

# CBRE-empirica-Leerstandsindex 2025

## Zeitreihe 2009-2024

### Ergebnisse und Methodik

Ansprechpartner:

empirica ag / empirica regio gmbh  
Dr. Reiner Braun  
braun@empirica-institut.de

CBRE GmbH  
Michael Schlatterer  
Michael.Schlatterer@cbre.com

Projektnummer:  
11017

Datum:  
Dezember 2025

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

[berlin@empirica-institut.de](mailto:berlin@empirica-institut.de)

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

[bonn@empirica-institut.de](mailto:bonn@empirica-institut.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Leerstand verringert sich stark um 45 Tsd. auf 522 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 Wohnungsmarktexpertise.....</b>	<b>9</b>

## 1. Leerstand verringert sich stark um 45 Tsd. auf 522 Tsd. Wohnungen

- **Zweitgrößter Rückgang seit über 20 Jahren**
- **Gegenüber 2023 sinkt der Leerstand um ca. 45 Tsd. auf 522 Tsd. Wohnungen.**
- **Niedrigste Leerstandsquoten in Freiburg, München und Frankfurt a. M. (je 0,1 Prozent) gefolgt von Münster und Darmstadt (je 0,2 Prozent).**
- **Sinkende Leerstandsquoten in 338 von 400 Landkreisen und kreisfreien Städten**
- **Höchste Quote in Dessau-Roßlau (7,6%) und Pirmasens (7,3%).**

Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind – lag Ende 2024 bei 2,2% oder rund 522 Tsd. Einheiten (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 1). Das bedeutet einen Rückgang um etwa 45 Tsd. Einheiten gegenüber dem Vorjahr 2023 (rund 567 Tsd. Einheiten). Nachdem letztes Jahr in 174 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte die Leerstandsquoten zum Vorjahr geschrumpft waren (44%), ist dies nunmehr in 338 Kreisen der Fall (85%).

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 2024 auf 963 Tsd. Geschosswohnungen sowie weitere 727 Tsd. Wohnungen in Eigenheimen. Verglichen damit wären derzeit gut fünf von zehn leerstehenden Geschosswohnungen nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand.

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 5,4 Prozent immer noch deutlich höher als im Westen mit 1,7 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 Schrumpfungsregionen stagniert der Leerstand und beträgt 6,9 Prozent. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 1,4 Prozent und ist damit weiter entfernt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt als je zuvor.

Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich derzeit in den Städten Freiburg, München und Frankfurt a. M. (je 0,1 Prozent; vgl. Tabelle 1), gefolgt von Münster und Darmstadt (je 0,2 Prozent). Am anderen Ende der Skala stehen im Westen Pirmasens (7,3%), sowie Dessau-Roßlau (7,6 Prozent) im Osten.

Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In Schwerin ist die Leerstandsquote in den letzten fünf Jahren seit 2019 um 2,5 Prozentpunkte geschrumpft. Hohe Rückgänge gibt es auch in Pirmasens (-2,0 Punkte), Leipzig und Frankfurt (Oder) (-1,9 Punkte) sowie Kaufbeuren (-1,5 Punkte). Zuwächse über die letzten 5 Jahre gibt es dagegen nur noch in Suhl (+1,0 Punkte) und Jena (+0,1 Punkte). Darauf folgen Karlsruhe, Frankenthal (Pfalz) und Kiel mit den geringsten **Verlusten**.

