ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Lohse, Jacqueline; Vandrei, Lars

Article

Leerstand von Einfamilienhäusern: Ein dörfliches Problem?

ifo Dresden berichtet

Provided in Cooperation with:
Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Lohse, Jacqueline; Vandrei, Lars (2016) : Leerstand von Einfamilienhäusern: Ein dörfliches Problem?, ifo Dresden berichtet, ISSN 0945-5922, ifo Institut, Niederlassung Dresden, Dresden, Vol. 23, Iss. 6, pp. 20-25

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/170199

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Leerstand von Einfamilienhäusern: Ein dörfliches Problem?

Jacqueline Lohse und Lars Vandrei*

Einleitung[1]

Trotz nationalem Bevölkerungsrückgang wachsen attraktive deutsche Großstädte. Verlierer dieser Entwicklung sind die Dörfer. Für den Wohnungsmarkt ist neben der strukturellen Prägung einer Region jedoch auch die bauliche Beschaffenheit des Gebäudebestandes bedeutsam. Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass Leerstand im Einfamilienhausbestand maßgeblich von Lage und Struktur einer Region abhängt, jedoch auch das Alter, die Bauweise und die Größe der vorhandenen Gebäude die Leerstandsquote beeinflussen.

Der Blick auf das Eigenheimsegment in schwach urbanisierten Gebieten ist dabei insbesondere deshalb interessant, da der Einfamilienhausbestand hier einen großen Anteil am gesamten Wohnungsbestand bildet. Für die Leerstandsbetrachtung ist dies vor dem Hintergrund relevant, dass eine leerstehende Wohnung in einem Einfamilienhaus (EFH) gleichbedeutend ist mit einem insgesamt leerstehenden Gebäude. Damit gehen neben möglichen externen Effekten durch Verwahrlosung und Vandalismus auch unterausgelastete bis hin zu brachliegenden Infrastrukturen in einem größeren Ausmaß einher, als dies für eine leerstehende Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Fall wäre.

Im Folgenden wird die Frage untersucht, ob Leerstand im Einfamilienhaussegment eher durch die Lage und Struktur der Region bestimmt wird, in der sich das Haus befindet, oder ob vielmehr die Beschaffenheit des Einfamilienhausbestandes Leerstand begünstigt. Dazu werden die einzelnen Untersuchungsmerkmale jeweils mit Einfamilienhausleerstand in Verbindung gebracht und anschließend in eine multivariate Analyse zusammengeführt.

Daten

Für die folgenden Analysen werden Gemeindedaten der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus vom 9. Mai 2011 verwendet [Statistisches Bundesamt (2016)]. Zusätzlich werden die Raumstrukturmerkmale Besiedelung und Lage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung (BBSR) hinzugezogen [BBSR (2010)].

Betrachtet werden fortan lediglich solche Gemeinden, die gleichzeitig mindestens 100 Einwohner sowie einen Einfamilienhausleerstand von mehr als null aufweisen. Der Datensatz besteht insgesamt aus 9.553 Gemeinden.

Raumstruktur

Das Ausmaß des Einfamilienhausleerstandes in einer Region hängt davon ab, welche strukturellen Gegebenheiten diese Region charakterisiert. Die steigende Attraktivität der Großstadtregionen drückt sich in Re- und Suburbanisierung aus und führt zu Bevölkerungsrückgängen in schwach urbanisierten und von der Großstadt weit entfernten Regionen. Die Nachfragerückgänge und damit verbundene Angebotsüberhänge äußern sich in Form von Leerstand.

