

Lerbs, Oliver; Neubacher, Jonas; Teske, Markus

Article

Wohnungsleerstand in Ostdeutschland: Begünstigende Faktoren, kleinräumige Trends und Auswirkungen auf Marktwerte

ifo Dresden berichtet

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Lerbs, Oliver; Neubacher, Jonas; Teske, Markus (2017) : Wohnungsleerstand in Ostdeutschland: Begünstigende Faktoren, kleinräumige Trends und Auswirkungen auf Marktwerte, ifo Dresden berichtet, ISSN 0945-5922, ifo Institut, Niederlassung Dresden, Dresden, Vol. 24, Iss. 2, pp. 12-20

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/170214>

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.

Wohnungsleerstand in Ostdeutschland: Begünstigende Faktoren, kleinräumige Trends und Auswirkungen auf Marktwerte¹

*Oliver Lerbs, Jonas Neubacher und Markus Teske**

Einleitung

Nach Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 stehen in ca. 40 % aller ostdeutschen Gemeinden mindestens sieben Prozent der Wohnungen leer. Leerstandsquoten in dieser Größenordnung deuten auf problematische lokale Wohnungsmärkte hin [vgl. RINK und WOLFF (2015)]. Bei etwa zwei Prozent der Gemeinden liegt der Wohnungsleerstand gar bei 15 % oder höher, was eine massive Überversorgung mit Wohnraum bedeutet. Ein Überangebot an Wohnungen hat sowohl aus einzelwirtschaftlicher als auch volkswirtschaftlicher Perspektive problematische Auswirkungen: Für Immobilieneigentümer bedeutet Leerstand brachliegendes Kapital, während Kommunen und angrenzende Eigentümer mit negativen externen Effekten in Form von Stigmatisierung, Vandalismus und sinkenden Immobilienwerten kämpfen müssen [vgl. ROSSI-HANSBERG et al. (2010)].

Dieser Artikel stellt in einem ersten Schritt dar, wie Wohnungsleerstände in den ostdeutschen Bundesländern geographisch verteilt sind. In einem zweiten Schritt werden am Beispiel der Bundesländer Brandenburg und Sachsen-Anhalt mithilfe einer Hauptkomponentenanalyse Faktoren herausgearbeitet, die einen erhöhten Wohnungsleerstand begünstigen. In einem dritten Schritt wird gezeigt, dass erhöhte Leerstände ein zeitpersistentes Phänomen sind: Ungleichgewichte auf lokalen Wohnungsmärkten bauen sich über die Zeit nur äußerst langsam ab. Wie in einem vierten Schritt erläutert wird, spielt dabei der Preisbildungsprozess eine wichtige Rolle: Zwar lassen sich auf Basis realisierter Kaufpreise systematische Marktwertabschläge bei höheren Leerständen nachweisen. Diese reichen jedoch offenbar nicht aus, um eine Marktbereinigung ohne flankierende Eingriffe zu erlauben.

Überblick über die aktuelle Leerstandssituation

Die Leerstandsquote ist eine Messgröße, die bei der Aufdeckung von Problematiken auf regionalen Wohnungs- und Immobilienmärkten genutzt werden kann. Die Leerstandsquote wird als Bewertungsindikator für Wohnungsmärkte in Wissenschaft und Politik in unterschiedlicher Weise quantifiziert und qualifiziert. Deshalb ist zunächst

eine Konkretisierung dieser Bezugs- und Messgröße geboten. RINK und WOLFF (2015) weisen Leerstandsquoten ihrer Höhe nach verschiedenen Kategorien zu. Sie sprechen ab einem Wert von sieben Prozent von einer hohen Leerstandsquote und gehen von einem problematischen Wohnungsmarkt aus.

Ein erhöhter Bestand an leerstehenden Wohnungen auf dem relevanten Markt kann die Marktgängigkeit von Immobilien über zwei Kanäle nachteilig beeinflussen. Zum einen bedeutet eine hohe Anzahl an unbewohnten Wohnungen, die unmittelbar zum Verkauf oder zur Vermietung stehen, ein umfangreiches Angebot auf dem Immobilienmarkt. Diese Wohnungen werden von potenziellen Käufern als Substitute angesehen, sodass die Verhandlungsmacht jedes einzelnen Verkäufers gesenkt wird. Die Verkäufer müssen frühzeitig geringere Preise akzeptieren. Zum anderen können leerstehende Immobilien, die nicht aktiv am Wohnungsmarkt angeboten werden, die Attraktivität des Wohnstandorts infolge von negativen externen Effekten reduzieren und letztendlich die Werthaltigkeit der benachbarten Objekte verringern.

In Tabelle 1 wird die Häufigkeitsverteilung der nach RINK und WOLFF (2015) klassifizierten Leerstandsquoten in Westdeutschland mit der Verteilung Ostdeutschlands verglichen. Gemeinden in den ostdeutschen Bundesländern sind demnach deutlich stärker von hohen Leerständen betroffen: Im Jahr 2011 wiesen mehr als 40 % der 2.824 Gemeinden in Ostdeutschland eine Leerstandsquote von mindestens sieben Prozent auf. In Westdeutschland waren dies dagegen nur ca. elf Prozent aller Gemeinden.

Abbildung 1 zeigt die geographische Verteilung der Leerstandshöhen in den fünf ostdeutschen Bundesländern. Erhöhte Leerstände ab sieben Prozent dehnen sich vor allem in Sachsen-Anhalt und Sachsen großflächig aus. Insbesondere in Mecklenburg-Vorpommern und in Sachsen weisen einzelne Gemeinden extrem hohe Leerstandsquoten von mehr als 15 % auf. Niedrige Leerstandsquoten zwischen null und drei Prozent sind in Ostdeutschland eher selten. Sie treten hauptsächlich

* Dr. Oliver Lerbs ist Stellvertretender Leiter des Forschungsbereichs Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW). Markus Teske ist Researcher im selbigen Forschungsbereich. Jonas Neubacher war vom 04.07. bis 30.09.2016 als Praktikant im selbigen Forschungsbereich tätig.

