

Folgeauftrag für Wohnraumnachfrageprognose Bremen – Leerstandsanalyse

BEOBACHTUNG VON WOHNUNGSLEERSTÄNDEN IN BREMEN:
SYNOPSIS UND PLAUSIBILISIERUNG ALTERNATIVER DATENGRUNDLAGEN



empirica

Auftraggeber

Freie Hansestadt Bremen vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Timo Heyn, Thomas Ebel, Malte Scharrenberg

Projektnummer

2021018

Bonn, Dezember 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	2
2.	Datensynopse	2
2.1	Kennziffern und Methoden im Überblick.....	2
2.2	Einzelbetrachtung Datensynopse Bremen	5
2.3	Fazit Datensynopse	9
3.	Modellierung der Zahlen der Haushalte und Leerstände	10
3.1	Datenbasis	10
3.2	Methodik: Regressionsanalyse.....	11
3.3	Modellrechnungen im Rahmen der Regressionsanalyse	11
3.4	Ergebnisse	12
4.	Analyse der Leerstandsgründe	13
4.1	Wohnungsunternehmen: Datenabfrage zu Leerständen	13
4.2	Leerstandsgründe bei den Wohnungsunternehmen	15
4.3	Einschätzung zur Leerstandssituation bei Einzeleigentümer:innen.....	16
4.4	Laufzeit der Mietangebote in Bremen	17
5.	Fazit und Handlungsempfehlungen.....	19
	Anhang	23

1. Ausgangslage

Mit der Beauftragung soll empirica unterstützen, auf Basis der beim Statistischen Landesamt verfügbaren Informationsgrundlagen Wohnungsleerstände im Bestand Bremer Wohngebäude zu identifizieren bzw. zu modellieren. Die in Bremen entwickelte Herangehensweise zur Leerstandsbeobachtung (HHGEN/AGK), die auch teilräumliche Beobachtungen ermöglicht, soll mit der Kurzexpertise verbessert werden. Anhand eines Regressionsmodells soll die Aussagekraft erhöht werden und zudem Erkenntnisse über die Leerstandsgründe erarbeitet werden. Hierzu wird eine Datenabfrage bei den großen Bremer Wohnungsunternehmen ausgewertet, die als analytische Vergleichsgrundlage aufbereitet wird. Ergänzend erfolgen Experteninterviews bei den Wohnungsunternehmen, um die statistischen Auswertungen mit Blick auf das Erfahrungswissen zur Bewirtschaftung zu fundieren. Auch die Erfahrungen und Einschätzungen zur Bewirtschaftung bzw. den Leerstandsphasen bei Mietwohnungen von Einzeleigentümern fließen auf Grundlage eines Experteninterviews mit dem Eigentümerverband Haus & Grund ein.

Als Grundlage für die Arbeit erfolgt zudem eine Zusammenstellung der bestehenden Beobachtungsgrundlagen für die Entwicklung von Wohnungsleerständen. Unter Berücksichtigung und methodischer Einordnung der jeweiligen Datengrundlagen und Quellen sowie der Leerstandsdefinitionen erfolgt eine Synopse der Datenlage.

Es wird für die jeweiligen Datengrundlagen aufgezeigt, welche Erfassungsschwächen bzw. Lücken bestehen und wie die unterschiedlichen Leerstandszahlen vor diesem Hintergrund zu interpretieren sind. Diese Betrachtung unterscheidet dabei zwischen den Angaben zu dem Niveau des Leerstands sowie zu Angaben, die die Entwicklungsdynamik des Leerstands beschreiben.

2. Datensynopse

2.1 Kennziffern und Methoden im Überblick

Ziel ist es, auf Basis verschiedener Kennziffern Leerstandsquoten 2011-2019 für die Stadt Bremen zu vergleichen. Damit soll hinsichtlich des Niveaus und der zeitlichen Entwicklung ein möglichst plausibles Bild der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht werden. Dies wiederum ist eine zentrale Grundlage, um die Modellrechnungen des Statistischen Landesamtes bewerten zu können.

Zur Verfügung stehen Daten aus verschiedenen Quellen aus der Statistik:

- Zahl der Privathaushalte,
- Wohnungsbestand,
- Wohnungszu-/abgänge, Fertigstellungen von Wohnungen,
- Errechnete Leerstandsquote

die allesamt in die Beurteilung einer realistischen Leerstandsquote mit einfließen sollen. Ausgangspunkt sind die Daten zu Wohnungen und Haushalten des Zensus 2011. Es ist davon auszugehen, dass die Zensus-Daten der Leerstandssituation am nächsten kommen, da sie über eine Vollerhebung ermittelt wurden. Die einzelnen Quellen weisen Vor-

/Nachteile und Besonderheiten in der Methodik auf, weswegen sich an einigen Stellen Abweichungen untereinander ergeben, die im Folgenden näher analysiert werden.

Privathaushalte

- **Wohnhaushalte des Zensus 2011:** Im Rahmen des Zensus 2011 wurde eine Vollerhebung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sowie der darin wohnenden Wohnbevölkerung durchgeführt. Zwar sind auch bei dieser Erhebung Ungenauigkeiten möglich (Antwortausfälle, Anschriften-Ungenauigkeiten, Projekt-Charakter, ...). Allerdings wurden die Angaben methodisch konsistent zueinander und für alle Gemeinden in Deutschland auf gleiche Art und Weise ermittelt. Der nächste Zensus wird in 2022 durchgeführt und dessen Ergebnisse voraussichtlich ab Herbst 2023 veröffentlicht.
- **Mikrozensus:** Die Werte des unterjährigen Mikrozensus (Jahresdurchschnitt) stellen eine Hochrechnung anhand der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 dar. Betrachtet wird die Bevölkerung in Privathaushalten am Haupt- und Nebenwohnsitz. Konkret handelt es sich bei den Haushalten um Wohn- und Wirtschaftshaushalte (einen Haushalt bilden dabei die Personen, die gemeinsam wohnen und gemeinsam wirtschaften), während der Zensus Wohnhaushalte (Bewohnerinnen und Bewohner je einer Wohnung bilden einen gemeinsamen Haushalt) erfasst.
- **empirica-regio:** empirica regio hat basierend auf verschiedenen Datengrundlagen die Haushaltszahlen im Zeitverlauf (ab 2011) geschätzt. Es wird ein Schätzmodell angewandt, bei der, ausgehend von der Haushaltsgröße des Zensus, auf Basis weiterer Kennziffern (Verteilung der Bevölkerung nach 17 Altersklassen, Eigentumsquoten, Anteil Wohneinheiten in EZFH, Mietpreisniveau, Wohnfläche je Einwohner:in und der Anteil der Frauen) eine Zeitreihe erstellt wird. Erfasst werden Privathaushalte ohne Gemeinschaftsunterkünfte. Die Zahl der somit ermittelten Privathaushalte fließt auch in die Berechnung des buchhalterischen Leerstands mit ein (siehe unten).
- **Haushaltsgenerierungsverfahren HHGEN:** Das Vorgehen ist eine mit dem KOSIS-Programm HHGEN aus Auszügen der Einwohner:inmeldedaten abgeleitete Schätzung des Statistischen Landesamtes Bremen für die Zahl der Haushalte. Diese Schätzung überschätzt erfahrungsgemäß die Zahlen der Haushalte insgesamt sowie der Einpersonenhaushalte (Überschätzung von rund 15%¹). und unterschätzt entsprechend die Zahl der großen Haushalte. Bis 2014 wurden bei der Haushaltsgenerierung lediglich die Adressen des Heimverzeichnisses ausgeschlossen, ab 2015 weitere Anschriften wie Student:innenwohnheime und Notunterkünfte.
- **Bevölkerungsfortschreibung:** In der Bevölkerungsfortschreibung werden alle Einwohnerinnen und Einwohner, die gemäß Melderecht in Deutschland gemeldet sind bzw. gemeldet sein sollten, als Bestand nachgewiesen. Ausschlaggebend ist der Ort der alleinigen Wohnung bzw. der Hauptwohnung. Die Grundlage für die Fortschreibung ist der Bevölkerungsstand, der mit dem jeweils letzten Zensus, aktuell der 2011 durchgeführte, festgestellt wurde. Die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen insgesamt sowie nach Alter und Geschlecht erfolgt mittels der

¹ Quelle: Schätzung von GEWOS im Auftrage des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, Haushaltsprognose, 2013

Bilanzierung der natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle) und der Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen). Die Grunddaten für die Statistiken der Geburten und Sterbefälle werden von den Standesämtern geliefert, die der Wanderungsstatistik von den Meldebehörden.