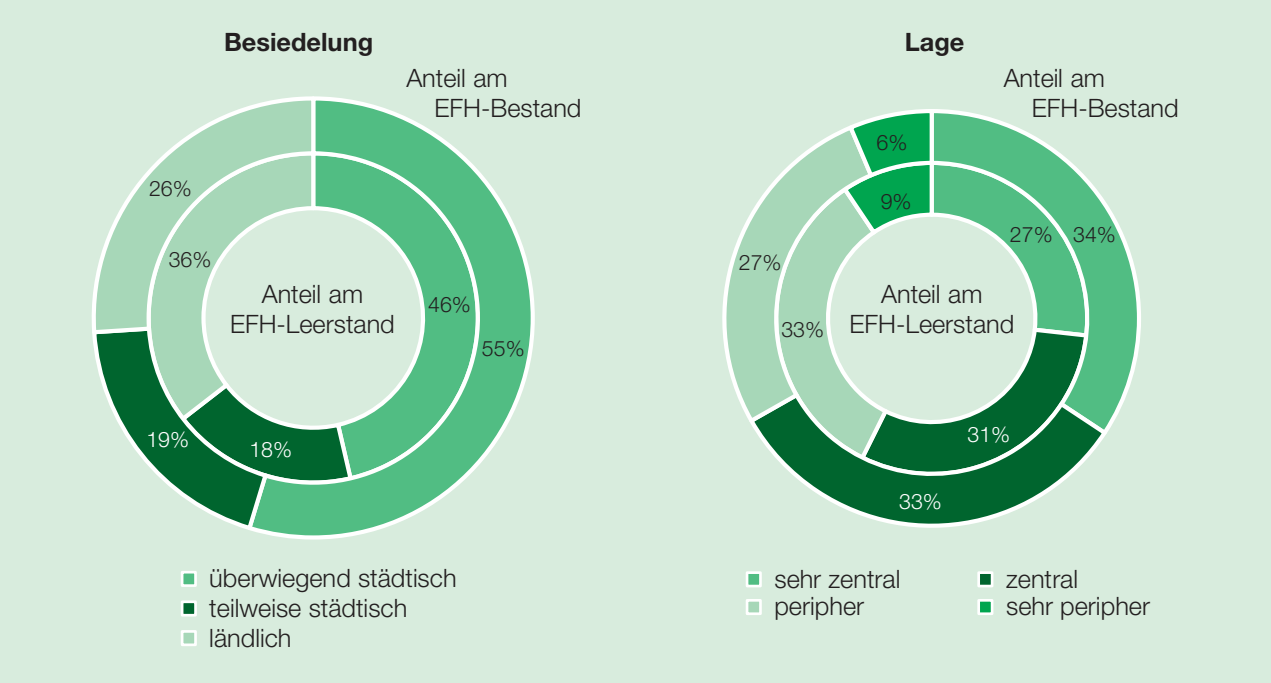
Das BBSR unterscheidet die Raumstruktur nach Besiedelung und Lage. Die Besiedelung wird nach der Bevölkerungsdichte und dem Siedlungsflächenanteil klassifiziert [vgl. BBSR (2010)]. Dabei werden die siedlungsstrukturellen Prägungen der Kommunen in die Gruppen *überwiegend städtisch, teilweise städtisch* und *ländlich* gegliedert. Letztere ist für 6.122 Kommunen (ca. 64 %) charakteristisch. Eine teilweise bzw. überwiegend städtische Siedlungsstruktur weisen 1.290 Gemeinden (ca. 14 %) bzw. 2.141 Gemeinden (ca. 22 %) auf.

Abbildung 1 (links) zeigt die Verteilung des Einfamilienhausbestandes sowie des Einfamilienhausleerstandes nach Besiedelungstyp der Gemeinden. In den knapp zwei Drittel ländlich geprägter Gemeinden befindet sich etwa ein Viertel des gesamten Einfamilienhausbestandes. Gleichzeitig befinden sich hier 36 % der leerstehenden Einfamilienhäuser. Der Leerstand in stärker urbanisierten Räumen ist im Vergleich zum dortigen Bestand an Einfamilienhäusern hingegen geringer.

