

# CBRE-empirica-Leerstandsindex: marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig

empirica paper Nr. 213

Mai 2013

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi213rb.pdf>

Keywords: Leerstand, Mietpreise, Wohnungsnachfrage

Autor:

Dr. Reiner Braun

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Ergebnisse .....</b>	<b>1</b>
1.1	Leerstandsabbau senkt Nachfragedruck .....	1
1.2	Leerstand schrumpft vor allem in Wachstumsregionen.....	2
1.3	Hohe Dynamik in der Leerstandsentwicklung.....	2
1.4	Fazit: Neubau wird immer dringlicher .....	3
<b>2.</b>	<b>Methodik.....</b>	<b>4</b>
2.1	Totaler Leerstand.....	4
2.2	Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen).....	5
<b>3.</b>	<b>Bestellformular Kreisdaten.....</b>	<b>6</b>

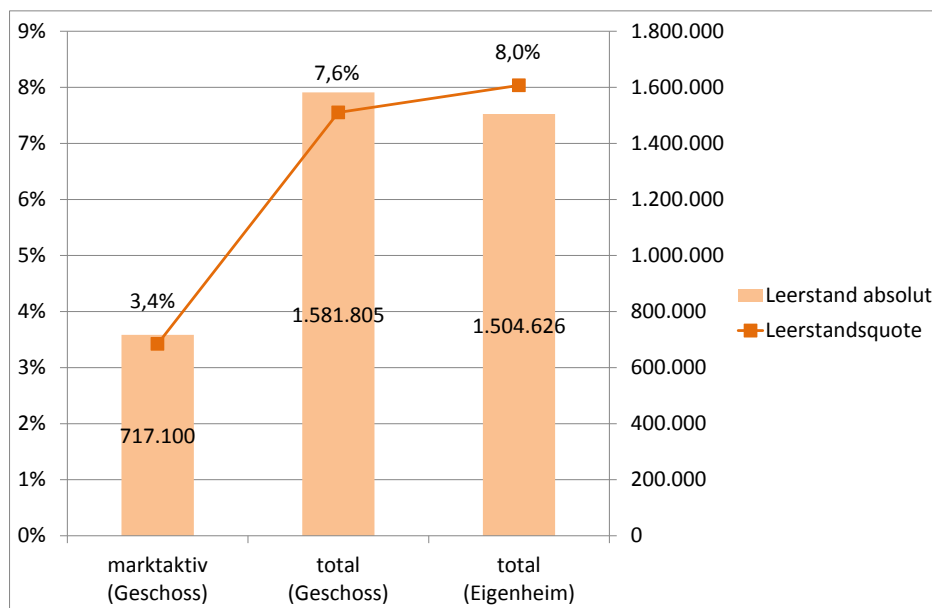
## 1. Ergebnisse

Mit dem neuen CBRE-empirica-Leerstandsindex sind erstmals seit Jahren für Deutschland wieder aktuelle Informationen über Leerstände in Geschosswohnungen verfügbar. Grundlage der neuen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 600.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

### 1.1 Leerstandsabbau senkt Nachfragedruck

Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbarer sind – lag Ende 2011 bei 3,4% oder rund 720 Tsd. Einheiten. Das sind gut 52 Tsd. Einheiten weniger als noch im Jahr 2009 (rd. 770 Tsd. Einheiten). Im selben Zeitraum wurden bundesweit 119 Tsd. neue Geschosswohnungen errichtet. Der Leerstandsabbau allein trug demnach rund ein Drittel zur Befriedigung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage bei. Ohne diese Reserven wären die derzeitigen Mietzuwächse daher noch höher ausgefallen.

**Abbildung 1: Marktaktiver und totaler Leerstand, Deutschland 2011**



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Bundesamt

Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine Ruinen oder dysfunktionalen Leerstände. Schätzungen für den totalen Leerstand fallen daher höher aus und summieren sich Ende 2011 auf knapp 1,6 Mio. Geschosswohnungen sowie weiteren 1,5 Mio. Wohnungen in Eigenheimen. Diese Schätzungen sind allerdings mit hohen Unsicherheiten behaftet.

