

# Wohnungsleerstände in Deutschland: Regionale Besonderheiten und Auswirkungen

Umgang mit Wohnungsleerstand in der Städtebauförderung  
Aschersleben, 09.03.2023

Philipp Schwede

# Inhalt

1. Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Deutschland
2. Regionale Entwicklung und Unterschiede
3. Erklärungsvariablen und Ursachen für Leerstand
4. Zukünftige Entwicklung
5. Umgang mit Leerstand

- 1. Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Deutschland**
2. Regionale Entwicklung und Unterschiede
3. Erklärungsvariablen und Ursachen für Leerstand
4. Zukünftige Entwicklung
5. Umgang mit Leerstand

# Datenquellen

- Mikrozensus (MZ) alle vier Jahre als 1%-Stichprobe der Haushalte mit Abfrage zu Leerständen
- GdW: jährliche Vollerhebung bei Mitgliedsunternehmen
- Zensus 2011 letztmalig flächendeckend Erhebung um Leerstand nach Segmenten; Ergebnisse des Zensus 2022 ausstehend
- CBRE-empirica-Leerstandsindex:
  - Erfassung bei ca. 4 % der Wohnungen im MFH, Anreicherung durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen,
  - Hochrechnung auf Gesamtbestand der WE in MFH
  - marktaktiv: unmittelbar vermietbarer u. mittelfristig aktivierbarer Leerstand