Als zweites Kriterium der Siedlungsstruktur dient die Gemeindelage. Diese wird vom BBSR nach der „erreichbaren Tagesbevölkerung[2]“ in die Kategorien *sehr zentral,*

* *Jacqueline Lohse war in der Zeit vom 04.01. bis 08.04.2016 als Praktikantin und anschließend bis 30.06.2016 als wissenschaftliche Hilfskraft am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung tätig. Lars Vandrei ist Doktorand an der Niederlassung Dresden des ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.*

Abbildung 1: Einfamilienhausbestand und -leerstand nach Raumstruktur (links) und Lage (rechts)



Quellen: Statistisches Bundesamt (2016), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010), eigene Berechnung und Darstellung.

zentral, peripher und *sehr peripher* unterteilt [vgl. BBSR (2010)]. Es befinden sich 952 Gemeinden (10 %) in einer sehr zentralen, 2.859 (30 %) in einer zentralen, 4.202 (44 %) in einer peripheren und 1.540 (16 %) in einer sehr peripheren Lage.

Bei erneutem Blick auf die Verteilung des Einfamilienhausbestandes und -leerstandes innerhalb der Raumstrukturtypen zeigt sich bzgl. der Lage ein ähnliches Bild wie zuvor bei der Besiedelung. In den zentralen und sehr zentralen Gemeinden finden sich relativ zum Gesamtbestand wenige leerstehende Einfamilienhäuser. Bei eher peripher gelegenen Gemeinden verhält es sich umgekehrt.

Die Zahlen legen nahe, dass Gemeinden insbesondere dann stark von Einfamilienhausleerstand betroffen sind, wenn sie dünn besiedelt sind und sich von ihnen aus nur eine geringe Tagesbevölkerung erreichen lässt.

Bautypische Eigenschaften

Entscheidend für den Einfamilienhausleerstand ist nicht nur, wo sich das jeweilige Gebäude befindet. Auch die Gebäudeeigenschaften selbst dürften einen entscheidenden Einfluss haben. Im Folgenden werden das Baujahr sowie die Wohnfläche in Einfamilienhäusern für die Betrachtung herangezogen. Darüber hinaus erfolgt die weitere Unterteilung von Einfamilienhäusern in die Gebäudetypen *freistehend*, *Doppelhaushälfte* sowie *Reihenhaus*.