Kennziffern Wohnungsmarkt

- **Zahl der Wohnungen, Bestand:** Die Werte basieren auf einer Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes (Basis Zensus 2011). Die Basisdaten der Zählung werden in der Fortschreibung jährlich durch den Saldo der Zu- und Abgänge an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben. Abweichungen zu dem tatsächlichen Wohnungsbestand, die durch die Fortschreibung entstehen, können sich mit wachsender zeitlicher Entfernung vom Zählungstichtag kumulieren. Sie entstehen hauptsächlich durch nicht vollständig erfassbare Abgänge, z. B. auf Grund von Wohnungszusammenlegungen. Durch Zusammenlegungen verringert sich zwar die Anzahl der Wohnungen, die Wohnfläche jedoch bleibt erhalten, so dass sich die durch die jährliche Fortschreibung ergebenden Abweichungen vorwiegend in der Anzahl und Größenstruktur der Wohnungen widerspiegeln.
- **Zahl der Wohnungen, Saldo Zugang-Abgang:** Der Saldo der Zugänge gegenüber den Abgängen in einem Jahr ist Basis für die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes. Die Zahl der Zugänge setzt sich zusammen aus Neubau, Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (darunter Umnutzung) sowie sonstigem Zugang. Die Zahl der Abgänge setzt sich zusammen aus Totalabgang (darunter durch Nutzungsänderung), Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie sonstigem Abgang. Dementsprechend entspricht der Saldo der Veränderung des ausgewiesenen Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr. Diese beiden Datensätze sind also in sich kongruent.
- **Zahl der Wohnungen, Fertigstellungen:** Die Zahl der Fertigstellungen beinhaltet neben neuen Wohnungen im Neubau auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, einschließlich Wohnheimen.
- **Gebäudekartei in AGK:** Das Werkzeug der Kommunalstatistik im KOSIS-Verbund (Adresszentraldatei, Gebäudedatei und Kleinräumige Gliederung) ist ein Datenbanksystem zur Pflege und Verwaltung von Anschriften. In der Kartei werden verschiedene Informationen über die Gebäude je Adresse hinterlegt (z.B. Anzahl Wohnungen, Wohnfläche, Raumzahl, gewerbliche Wohnungsnutzung, Baualter).

Kennziffern Leerstand

- **Leerstand, buchhalterisch:** Die Entwicklung der Leerstände seit dem Zensus 2011 wurde auf Basis der Fertigstellungen und Einwohnerentwicklung sowie mithilfe verschiedener Annahmen "rückwärts" prognostiziert. Das Prinzip der Berechnung: Wohnungsleerstand entsteht, wenn das Angebot größer ist als die Nachfrage. Eine Fortschreibung des Leerstandes auf Basis des Zensus 2011 muss also die Entwicklung von Angebot und Nachfrage analysieren. Das Angebot steigt durch Neubau und sinkt durch Abgang (Abriss, Zusammenlegung oder Zweckentfremdung). Die Nachfrage steigt durch eine Zunahme der Wohnungsnachfrage (mehr Einwohner:innen, sinkende Haushaltsgröße/weniger Wohngemeinschaften). Rein buchhalterisch kann demnach der Leerstand mit einer einfachen

Formel fortgeschrieben werden:

$$\begin{aligned} \text{Leerstand (t)} &= \text{Leerstand (t-1)} \\ &+ \text{Fertigstellungen (t)} \\ &- \text{Abgang (t)} \\ &- \Delta \text{ Nachfrage (t)} \end{aligned}$$

Wobei t das aktuelle Jahr bezeichnet, (t-1) das vergangene Jahr und Δ die Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Die Ist-Zahlen für Neubau und Bevölkerungszuwachs sind aus der amtlichen Statistik bekannt, Wohnungsabgänge und der Haushaltszuwachs (siehe Privathaushalte empirica-regio) werden geschätzt. Der Wohnungsabgang wird von der amtlichen Statistik erfahrungsgemäß untererfasst, deswegen werden hier Quoten unterstellt: Die jährliche Abgangsquote für Eigenheime beträgt 0,1% und für Geschosswohnungen 0,2%, der Abgang ist aber höchstens so groß wie der zum Jahresende verbleibende Leerstand. So werden negative Leerstände vermieden.

- **Leerstand, marktaktiv:** Der angegebene CBRE-empirica-Leerstandsindex erhebt ausschließlich das Teilsegment des marktaktiven Leerstandes. Das sind leerstehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls innerhalb von sechs Monaten aktivierbar wären. 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 sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes. Einschränkung ist dabei, dass auf Grundlage einer Stichprobe der jeweilige marktaktive Leerstand geschätzt wird. Der Vorteil ist wiederum die methodische Vergleichbarkeit auf Ebene von kreisfreien Städten und Kreisen sowie die jährliche Fortschreibung.
- **Leerstandsquote, HHGEN/AGK:** Die Berechnung der Leerstandsquote vom Statistischen Landesamt Bremen entsteht durch eine Zusammenführung der Daten der Haushaltegenerierung (HHGEN, Merkmale und mögliche Schwächen siehe oben, erste bekannte Schwächen werden für die Leerstandssimulierung bereits korrigiert) und der Gebäudedatei (AGK). Die Differenz der Anzahl Wohneinheiten und der Anzahl Haushalte ergibt dabei die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten.

2.2 Einzelbetrachtung Datensynopse Bremen

Privathaushalte

Die Zahl der Privathaushalte in Bremen weicht je nach Quelle und entsprechender Erhebungsmethodik voneinander ab. Ausgangspunkt der Betrachtung ist der Wert aus dem Zensus 2011 (Haushalte in Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum), anhand dessen die Unterschiede gemessen werden sollen. Zudem werden noch die Zeitreihen der bestehenden Quellen miteinander verglichen.

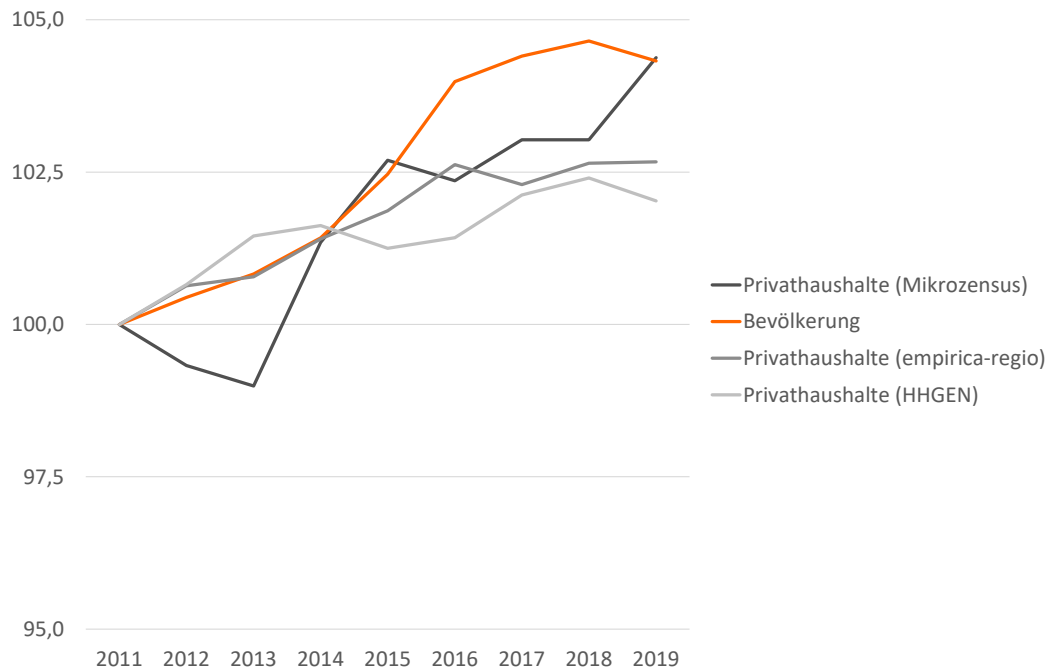
Tabelle 1: Zahl der Privathaushalte Stadt Bremen im Vergleich

	2011	2019	2019 ggü. 2011
empirica-regio	275.575	282.930	7.355 (+2,7%)
HHGEN	303.779	309.933	6.154 (+2,0%)
Mikrozensus	297.000	310.000	13.000 (+4,4%)
Zensus	274.372	k.A.	k.A.

Quelle: empirica-regio, Statistisches Landesamt Bremen, Zensusdatenbank 2011

empirica

- Der **empirica-regio-Wert** liegt sehr nahe am Zensus-Wert, da dieser als Schätzmodell auf der Zensus-Erhebung basiert. Der geringe Unterschied kommt durch die unterschiedlichen Stichpunkt betrachtungen zustande: der Zensus-Wert (09.05.2011) steht dem Schätzmodell-Wert vom 31.12.2011 gegenüber.
- Der **Mikrozensus-Wert** weicht deutlich vom Zensus-Wert ab. Der Grund ist eine unterschiedliche Definition des Haushaltsbegriffes (siehe oben).
- Der **HHGEN-Wert** weicht deutlich vom Zensus-Wert ab. Wie in 2.1 beschrieben, sind einige Parameter bekannt, weswegen der Wert aus dieser Methodik überschätzt wird.
- **Betrachtung der drei vorliegenden Quellen mit einer Zeitreihe (empirica-regio, Mikrozensus, HHGEN)**
 - Die Entwicklung der Zahlen der Privathaushalte zeigt sich hinsichtlich des Saldos 2019 ggü. 2011 relativ ähnlich. Nur der Saldo des Mikrozensus ist etwas höher als die anderen beiden Kennziffern.
 - Ab 2015 gehen die Entwicklungen der Privathaushalte im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung auseinander. Grund ist die Zahl der Geflüchteten, die zwar in der Bevölkerungszahl integriert sind, allerdings nicht in der Zahl der Haushalte, da hier keine Gemeinschaftsunterkünfte mit einbezogen werden.
 - Beim Mikrozensus fallen die jährlichen Entwicklungssprünge am stärksten aus.

Abbildung 1: Haushaltszahlen der Stadt Bremen im Zeitverlauf im Vergleich

Quelle: empirica-regio, Statistisches Landesamt Bremen, Zensusdatenbank 2011

empirica

Wohnungsmarkt

Für den Wohnungsbestand liegen zwei Quellen vor: Die Fortschreibung des Wohnbestands sowie die AGK. Folgende Aspekte zu den Daten zur Stadt Bremen sind zu beachten:

- Durch einen intensiven Abgleich Ende 2012 konnte in der Stadtgemeinde Bremen festgestellt werden, dass erheblich mehr Bauvorhaben fertig gestellt worden sind. Da diese Baufertigstellungen nachträglich nicht mehr den einzelnen Vorjahren zugeordnet werden konnten, sind sie insgesamt dem Jahr 2012 zugeschrieben worden. Deshalb entsprechen die Baufertigstellungszahlen aus 2012 nicht der aktuellen Bautätigkeit. Dementsprechend sind Veränderungen ggü. 2011 und 2013 nicht die reale Entwicklung. Diese Schiefe 2012 beeinflusst die Kennziffern des Wohnungsbestandes, der Zugänge an Wohnungen und auch den buchhalterischen Leerstand, dessen Basis u.a. der Wohnungsbestand aus der Fortschreibung ist.