**Tabelle 1: Städteranking 2024**

Höchste Quote		Quote	Veränderung	Niedrigste Quote		Quote	Veränderung
		2024	2019-24			2024	2019-24
Stadt	Prozent	Prozentpunkte	Stadt	Prozent	Prozentpunkte	Stadt	Prozent
Dessau-Roßlau (KS)	7,6%	-0,4%	München (KS)	0,1%	-0,1%		
Pirmasens (KS)	7,3%	-2,0%	Frankfurt a. M.	0,1%	-0,1%		
Chemnitz (KS)	7,0%	-1,4%	Freiburg i. Br.	0,1%	-0,2%		
Salzgitter (KS)	6,8%	-1,3%	Münster (KS)	0,2%	-0,2%		
Frankfurt (Oder) (KS)	6,5%	-1,9%	Darmstadt (KS)	0,2%	-0,2%		

Größter Zuwachs		Quote	Veränderung	Größter Rückgang		Quote	Veränderung
		2024	2019-24			2024	2019-24
Stadt	Prozent	Prozentpunkte	Stadt	Prozent	Prozentpunkte	Stadt	Prozent
Suhl (KS)	4,3%	+1,0%	Schwerin (KS)	5,8%	-2,5%		
Jena (KS)	1,1%	+0,1%	Pirmasens (KS)	7,3%	-2,0%		
Karlsruhe (KS)	0,6%	-0,02%	Leipzig (KS)	0,9%	-1,9%		
Frankenthal (Pfalz) (KS)	1,4%	-0,02%	Frankfurt (Oder) (KS)	6,5%	-1,9%		
Kiel (KS)	1,4%	-0,02%	Kaufbeuren (KS)	2,0%	-1,5%		

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

### Wohnungspolitisches Fazit

Die Leerstandsentwicklung im Jahr 2024 war geprägt durch den Einbruch im Wohnungsneubau (gut 42 Tsd. Wohnungen weniger als 2023) bei weiterhin sehr hoher Nettozuwanderung aus dem Ausland (rund 430 Tsd. Menschen). Das Spiegelbild dieser Entwicklung: Die bis Ende 2021 noch spürbare, wenn auch nur allmähliche Normalisierung des Wohnungsmarktes wurde jetzt nicht nur nachfrageseitig, sondern auch angebotsseitig jäh gestoppt. In der Folge steigen die Neuvertragsmieten schneller denn je, der zinsbedingte Rückgang der Kaufpreise ist beendet und Käufer müssen in vielen lokalen Märkten wieder mit steigenden Preisen rechnen.

Für die weitere Entwicklung bis 2027 ist eine Verschärfung dieser Lage zu erwarten. Die Außenzuwanderung dürfte sich zwar weiter beruhigen. Aber die Binnenwanderung wirkt kaum noch entlastend: Junge Familien finden wegen der fehlenden Neubauten selbst im weiteren Umland kaum noch Ausweichmöglichkeiten vor den hohen Mieten und Kaufpreisen in den Schwarmstädten. Aber die Zahl der fertiggestellten Wohnungen dürfte zeitverzögert zum Zins- und Kostenschock der letzten drei Jahre wegen der nicht begonnenen Neubauten noch weiter einbrechen. Damit sind eine zunehmende Verknappung und in der Folge weitere Preisanstiege vorprogrammiert. Lediglich die zuletzt kräftig gestiegenen Einkommen liefern jetzt noch eine gewisse Entlastung.