Tabelle 1: Häufigkeitstabelle der nach RINK und WOLFF (2015) klassifizierten Leerstandsquoten in Gemeinden West- und Ostdeutschlands

Leerstandsquote	Westdeutschland			Ostdeutschland		
	Absolut	Relativ	Kumuliert	Absolut	Relativ	Kumuliert
0–2 % (angespannter Markt)	1.071	12,65	12,65	240	8,50	8,50
2–3 % (Vermietermarkt)	1.286	15,19	27,85	212	7,51	16,01
3–5 % (normale Leerstandsquote)	3.406	40,24	68,09	584	20,68	36,69
5–7 % (entspannter Markt)	1.742	20,58	88,67	652	23,09	59,77
7–10 % (Käufermarkt)	718	8,48	97,15	687	24,33	84,10
10–15 % (Leerstandskrise)	191	2,26	99,41	381	13,49	97,59
15–40 % (schwere Leerstandskrise)	50	0,59	100,00	68	2,41	100,00
Total	8.464	100,00		2.824	100,00	

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013), Berechnungen und Darstellung des ZEW.

in Gemeinden in Brandenburg innerhalb eines breiten Gürtels im Umland von Berlin sowie in einigen kleinen Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen auf. Bei den Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern haben lediglich Jena und Potsdam eine derart geringe Leerstandsquote.

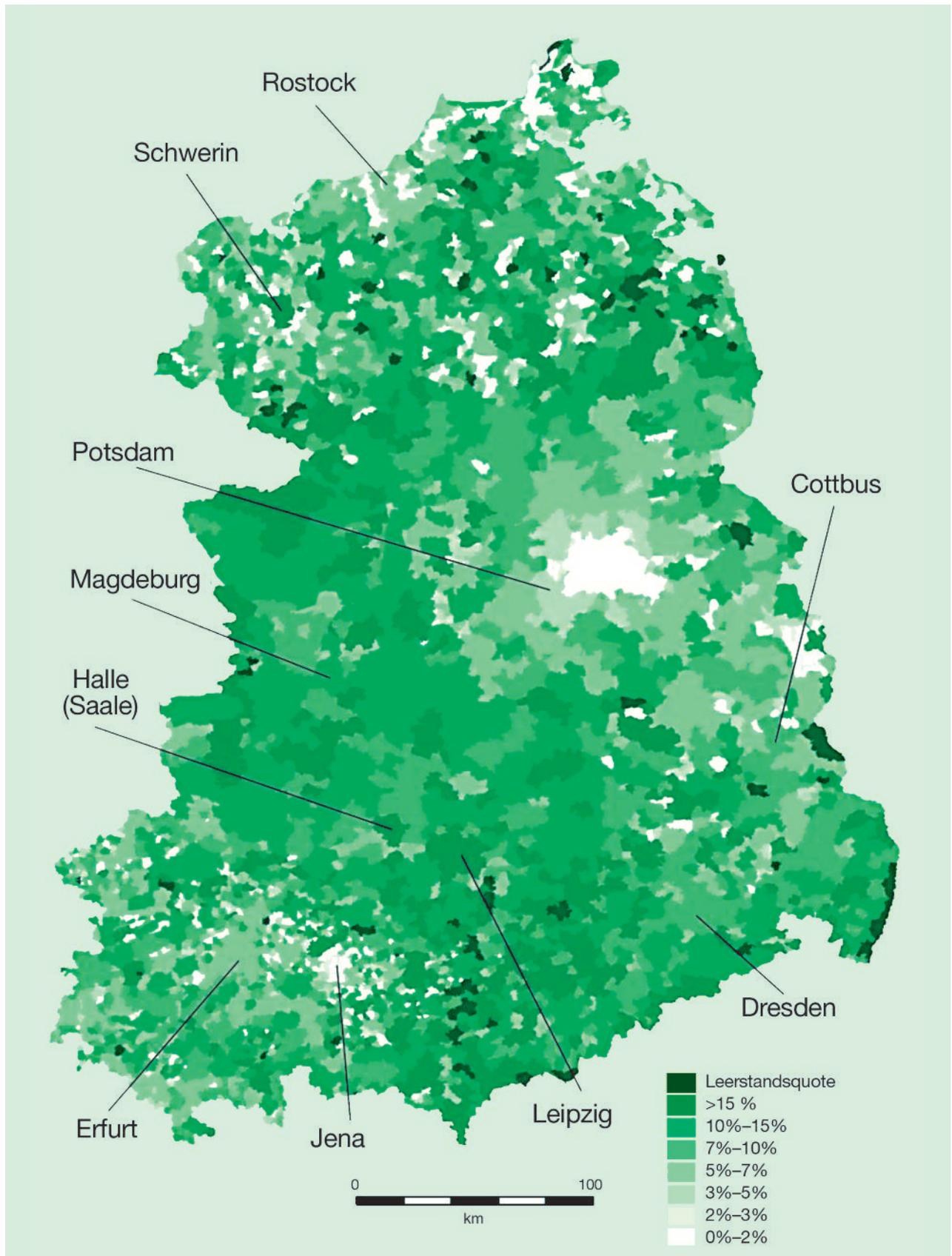
Klassifikation von Gemeinden mit erhöhtem Leerstand