Leerstand

Die Zahlen der leerstehenden Wohnungen in Bremen weichen je nach Quelle und entsprechender Erhebungsmethodik voneinander ab. Ausgangspunkt der Betrachtung ist der Wert aus dem Zensus 2011, anhand dessen die Unterschiede gemessen werden sollen. Zudem werden noch die Zeitreihen der bestehenden Quellen miteinander verglichen

- Der buchhalterische Leerstand liegt sehr nahe am Zensus-Wert (Leerstand in Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum), da dieser als Schätzmodell auf der Zensus-Erhebung basiert. Grund für die geringe Abweichung ist auch hier, wie bei der Zahl der Haushalte der Unterschied zwischen den Stichtagen der Messungen sowie der Anwendung des Schätzmodells.

- Betrachtung der drei vorliegenden Quellen mit einer Zeitreihe (CBRE, empirica-regio, HHGEN/AGK):
 - Auffällig ist zunächst der Unterschied hinsichtlich des Niveaus der Quote: Während der marktaktive und buchhalterische Leerstand zwischen 2 und 3 Prozent liegt, befindet sich die Leerstandsquote (HHGEN/AGK) zwischen 6 und 7 Prozent. Der Niveauunterschied besteht bereits im Zensusjahr 2011, wobei davon auszugehen ist, dass die Zensuserhebung trotz ihrer Schwächen einen systematischen und empirisch fundierten Stand abbildet.
 - In der Entwicklung zeigen der marktaktive und buchhalterische Leerstand in eine ähnliche Richtung: Sinkende bis stabile Tendenzen, seit 2017/2018 wieder leicht ansteigende Tendenzen. Der Leerstand (HHGEN/AGK) hat sich im Gegenteil durchgängig seit 2011 eher stabil gehalten, ist jedoch ähnlich wie beim marktaktiven und buchhalterischen Leerstand in den letzten Jahren leicht angezogen.

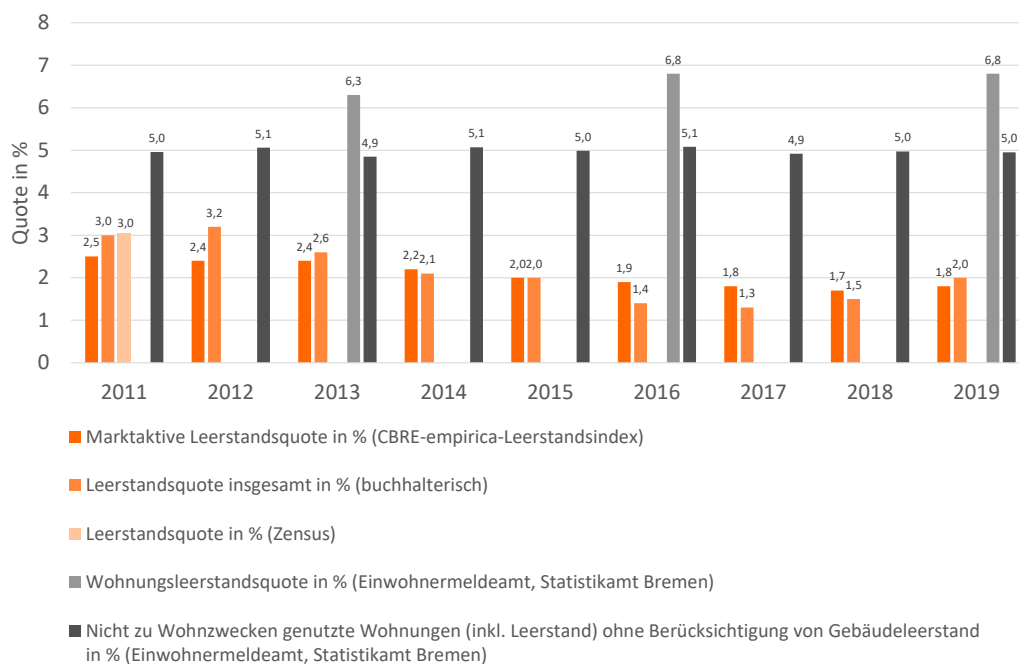
Tabelle 2: Zahl der Leerstände (absolut) Stadt Bremen im Vergleich

	2011	2019	2019 ggü. 2011
marktaktiv	4.258	3.172	-26%
buchhalterisch	8.651	5.845	-32%
Zensus	8.645	k.A.	k.A.

Quelle: empirica-regio, Statistisches Landesamt Bremen, Zensusdatenbank 2011

empirica

Abbildung 2: Leerstandsquoten Stadt Bremen im Zeitverlauf im Vergleich



Quelle: empirica-regio, Statistisches Landesamt Bremen, Zensusdatenbank 2011

empirica

2.3 Fazit Datensynopse

Die Datensynopse zeigt ein in der zeitlichen Entwicklung (Salden der jeweiligen Grundlagen) vergleichbares und plausibles Bild. Die buchhalterische Leerstandsquote, die sich auf Grundlage mehrerer relevanten Daten der amtlichen Statistik berechnet und sich in der Ausgangsbasis an dem Zensus 2011 ausrichtet, liefert einen nachvollziehbaren Orientierungswert für die Marktentwicklung in Bremen. Auch die weiteren Leerstandsquellen geben Hinweise darauf, dass, nachdem sich die Leerstände in den letzten Jahren zunächst abgebaut haben nun eine Seitwärtsbewegung und jüngst ein erneutes leichtes Anziehen des Leerstands entsteht (mit rückläufiger Nachfrageentwicklung). Allerdings ist davon auszugehen, dass auch dieser vermutlich leichte Anstieg des Leerstands auf nach wie vor niedrigem Niveau erfolgt.

Geht man von dem Leerstandsniveau des buchhalterischen Leerstands aus, so bewegt sich der beobachtete Leerstand im Bereich einer theoretisch zu unterstellenden Fluktuationsreserve, auch wenn dies bislang nicht empirisch fundiert ermittelt wurde. Ein künftiger weiterer Anstieg über ein Niveau hinausgehend, das sich nicht mehr im Bereich einer für die Marktfunktion zu unterstellenden Fluktuationsreserve bewegt, wäre hingegen als problematisch zu bewerten, hinsichtlich negativer Effekte für den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung. Daher ist eine möglichst präzise und plausibilisierende Beobachtung einschließlich kleinräumiger Entwicklungen für die Zukunft hilfreich.

3. Modellierung der Zahlen der Haushalte und Leerstände

Das vom Statistischen Landesamt bestehende Modell der Leerstandsrechnung über die Haushaltsgenerierung (HHGEN) bildet die Datengrundlage für die Analyse der Zusammenhänge zwischen Leerständen und beobachtbaren Gebäude- und Standortinformationen. Die Datengrundlagen weisen allerdings in einer sehr detaillierten Betrachtung einige Schwierigkeiten auf (siehe 2.1, 2.2). Unterstützend zu den Tätigkeiten des Statistischen Landesamtes soll daher eine Modellberechnung die Ungenauigkeiten auf Grundlage der Erkenntnisse von empirischen Daten bereinigt werden. Als empirische Vergleichsbasis dienen hier Daten der Befragung von Bremer Wohnungsunternehmen zum Bestand und Leerstand. Es soll ein statistisches Modell entwickelt werden, das es ermöglicht, aus Melderegisterdaten und daraus generierten Haushalten im Verschnitt mit Gebäudedaten Leerständen zu ermitteln und Ungenauigkeiten zu korrigieren.²

Die hierzu durchgeführten statistischen Analysen zeigen, dass es keine statistisch signifikanten Ergebnisse gibt, die eine direkte Korrektur der Haushaltsgenerierung anhand der empirischen Daten der Wohnungsunternehmen ermöglichen würden. Daher erfolgten im weiteren Verlauf indirekte Korrekturen der Haushaltsgenerierung, indem auf Basis der Gebäude- und Standortinformationen die Wahrscheinlichkeit von Leerständen ermittelt wird und dann im Anschluss die Haushaltsgenerierung entsprechend um unplausible Werte korrigiert wird.

3.1 Datenbasis

Als Grundlage der empirischen Untersuchung dienen zwei Datenquellen:

- **Daten zu Leerständen und vermieteten Wohneinheiten von in Bremen tätigen Wohnungsunternehmen** (im Folgenden: WU). Diese Daten unterliegen teilweise Freigabebedingungen durch die Unternehmen: einige durften nicht an empirica weitergegeben werden, andere nur auf der höher aggregierten Ebene des Straßenabschnitts oder der Stadtteile.
- **Daten aus der HHGEN/AGK:** Gerechnete Angaben zu Haushalten und Angaben zum Gebäude auf Adressebenen (n = 119.109).

Ziel ist es, die Leerstände zu erklären, indem die Systematik für die Leerstände bzw. für die daraus abgeleitete Korrektur der Haushaltszahlen in den WU-Daten identifiziert wird. Als Analyseverfahren wird die Regressionsanalyse angewandt (siehe 3.2). Auf diese Weise könnten die im Modell abgeleiteten Haushalts- und Leerstandsangaben so korrigiert werden, dass sie sich näher an den empirisch vorliegenden Zahlen bewegen. Die Leerstandsangaben der WU galten hierbei als die korrekten, empirisch abgeleiteten Werte.