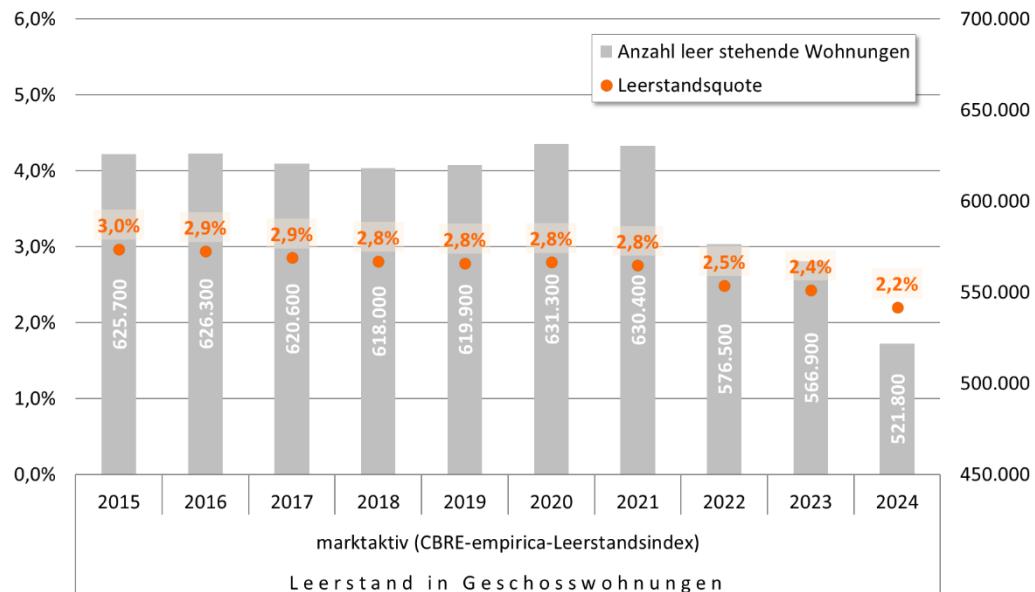
### Datenquelle

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit jährlichen Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten von CBRE (ca. 864.000 Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2024) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

