

CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009-2016

Ergebnisse und Methodik

Ansprechpartner:

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

CBRE GmbH
Michael Schlatterer
Michael.Schlatterer@cbre.com

Projektnummer:
11017

Datum:
April 2018

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 neunten 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.....	6
3.1	Definition des marktaktiven Leerstandes	6
3.2	Datenbasis.....	7
4.	Bestellformular Kreisdaten.....	8

1. Leerstandsquote im zehnten Jahr rückläufig

- **Marktaktiver Leerstand Ende 2016 in Wachstumsregionen nur 2,0%.**
- **Niedrigste Leerstandsquote in München (0,2%) gefolgt von Münster, Frankfurt/M., Darmstadt und Freiburg (je 0,5%).**
- **Höchste Quote in Pirmasens (9,0%) und Schwerin (8,9%).**
- **Abbau Leerstandsreserven gegenüber Vorjahr: rund 6 Tsd. Wohnungen.**
- **Wiederholter Anstieg der Leerstandsquote in Schrumpfsregionen.**

Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbarer sind – lag Ende 2016 bei 2,9 % oder rund 616.500 Einheiten (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 1). Das ist nur noch ein Rückgang um etwa 6.000 Einheiten gegenüber dem Vorjahr 2015 (rund 622.400 Einheiten), aber gut 100.000 weniger als vor 5 Jahren (rund 717.000 im Jahr 2011). In den kommenden Jahren ist in Folge der Binnenwanderung jedoch wieder mit einem erheblichen Anstieg zu rechnen – 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 sind etwa vier von zehn leer stehenden Geschosswohnungen nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand.

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 6,0% 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 Schrumpfsregionen schwillt der Leerstand weiter an und beträgt derzeit 7,1%. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 2,0% und ist hier im zehnten Jahr rückläufig (2006: 3,3%).

Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich derzeit in den Städten München (0,2%; vgl. Tabelle 1) sowie Münster, Frankfurt/M., Darmstadt und Freiburg (je 0,5%). Am anderen Ende der Skala stehen Pirmasens (9,0%) und Schwerin (8,9%). Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In zwei Städten ist die Leerstandsquote in den letzten fünf Jahren seit 2011 um mehr als zwei Prozentpunkte geschrumpft: Leipzig (-4,8 Punkte) und Salzgitter (-3,0 Punkte). Drastische Rückgänge gibt es auch in Halle (-1,9 Punkte), Chemnitz (-1,8 Punkte) und Duisburg (-1,3 Punkte). Hohe Zuwächse von einem halben Prozentpunkt oder mehr gab es dagegen in den westdeutschen Städten Pirmasens (+0,6 Punkte) und Wilhelmshaven (+0,5 Punkte).

Tabelle 1: Städteranking 2016

Höchste Quote			Niedrigste Quote		
Stadt	Quote 2016 Prozent	Veränderung 2011-16 Prozentpunkte	Stadt	Quote 2016 Prozent	Veränderung 2011-16 Prozentpunkte
Pirmasens (KS)	9,0%	0,6%	München (KS)	0,2%	-0,4%
Schwerin (KS)	8,9%	-1,0%	Münster (KS)	0,5%	-0,7%
Salzgitter (KS)	8,7%	-3,0%	Frankfurt am Main (KS)	0,5%	-0,5%
Chemnitz (KS)	8,6%	-1,8%	Freiburg im Breisgau (KS)	0,5%	-0,8%
Halle (Saale) (KS)	7,9%	-1,9%	Darmstadt (KS)	0,5%	-0,6%

Größter Zuwachs			Größter Rückgang		
Stadt	Quote 2016 Prozent	Veränderung 2011-16 Prozentpunkte	Stadt	Quote 2016 Prozent	Veränderung 2011-16 Prozentpunkte
Pirmasens (KS)	9,0%	0,6%	Leipzig (KS)	4,7%	-4,8%
Wilhelmshaven (KS)	6,0%	0,5%	Salzgitter (KS)	8,7%	-3,0%
Bottrop (KS)	2,4%	0,4%	Halle (Saale) (KS)	7,9%	-1,9%
Speyer (KS)	2,1%	0,4%	Chemnitz (KS)	8,6%	-1,8%
Remscheid (KS)	5,9%	0,3%	Duisburg (KS)	4,3%	-1,3%

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2016

Fazit

Der Abbau von Leerstandsreserven konnte lange Zeit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten. Das ist jetzt vorbei, in den prosperierenden Schwarmstädten sind die Reserven erschöpft. Diese Märkte brauchen daher dringend Neubau und dazu Bauland auf der grünen Wiese.

