

CBRE-empirica-Leerstandsindex 2021 Zeitreihe 2009-2020

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 2021

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.	Leerstand steigt leicht um 8 Tsd. auf 611 Tsd. Wohnungen	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.....	6
4.	Bestellformular Kreisdaten.....	8
EMPIRICA REGIO		9
1.	Wohnungsmarktreports direkt online kaufen	9
2.	empirica regio Marktstudio	9
3.	Gebündelte Wohnungsmarktexpertise.....	9

1. Leerstand steigt leicht um 8 Tsd. auf 611 Tsd. Wohnungen

- **Bundesweiter Leerstand steigt leicht um ca. 8 Tsd. auf 611 Tsd. Wohnungen.**
- **Marktaktiver Leerstand in Wachstumsregionen stagniert bei 1,4 Prozent.**
- **Niedrigste Leerstandsquoten in München und Frankfurt/M. (je 0,2 Prozent) sowie Münster (0,3 Prozent), Freiburg und Ingolstadt (je 0,4 Prozent).**
- **Wiederholter Anstieg in Schrumpfsregionen auf nunmehr 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 2020 bei 2,8% oder rund 611.000 Einheiten (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 1). Das bedeutet einen leichten kleinen Anstieg um bundesweit etwa 8.000 Einheiten gegenüber dem Vorjahr 2019 (rund 602.700 Einheiten), aber immer noch einen Rückgang um ca. 136.000 im langfristigen Vergleich über zehn Jahre (rund 747.000 im Jahr 2010). In Folge der Binnenwanderung stieg der Leerstand bislang fast ausschließlich in den ländlichen Wegzugsregionen. In den Wachstumsregionen war der Leerstand dagegen über Jahre hinweg immer rückläufig. Dieses Blatt hat sich nun im Corona-Jahr gewendet. Erstmals seit dem Jahr 2006 steigt der Leerstand jetzt sogar in den Schwarmstädten an: von 98.000 im Vorjahr auf nunmehr 102.000 Wohnungen im Jahr 2020.

Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine 'Ruinen' oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben für den totalen Leerstand auf Basis des letzten Zensus fallen daher höher aus. Im Jahr 2011 summierte sich der totale Leerstand auf 1,11 Millionen Geschosswohnungen sowie 0,6 Millionen Wohnungen in Eigenheimen (vgl. Tabelle 3). Damit waren im Jahr 2011 gut vier 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% immer noch deutlich höher als im Westen mit 2,2% (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 mittlerweile 7,4%. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 1,4% und ist damit weiterhin weit entfernt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich derzeit in den Städten München und Frankfurt/M. (je 0,2%; vgl. Tabelle 1) sowie Münster (0,3%), Freiburg und Ingolstadt (je 0,4%). Am anderen Ende der Skala stehen Pirmasens (9,3%) und Frankfurt/Oder (9,1%). Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In Leipzig ist die Leerstandsquote in den letzten fünf Jahren seit 2015 um 2,6 Prozentpunkte geschrumpft.

Hohe Rückgänge gibt es auch in Salzgitter (-1,4 Punkte), Kaufbeuren (-1,0 Punkte), Flensburg (-0,9 Punkte) und Potsdam (-0,8 Punkte). Bedeutende Zuwächse von einem Prozentpunkt oder mehr weisen Dessau-Roßlau (+2,0 Punkte), Frankfurt/Oder (+1,3 Punkte) sowie Gera (+1,1 Punkte) auf. Auf den Plätzen vier und fünf folgen hier die Städte Eisenach sowie Emden (+0,6 bzw. +0,4 Punkte).

Tabelle 1: Städteranking 2020

Höchste Quote			Niedrigste Quote		
Stadt	Quote 2020 Prozent	Veränderung 2015-20 Prozentpunkte	Stadt	Quote 2020 Prozent	Veränderung 2015-20 Prozentpunkte
Pirmasens (KS)	9,3%	0,0%	München (KS)	0,2%	0,0%
Frankfurt (Oder) (KS)	9,1%	1,3%	Frankfurt am Main (KS)	0,2%	-0,3%
Chemnitz (KS)	8,9%	0,4%	Münster (KS)	0,3%	-0,2%
Schwerin (KS)	8,5%	0,1%	Freiburg im Breisgau (KS)	0,4%	-0,2%
Dessau-Roßlau (KS)	8,4%	2,0%	Ingolstadt (KS)	0,4%	-0,2%