# Entwicklung des Leerstandes in Deutschland

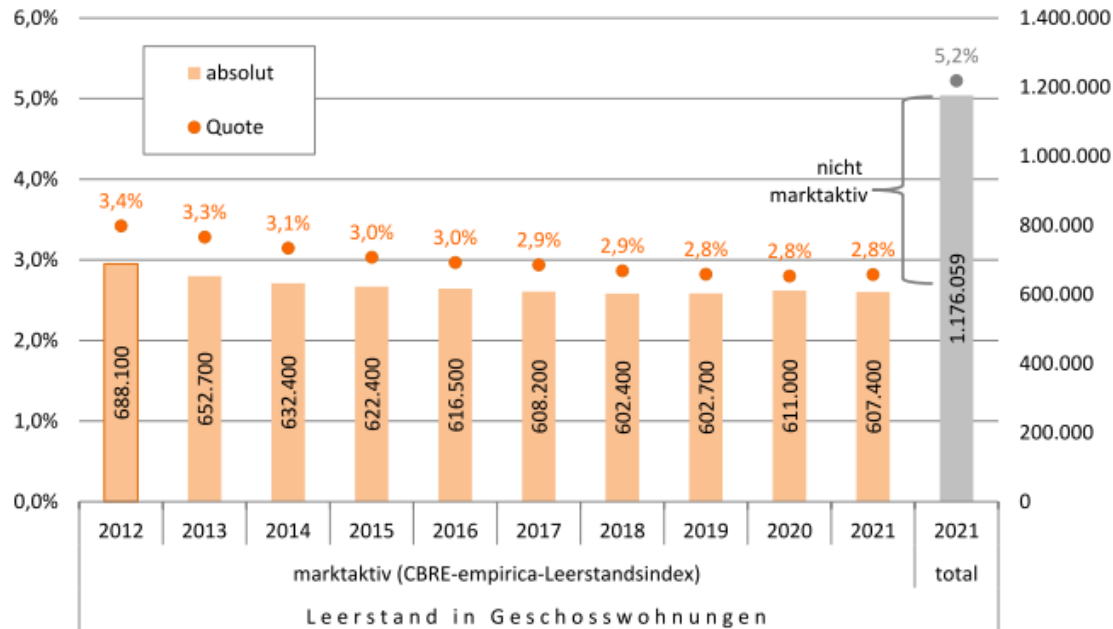


Abbildung: Totaler und marktaktiver Leerstand, Deutschland 2012-21

# Unterschiede zwischen Ost und West

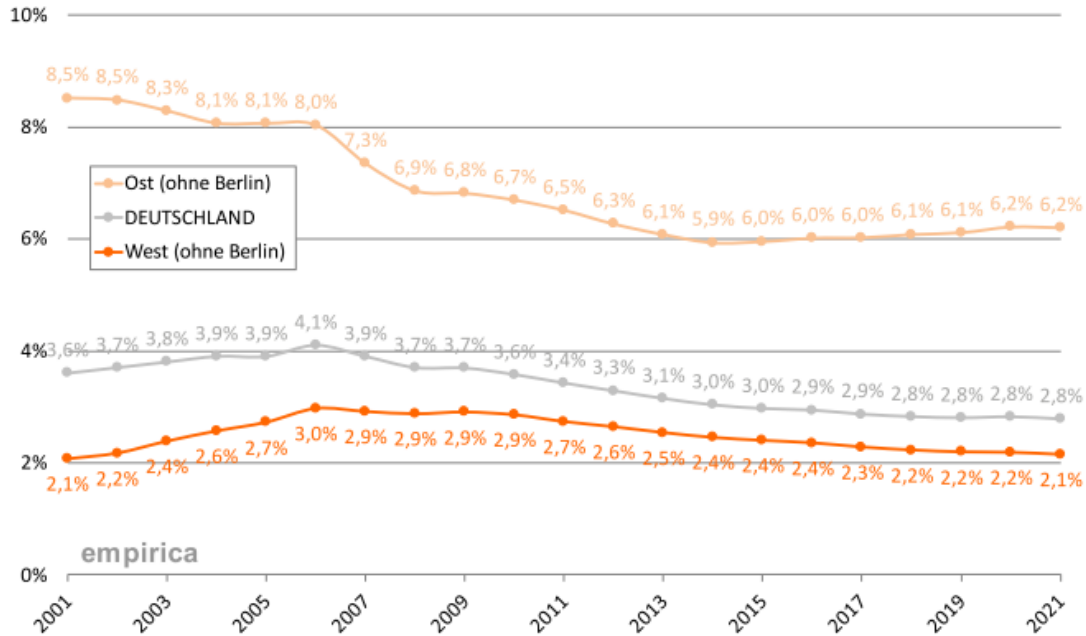


Abbildung: Marktaktiver Leerstand in Ost und West 2001-21

# Unterschiede zwischen Wachstum und Schrumpfung

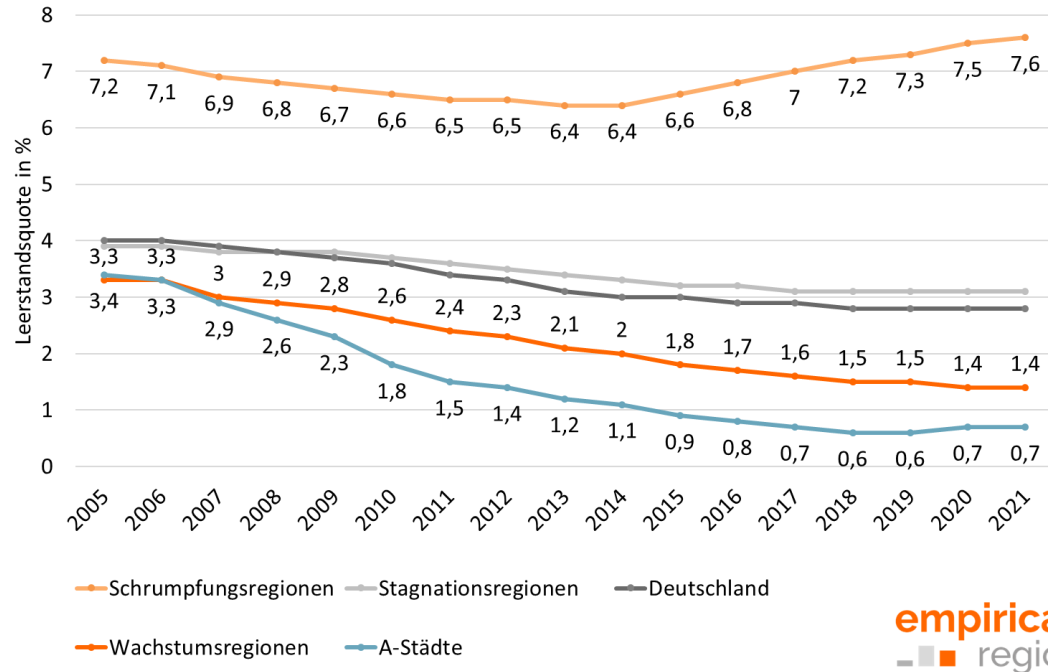


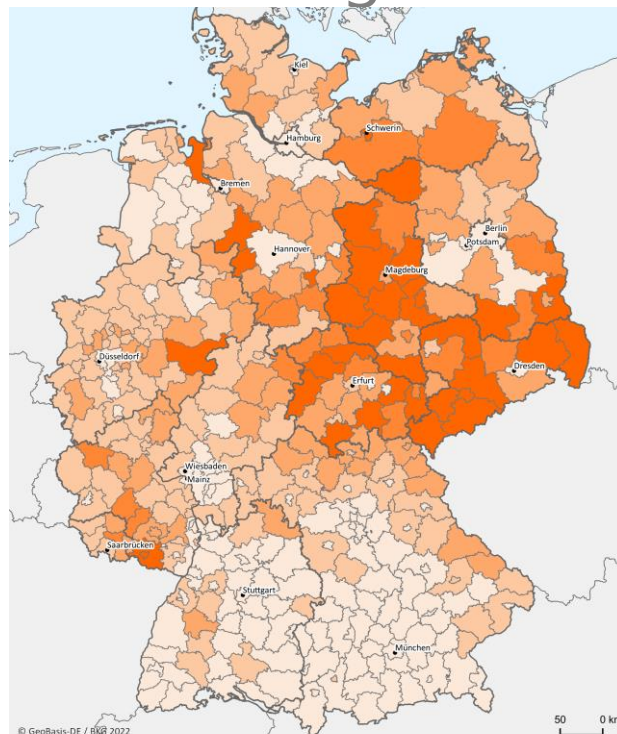
Abbildung: Marktaktiver Leerstand nach Regionen 2001-21

Veränderung Einwohnerzahl 2016-2021: > +1% (< -1%) = Wachstum (Schrumpfung)

1. Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Deutschland
- 2. Regionale Entwicklung und Unterschiede**
3. Erklärungsvariablen und Ursachen für Leerstand
4. Zukünftige Entwicklung
5. Umgang mit Leerstand

