2002 nochmals deutlich erhöht. Der Zuwachs an leer stehenden Wohnungen betrug rund 34.000 Wohnungen, so dass im Jahr 2002 rund 165.000 Wohneinheiten leer standen. Die Leerstandsquote erhöhte sich landesweit um 34.000 Wohneinheiten bzw. 1,9 Prozentpunkte (von 11,2 % auf 13,1 %; Tabelle 1). Dies stellte nach Sachsen-Anhalt den prozentual zweithöchsten Leerstandsanstieg dar. Das Leerstandsniveau Brandenburgs lag dennoch etwas niedriger als im Durchschnitt der neuen Länder (13,1 % gegenüber 14,4 %). Einen deutlich unterdurchschnittlichen Leerstandsanstieg verzeichnete das frühere Bundesgebiet (von 6,1 % auf 6,6 %).

### Leerstand nach Gebäudegröße und Bau- altersklassen

Von der Leerstandsausweitung war im Land Brandenburg vor allem der Geschosswohnungsbau betroffen, bei dem es sich überwiegend um Mietwohnungen handelt. In diesem Segment stand 2002 bereits mehr als jede sechste Wohnung leer, verglichen mit knapp acht Prozent im Gebäudebestand mit ein bis zwei Wohneinheiten. Zwei Fünftel des Wohnungsleerstandes entfielen 2002 auf die Altbaujahrgänge bis 1948, knapp die Hälfte auf Bestände, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden und rund ein Zehntel auf die Jahrgänge ab 1991.

Das Leerstandsniveau in den einzelnen Baualtersklassen ist in Abbildung 3 zu sehen. Danach divergierte die Leerstandsquote zwischen 8,4 Prozent und 14,8 Prozent. Stark überproportionale Leerstandszuwächse verzeichneten Wohnungen der Bau- altersklassen 1949 bis 1978 und 1997 bis 1990, die überwiegend

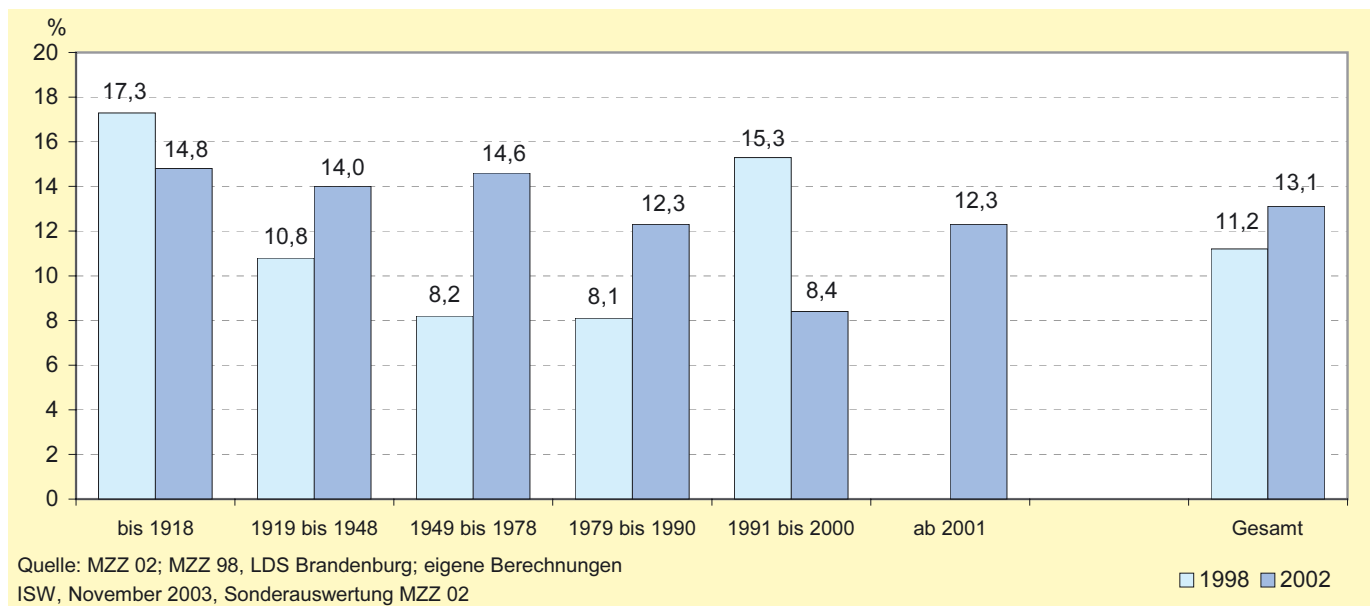


Abbildung 3: Leerstandsquote in Wohngebäuden im Land Brandenburg nach Baualtersklassen (1998 und 2002)



