

CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023 Zeitreihe 2009-2022

Ergebnisse und Methodik

Ansprechpartner:

empirica ag / empirica regio gmbh
Dr. Reiner Braun
braun@empirica-institut.de

CBRE GmbH
Michael Schlatterer
Michael.Schlatterer@cbre.com

Projektnummer:
11017

Datum:
Dezember 2023

Büro:
Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Leerstand stürzt um 53 Tsd. auf 554 Tsd. Wohnungen ab	1
2.	Ergebnisse im Überblick.....	3
2.1	Deutschland und Bundesländer	3
2.2	Regionale Unterschiede im Zeitablauf und Prognosen.....	5
3.	Methodik.....	6
3.1	Definition des marktaktiven Leerstandes	6
3.2	Datenbasis.....	6
4.	Bestellformular Kreisdaten.....	8
EMPIRICA REGIO		9
1.	Wohnungsmarktreports direkt online kaufen	9
2.	empirica regio Marktstudio	9
3.	Gebündelte Wohnungsmarktextpertise.....	9

1. Leerstand stürzt um 53 Tsd. auf 554 Tsd. Wohnungen ab

- **Größter Rückgang seit über 20 Jahren**
- **Gegenüber 2021 sinkt der Leerstand um ca. 53 Tsd. auf 554 Tsd. Wohnungen.**
- **Niedrigste Leerstandsquoten in München (0,1 Prozent) gefolgt von Frankfurt/M., Münster und Freiburg (0,2 Prozent) sowie Erlangen (0,3 Prozent).**
- **Erster Rückgang der Leerstandsquote in demographischen Schrumpfsregionen seit 2013 auf 8,3 Prozent (2021: 8,5%).**
- **Höchste Quote in Pirmasens (8,6%) und Frankfurt/Oder (8,4%).**

Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbarer sind – lag Ende 2022 bei 2,5% oder rund 554.000 Einheiten (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 1). Das bedeutet einen Rückgang um etwa 53 Tsd. Einheiten gegenüber dem Vorjahr 2021 (rund 607 Tsd. Einheiten). Es ist der größte Rückgang in der 22-jährigen Historie des Leerstandsindex. Erstmals gibt es im Vorjahresvergleich in keinem der 400 Kreise einen Anstieg zu vermelden.

Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine 'Ruinen' oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben für den totalen Leerstand auf Basis fortgeschriebener Daten des letzten Zensus fallen daher höher aus. Demnach summierte sich der totale Leerstand Ende 2021 auf 1,18 Millionen Geschosswohnungen sowie weitere 0,55 Millionen Wohnungen in Eigenheimen (2022er Werte liegen hier noch nicht vor). Verglichen damit wären derzeit gut fünf von zehn leerstehenden Geschosswohnungen nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand.

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 5,8 Prozent immer noch deutlich höher als im Westen mit 1,9 Prozent (vgl. Abbildung 3). 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 (vgl. Abbildung 4). In Schrumpfsregionen sinkt der Leerstand zwar auch, beträgt aber immer noch hohe 8,3 Prozent. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 1,6 Prozent und ist damit weiter entfernt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt als je zuvor.

Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich derzeit in der Stadt München (0,1 Prozent; vgl. Tabelle 1), gefolgt von Frankfurt/M., Münster und Freiburg (je 0,2 Prozent) sowie Erlangen (0,3 Prozent). Am anderen Ende der Skala stehen im Westen Pirmasens (8,6%) sowie Frankfurt/Oder (8,4%) und Dessau-Roßlau (8,3 Prozent) im Osten.

Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In Leipzig ist die Leerstandsquote in den letzten fünf Jahren seit 2017 um 1,9 Prozentpunkte geschrumpft. Hohe Rückgänge gibt es auch in Schwerin (-1,4 Punkte), Kaufbeuren (-1,3 Punkte) sowie in Halle/Saale und Brandenburg a.d. Havel (je -1,1 Punkte). Bedeutende Zuwächse von einem Prozentpunkt oder mehr weist über die letzten 5 Jahre dagegen nur noch Dessau-Roßlau

auf (+1,3 Punkte), schon in Frankfurt/Oder (+0,4 Punkte) und Cottbus (+0,2 Punkte) sind kaum noch Zuwächse messbar. Auf den Plätzen vier und fünf folgen hier die Städte Gera sowie Herne (je +0,1 Punkte).

Tabelle 1: Städteranking 2022

Höchste Quote			Niedrigste Quote		
Stadt	Quote 2022 Prozent	Veränderung 2017-22 Prozentpunkte	Stadt	Quote 2022 Prozent	Veränderung 2017-22 Prozentpunkte
Pirmasens (KS)	8,6%	-0,2	München (KS)	0,1%	-0,1
Frankfurt (Oder) (KS)	8,4%	+0,4	Frankfurt am Main (KS)	0,2%	-0,2
Dessau-Roßlau (KS)	8,3%	+1,3	Freiburg im Breisgau (KS)	0,2%	-0,3
Chemnitz (KS)	8,2%	-0,3	Münster (KS)	0,2%	-0,2
Salzgitter (KS)	7,7%	-0,3	Erlangen (KS)	0,3%	-0,3

Größter Zuwachs			Größter Rückgang		
Stadt	Quote 2022 Prozent	Veränderung 2017-22 Prozentpunkte	Stadt	Quote 2022 Prozent	Veränderung 2017-22 Prozentpunkte
Dessau-Roßlau (KS)	8,3%	+1,3	Leipzig (KS)	1,6%	-1,9
Frankfurt (Oder) (KS)	8,4%	+0,4	Schwerin (KS)	7,2%	-1,4
Cottbus (KS)	4,0%	+0,2	Kaufbeuren (KS)	2,7%	-1,3
Gera (KS)	7,0%	+0,1	Brandenburg an der Havel (K)	4,1%	-1,1
Herne (KS)	5,2%	+0,1	Halle (Saale) (KS)	6,6%	-1,1

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Wohnungspolitisches Fazit

Die Leerstandsentwicklung im Jahr 2022 war geprägt durch die Zuwanderung von rund einer Mio. Menschen aus der Ukraine. Da sich diese gewaltige Fluchtbewegung sehr viel gleichmäßiger übers Land verteilt hat als frühere Auslandszuwanderungen, gibt es erstmals in der 22-jährigen Historie unseres Index keinen einzigen Kreis mit ansteigendem marktaktivem Leerstand. Das Spiegelbild dieser Entwicklung: Die zuvor noch spürbare Normalisierung des Wohnungsmarktes wurde jäh gestoppt. In der Folge steigen die Neuvertragsmieten schneller denn je und brechen die Kaufpreise bislang weniger ein als es der schroffe Zinsanstieg eigentlich hätte erwarten lassen.

Für die weitere Entwicklung bis 2025 wird sich die Lage eher verschärfen. Die Außenzuwanderung hat sich zwar beruhigt. Auch die Binnenwanderung wirkt eher entlastend: immer weniger junge Menschen zieht es in die Schwarmstädte und junge Familien werden immer weiter ins Umland verdrängt oder wandern gar in die ländlichen Herkunftsgebiete zurück. Aber die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wird zeitverzögert zum Zins- und Kostenschock wegen der aktuell nicht begonnenen Neubauten immer weiter einbrechen. Damit sind eine weitere Verknappung und in der Folge weitere Mietanstiege vorprogrammiert. Unklar ist, wie schnell die Einkommen jetzt steigen und wann damit die höheren Mieten wieder tragbar sind. Bis dahin dürfte kurzfristig kein Weg an erheblichen Neubaubsubventionen vorbeiführen.

