

Pressemitteilung

CBRE-empirica-Leerstandsindex:

Leerstandsquote im achten Jahr rückläufig

Jetzt bundesweit bei 3,0% (Vorjahr 3,1%)

- **Marktaktiver Leerstand Ende 2014 in Wachstumsregionen nur 1,7%**
- **Niedrigste Leerstandsquote in München (0,4%) sowie Münster, Ingolstadt und Frankfurt/M. (je 0,6%), gefolgt von Hamburg (0,7%)**
- **Höchste Quote in Salzgitter (10,4%) und Chemnitz (9,2%).**
- **Abbau Leerstandsreserven gegenüber Vorjahr: rund 20 Tsd. Wohnungen**
- **Prognose: Bundesweiter Anstieg bis 2020 um rund 120.000 Wohnungen.**

Berlin, 3. Dezember 2015 – 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.

Dr. Reiner Braun, Vorstandsmitglied empirica ag: „Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind – lag Ende 2014 bei 3,0 % oder rund 632.000 Einheiten. Das sind gut 20.000 Einheiten weniger als noch im Jahr 2013 und gut 120.000 weniger als vor 5 Jahren. In den kommenden Jahren bis 2020 ist jedoch eher wieder mit einem Anstieg um etwa 120.000 Einheiten zu rechnen (mittleres Prognoseszenario) – 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. Damit ist gut jede dritte leer

stehende Geschosswohnung nicht unmittelbar disponibel und daher kein marktaktiver Leerstand“, führt **Dr. Braun** weiter aus.

Der marktaktive Leerstand in Geschosswohnungen liegt in Ostdeutschland (ohne Berlin) mit 5,9% immer noch deutlich höher als im Westen mit 2,4%. **Michael Schlatterer**, Teamleiter 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 Schrumpfungsbereichen stagniert der Leerstand seit Jahren und beträgt derzeit 5,3%. Demgegenüber liegt der Leerstand in Wachstumsregionen nur bei unterdurchschnittlichen 1,7% und ist hier im achten Jahr rückläufig (2006: 3,1%).“

Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich derzeit in den Städten München (0,4%) sowie Münster, Ingolstadt und Frankfurt/M. (je 0,6%). Am anderen Ende der Skala stehen Salzgitter (10,4%) und Chemnitz (9,2%). **Dr. Braun**: „Beeindruckend ist aber auch die Dynamik. In fünf Städten ist die Leerstandsquote seit 2009 um zwei oder mehr Prozentpunkte geschrumpft: Leipzig (-4,1 Punkte), Schwerin und Halle/Saale (-2,3 Punkte), Magdeburg (-2,2 Punkte) sowie Emden (-2,0 Punkte). Hohe Zuwächse von mehr als einem halben Prozentpunkt gab es dagegen in Pirmasens (+1,2 Punkte), Bremerhaven und Neustadt a.d. Weinst. (je +0,6 Punkte) sowie Kaufbeuren und Wilhelmshaven (je +0,5 Punkte).“

Höchste Quote			Niedrigste Quote		
Stadt	Quote 2014	Veränderung 2009-14	Stadt	Quote 2014	Veränderung 2009-14
Stadt	Prozent	Prozentpunkte	Stadt	Prozent	Prozentpunkte
Salzgitter	10,4%	-0,9	München	0,4%	-1,2
Chemnitz	9,2%	-1,6	Münster	0,6%	-1,1
Pirmasens	9,1%	+1,2	Frankfurt am Main	0,6%	-1,2
Schwerin	8,5%	-2,3	Ingolstadt	0,6%	-0,2
Halle (Saale)	8,2%	-2,3	Hamburg	0,7%	-0,3
Größter Zuwachs			Größter Rückgang		
Stadt	Quote 2014	Veränderung 2009-14	Stadt	Quote 2014	Veränderung 2009-14
Stadt	Prozent	Prozentpunkte	Stadt	Prozent	Prozentpunkte
Pirmasens	9,1%	+1,2	Leipzig	6,0%	-4,1
Bremerhaven	6,8%	+0,6	Schwerin	8,5%	-2,3
Neustadt a.d. Weinstr.	3,7%	+0,6	Halle (Saale)	8,2%	-2,3
Kaufbeuren	4,7%	+0,5	Magdeburg	5,5%	-2,2
Wilhelmshaven	5,8%	+0,5	Emden	4,9%	-2,0

Fazit: Der Abbau von Leerstandsreserven hat in der jüngsten Vergangenheit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes geleistet. In den prosperierenden Wachstumsregionen sind diese Reserven nun aber ausgeschöpft: „Diese Märkte brauchen daher noch dringlicher als bisher den Neubau“, folgert **Michael Schlatterer**.

Das gilt erst recht, falls sich die Flüchtlinge ebenfalls auf die beliebten Stadtregionen konzentrieren sollten. In den ländlichen Regionen werden die künftigen Leerstände dagegen deutlich ansteigen: „Außerhalb der Wachstumsregionen haben wir heute schon mehr als 450.000 marktaktive Leerstände, bis 2020 könnte die Zahl auf über 650.000 ansteigen (pessimistisches Prognoseszenario)“, ergänzt **Dr. Braun**. „Häufig dürfte die Zuwanderung von Flüchtlingen die vermutlich letzte Chance sein, Wohnungen, Schulen und andere Infrastruktur in den Schrumpfungsregionen aus ihrem Dornröschenschlaf zu befreien“.

Weitere Informationen zu empirica:

empirica ist ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Beratungsunternehmen. Das Unternehmen wurde 1990 in Bonn gegründet. Heute bestehen drei Büros. Die empirica ag hat ihren Sitz in Berlin und eine Zweigniederlassung in Bonn, die komet-empirica gmbh hat sich in Leipzig eingerichtet. Zusammen beschäftigen die drei Büros rund 25 Mitarbeiter mit breiter Ausbildung und Erfahrung. www.empirica-institut.de

Weitere Informationen zu CBRE:

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), das Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien, ist das - in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2014 - weltweit größte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit über 70.000 Mitarbeitern in über 400 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer von gewerblichen Immobilien. Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten,



weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Köln, Hamburg, München, Nürnberg und Stuttgart. www.cbre.de

Ansprechpartner:

empirica ag

Dr. Reiner Braun

Vorstandsmitglied

T +49 30 884 795-14

braun@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

Folgen Sie uns auf Twitter: @empirica_inst

CBRE GmbH

Michael Schlatterer

Team Leader Residential Valuation

T +49 30 726154156

M +49 151 15150526

michael.schlatterer@cbre.com

www.cbre.de

Folgen Sie uns auf Twitter: @cbregermany