# Regionale Ausdifferenzierung - Landkreise u. kreisfreie Städte

Links (Abb.): CBRE-empirica-Leerstandsindex 2021  
 Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen  
 Rechts (Abb.): CBRE-empirica-Leerstandsindex  
 Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen –  
 Veränderung 2016 bis 2021

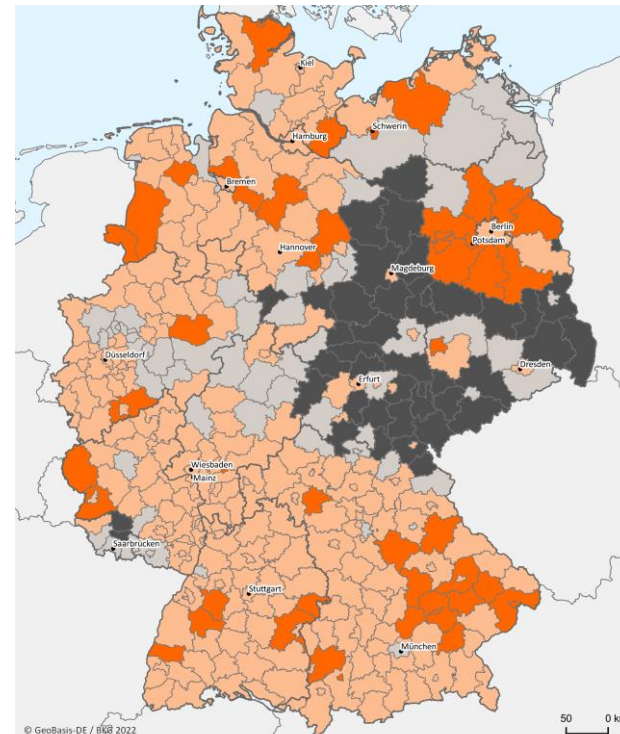


© GeoBasis-DE / BfL 2022  
**CBRE-empirica-Leerstandsindex**  
**Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2021**

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

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, Datenlizenz by-2-0; CBRE Bewirtschaftungsdaten)

empirica



© GeoBasis-DE / BfL 2022  
**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-Regionaldatenbank (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, Datenlizenz by-2-0; CBRE Bewirtschaftungsdaten)