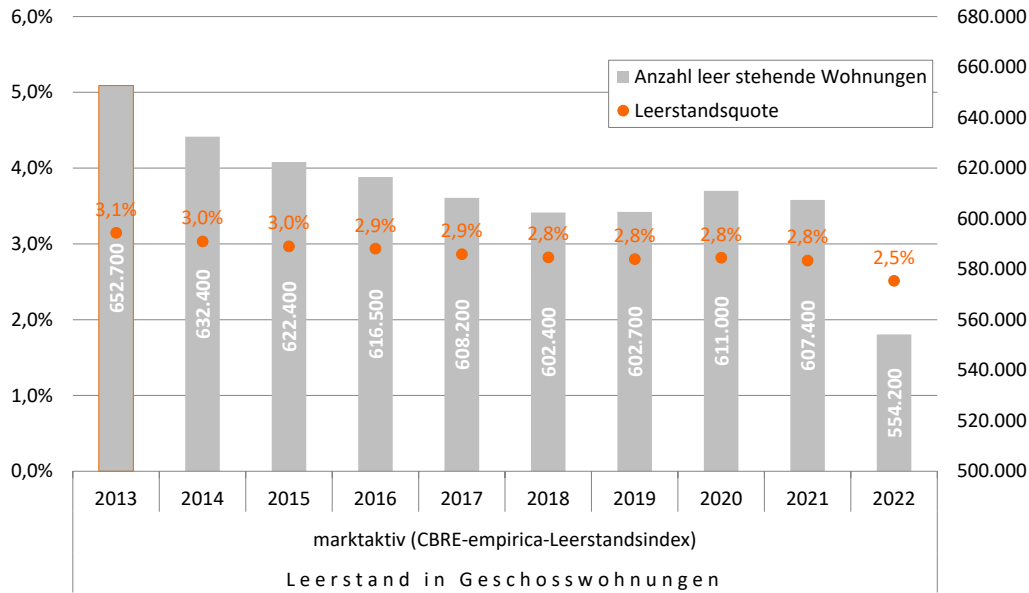
Datenquelle

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden die Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 915.000 Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2022) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