im Bestand kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen sind. Die Ergebnisse erhärten die in den letzten Jahren vielfach gemachte Beobachtung von der „Flucht aus der Platte“, zumal der Mikrozensus zu noch dramatischeren Ergebnissen für das Marktsegment Geschosswohnungsbau kommt.<sup>4</sup> Dagegen kam es bei den ältesten Jahrgängen bis 1918 zu einer gegenläufigen Entwicklung. Die verbesserte Marktfähigkeit dieser Bestände dürfte vor allem auf die zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen, die zum Teil zu beobachtende Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnlagen und den Abgang von ruinöser Bausubstanz zurückzuführen sein.<sup>5</sup> Bezogen auf den Geschosswohnungsbau bleibt die Leerstandssituation in den Altbauten der Jahrgänge bis 1918 (Leerstandsquote 23,0 %) bzw. 1919 bis 1948 (25,8 %) dennoch dramatisch. Die Jahrgänge 1991 bis 2000 verzeichneten insgesamt fast eine Halbierung der Leerstandsquote. Am stärksten rückläufig war hier die Leerstandsquote in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (von 22,7 % auf 10,7 %). Das rückläufige Preisniveau in diesen vergleichsweise attraktiven Beständen, der Erstbezug der Mitte der 1990er Jahre vielfach „auf Halde“ errichteten Wohnungen und die rückläufigen Fertigstellungszahlen haben die Leerstandssituation in diesem Marktsegment deutlich entschärft.

## Leerstand nach Teilräumen und Gebäudegröße

Die räumliche Nähe zur Bundeshauptstadt spielt für die Höhe und die Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Land Brandenburg eine wichtige Rolle. Das Leerstandsniveau lag im engeren Verflechtungsraum im Jahr 2002 mit 10,1 Prozent deutlich niedriger als im äußeren Entwicklungsraum (14,8 Prozent). Zudem ist eine gegenläufige Entwicklung eingetreten, da sich im Vierjahreszeitraum die Leerstandsquote im engeren Verflechtungsraum um 1,9 Prozentpunkte verringert, im peripheren äußeren Entwicklungsraum hingegen um 3,9 Prozent erhöht hat. Trotz der im Vergleich zu den Berlin-fernen Regionen erheblich höheren Bautätigkeit gelang es aufgrund der zuwanderungsinduzierten Bevölkerungszunahme bei gleichzeitig geringfügiger Haushaltsverkleinerung (von 2,25 auf 2,21 Personen), den Leerstand im engeren Verflechtungsraum abzubauen.

Alein auf den äußeren Entwicklungsraum entfielen im Jahr 2002 rund 119.000 leere Wohnungen. In diesem Teilraum wurde die sehr starke Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (von 2,31 Personen auf 2,17 Personen) durch eine erhebliche Abwanderung, eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und durch Baufertigstellungen

überkompensiert, so dass zusätzliche Leerstände resultierten. Auch in den Berlin-fernen Regionen tritt das Leerstandsproblem vor allem im Geschosswohnungssegment auf, während die Leerstandsquote in Ein- und Zweifamilienhäusern sich auf ähnlich hohem Niveau bewegt wie im engeren Verflechtungsraum. Sowohl die Leerstandsabnahme im engeren Verflechtungsraum als auch die Zunahme im äußeren Entwicklungsraum beruhte in erster Linie auf der Marktdynamik im Geschosswohnungssegment. In diesem Teilmarkt stieg der Leerstand in den Berlin-fernen Regionen mit 6,5 Prozentpunkten sehr stark an, so dass hier im Jahr 2002 bereits jede fünfte Wohnung unbewohnt war.

