

## PRESSEMITTEILUNG

**CBRE-EMPIRICA-LEERSTANDSINDEX: BUNDESWEITE  
LEERSTANDSQUOTE VON GESCHOSSWOHNUNGEN  
IM NEUNTEN JAHR RÜCKLÄUFIG**

- **Leerstand bei drei Prozent**
- **Marktaktiver Leerstand Ende 2015 in Schrumpfsregionen 6,9 Prozent (steigend), in Wachstumsregionen 2,1 Prozent (fallend)**
- **Niedrigste Leerstandsquote in München (0,2 Prozent) sowie Münster und Frankfurt/M. (je 0,5 Prozent)**
- **Höchste Quote in Salzgitter (9,8 Prozent) und Pirmasens (9,3 Prozent)**
- **Abbau Leerstandsreserven von rund zehn tausend Wohnungen gegenüber Vorjahr**

**Berlin, 5. Dezember 2016** – Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen in Deutschland. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten des Immobilienberatungsunternehmens CBRE (über 800.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

**Dr. Reiner Braun**, stellv. Vorstand empirica ag: „Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind – lag Ende 2015 bei 3,0 Prozent oder rund 622.000 Einheiten. Das sind gut 10.000 Einheiten weniger als noch im Jahr 2014 und 125.000 weniger als vor fünf Jahren. In den kommenden Jahren bis 2020 ist jedoch eher wieder mit einem Anstieg zu rechnen – vor allem in den ländlichen Wegzugsregionen.“

„Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine ‘Ruinen’ oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben des Zensus 2011 für den totalen Leerstand fallen daher höher aus und summieren sich auf 1,1 Millionen Geschosswohnungen sowie weiteren 0,6 Millionen Wohnungen in Eigenheimen. Damit sind etwa vier von zehn leer stehenden Geschosswohnungen nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand“, führt **Dr. Braun** weiter aus.

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 6,0 Prozent immer noch deutlich höher als im Westen mit 2,4 Prozent. **Michael Schlatterer**, Teamleiter Residential Valuation bei CBRE in Deutschland: „Aussagekräftiger als Ost-West-Unterschiede sind jedoch die abweichenden Entwicklungen in Regionen mit schrumpfenden und wachsenden Einwohnerzahlen, wie es sie beiderseits der ehemaligen innerdeutschen Grenze gibt. In Schrumpfungsregionen beginnt der Leerstand wieder anzuschwellen und beträgt derzeit 6,9 Prozent. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 2,1 Prozent und ist hier im neunten Jahr rückläufig (2006: 3,3 Prozent).“

Höchste Quote			Niedrigste Quote		
Stadt	Quote 2015 Prozent	Veränderung 2010-15 Prozentpunkte	Stadt	Quote 2015 Prozent	Veränderung 2010-15 Prozentpunkte
Salzgitter (KS)	9,8%	-1,7%	München (KS)	0,2%	-1,0%
Pirmasens (KS)	9,3%	1,4%	Münster (KS)	0,5%	-1,1%
Chemnitz (KS)	8,5%	-1,9%	Frankfurt am Main (KS)	0,5%	-0,7%
Schwerin (KS)	8,4%	-1,6%	Hamburg (KS)	0,6%	-0,1%
Halle (Saale) (KS)	8,0%	-2,4%	Darmstadt (KS)	0,6%	-1,1%

  

Größter Zuwachs			Größter Rückgang		
Stadt	Quote 2015 Prozent	Veränderung 2010-15 Prozentpunkte	Stadt	Quote 2015 Prozent	Veränderung 2010-15 Prozentpunkte
Pirmasens (KS)	9,3%	1,4%	Leipzig (KS)	5,3%	-4,4%
Wilhelmshaven (KS)	6,0%	0,5%	Halle (Saale) (KS)	8,0%	-2,4%
Neustadt a. d. Weinstr. (KS)	3,7%	0,5%	Chemnitz (KS)	8,5%	-1,9%
Bottrop (KS)	2,4%	0,3%	Salzgitter (KS)	9,8%	-1,7%
Kaufbeuren (KS)	4,4%	0,3%	Schwerin (KS)	8,4%	-1,6%

