

Sanierung/Umbauen

## Wohnungsleerstände werden bis 2030 zunehmen

Wohnungsleerstände werden künftig in immer mehr Regionen in Deutschland für Eigentümer und Kommunen zum Problem. Bundesweit könnte sich bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsüberschuss von 3,3 bis 4,6 Millionen aufbauen – wenn nicht Wohnungen im Bestand der Nachfrage entsprechend saniert oder nicht mehr sinnvoll nutzbare Gebäude abgerissen werden. Das geht aus einer Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor. Im Jahr 2011 standen deutschlandweit 1,72 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden leer. Besonders betroffen sind Regionen, in denen die Bevölkerungszahl stark zurückgeht. Derzeit leben bereits 41 Prozent der Bevölkerung in schrumpfenden Kreisen.

Die Wissenschaftler haben auf Basis von Zensus-Daten des Statistischen Bundesamtes, der Bevölkerungsprognose des BBSR und Prognosen zu den Haushalten und der Wohnungsnachfrage die Entwicklung künftiger Wohnungsüberhänge geschätzt. Danach wird sich die Kluft zwischen den regionalen Wohnungsmärkten verstärken. In den Räumen mit Bevölkerungsrückgang werden den Szenarien zufolge ohne Abriss und Bestandsmaßnahmen 12 bis 17 Prozent der Wohnungen leer stehen. In Wachstumsregionen wird die anhaltend hohe Nachfrage diese Wohnungsüberhangquote auf einem niedrigen Niveau um 4 Prozent halten. „Der Druck in den Wachstumszentren bleibt erhalten, deshalb braucht es dort mehr Neubau. Außerhalb der dynamischen Wirtschaftsregionen schafft mehr Neubau aber weitere Leerstände. Dort gilt es vor allem, sich auf die Aufwertung von Beständen zu konzentrieren, um qualitätsbedingten Neubau zu vermeiden“, so BBSR-Direktor Harald Herrmann.

Wohnungsmarkt

Unterschiede gibt es auch bei den Wohnungsmarktsegmenten. Besonders hoch bleibt die Leerstandsquote laut den Berechnungen im Geschosswohnungsbau. Die Wissenschaftler empfehlen, den Rückbau von Beständen in schrumpfenden Regionen mit Hilfe der Programme der Städtebauförderung fortzuführen und gleichzeitig Strategien für eine nachfragegerechte Entwicklung der Bestände auszubauen. Das Augenmerk gelte auch einer Verringerung von Leerständen in Innenstädten und Stadtzentren, um diese als attraktive Standorte der Kommunen zu stärken. In ländlichen Regionen komme es darauf an, die Städte mittlerer Größe als regionale Zentren weiter gezielt zu unterstützen.

Die Studie „Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen“ hat das Forschungsinstitut empirica für das BBSR und das BMUB durchgeführt. Die Publikation ist kostenfrei per E-Mail erhältlich ([forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de)), eine PDF-Version ist unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) in der Rubrik „Veröffentlichungen“ abrufbar.

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

## Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda [warda@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)  
Hans-J. Krolkiewicz [krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de)