

CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009-2014

Ergebnisse und Methodik

Ansprechpartner:

empirica ag
Dr. Reiner Braun
braun@empirica-institut.de

CBRE GmbH
Michael Schlatterer
Michael.Schlatterer@cbre.com

Projektnummer:
11017

Datum:
Dezember 2015

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.	Leerstandsquote im achten Jahr rückläufig	1
2.	Ergebnisse im Überblick	3
2.1	Deutschland und Bundesländer	3
2.2	Regionale Unterschiede im Zeitablauf und Prognosen.....	5
3.	Methodik	7
3.1	Aktuelle und historische Ist-Werte	7
3.2	Prognose bis 2020	8
4.	Bestellformular Kreisdaten	10

1. Leerstandsquote im achten Jahr rückläufig

- **Marktaktiver Leerstand Ende 2014 in Wachstumsregionen nur 1,7%.**
- **Niedrigste Leerstandsquote in München (0,4%) sowie Münster, Ingolstadt und Frankfurt/M. (je 0,6%), gefolgt von Hamburg (0,7%).**
- **Höchste Quote in Salzgitter (10,4%) und Chemnitz (9,2%).**
- **Abbau Leerstandsreserven gegenüber Vorjahr: rund 20 Tsd. Wohnungen.**
- **Prognose: Bundesweiter Anstieg bis 2020 um rund 120.000 Wohnungen.**

Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbarer sind – lag Ende 2014 bei 3,0 % oder rund 632.000 Einheiten (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 1). Das sind gut 20.000 Einheiten weniger als noch im Jahr 2013 (rund 653.000 Einheiten) und gut 120.000 weniger als vor 5 Jahren (rund 750.000 im Jahr 2009). In den kommenden Jahren bis 2020 ist jedoch eher wieder mit einem Anstieg um etwa 120.000 Einheiten zu rechnen (mittleres Prognoseszenario) – vor allem in den ländlichen Wegzugsregionen.

Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine ‘Ruinen’ oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben des Zensus 2011 für den totalen Leerstand fallen daher höher aus und summieren sich auf 1,1 Millionen Geschosswohnungen sowie weiteren 0,6 Millionen Wohnungen in Eigenheimen (vgl. Tabelle 3). Damit ist gut jede dritte leer stehende Geschosswohnung nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand.

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 5,9% immer noch deutlich höher als im Westen mit 2,4% (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 Schrumpfungsregionen stagniert der Leerstand seit Jahren und beträgt derzeit 5,3%. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 1,7% und ist hier im achten Jahr rückläufig (2006: 3,1%).

Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich derzeit in den Städten München (0,4%; vgl. Tabelle 1) sowie Münster, Ingolstadt und Frankfurt/M. (je 0,6%). Am anderen Ende der Skala stehen Salzgitter (10,4%) und Chemnitz (9,2%). Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In fünf Städten ist die Leerstandsquote seit 2009 um zwei oder mehr Prozentpunkte geschrumpft: Leipzig (-4,1 Punkte), Schwerin und Halle/Saale (-2,3 Punkte), Magdeburg (-2,2 Punkte) sowie Emden (-2,0 Punkte). Hohe Zuwächse von mehr als einem halben Prozentpunkt gab es dagegen in Pirmasens (+1,2 Punkte), Bremerhaven und Neustadt a.d. Weinst. (je +0,6 Punkte) sowie Kaufbeuren und Wilhelmshaven (je +0,5 Punkte).