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2016

Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich derzeit in den Städten München (0,2 Prozent) sowie Münster und Frankfurt/M. (je 0,5 Prozent). Am anderen Ende der Skala stehen Salzgitter (9,8 Prozent) und Pirmasens (9,3 Prozent). **Dr. Braun**: „Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In zwei Städten ist die Leerstandsquote seit 2010 um mehr als zwei Prozentpunkte geschrumpft: Leipzig (-4,4 Punkte) und Halle/Saale (-2,4 Punkte). Drastische

Rückgänge gibt es auch in Chemnitz (-1,9 Punkte), Salzgitter (-1,7 Punkte) und Schwerin (-1,6 Punkte). Hohe Zuwächse von einem halben Prozentpunkt oder mehr gab es dagegen in den westdeutschen Städten Pirmasens (+1,4 Punkte), Wilhelmshaven und Neustadt an der Weinstraße (je +0,5 Punkte).“

**Fazit:** Der Abbau von Leerstandsreserven konnte lange Zeit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten. Das ist jetzt vorbei, in den prosperierenden Schwarmstädten sind die Reserven erschöpft: „Diese Märkte brauchen daher dringend Neubau und dazu Bauland auf der grünen Wiese“, folgert **Schlatterer**.

Das gilt erst recht, wenn man die anerkannten Flüchtlinge hinzurechnet, die immer noch als „Fehlbeleger“ in den Notunterkünften leben. In den ländlichen Schrumpfsregionen werden die Leerstände dagegen weiter steigen: „Außerhalb der Wachstumsregionen haben wir heute schon mehr als 300.000 marktaktive Leerstände, bis 2020 könnte sich diese Zahl mehr als verdoppeln“, ergänzt **Dr. Braun**.

Den vollständigen Report finden Sie [hier](#)

#### **Weitere Informationen zu CBRE:**

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), das Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien, ist das – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2015 – weltweit größte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit über 70.000 Mitarbeitern in über 400 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) steht CBRE Investoren und Nutzern von gewerblichen Immobilien bei allen Aspekten rund um die Immobilie zur Seite. CBRE bietet ein breites Spektrum integrierter Dienstleistungen, darunter Gebäude-, Transaktions-, und Projektmanagement, Anlagenmanagement, Bewertung, Gebäudevermietung, strategische Beratung, Verkauf, Hypothekendienstleistungen sowie Entwicklungsdienstleistungen. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München, Nürnberg und Stuttgart. [www.cbre.de](http://www.cbre.de)

**Weitere Informationen zu empirica:**

empirica ist ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Beratungsunternehmen. Das Unternehmen wurde 1990 in Bonn gegründet. Heute bestehen drei Büros. Die empirica ag hat ihren Sitz in Berlin und eine Zweigniederlassung in Bonn, die komet-empirica gmbh hat sich in Leipzig eingerichtet. Zusammen beschäftigen die drei Büros rund 25 Mitarbeiter mit breiter Ausbildung und Erfahrung. [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Ansprechpartner:**

**Michael Schlatterer**  
**CBRE GmbH**  
**Team Leader Residential Valuation**  
**+49 30 726154156**  
[michael.schlatterer@cbre.com](mailto:michael.schlatterer@cbre.com)

**Dr. Reiner Braun**  
**empirica ag**  
**Vorstandsmitglied**  
**+49 30 884 795-14**  
[braun@empirica-institut.de](mailto:braun@empirica-institut.de)

Folgen Sie uns auf Twitter:

[@cbregermany](https://twitter.com/cbregermany)

[@empirica\\_Inst](https://twitter.com/empirica_Inst)