



LEERSTANDSMONITORING 2024

Aktualisierung des Wohnungsleerstandsmonitorings unter Erweiterung des Betrachtungszeitraums bis 2023



IMPRESSUM

Leerstandsmonitoring
Aktualisierung September 2024

Herausgegeben von

Stadt Hildesheim
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung
Stadtentwicklung, Mobilität und Statistik

Ansprechpartner

Herr Michael Veenhuis
E-Mail: m.veenhuis@stadt-hildesheim.de
Tel.: 05121 301 – 3032

Frau Miriam Eckert
E-Mail: m.eckert@stadt-hildesheim.de
Tel.: 05121 301 – 3053

Frau Regina Leu
E-Mail: r.leu@stadt-hildesheim.de
Tel.: 05121 301 - 3051

Stadt Hildesheim
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung
Markt 3
31134 Hildesheim

Kooperationspartner

Örtlicher Netzbetreiber

© STADT HILDESHEIM
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung, Stadtentwicklung, Mobilität und Statistik, 2024.

In der vorliegenden Aktualisierung des Leerstandsmonitorings der Stadt Hildesheim wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung.....	3
1. Die Entwicklung 2023.....	3
2. Die Leerstandsentwicklung 2023 in den Stadtteilen	8
3. Ausblick.....	10

TABELLEN UND ABBILDUNGEN

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsleerstandsquoten in den Ortsteilen	8
---	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltzahlen ab 2015.....	4
Abbildung 2: Wanderungssaldo nach Altersgruppen ab 2008.....	4
Abbildung 3: Entwicklung der Zuzüge der Altersgruppe 18-24.....	5
Abbildung 4: Entwicklung der Wanderungsbewegung aus dem Ausland – Saldo ab 2008.....	6
Abbildung 5: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ab 2015.....	7
Abbildung 6: Entwicklung der Wohnungsleerstände in Hildesheim.....	9

EINLEITUNG

Die Stadt Hildesheim hat in ihrem ersten Leerstandsmonitoring 2020 die Entwicklung der Leerstände von 2015 bis 2019 betrachtet. In diesem Zeitraum sank die Leerstandsquote von 3,1 Prozent auf 2,4 Prozent, was ein Zeichen für eine zunehmend angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt darstellte. Weiterhin konnten große Unterschiede zwischen den Stadtteilen festgestellt werden.

2023 wurde eine Aktualisierung veröffentlicht, die den Betrachtungszeitraum bis Ende 2022 erweitert und zudem dem Einfluss der Corona-Jahre auf die Leerstandsentwicklung einen Exkurs gewidmet hat, besonders im Hinblick auf Mieter aus dem Studierendenkreis.

Der nun vorliegende Bericht erweitert den Betrachtungszeitraum erneut um das Jahr 2023. Er wurde unter unveränderter Methodik (s. Leerstandsmonitoring 2020) erstellt.

1. DIE ENTWICKLUNG 2023

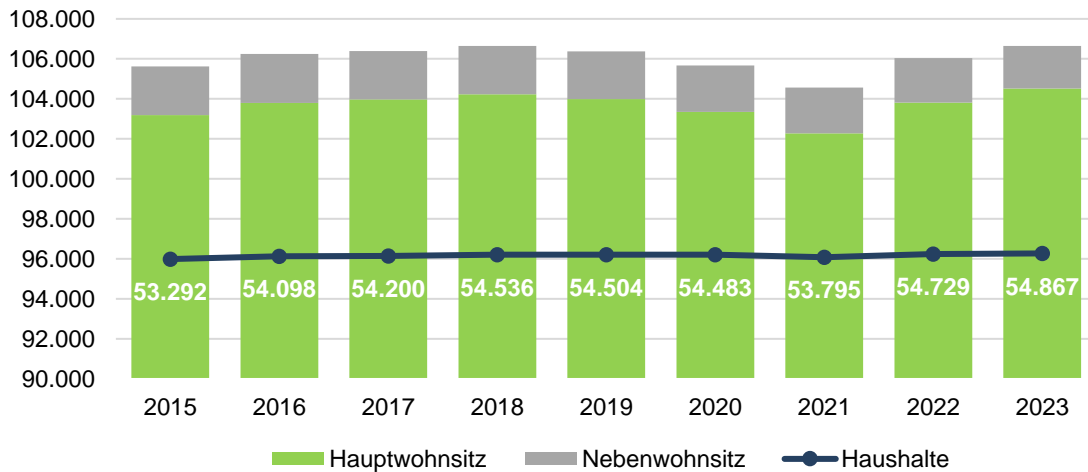
Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die Zahl der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz 106.651 Personen. Die Zahl der Haushalte lag wiederum bei 54.867. Hier wird deutlich, besonders im Vergleich zu den Werten der Jahre vor der Corona-Pandemie, dass sich sowohl die Einwohner- als auch die Haushaltszahlen auf einem stabilen Vorkrisenniveau eingependelt haben. Die Schwankungen der Corona-Jahre scheinen gesamtstädtisch gesehen überwunden zu sein.