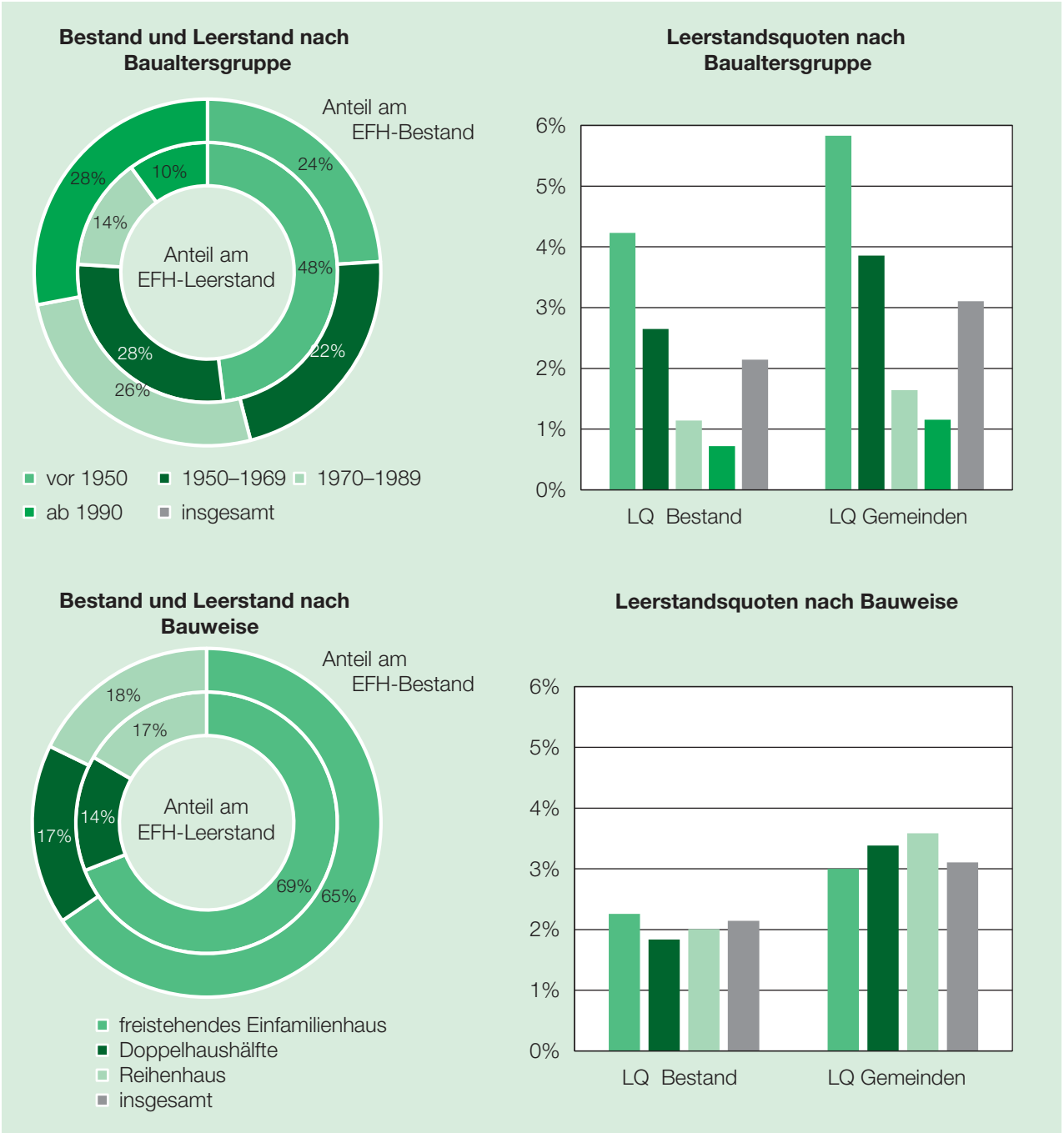
Die Baujahre werden in vier Altersgruppen betrachtet, wobei die Klassen mit den jüngeren Gebäuden etwa gleich große Zeiträume von zwanzig Jahren abdecken. Entsprechend ist der Gebäudebestand im Einfamilienhausbereich auch etwa gleichverteilt [vgl. Abb. 2 (links oben)]. Sehr viel anders verteilen sich die leerstehenden EFH auf die Altersklassen. Die ältesten Gebäude bilden hier knapp die Hälfte, während nur jedes Zehnte ab 1990 errichtete EFH leer steht. Dieses Ungleichverhältnis spiegelt sich in den Leerstandsquoten (LQ) über den Gebäudebestand wider: Für Gebäude von vor 1950 ist die Leerstandsquote rund doppelt so hoch wie der Durchschnitt; für zwischen 1970 und 1989 errichtete EFH nur etwa bei der Hälfte [vgl. Abb. 2 (rechts oben, linker Teil)]. Einfamilienhäuser ab 1990 verzeichnen gar noch geringere Leerstandsquoten.

Dieser Umstand verwundert nicht, wenn man die hohe Selbstnutzungsquote im Einfamilienhaussegment bedenkt. Eigentümer bewohnen ihr Heim oft bis zum Lebensende bzw. dem Umzug in ein Pflegeheim. Der Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern hat sich entsprechend für Bestände vor 1950 schon vollzogen bzw. ist für zwischen 1950 und 1969 errichtete Häuser noch im Gange. Der „frühzeitige“ Auszug aus jüngeren Beständen bildet eher die Ausnahme [vgl. Wüstenrot Stiftung (2012)].

Neben der reinen Leerstandsquote im Einfamilienhausbestand interessiert für die Analyse auf Gemeindeebene die Leerstandsquote im Durchschnitt über die Gemeinden. Diese unterscheidet sich schlicht aus dem

Grund von der Leerstandsquote, die sich aus den absoluten Leerstandszahlen ergibt (Bestandsdurchschnitt), dass jede Gemeinde unabhängig vom EFH-Bestand das gleiche Gewicht für die Quotenberechnung erhält. Die entsprechenden Werte nach Baualtersgruppen sind im rechten Teil der Abbildung 2 (rechts oben) dargestellt. Die durchschnittliche Leerstandsquote über die Gemeinden liegt um etwa einen Prozentpunkt über der Leerstandsquote auf Basis absoluter Leerstände. Dies hat den Grund, dass kleine Gemeinden sowohl geringere EFH-Bestände als auch tendenziell höhere Leerstandsquoten aufweisen. Die Relationen der Leerstandsquoten nach Baualtersklasse im Vergleich zum durchschnittlichen Leerstand sind im Bestandsdurchschnitt und im Gemeindedurchschnitt etwa identisch. Dies lässt sich derart deuten, dass keine Altersgruppe systematisch in kleinen oder großen Gemeinden unter- oder überrepräsentiert ist.

