

Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex: Neubau immer dringlicher!

empirica paper Nr. 216

November 2013

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi216rb.pdf>

Keywords: Leerstand, Mietpreise, Wohnungsnachfrage

Autor:

Dr. Reiner Braun

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.	Ergebnisse	1
1.1	Jeder dritte Leerstand ist nicht marktaktiv	1
1.2	Leerstandsabbau senkt Nachfragedruck	2
1.3	Leerstand schrumpft vor allem in Wachstumsregionen	2
1.4	Hohe Dynamik in der Leerstandsentwicklung	3
1.5	Fazit: Neubau immer dringlicher, aber Förderung gefährlich	4
2.	Methodik.....	5
3.	Bestellformular Kreisdaten.....	7

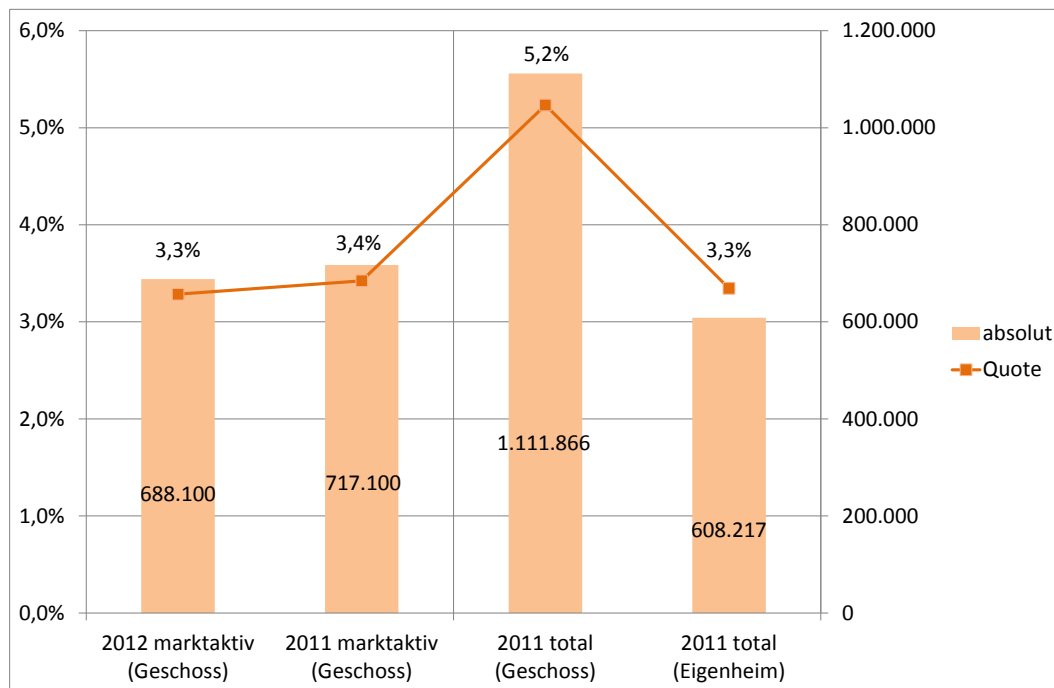
1. Ergebnisse

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 800.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

1.1 Jeder dritte Leerstand ist nicht marktaktiv

Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbarer sind – lag Ende 2012 bei 3,3% oder rund 688 Tsd. Einheiten. Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine Ruinen oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben zum totalen Leerstand fallen daher höher aus und summierten sich Ende 2011 laut Zensus des Statistischen Bundesamtes auf gut 1,1 Mio. Geschosswohnungen sowie weiteren 0,6 Mio. Wohnungen in Eigenheimen. Damit ist jede dritte leer stehende Geschosswohnung nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand.

