

# CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022 Zeitreihe 2009-2021

## 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 2022

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

<b>1.</b>	<b>Leerstand sinkt leicht um 4 Tsd. auf 607 Tsd. Wohnungen.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Ergebnisse im Überblick.....</b>	<b>3</b>
2.1	Deutschland und Bundesländer .....	3
2.2	Regionale Unterschiede im Zeitablauf und Prognosen.....	5
<b>3.</b>	<b>Methodik.....</b>	<b>6</b>
3.1	Definition des marktaktiven Leerstandes .....	6
3.2	Datenbasis.....	6
<b>4.</b>	<b>Bestellformular Kreisdaten.....</b>	<b>8</b>
	<b>EMPIRICA REGIO .....</b>	<b>9</b>
<b>1.</b>	<b>Wohnungsmarktreports direkt online kaufen .....</b>	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>empirica regio Marktstudio .....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Gebündelte Wohnungsmarktextpertise.....</b>	<b>9</b>

## 1. Leerstand sinkt leicht um 4 Tsd. auf 607 Tsd. Wohnungen

- **Trendumkehr: nach zweijährigem leichtem Anstieg fällt bundesweiter Leerstand wieder.**
- **Gegenüber 2020 sinkt der Leerstand um ca. 4 Tsd. auf 607 Tsd. Wohnungen.**
- **Niedrigste Leerstandsquoten in München (0,2 Prozent) gefolgt von Frankfurt/M., Münster und Freiburg (0,3 Prozent) sowie Ingolstadt (0,4 Prozent).**
- **Wiederholter Anstieg der Leerstandsquote in demographischen Schrumpfsregionen auf 7,4 Prozent.**
- **Höchste Quote in Pirmasens (9,3%) und Frankfurt/Oder (9,1%).**

Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbarer sind – lag Ende 2021 bei 2,8% oder rund 607.000 Einheiten (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 1). Das bedeutet einen Rückgang um etwa 4 Tsd. Einheiten gegenüber dem Vorjahr 2020 (rund 611 Tsd. Einheiten). Damit erlischt bereits nach einer zweijährigen Marktentspannung mit leicht zunehmenden Leerständen das Licht am Ende des Tunnels und die Knappheit nimmt wieder zu.

Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine ‘Ruinen’ oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben für den totalen Leerstand auf Basis fortgeschriebener Daten des letzten Zensus fallen daher höher aus. Demnach summierte sich der totale Leerstand Ende 2021 auf 1,18 Millionen Geschosswohnungen sowie weitere 0,55 Millionen Wohnungen in Eigenheimen. Damit wären derzeit rund fünf von zehn leerstehenden Geschosswohnungen nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand.

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 6,2 Prozent immer noch deutlich höher als im Westen mit 2,1 Prozent (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 7,4 Prozent. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 1,4 Prozent und ist damit weiterhin weit entfernt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich derzeit in der Stadt München (0,2 Prozent; vgl. Tabelle 1), gefolgt von Frankfurt/M., Münster und Freiburg (je 0,3 Prozent) sowie Ingolstadt (0,4 Prozent). Am anderen Ende der Skala stehen im Westen Pirmasens (9,3%) und Frankfurt/Oder (9,1%) sowie Chemnitz (9,0 Prozent) im Osten. Dr. Braun: „Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In Leipzig ist die Leerstandsquote in den letzten fünf Jahren seit 2016 um 2,2 Prozentpunkte geschrumpft. Hohe Rückgänge gibt es auch in Kaufbeuren (-1,2 Punkte), Flensburg (-0,9 Punkte) sowie in

Offenbach/M. und Brandenburg a.d. Havel (je -0,7 Punkte). Bedeutende Zuwächse von rund einem Prozentpunkt oder mehr weisen dagegen Dessau-Roßlau (+1,8 Punkte), Frankfurt/Oder (+1,2 Punkte) sowie Gera (+0,8 Punkte) auf. Auf den Plätzen vier und fünf folgen hier die Städte Chemnitz sowie Cottbus (je +0,4 Punkte).“

**Tabelle 1: Städteranking 2021**

<b>Höchste Quote</b>			<b>Niedrigste Quote</b>		
Stadt	Quote 2021 Prozent	Veränderung 2016-21 Prozentpunkte	Stadt	Quote 2021 Prozent	Veränderung 2016-21 Prozentpunkte
Pirmasens (KS)	9,3%	0,3%	München (KS)	0,2%	0,0%
Frankfurt (Oder) (KS)	9,1%	1,2%	Frankfurt am Main (KS)	0,3%	-0,2%
Chemnitz (KS)	9,0%	0,4%	Münster (KS)	0,3%	-0,2%
Dessau-Roßlau (KS)	8,5%	1,8%	Freiburg im Breisgau (KS)	0,3%	-0,2%
Salzgitter (KS)	8,4%	-0,3%	Ingolstadt (KS)	0,4%	-0,2%

