

EMPIRICA-LEERSTANDSINDEX 2009

Ergebnisse und Methodik

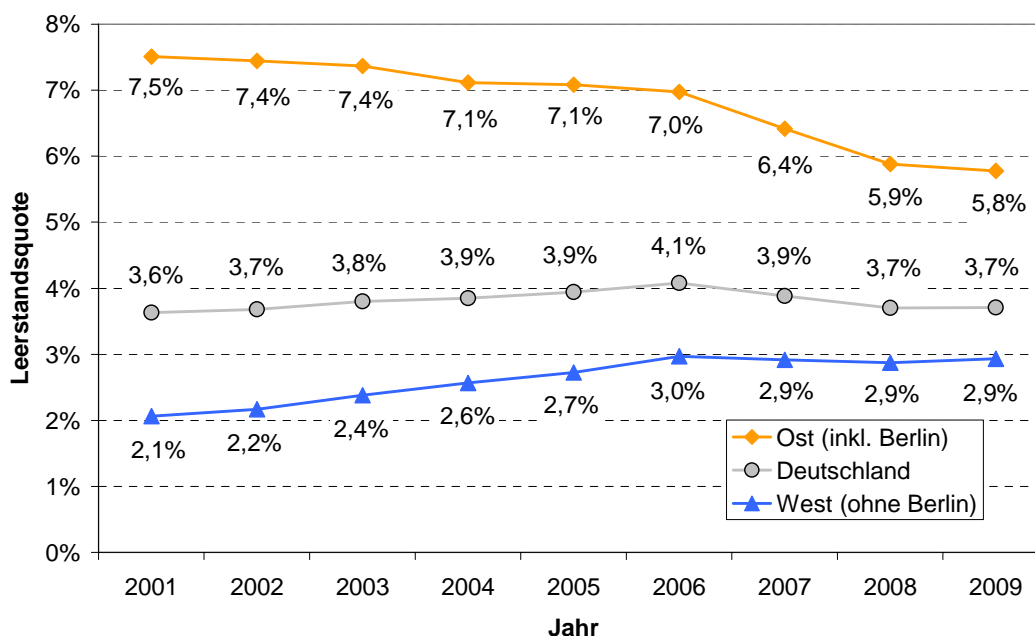
Dr. Reiner Braun

April 2011
empirica paper Nr. 199
<http://www.empirica-institut.de/kufa/emp199rb.pdf>

Ergebnisse empirica-Leerstandsindex 2009

Im Jahr 2009 standen laut empirica-Leerstandsindex 3,7% aller Geschosswohnungen in Deutschland leer (vgl. Abbildung 1). Das sind rund 773 Tsd. Wohnungen. Davon entfallen 330 Tsd. auf Ostdeutschland inkl. Berlin (Leerstandsquote 5,8%) und 444 Tsd. auf Westdeutschland (2,9%).

Abbildung 1: empirica-Leerstandsindex 2001-2009



Quelle: empirica-Leerstandsindex

empirica

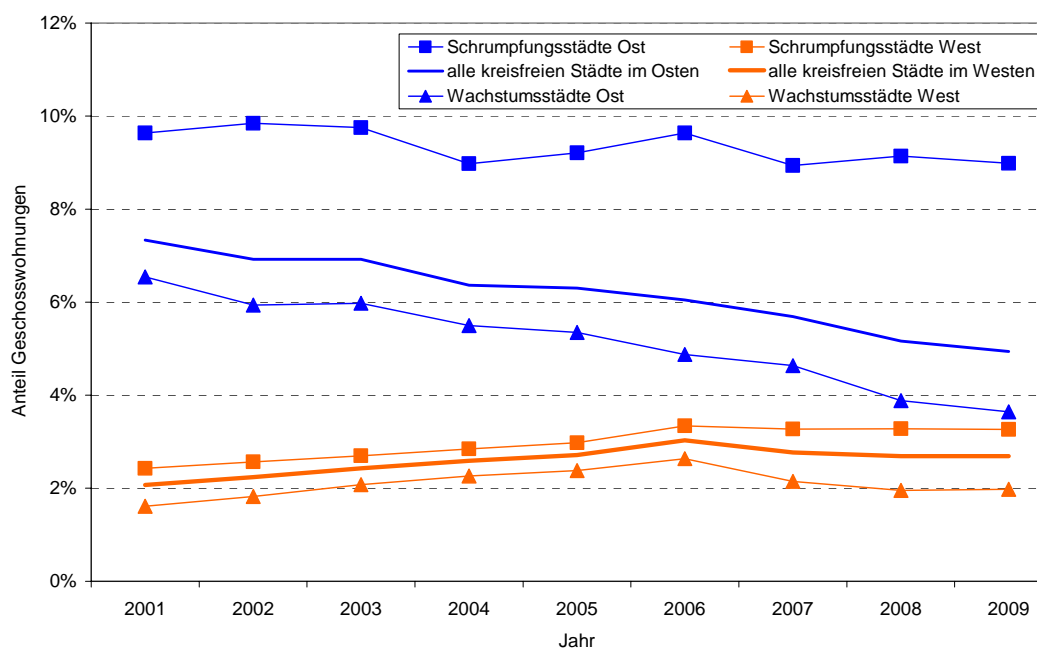
Seit Erstellung des Index im Jahr 2001 ist die Quote im Osten um 1,7 Prozentpunkte gefallen, das entspricht einem Rückgang um rd. 113 Tsd. Wohnungen. Das war nicht zuletzt aufgrund der