Als Basis für die Analysen konnte empirica ein Teildatensatz aus der Befragung der Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden. Zur Vorbereitung der Regressionsanalyse wurden diese oben genannten Datensätze von empirica auf Straßenabschnittsebene zusammengeführt. Dazu wurden Teile der gerechneten Haushalte auf die Straßenabschnittsebene aggregiert. Dieser zusammengeführte Datensatz enthält 493 Fälle, nach

² Eine Korrektur des einen Indikators verändert notwendigerweise auch den anderen. Leerstand ist definiert als die Differenz der Wohneinheiten an einer Adresse zu den dort lebenden Haushalten.

Ausschluss einiger besonderer Ausreißer 481 Fälle. Die Zusammenführung war notwendig, da Angaben aus beiden Teildatensätzen für die Modellierung benötigt wurden.

3.2 Methodik: Regressionsanalyse

Die lineare Regression ist ein varianzklärendes Verfahren, das es ermöglicht

- die Beziehung einer abhängigen (auszuwertenden) Variablen zu einer oder mehreren unabhängigen (erklärenden) Variablen quantitativ zu beschreiben und
- Werte der abhängigen Variable über diese Beziehung zu den unabhängigen Variablen zu schätzen/prognostizieren.³

Die Methode eignet sich für Auswertungen von metrischen abhängigen Variablen und ist im Vergleich zu anderen Verfahren einfach in der Interpretation: Eine Veränderung der unabhängigen Variable x_1 verändert den Wert der abhängigen Variable y , unter Kontrolle aller anderen unabhängigen Variablen, um den Wert des Koeffizienten β_1 .

Das Bestimmtheitsmaß R^2 gibt an, wie viel Varianz der abhängigen Variablen durch das Modell erklärt wird, das heißt, wie gut die Daten zum Modell passen. Der Wert von R^2 liegt zwischen 0 und 100%. Es existieren keine allgemein gültigen Grenzwerte für akzeptable R^2 -Werte. Mit dem Bestimmtheitsmaß können keine Modelle gegeneinander abgewogen werden. Dafür wird das sog. adjusted R^2 genutzt. Für dieses Projekt wurde ein adjusted R^2 von mindestens 40% angestrebt. Ein niedriges adjusted R^2 würde auch bedeuten, dass eine Korrektur mit einem solchen Modell zu einer Verschlechterung der Leerstandsangaben an vielen Adressen führen würde. Unter anderem auch an solchen Adressen, bei denen die bisher vorliegenden Werte als gut oder akzeptabel gelten.

3.3 Modellrechnungen im Rahmen der Regressionsanalyse

Die Regressionsanalyse wurde in mehreren Modellierungen mit dem zusammengeführten Datensatz ($n=481$ Fälle) durchgeführt. Als **abhängige**, d.h. zu erklärende Variable wurde der Leerstand der Wohnungsunternehmen gewählt. Als **erklärende Variablen** wurden Variablen genommen, die das Gebäude näher beschreiben: Wohnfläche, Baualter, Anzahl der Wohnungen mit x (1,2,3, etc.) Räumen. Zusätzlich konnten Angaben zur Lage des Straßenabschnitts (Ortsteil, Quartier) in die Modelle aufgenommen werden.

Anschließend wurden die Modelle auf die generierten Haushalte angewandt, um hier korrigierte Werte für den Leerstand bzw. die Haushalte zu erzeugen. Da die generierten Haushalte deutlich mehr Ortsteile als der zusammengeführte Datensatz enthalten, mit dem die Modelle gerechnet wurden, konnten nur für etwa 60% der Fälle ($n = 70.613$) Schätz- bzw. Korrekturwerte berechnet werden.

Die Regressionsanalyse erfolgte in verschiedenen Modellierungen. Das vorläufige Ziel war es, ein möglichst hohes R^2 zu erhalten. Ein sehr hohes R^2 bedeutet, man kann die Unterschiede im Leerstand weitestgehend vollständig erklären und hat ein Modell, das sich für die Generierung von Schätz- bzw. Prognosewerten eignet.

³ Backhaus et. al. (2008), Multivariate Analysemethoden, Eine anwendungsorientierte Einführung. 12. Auflage. Springer.

Modell mit der höchsten erklärenden Varianz

Das Modell mit dem höchsten adjusted R^2 -Wert (36%; intern: Modell 7) in einer der durchgeführten Regressionen auf Straßenabschnittsebene regressiert den Leerstand der WU-Daten auf Basis der erklärenden Variablen Wohnungen, Raumanzahl und Ortsteil (siehe Tabelle 5 für eine Übersicht der Regressionsergebnisse).

Die meisten Koeffizienten in diesem Modell sind nicht signifikant, aber es galt vor allem auszuloten, ob ein hoher R^2 -Wert tendenziell möglich ist. Mit kleinen Fallzahlen ist es zudem schwierig, eine hohe Signifikanz zu erreichen. Dieses Problem hätte sich mit einiger Wahrscheinlichkeit aufgelöst, wenn das Modell (erfolgreich) innerhalb des StaLa auf einen Datensatz angewandt worden wäre, der alle verfügbaren Wohnungsunternehmensdaten auf Adressebene mit den Melderegisterdaten zusammenführt.

Mit diesem Modell 7 wurde anschließend versucht, die Leerstände und Haushaltszahlen in den übermittelten Haushaltsdaten zu korrigieren.

Anwendung des Modells auf den vollständigen Datensatz

Mit einem adjustierten Bestimmtheitsmaß von 36% war Modell 7 zwar selbst nicht ausreichend gut, um damit die Haushaltszahlen bzw. Leerstände zu korrigieren, gab aber Anlass zur Hoffnung, dass mit den größeren, informationsreicheren Datensätzen des StaLa bessere Modelle gerechnet werden könnten.

Die Berechnung weiterer Modelle direkt bei StaLa an einem Datensatz ($n = 7111$) mit Informationen von WU und Melderegister ergab allerdings sehr schlechte Ergebnisse. Keines der bisherigen Modelle lieferte eine akzeptable Varianzerklärung. Alle fielen deutlich schlechter aus als in den empirica zur Verfügung stehenden Teil-/Testdaten.

Auch die Berechnung fünf zusätzlicher Modelle erbrachte keine besseren Ergebnisse. Diese weiteren Modelle versuchten die Varianzerklärung durch Aufnahme der unabhängigen Variablen Baualter und Baualters-Klassen sowie alternativer Berechnungen der abhängigen Variablen zu verbessern. Alle diese Modelle erreichten ein R^2 (nicht adjusted R^2) von nur wenigen Prozent. Selbst ein „volles Modell“, das heißt ein Modell, das alle zur Verfügung stehenden unabhängigen Variablen in die Modellierung aufnahm, erreichte nur ein R^2 von 21% (adjusted R^2 : 19%). Siehe Tabelle 6 für einen Auszug des Regressionsergebnisses.

Das „volle“ Modell, das alle Variablen in die Modellierung aufnimmt, erreicht ein R^2 von 21%. Da bereits alle Variablen enthalten sind, ist dies eine ungefähre Richtlinie für die höchstmögliche Varianzerklärung. Es scheint ausgeschlossen zu sein, in der aktuellen Marktsituation einen Erklärungsgrad für Leerstand (adjusted R^2) von 40% zu erreichen und damit in die Größenordnung der Analysen auf Ebene des Teildatensatzes zu kommen.

3.4 Ergebnisse

Die Regressionsanalyse mit ihren verschiedenen Modellen hat zu folgenden Erkenntnissen geführt:

- Eine Ursache für die geringen Erklärungswerte des Modells liegt vor allem an der fehlenden Varianz in den Daten. Hat die abhängige Variable keine oder nur eine minimale Varianz, kann die Regression kein überzeugendes Ergebnis liefern. Dies

trifft in diesem Falle zu: 99% aller Anschriften der Wohnungsunternehmen wiesen keinen oder nur einen einzigen Leerstand auf (siehe

- Tabelle 3). Daraus folgt, dass das Modell in der Hinsicht der Verbesserung der HHGEN nicht den gewünschten Effekt erzielen konnte.

Tabelle 3: Leerstand an Anschriften in der Stadt Bremen

Leerstand an der Anschrift	N	Kumulierte Prozent
0	6089	92,40
1	425	98,80
2	53	99,60
3	13	99,80
4	5	99,90
5	3	99,90
6	3	99,97
9	1	99,98
10	1	100,00

Quelle: empirica, Daten: Statistisches Landesamt Bremen (Volles Modell)

- Die Erklärungszusammenhänge für den momentan existierenden Leerstand sind nach den Ergebnissen der Regressionsmodelle weniger über das Gebäude (z.B. Größe, Baualter) zu suchen. Die Lage, der Ortsteil und das Quartier, haben einen größeren Einfluss. Sie stellen also einen höheren Risikofaktor dar, dass es bei einem Nutzerwechsel zu einem Leerstand kommt.
- Aber auch andere, noch nicht modellierte Gründe spielen eine erklärende Rolle, da mindestens 79% des Leerstands nicht durch Wohnungstyp und Lage beschrieben werden. In weiteren Untersuchungen durch das StLa hat sich beispielsweise ergeben, dass der Wohnungseigentümer (das Wohnungsunternehmen) eine signifikante Rolle spielt. Hier erklären sich Leerstände aus unterschiedlichem Bewirtschaftungsverhalten, insbesondere im Umgang mit Modernisierungen.