Aufgrund einer Vielzahl von Einflussfaktoren ist die zweifelsfreie Bestimmung von Ursachen erhöhter Wohnungsleerstände in ostdeutschen Gemeinden nicht einfach. Zur Analyse Leerstand begünstigender Faktoren erscheint es zweckdienlich, die Vielschichtigkeit der Zusammenhänge zunächst zu vereinfachen und verschiedene Einflussvariablen zusammenzufassen. Ein möglicher methodischer Ansatz dazu ist die Hauptkomponentenanalyse [vgl. BACKHAUS et al. (2011)]. Mittels dieses multivariaten Analyseverfahrens kann eine Vielzahl an Variablen, für die ein Zusammenhang mit erhöhten Leerständen vermutet werden kann, durch eine reduzierte Anzahl aussagekräftiger Komponenten bzw. Faktoren charakterisiert werden.² Im Ergebnis lassen sich unterschiedliche Typen von Gemeinden mit erhöhten Leerständen kategorisieren. Folgende sieben städtebauliche und sozioökonomische Gemeindekenngrößen werden für die Hauptkomponentenanalyse ausgewählt: Bebauungsdichte (Anzahl der Wohnungen pro Quadratkilometer), Anteil der vor dem Jahr 1950 errichteten Wohngebäude, Anteil der ab dem Jahr 2000 errichteten Wohngebäude, Einfamilienhausanteil, Anteil der Einwohner im Alter von 30 bis 49 Jahren, Pro-Kopf-Einkommen sowie die Arbeitslosenquote.

Tabelle 2 stellt die genannten Variablen innerhalb zweier Faktorladungsmatrizen dar. Die Analyse wurde auf die Gemeinden von Brandenburg und Sachsen-Anhalt separat angewandt. Im Ergebnis wurden mit Hilfe der Hauptkomponentenanalyse jeweils zwei Faktoren mit einem Eigenwert größer eins extrahiert, welche die Variablen zusammenfassend abbilden. Positive Faktorladungen bei einer bestimmten Variablen weisen auf eine starke positive Korrelation zwischen der Variablen und dem jeweiligen Faktor hin, während hohe negative Ladungen eine starke negative Korrelation kennzeichnen. Variablen mit Faktorladungen nahe Null (bzw. unter absolut 0,5) sind als neutral anzusehen und bleiben bei der Definition der Faktoren unberücksichtigt. Bei beiden Bundesländern wird anhand der Faktorladungsmatrizen ein gemeinsames Muster deutlich, bei welchem Faktor 1 als „Wirtschaftskraft“ der Gemeinde und Faktor 2 als „Ländlichkeit“ der Gemeinde bezeichnet werden kann. In den ersten Faktor „Wirtschaftskraft“ fließen neben dem örtlichen Pro-Kopf-Einkommen und der Arbeitslosenquote die Anteile der vor dem Jahr 1950 bzw. nach dem Jahr 2000 erstellten Wohngebäude ein. Der zweite Faktor „Ländlichkeit“ spiegelt die Variablen Siedlungsdichte, Einfamilienhausanteil sowie Einwohner im Familiengründungsalter (zwischen 30 und 49 Jahre) wider.

Für jede einzelne Gemeinde können die anhand der Ladungen ermittelten Faktorwerte graphisch in zweidimensionalen Streudiagrammen veranschaulicht werden. Auf diese Weise lässt sich zeigen, wie stark die Faktoren mit den Variablenwerten der Gemeinden in Verbindung stehen (vgl. Abb. 2 und 3). Um zu ermitteln, ob und inwiefern Gemeinden mit erhöhten Leerständen sich hinsichtlich ihrer lokalen Wirtschaftskraft und Ländlichkeit

Abbildung 1: Verteilung der nach RINK und WOLFF (2015) klassifizierten Leerstandsquoten von Gemeinden in Ostdeutschland



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013), Berechnungen und Darstellung des ZEW.