Die Einwohner- und Haushaltszahlen sind auf dem Vorkrisenniveau angekommen.

Die Haushaltszahlen weisen sogar einen leichten Anstieg auf, wobei es sich hier zu 51,8% um Einpersonenhaushalte und zu 27,3% um Zweipersonenhaushalte handelte. Der schon im letztjährigen Bericht festgestellte Singularisierungstrend nimmt also weiterhin zu. Für den Immobilienmarkt lässt sich daraus ein ungebrochen hoher Bedarf an kleinen Wohnungen ableiten.

Der Zensus 2022 weist für Hildesheim eine deutlich niedrigere Gesamteinwohnerzahl aus, die unter der Großstadtmarke von 100.000 Einwohnern liegt. Die Erhebung des Zensus beruht auf einer stichprobenhaften Hochrechnung, welche zum Berichtszeitpunkt nicht im Detail geprüft worden sind. Hierzu werden zu Ende 2024 detailliertere Zensusdaten und Methodikangaben erwartet. Für Planungszwecke werden trotz der abweichenden amtlich festgesetzten Einwohnerzahl (laut Zensus 2022) die Zahlen der Meldebehörde herangezogen, da die Daten der Meldebehörde mehr Analysemöglichkeiten bieten: Sie können monatlich und räumlich untergliedert fortgeschrieben werden, wohingegen die Zensuszahlen nur jährlich für die Gesamtstadt aktualisiert werden. Angesichts dessen und um im bisher verwendeten System für das Leerstandsmonitoring zu bleiben und so die Vergleichbarkeit der Zeitreihen sicherzustellen, werden auch hier weiterhin die Daten der Meldebehörde verwendet.

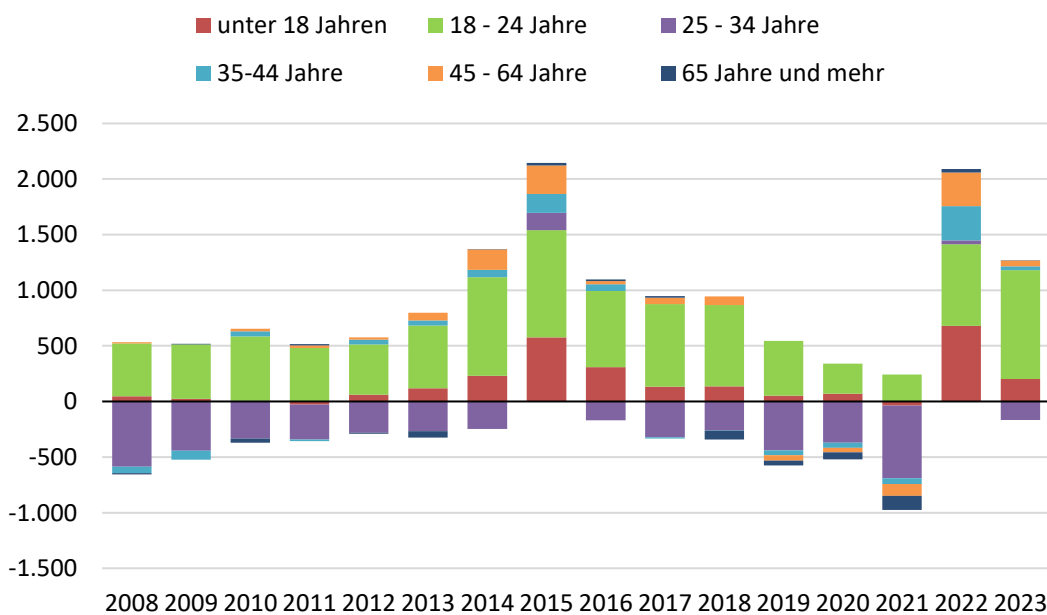
Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen



Quelle: Stadt Hildesheim – Einwohnermeldedaten – 31.12. des Jahres – Eigene Berechnung und Darstellung.

Um Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu analysieren, ist immer auch ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in der jeweiligen Stadt wichtig.

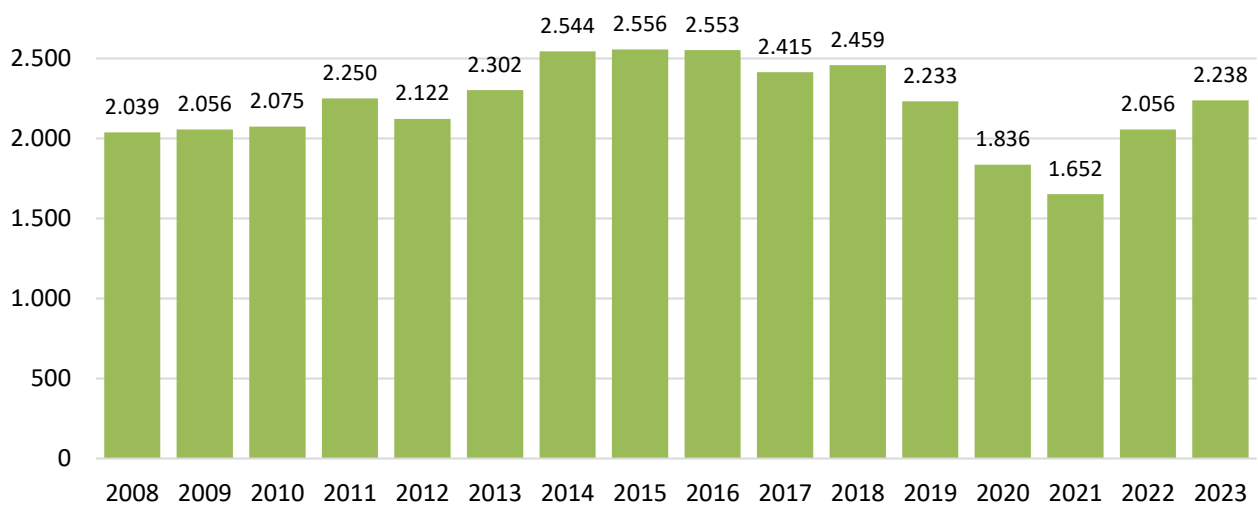
Abbildung 2: Wanderungssaldo nach Altersgruppen ab 2008



Quelle: Stadt Hildesheim – Einwohnermeldedaten 2023 – Eigene Berechnung und Darstellung.

Ein weiterer, bereits in 2022 zu erkennender Trend hat sich bestätigt. Der Zuzug Studierender hat wieder zugenommen.

Abbildung 3: Entwicklung der Zuzüge der Altersgruppe 18-24



Quelle: Stadt Hildesheim – Einwohnermeldedaten 2023 – Eigene Berechnung und Darstellung.