4. Analyse der Leerstandsgründe

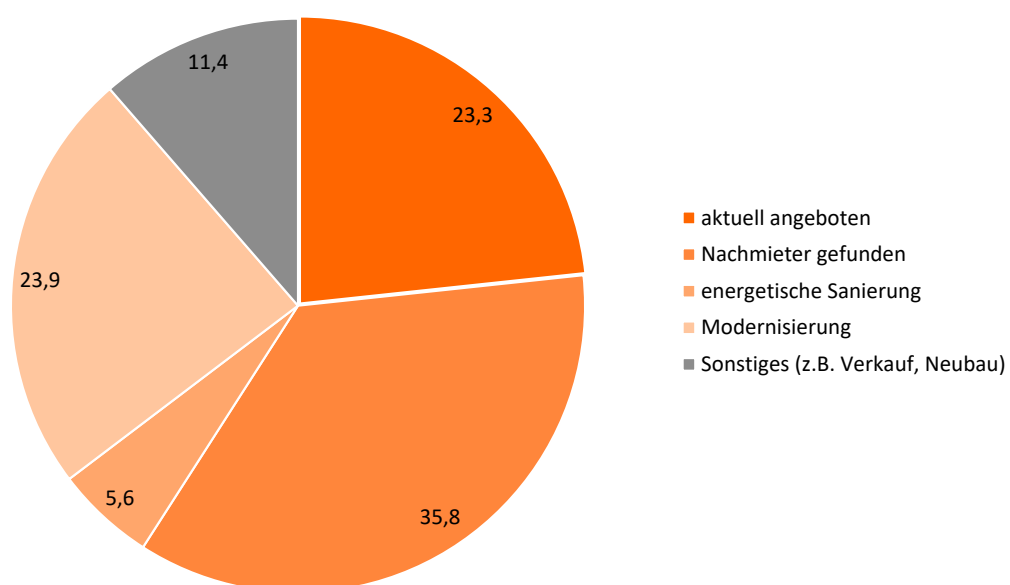
4.1 Wohnungsunternehmen: Datenabfrage zu Leerständen

Die Datenabfrage bei den großen Bremer Wohnungsunternehmen beinhaltet neben den Angaben, ob Leerstände bestehen oder nicht, auch Informationen zu den konkreten Leerstandsgründen. Die Fallzahl im Segment der Mehrfamilienhäuser betrug knapp 52.000 Wohneinheiten (WE), davon waren rund 1.100 WE leerstehend. Die Analyse der Daten zeigt, dass drei Viertel der leerstehenden Wohnungen aus folgenden Gründen leer stehen:

- So werden zum Beispiel zusammen knapp 30% der leerstehenden Wohnungen modernisiert bzw. energetisch saniert, so dass diese in der Zwischenzeit nicht genutzt werden und damit leer stehen.

- Bei 36% wurde bereits ein Nachmieter gefunden, der jedoch zum Erfassungszeitpunkt noch nicht eingezogen war.
- Bei 11% der leerstehenden Wohnungen spielen weitere Gründe, wie etwa der Verkauf (entmieteter Wohnungen) oder andere individuelle Gründe eine Rolle.

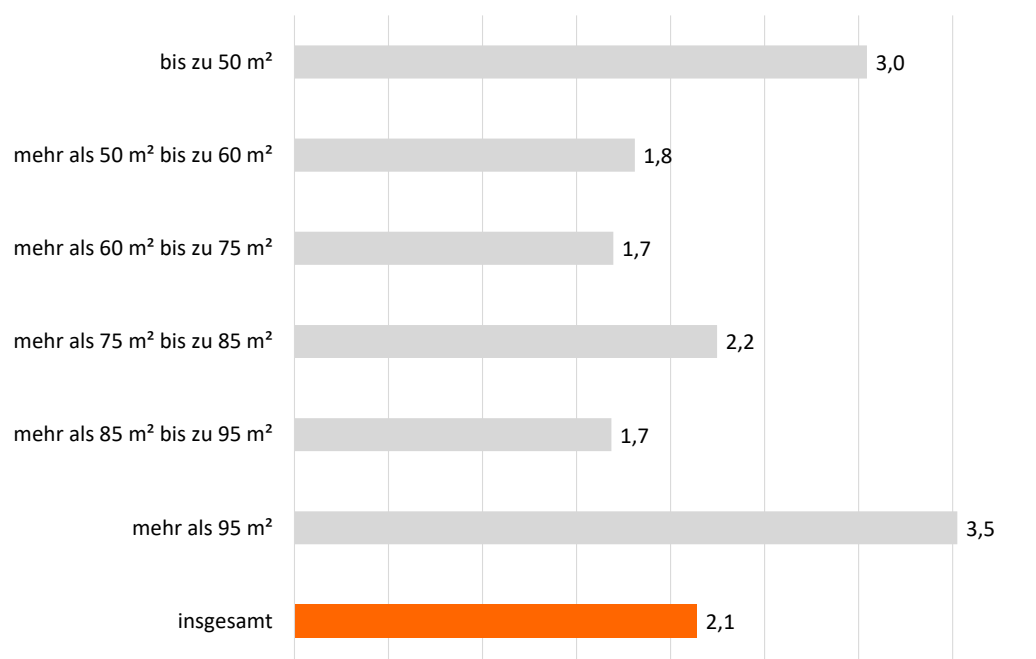
Abbildung 3: Befragung Wohnungsunternehmen: Leerstandsgründe



Quelle: Befragung Wohnungsunternehmen Stadt Bremen, Statistisches Landesamt Bremen

empirica

Abbildung 4: Datenabfrage bei Wohnungsunternehmen (2021): Leerstandsquote nach Wohnungsgrößenklasse in %



Quelle: Befragung Wohnungsunternehmen Stadt Bremen, Statistisches Landesamt Bremen **empirica**

4.2 Leerstandsgründe bei den Wohnungsunternehmen

Knapp ein Viertel des Bestands wird stichtagsaktuell angeboten (siehe Abbildung 3). Weitere qualitative Klärungen mit einzelnen Wohnungsunternehmen zeigen zudem, dass sich sowohl die erfassten Leerstandsquoten als auch die Leerstandsgründe deutlich unterscheiden. Während die Leerstandsquote aus der Befragung bei rd. 2,1% liegt, gibt es eine Spannweite nach unten bis unter einem Prozent. Unterdurchschnittlich niedrige Leerstände ergeben sich nach Einschätzungen von Gesprächspartner vor allem durch unterschiedliche Vorgehensweisen der Modernisierung. Wenn statt dem Freizug ganzer Gebäude Modernisierungsmaßnahmen in einzelnen Wohnungen im Zuge von Fluktuationen erfolgen, entstehen entsprechend geringere Leerstände. Teilweise Modernisierungen, etwa der Bäder, können in Absprache mit den Mietern zudem auch ohne Freizug der Wohnungen erfolgen, d.h. es wird dann in dem Fall kein Leerstand erfasst.

Bei umfangreicheren Maßnahmen, etwa Asbestsanierungen, ist dies i.d.R. nicht möglich. Berichtet wird z.B. auch, dass etwa Strangsanierungen in 50er Jahre Gebäuden häufig nach Leerzug (mit entsprechendem temporären Umzugsmanagement) erfolgen. Hinzu kommt, dass auch bei durchgeführten energetischen Maßnahmen zusätzliche Phasen der Nichtvermietbarkeit der entsprechenden Wohnungen hinzukommen. Alleine aus Modernisierungsquoten lassen sich keine Leerstandsquoten begründen, außer die unternehmensspezifischen Vorgehensweisen werden dabei gesondert berücksichtigt. Zudem liegt die Modernisierungsquote der Unternehmen deutlich über der Leerstandsquote.

Unternehmensspezifisch ist auch die Preispolitik bei der Vermietung, die zu unterschiedlichen Vermarktungsdauern und in der Folge damit auch zu unterschiedlichen Leerstandszahlen führt, wenn übliche Vermarktungsdauern überschritten werden. Im Zuge der Corona-Pandemie sind ebenfalls teilweise Verzögerungen bei der Wiedervermietung

entstanden, da aus Gründen des Mitarbeiterschutzes keine Vorabnahmen erfolgen konnten und erforderliche Arbeiten erst zeitverzögert (nach Endabnahmen) beauftragt wurden.

Hingewiesen wird auch auf die unterschiedlichen Vermarktungszeiträume in den verschiedenen Preissegmenten. Gerade beim Neubau (in größeren Mengen in der Überseestadt, daher auch dort eine räumliche Konzentration) gibt es unterschiedliche Vermarktungszeiträume bei preisgebundenen und frei finanzierten Neubauwohnungen, letztere mit längerer Vermarktungsdauer. Während bei preisgebundenen Wohnungen u.a. aufgrund bestehender Wartelisten i.d.R. keine Verzögerungen entstehen, muss bei größeren Mengen frei finanzierter Wohnungen häufiger eine kleinere Vermarktungsdauer nach Fertigstellungen einkalkuliert werden. Dies führt auch zu unterschiedlichen räumlichen „Auffälligkeiten“ der Leerstandsbeobachtung zwischen etwas höherpreisigen und preiswerten Beständen an verschiedenen Standorten. Hinzu kommen einzelne lagebedingte längere Vermarktungsdauern auch im preiswerten Segment z. B. in peripheren Lagen. Da das Niveau der Leerstände allerdings insgesamt noch gering ist, etwa im Vergleich zur Situation 2008/2009, fallen die lagebedingten längeren Vermarktungsdauern im Vergleich zu den anderen Erklärungsgründen nicht auf.