## 1.2 Leerstand schrumpft vor allem in Wachstumsregionen

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 6,5% immer noch deutlich höher als im Westen mit 2,7%. 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 stagniert der Leerstand seit Jahren und beträgt derzeit 6,4%. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 2,2% und ist hier im fünften Jahr rückläufig (3,2% im Jahr 2006, 2,6% im Jahr 2009).

**Abbildung 2: Marktaktiver Leerstand in Wachstums- und Schrumpfungsregionen 2002-11**



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Leerstandsindex (2002-08)

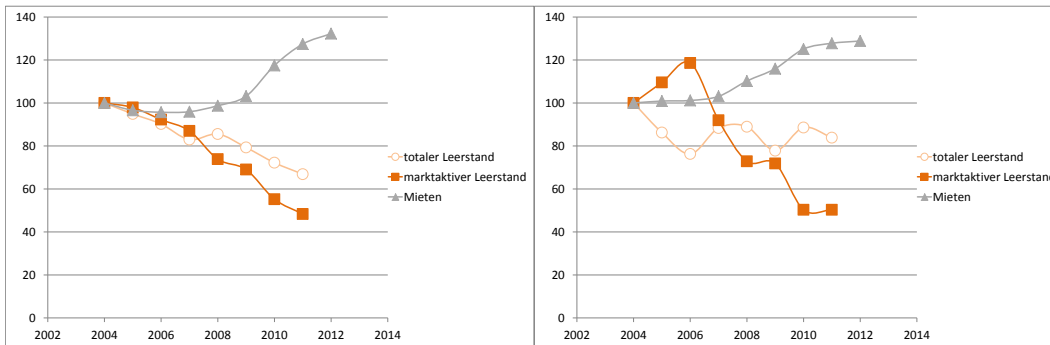
## 1.3 Hohe Dynamik in der Leerstandsentwicklung

Die niedrigsten Leerstandsquoten haben derzeit die Städte München (0,6%), Hamburg (0,7%) und Ingolstadt (0,8%). Am anderen Ende der Skala finden sich Salzgitter (11,7%), Chemnitz (10,4%) und Schwerin (9,9%). Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In fünf Städten ist die Leerstandsquote seit 2009 um mehr als einen Prozentpunkt geschrumpft: von hohem Niveau aus in Emden (-1,5 Punkte), Magdeburg (-1,4 Punkte) und Frankfurt/Oder (-1,2 Punkte), von eher niedrigem Niveau aus in München (-1,0 Punkte) und Berlin (-1,0 Punkte). Hohe Zuwächse hatten vor allem Neustadt a.d. Weinst. (+1,0 Punkte), Worms (+0,9 Punkte) und Bremerhaven (+0,7 Punkte) zu verzeichnen.

**Abbildung 3: Mietpreise und Leerstand in Geschosswohnungen**

Berlin

Hamburg



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Preisdatenbank, empirica-Leerstandsindex (2004-08), Statistisches Bundesamt

**1.4 Fazit: Neubau wird immer dringlicher**

Der Abbau von Leerstandsreserven konnte in der jüngsten Vergangenheit die Anspannungen am Wohnungsmarkt zumindest teilweise kompensieren. In den prosperierenden Wachstumsregionen sind diese Reserven nun aber weitgehend ausgeschöpft. Angesichts weiter steigender Wohnungsnachfrage und damit einhergehender Mietzuwächse wird Neubau daher immer dringlicher.