<b>Größter Zuwachs</b>			<b>Größter Rückgang</b>		
Stadt	Quote 2021 Prozent	Veränderung 2016-21 Prozentpunkte	Stadt	Quote 2021 Prozent	Veränderung 2016-21 Prozentpunkte
Dessau-Roßlau (KS)	8,5%	1,8%	Leipzig (KS)	2,5%	-2,2%
Frankfurt (Oder) (KS)	9,1%	1,2%	Kaufbeuren (KS)	3,1%	-1,2%
Gera (KS)	7,7%	0,8%	Flensburg (KS)	2,2%	-0,9%
Chemnitz (KS)	9,0%	0,4%	Offenbach am Main (KS)	0,6%	-0,7%
Cottbus (KS)	4,3%	0,4%	Brandenburg an der Havel (K)	4,6%	-0,7%

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

## Wohnungspolitisches Fazit

Die Mietmärkte der Schwarmstädte schienen zuletzt wieder aufatmen zu können, was sich in Mieten niederschlug, die langsamer als im Umland gestiegen sind. Außerdem waren die leicht zunehmenden Leerstände auf dem Weg zur Normalisierung. Angesichts steigender Zinsen, explodierter Materialpreise und neuer Zuwanderung deutet die kurzfristige Leerstandsentwicklung jedoch eine erneue Kehrtwende an. Auch mittelfristig dürfte die Wohnungsknappheit andauern: die Zuwanderungszahlen werden aufgrund des eklatanten Arbeitskräftemangels vieler Branchen weiter kräftig steigen, aber die Fertigstellungsstatistik wegen der heute nicht begonnenen Neubauten auf Sicht von eher 3 als 2 Jahren einbrechen.

Allerdings dürften die Zeiten der starken Zuzüge in die Kernstädte erstmal vorbei sein. Dies zeigen nicht zuletzt die seit Jahren zunehmende Abwanderung junger Familien ins Umland sowie eine allmählich rückläufige Landflucht bei Studierenden oder Berufseinsteigern. Und auch die ukrainischen Flüchtlinge scheinen sich gleichmäßiger übers Land zu verteilen als frühere Auslandszuwanderungen. So gesehen bleibt Hoffnung, dass sich die zuletzt immer größer gewordenen Unterschiede im Wohnungsleerstand zwischen Stadt, Land und Umland künftig wieder etwas annähern.

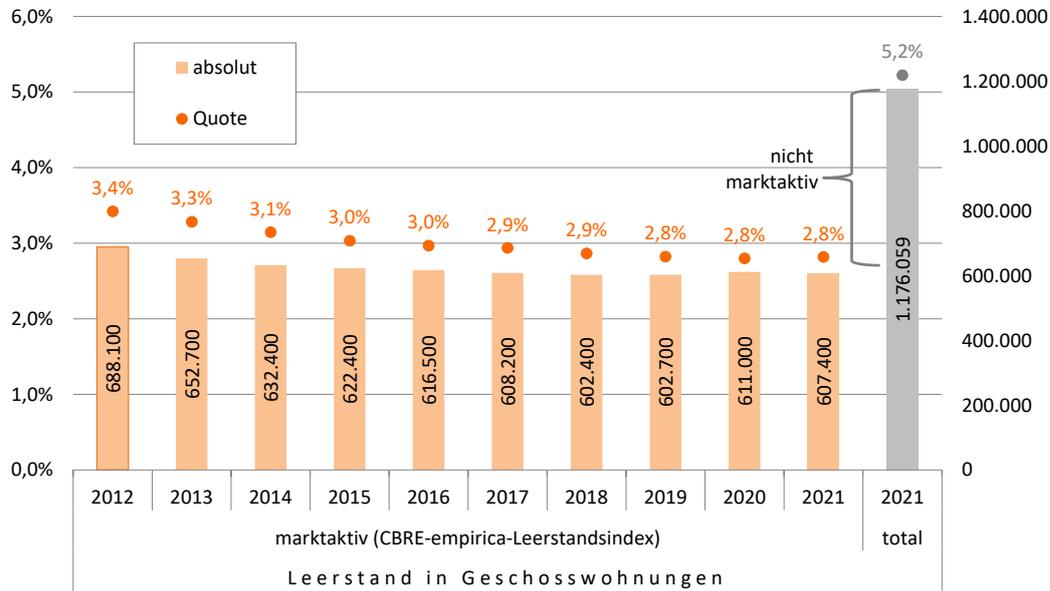
## Datenquelle

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 920.000 Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2021) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