Größter Zuwachs			Größter Rückgang		
Stadt	Quote 2020 Prozent	Veränderung 2015-20 Prozentpunkte	Stadt	Quote 2020 Prozent	Veränderung 2015-20 Prozentpunkte
Dessau-Roßlau (KS)	8,4%	2,0%	Leipzig (KS)	2,7%	-2,6%
Frankfurt (Oder) (KS)	9,1%	1,3%	Salzgitter (KS)	8,4%	-1,4%
Gera (KS)	7,5%	1,1%	Kaufbeuren (KS)	3,4%	-1,0%
Eisenach (KS)	8,1%	0,6%	Flensburg (KS)	2,4%	-0,9%
Emden (KS)	5,0%	0,4%	Potsdam (KS)	0,5%	-0,8%

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Wohnungspolitisches Fazit

Die Mieten in den Schwarmstädten wachsen schon seit drei Jahren langsamer als im Umland. Nun deutet auch die Entwicklung der Leerstände auf eine mögliche Trendwende, jedoch verzerrt das Corona-Jahr die Statistik. So ist die Einwohnerzahl vieler Städte im Jahr 2020 aufgrund der durch die Corona Pandemie verhinderten Zuwanderung aus dem Ausland im Saldo gesunken. Sobald die Pandemie besser beherrschbar wird und die Reisebeschränkungen vollends aufgehoben werden, werden die Zuwanderungszahlen unter anderem aufgrund des eklatanten Arbeitskräftemangels in vielen Branchen wieder kräftig steigen.

Dennoch dürften die Zeiten der starken Zuzüge in die Kernstädte erstmal vorbei sein. Dies zeigt nicht zuletzt die seit Jahren zunehmende Suburbanisierung. Aber nicht nur die Nachfrageseite entlastet die urbanen Wohnungsmärkte. Auch auf der Angebotsseite hat sich viel getan: Mittlerweile werden in den Schwarmstädten doppelt so viele Wohnungen neu gebaut als noch vor zehn Jahren. Eine Entlastung ist daher zumindest mittelfristig sehr wahrscheinlich. Dann wird wieder verstärkt die Qualität der angebotenen und neu gebauten Wohnungen im Vordergrund stehen. Schlechte Qualitäten stehen nämlich jetzt bereits leer.

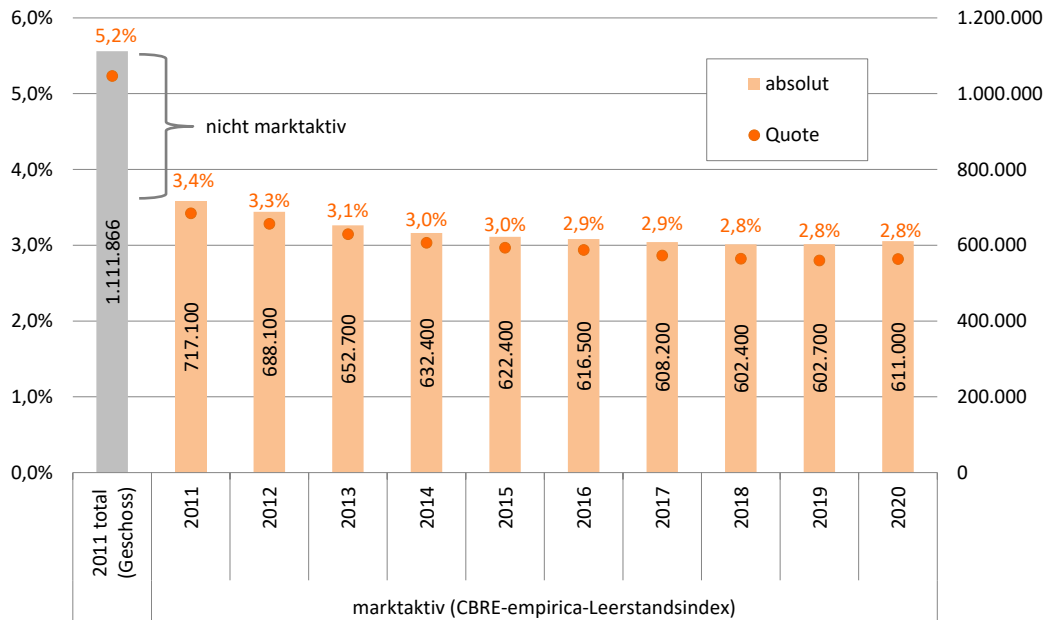
Datenquelle

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 722.000 Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2020) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