Tabelle 1: Städteranking 2014

Höchste Quote			Niedrigste Quote		
	Quote 2014	Veränderung 2009-14		Quote 2014	Veränderung 2009-14
Stadt	Prozent	Prozentpunkte	Stadt	Prozent	Prozentpunkte
Salzgitter	10,4%	-0,9	München	0,4%	-1,2
Chemnitz	9,2%	-1,6	Münster	0,6%	-1,1
Pirmasens	9,1%	+1,2	Frankfurt am Main	0,6%	-1,2
Schwerin	8,5%	-2,3	Ingolstadt	0,6%	-0,2
Halle (Saale)	8,2%	-2,3	Hamburg	0,7%	-0,3
Größter Zuwachs			Größter Rückgang		
	Quote 2014	Veränderung 2009-14		Quote 2014	Veränderung 2009-14
Stadt	Prozent	Prozentpunkte	Stadt	Prozent	Prozentpunkte
Pirmasens	9,1%	+1,2	Leipzig	6,0%	-4,1
Bremerhaven	6,8%	+0,6	Schwerin	8,5%	-2,3
Neustadt a.d. Weinstr.	3,7%	+0,6	Halle (Saale)	8,2%	-2,3
Kaufbeuren	4,7%	+0,5	Magdeburg	5,5%	-2,2
Wilhelmshaven	5,8%	+0,5	Emden	4,9%	-2,0

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2014

Fazit

Der Abbau von Leerstandsreserven hat in der jüngsten Vergangenheit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes geleistet. In den prosperierenden Wachstumsregionen sind diese Reserven nun aber ausgeschöpft: Diese Märkte brauchen daher noch dringlicher als bisher den Neubau.

Das gilt erst recht, falls sich die Flüchtlinge ebenfalls auf die beliebten Stadtregionen konzentrieren sollten. In den ländlichen Regionen werden die künftigen Leerstände dagegen deutlich ansteigen: Außerhalb der Wachstumsregionen haben wir heute schon mehr als 450.000 marktaktive Leerstände, bis 2020 könnte die Zahl auf über 650.000 ansteigen (pessimistisches Prognoseszenario; vgl. Karte 1). Häufig dürfte die Zuwanderung von Flüchtlingen die vermutlich letzte Chance sein, Wohnungen, Schulen und andere Infrastruktur in den Schrumpfungsregionen aus ihrem Dornröschenschlaf zu befreien.

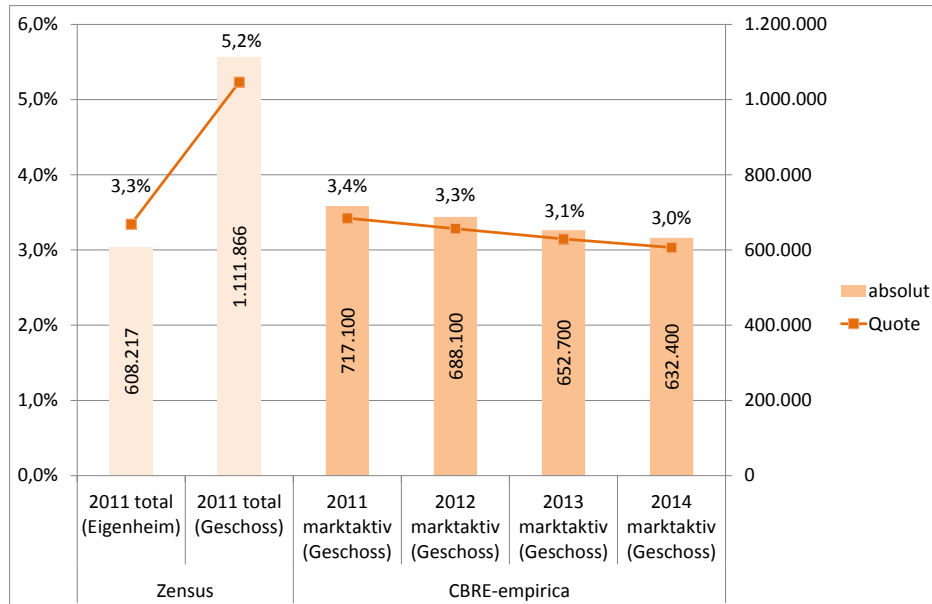
Datenquelle

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.