empirica

# Regionale Ausdifferenzierung - Bundesländer

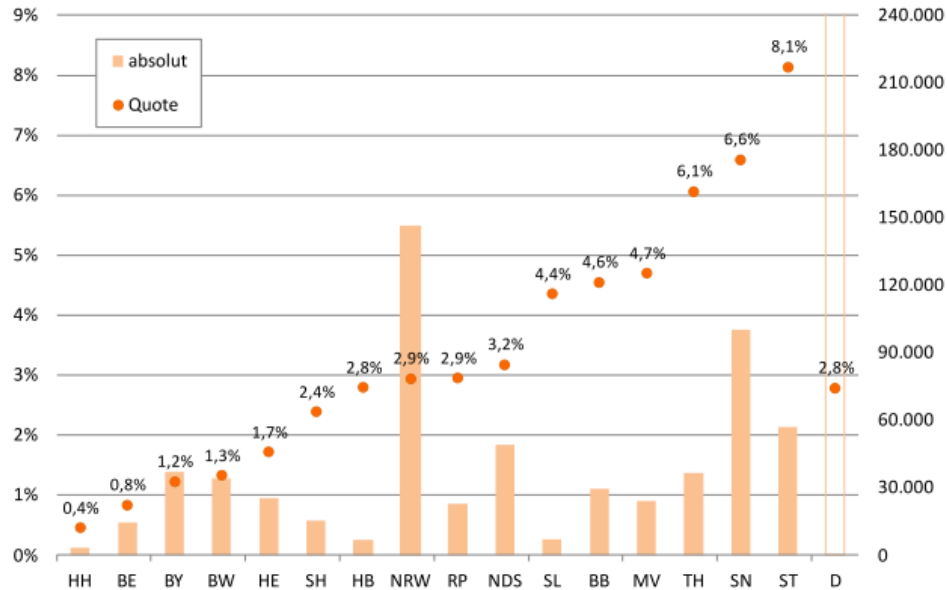
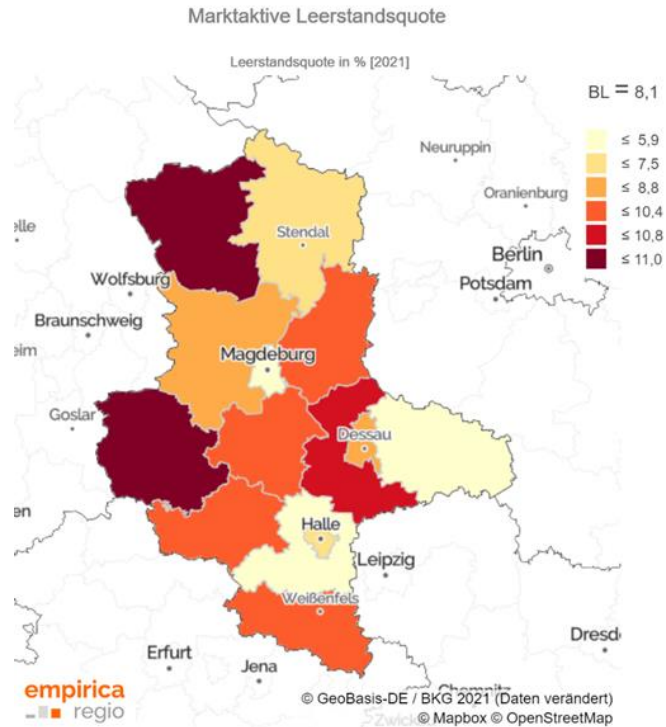


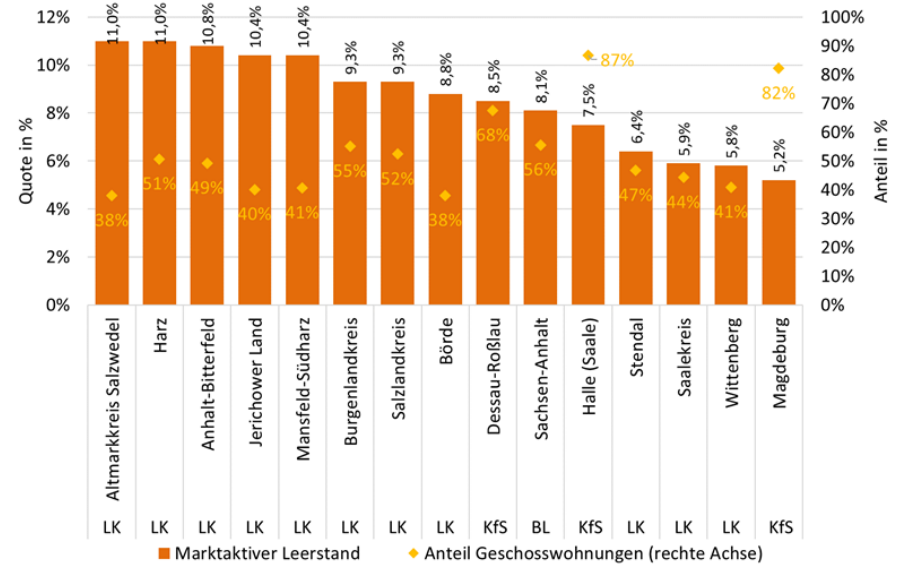
Abbildung: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2021

# Ausdifferenzierung in Sachsen-Anhalt



Links (Abb.): Marktaktive Leerstandsquote 2021

Rechts (Abb.): Marktaktive Leerstandsquote 2021 und Anteil Geschosswohnungen am Wohnungsbestand