## 2. Ergebnisse im Überblick

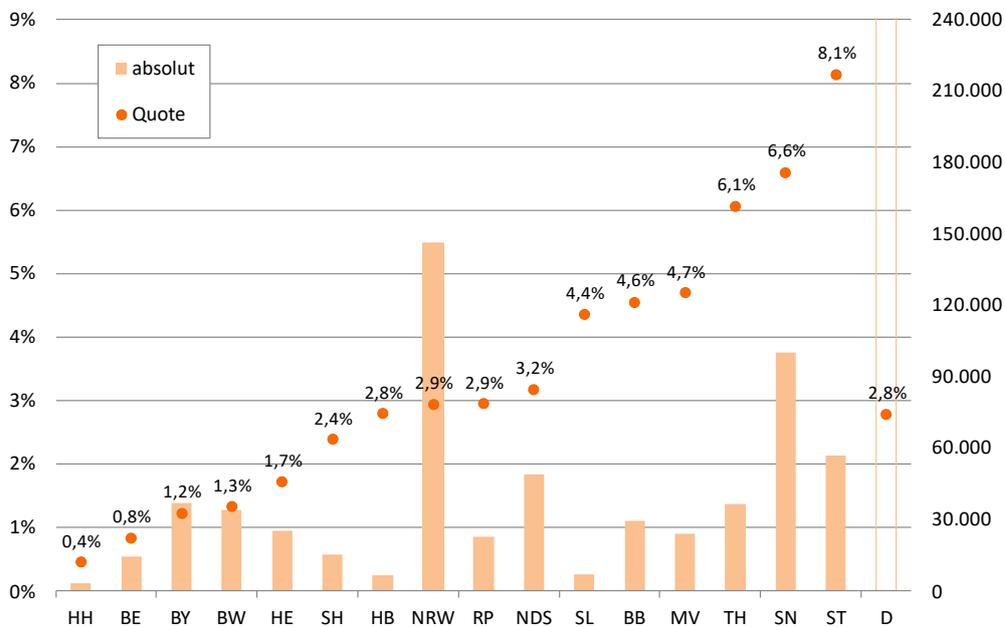
### 2.1 Deutschland und Bundesländer

Abbildung 1: Totaler und marktaktiver Leerstand, Deutschland 2012-21



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012-21, „2021 total“ = fortgeschriebener Zensus 2011

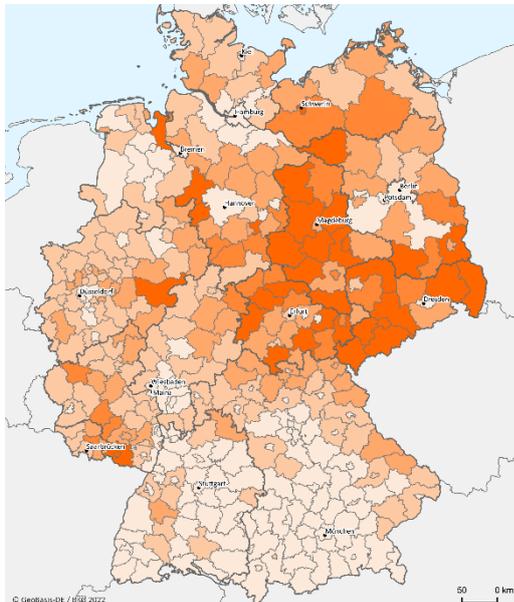
Abbildung 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2021



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

**Karte 1: Marktaktiver Leerstand**

Stand 2021



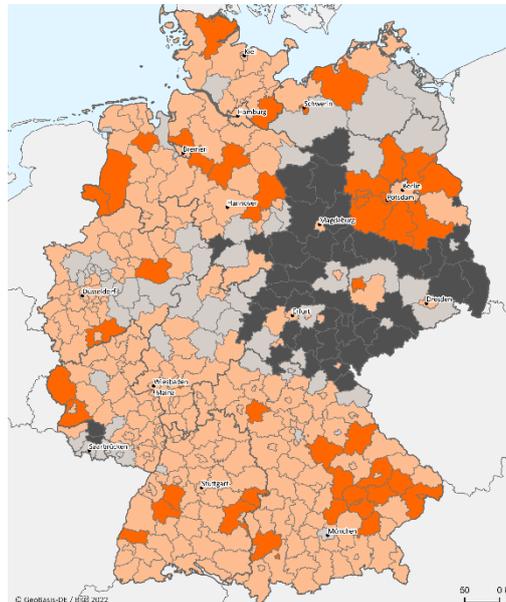
**CBRE-empirica-Leerstandsindex**  
**Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2021**