2. Ergebnisse im Überblick

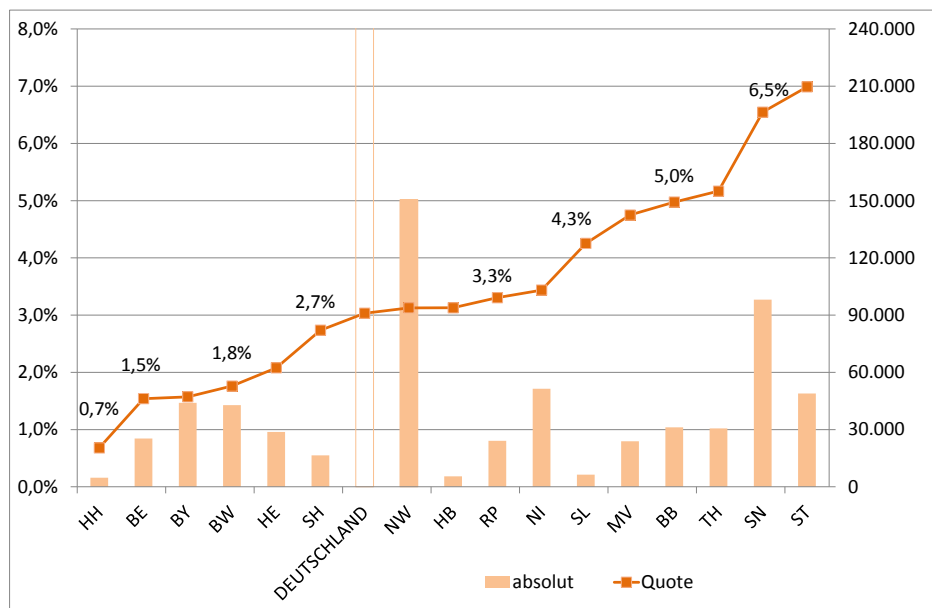
2.1 Deutschland und Bundesländer

Abbildung 1: Marktaktiver und totaler Leerstand in Deutschland



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011-14, Zensus 2011

Abbildung 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2014



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Tabelle 2: Marktaktiver Leerstand 2009-14

Marktaktiver Leerstand 2009-14													
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													
Bundesland	Leerstandsquote in %						Anz. Geschosshg. In Tsd.						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Schleswig-Holstein	3,0	2,9	2,9	2,9	2,8	2,7	18	18	18	18	17	17	
Hamburg	1,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	7	5	5	5	5	5	
Niedersachsen	3,8	3,8	3,7	3,6	3,5	3,4	57	57	56	55	51	51	
Bremen	3,4	3,3	3,4	3,3	3,3	3,1	8	8	8	8	7	6	
Nordrhein-Westfalen	3,6	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	170	171	164	161	155	151	
Hessen	2,8	2,6	2,4	2,2	2,2	2,1	39	36	34	31	30	29	
Rheinland-Pfalz	3,5	3,5	3,5	3,5	3,4	3,3	24	24	24	23	25	24	
Baden-Württemberg	2,2	2,3	2,2	2,0	1,9	1,8	53	54	53	48	45	43	
Bayern	2,1	2,0	1,8	1,7	1,6	1,6	58	55	49	47	45	44	
Saarland	4,3	4,4	4,3	4,2	4,2	4,3	7	7	7	7	6	6	
Berlin	3,3	2,6	2,3	2,0	1,8	1,5	56	45	39	34	30	25	
Brandenburg	5,8	5,6	5,3	5,3	5,1	5,0	37	36	34	34	32	31	
Mecklenburg-Vorp.	5,3	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	28	28	27	26	24	24	
Sachsen	7,7	7,6	7,5	7,2	6,8	6,5	119	118	115	110	102	98	
Sachsen-Anhalt	8,0	7,7	7,5	7,2	7,0	7,0	58	55	54	51	49	49	
Thüringen	5,5	5,5	5,4	5,2	5,1	5,2	33	33	32	31	30	31	
DEUTSCHLAND	3,7	3,6	3,4	3,3	3,1	3,0	770	747	717	688	653	632	