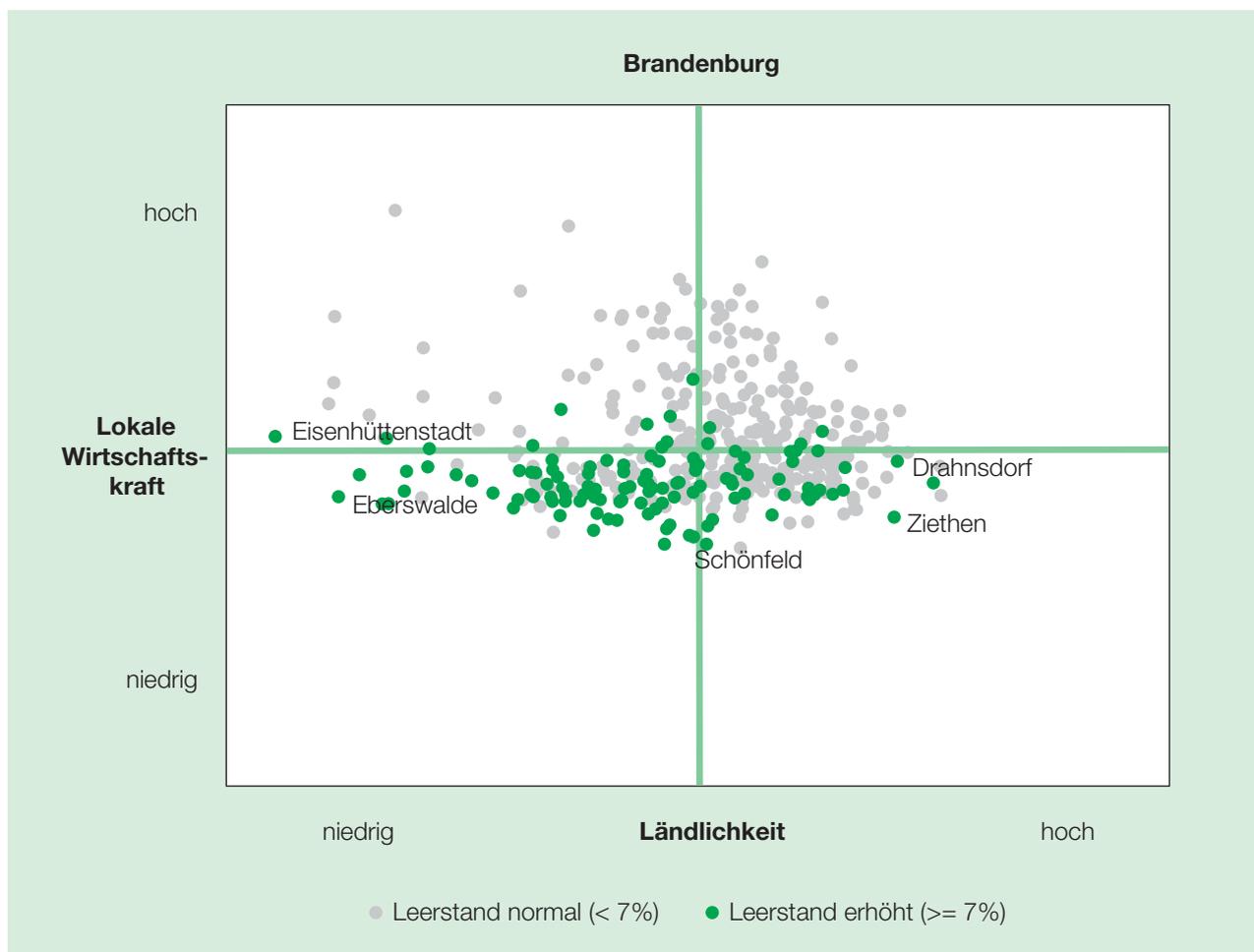
Tabelle 2: Faktorladungsmatrizen der Hauptkomponentenanalyse

Bundesland	Brandenburg		Sachsen-Anhalt	
	Faktor 1	Faktor 2	Faktor 1	Faktor 2
Wohnungsdichte 2011	0,5294	-0,5159	0,1156	-0,7939
Anteil vor 1950 erstellter Gebäude*	-0,6833	0,1861	-0,7230	0,2036
Anteil ab 2000 erstellter Gebäude*	0,8901	-0,1023	0,8562	-0,1911
Anteil Einfamilienhäuser*	0,3090	0,8024	0,0750	0,8373
Anteil Einwohner der Altersklasse 30–49 Jahre	-0,3253	0,7043	-0,0679	0,6741
Einkommen pro Kopf	0,8908	0,0410	0,8887	0,1868
Arbeitslosenquote	-0,7374	-0,3209	-0,6240	-0,5478

Anmerkung: * = An allen Gebäuden mit Wohnraum.

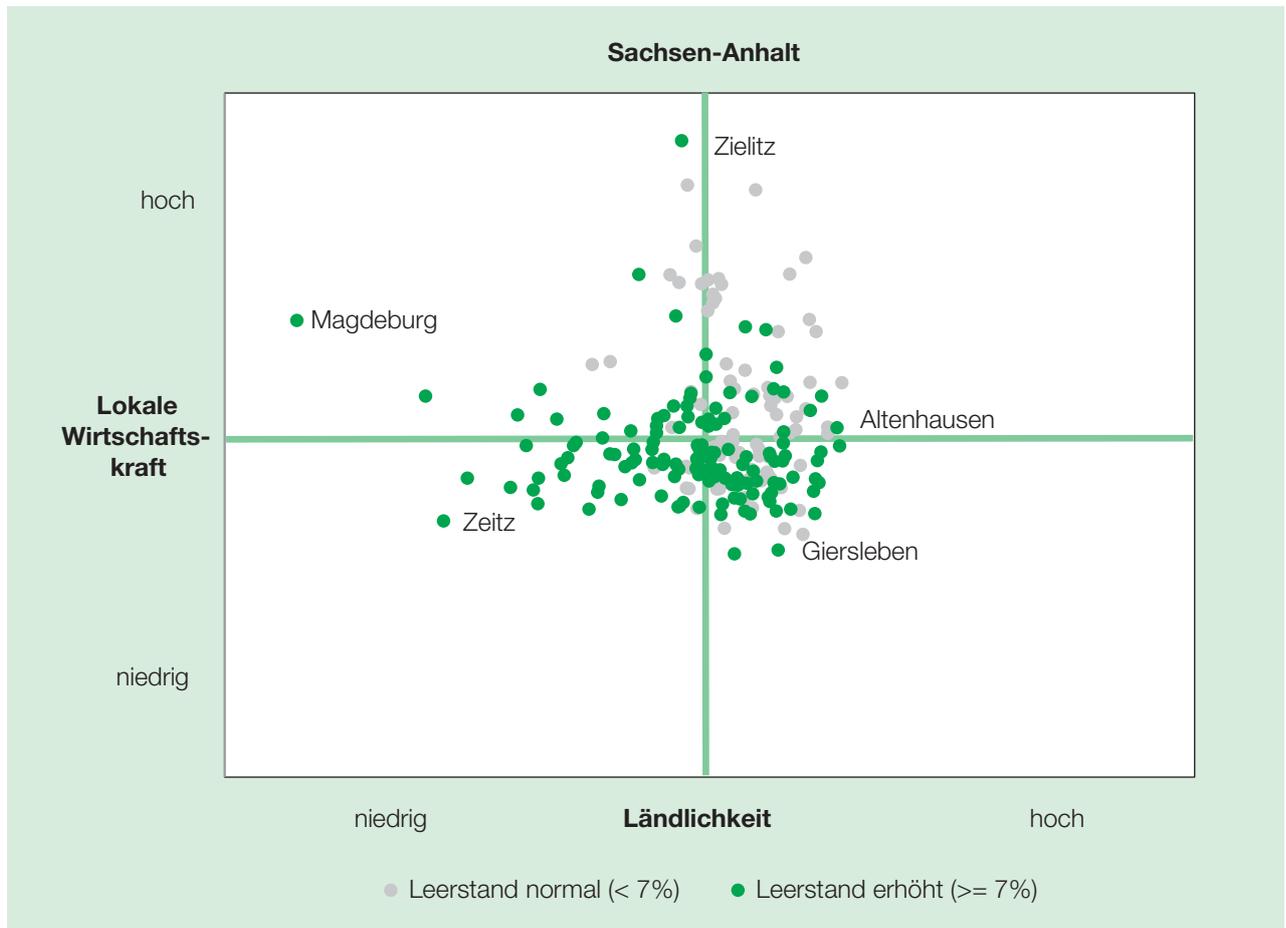
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013), Statistisches Bundesamt (2014), Berechnungen und Darstellung des ZEW.