2. Ergebnisse im Überblick

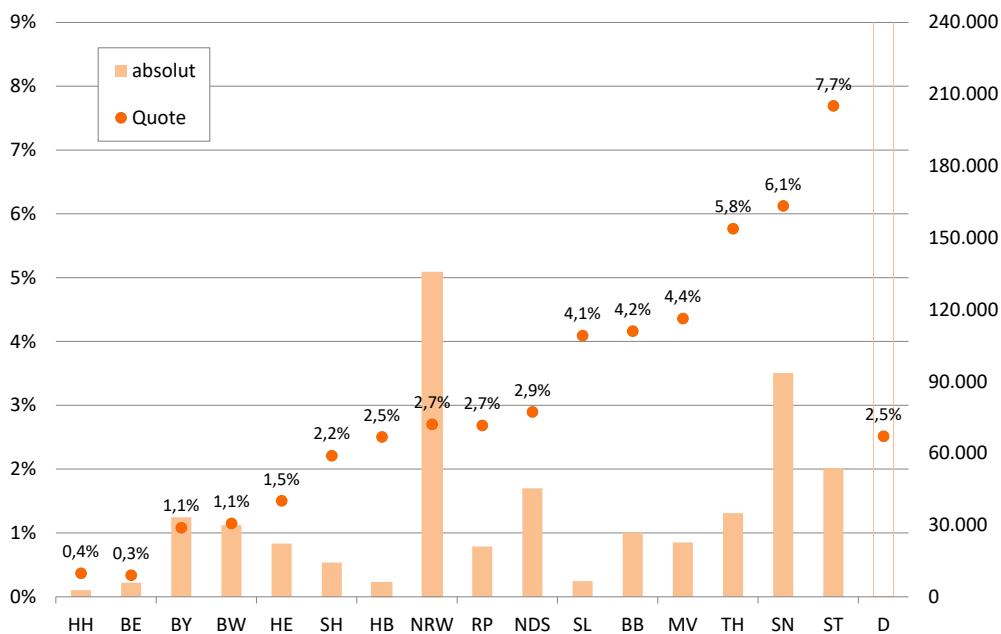
2.1 Deutschland und Bundesländer

Abbildung 1: Marktaktiver Leerstand, Deutschland 2013-22



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2013-22

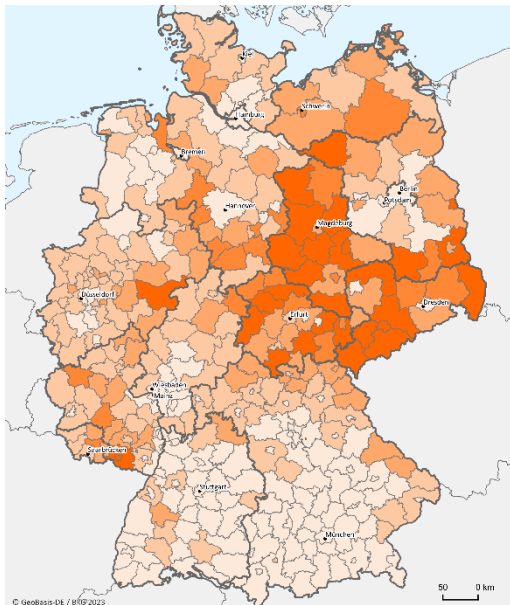
Abbildung 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2022



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

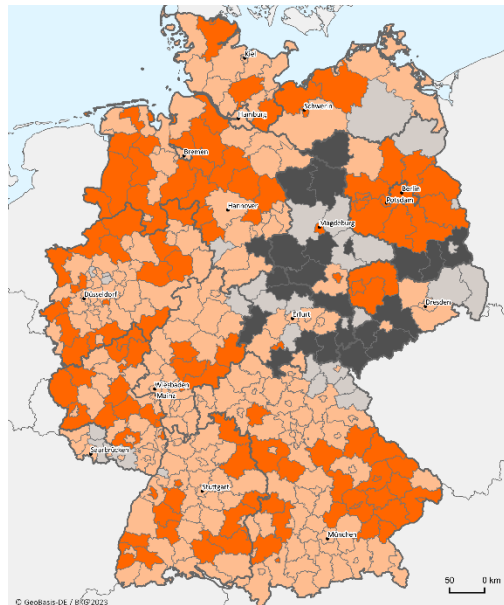
Karte 1: Marktaktiver Leerstand

Stand 2022



CBRE-empirica-Leerstandsindex
Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2022
 unter 2% 2% bis unter 4% 4% bis unter 6% 6% bis unter 8% 8% und mehr
 Quelle: empirica Regionaldatenbank, Bewirtschaftungsdaten von www.cbre.de empirica

Veränderung 2017-22



CBRE-empirica-Leerstandsindex
Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen - Veränderung 2017 bis 2022
 unter 0,5% 0,5 bis unter 0,5% 0% bis unter 0,5% 0,5% und mehr
 Quelle: empirica Regionaldatenbank, Bewirtschaftungsdaten von www.cbre.de empirica