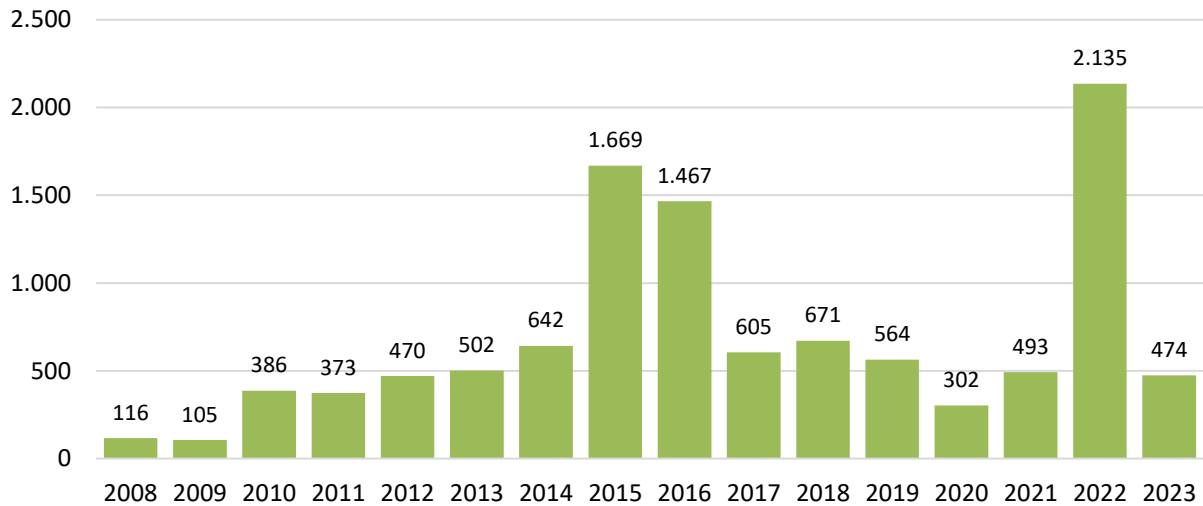
Die **Zuzüge in der Altersgruppe 18-24 Jahre** haben 2023 wieder das Niveau des Jahres 2019 erreicht, somit vor dem coronabedingten Einbruch.

Nun sind diese Zuzüge zwar nicht ausschließlich auf Studierende zurückzuführen, sie bilden jedoch erfahrungsgemäß die Hauptgruppe in dieser Altersklasse.

Eine weitere Bevölkerungsgruppe, die während der Pandemie einen Einbruch erlitt, waren die **Zuzüge aus dem Ausland**. Dies zeigte sich besonders im Jahr 2020, als fast alle Außengrenzen geschlossen waren. 2022 bildet mit dem Beginn des Ukrainekriegs und der damit einhergehenden Fluchtbewegung eine Ausnahme. Dass im Rahmen dieser Welle viele Familien mit Kindern zuzogen, zeigt sich auch am ungewöhnlich hohen positiven Wanderungssaldo in der Altersgruppe der unter 18-jährigen in jenem Jahr.

2023 erreichte dieser Wert zwar wieder den Bereich des Jahres 2021, stieg jedoch nicht mehr auf die Werte der Jahre 2017-2019 an. Für den Immobilienmarkt und damit auch für eine mögliche Leerstandsaktivierung relevant sind hier eher die Zahlen des Jahres 2022. Geht man davon aus, dass viele Geflüchtete zunächst in Sammelunterkünften untergebracht werden, wirkt sich Ihre Ankunft erst mit zeitlicher Verzögerung auf den Wohnungsmarkt aus.