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

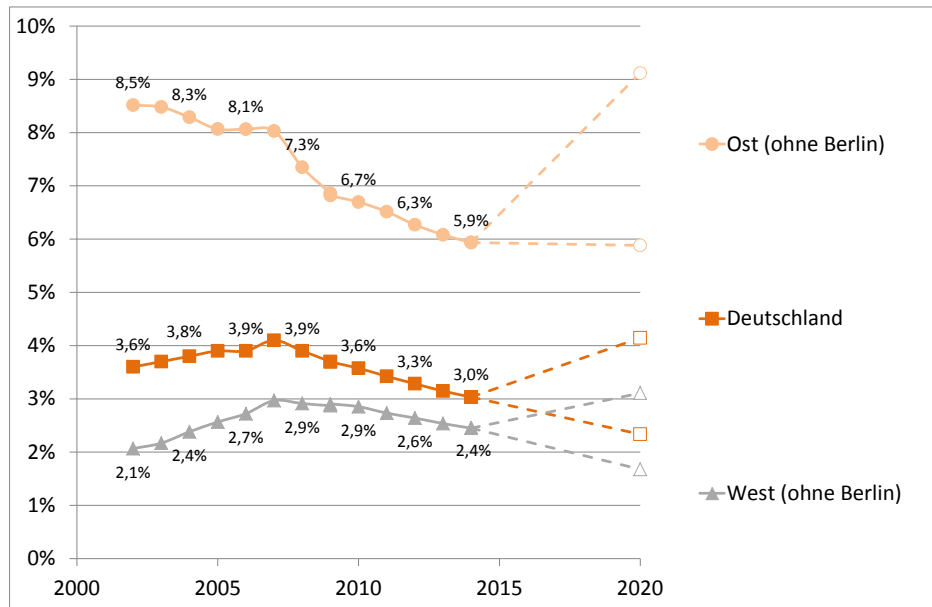
Tabelle 3: Totaler Leerstand 2011

Totaler Leerstand 2011						
Z e n s u s 2 0 1 1						
Bundesland	total (Geschoss)			total (Eigenheim)		
	Quote	Anz.	Index	Quote	Anz.	Index
Schleswig-Holstein	3,4%	20.758	65	1,9%	14.807	58
Hamburg	1,4%	10.039	27	1,8%	3.232	53
Niedersachsen	4,9%	70.936	93	2,6%	58.236	78
Bremen	3,8%	8.191	72	3,2%	3.752	95
Nordrhein-Westfalen	4,3%	206.816	82	2,6%	91.993	76
Hessen	3,8%	51.950	72	3,6%	50.632	107
Rheinland-Pfalz	4,8%	34.811	91	3,9%	46.520	117
Baden-Württemberg	4,0%	95.177	75	4,1%	97.613	122
Bayern	3,8%	103.584	71	3,7%	109.895	108
Saarland	7,4%	11.226	141	4,8%	16.001	143
Berlin	3,6%	58.204	68	2,8%	5.296	83
Brandenburg	8,4%	52.654	159	2,7%	16.626	81
Mecklenburg-Vorpommern	8,0%	40.096	151	3,3%	11.570	99
Sachsen	12,2%	183.859	231	4,9%	35.688	145
Sachsen-Anhalt	13,0%	92.215	246	4,6%	24.722	137
Thüringen	8,9%	52.670	168	4,3%	22.557	129
DEUTSCHLAND	5,3%	1.093.186	100	3,4%	609.140	100

Quelle: Zensus 2011 (revidiert Mai 2014)