Abbildung 2: Einfamilienhausbestand und -leerstand nach Baualtersgruppen (oben) und Bauweise (unten)



Quellen: Statistisches Bundesamt (2016), eigene Berechnung und Darstellung.

Aussagekräftiger ist der Vergleich der beiden Leerstandsquoten im unteren Teil von Abbildung 2, wo der Einfamilienhausbestand nach der Bauweise unterschieden wird.[3] Der mit Abstand größte Anteil der Einfamilienhäuser ist freistehend gebaut, während ein Drittel aller EFH zu gleichen Teilen Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind. Etwa die gleichen Relationen finden sich bei den leerstehenden Einfamilienhäusern. Dass die Bauweise dennoch einen Einfluss auf den Leerstand einer Region haben kann, zeigt sich erst im rechten Bild: Die durchschnittliche Leerstandsquote der Gemeinden ist für Reihenhäuser am größten. Auch die Quote für Doppelhaushälften liegt oberhalb des durchschnittlichen Leerstands der Gemeinden. Dies zeigt, dass in kleineren Gemeinden höhere Leerstandsquoten bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften herrschen als für freistehende Einfamilienhäuser.

Als weiteres Kriterium wird die Wohnfläche der Einfamilienhäuser herangezogen.[4] Es liegt die Vermutung nahe, dass neue Einfamilienhäuser kleiner sind, da die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland kontinuierlich sinkt. Gleichzeitig verzeichnet Deutschland jedoch einen steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Der Blick in die Daten zeigt, dass dieser Effekt gar dominiert. Trotz kleiner gewordenen Haushalten sind neue Einfamilienhäuser durchschnittlich größer als früher. Da sich in älteren Beständen höhere Leerstandsquoten finden (s. o.), sind kleinere Häuser auch stärker von Leerstand betroffen. Im Durchschnitt ist das Einfamilienhaus in Deutschland 125 m² groß, das leerstehende EFH jedoch lediglich 109 m². Ob dieser – und auch andere in der univariaten Betrachtung ersichtliche – Zusammenhänge durch die Koinzidenz mit weiteren Faktoren erklärt werden können, soll nun anhand einer multivariaten Analyse geklärt werden.

Gemeinsame Betrachtung

Die zuvor beschriebenen Merkmale werden nun einer gemeinsamen Betrachtung in Form einer multivariaten Regressionsanalyse unterzogen. In Tabelle 1 werden von links nach rechts Regressionsergebnisse ausgewiesen, bei denen sukzessiv mehr Merkmale aufgenommen worden sind. Bei den Kriterien Lage und Struktur handelt es sich um Dummy-Variablen, die den Wert eins und sonst null annehmen, wenn die Gemeinde dem jeweiligen Merkmal zuzuordnen ist. Beim Baujahr wird der Anteil der EFH einer Gemeinde gemessen, die vor 1950 erbaut wurden. Für die Bauweise und das Baujahr wird der Anteil der jeweils betroffenen EFH einer Gemeinde gemessen. Die Wohnfläche meint die durchschnittliche Wohnfläche der Einfamilienhäuser innerhalb einer Gemeinde und geht logarithmiert in die Schätzung ein.