Abbildung 2: Streudiagramm der berechneten Faktorwerte basierend auf den zwei Faktoren der Hauptkomponentenanalyse für Brandenburg auf Gemeindeebene



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013), Berechnungen und Darstellung des ZEW.

Abbildung 3: Streudiagramm der berechneten Faktorwerte basierend auf den zwei Faktoren der Hauptkomponentenanalyse für Sachsen-Anhalt auf Gemeindeebene



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013), Berechnungen und Darstellung des ZEW.

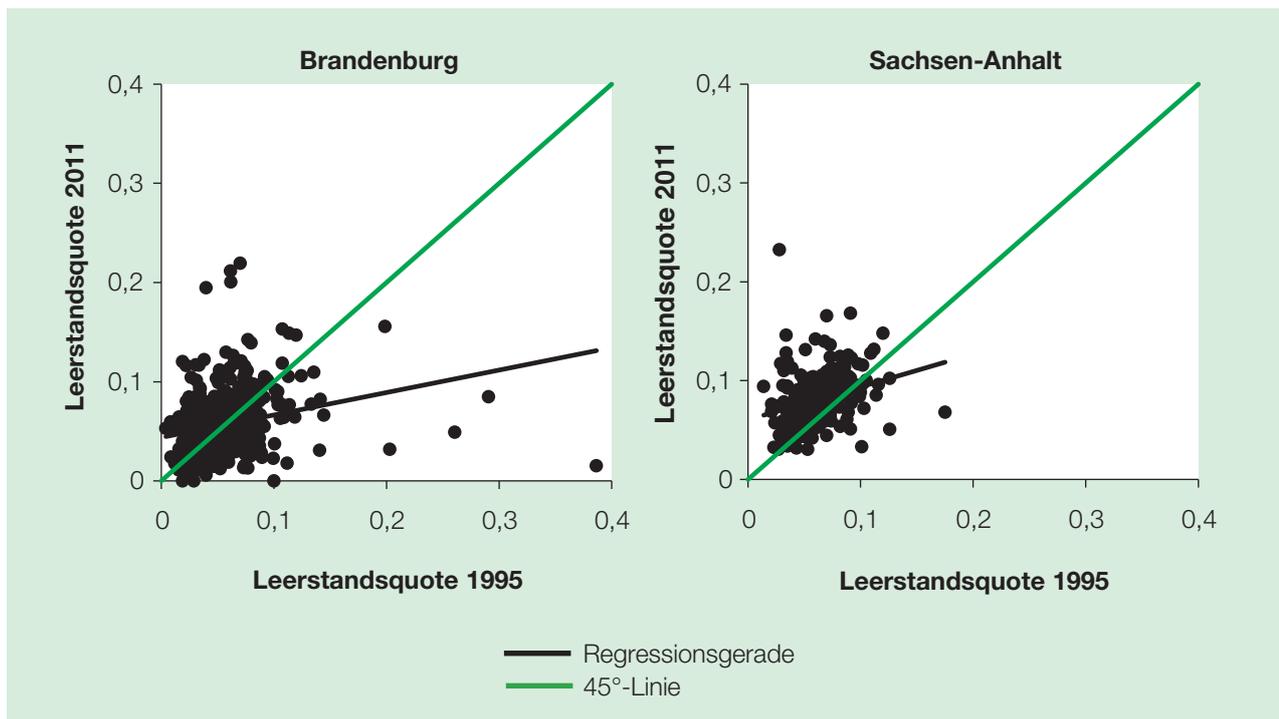
von Gemeinden mit niedrigeren Leerstandsquoten unterscheiden, sind Gemeinden mit einem Leerstand von mindestens sieben Prozent im Streudiagramm grün markiert. Es zeigt sich, dass Gemeinden mit erhöhtem Leerstand hinsichtlich ihrer Wirtschaftskraft tendenziell eine schlechtere Position aufweisen als der Durchschnitt. Diese Beobachtung ist in Brandenburg extremer ausgeprägt als in Sachsen-Anhalt. Gemessen an den Mittelwerten des jeweiligen Bundeslandes weisen die entsprechenden Gemeinden eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote, ein unterdurchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen und einen überdurchschnittlich alten Gebäudebestand aus. Die Verteilung der Gemeinden mit erhöhtem Leerstand mit Hinblick auf den Grad der Ländlichkeit ist im Gegensatz dazu eher ausgewogen. So haben ungefähr genauso viele städtische wie ländliche Gemeinden eine erhöhte Leerstandsquote. Der Urbanisierungsgrad einer spezifischen Gemeinde ist demnach weniger entscheidend für das Ausmaß des Wohnungsleerstandes als die lokale Wirtschaftskraft.