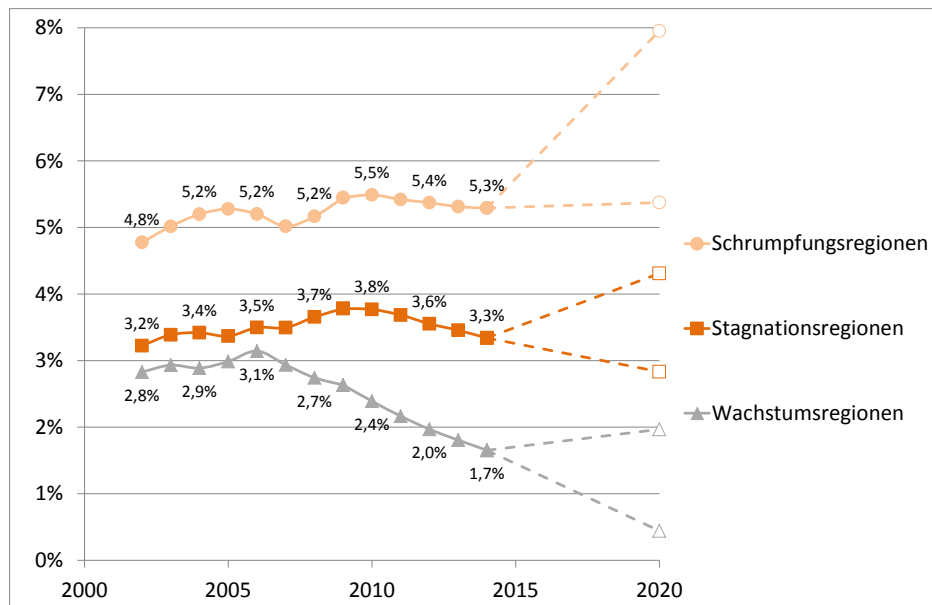
2.2 Regionale Unterschiede im Zeitablauf und Prognosen

Abbildung 3: Marktaktiver Leerstand in Ost und West 2002-14 und Prognose 2020



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

Abbildung 4: Marktaktiver Leerstand in Wachstums- und Schrumpfsregionen 2002-14 und Prognose 2020



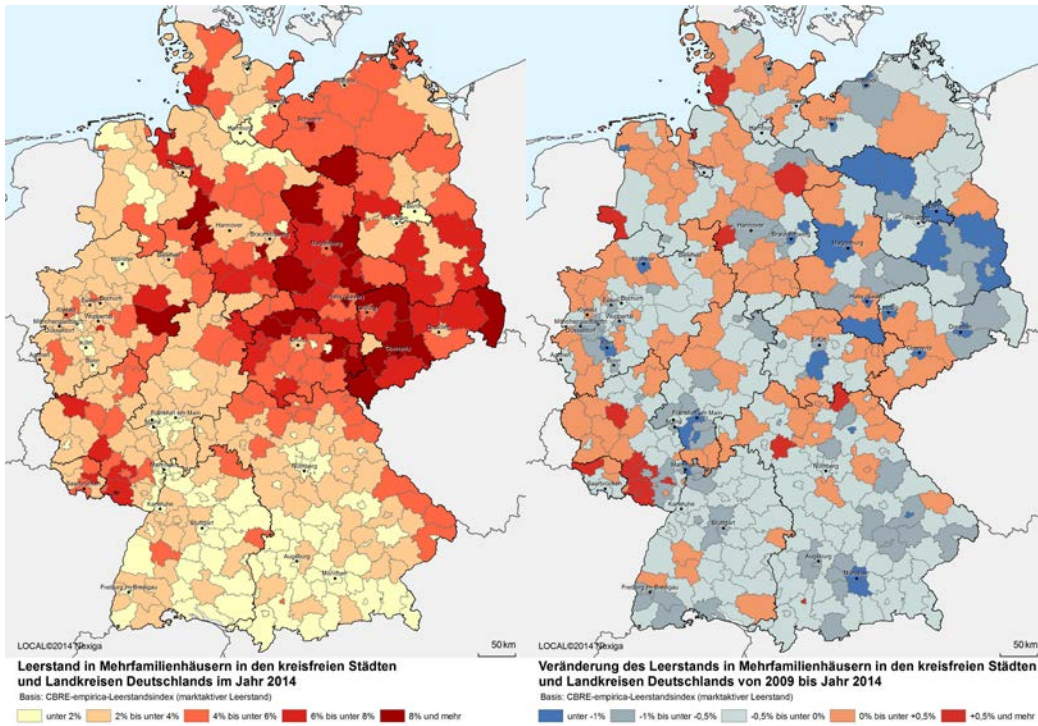
Veränderung Einwohnerzahl 2008-13 >+1% (<-1%) = Wachstum (Schrumpfung)

