

**empirica**

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin

Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax (030) 88 47 95-17

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)  
[berlin@empirica-institut.de](mailto:berlin@empirica-institut.de)

## **Wohnungsmarktübersicht Teil 1/3**

### **empirica-Leerstandsindex**

### **Methodik, Länderergebnisse und Bestellformular**

Mehr Infos im Internet: [www.empirica.info](http://www.empirica.info)

#### **Ansprechpartner:**

Dr. Reiner Braun und Petra Heising

Projektnummer: 11017

## 1. empirica-Leerstandsindex - Methodik

Daten zum Wohnungsleerstand wurden bisher vor allem im Mikrozensus (MZ) erhoben, allerdings nur alle vier Jahre. Diese Informationen unterliegen erheblichen Restriktionen. So wird im Mikrozensus eine Wohnung für „leer stehend“ erklärt, wenn nach mehrmaligem Aufsuchen der Wohnung nicht geöffnet wurde und die Wohnung nach äußerem Anschein nicht bewohnt wird. Damit wird der tatsächliche Leerstand jedoch überschätzt.<sup>1</sup> Außerdem wird nicht unterschieden, ob eine vermietete Wohnung leer steht oder ob auch keine Miete entrichtet wird. Insbesondere wird nicht geprüft, ob die betreffende Wohnung noch aktiv am Markt angeboten wird oder ob der Eigentümer sie bereits vom Markt zurückgezogen hat.

Zur Beseitigung dieser unbefriedigenden Datenlage hat empirica mit Daten der Firma Techem, die bundesweit für knapp 5 Mio. Wohnungen den Energie- und Wasserverbrauch erfasst, eine **marktaktive Leerstandsquote** entwickelt. Dabei werden nur Wohnungen als „leer“ eingestuft, für die derzeit keine Miete bezahlt wird. Diese marktaktive Leerstandsquote ist **zeitnah verfügbar**. Im Unterschied zum MZ werden die Quoten jährlich ermittelt und auch für verschiedene Wohnungsgrößen analysiert.

Die Grundgesamtheit des empirica-Leerstandsindex (ELI) bilden die von Techem betreuten Wohnungen. Damit handelt es sich um **professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (incl. Fernwärme)**. Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern bleiben außen vor. Ebenso Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasserversorgung). Deswegen liegt die bundesweite Quote der marktaktiven Leerstände im ELI 2002 mit 3,9% weit unterhalb der Leerstandsquote laut Mikrozensus 2002 von 8,2%.<sup>2</sup> Der ELI misst die Leerstände über den Zeitraum von einem Jahr.<sup>3</sup> Auswertungen für das jeweils vorangegangene liegen i.d.R. im Herbst vor – wenn sämtliche von Techem betreuten Wohnungen abgerechnet sind. Derzeit stehen die **Jahrgänge 2001 bis 2009** zur Verfügung.

Beim ELI handelt es sich um eine bundesweite Vergleichsstudie auf Stichprobenbasis. Der ELI erhebt nicht den Anspruch, exakte Leerstandszahlen zu ermitteln. Vielmehr steht im Vordergrund, regionale Vergleichszahlen für Investoren etc. zur Verfügung zu stellen. Flächendeckende Vollerhebungen Vor-Ort können lokale Besonderheiten besser berücksichtigen und zu abweichenden Ergebnissen führen.

Neben Auswertungen auf Ebene der Stadt- und Landkreise bzw. der Bundesländer können auch tiefer gehende regionale Auswertungen auf Ebene von **Postleitzahlregionen** erstellt werden. Daneben werden auch Sonderauswertungen nach weiteren Merkmalen wie z.B. der **Wohnungsgröße** angefertigt.

---

<sup>1</sup> Insbesondere werden (selten genutzte) Zweitwohnungen sowie Wohnungen von längerfristig Verreisten oder Erkrankten fälschlicherweise als „leer“ gezählt.  
<sup>2</sup> Die marktaktive Leerstandsquote bleibt auch unterhalb der sonst als üblich angenommenen Fluktuationsrate durch Umzüge etc. von 3%. Allerdings gibt es durchaus auch Argumente dafür, dass Umzüge keinen marktaktiven Leerstand verursachen, sondern sogar zu einer höheren Wohnungsnachfrage führen. Denn meist werden bei einem Umzug für einen gewissen Zeitraum zwei Wohnungsmieten fällig, weil die bisherige nicht vor dem Einzug in die neue Wohnung gekündigt werden kann.  
<sup>3</sup> Im Unterschied zum Mikrozensus messen wir eine zeitraumbezogene und keine stichtagsbezogene Leerstandsquote. Dadurch ergeben sich weniger Verzerrungen durch saisonale Schwankungen. Wenn z.B. 20 von hundert Wohnungen je ein halbes Jahr leer stehen, dann ergibt sich eine Quote von  $20 \cdot 0,5 / 100 = 10\%$ . Dieselbe Quote ergibt sich, wenn z.B. 40 Wohnungen je ein viertel Jahr leer stehen oder 10 Wohnungen das ganze Jahr