Leerstandspersistenz: Vergleich lokaler Leerstandsquoten 1995 und 2011

Da ein Anpassungsprozess in Form von unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen und Desinvestitionen Jahrzehnte andauern kann, kann sich ein Angebotsüberschuss auf lokalen Wohnungsmärkten über eine lange Zeitperiode verfestigen. Im Vergleich zu anderen Märkten zeichnet sich der Immobilienmarkt durch eine geringe Liquidität und hohe Trägheit aus, sodass sich dieser nach einem Schock nur schleppend zurück in Richtung Gleichgewicht bewegt. Dies ist der Unbeweglichkeit und Unteilbarkeit von Immobilien, den hohen Transaktionskosten, der Preisstarrheit und dem unelastischen Angebot im unteren Bereich der Angebotskurve zuzuschreiben.

Um zu untersuchen, ob lokale Wohnungsleerstände in Ostdeutschland tatsächlich von Persistenz geprägt sind, lassen sich Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 1995 heranziehen. Die Streudiagramme in Abbildung 4 verdeutlichen den Zusammen-

Abbildung 4: Streudiagramme der Leerstandsquoten aus dem Jahr 1995 und dem Jahr 2011



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013), Statistisches Bundesamt (2013), Berechnungen und Darstellung des ZEW.

hang zwischen den Leerstandsquoten der Jahre 1995 und 2011 jeweils für Gemeinden in Brandenburg und Sachsen-Anhalt. Wie anhand der schwarz gezeichneten Regressionsgeraden zu erkennen ist, weisen Gemeinden, welche schon im Jahr 1995 eine hohe Leerstandsquote hatten, in der Tat auch 16 Jahre später in der Tendenz eine erhöhte Leerstandsquote auf. Anhand der in grün gezeichneten 45-Grad-Linie lässt sich zudem erkennen, ob sich der Leerstand in der betrachteten Zeitperiode erhöht oder reduziert hat. Insbesondere in Sachsen-Anhalt liegt die Mehrheit der Gemeinden oberhalb dieser Linie, sodass sich die Leerstandsproblematik hier insgesamt sogar deutlich verschärft hat.

Die in Tabelle 3 aufgeführten Ergebnisse einer multiplen Regression bestätigen die Vermutung eines robusten positiven Zusammenhangs zwischen aktuellen und historischen Leerstandsquoten. Dieser Effekt ist in Sachsen-Anhalt stärker ausgeprägt als in Brandenburg. Neben der Leerstandsquote des Jahres 1995 wurden kategoriale Variablen des BUNDESINSTITUTS FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) mit Bezug auf die wirtschaftliche und demographische Beschaffenheit, die räumliche Lage und den Siedlungstyp der Gemeinden in die Regression aufgenommen. Zudem wurde anhand einer binären Variable berücksichtigt, ob eine Gemeinde an dem städtebaulichen Förderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ teilnahm, welches mit Hilfe öffentlicher Mittel anstrebt, die Attraktivität ostdeutscher

Städte zu erhöhen und ausgedehnte Wohnungsleerstände abzubauen.

Mit Hinblick auf die Dummy-Variablen „Stadtumbau Ost“ ist entgegen der Intuition ein positiver Zusammenhang mit der Leerstandsquote im Jahr 2011 zu verzeichnen. Dies ist dem Umstand zuzuschreiben, dass dieses Programm eher in Gemeinden durchgeführt wurde, welche ohnehin bereits einen überdurchschnittlichen Leerstand aufwiesen. Die individuelle Betrachtung der Koeffizienten der BBSR-Variablen zeigt, dass – unabhängig von der historischen Leerstandshöhe – in beiden Bundesländern schrumpfende Gemeinden von höheren aktuellen Leerständen betroffen sind. Erkennbar wird zudem, dass in Brandenburg die Leerstandshöhe mit der Peripheralität der Gemeinde tendenziell zunimmt, während in Sachsen-Anhalt zentraler gelegene Gemeinden tendenziell höhere Leerstände aufweisen. Insgesamt erhöht der Einbezug dieser Variablen den erklärten Varianzanteil in beiden Bundesländern substantiell. Dennoch bleibt ein Varianzanteil von jeweils über 75 % unerklärt.

Als Zwischenfazit lässt sich festhalten, dass in Gemeinden mit überdurchschnittlich hoher Leerstandsquote auch innerhalb einer langen Zeitperiode keine Markträumung erfolgt, wohingegen Immobilienmärkte in Gemeinden mit unterdurchschnittlichen Leerstandsquoten im Jahr 1995 auch im Jahr 2011 noch vergleichsweise effizient funktionierten.

Tabelle 3: Regressionsergebnisse zur zeitlichen Persistenz von Leerstandsquoten auf Gemeindeebene

Bundesland Variable	Brandenburg		Sachsen-Anhalt	
Leerstandsquote 1995	0,2264**	0,1637***	0,3501	0,3200***
Stadtumbau Ost		0,0318***		0,0315***
stark schrumpfend		0,0130**		0,0250***
schrumpfend		0,0002		0,0118*
stabil		-0,0007		-
wachsend		0,0045		0,0156**
teilweise städtisch		-0,0023		-0,0046
ländlich		-0,0014		0,0028
zentral		0,0098*		-0,0210***
peripher		0,0185**		-0,0202***
sehr peripher		0,0255***		-0,0179***
Konstante	0,0565***	0,0264***	0,0808***	0,0704***
R ²	0,0587	0,2494	0,0784	0,2319
N	419	419	219	219

Anmerkungen: Abhängige Variable: Leerstandsquote 2011. * p < 0,10, ** p < 0,05, *** p < 0,01.