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

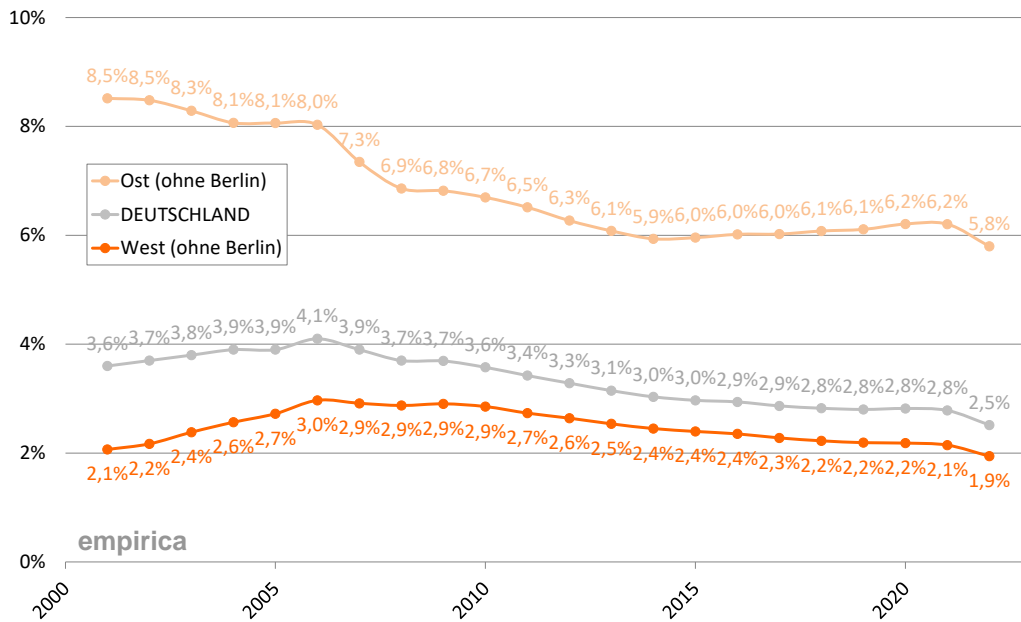
Tabelle 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2018-22

Bundesland	Leerstandsquote in %					Anzahl Geschosswohnungen				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Schleswig-Holstein	2,5%	2,5%	2,5%	2,4%	2,2%	15.500	15.900	15.700	15.400	14.300
Hamburg	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	3.600	3.500	3.400	3.400	2.800
Niedersachsen	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	2,9%	48.900	49.300	49.300	48.800	45.300
Bremen	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	2,5%	6.000	6.100	6.200	6.300	5.800
Nordrhein-Westfalen	3,0%	3,0%	3,0%	2,9%	2,7%	146.800	146.500	147.300	146.200	135.600
Hessen	1,8%	1,8%	1,7%	1,7%	1,5%	25.800	25.200	25.300	25.200	22.200
Rheinland-Pfalz	3,1%	3,0%	3,0%	2,9%	2,7%	23.000	22.800	23.000	22.900	21.000
Baden-Württemberg	1,4%	1,4%	1,4%	1,3%	1,1%	35.500	34.300	34.600	34.100	29.900
Bayern	1,3%	1,3%	1,3%	1,2%	1,1%	37.400	37.300	37.300	37.000	33.200
Saarland	4,2%	4,3%	4,4%	4,4%	4,1%	6.600	6.800	6.900	6.800	6.500
Berlin	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	0,3%	13.200	13.400	15.500	14.400	5.900
Brandenburg	4,9%	4,7%	4,7%	4,6%	4,2%	31.000	30.300	30.300	29.400	26.900
Mecklenburg-Vorpommern	4,8%	4,8%	4,8%	4,7%	4,4%	24.500	24.500	24.500	24.200	22.700
Sachsen	6,4%	6,4%	6,6%	6,6%	6,1%	96.600	97.400	99.600	100.300	93.500
Sachsen-Anhalt	7,7%	7,8%	8,1%	8,1%	7,7%	53.800	54.600	56.500	56.700	53.700
Thüringen	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%	5,8%	34.200	34.800	35.600	36.300	34.900
DEUTSCHLAND	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,5%	602.400	602.700	611.000	607.400	554.200