2. Ergebnisse im Überblick

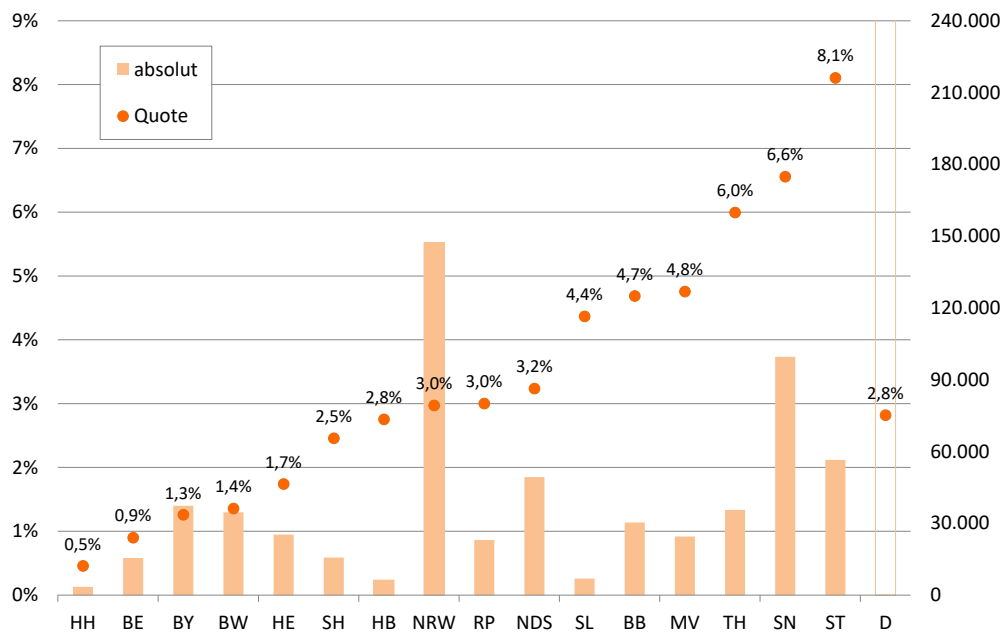
2.1 Deutschland und Bundesländer

Abbildung 1: Totaler und marktaktiver Leerstand, Deutschland 2011-20



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011-20, 2011 total auf Basis Zensus 2011

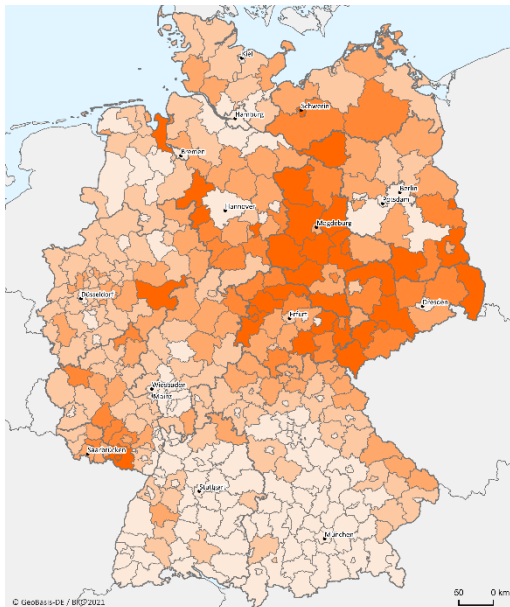
Abbildung 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2020



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Karte 1: Marktaktiver Leerstand