Abbildung 4: Entwicklung der Wanderungsbewegung aus dem Ausland – Saldo ab 2008



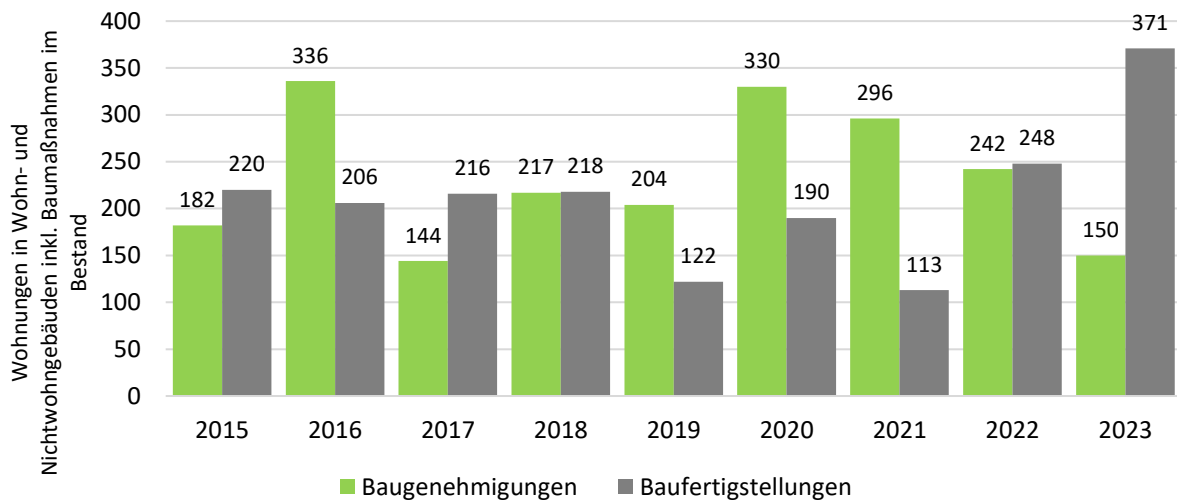
Quelle: Stadt Hildesheim – Einwohnermeldedaten 2023 – Eigene Berechnung und Darstellung.

Seit 2022 befindet sich der Bausektor und damit auch der Bereich **Neubaumobilien** in einer Krise, vorrangig ausgelöst durch die hohen Finanzierungszinsen und anhaltend hohen Baukosten.

Wie die folgende Abbildung zeigt, sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Stadtgebiet Hildesheim im Jahr 2023 um 38 % im Vergleich zum Vorjahr, welches selbst schon einen Einbruch darstellte. Die Zahl der Baufertigstellungen lag um etwa 50 % über der des Vorjahres, was jedoch eine zu erwartende Entwicklung darstellt. In den 2020-2021 lag die Zahl der Baugenehmigungen vergleichsweise hoch, der Bau dieser Wohnungen kann jedoch bei größeren Vorhaben mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Besonders die Fertigstellungen größerer Bauvorhaben bspw. im Ostend haben diesen Wert beeinflusst und dem Stadtteil Oststadt/Stadtfeld einen Zuwachs an Wohnraum gebracht, besonders im wichtigen Segment des barrierefreien Wohnens.

Abbildung 5: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ab 2015



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2023 – Eigene Berechnung und Darstellung.

Die geringe Anzahl erteilter Baugenehmigungen lässt mit einem entsprechenden zeitlichen Verzug auf eine zukünftig sinkende Anzahl an Fertigstellungen schließen. Dieses wird sodann den Druck auf den Markt der Bestandsimmobilien erhöhen. Ob sich daraus eine erhöhte Leerstandsaktivierung und somit ein Abbau der Quote ergibt, wird davon abhängen, wie gut die Leerstände zu den Bedürfnissen der Suchenden passen bzw. wie weit Bestandseigentümer bereit sind, ihre Immobilien ggf. an den Bedarf anzupassen.

Aufgrund der unveränderten Methodik wird die Anzahl der Wohnungen, die als Basis für die Ermittlung der Leerstandsquote dient, aus der Anzahl der Haushalte zzgl. der durch den örtlichen Netzbetreiber ermittelten Leerstände gebildet. Die leerstehenden Wohnungen wurden definiert als solche, die mindestens 90 Tage einen Minderverbrauch (maximal 18 kWh Stromverbrauch) aufgewiesen haben.

Mit dieser Methode berechnet, betrug die Gesamtzahl der Wohnungen im Jahr 2019 insgesamt 55.833 Wohneinheiten. Im Jahr 2023 liegt die Wohnungszahl bei 56.123.