Abbildung 1: Marktaktiver und totaler Leerstand in Deutschland

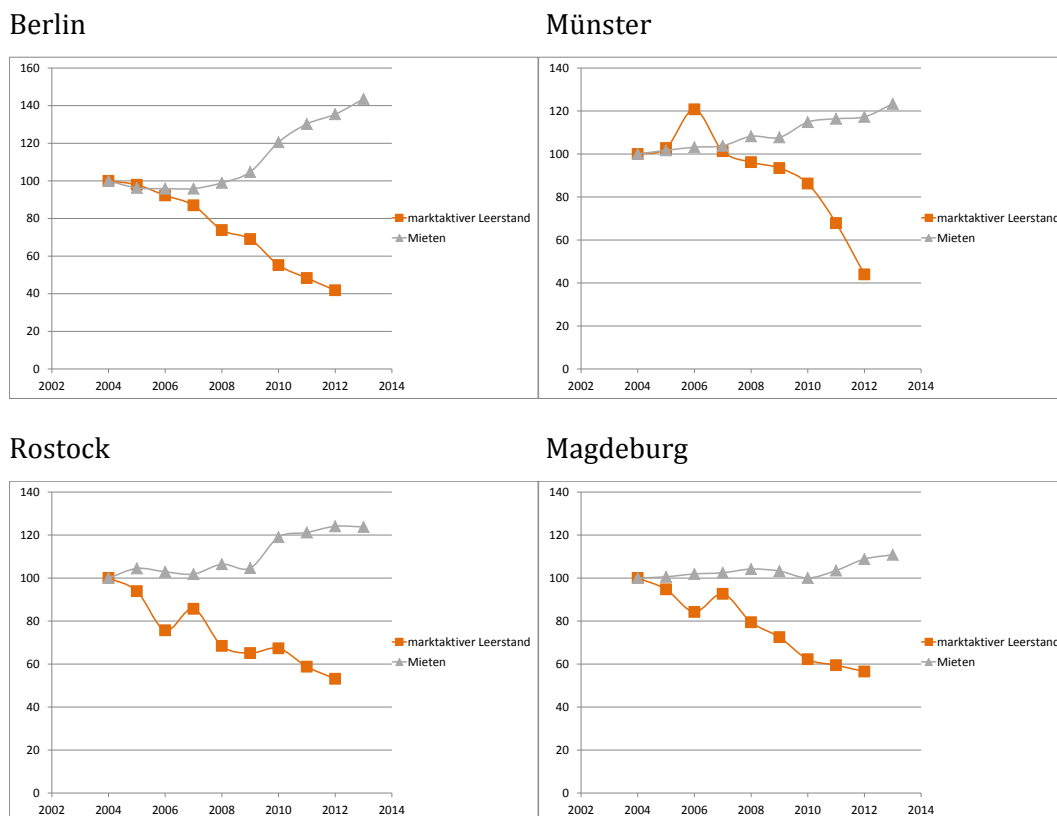


Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Zensus 2011

1.2 Leerstandsabbau senkt Nachfragedruck

Gegenüber dem Vorjahr ist der marktaktive Leerstand noch einmal um knapp 30 Tsd. Einheiten geschrumpft (im Jahr 2011 rd. 717 Tsd. Einheiten). Im selben Zeitraum wurden bundesweit 76 Tsd. neue Geschosswohnungen errichtet. Der Leerstandsabbau allein trug demnach fast 30% zur Befriedigung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage bei. Ohne diese Reserven wären die derzeitigen Mietzuwächse in Berlin, Münster, Rostock oder Magdeburg daher noch höher ausgefallen.

Abbildung 2: Mietpreise und marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen

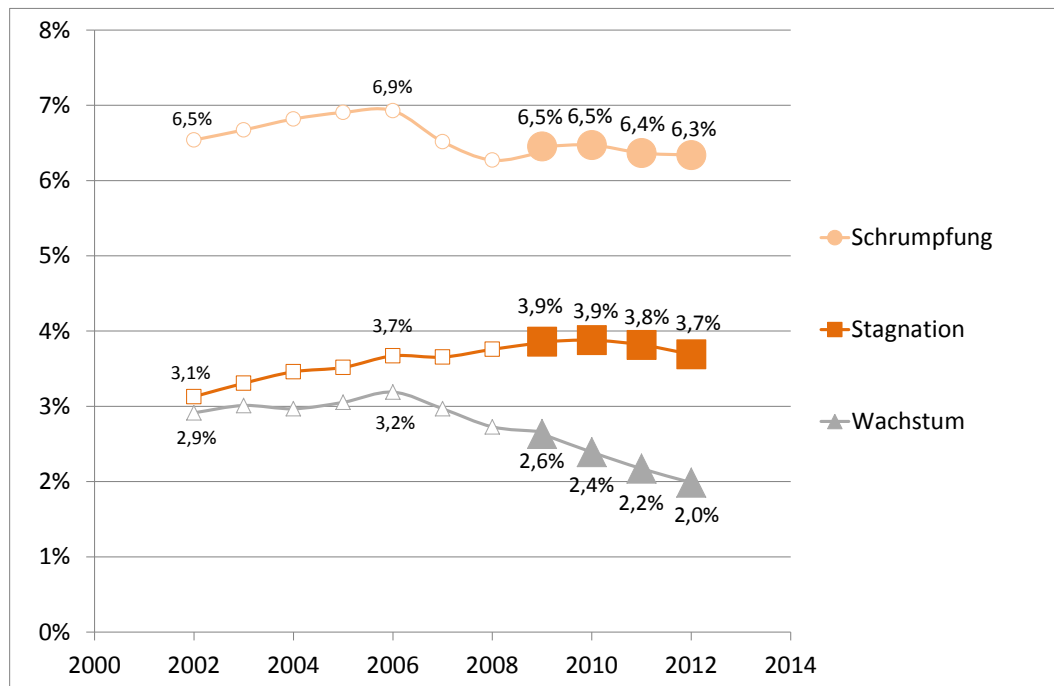


Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Preisdatenbank, empirica-Leerstandsindex (2004-08)

1.3 Leerstand schrumpft vor allem in Wachstumsregionen

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 6,3% immer noch deutlich höher als im Westen mit 2,6%. 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 6,3%. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 2,0% und ist hier im sechsten Jahr rückläufig (3,2% im Jahr 2006, 2,6% im Jahr 2009).

Abbildung 3: Marktaktiver Leerstand in Wachstums- und Schrumpfungsregionen 2002-12



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex (2009-12), empirica-Leerstandsindex (2002-08)

1.4 Hohe Dynamik in der Leerstandsentwicklung

Die niedrigsten Leerstandsquoten haben derzeit die Städte München (0,5%) und Hamburg (0,7%). Am anderen Ende der Skala finden sich Salzgitter (11,3%) und Chemnitz (9,6%). Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In fünf Städten ist die Leerstandsquote seit 2009 um mehr als eineinhalb Prozentpunkte geschrumpft: Halle (-2,0 Punkte), Schwerin (-1,9 Punkte), Magdeburg, Frankfurt/Oder und Leipzig (jeweils -1,7 Punkte). Hohe Zuwächse von mehr als einem halben Prozentpunkt hatten Pirmasens (+1,2 Punkte), Bremerhaven (+0,9 Punkte), Kaufbeuren (+0,7 Punkte), Neustadt a.d. Weinst. und Worms (jeweils +0,6 Punkte) zu verzeichnen.

Tabelle 1: Städte-Ranking für marktaktiven Leerstand 2012

Höchste Quote			Niedrigste Quote		
Stadt	Quote 2012	Veränderung 2009-12	Stadt	Quote 2012	Veränderung 2009-12
Salzgitter	11,3%	0,0%	München	0,5%	-1,1%
Chemnitz	9,6%	-1,2%	Hamburg	0,7%	-0,3%
Pirmasens	9,1%	1,2%	Münster	0,8%	-0,9%
Schwerin	8,9%	-1,9%	Frankfurt am Main	0,8%	-1,0%
Halle (Saale)	8,5%	-2,0%	Darmstadt	0,8%	-1,1%
Größter Zuwachs			Größter Rückgang		
Stadt	Quote 2012	Veränderung 2009-12	Stadt	Quote 2012	Veränderung 2009-12
Pirmasens	9,1%	1,2%	Halle (Saale)	8,5%	-2,0%
Bremerhaven	7,1%	0,9%	Schwerin	8,9%	-1,9%
Kaufbeuren	4,9%	0,7%	Frankfurt (Oder)	7,5%	-1,7%
Worms	3,9%	0,6%	Leipzig	8,3%	-1,7%
Neustadt a.d. Weinstr.	3,7%	0,6%	Magdeburg	6,0%	-1,7%

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

1.5 Fazit: Neubau immer dringlicher, aber Förderung gefährlich

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.