Stand 2020



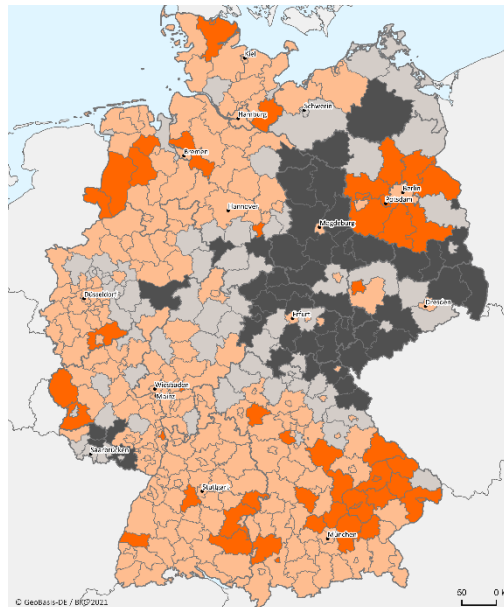
CBRE-empirica-Leerstandsindex
Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2020

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

Quelle: empirica-Regionalatlas (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stand 31.12.2019, Standorten bis 2016, Stand 31.12.2020)

empirica

Veränderung 2015-20



CBRE-empirica-Leerstandsindex
Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen - Veränderung 2015 bis 2020

unter -0,5%
 0,5 bis unter 0%
 0% bis unter +0,5%
 +0,5% und mehr

Quelle: empirica-Regionalatlas (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stand 31.12.2019, Standorten bis 2016, Stand 31.12.2020)

empirica

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

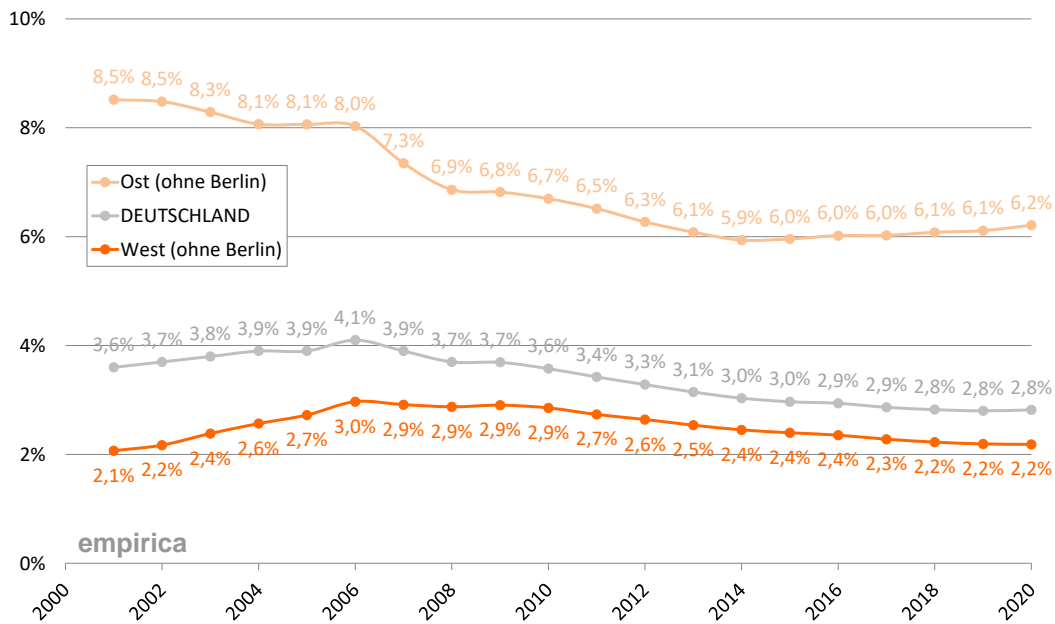
Tabelle 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2016-20