# Ausdifferenzierung in Sachsen-Anhalt

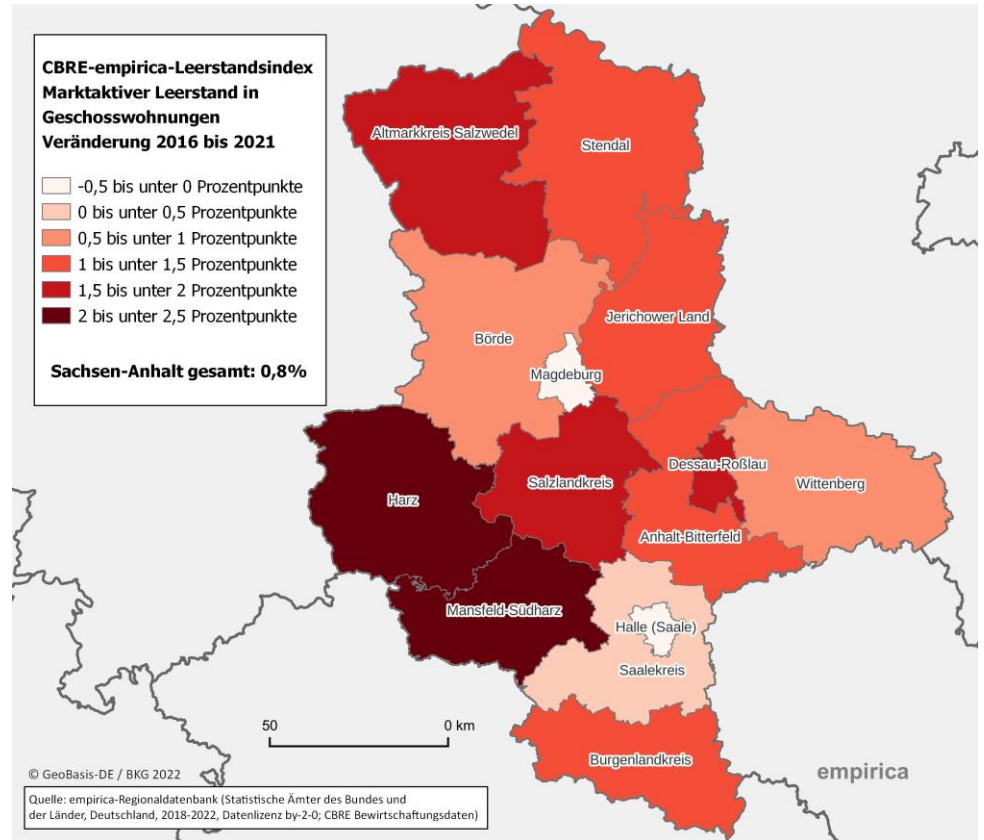


Abbildung: CBRE-empirica-Leerstandsindex  
Marktaktiver Leerstand in  
Geschosswohnungen in Sachsen Anhalt –  
Veränderung 2016 bis 2021

1. Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Deutschland
2. Regionale Entwicklung und Unterschiede
- 3. Erklärungsvariablen und Ursachen für Leerstand**
4. Zukünftige Entwicklung
5. Umgang mit Leerstand