Das gilt erst recht, wenn man die anerkannten Flüchtlinge hinzurechnet, die noch nicht in „normalen“ Wohnungen, sondern immer noch als „Fehlbeleger“ in den Notunterkünften leben. In den ländlichen Schrumpfsregionen werden die Leerstände dagegen weiter steigen: Außerhalb der Wachstumsregionen haben wir heute schon mehr als 300.000 marktaktive Leerstände, bis 2021 könnte diese Zahl auf rund 400.000 ansteigen.

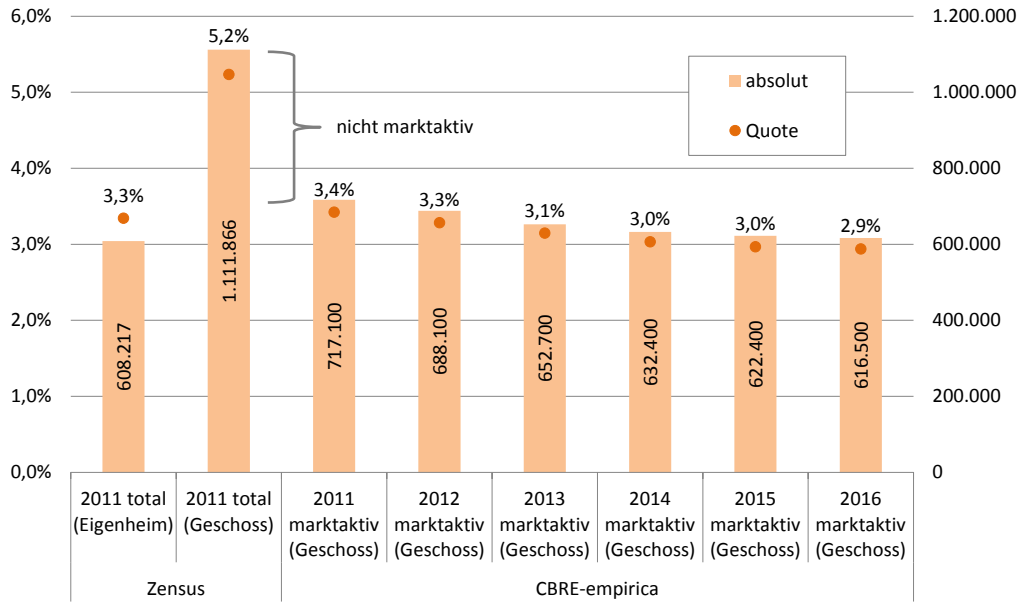
Datenquelle

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

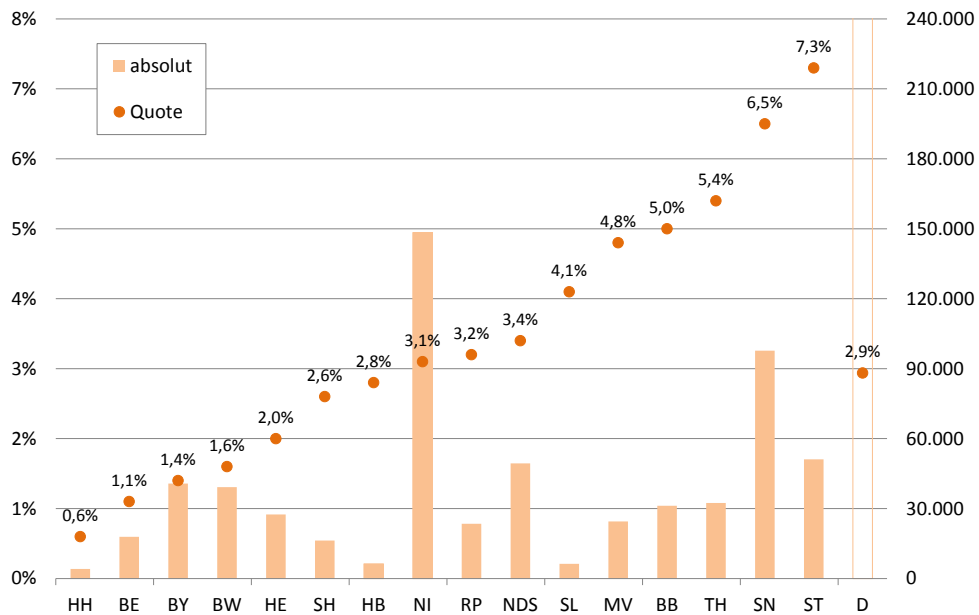
2.1 Deutschland und Bundesländer

Abbildung 1: Marktaktiver und totaler Leerstand in Deutschland



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011-16, Zensus 2011

Abbildung 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2016



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Tabelle 2: Marktaktiver Leerstand 2010-16