**Tabelle 1: Marktaktiver Leerstand 2011**

Bundesland	Marktaktiver Leerstand 2009-11								
	CBRE-empirica-Leerstandsindex								
	Leerstandsquote in %			Anz. Geschosshg.			Leerstandsindex		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Schleswig-Holstein	3,0%	2,9%	2,9%	18.100	18.100	18.100	80	82	85
Hamburg	1,0%	0,7%	0,7%	6.900	4.900	4.900	27	20	20
Niedersachsen	3,8%	3,8%	3,7%	56.800	56.600	56.400	103	106	110
Bremen	3,4%	3,3%	3,4%	7.800	7.600	7.700	92	93	98
Nordrhein-Westfalen	3,6%	3,6%	3,4%	170.200	170.600	163.700	96	99	99
Hessen	2,8%	2,6%	2,4%	38.500	35.900	33.700	75	72	71
Rheinland-Pfalz	3,5%	3,5%	3,5%	23.500	23.800	23.900	95	99	103
Baden-Württemberg	2,2%	2,3%	2,2%	53.300	54.400	52.600	60	63	64
Bayern	2,1%	2,0%	1,8%	57.600	54.700	49.000	57	56	52
Saarland	4,3%	4,4%	4,3%	6.600	6.700	6.600	116	123	126
Berlin	3,3%	2,6%	2,3%	55.500	44.500	39.000	89	74	67
Brandenburg	5,8%	5,6%	5,3%	37.200	36.300	34.100	156	158	155
Mecklenburg-Vorpommern	5,3%	5,2%	5,1%	28.100	27.600	27.000	145	147	150
Sachsen	7,7%	7,6%	7,5%	119.100	117.500	115.200	209	213	219
Sachsen-Anhalt	8,0%	7,7%	7,5%	57.800	55.200	53.500	217	215	219
Thüringen	5,5%	5,5%	5,4%	32.500	32.700	31.700	148	154	156
DEUTSCHLAND	3,7%	3,6%	3,4%	769.600	747.100	717.100	100	100	100

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

## 2. Methodik

Dargestellt wird sowohl der totale als auch der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes. Der totale Leerstand wird getrennt für Geschosswohnungen und Eigenheime ausgewiesen, der marktaktive Leerstand nur für Geschosswohnungen.

Der **marktaktive Leerstand** erhebt ausschließlich das Teilsegment des marktaktiven Leerstandes. Das sind leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären.

Der **totale Leerstand** betrachtet den Leerstand umfassend. Zum Leerstand zählt der gesamte marktaktive Leerstand, hinzu kommen aber auch Ruinen und dysfunktionaler Leerstand (nicht kurzfristig aktivierbar). Deswegen fallen die als marktaktiven Leerstand ermittelten Leerstandsquoten geringer aus als der totale Leerstand.

### 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 sowie nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen.

Weitere Unterschiede ergeben sich aus dem Zeitbezug der Erhebungen. Der marktaktive Leerstand erhebt stichtagbezogen, zum 31.12., die Zahl der leer stehenden Wohnungen. Der totale Leerstand erhebt den Leerstand zwar ebenfalls stichtagbezogen, aber je nach Region zu verschiedenen Zeitpunkten im Laufe des Jahres.

### 2.1 Totaler Leerstand

Basis der Berechnungen sind die im Stichprobenplan des Mikrozensus als unbewohnt<sup>1</sup> ausgewiesenen Wohnungen. Die Leerstandsquote wird berechnet als Anteil dieser „Leerstände“ an allen Wohnungen im Stichprobenplan des Mikrozensus.

Unter der Annahme, dass die Leerstände auch außerhalb des Stichprobenplans des Mikrozensus ähnlich verteilt sind, kann die absolute Gesamtzahl aller leer stehenden Wohnungen in Deutschland durch Hochrechnung am Gesamtbestand ermittelt wer-

---

<sup>1</sup> Eine Wohnung gilt als unbewohnt, wenn sie zum Zeitpunkt der Erhebung vom Interviewer als unbewohnt/leerstehend identifiziert wurde. Wohnungen können auch fälschlicherweise als unbewohnt ausgewiesen werden, z.B. bei langer Abwesenheit durch Urlaub oder Krankheit sowie bei Zweit- oder Ferienwohnungen.

den. Diese Annahme ist unproblematisch, weil der Mikrozensus eine repräsentative Zufallsstichprobe ist und somit keine Teilsegmente des Wohnungsbestandes systematisch auslässt oder überschätzt.

## 2.2 Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen)

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für ca. 600.000 Wohneinheiten). Diese werden angereichert durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen. Die resultierenden Leerstandquoten 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 (Mikrozensus-Leerstände, empirica-Leerstandsindex und verschiedene weitere regionale Wohnungsmarktinformationen aus den Jahren 2005-09). 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 leer stehenden Geschosswohnungen in Deutschland durch Hochrechnung am Gesamtbestand ermittelt werden.

### 3. Bestellformular Kreisdaten

## Bestellung: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Fax +49(0)30-884795-17

Mail [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.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 ab Herbst geliefert.

---

Bitte mailen Sie uns einmalig die aktuellen Werte zum Preis von 795 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. 750 statt 795 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	

**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“.