unter 2%
  2% bis unter 4%
  4% bis unter 6%
  6% bis unter 8%
  8% und mehr

Quelle: empirica-Regionale Bank (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistik Bundes, 2018-2021, Stand 1. März 2021, © 2021 empirica-leerstandsindex)

empirica

Veränderung 2016-21



**CBRE-empirica-Leerstandsindex**  
**Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen - Veränderung 2016 bis 2021**

unter -0,5 Prozentpunkte
  -0,5 bis unter 0 Prozentpunkte
  0 bis unter 0,5 Prozentpunkte
  0,5 Prozentpunkte und mehr

Quelle: empirica-Regionale Bank (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistik Bundes, 2016-2021, Stand 1. März 2021, © 2021 empirica-leerstandsindex)

empirica

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

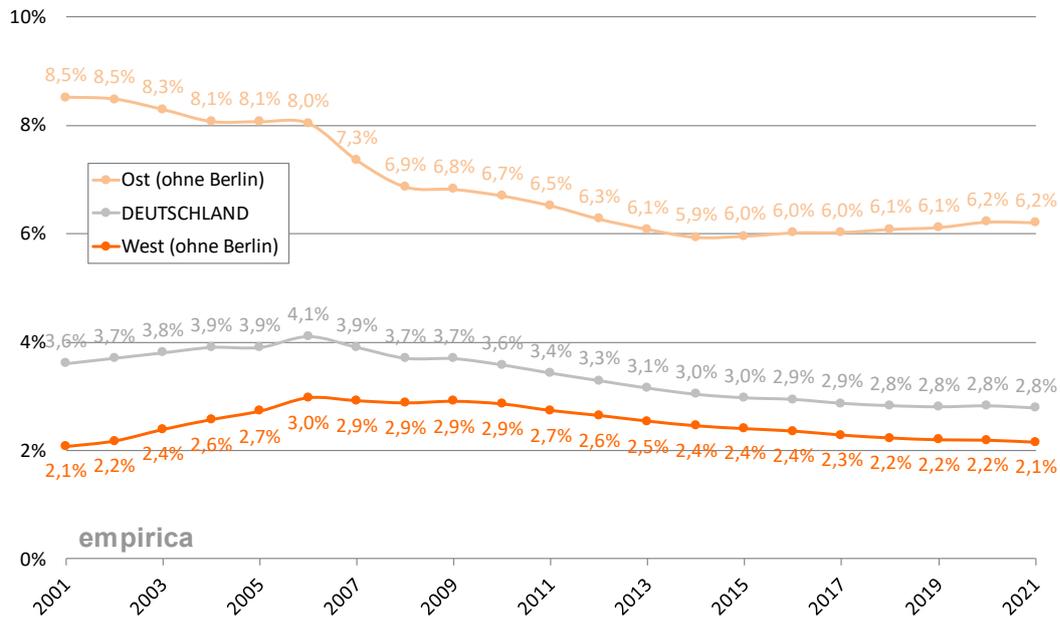
**Tabelle 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2017-21**

Bundesland	Leerstandsquote in %					Anzahl Geschosswohnungen				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Schleswig-Holstein	2,6%	2,5%	2,5%	2,5%	2,4%	15.900	15.500	15.900	15.700	15.400
Hamburg	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	3.800	3.600	3.500	3.400	3.400
Niedersachsen	3,3%	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	49.200	48.900	49.300	49.300	48.800
Bremen	2,8%	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	6.100	6.000	6.100	6.200	6.300
Nordrhein-Westfalen	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,9%	148.100	146.800	146.500	147.300	146.200
Hessen	1,9%	1,8%	1,8%	1,7%	1,7%	26.600	25.800	25.200	25.300	25.200
Rheinland-Pfalz	3,1%	3,1%	3,0%	3,0%	2,9%	23.400	23.000	22.800	23.000	22.900
Baden-Württemberg	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%	1,3%	37.300	35.500	34.300	34.600	34.100
Bayern	1,4%	1,3%	1,3%	1,3%	1,2%	39.300	37.400	37.300	37.300	37.000
Saarland	4,2%	4,2%	4,3%	4,4%	4,4%	6.400	6.600	6.800	6.900	6.800
Berlin	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	15.300	13.200	13.400	15.500	14.400
Brandenburg	4,9%	4,9%	4,7%	4,7%	4,6%	31.100	31.000	30.300	30.300	29.400
Mecklenburg-Vorpommern	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,7%	24.200	24.500	24.500	24.500	24.200
Sachsen	6,4%	6,4%	6,4%	6,6%	6,6%	96.200	96.600	97.400	99.600	100.300
Sachsen-Anhalt	7,5%	7,7%	7,8%	8,1%	8,1%	52.300	53.800	54.600	56.500	56.700
Thüringen	5,5%	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%	33.000	34.200	34.800	35.600	36.300
<b>DEUTSCHLAND</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>608.200</b>	<b>602.400</b>	<b>602.700</b>	<b>611.000</b>	<b>607.400</b>
West (ohne Berlin)	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,1%	356.100	349.100	347.700	349.000	346.100
Ost (ohne Berlin)	6,0%	6,1%	6,1%	6,2%	6,2%	236.800	240.100	241.600	246.500	246.900
Wachstumsregionen	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%	195.600	184.000	180.300	181.300	177.100
Schrumpfungsregionen	6,9%	7,1%	7,2%	7,4%	7,4%	205.300	211.700	215.300	220.900	223.600