# Haushalte und Wohnungsbaufertigstellungen

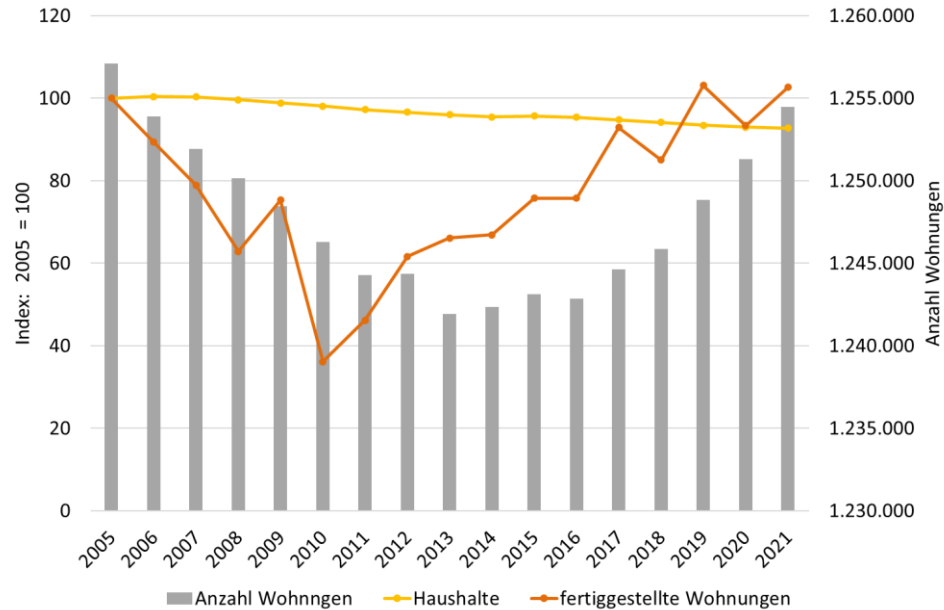
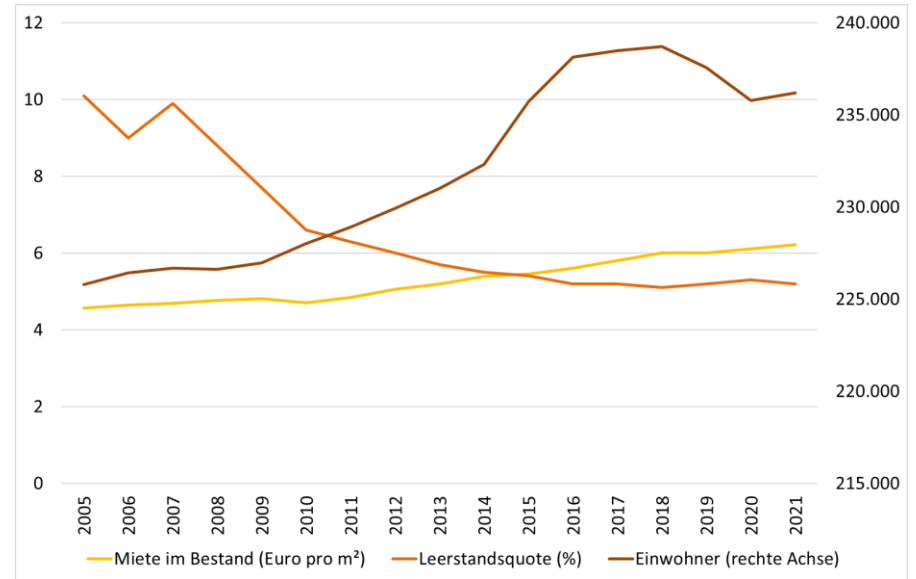
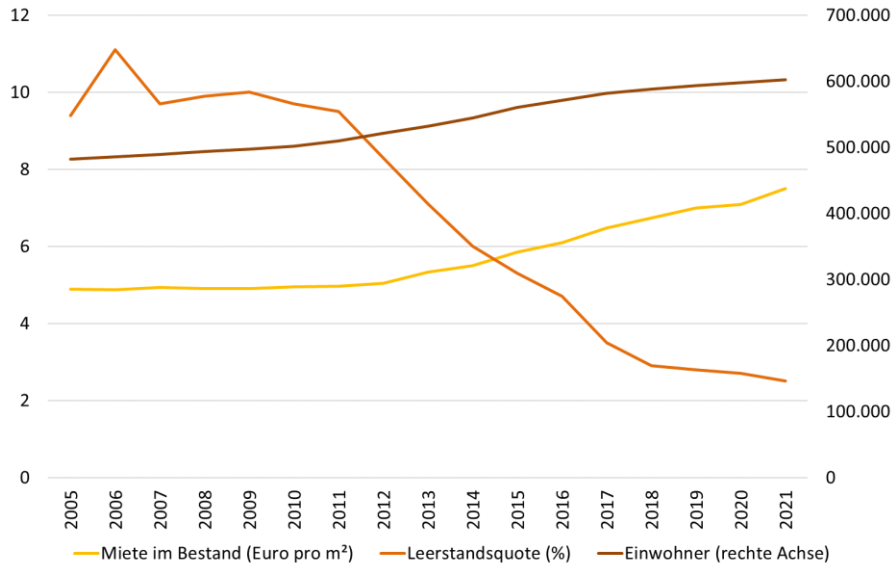


Abbildung: Entwicklung der Wohnungen, Haushalte und Fertigstellungen von Wohnungen in Sachsen-Anhalt

# Leerstandsursachen

- Erkenntnisse aus Fallstudienanalysen\*
  - Ursache immer ein Überangebot an Wohnungen
  - Sanierungszustand spielt entscheidende Rolle (Ursache/ Wirkung nicht immer zu trennen)
  - Baualter und der Gebäudetyp hat eher untergeordnete Rolle
  - Kernstädte: Kausalzusammenhang mit Verkehrs- und Lärmbelastungen sowie mit gewerblichen und industriellen Nutzungen
  - Stadtränder und Vororten: schlechtere Erreichbarkeiten v. Infrastrukturen
  - Tendenzen zwischen der Entwicklung von Immobilienpreisen und Leerstand