Versucht man den Einfamilienhausleerstand lediglich anhand von Lagekriterien (und Ländereffekten) zu erklären, ist das Ergebnis deutlich: Je weniger Tagesbevölkerung sich potenziell erreichen lässt, desto größer ist der durchschnittliche Einfamilienhausleerstand. Eine sehr periphere Gemeinde hat gegenüber einer sehr zentralen Gemeinde im Durchschnitt einen um 58 % (nicht Prozentpunkte) höheren EFH-Leerstand.[5]

Betrachtet man neben der Lage gleichzeitig die Siedlungsstruktur einer Gemeinde, schrumpft der Einfluss der Lagekriterien, da periphere Gemeinden gleichzeitig tendenziell ländlicher geprägt sind. Verglichen mit einer sehr zentralen, überwiegend städtischen Gemeinde weist eine ländliche, sehr periphere Gemeinde somit einen um etwa 65 % höheren Leerstand auf. Auf diesen ersten Blick scheinen Raumkriterien somit einen bedeutenden Einfluss auf das Ausmaß des EFH-Leerstandes auszuüben.

Zieht man jedoch wohnungsspezifische Merkmale hinzu, schmilzt der reine Raumeffekt ab [vgl. Spalten (3) bis (5)]. Von großer Bedeutung für den Einfamilienhausleerstand einer Gemeinde ist der Anteil der vor 1950 errichteten Einfamilienhäuser am gesamten EFH-Bestand. Der Koeffizient von etwa 0,4 lässt sich so interpretieren, dass im Vergleich zum Durchschnitt bei einem einprozentig höheren Anteil an altem EFH-Bestand die Leerstandsquote um 0,4 % höher liegt. Das ist gewiss nicht sehr viel. Allerdings haben etwa ein Zehntel aller Gemeinden einen mehr als doppelt so hohen EFH-Bestand von vor 1950 als die durchschnittliche Gemeinde. Dort ist der Leerstand also tendenziell um 40 % höher.

Auch die Bauweise des Einfamilienhauses hat statistische Signifikanz. Analog zum höheren Leerstand in Reihenhäusern zeigen Gemeinden mit einem höheren Anteil an Reihenhäusern auch höheren Leerstand. Die Koeffizienten dieses Kriteriums sind relativ gering. Die Anteile der jeweiligen Bauweise am gesamten Bestand unterscheiden sich aufgrund regionaler baukultureller Unterschiede in Deutschland jedoch stark – von eng bebauten Kleinstädten bis hin zu offen bebauten Siedlungen besonders im Flachland. Diese starke Variation verleiht dem relativ kleinen Regressionskoeffizienten inhaltliche Relevanz. Etwa sechs Prozent der Einfamilienhäuser sind in der durchschnittlichen Gemeinde in Reihenbauweise. Ein Zehntel aller Gemeinden weist einen um mindestens viermal so großen relativen Bestand auf, sprich 300 % mehr. Der durchschnittliche Einfamilienhausleerstand ist hier gemäß den Regressionsergebnissen um mehr als sieben Prozent höher. Der Anteil der Doppelhaushälften hat einen ähnlich starken, jedoch entgegen gerichteten Einfluss. Das obere Zehntel hat hier einen um mindestens doppelt so hohen Anteil an Doppelhaushälften im Vergleich zum Durchschnitt. Der Leerstand ist hier um mehr als sechs Prozent geringer.

Tabelle 1: Regressionsebene auf Gemeindeebene

	Abhängige Variable: Leerstandsquote im Einfamilienhaussegment (Prozentpunkte, logarithmiert)				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Lage (Referenz: sehr zentral)					
... zentral	0,1635***	0,0618***	0,0124	0,0119	–0,0048
... peripher	0,3868***	0,1955***	0,0581***	0,0407*	0,0129
... sehr peripher	0,5803***	0,3583***	0,1485***	0,1508***	0,1064***
Struktur[a] (Referenz: überwiegend städtisch)					
... teilweise städtisch		0,0629***	0,0497***	0,0456***	0,0442***
... ländlich		0,2979***	0,2207***	0,1815***	0,1965***
Baujahr vor 1950[b] (Anteil)			0,4282***	0,4210***	0,4001***
Bauweise[b] (Referenz: freistehend)					
... Doppelhaushälfte				–0,0563***	–0,0605***
... Reihenhaus				0,0331***	0,0246***
Wohnfläche[c] (m^2, logarithmiert)					–0,7723***
Länder-fixe Effekte[a]	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Beobachtungen	9.553	9.553	9.551	8.182	8.182
R^2	0,2968	0,3256	0,4046	0,4202	0,4258