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

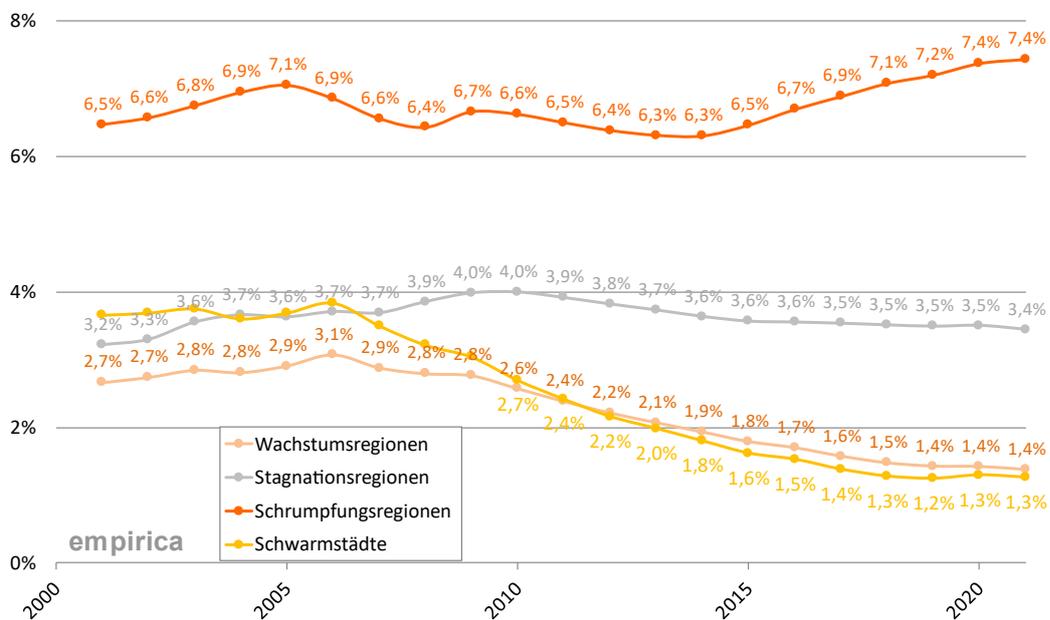
## 2.2 Regionale Unterschiede im Zeitablauf und Prognosen

Abbildung 3: Marktaktiver Leerstand in Ost und West 2001-21



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Leerstandsindex (2001-08)

Abbildung 4: Marktaktiver Leerstand in Wachstums- und Schrumpfsregionen 2001-21



Veränderung Einwohnerzahl 2015-2021 >+1% (<-1%) = Wachstum (Schrumpfung)

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Leerstandsindex (2001-08)

### 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 leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende 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.

#### 3.2 Datenbasis

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für mehr als 920.000 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 leerstehenden Geschosswohnungen in Deutschland durch Hochrechnung am Gesamtbestand ermittelt werden.

#### 4. Bestellformular Kreisdaten

## Bestellung: CBRE-empirica-Leerstandsindex

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 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	

- Bitte richten Sie mir einen kostenlosen Testzugang zum [empirica regio Marktstudio](#) ein.

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 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“.

## EMPIRICA REGIO

### 1. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://empirica-regio.de/report/)

### 2. empirica regio Marktstudio

**Ein Zugang:** Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

**Alle Daten:** Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

**Keine Recherche:** Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.



Für einen unverbindlichen Testzugang kontaktieren Sie uns

[www.empirica-regio.de](https://www.empirica-regio.de)

[info@empirica-regio.de](mailto:info@empirica-regio.de)

+49 (30) 884 795 - 0

### 3. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.