## 2. Ergebnisse im Überblick

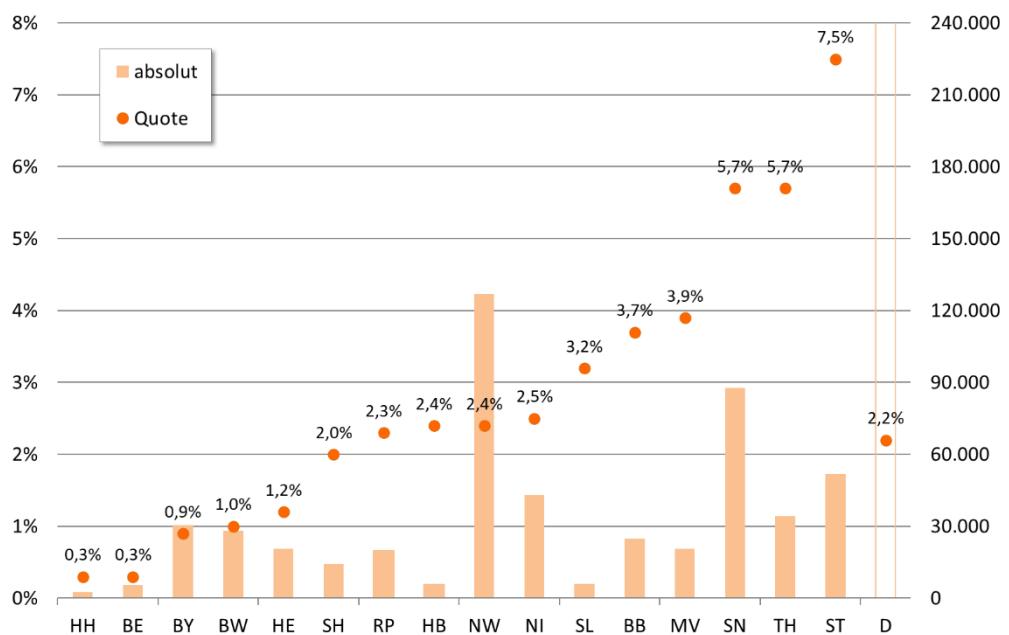
### 2.1 Deutschland und Bundesländer

Abbildung 1: Marktaktiver Leerstand, Deutschland 2015-24



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2015-24

Abbildung 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2024



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

## Karte 1: Marktaktiver Leerstand

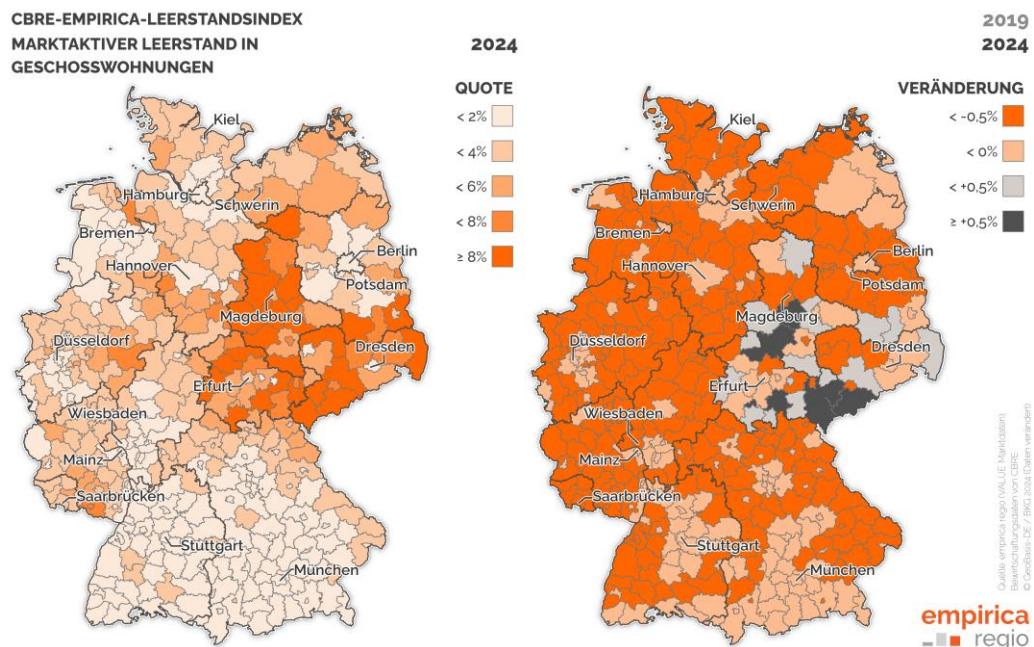


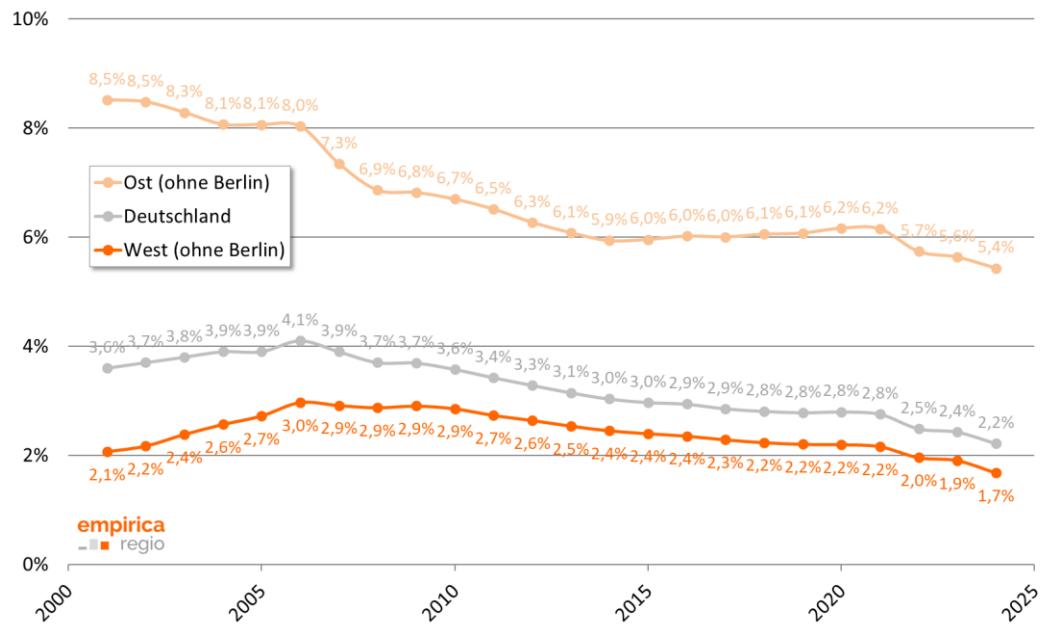
Tabelle 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2020-24