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

Karte 1: Marktaktiver Leerstand

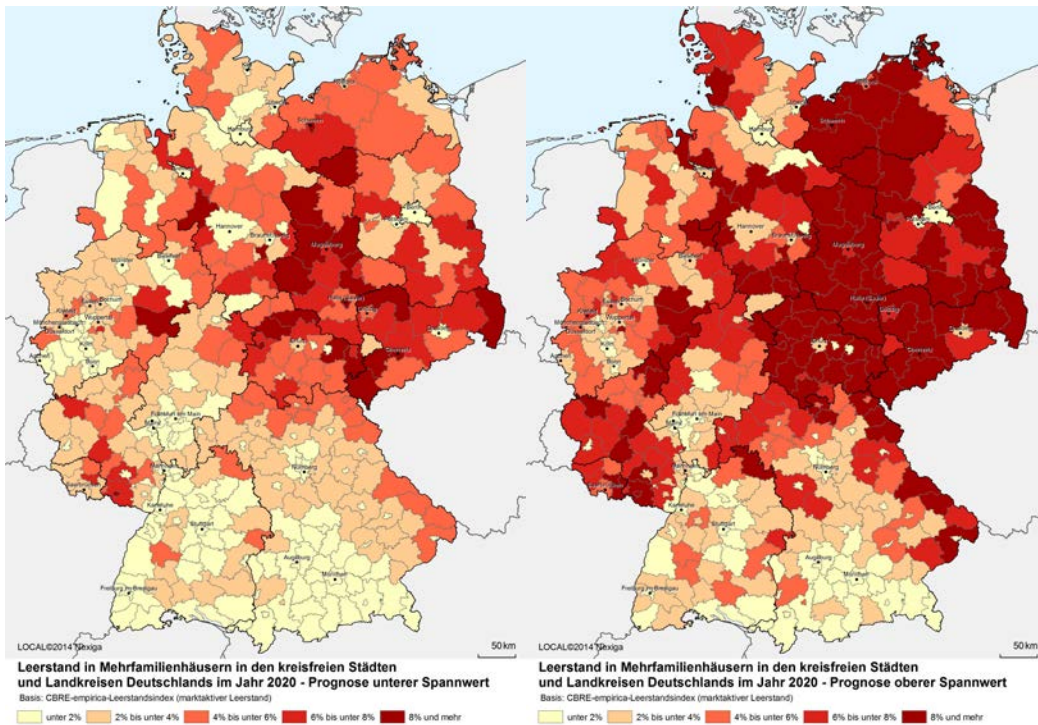
Stand 2014

Veränderung 2009-14



Prognose 2020 (unterer Spannwert)

Prognose 2020 (oberer Spannwert)



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

3. Methodik

3.1 Aktuelle und historische Ist-Werte

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 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).

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.

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für ca. 800.000 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). 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.

3.2 Prognose bis 2020

In Deutschland werden in Zukunft bei der Entstehung von Wohnungsleerständen verschiedene Effekte ineinander greifen: Auf der Nachfrageseite führt die demographische Entwicklung (Geburtenrückgang und Alterung) mittelfristig zu einem Rückgang der Haushaltszahlen und damit zu einem Rückgang der demographisch bedingten Wohnungsnachfrage. Wachstumsregionen können diesen Rückgang durch Zuwanderung kompensieren, demgegenüber werden Abwanderungsregionen überproportional vom Nachfragerückgang betroffen sein.

Auf der Angebotsseite führt diese nachlassende, demographisch bedingte Neubautätigkeit im Schnitt zu einer Alterung des Wohnungsbestandes. Wenn immer weniger Neubau stattfindet, fehlen die gehobenen Qualitäten und der Bestand genügt immer weniger den Wohnbedürfnissen der Zukunft. Selbst in Schrumpfungsregionen wird es daher weiteren Wohnungsneubau aufgrund einer qualitätsbedingten Neubausachfrage geben. Diese führen allerdings zu zusätzlichen, qualitätsbedingten Wohnungsüberhängen, vor allem in den unattraktiven Beständen. Damit potenziert sich in Schrumpfungsregionen die Leerstandsproblematik: Zu den demographisch bedingten Wohnungsüberhängen (Haushaltsrückgang) kommen auch noch diese qualitätsbedingten Wohnungsüberhänge.