## 2. empirica-Leerstandsindex – Bundesland-Ergebnisse 2009

empirica-Leerstandsindex 2009					
Landes- schlüssel	kreisfreie Stadt (KS) bzw. Landkreis (LK)	Wohnungsbestand Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen am 31.12.2009	Marktaktiver Leerstand in MFH im Jahr 2009		
			Anz. Wohnungen* (auf 100 gerundet)	Leerstands- quote in %	Index (Deutschland=100)
01	Schleswig-Holstein	614.034	18000	2,9%	79
02	Hamburg	691.863	9.900	1,4%	39
03	Niedersachsen	1.495.335	57.200	3,8%	103
04	Bremen	229.055	7.700	3,4%	91
05	Nordrhein-Westfalen	4.786.967	171.700	3,6%	97
06	Hessen	1.382.952	39.100	2,8%	76
07	Rheinland-Pfalz	669.536	23.300	3,5%	94
08	Baden-Württemberg	2.389.902	52.900	2,2%	60
09	Bayern	2.720.588	57.800	2,1%	57
10	Saarland	152.861	6.500	4,3%	115
11	Berlin	1.683.054	55.500	3,3%	89
12	Brandenburg	644.921	36.600	5,7%	154
13	Mecklenburg-Vorpommern	526.270	27.400	5,2%	141
14	Sachsen	1.542.797	119.300	7,7%	209
15	Sachsen-Anhalt	720.775	57.800	8,0%	217
16	Thüringen	593.615	33.300	5,6%	152
<b>Deutschland</b>		<b>20.844.525</b>	<b>773.300</b>	<b>3,7%</b>	<b>100</b>
Ost (inkl. Berlin)		5.711.432	329.900	5,8%	156
West (ohne Berlin)		15.133.093	444.100	2,9%	79

\*geschätzt (hochgerechnet am Wohnungsbestand inkl. der nicht marktaktiven Wohnungen)

**Quelle:** Heizkostenabrechnungen der Firma Techem, eigene Auswertungen und Statistisches Bundesamt (Wohnungsbestand)

## 3. empirica-Leerstandsindex – Mustertabelle Stadt-/Landkreise 2009

empirica-Leerstandsindex 2009					
Kreis- schlüssel	kreisfreie Stadt (KS) bzw. Landkreis (LK)	Wohnungsbestand Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen am 31.12.2009	Marktaktiver Leerstand in MFH im Jahr 2009		
			Anz. Wohnungen* (auf 100 gerundet)	Leerstands- quote in %	Index (Deutschland=100)
01001	Flensburg (KS)	35.497	1.100	3,1%	83
01002	Kiel (KS)	103.159	2.500	2,5%	66
01003	Lübeck (KS)	76.414	1.500	1,9%	52
01004	Neumünster (KS)	23.689	1.000	4,1%	111
01051	Dithmarschen (LK)	15.525	800	5,4%	146
01053	Herzogtum Lauenburg (LK)	29.347	1.300	4,4%	118
:	:	:	:	:	:
16074	Saale-Holzland-Kreis (LK)	17.399	1.700	9,5%	257
16075	Saale-Orla-Kreis (LK)	17.671	1.000	5,5%	147
16076	Greiz (LK)	28.494	2.900	10,3%	277
16077	Altenburger Land (LK)	36.511	1.300	3,6%	98
<b>Summe insgesamt</b>		<b>20.844.525</b>	<b>773.300</b>	<b>3,7%</b>	<b>100</b>

**Zeichenerklärung**  
/ keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug  
[ ] Aussagewert eingeschränkt, da Zahlenwert statistisch unsicher

\*geschätzt (hochgerechnet am Wohnungsbestand inkl. der nicht marktaktiven Wohnungen)

**Quelle:** Heizkostenabrechnungen der Firma Techem, eigene Auswertungen und Statistisches Bundesamt (Wohnungsbestand)

## empirica-Leerstandsindex

### Bestellformular

Fax +49(0)30-884795-17

Wir bestellen den empirica-Leerstandsindex auf Ebene der Stadt- und Landkreise für Deutschland.<sup>4</sup> Die Daten werden uns per E-Mail als Excel-Datei zugestellt. Aktuelle Auswertungen für das vergangene Jahr werden jeweils ab Herbst geliefert.

- 
- Bitte mailen Sie uns einmalig die aktuellen Werte zum Preis von 695 Euro zzgl. USt.
- Bitte mailen Sie uns einmalig auch die aktuellen Werte nach **Wohnungsgrößen** (<50qm, 50-60qm, 60-80qm, 80-100qm) – Preiszuschlag 250 Euro zzgl. USt.
- 
- Bitte mailen Sie uns dieses Produkt in den kommenden Jahren unaufgefordert. Als Abonnent erhalten wir den Index und eine **kartographische Übersicht** jährlich zum Preis von insg. 650 statt 695 Euro p.a. zzgl. USt. Wir erhalten jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen.
- Bitte mailen Sie uns regelmäßig auch die aktuellen Werte nach **Wohnungsgrößen** (<50qm, 50-60qm, 60-80qm, 80-100qm) – Preiszuschlag 250 Euro p.a. zzgl. USt.
- 

Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

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

#### Hinweis: alternative Auswertungen möglich

Standardauswertungen liegen auch für dreistellige Postleitzahlregionen vor. Darüber hinaus werden Sonderauswertungen nach weiteren Merkmalen wie z.B. der Wohnungsgröße angefertigt. Der Preis dafür wird auf Anfrage kalkuliert.

**Copyright:** Die Daten des 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 „empirica-Leerstandsindex“.

---

<sup>4</sup> Wir nehmen zur Kenntnis, dass derzeit für rund 20 der 413 Kreise (noch) keine Daten vorliegen. Außerdem nehmen wir zur Kenntnis, dass die Angaben für weitere rund 50 Kreise bisher noch eingeschränkten Aussagewert haben.