# Haushalte, Leerstand und Mieten

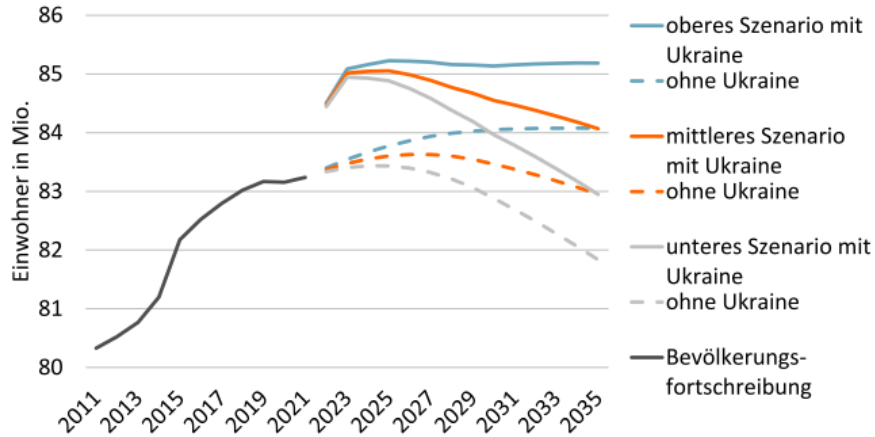


Links: Entwicklung von Miete, Einwohner und Leerstandsquote in der Stadt Leipzig

Rechts: Entwicklung von Miete, Einwohner und Leerstandsquote in der Stadt Magdeburg

1. Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Deutschland
2. Regionale Entwicklung und Unterschiede
3. Erklärungsvariablen und Ursachen für Leerstand
- 4. Zukünftige Entwicklung**
5. Umgang mit Leerstand