Bundesland	Marktaktiver Leerstand 2016-20									
	Leerstandsquote in %					Anzahl Geschosswohnungen				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
Schleswig-Holstein	2,6%	2,6%	2,5%	2,5%	2,5%	16.300	15.900	15.500	15.900	15.700
Hamburg	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	4.100	3.800	3.600	3.500	3.400
Niedersachsen	3,4%	3,3%	3,3%	3,3%	3,2%	49.400	49.200	48.900	49.300	49.300
Bremen	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%	2,8%	6.300	6.100	6.000	6.100	6.200
Nordrhein-Westfalen	3,1%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	148.400	148.100	146.800	146.500	147.300
Hessen	2,0%	1,9%	1,8%	1,8%	1,7%	27.500	26.600	25.800	25.200	25.300
Rheinland-Pfalz	3,2%	3,1%	3,1%	3,0%	3,0%	23.500	23.400	23.000	22.800	23.000
Baden-Württemberg	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%	39.200	37.300	35.500	34.300	34.600
Bayern	1,4%	1,4%	1,3%	1,3%	1,3%	40.700	39.300	37.400	37.300	37.300
Saarland	4,1%	4,2%	4,2%	4,3%	4,4%	6.300	6.400	6.600	6.800	6.900
Berlin	1,1%	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	17.900	15.300	13.200	13.400	15.500
Brandenburg	5,0%	4,9%	4,9%	4,7%	4,7%	31.200	31.100	31.000	30.300	30.300
Mecklenburg-Vorpommern	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	24.500	24.200	24.500	24.500	24.500
Sachsen	6,5%	6,4%	6,4%	6,4%	6,6%	97.700	96.200	96.600	97.400	99.600
Sachsen-Anhalt	7,3%	7,5%	7,7%	7,8%	8,1%	51.100	52.300	53.800	54.600	56.500
Thüringen	5,4%	5,5%	5,7%	5,8%	6,0%	32.400	33.000	34.200	34.800	35.600
DEUTSCHLAND	2,9%	2,9%	2,8%	2,8%	2,8%	616.500	608.200	602.400	602.700	611.000
West (ohne Berlin)	2,4%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	361.700	356.100	349.100	347.700	349.000
Ost (ohne Berlin)	6,0%	6,0%	6,1%	6,1%	6,2%	236.900	236.800	240.100	241.600	246.500
Wachstumsregionen	1,7%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	208.900	195.600	184.000	180.300	181.300
Schrumpfungsregionen	6,7%	6,9%	7,1%	7,2%	7,4%	199.800	205.300	211.700	215.300	220.900

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

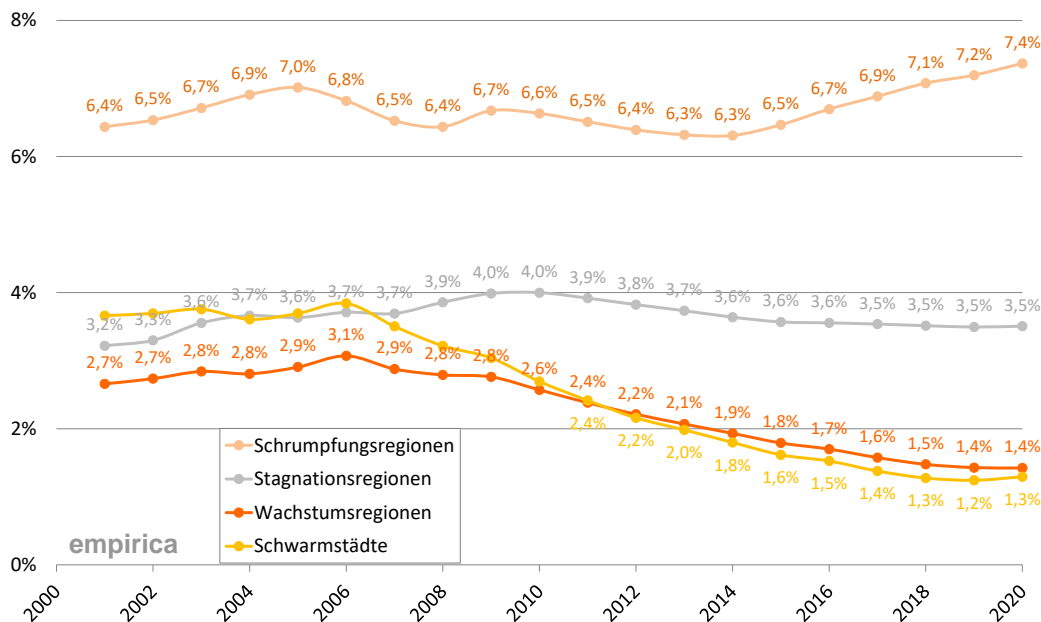
2.2 Regionale Unterschiede im Zeitablauf und Prognosen

Abbildung 3: Marktaktiver Leerstand in Ost und West 2001-20



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

Abbildung 4: Marktaktiver Leerstand in Wachstums- und Schrumpfungsregionen 2001-20



Veränderung Einwohnerzahl 2015-2020 >+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 angemessene **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 733.000 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 durch-

schnittliche 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

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://www.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

info@empirica-regio.de

+49 (30) 884 795 - 0

3. Gebündelte Wohnungsmarktextpertise

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.