2. DIE LEERSTANDSENTWICKLUNG 2023

Tabelle 1: Wohnungsleerstandsquoten in den Ortsteilen

Ortsteil	Wohnungsleerstände 2023		Anteil an gesamtstädtischen Leerständen	Ortslage
	Quote	Anzahl		
Stadtmitte/Neustadt	3,8%	383	28,8%	Innenstadt
Nordstadt	2,9%	172	12,9%	Innenstadt
Oststadt/ Stadtfeld	2,3%	186	14,0%	Innenstadt
Bavenstedt	1,8%	12	0,1%	Dorf
Einum	1,2%	6	0,5%	Dorf
Himmelsthür	1,7%	53	4,0%	Vorstadt
Sorsum	1,5%	17	1,3%	Dorf
Neuhof / Hildesheimer Wald / Marienrode	1,8%	32	2,4%	Dorf
Marienburger Höhe / Galgenberg	2,1%	104	7,8%	Innenstadt
Moritzberg / Bockfeld	1,7%	144	10,8%	Innenstadt
Achtum-Uppen	1,5%	8	0,6%	Dorf
Itzum-Marienburg	1,4%	58	4,4%	Vorstadt
Drispenstedt	1,1%	33	2,5%	Vorstadt
Ochtersum	1,2%	49	3,7%	Vorstadt
Gesamtstadt	2,2%	1.329		

Quelle: Stadt Hildesheim – Einwohnermeldedaten 2023 – Eigene Berechnung und Darstellung.

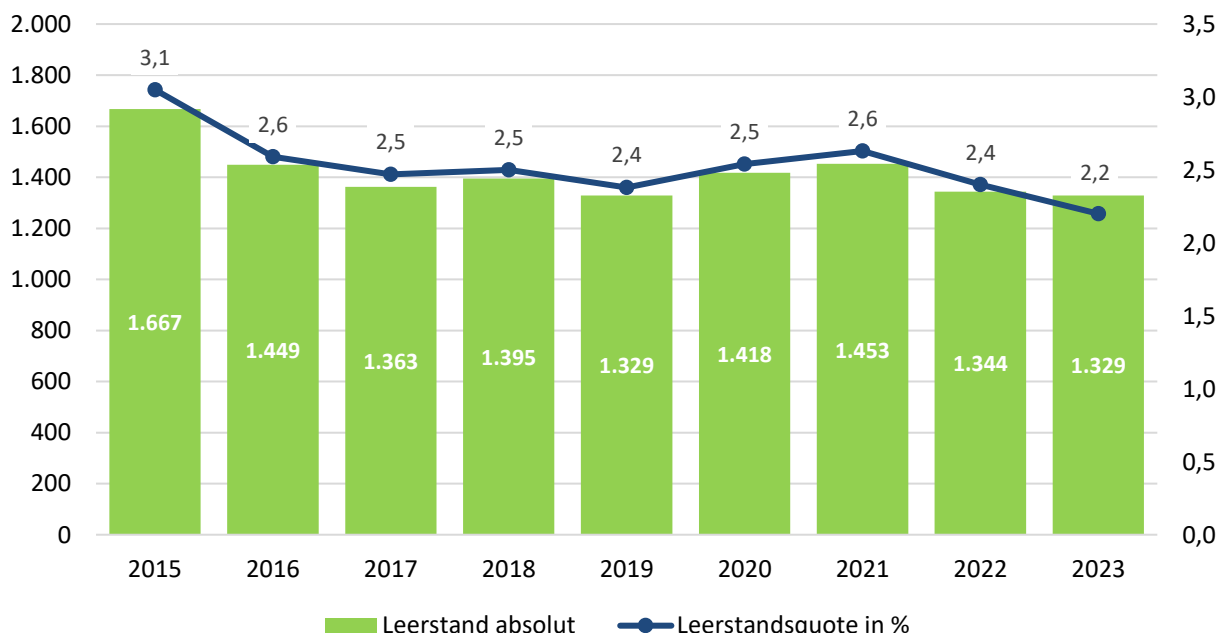
Die Leerstandsquote für die Gesamtstadt betrug im Jahr 2023 2,2 Prozent und bestätigt somit den bereits 2022 erkennbaren Trend zur weiteren Leerstandsreduzierung.

Die Leerstandsquote 2023 ist weiter gesunken.

Die seit 2019 mit höheren Leerständen ausgewiesenen Stadtteile Stadtmitte/Neustadt (3,8%), Nordstadt (2,9%) und Oststadt/Stadtfeld (2,3%) verzeichnen 2023 leicht sinkende Quoten. Ob diese positive Entwicklung auf ein aktives Stadtteilmanagement zurückzuführen ist, veränderte Bezugswerte durch Neubau (Oststadt/Stadtfeld) oder gänzlich andere Gründe bestehen, lässt sich derzeit noch nicht ablesen. Hierfür muss eine längere Zeitreihe betrachtet werden.