Bundesland	Marktaktiver Leerstand 2020-24									
	Leerstandsquote in %					Anzahl Geschosswohnungen				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Schleswig-Holstein	2,5%	2,4%	2,2%	2,2%	2,0%	16.300	16.100	15.100	14.900	14.100
Hamburg	0,5%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	3.500	3.500	2.900	2.600	2.500
Niedersachsen	3,2%	3,2%	2,9%	2,9%	2,5%	52.400	52.400	48.900	48.700	43.000
Bremen	2,7%	2,8%	2,5%	2,4%	2,4%	6.400	6.500	5.900	5.700	5.600
Nordrhein-Westfalen	3,0%	2,9%	2,7%	2,7%	2,4%	153.900	153.700	142.800	141.000	126.800
Hessen	1,8%	1,8%	1,5%	1,5%	1,2%	28.000	28.300	25.400	24.700	20.600
Rheinland-Pfalz	3,0%	3,0%	2,7%	2,6%	2,3%	24.600	24.700	23.000	22.600	19.800
Baden-Württemberg	1,4%	1,3%	1,2%	1,1%	1,0%	37.300	37.000	32.800	31.100	28.100
Bayern	1,3%	1,3%	1,1%	1,1%	0,9%	40.300	40.100	36.200	35.200	30.400
Saarland	4,4%	4,3%	4,1%	4,0%	3,2%	7.700	7.800	7.500	7.400	5.900
Berlin	0,9%	0,8%	0,3%	0,3%	0,3%	15.600	14.500	6.000	6.100	5.400
Brandenburg	4,7%	4,5%	4,1%	4,0%	3,7%	30.900	30.300	27.900	27.300	25.000
Mecklenburg-Vorpommern	4,8%	4,7%	4,4%	4,3%	3,9%	24.700	24.500	22.900	22.500	20.700
Sachsen	6,5%	6,5%	6,0%	5,9%	5,7%	98.100	98.700	91.700	89.200	87.800
Sachsen-Anhalt	8,1%	8,1%	7,7%	7,7%	7,5%	56.100	56.300	53.200	53.400	51.700
Thüringen	6,0%	6,0%	5,7%	5,7%	5,7%	35.600	36.100	34.500	34.400	34.300
<b>DEUTSCHLAND</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,2%</b>	<b>631.300</b>	<b>630.400</b>	<b>576.500</b>	<b>566.900</b>	<b>521.800</b>
West (ohne Berlin)	2,2%	2,2%	2,0%	1,9%	1,7%	370.300	370.000	340.400	334.000	296.900
Ost (ohne Berlin)	6,2%	6,2%	5,7%	5,6%	5,4%	245.400	245.900	230.200	226.800	219.500
Wachstumsregionen	2,0%	1,9%	1,6%	1,6%	1,4%	310.500	306.500	269.000	259.700	231.400
Schrumpfungsregionen	3,8%	3,8%	3,5%	3,4%	3,1%	179.600	180.200	168.500	167.100	151.700