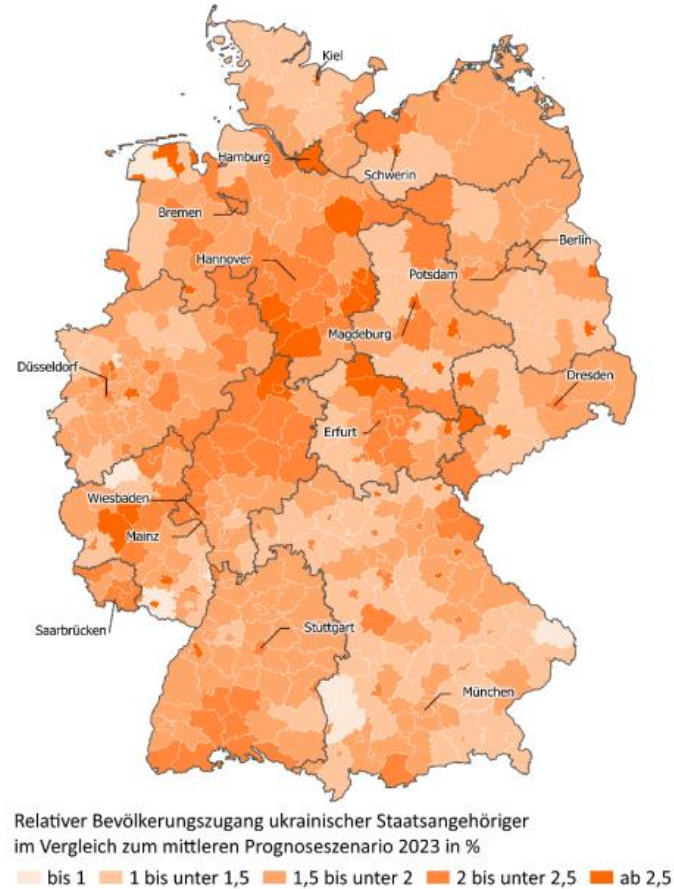
# Zukünftige Einwohnerentwicklung



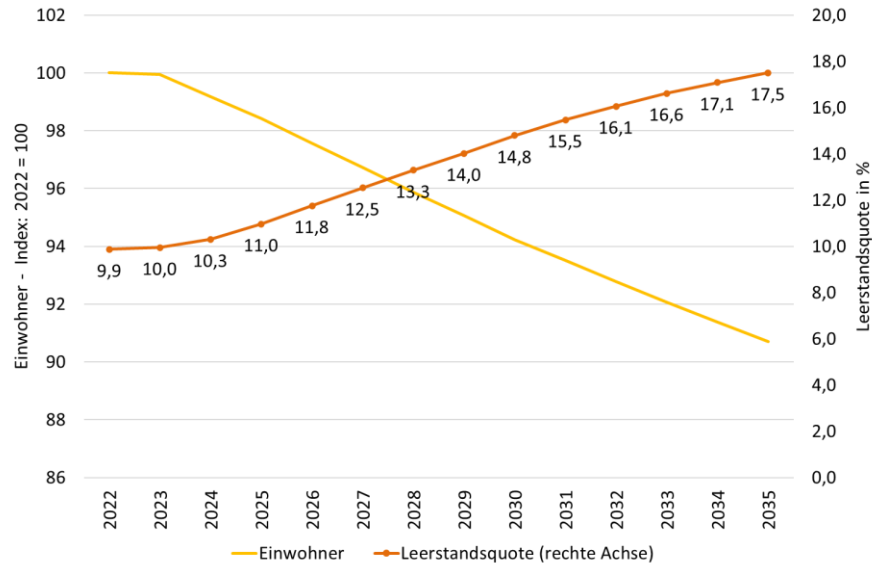
Datenbasis: empirica regio (empirica Bevölkerungsprognose 2022, Basisjahr 2021; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0)

empirica  
regio

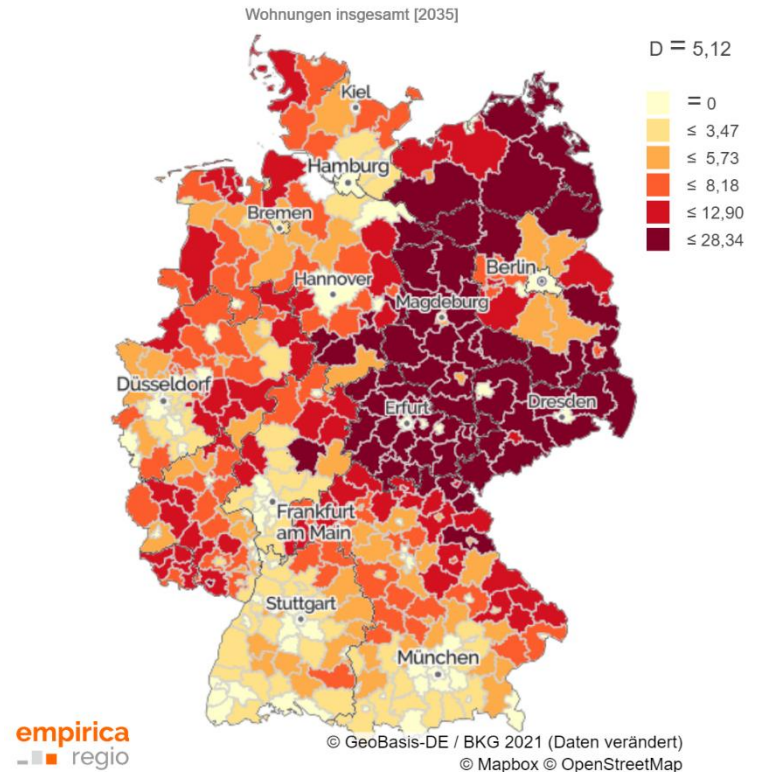
Links: Einwohnerprognose Deutschland 2022 bis 2035  
Rechts: Relativer Bevölkerungszugang durch ukrainische Staatsangehörige im Jahr 2023 im Vergleich zum mittleren Prognoseszenario



# Zukünftiger Leerstand



Prognose Leerstandsquote (mittleres Szenario)



Links (Abb.): Prognose der zukünftigen Entwicklung von Einwohnern und Leerstand in Sachsen-Anhalt (mittlerer Szenario)  
Rechts: prognostizierte Leerstandsquote in 2035 in Deutschland

1. Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Deutschland
2. Regionale Entwicklung und Unterschiede
3. Erklärungsvariablen und Ursachen für Leerstand
4. Zukünftige Entwicklung
- 5. Umgang mit Leerstand**

# Umgang mit Leerstand

- Sanierung zur Marktaktivierung/ Rückbau nicht mehr marktfähigen Beständen idealerweise in Kombination mit Aufwertungsmaßnahmen
- Wissen über Leerstand wichtig: Identifizierung und Beobachtung der Entwicklung mittels geeigneter Methode
  - Nutzung von Ansätzen zur perspektivischen Entwicklung (Demografie)
  - Als Teil der integrierten Stadtentwicklung
- Perspektivisch/ regional verstärkt Leerstände im Einzeleigentum:
  - Unterstützung der Eigentümer bei Marktaktivierung (Leerstandslotsen)
  - Förderung über Programme wie „Jung kauft Alt“

empirica ag  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
leipzig@empirica-institut.de

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