Bundesland	Marktaktiver Leerstand 2010-16													
	empirica - / CBRE - empirica - Leerstandsindex							Anz. Geschosswgh. in 1.000						
	Leerstandsquote in %													
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 Schleswig-Holstein	2,9%	2,9%	2,9%	2,8%	2,7%	2,7%	2,6%	18.100	18.100	18.000	16.700	16.500	16.400	16.300
2 Hamburg	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	4.900	4.900	5.000	4.900	4.800	4.300	4.100
3 Niedersachsen	3,8%	3,7%	3,6%	3,5%	3,4%	3,4%	3,4%	56.600	56.400	54.800	50.900	51.400	49.700	49.400
4 Bremen	3,3%	3,4%	3,3%	3,3%	3,1%	2,9%	2,8%	7.600	7.700	7.700	7.200	5.500	6.400	6.300
5 Nordrhein-Westfalen	3,6%	3,4%	3,3%	3,2%	3,1%	3,1%	3,1%	170.600	163.700	161.100	154.600	150.500	149.800	148.400
6 Hessen	2,6%	2,4%	2,2%	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%	35.900	33.700	31.000	29.800	28.800	27.900	27.500
7 Rheinland-Pfalz	3,5%	3,5%	3,5%	3,4%	3,3%	3,3%	3,2%	23.800	23.900	23.300	24.500	24.100	24.200	23.500
8 Baden-Württemberg	2,3%	2,2%	2,0%	1,9%	1,8%	1,7%	1,6%	54.400	52.600	47.900	45.000	42.800	41.600	39.200
9 Bayern	2,0%	1,8%	1,7%	1,6%	1,6%	1,5%	1,4%	54.700	49.000	47.200	45.300	44.000	42.400	40.700
10 Saarland	4,4%	4,3%	4,2%	4,2%	4,3%	4,1%	4,1%	6.700	6.600	6.500	6.300	6.400	6.200	6.300
11 Berlin	2,6%	2,3%	2,0%	1,8%	1,5%	1,2%	1,1%	44.500	39.000	33.800	29.500	25.300	19.800	17.900
12 Brandenburg	5,6%	5,3%	5,3%	5,1%	5,0%	5,0%	5,0%	36.300	34.100	33.800	31.900	31.200	31.400	31.200
13 Mecklenburg-Vorpommern	5,2%	5,1%	4,9%	4,8%	4,7%	4,7%	4,8%	27.600	27.000	25.700	24.300	23.900	23.700	24.500
14 Sachsen	7,6%	7,5%	7,2%	6,8%	6,5%	6,5%	6,5%	117.500	115.200	110.000	102.400	98.100	97.500	97.700
14 Sachsen-Anhalt	7,7%	7,5%	7,2%	7,0%	7,0%	7,2%	7,3%	55.200	53.500	51.100	49.100	48.900	50.300	51.100
16 Thüringen	5,5%	5,4%	5,2%	5,1%	5,2%	5,2%	5,4%	32.700	31.700	31.100	30.200	30.600	30.800	32.400
DEUTSCHLAND	3,6%	3,4%	3,3%	3,1%	3,0%	3,0%	2,9%	747.100	717.100	688.100	652.700	632.400	622.400	616.500
West (ohne Berlin)	2,9%	2,7%	2,6%	2,5%	2,4%	2,4%	2,4%	433.300	416.600	402.500	385.300	374.500	368.900	361.700
Ost (ohne Berlin)	6,7%	6,5%	6,3%	6,1%	5,9%	6,0%	6,0%	269.300	261.600	251.800	238.000	232.500	233.700	236.900