Die meisten Stadtteile zeigen nur geringe Abweichungen. Drei Stadtteile (Ochtersum, Marienburger Höhe/Galgenberg und Neuhof/Hildesheimer Wald/Marienrode) verzeichnen leicht steigende Leerstandsquoten. Bei genauerer Betrachtung lässt sich teilweise ein normaler Prozess im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel erkennen, aber die Daten sind noch nicht aussagekräftig und der Anstieg nicht signifikant genug, um einen exakten Grund auszumachen oder gar Maßnahmen abzuleiten. Sie werden jedoch in den kommenden Jahren genau beobachtet werden.

Abbildung 6: Entwicklung der Wohnungsleerstände in Hildesheim



Quelle: Stadt Hildesheim – Einwohnermeldedaten 2023 – Eigene Berechnung und Darstellung.

Der Leerstand in absoluten Zahlen ist mit -15 ebenfalls reduziert und entspricht dem des Jahres 2019. Die insgesamt höhere Zahl an Wohnungen bewirkt dennoch einen prozentualen Rückgang, d.h. da sich zugleich auch die Bezugsgröße verändert hat, liegt die Leerstandsquote im Jahr 2023 nur noch bei 2,2%.

Hier ist anzumerken, dass die vom Netzbetreiber zur Jahresmitte (hier Mitte 2024) gelieferten Leerstandsdaten für das letzte Betrachtungsjahr (hier 2023) zu einem nicht unerheblichen Anteil noch aus Hochrechnungen bestehen und erst im Folgejahr der Anteil der Hochrechnung auf einen nicht mehr signifikanten Anteil sinkt. Insofern sind die Zahlen für das Jahr 2023 noch als vorläufig zu betrachten und können ggf. bei späteren Aktualisierungen des Leerstandsberichts korrigiert werden.

Die Stadt Hildesheim hat zwischenzeitlich erste Daten der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem letzten, bundesweiten Zensus 2022 erhalten. Die hierin festgestellte Zahl der Wohnungen weicht nur um 0,09% von der oben beschriebenen Methode zur Ermittlung des Wohnungsbestands ab. Da die Abweichung als tolerierbar zu betrachten ist und keine Veränderung der Leerstandsquote bewirkt, wird zunächst kein Methodenwechsel vorgenommen.

3. AUSBLICK

Insgesamt kann die Stadt Hildesheim ein positives Fazit ziehen. Trotz schwieriger Marktbedingungen ist die Leerstandsquote weiter gesunken.

Wie sich die 2024 in Kraft getretenen Förderprogramme insbesondere auf die Innenstadt und Ihre Leerstandsquote auswirken, bleibt abzuwarten und in den nächsten Jahren weiter zu beobachten.

Im Bereich des Neubaus lässt sich ein erhöhtes Interesse am sozialen Wohnungsbau feststellen. Inwieweit das den Wohnungsmarkt, besonders in diesem kritischen Segment, entlasten wird, ist derzeit noch nicht abzusehen. Wenn alle beantragten Bauvorhaben dieser Art auch zur Durchführung gelangen, wäre dies v.a. vor dem Hintergrund entfallender Bindungen ein positives Signal.

In den vergangenen 1,5-2 Jahren sind jedoch bundesweit und teils auch am lokalen Markt immer wieder bereits genehmigte oder geplante Bauvorhaben abgesagt worden. Hier wird das weitere Geschehen auf europäischer Ebene i.S. Finanzpolitik und auf Bundes- bzw. Landesebene i.S. Baustandards Auswirkungen bis in die kleinste lokale Ebene haben. Die in Kürze auch für Hildesheim voraussichtlich in Kraft tretende Mietpreisbremse kann u.U. Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft und die Leerstandsentwicklung im Stadtgebiet haben.

Die Stadt Hildesheim wird ihr Leerstandsmonitoring fortlaufend aktualisieren und unter Berücksichtigung aktueller Geschehnisse analysieren.