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

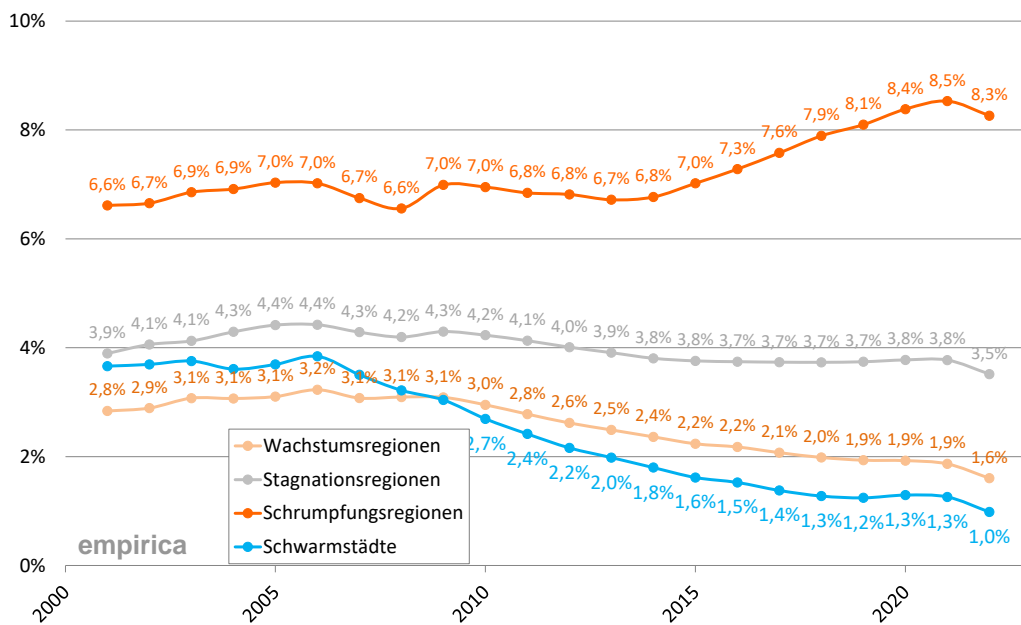
2.2 Regionale Unterschiede im Zeitablauf und Prognosen

Abbildung 3: Marktaktiver Leerstand in Ost und West 2001-22



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Leerstandsindex (2001-08)

Abbildung 4: Marktaktiver Leerstand in Wachstums- und Schrumpfsregionen 2001-22



Veränderung Einwohnerzahl 2017-2022 >+1% (<-1%) = Wachstum (Schrumpfung)

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Leerstandsindex (2001-08)

3. Methodik

3.1 Definition des marktaktiven Leerstandes

Dargestellt wird der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes zum Stichtag 31.12. (seit 2009; davor Jahresmittelwerte). Er wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen. Der **marktaktive Leerstand** umfasst leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate).

Im Unterschied dazu umfasst der **totale Leerstand** den gesamten Leerstand. Dazu zählt der gesamte marktaktive Leerstand, hinzu kommen aber auch Ruinen und dysfunktionaler Leerstand (nicht kurzfristig aktivierbar; >6 Monate). Deswegen fallen die als marktaktiven Leerstand ermittelten Leerstandsquoten geringer aus als der totale Leerstand.

Der marktaktive Leerstand kann insbesondere auch kleiner sein als eine angenommene **Fluktuationsrate**, weil er nur unvermietete Wohnungen berücksichtigt. Fluktuation findet aber auch in vermieteten Wohnungen statt: im Umzugsmonat bezahlen Mieter häufig zwei Wohnungen; eine davon steht zwar leer, es handelt sich aber um „unechten“ Leerstand, da für die Wohnung Miete bezahlt wird.

Definition

Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen) =
unmittelbar disponibler (vermietbarer) und mittelfristig aktivierbarer Leerstand.

Totaler Leerstand (sowohl Geschosswohnungen als auch Eigenheime) =
Marktaktiver Leerstand + Nicht-Marktaktiver Leerstand

Nicht-Marktaktiver Leerstand =
Ruinen und dysfunktionale Leerstände, die nicht kurzfristig aktivierbar sind (>6 Monate), sowie nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen.

3.2 Datenbasis

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für mehr als 915.000 Wohneinheiten). Diese werden angereichert durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen. Die resultierenden Leerstandsquoten werden am Gesamtbestand aller Geschosswohnungen hochgerechnet. CBRE bewertet vor allem die großen Bestandshalter. Diese haben in ihrem Portfolio tendenziell eher durchschnittliche bis

unterdurchschnittliche Qualitäten und weisen dementsprechend auch eher höhere Leerstände als der Gesamtmarkt auf. Außerdem ist die CBRE-Stichprobe nicht groß genug, um regional flächendeckende Aussagen treffen zu können.