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

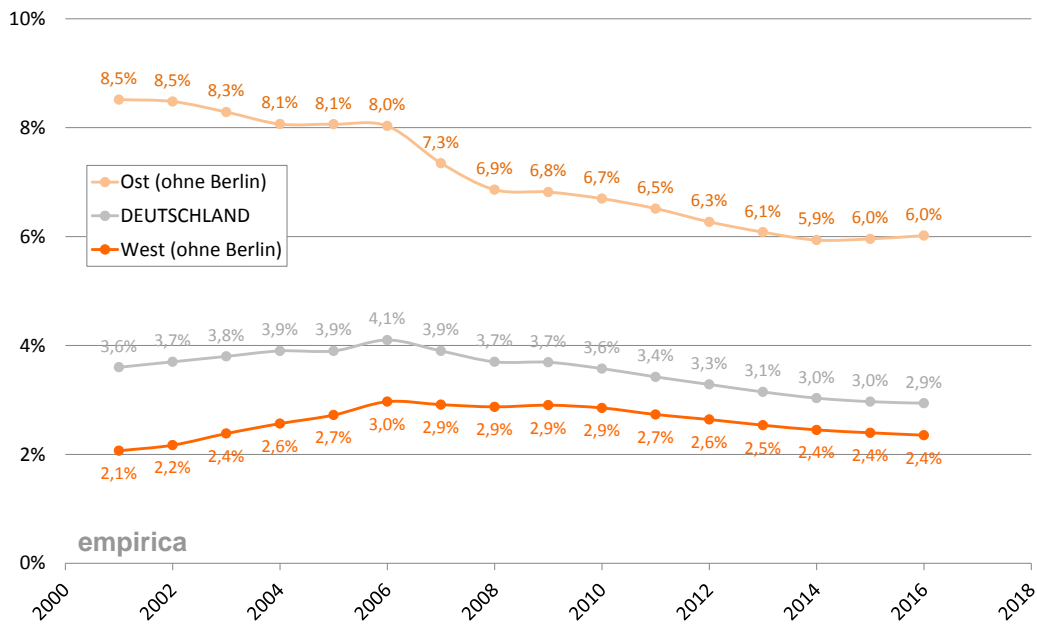
Tabelle 3: Totaler Leerstand 2011

Bundesland	Totaler Leerstand 2011					
	Zensus 2011					
	total (Geschoss)			total (Eigenheim)		
	Quote	Anz.	Index	Quote	Anz.	Index
1 Schleswig-Holstein	3,4%	20.758	65	1,9%	14.807	58
2 Hamburg	1,4%	10.039	27	1,8%	3.232	53
3 Niedersachsen	4,9%	70.936	93	2,6%	58.236	78
4 Bremen	3,8%	8.191	72	3,2%	3.752	95
5 Nordrhein-Westfalen	4,3%	206.816	82	2,6%	91.993	76
6 Hessen	3,8%	51.950	72	3,6%	50.632	107
7 Rheinland-Pfalz	4,8%	34.811	91	3,9%	46.520	117
8 Baden-Württemberg	4,0%	95.177	75	4,1%	97.613	122
9 Bayern	3,8%	103.584	71	3,7%	109.895	108
10 Saarland	7,4%	11.226	141	4,8%	16.001	143
11 Berlin	3,6%	58.204	68	2,8%	5.296	83
12 Brandenburg	8,4%	52.654	159	2,7%	16.626	81
13 Meckl.-Vorpommern	8,0%	40.096	151	3,3%	11.570	99
14 Sachsen	12,2%	183.859	231	4,9%	35.688	145
14 Sachsen-Anhalt	13,0%	92.215	246	4,6%	24.722	137
16 Thüringen	8,9%	52.670	168	4,3%	22.557	129
DEUTSCHLAND	5,3%	1.093.186	100	3,4%	609.140	100
West (ohne Berlin)	4,1%	613.488	77	3,3%	492.681	97
Ost (ohne Berlin)	10,7%	421.494	202	4,1%	111.163	120

Quelle: Zensus 2011 (revidiert Mai 2014)

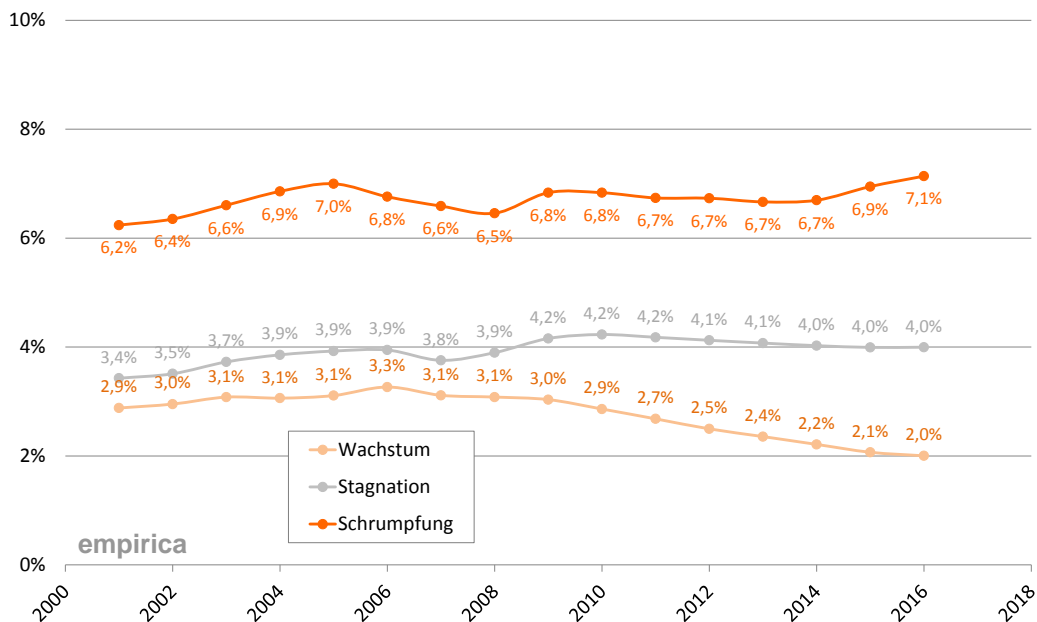
2.2 Regionale Unterschiede im Zeitablauf und Prognosen