Die Leerstandsquote über den gesamten Wohnungsbestand der befragten Wohnungsunternehmen von 2,1% verteilt sich je nach Wohnungsgrößenklasse unterschiedlich über die einzelnen Wohneinheiten (siehe Abbildung 4): Während die Quoten bei kleineren (bis 50 m²) und sehr großen Wohnungen (über 95 m²) höher sind, befinden sich die Leerstandsquoten im mittleren Segment der Wohnungsgrößen (50 bis unter 95 m²) bei rund 2%. In dem Zusammenhang wird auch auf einen besonderen Effekt hingewiesen, der im Zuge der Corona-Krise zu beobachten ist. Mit dem temporär rückläufigem Zuzug junger mobiler Haushalte (oft Studierende) hat sich das Nachfragevolumen nach kleinen Wohnungen zwischenzeitlich verringert und damit ist auch die Vermarktungsdauer kleiner Wohnungen leicht gestiegen, so dass sich unterschiedliche Leerstandsquoten nach Wohnungsgrößen ergeben. Allerdings gibt es diesbezüglich auch unterschiedliche Beobachtungen bei den Wohnungsunternehmen (zum Teil können keine Unterschiede bei Wohnungsgrößen beobachtet werden). Bei den besonders großen Wohnungen bestehen nach den Erfahrungen der Ansprechpartner auch in anderen Phasen etwas längere Vermarktungsdauern, da hier die Zielgruppe der nachfragenden Haushalte entsprechend kleiner ist.

Eine unbereinigte kleinräumige Auswertung der Daten der WU-Befragung ist nicht zielführend, da verschiedene Bestandstypen in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich stark repräsentiert sind, was ggf. ein verzerrtes Bild ergeben würde. Eine entsprechende ergänzende Typisierung der Bestände wäre hier künftig hilfreich, um auf standortspezifische Unterschiede schließen zu können.

4.3 Einschätzung zur Leerstandssituation bei Einzeleigentümer:innen

Private Einzeleigentümer:innen und kleine Wohnungsunternehmen waren nicht Bestandteil der Befragung. Die Leerstandsquote ist in diesem Segment möglicherweise etwas höher als die Quote der großen Wohnungsunternehmen. Es liegen bislang keine empirischen Kenntnisse dazu vor. Ein wesentlicher Unterschied bei der Wiedervermietung zwischen den Wohnungsunternehmen und nicht professionell agierenden Einzeleigentümer:innen ist, dass letztere einerseits seltener Wohnungen wiedervermieten und andererseits nicht über Datengrundlagen zu jeweils aktuellen Vergleichsmieten verfügen. Diese größere Unsicherheit kann ein Grund sein, dass die Wiedervermietung, die häufig Anlass für Mietanpassungen ist, etwas länger dauern kann als bei professionell agierenden Anbieter:innen

(wenn die angebotenen Mieten im Zeitverlauf korrigiert werden, um eine Vermietung zu erreichen). Hier spiegelt sich auch wider, dass in Bremen bisher kein Mietspiegel verfügbar war, an dem sich z.B. auch vermietende Einzeleigentümer:innen orientieren können. Einzeleigentümer:innen können sich bei Eigentümer:innenverbänden erkundigen, die jedoch bei ihrer Einschätzung auf die verfügbaren Marktberichte angewiesen sind und nicht die differenzierte Übersicht eines qualifizierten Mietspiegels ersetzen können.

Nach Experteneinschätzungen liegt derzeit die maximale Vermarktungsdauer nicht über 2 bis höchstens 3 Monate. Der Überblick zur Laufzeit der Mietangebote in Bremen zeigt gegenwärtig eine durchschnittliche Dauer von ca. 5 Wochen (vgl. Kap. 4.4). Nach Erfahrungen von lokalen Marktexperten gehen die Unterschiede sowohl auf die Eigentübertypen als auch auf Lagekriterien zurück. Unterschiede entstehen z. B. bei der Dauer der Wiedermietung, wenn professionelle Verwaltungsunternehmen diese Aufgabe übernehmen oder Eigentümer:innen mit weniger Markterfahrung dies selber übernehmen. Erfahrungsgemäß beeinflusst auch die Altersstruktur der Eigentümer:innen die Wiedervermietungsgeschwindigkeit. Hier zeigt die Erfahrung, dass ältere Eigentümer:innen eher unsicherer sind und eine zügige Wiedervermietung ggf. ein untergeordnetes Kriterium bildet (mehr Wert auf ein passendes Nachmietverhältnis, ggf. auch auf Kosten einer längeren Vermarktungsdauer bzw. einer längeren Leerstandsphase). In Extremfällen wird auch von Beispielen berichtet, in denen sich ältere Eigentümer:innen auch zu Lasten finanzieller Ausfälle nicht mehr in der Lage sehen, eine Neuvermietung anzugehen, so dass einzelne Wohnungen länger unvermietet bleiben, bis sich das Eigentumsverhältnis ändert.

Auch die Lagekriterien entscheiden erfahrungsgemäß über die Zügigkeit der Wiedervermietbarkeit. Während die Wiedervermietung in stark nachgefragten zentraleren Lagen häufiger unter der Hand (ohne öffentliche Inserate) erfolgt und die Anschlussvermietung sich unmittelbar an den Freizug der Wohnung anschließt, entstehen z.B. in weniger stark nachgefragten peripheren städtischen Lagen häufiger etwas längere Vermarktungszeiträume. Dies ist sowohl bei Einzeleigentümer:innen als auch Wohnungsunternehmen vergleichbar, wobei wiederum die bestands- und eigentümerspezifischen dies überlagern.

Auch bei den Einzeleigentümer:innen spielen nach Experteneinschätzung Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine große Rolle bei der Leerstandsdauer, ggf. derzeit analog zu den Wohnungsunternehmen der Hauptfaktor. Idealerweise erfolgen die Maßnahmen bei einem Mieterwechsel, bevor die Wohnung neu bezogen wird. Mit Blick auf die Kündigungsfristen müssen die Einzeleigentümer:innen dann zügig reagieren und entsprechende Handwerksleistungen beauftragen. Auch hier entsteht ein Unterschied zwischen beauftragten professionellen Verwaltungsunternehmen (mit entsprechenden Markterfahrungen und kooperierenden Unternehmen) sowie Eigentümer:innen mit geringerer Erfahrung, die die Leistungen selber beauftragen und koordinieren. Nach Einschätzungen verzögert die angespannte Marktlage in vielen Gewerken zusätzlich die erforderliche Zeitdauer und verursacht damit auch in der Folge längere Phasen der Wohnungsleerstände.

4.4 Laufzeit der Mietangebote in Bremen

Um den Entwicklungstrend der beobachteten Leerstände mit Blick auf die Vermarktungsdauern gegenzuchecken erfolgt eine Analyse der Laufzeiten inserierter Mietangebote. Die empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank) ermöglicht eine Auswertung der Laufzeiten von knapp 85.000 Mietinseraten im Zeitraum von 2012 bis 2020. Die Menge an Inseraten macht eine kleinräumige Auswertung der durchschnittlichen Laufzeit je Stadtteilebene in Bremen möglich (siehe Tabelle 4). Sie verdeutlicht stadtweit im Zeitverlauf gesunkene Laufzeiten, die sich nach zuvor deutlich längeren Laufzeiten in den letzten

Jahren bei rund 5-6 Wochen eingependelt haben. Ein Blick auf die Stadtteile zeigt eine Spanne von rund 4 Wochen (Findorff) bis 7 Wochen (Oberneuland und Vegesack). Die Daten zeigen, dass es bei der aktuellen Marktlage eher geringe Unterschiede der Vermarktungsdauern (rd. 3 Wochen) gibt, während die Spanne 2012 noch deutlich größer war (rd. 6,5 Wochen). Die kleinräumigen Unterschiede werden in angespannten Phasen offensichtlich geringer gegenüber entspannten Marktphasen. Entsprechend zu erwarten ist damit auch eine größere Spannbreite bei kleinräumigen Leerständen im Falle einer zunehmenden Marktentspannung.

Tabelle 4: Laufzeit der Mietangebote je Stadtteil in Bremen

Stadtteil	durchschnittliche Laufzeit des Mietangebots in Wochen								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Blockland	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Blumenthal	13,7	11,5	8,8	7,6	6,5	6,3	5,8	7,0	6,8
Burglesum	11,5	9,6	8,2	7,1	5,5	5,9	6,0	6,8	6,5
Findorff	7,1	9,6	7,1	5,5	4,2	5,1	4,7	4,8	3,8
Gröpelingen	10,0	8,6	9,2	8,0	6,8	5,4	6,2	7,2	6,6
Häfen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Hemelingen	11,1	8,8	7,6	6,0	4,4	4,4	4,8	5,3	5,1
Horn-Lehe	9,7	9,6	8,2	5,7	5,0	4,8	4,7	6,4	6,0
Huchting	11,1	6,8	7,5	4,9	4,4	5,3	5,4	5,6	5,6
Mitte	10,6	9,4	8,4	8,0	6,3	5,0	6,3	6,9	5,5
Neustadt	8,1	7,6	7,2	5,4	4,3	3,8	4,1	4,5	4,3
Oberneuland	11,6	11,1	9,4	6,4	6,8	5,7	8,9	6,6	7,4
Obervieland	9,1	8,9	6,3	5,9	4,8	5,3	5,2	5,7	4,9
Osterholz	11,2	8,8	8,5	4,7	4,5	3,8	4,3	4,9	4,7
Östliche Vorstadt	8,8	10,6	7,3	5,6	4,2	4,3	4,1	4,4	4,3
Schwachhausen	8,8	8,7	7,8	7,6	6,5	5,6	5,9	5,4	5,1
Vahr	10,2	7,8	5,3	4,3	4,0	3,0	4,4	5,1	4,9
Vegesack	12,3	10,8	9,8	8,8	6,5	6,9	5,8	7,1	7,4
Walle	9,9	9,5	10,3	8,6	7,3	8,4	7,2	6,2	5,0
Woltmershausen	8,7	7,1	6,1	5,4	3,6	4,1	3,8	5,5	4,3
Bremen gesamt	10,2	9,2	7,9	6,8	5,5	5,3	5,4	5,7	5,3

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

empirica

5. Fazit und Handlungsempfehlungen

Das Projekt der Datensynopse und der Modellrechnungen ermöglicht eine Reihe von Erkenntnissen, auch wenn die ursprüngliche Zielsetzung einer plausiblen statistischen Modellierung in der gegenwärtigen Marktlage auf Basis der bestehenden Datengrundlagen nicht erreicht wurde.