Abrissförderung möglich. Im Westen dagegen ist die Zahl leer stehenden Wohnungen um 143 Tsd. angestiegen - das sind 0,9 Prozentpunkte. Im Zuge der seit dem Jahr 2007 anziehenden Neuvertragsmieten steigt jedoch auch der Leerstand im Westen nicht mehr weiter an.

Innerhalb Ost- und Westdeutschlands waren die Veränderungen weiterhin nicht einheitlich. So entwickelten sich die Leerstände in den kreisfreien Städten günstiger als in den Landkreisen. Hinzu kommen erhebliche Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfstädten (vgl. Abbildung 2). Wachstumsstädte sind Städte mit deutlich gestiegenen Neuvertragsmieten (min. 1,2% p.a. seit 2004). In den westdeutschen Wachstumsstädten sind die Leerstände seit 2006 um 0,7 Prozentpunkte auf 2,0% gesunken, in den Schrumpfstädten dagegen stagnieren sie bei 3,3%. Wachstumsstädte sind z.B. Hamburg, Bonn oder München, zu den Schrumpfstädten gehören Oberhausen, Speyer oder Kaufbeuren.

Abbildung 2: Schrumpfs- und Wachstumsstädte 2001-2009

Auswahl: kreisfreie Städte



Wachstumsstädte sind Städte mit deutlich gestiegenen Neuvertragsmieten (min. 1,2% p.a. seit 2004).

Quelle: empirica-Leerstandsindex

empirica

Ost- und westdeutsche Leerstandsquoten nähern sich weiter an. Im Osten sind die Leerstände seit 2006 in den Wachstumsstädten um 1,2 Prozentpunkte auf 3,6% gesunken, in den Schrumpfstädten dagegen nur um 0,6 Punkte. Dort liegt die Quote mit 9,0% zudem fast dreimal höher als in den Wachstumsstädten. Ostdeutsche Wachstumsstädte sind z.B. Potsdam, Dresden oder Jena, zu den Schrumpfstädten gehören Stralsund, Halle oder Dessau.

Insgesamt spiegelt die Leerstandsentwicklung die zunehmend heterogene Struktur der regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland: die regionalen Wachstumszentren profitieren durch sinkende Wohnungsleerstände und steigende Wohnungsnachfrage. Das betrifft aber nicht generell die größeren Städte und nicht nur den Westen. Es gibt auch kein massenhaftes „Zurück in die Stadt“. Vielmehr wandern die Menschen überregional dahin, wo neue Arbeitsplätze entstehen. Dort steigen in der Folge die Mieten und sinken die Leerstände. In den Wegzugsregionen sinkt die Wohnungsnachfrage.

Methodik empirica-Leerstandsindex

Der empirica-Leerstandsindex misst die Zahl leer stehender Geschosswohnungen, die noch aktiv am Markt angeboten werden. Die Grundgesamtheit des empirica-Leerstandsindex bilden die bundesweit rund 5 Mio. von Techem betreuten Wohnungen. Damit handelt es sich insbesondere 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). Der empirica-Leerstandsindex misst die Leerstände über den Zeitraum von einem Jahr.¹

Beim empirica-Leerstandsindex (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.

Neue Gewichtungsfaktoren

In den bisherigen Veröffentlichungen des empirica-Leerstandsindex war die Stichprobe nur auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte exakt hochgerechnet. Diese Gewichtung wurde verfeinert. Ab sofort werden die Leerstandsdaten **auf der Ebene einzelner Wohnquartiere gewichtet**. Dadurch werden jetzt bei der Hochrechnung die unterschiedlichen Qualitäten der Mikrolagen innerhalb der Städte besser berücksichtigt. Diese neue Methode wurde auch auf ältere Jahrgänge unseres Leerstandsindex umgesetzt. Daher können sich jetzt gewisse Abweichungen im Vergleich zu früheren Veröffentlichungen ergeben. Die neu berechneten Leerstandsquoten haben jedoch eine höhere Repräsentativität als die älteren und sind deswegen vorzuziehen.

¹ 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