**CBRE-EMPIRICA-LEERSTANDSINDEX: BUNDESWEITER LEERSTAND VON GESCHOSSWOHNUNGEN STAGNIERT ERSTMALS SEIT 13 JAHREN**

* **Bundesweiter Leerstand bei 2,8 Prozent, das sind 603 Tsd. Geschosswohnungen.**
* **Marktaktiver Leerstand Ende 2019 in Wachstumsregionen sinkt auf 1,9%.**
* **Niedrigste Leerstandsquoten in München und Frankfurt/M. (je 0,2 Prozent) sowie Freiburg (0,3 Prozent), Münster und Darmstadt (je 0,4 Prozent).**
* **Wiederholter Anstieg der Leerstandsquote in Schrumpfungsregionen auf nunmehr 8,6%.**
* **Höchste Quote in Pirmasens (9,3%) und Chemnitz (8,4%).**

**Berlin, 21. Dezember 2020** – Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen in Deutschland. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten des Immobilienberatungsunternehmens CBRE (rund 733.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes.

**Dr. Reiner Braun**, stellv. Vorstand empirica ag: „Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind – lag Ende 2019 bei 2,8 Prozent oder rund 603.000 Einheiten. Damit ergibt sich bundesweit erstmals seit 13 Jahren kein Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Diese Trendwende dürfte sich in den kommenden Jahren verfestigen: Ende der Leerstandsreserven in Schwarmstädten, zunehmender Leerstand in ländlichen Wegzugsregionen.“

„Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine ´Ruinen´ oder dysfunktionalen Leerstände. Fortgeschriebene Zahlen auf Basis des Zensus für den totalen Leerstand im Jahr 2019 fallen daher höher aus und summieren sich auf 1,08 Millionen Geschosswohnungen sowie weiteren 0,39 Millionen Wohnungen in Eigenheimen. Damit sind gut vier von zehn leerstehenden Geschosswohnungen nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand“, führt **Dr. Braun** weiter aus.

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 6,1 Prozent immer noch deutlich höher als im Westen mit 2,2 Prozent. **Michael Schlatterer**, Senior Director Residential Valuation bei CBRE in Deutschland: „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. In Schrumpfungsregionen schwillt der Leerstand weiter an und beträgt derzeit 8,6 Prozent. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 1,9 Prozent und ist hier im 13. Jahr rückläufig (2006: 3,3 Prozent).“

**Städtevergleich 2019 und Veränderung 2014 bis 2019**



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2019

Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich derzeit in den Städten München und Frankfurt/M. (je 0,2 Prozent) sowie in Freiburg (0,3 Prozent), Münster und Darmstadt (je 0,4 Prozent). Am anderen Ende der Skala stehen Pirmasens (9,3%) und Chemnitz (8,4%). **Dr. Braun**: „Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In zwei Städten ist die Leerstandsquote seit 2014 um zwei Prozentpunkte oder mehr geschrumpft: Leipzig (-3,2 Punkte) und Salzgitter (-2,4 Punkte). Hohe Rückgänge gibt es auch in Kaufbeuren (-1,2 Punkte), Flensburg (-1,1 Punkte) und Passau (-1,0 Punkte). Bedeutende Zuwächse von knapp einem Prozentpunkt oder mehr weisen dagegen Dessau-Roßlau (+1,9 Punkte), Gera (+0,9 Punkte) sowie Frankfurt/Oder (+0,6 Punkte) auf. Auf den Plätzen vier und fünf folgen hier die westdeutschen Städte Coburg sowie Wilhelmshaven (je +0,3 Punkte).“

**Fazit:** Bis vor wenigen Jahren konnte in den Wachstumsregionen der Abbau von jährlich 25 bis über 30 Tausend Wohnungsleerständen noch einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Wohnungsmärkte leisten. Das ist jetzt vorbei, gegenüber 2018 konnten dort zuletzt jährlich nur noch rund vier Tausend Leerstände wiederbewohnt werden; die Reserven sind erschöpft. „Die städtischen Märkte brauchen daher dringend Neubau und dazu Bauland nahe den Haltepunkten des ÖPNV im Umland von Verdichtungsräumen “, folgert **Schlatterer**. Umgekehrt steigt der Leerstand in den Schrumpfungsregionen jährlich um rund vier Tausend Wohnungen an. „Das Leben auf dem Land muss daher wieder attraktiver gemacht werden“, fordert **Dr. Braun.**

Den vollständigen Report finden Sie [hier](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2019-v.pdf)

**Weitere Informationen zu CBRE:**

CBRE ist – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2019 – das größte globale Immobiliendienstleistungsunternehmen. Mit mehr als 90.000 Mitarbeitern in über 480 Büros steht CBRE Investoren und Immobiliennutzern als Partner für alle Immobilienbelange weltweit zur Seite. CBRE bietet ein breites Spektrum an integrierten Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie: von der strategischen, digitalen und technisch-wirtschaftlichen Beratung wie u. a. beim An- und Verkauf oder der An- und Vermietung, über die Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Portfolio-, Transaktions-, Projekt- und Facility-Management. CBRE bietet über alle Assetklassen hinweg maßgeschneiderte Beratung aus einer Hand.

Die CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), ist ein Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. www.cbre.de

**Weitere Informationen zu empirica:**

empirica ist ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Beratungsunternehmen. Das Unternehmen wurde 1990 in Bonn gegründet. Heute bestehen drei Büros mit Sitz in Berlin, Bonn und Leipzig. Zusammen beschäftigen die drei Büros rund 30 Mitarbeiter mit breiter Ausbildung und Erfahrung. www.empirica-institut.de

**Ansprechpartner:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| **Michael Schlatterer, MRICS** | **Dr. Reiner Braun** |
| **CBRE GmbH | Valuation Advisory Services** | **empirica ag** |
| **Senior Director Residential Valuation** | **Vorstandsmitglied** |
| **+49 30 726145156** | **+49 30 884 795-14** |
| michael.schlatterer@cbre.com  | braun@empirica-institut.de |

 |  |
|  |  |
| Folgen Sie uns auf Twitter: |  |
|

|  |  |
| --- | --- |
| **@cbregermany** | **@empirica\_inst** |

 |  |