Leerstandsbeobachtung liefert Hinweise auf Leerstandsgründe

- **Wichtige Beobachtung der Leerstandsentwicklung:** Der Wohnungsleerstand befindet sich in der jüngeren Vergangenheit auf einem konstant niedrigen Niveau, das nach einer rückläufigen Entwicklung zwischen 2011⁴ und 2017 in einer Marktanspannungsphase erreicht wurde. Aus Sicht von empirica weisen die Hinweise darauf, dass eine Talsohle gegenwärtig durchschritten wurde, verstärkt durch den temporären Sondereffekt der aktuellen Krise. Angesichts eines wahrscheinlichen Szenarios einer mittel- und längerfristig verhalteneren Nachfrage, bei gleichzeitig wachsendem qualitativen Wohnungsneubau, ist künftig in mittlerer und längerer Frist eher wieder von einer Zunahme marktbedingter Wohnungsleerstände auszugehen (den größten Unsicherheitsfaktor bildete das künftige Volumen der Außenwanderung). Auch die lokalen Marktexperten schätzen eine absehbar verhaltenerere Nachfrageentwicklung als ein plausibles Szenario ein. Daher sollten die bereits bestehenden methodischen Grundlagen für eine systematische Leerstandsbeobachtung in Bremen als Grundlage für ein künftiges Monitoring und Analysen weiterentwickelt werden.
- **Analyse der räumlichen Verteilung:** Im Falle künftig wieder steigender Wohnungsleerstände sollten insbesondere räumlich differenzierte Beobachtungen Hinweise für mögliche Handlungsansätze der Stadtentwicklung liefern. Die bisher verfügbaren räumlichen Beobachtungen bilden derzeit noch keine verlässliche Grundlage. Allerdings zeigen bereits die statistischen Auswertungen der bisher verfügbaren Daten (vgl. Kap. 3.4), dass die Lage einen der messbar größten Einflussfaktoren für Leerstand bei einem Mieterwechsel bildet. Die qualitativen Einschätzungen von Marktexperten bestätigen ebenfalls -auf entsprechend niedrigem Niveau- den Lageeinfluss auf die Vermarktungsdauer und dadurch entstehende Leerstandsphasen.
- **Unternehmens- bzw. bestandsspezifische Leerstandsgründe:** Die Auswertungen zeigen, dass das gegenwärtig niedrige Leerstandsniveau überwiegend nicht marktbedingt entsteht. D.h. die Leerstände bzw. Leerstandsphasen, entstehen überwiegend durch Sanierungs- bzw. Modernisierungstätigkeiten, die im unbewohnten Zustand der Wohnungen erfolgen. Die Zeitpunkte und die Strategien der Investitionstätigkeiten unterscheiden sich zwischen den Unternehmen und den Beständen. Zu unterschiedlichen Zeitpunkten werden sich daher auch unterschiedliche Leerstandszahlen beobachten lassen, je nachdem wann welche Bestände saniert bzw. modernisiert werden und je nachdem ob dies in bewohnten und unbewohnten Zustand erfolgt. Je nachdem ob entsprechende handwerkliche Tätigkeiten vergleichsweise behutsam im bewohnten Zustand erfolgen können

⁴ Auch wenn die verfügbaren statistischen Beobachtungsgrundlagen nur bis 2011 zurückreichen, hat die rückläufige Entwicklung nach Einschätzung von Wohnungsunternehmen bereits nach 2009 eingesetzt.

oder bei umfangreichen Bautätigkeiten ein temporärer Umzug erforderlich ist, entstehen mehr oder weniger Leerstände. Auch bei Einzeleigentümer:innen werden Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen häufig im Rahmen von Mieterwechseln durchgeführt und erzeugen dann unterschiedlich lange Phasen von Leerständen, die auch durch die Professionalität beeinflusst werden (werden professionelle Verwalter beauftragt oder nehmen Eigentümer:innen mit geringeren Erfahrungen dies selber in der Hand). Unternehmensspezifische bzw. bestandspezifische Unterschiede prägen stark das aktuell geringe Niveau, das sich im Bereich einer marktüblichen Fluktuationsreserve bewegt. Da aus unterschiedlichen Gründen Investitionstätigkeiten im Wohnungsbestand eine wichtige Rolle spielen und mit Blick auf energetische Ziele ggf. zukünftig forciert werden sollen, wird dies auch entsprechend Einfluss auf die Leerstandsphasen bzw. das Leerstandsaufkommen haben.

- **Keine Hinweise auf derzeit besorgniserregende Vermarktungsschwierigkeiten:** Die beiden untersuchten und modellierten Stichproben (kleinere Stichprobe bei empirica und die deutlich größere Stichprobe beim Stat. Landesamt) verdeutlichen zudem den Zusammenhang, dass eine zielführende Modellierung erst bei höheren Leerstandszahlen (bzw. mit Blick auf den kommenden Zensus mit differenzierten flächendeckenden Datengrundlagen) zu erwarten ist. Während die kleinere Stichprobe mit einem deutlich höheren Leerstandsniveau in der Modellierung zu einem deutlich größeren Erklärungsgehalt geführt hat, ist der Erklärungsgehalt bei der größeren Stichprobe mit geringeren Leerstandsniveau deutlich abgefallen. Dieser Zusammenhang erklärt sich nach unserer Einschätzung daraus, dass sich ein geringes Leerstandsniveau nur in einem geringen Maße durch lage- und gebäudespezifische Kriterien (als Hinweise für Vermarktungsschwierigkeiten) erklären lässt. Die Leerstände haben großteils andere Ursachen. Bei wachsenden Leerstandszahlen (Angebote übersteigen die Nachfrage⁵) werden die bisherigen Einflussfaktoren der Leerstände deutlich durch Ursachen der Vermarktungsschwierigkeiten (insbesondere Lage aber auch gebäudebezogene Faktoren) geprägt. Vermarktungsschwächen werden zu stärkeren Einflussfaktoren und durch höhere Fallzahlen auch statistisch erklärbarer. Angesichts eines absehbaren Szenarios wieder wachsender marktbedingter Leerstandszahlen, dürfte die Beobachtung künftig wichtiger werden und damit auch die Klärung von Einflussfaktoren sowie die räumliche Verortung.
- **Keine Hinweise auf einen „spekulativen“ Leerstand:** Eine Fragestellung im Vorfeld der Studie lautete, ob es in Bremen Hinweise auf Leerstände von Wohngebäuden gibt, die aus spekulativen Gründen nicht vermietet werden. Zunächst kann festgehalten werden, dass es weder aus den statistischen Datengrundlagen noch aus den qualitativen Einschätzung lokaler Experten Hinweise darauf gibt, dass es auffällige spekulative Leerstände in Bremen gibt. Die berichteten Leerstände frei finanziierter Wohnungen in der Überseestadt fallen nicht unter spekulative, d.h. absichtlich dem Markt entzogene Wohnungen, um durch einen Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt eine höhere Rendite zu erzielen, sondern entstehen nach Angaben der Marktakteure durch etwas längere Vermarktungsdauern bei einer größeren Menge an Wohnungen die in kurzer Zeit auf den Markt kommen. Absichtlich aus Spekulationsgründen dem Markt entzogene Wohnungen bzw. Gebäude müssten im Ergebnis durch Wertsteigerungen die fehlenden

⁵ einschließlich der zu erwartenden Preiseffekte

Mieterträge bei gleichzeitigen Halte- und Transaktionskosten überkompensieren. Eine empirica-Datenauswertung zur Preisentwicklung von Zinshäusern⁶ am Bremer Wohnungsmarkt zeigt, dass deren durchschnittliche Preisentwicklung in den Jahren 2012 bis 2016 noch bei jährlich rd. 14 % lag und bereits in den Jahren 2016 bis 2020 auf jährlich unter 10 % gesunken ist. Somit bietet auch die Marktentwicklung sowie der Ausblicke auf eine absehbare Marktentspannung keine Rahmenbedingungen, die auf ein stadtentwicklungsrelevantes Problem der Entstehung spekulativer Leerstände schließen lassen. Vielmehr ist umgekehrt wahrscheinlicher, dass es zu marktbedingten (d.h. durch Vermarktungsschwierigkeiten begründete) Wachstum von Leerständen kommt.