Die Referenzkategorie bei den BBSR-Variablen ist eine stark wachsende, überwiegend städtische und sehr zentrale Gemeinde.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013), Statistisches Bundesamt (2013), BBSR und Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (2010, 2012), IfS (2013), Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg (2013), Berechnungen und Darstellung des ZEW.

Führen Leerstände am Markt zu Preisanpassungen?

Eine erhöhte Leerstandsquote in einem lokalen Wohnungsmarkt deutet auf einen Angebotsüberschuss von Wohnungen hin. Ein solcher lässt sich entweder durch eine Senkung der Verkaufspreise oder durch eine Verringerung des Wohnungsangebots reduzieren. Aufgrund des nach unten unelastischen Angebotes ist eine Bewegung in Richtung Marktgleichgewicht hauptsächlich durch eine Preisreduzierung denkbar. Anhand von Transaktionsdaten der Oberen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Brandenburg und Sachsen-Anhalt lässt sich die Auswirkung der lokalen Leerstandsquote im Gesamtwohnungsbestand auf die Verkaufspreise für Immobilien in diesen Bundesländern untersuchen [vgl. LERBS und TESKE (2016) für eine Dokumentation weiterer Analysen für westdeutsche Bundesländer]. Es wird ver-

mutet, dass ansonsten vergleichbare Immobilien in Gemeinden mit höheren Leerständen geringere Marktwerte erzielen, d. h. zu geringeren Preisen gehandelt werden, was ihre Attraktivität für Käufer ceteris paribus erhöht. Für die Analyse wurden Transaktionsdaten für 4.263 Einfamilienhausverkäufe aus 312 der 419 Gemeinden Brandenburgs und aus 197 der 219 Gemeinden Sachsen-Anhalts im Jahr 2011 herangezogen. Die Transaktionsdaten wurden mit Daten auf Gemeindeebene aus dem Zensus 2011 kombiniert, insbesondere der Leerstandsquote, sowie Kontrollvariablen.

Die Ergebnisse einer sogenannten hedonischen Regression der logarithmierten Transaktionspreise auf Objektcharakteristika wie Größe, Alter und Lagequalität (Bodenrichtwert des Grundstücks), die (ebenfalls logarithmierte) Leerstandsquote der Gemeinde, in der sich das Objekt befindet, sowie einer Reihe von Kontroll-

variablen auf Objekt- und Gemeindeebene zeigt Tabelle 4. Die Regressionskoeffizienten weisen auf den vermuteten negativen Zusammenhang zwischen den individuellen Verkaufspreisen und der lokalen Leerstandsquote hin: Je höher der Bestand an leerstehenden Wohnungen in einer Gemeinde ist, desto geringer sind die erzielbaren Verkaufspreise von in dieser Gemeinde stehenden Immobilien. Bei jeder Verdopplung der Leerstandsquote beträgt der durchschnittliche Kaufpreisabschlag in Brandenburg acht Prozent, in Sachsen-Anhalt sechs Prozent. Weitere mögliche Einflussfaktoren,

wie eine geringe wirtschaftliche Attraktivität des Standorts oder geringere Gebäudequalitäten in Gemeinden mit höheren Leerständen, sind dabei bereits berücksichtigt, sodass von einem ökonomisch gehaltvollen Zusammenhang auszugehen ist. Der gemessene Effekt ist in Sachsen-Anhalt jedoch nur schwach statistisch signifikant. Die Regressionskoeffizienten der Objekt- und Gemeindecharakteristika erscheinen im betrachteten Kontext durchgehend plausibel. Die Objektcharakteristika weisen dabei einen höheren Erklärungsgehalt auf als die Gemeindevariablen.

Tabelle 4: Regressionsergebnisse zur Abhängigkeit von Transaktionspreisen

Bundesland Variable	Brandenburg	Sachsen-Anhalt
Grundstücksfläche (m ²)	0,000017*	0,000209***
Wohnfläche (m ²)	0,005972***	0,004041***
Alter (Jahre)	-0,007538***	-0,004885***
Alter zum Quadrat	0,000027**	0,000013***
Bodenrichtwert des Grundstücks (€/m ²)	0,002894***	0,009712***
Doppelhaushälfte	-0,110702***	0,038174
Reihenmittelhaus	-0,359443***	-0,101679**
Reihenendhaus	-0,334135***	-0,126463***
Logarithmierte Leerstandsquote 2011	-0,103369**	-0,083429*
Bevölkerungshöhe (1.000 Einwohner)	0,000707	0,002719
Bevölkerungsdichte (1.000 Einw./km ²)	0,333660***	0,069839
Bevölkerungsdichte quadriert	-0,214914***	-1,084909***
Einkommen pro Kopf (1.000 €)	0,027525***	0,014736
Hebesatz Grundsteuer B (%)	0,000332	0,000286
Weitere Gebäudecharakteristika	Ja	Ja
Konstante	11,295008***	11,225707***
R ²	0,674164	0,650050
N	2.375	1.888

Anmerkungen: Abhängige Variable: Logarithmierter Kaufpreis. * p < 0,10, ** p < 0,05, *** p < 0,01. Die Referenzkategorie für den Immobilientyp ist „freistehendes Einfamilienhaus“. Alle unabhängigen Variablen sind mittelwertzentriert.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013), Statistisches Bundesamt (2012, 2014), Obere Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Brandenburg und Sachsen-Anhalt, Berechnungen und Darstellung des ZEW.