## Leerstand nach Gemeindegrößenklassen

Die höchsten Leerstandsquoten wiesen im Jahr 2002, mit Ausnahme der Landeshauptstadt Potsdam, die großen Städte des Landes mit mehr als 50.000 Einwohnern auf. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den drei Oberzentren Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) betrug 20,4 Prozent (siehe Abbildung 5). Diese drei Städte wiesen auch die höchsten Leerstandszuwächse im Vergleich zu 1998 auf: die Leerstandsquote stieg um sieben Prozentpunkte an (von 13,4 % auf 20,4 %). Ursächlich für diese Entwicklung war in erster Linie die Bevölkerungssuburbanisierung, von der insbesondere neue Eigenheimstandorte in attraktiven Lagen im Umland der Städte profitierten. Zudem hat sich in den letzten Jahren die arbeitsplatzinduzierte Fernwanderung wieder verstärkt. Deutlich günstiger stellte sich die Leerstandssituation und Leerstandsentwicklung in Potsdam dar, das in den letzten Jahren wieder eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen hatte, die insbesondere auf der Zuwanderung von Berliner Haushalten beruhte. Die Leerstandsquote sank in der Landeshauptstadt geringfügig von 11,0 Prozent auf 10,7 Prozent.

In den mittelgroßen Städten mit 20.000 bis unter 50.000 Einwohnern lag die Leerstandsquote mit 15,1 Prozent deutlich über dem Landesdurchschnitt. Die Leerstandszunahme war mit 2,2 Prozentpunkten nur geringfügig höher als im Landesdurchschnitt. Dieses Ergebnis trifft jedoch keinesfalls für alle Städte dieser Gruppe zu: Die Gemeindegrößenklasse vereinigt auf sich sowohl die meist in peripheren Regionen des Landes gelegenen Stadtumbaustädte des Landes (z. B. Wittenberge, Schwedt/Oder, Guben), die mit einer starken Leerstandszunahme konfrontiert sind, als auch die stabilen oder expandierenden Berlin-nahen Städte (z. B. Falkensee, Bernau, Strausberg).

Entgegen der öffentlichen Diskussion ist der Wohnungsleerstand nicht nur ein Problem der mittelgroßen und großen Städte des Landes. Die Zusatzerhebung des Mikrozensus belegt, dass auch in den unteren Gemeindegrößenklassen mit bis zu 10.000 Einwohnern erhebliche Leerstandquoten auftraten (zwischen 10,5 % und 12,5 %) und dass auf diese Kommunen die Hälfte aller Leerstände entfielen. Unabhängig von der Gemeinde-

<sup>4</sup>) Beispielsweise stieg hier die Leerstandsquote in der Baualtersklasse 1949 bis 1978 von 8,5 Prozent auf 16,1 Prozent an.

<sup>5</sup>) Leerstandsrückgänge in diesem Marktsegment verzeichneten auch die anderen neuen Bundesländer.