Zukünftige Entwicklungen und methodische Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Leerstandsbeobachtung

- **Turnusmäßige Beobachtung der zukünftigen Leerstandsentwicklung:** Um die Marktentwicklung zeitnah im Blick zu halten, empfiehlt es sich, künftig in einem regelmäßigen Turnus (z. B. alle 2 Jahre und bei deutlich erkennbarer Marktentspannung ggf. auch jährlich) ein Monitoring über die HHGEN/AGK zu erstellen, um so Leerstandsentwicklungen und insbesondere Hinweise auf kleinräumiger Ebene im Blick zu behalten. Es ist davon auszugehen, dass ein vergleichbar auf künftige Befragungen der Wohnungsunternehmen angepasstes Regressionsmodell (Abgleich WU-Befragung / HHGEN/AGK) einen wichtigen Hinweis auf Marktveränderungen liefert (ein steigender Erklärungsgehalt des statistischen Modells bei steigenden Leerstandszahlen).
- **ZENSUS 2022 mit neuen Chancen:** Zudem wird der ZENSUS 2022 neue Chancen und Echtdateien für die Leerstandsanalyse liefern und die Erklärungswahrscheinlichkeit verbessern. Die Ergebnisse zu Haushalten, Leerstand und Miethöhe werden voraussichtlich etwa Mitte/Ende 2023 veröffentlicht und würden je nach Absprache mit den verantwortlichen Akteur:innen Erkenntnisse bis auf Baublock-/Adressebene schaffen. Diese können dann zur Eichung und Anpassung der Leerstandsbeobachtung (HHGEN/AGK) verwendet werden, um die Leerstände ab 2023+ weiter und realitätsnah zu beobachten und analysieren. Mit Blick auf diese künftigen Datengrundlage erscheint es aktuell nicht zielführend eine weitere, vergleichsweise aufwändige und mit verschiedenen Hemmnissen verbundene empirische Erhebungen (z.B. Ermittlung von Leerständen über die Analyse von Stromzählern) durchzuführen.
- **Erschließung neuer Datenquellen:** Mit der zunehmenden Digitalisierung und Registermodernisierung sowie den bereits umgesetzten und beabsichtigten Projekten auf Ebene des Bundes ist außerdem generell eine fortlaufende Weiterentwicklung gegeben. Durch eine laufende Beobachtung können weitere Datenquellen für statistische Informationen erschlossen werden. Die Einführung des sogenannten Registerzensus (komplette Umstellung des Zensus auf ein registerbasiertes Verfahren) ermöglicht es u.a., Zensusergebnisse in kürzeren Abständen bereitzustellen, wovon die Datennutzer profitieren.

⁶ Mehrfamilienhäuser, die als vermietete Anlageobjekte zum Verkauf inseriert werden.

-
- **Zukünftig weitere Erhebung empirischer Daten:** Für eine künftig erfolgreiche Modellierung sollten ausreichend empirische Vergleichsdaten vorliegen (unabhängig vom Zensus wären das entsprechend Befragungsdaten der Wohnungsunternehmen). Erkennbare Verzerrungen der Stichprobe sollten vermieden werden (es sollten ebenfalls unterschiedliche Unternehmen einbezogen werden und möglichst alle Raumtypen erfasst sein). Sollten die Rahmendaten (Nachfrage und Angebot) auf eine (heute nicht absehbare) wieder wachsende Marktanspannung deuten, müsste eine erneute Modellierung kritisch hinterfragt und ggf. auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Dann wäre davon auszugehen, dass geringe Leerstandszahlen zu einer geringen statistischen Varianz und sinkender Erklärungskraft führen. Dann wäre allerdings auch keine Handlungsnotwendigkeit für entsprechende Analysen gegeben.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass ein künftiges, analog zur Studie umzusetzendes Monitoring, ein **wichtiger Baustein im Sinne einer stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Risikovorsorge** zählt.

ANHANG

Tabelle 5: Regressionsmodell 7

Variable	Leerstand WU		
	β	Konfidenz-Intervall	p
(Intercept)	0,19	-1.09 – 1.47	0.775
Wohnungen	0,01	0.00 – 0.01	0.043
Wohnfläche	0,01	-0.01 – 0.03	0.260
Wohnfläche^2	0,00	-0.00 – 0.00	0.103
davon.mit.2.Raum	0,00	-0.01 – 0.01	0.988
davon.mit.3.Raum	0,00	-0.01 – 0.01	0.720
davon.mit.4.Raum	0,00	-0.01 – 0.01	0.671
davon.mit.5.Raum	-0,01	-0.04 – 0.02	0.493
davon.mit.6.Raum	-0,05	-0.23 – 0.13	0.574
davon.mit.7.und.mehr.Raum	0,04	-0.22 – 0.31	0.745
Ortsteil [Altstadt]	-0,28	-1.36 – 0.81	0.615
Ortsteil [Neue Vahr Nord]	0,37	-0.63 – 1.37	0.465
Ortsteil [Kattenturm]	0,50	-0.49 – 1.48	0.321
Ortsteil [Woltmershausen]	0,35	-1.14 – 1.84	0.644
Ortsteil [Alte Neustadt]	0,16	-0.96 – 1.29	0.773
Ortsteil [Lüssum-Bockhorn]	0,30	-1.38 – 1.98	0.722
Ortsteil [Überseestadt]	1,58	0.23 – 2.94	0.022
Ortsteil [Walle]	0,38	-1.35 – 2.12	0.663
Ortsteil [Arbergen]	-0,63	-2.31 – 1.05	0.458
Ortsteil [Mittelshuchting]	0,41	-0.58 – 1.39	0.415
Ortsteil [Lesum]	0,04	-1.32 – 1.41	0.951
Ortsteil [Horn]	0,35	-1.36 – 2.07	0.684
Ortsteil [Steintor]	0,09	-0.96 – 1.15	0.862
Ortsteil [Arsten]	0,71	-0.51 – 1.94	0.252
Ortsteil [Ellenerbrok-Schevemoor]	0,45	-0.53 – 1.44	0.363
Ortsteil [Hulsberg]	0,04	-1.61 – 1.70	0.959
Ortsteil [Peterswerder]	-0,62	-2.30 – 1.07	0.470
Ortsteil [Gartenstadt Vahr]	-0,12	-1.32 – 1.08	0.847
Ortsteil [Neue Vahr Südost]	0,16	-0.91 – 1.23	0.767
Ortsteil [St. Magnus]	0,09	-1.15 – 1.32	0.892
Ortsteil [Fesenfeld]	4,39	2.71 – 6.07	<0.001
Ortsteil [Hastedt]	-0,22	-1.57 – 1.14	0.752
Ortsteil [Gröpelingen]	-0,03	-1.09 – 1.04	0.957
Ortsteil [Grolland]	0,45	-1.23 – 2.14	0.597
Ortsteil [Utbremen]	0,36	-0.97 – 1.69	0.596
Ortsteil [Lehesterdeich]	-0,28	-1.29 – 0.73	0.583
Ortsteil [Bahnhofsvorstadt]	0,58	-0.49 – 1.66	0.286
Ortsteil [Neu-Schwachhausen]	0,85	-0.48 – 2.18	0.208
Ortsteil [Borgfeld]	2,09	0.35 – 3.83	0.019
Ortsteil [Sodenmatt]	1,11	-0.23 – 2.45	0.103
Ortsteil [Hemelingen]	0,75	-0.46 – 1.96	0.222
Ortsteil [Rönnebeck]	-0,57	-1.57 – 0.43	0.265
Ortsteil [Osterfeuerberg]	0,79	-0.56 – 2.15	0.250
Ortsteil [Lindenhof]	1,81	0.46 – 3.17	0.009
Ortsteil [Mahndorf]	0,88	-0.81 – 2.57	0.304
Ortsteil [Steffensweg]	-0,58	-1.94 – 0.78	0.399
Ortsteil [Farge]	-0,23	-1.47 – 1.00	0.707
Ortsteil [Radio Bremen]	0,25	-1.21 – 1.72	0.732
Ortsteil [Südvorstadt]	-0,40	-1.40 – 0.59	0.424
Ortsteil [Aumund-Hammersbeck]	0,58	-0.50 – 1.66	0.290
Ortsteil [Gartenstadt Süd]	0,07	-0.91 – 1.06	0.883
Ortsteil [Buntentor]	0,17	-1.52 – 1.86	0.844
Ortsteil [Burgdamm]	0,55	-0.41 – 1.52	0.261
Ortsteil [Weidedamm]	0,38	-0.78 – 1.54	0.517
Ortsteil [Ohlenhof]	1,10	0.13 – 2.07	0.027
Ortsteil [Riensberg]	0,38	-0.85 – 1.60	0.543
Observations	256		
R ² / R ² adjusted	0.494 / 0.355		

Quelle: empirica

Tabelle 6: Regressionsmodell des "vollen Modells"

Variable	Leerstand		
	β	Konfidenz-Intervall	p
(Intercept)	1,90	1.32 – 2.48	<0.001
bui_we_insg	0,00	-0.01 – 0.01	0.872
wohnflaeche	0,00	-0.00 – -0.00	0.031
wohnflaeche^2	0,00	-0.00 – 0.00	0.174
wohnraum	0,01	-0.02 – 0.04	0.404
ot [422]	2,19	1.73 – 2.65	<0.001
ot [382]	0,90	0.15 – 1.66	0.019
ot [445]	0,70	0.45 – 0.95	<0.001
(weitere ot)
quartier_i [1110]	1,56	1.11 – 2.02	<0.001
quartier_i [1116]	0,98	0.08 – 1.88	0.033
quartier_i [1130]	-1,01	-1.92 – -0.11	0.027
(weitere Quartiere)
bui_baujahr	0,00	-0.00 – -0.00	<0.001
anz_hh_18	0,00	-0.01 – 0.01	0.916
leerst18	0,06	0.04 – 0.07	<0.001
Observations	6593		
R2 / R2 adjusted	0.212 / 0.185		

Quelle: empirica. In die Tabelle ist nur eine Auswahl der verwendeten unabhängigen Variablen aufgenommen worden, um die Lesbarkeit zu erhöhen. Andere Ortsteile und Quartiere werden nicht dargestellt.

Interviewpartner:

- Herr Tebbe, Vonovia
- Herr Schade, GEWOBA
- Herr Vergau, Haus & Grund