Wohnungsüberhang ist nicht gleich Leerstand

Aber nicht jeder Wohnungsüberhang führt dauerhaft zu einem Leerstand. Letztlich werden die Eigentümer der nicht mehr vermarktbaren Immobilien über die Verwendung der Wohnungsüberhänge entscheiden: Sie werden nach Renditegesichtspunkten kalkulieren, ob es sich lohnt die Immobilie zu sanieren und aufzuwerten, sie vom Markt zu nehmen (Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) oder sie dauerhaft leer stehen zu lassen. Dieses Verhalten lässt sich nicht ohne weiteres prognostizieren. Es würde eine Vielzahl von Verhaltensannahmen erfordern, die zudem von den Kosten und individuellen Präferenzen des Eigentümers sowie vom Ausmaß der

Überhänge abhängig sein dürften: je mehr regionale Überhänge vorhanden sind, desto schwieriger lassen sich diese durch Sanierung wiederbeleben oder umnutzen bzw. umso eher rückt als ultima ratio auch das „Stehenlassen von Ruinen“ in den Blickpunkt. Deswegen wird nur die Entwicklung der Überhänge und nicht die Entwicklung der Leerstände prognostiziert. Das heißt mit anderen Worten: die prognostizierten Leerstandsquoten stellen lediglich eine Obergrenze der künftigen Leerstandsquoten dar, in der Praxis wird durch Aufwertung oder Abriss die Leerstandsquote langfristig zum Teil deutlich geringer ausfallen.

Tabelle 4: Vom Wohnungsüberhang zum Leerstand

Entstehung von Überhängen	Verwendung von Überhängen
<p>sinkende Nachfrage (mittel-/langfristig)</p> <ul style="list-style-type: none"> -> Geburtenrückgang -> Alterung -> Abwanderung <p>steigendes Angebot durch Neubau (kurz-/mittelfristig)</p> <ul style="list-style-type: none"> -> demographisch bedingt: in Zuwanderungsregionen* -> kohortenbedingt: steigende Einfamilienhausquote -> qualitätsbedingt: Bestand erfüllt Anforderungen nicht 	<p>Sanierung/Aufwertung</p> <ul style="list-style-type: none"> -> befriedigt qualitative Zusatznachfrage) <p>Abgang (Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung)</p> <ul style="list-style-type: none"> -> physische Beseitigung der Überhänge (Abriss) -> befriedigt qualitative Zusatznachfrage (Zusammenl./Umn.) <div style="background-color: #e67e22; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>dauerhaft ungenutzt</p> <p>-> Leerstand</p> </div>

*demographisch bedingt i.e.S. **demographisch bedingt i.w.S.

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Auch die Prognose der Wohnungsüberhänge erfordert bereits eine Vielzahl von Annahmen, die das Ergebnis z.T. erheblich beeinflussen. Grundlage aller Berechnungen ist zunächst eine Bevölkerungsprognose mit entsprechenden Annahmen zu Sterbe- und Geburtenraten sowie zur (Binnen-)Wanderung. Darauf wiederum fußt eine Haushaltsprognose mit Annahmen über die Entwicklung der Haushaltsgrößen sowie eine Nachfrageprognose mit zeit- und altersspezifischen Annahmen über Zweitwohnungsquoten und Untermietquoten sowie über Einfamilienhausquoten. Die schwierigste Annahme dürfte die zum regionalen Ausmaß und zur Richtung der Binnenwanderung und damit die Frage nach Suburbanisierung und Landflucht sein.

4. 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 im Herbst geliefert.

-
- Einmalig:** Bitte mailen Sie uns die aktuellen Werte zum Preis von 795 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. 750 statt 795 Euro p.a. zzgl. USt. Wir erhalten jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen.
-
- NEU Prognose:** Bitte mailen Sie uns einmalig die Fünf-Jahres-Prognose (unterer/oberer Spannwert) zum Preis von 795 Euro zzgl. USt.
- NEU 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. 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“.