Deswegen werden die Ergebnisse aus den CBRE-Daten angereichert mit geschätzten marktaktiven Leerständen. Basis dieser Schätzungen sind Regressionsergebnisse zum Zusammenhang zwischen totalem und marktaktivem Leerstand auf Basis historischer Zeitreihen (Zensus-Leerstand, empirica-Leerstandsindex und verschiedene weitere regionale Wohnungsmarktinformationen aus der empirica Regionaldatenbank). Bei großen Varianzen zwischen CBRE-Quoten, geschätzten Quoten und historischen Zeitreihen des empirica-Leerstandsindex (2005-09) fließt zudem das Expertenwissen von CBRE und empirica in die Schätzwerte des marktaktiven Leerstandes mit ein.

Unter der Annahme, dass die so geschätzten Leerstandsquoten die wahren Marktverhältnisse widerspiegeln, kann die absolute Gesamtzahl aller marktaktiv leerstehenden Geschosswohnungen in Deutschland durch Hochrechnung am Gesamtbestand ermittelt werden.

4. Bestellformular Kreisdaten

Bestellung: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Mail info@empirica-regio.de

Wir bestellen den CBRE-empirica-Leerstandsindex auf Ebene der Stadt- und Landkreise für Deutschland. Die Daten werden uns per E-Mail als Excel-Datei zugestellt. Aktuelle Auswertungen für das vergangene Jahr werden jeweils im Herbst geliefert.

- Einmalig:** Bitte mailen Sie uns die aktuellen Werte zum Preis von 895 Euro zzgl. USt.
- Abo:** Bitte mailen Sie uns dieses Produkt in den kommenden Jahren unaufgefordert.
Als Abonnent erhalten wir den Index und eine **Karte** jährlich zum Preis von insg. [850 statt 895 Euro](#) p.a. zzgl. USt. Wir erhalten jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen.

- Prognose:** Bitte mailen Sie uns einmalig die Fünf-Jahres-Prognose (unterer/oberer Spannwert) zum Preis von 895 Euro zzgl. USt.
- Prognose-Abo:** Bitte mailen Sie uns die Fünf-Jahres-Prognose (unterer/oberer Spannwert) in den kommenden Jahren unaufgefordert.
Als Abonnent erhalten wir die Prognose jährlich zum Preis von insg. [850 statt 895 Euro](#) p.a. zzgl. USt. Wir erhalten jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen.

Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

Firma	
Ansprechpartner/-in	
Straße/Nr. (oder Postfach)	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail (für Datenversand)	
Datum und Unterschrift	

- Bitte richten Sie mir einen kostenlosen Testzugang zum [empirica regio Marktstudio](#) ein.

Die Datenverarbeitung zum Zwecke der Kontaktaufnahme mit uns erfolgt nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a und b DSGVO auf Grundlage Ihrer freiwillig erteilten Einwilligung. Die für die Benutzung des Kontaktformulars von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden nach Erledigung der von Ihnen gestellten Anfrage bzw. nach Vertragserfüllung gelöscht.

Copyright: Die Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „CBRE-empirica-Leerstandsindex“.

EMPIRICA REGIO

1. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für Landkreise, kreisfreie Städte und Gemeinden ab 10.000 Einwohner unter <https://shop.empirica-regio.de>

2. empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 1.800 Indikatoren sowie Daten für mehr als 10.000 Gemeinden, 400 Kreise und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.



Für einen unverbindlichen Testzugang kontaktieren Sie uns

www.empirica-regio.de
info@empirica-regio.de
+49 (30) 884 795 - 0

3. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert. Mit der empirica Regionaldatenbank als wichtigstes Produkt bündeln wir moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how zum Immobilienmarkt in einer Hand.