Anmerkungen: Beobachtungseinheit: Deutsche Gemeinden ab 100 Einwohnern und mindestens einem leerstehenden Einfamilienhaus. a) Dummy-Variable. - b) Anteil am gesamten EFH-Bestand, logarithmiert. - c) Durchschnitt in Quadratmetern, logarithmiert. Statistische Signifikanz: * 10-%-Niveau, ** 5-%-Niveau, *** 1-%-Niveau.

Quellen: Statistisches Bundesamt (2016), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010), eigene Berechnung und Darstellung.

Auch die durchschnittliche Wohnfläche spielt eine Rolle für den EFH-Leerstand einer Gemeinde. Ist das durchschnittliche Einfamilienhaus einer Gemeinde um zehn Prozent größer, so weist diese Gemeinde im Mittel einen um knapp acht Prozent geringeren Leerstand auf.

Fazit

Ein großer Teil des Leerstands im Einfamilienhaussegment lässt sich durch strukturelle Regionsmerkmale erklären. Das Ausmaß des Leerstandes in einer Gemeinde hängt darüber hinaus von den baulichen Eigenschaften ab, die den Einfamilienhausbestand der Region charakterisieren. Dabei kommt es insbesondere darauf an, wie alt und wie groß die Wohnungen im Einfamilienhausbestand einer Gemeinde sind.

Der geringste Leerstand findet sich in zentralen oder sehr zentralen Gemeinden, die gleichzeitig von einer überwiegend städtischen Siedlungsstruktur geprägt sind und darüber hinaus einen jungen Einfamilienhausbestand mit großen Wohnflächen aufweisen. Im Sinne hohen EFH-Leerstandes schlechter gestellt sind ländliche Gemeinden mit alten und kleinen Einfamilienhäusern.

Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2010): Laufende Raumbeobachtung – Raumabgrenzungen. Raumtypen 2010. In: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010_vbg/Raumtypen 2010_alt.html;jsessionid=493FEBD3BBC61DA1530623A92

D44E4F4.live2053?nn=443270, letzter Zugriff am 04.03. 2016.

Lohse, J. (2016): Projektbericht Entwicklungsdynamik EFH – Analyse der Leerstandsproblematik im EFH-Bestand auf der Gemeindeebene. http://homes-up. ioer.eu/fileadmin/files/PDF/Projektbericht_Leerstand.pdf.

Rink, D. und M. Wolff (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, Raumforschung und Raumordnung, 73, S. 311–325.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016): Sonderauswertung vom 15.03.2016, Wiesbaden.

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung, Ludwigsburg.

1 *Die in diesem Artikel dargelegte Analyse stützt sich auf einen Projektbericht, den Jacqueline Lohse im Rahmen des interdisziplinären Forschungsprojektes „Homes uP – Single-Family Homes under Pressure?“ angefertigt hat [Lohse 2016)]. Weitere Informationen zum Projekt finden sich unter http://homes-up.ioer.eu/*

2 *Im Unterschied zur Wohnbevölkerung beinhaltet die Tagesbevölkerung den Pendlersaldo einer Region. Die Erreichbarkeit wird anhand einer zweistündigen Fahrtzeit mit motorisiertem Individualverkehr gemessen [BBSR (2010)].*

3 *Der Datensatz ist hier beschränkt auf die Gemeinden, in denen sich die jeweilige Bauweise überhaupt findet.*

4 *Den Autoren dieses Artikels liegen die Informationen zu absoluten Beständen der Gemeinden nach sehr groben Wohnflächenklassen vor. Eine deskriptive Analyse im Stil der vorangegangenen Merkmale würde daher keine Erkenntnisse liefern.*

5 *Aufgrund der Einbeziehung von Dummyvariablen für jedes Bundesland sind die ausgewiesenen Effekte stets innerhalb eines Bundeslandes zu interpretieren.*