Abbildung 3: Marktaktiver Leerstand in Ost und West 2001-16



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

Abbildung 4: Marktaktiver Leerstand in Wachstums- und Schrumpfungsregionen 2001-16



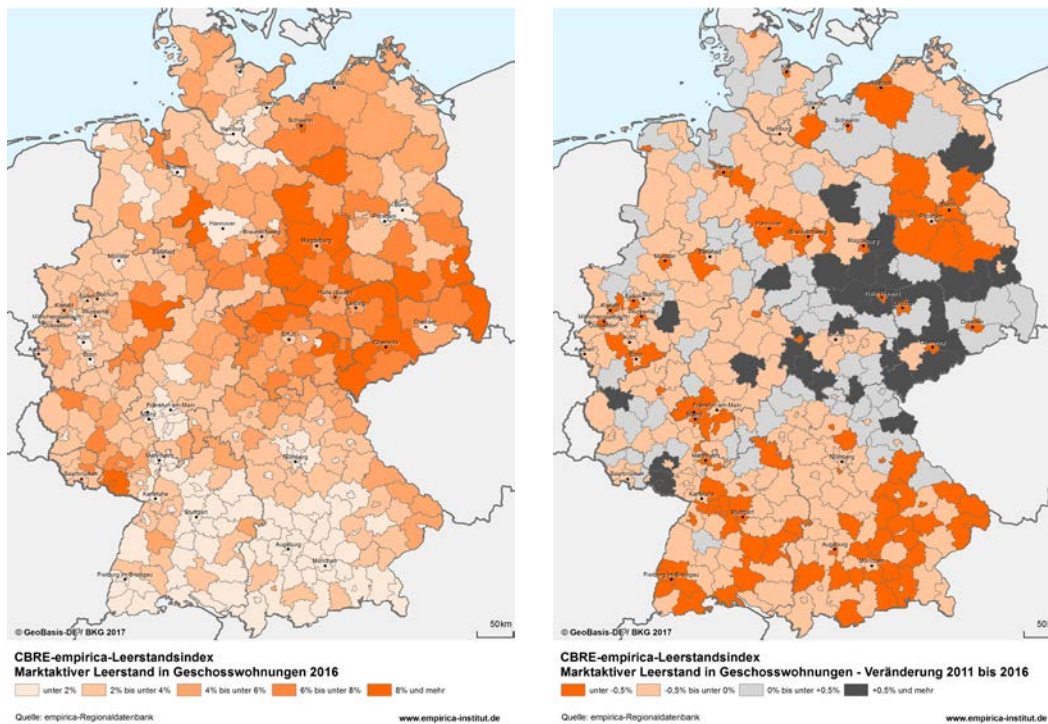
Veränderung Einwohnerzahl 2010-15 >+1% (<-1%) = Wachstum (Schrumpfung)

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

Karte 1: Marktaktiver Leerstand

Stand 2016

Veränderung 2011 – 2016



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

3. Methodik

3.1 Definition des marktaktiven Leerstandes

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 bezah-

len 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.

3.2 Datenbasis

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für mehr als 800.000 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 (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.

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.
-
- Prognose:** Bitte mailen Sie uns einmalig die Fünf-Jahres-Prognose (unterer/oberer Spannwert) zum Preis von 795 Euro zzgl. USt.
- 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	

Die Datenverarbeitung zum Zwecke der Kontaktaufnahme mit uns erfolgt nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a und b DSGVO auf Grundlage Ihrer freiwillig erteilten Einwilligung. Die für die Benutzung des Kontaktformulars von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden nach Erledigung der von Ihnen gestellten Anfrage bzw. nach Vertragserfüllung gelöscht.

Copyright: Die Daten des empirica-Blasenindex 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-Preisdatenbank“.