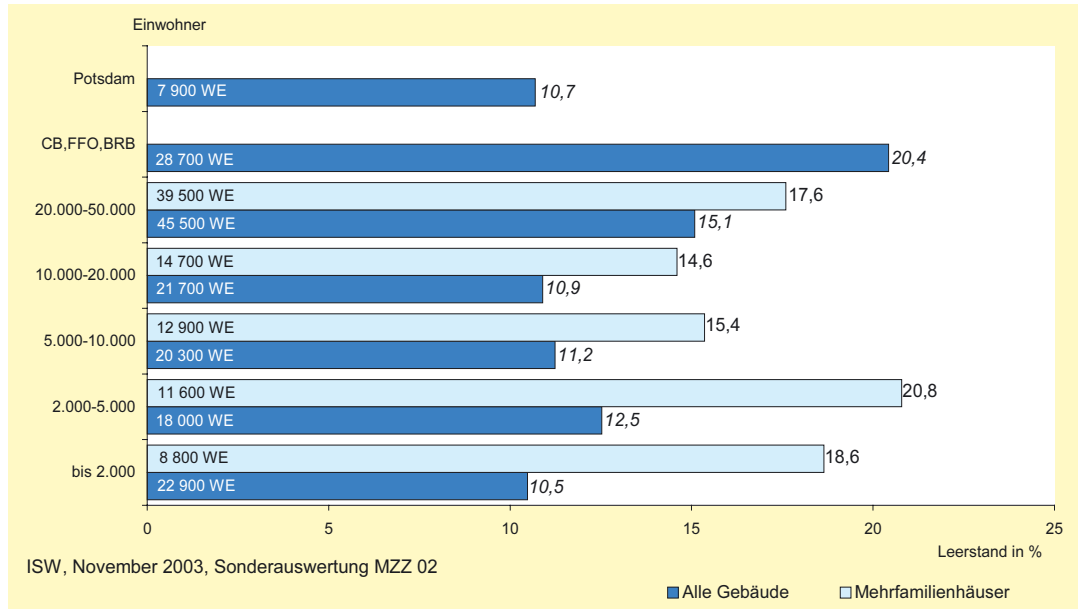


Abbildung 5: Leerstehende Wohnungen und Leerstandsquote im Land Brandenburg nach Gemeindegrößenklassen im Jahr 2002

Infrastruktur, der vorhandene Altbau-Gebäudebestand wird aufgewertet bzw. durch kleinteiligen Neubau ergänzt und außerdem setzt jeder eigentumsbildende Haushalt ein optimistisches Signal für die Zukunftsfähigkeit der Stadt. Das Land Brandenburg misst daher der Eigentumsbildung in den Städten große Bedeutung bei und unterstützt die Kommunen und privaten Haushalte mit Beratung und zielgenauen Förderprogrammen.

größtenklasse waren Leerstände verstärkt im Geschosswohnungsbestand zu verzeichnen.<sup>6</sup>

Die hohen Leerstände im ländlichen Raum sind umso bemerkenswerter, weil in den kleineren Kommunen das Programm „Stadtumbau Ost“, das zur Konsolidierung der Wohnungsmärkte mittels Marktberäumung beitragen soll, in der Regel den Städten vorbehalten bleibt, denen eine wichtige Ankerfunktion im Land zukommt. Die derzeit 24 Stadtumbaustädte vereinigen laut örtlich erhobener Daten zwar nur ca. 37 Prozent aller Wohnungsleerstände im Land Brandenburg auf sich (ca. 61.000 Wohneinheiten), es stehen aber im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ bis zum Jahr 2009 auch nur Finanzhilfen des Bundes und des Landes für die Förderung des Abrisses von rund 48.000 Wohnungen zur Verfügung. Damit könnte zwar der jetzige Wohnungsüberhang in den Stadtumbaustädten zu einem erheblichen Teil abgebaut werden, der hohe Leerstand in der Fläche des Landes bliebe dagegen unvermindert, würde voraussichtlich sogar noch weiter ansteigen.

### Fazit: Wohneigentum ist Schlüsselstrategie des Stadtumbaus

Die Bildung von Wohneigentum ist eine Schlüsselstrategie des Stadtumbaus. Wenn die Abwanderung eigentumsbildender Haushalte in Umlandgemeinden reduziert werden kann, profitieren die Kommunen davon gleich mehrfach: sie erhalten sich Steuerbürger und Nutzer der technischen und sozialen In-

Die große und weiter wachsende Zahl leer stehender Wohnungen in ländlichen Gemeinden ist problematisch, zumal sie konzeptionell und hinsichtlich der Förderprogramme noch nicht hinreichend beachtet wird. In den kommenden Jahren wird es darum gehen müssen, die Leerstände im ländlichen Raum noch genauer zu erfassen, spezifische Förderangebote zur Leerstandsreduzierung zu erarbeiten und die Funktionszuweisungen zwischen den Städten einerseits und dem ländlichen Raum andererseits neu zu bestimmen. Dabei werden im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung die Prioritäten der zukünftigen Entwicklungspfade ländlicher Gemeinden neu zu justieren sein.

Die Ergebnisse der nächsten Welle des Mikrozensus im Jahr 2006 werden zeigen, inwieweit eine solche neue funktionsräumliche Arbeitsteilung unter Schrumpfungsbedingungen erfolgreich angegangen werden konnte.

Frank Segebade

Referatsleiter „Grundsatzfragen Wohnungswesen“ im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (MSWV)

Hans Jürgen Volkerding

Projektleiter im Arbeitsbereich Wohnungsbau und Wohnungswesen des Instituts für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg (ISW)

<sup>6</sup> Für die Gemeindegrößenklassen ab 50.000 Einwohner können aufgrund statistisch nicht gesicherter Ergebnisse keine Werte zum Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbestand ausgewiesen werden.