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

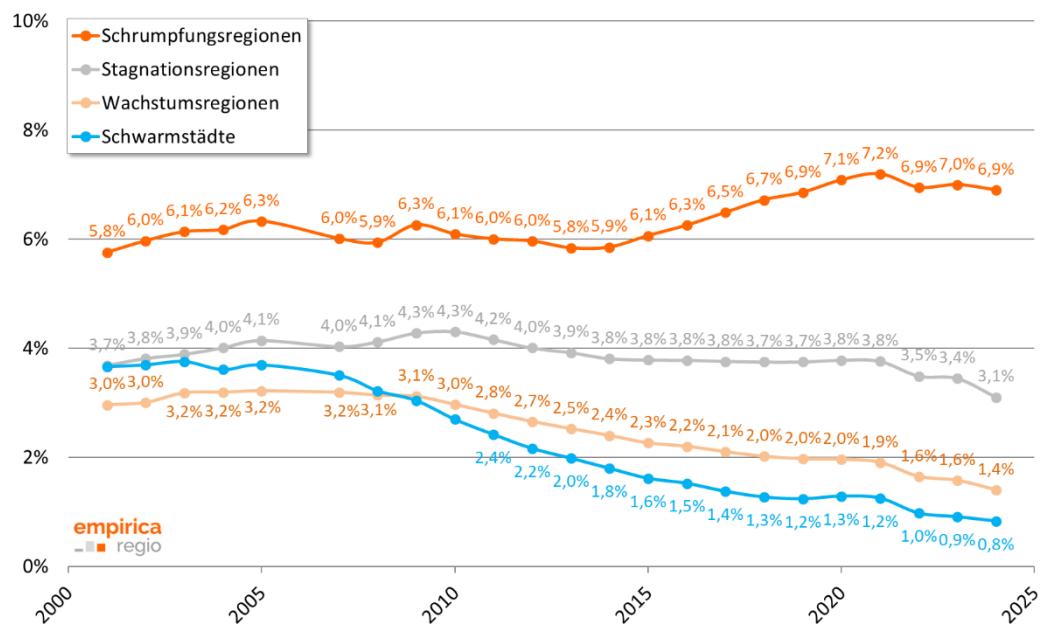
## 2.2 Regionale Unterschiede im Zeitablauf und Prognosen

Abbildung 3: Marktaktiver Leerstand in Ost und West 2001-24



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Leerstandsindex (2001-24)

Abbildung 4: Marktaktiver Leerstand in Wachstums- und Schrumpfungsregionen 2001-24



Veränderung Einwohnerzahl 2019-2024 >+1% (<-1%) = Wachstum (Schrumpfung)

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-Leerstandsindex (2001-24)

### 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 864.000 Wohneinheiten). Diese werden angereichert durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen. Die resultierenden Leerstandquoten werden am Gesamtbestand aller Geschosswohnungen hochgerechnet. **Da die Zahl der Geschosswohnungen infolge der 2022er Zensuserhebung bei destatis korrigiert wurde, haben wir auch die Zeitreihe der**

Bestände zurück bis zum letzten Zensus 2011 korrigiert. Dadurch ergeben sich rückwirkend Änderungen der absoluten Zahlen für die marktaktiven Leerstände – die Quoten bleiben jedoch unverändert.

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 aus der empirica Regionaldatenbank).

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. **Der marktaktive CBRE-empirica-Leerstandsindex ist daher nicht deckungsgleich mit dem marktaktiven Leerstand, wie ihn der Zensus 2022 ausweist.** Denn unser Index soll weiterhin eine jährliche Fortschreibung ermöglichen, was mit den einmaligen Zensusdaten nicht möglich wäre. Außerdem weicht unsere Definition von Leerstand von derjenigen beim Zensus leicht ab.

#### 4. Bestellformular Kreisdaten

### Bestellung: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Mail [info@empirica-regio.de](mailto:info@empirica-regio.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 895 Euro zzgl. USt.
  - Abo:** Bitte mailen Sie uns dieses Produkt in den kommenden Jahren unaufgefordert.  
Als Abonnement erhalten wir den Index und eine **Karte** jährlich zum Preis von insg. 850 statt 895 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 895 Euro zzgl. USt.
  - Prognose-Abo:** Bitte mailen Sie uns die Fünf-Jahres-Prognose (unterer/oberer Spannwert) in den kommenden Jahren unaufgefordert.  
Als Abonnement erhalten wir die Prognose jährlich zum Preis von insg. 850 statt 895 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 Landkreise, kreisfreie Städte und Gemeinden ab 10.000 Einwohner unter  
<https://shop.empirica-regio.de>

### 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 1.800 Indikatoren sowie Daten für mehr als 10.000 Gemeinden, 400 Kreise und zahlreichen Vergleichsregionen.

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



### 3. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert. Mit der empirica Regionaldatenbank als wichtigstes Produkt bündeln wir moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how zum Immobilienmarkt in einer Hand.