Gemeinsam erklären alle in das Modell einbezogenen Variablen jeweils über 65 % der Variation der am Markt beobachteten Kaufpreise. Zu beachten ist, dass bei den Regressionsanalysen potenziell Variablen ausgelassen wurden, welche (erwartungsgemäß) einen Einfluss auf den Verkaufspreis ausüben und gleichermaßen mit der Leerstandsquote korrelieren. Dies könnten z. B. schwer messbare Indikatoren zur Lagequalität und allgemeiner Attraktivität von Gemeinden und Grundstücken sein, welche aber im einbezogenen Bodenrichtwert des Objekts aller Voraussicht nach implizit enthalten sind. Weiterhin gilt zu bedenken, dass für Eigentümer ein Anreiz besteht, ihre Immobilie leer stehen zu lassen, wenn die örtlichen Verkaufspreise niedrig sind (umgekehrte Kausalität). Sie akzeptieren folglich eher die Instandhaltungskosten der unbewohnten Immobilie als einen inadäquaten Verkaufspreis.

Die Ergebnisse können nun mit den Teilergebnissen der vorherigen Abschnitte zusammengeführt werden. Demnach sind die empirisch nachweisbaren Preisabschläge in einem Markt mit hohen Leerstandsquoten offenbar nicht groß genug, um die Nachfrage nach Wohnraum in Gemeinden mit geringer lokaler Wirtschaftskraft ausreichend zu stimulieren und die Leerstände auf einen normalen Wert zu führen. Obwohl hohe Leerstände mit negativen Preissignalen einhergehen, welche die allgemeine Investitionsbereitschaft in Neubauten in solchen Gemeinden reduzieren, kann sich angesichts langwieriger Anpassungsprozesse somit ein dauerhaftes Ungleichgewicht im lokalen Wohnungsmarkt entwickeln. In diesem Zusammenhang sind politische Interventionen denkbar, um die Folgen dieses Marktversagens abzumildern.

Wirtschaftspolitische Implikationen und Fazit

Deutlich über die Fluktuationsreserve hinausgehender Wohnungsleerstand wird in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur überwiegend als Marktversagen interpretiert. Für diese Form der Interpretation spricht die aus technischen Gründen sehr stark eingeschränkte Möglichkeit des Wohnungsangebots, sich an permanente Rückgänge der Wohnungsnachfrage anzupassen. Für ostdeutsche Gemeinden sprechen die enge statistische Assoziation erhöhter Leerstände mit Indikatoren, die für einen strukturellen Mangel an Nachfrage sprechen, eine hohe zeitliche Persistenz lokaler Leerstände sowie ökonomisch signifikante Marktwertverluste bei angrenzenden Immobilien für eine wohlfahrtsrelevante und dauerhafte Form des Marktversagens. Aus allokativer Sicht erscheint ein weiteres Eingreifen des Staates zur Reduktion oder sogar Beseitigung überhöhter Leerstandsquoten demnach gerechtfertigt.

Literatur

- BACKHAUS, K.; ERICHSON, B.; PLINKE, W. und R. WEIBER (2011): *Multivariate Analysemethoden: Eine anwendungsorientierte Einführung*, Springer.
- BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG UND MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG (Hrsg.) (2010): *Laufende Raumbesichtigung, Besiedelung und Lage*, Bonn.
- BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG UND MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG (Hrsg.) (2012): *Laufende Raumbesichtigung, Wachsende und schrumpfende Gemeinden*, Bonn.
- IFS – INSTITUT FÜR STADTFORSCHUNG UND STRUKTURPOLITIK GMBH (Hrsg.) (2013): *Jahresbericht 2012 der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt, Berichtsjahr 2011*, Berlin.
- LANDESAMT FÜR BAUEN UND VERKEHR BRANDENBURG (Hrsg.) (2013): *Stadtumbaumonitoring im Land Brandenburg, Monitoringbericht 2013, Berichtsjahr 2011*, Hoppegarten.
- LERBS, O. und M. TESKE (2016): *The House Price-Vacancy Curve*, ZEW-Centre for European Economic Research Discussion Paper, 16-082.
- MOLLOY, R. (2016): *Long-term Vacant Housing in the United States*, *Regional Science and Urban Economics* 59, S. 118–129.
- 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.
- ROSSI-HANSBERG, E.; SARTE, P.-D. und R. OWENS III (2010): *Housing Externalities*, *Journal of Political Economy* 118 (3), S. 485–535.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2013): *Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Ergebnisse des Zensus am 09. Mai 2011*, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2012): *Realsteuervergleich 2011, Fachserie 14, Reihe 10.1*, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2013): *Gebäude- und Wohnungszählung der neuen Bundesländer 1995*, Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2014): *Lohn- und Einkommenssteuerstatistik 2010, Fachserie 14, Reihe 7.1*, Wiesbaden.

¹ Die in diesem Artikel vorgestellten Forschungsarbeiten sind Teil des fortlaufenden interdisziplinären Forschungsprojektes „Homes uP – Single-Family Homes under Pressure?“, das von der Forschungsgemeinschaft Gottfried Wilhelm Leibniz finanziert wird. Projektpartner sind ifo Dresden, IÖR Dresden, ISOE Frankfurt, ILS Dortmund und ZEW Mannheim.

² MOLLOY (2016) wählt denselben Ansatz für eine Analyse begünstigender Faktoren erhöhter Leerstände in US-amerikanischen Census Tracts.