Von einer flächendeckenden Förderung des Neubaus ist aber dringend abzuraten. Denn rund die Hälfte aller Fertigstellungen betrifft Schrumpfsregionen. Dort dient Neubau nicht der quantitativen Entlastung der Wohnungsnachfrage. Vielmehr wird dort „nur“ deswegen neu gebaut, weil der Bestand nicht die gewünschten Qualitäten bietet (Ausstattung, Bauform). Eine Förderung dieses „Luxuskonsums“ wäre jedoch ineffizient. Denn hier erhöht jeder Neubau den (bereits vorhandenen) Leerstand um eine weitere Wohnung.

Auch in Wachstumsregionen muss der Neubau mit Umsicht angekurbelt werden. Eine steuerliche Förderung (erhöhte Abschreibung) hilft allerdings wenig. Denn die Erfahrung zeigt, dass sie zu großen Teilen in steigenden Preisen verpufft. Das liegt zum einen daran, dass Bauland nach wie vor knapp bleibt und dann mehr Nachfrage auf gleich viel Bauland trafe. Zum anderen schöpfen die Bauträger bei den Käufern dann deren höhere Zahlungsfähigkeit bzw. -bereitschaft ab und verkaufen teurer. Außerdem käme eine erhöhte Abschreibung zu spät im aktuellen Zyklus. Sie bürge daher die Gefahr eines Überschießens der Fertigstellungen über die Nachfrage hinaus. Wichtiger wäre daher die schnelle Mobilisierung von Bauland. Zuweilen ist es ausreichend vorhanden, aber wird gehortet. Hier könnte eine höhere Grundsteuer für brachliegende oder untergenutzte Flächen auf die Sprünge helfen.

Tabelle 2: Marktaktiver Leerstand 2009-12

Bundesland	Marktaktiver Leerstand 2009-12							
	C B R E - e m p i r i c a - L e e r s t a n d s i n d e x							
	Leerstandsquote in %				Anz. Geschosswhg.			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Schleswig-Holstein	3,0%	2,9%	2,9%	2,9%	18.100	18.100	18.100	18.000
Hamburg	1,0%	0,7%	0,7%	0,7%	6.900	4.900	4.900	5.000
Niedersachsen	3,8%	3,8%	3,7%	3,6%	56.800	56.600	56.400	54.800
Bremen	3,4%	3,3%	3,4%	3,3%	7.800	7.600	7.700	7.700
Nordrhein-Westfalen	3,6%	3,6%	3,4%	3,3%	170.200	170.600	163.700	161.100
Hessen	2,8%	2,6%	2,4%	2,2%	38.500	35.900	33.700	31.000
Rheinland-Pfalz	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	23.500	23.800	23.900	23.300
Baden-Württemberg	2,2%	2,3%	2,2%	2,0%	53.300	54.400	52.600	47.900
Bayern	2,1%	2,0%	1,8%	1,7%	57.600	54.700	49.000	47.200
Saarland	4,3%	4,4%	4,3%	4,2%	6.600	6.700	6.600	6.500
Berlin	3,3%	2,6%	2,3%	2,0%	55.500	44.500	39.000	33.800
Brandenburg	5,8%	5,6%	5,3%	5,3%	37.200	36.300	34.100	33.800
Mecklenburg-Vorpommern	5,3%	5,2%	5,1%	4,9%	28.100	27.600	27.000	25.700
Sachsen	7,7%	7,6%	7,5%	7,2%	119.100	117.500	115.200	110.000
Sachsen-Anhalt	8,0%	7,7%	7,5%	7,2%	57.800	55.200	53.500	51.100
Thüringen	5,5%	5,5%	5,4%	5,2%	32.500	32.700	31.700	31.100
DEUTSCHLAND	3,7%	3,6%	3,4%	3,3%	769.600	747.100	717.100	688.100

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

2. Methodik

Dargestellt wird der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes. Der marktaktive Leerstand wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen. Der **marktaktive Leerstand** umfasst 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 (<6 Monate). Der **totale Leerstand** umfasst dagegen 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.

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.

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für ca. 600.000 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 (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

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“.