

Landeshauptstadt

Hannover

Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung

**SCHRIFTEN ZUR
STADTENTWICKLUNG**

118

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
in der Landeshauptstadt Hannover

**WOHNUNGSLEERSTANDSANALYSE
2012 UND 2013**



Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
in der Landeshauptstadt Hannover

WOHNUNGSLEERSTANDSANALYSE 2012 UND 2013

Schriften zur Stadtentwicklung 118

Herausgeber: Landeshauptstadt Hannover
Der Oberbürgermeister
Trammplatz 2
30159 Hannover

Erarbeitung: Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtentwicklung
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover
E-Mail: 61.5@Hannover-Stadt.de
Telefon: (0511) 168-44842

Redaktion: Esther Behrens und Dr. Magdalena Kaiser

Datenaufbereitung: Sachgebiet Wahlen und Statistik

Datenbereitstellung Fortschreibung: Stadtwerke Hannover AG

Gestaltung: Tanja Fritz
Volker Meyer

Hannover, November 2013

.....

Wohnungsleerstand 2012/2013 - Ergebnisse der Eigentümerbefragung und der Fortschreibungen	5
Ausgangslage	5
Methodisches Vorgehen	5
Allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt	6
Anmerkungen zum Zensus 2011.....	7
Ergebnisse der Fortschreibung der Stromzählerdaten 2012 und 2013	9
Leerstandsergebnisse 2012	9
Leerstandsergebnisse 2013	10
Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013	14
Relative und absolute Leerstandsentwicklung.....	15
Der strukturelle (lang andauernde) Leerstand.....	19
Ergebnisse der Eigentümerbefragung 2012	24
Stichprobe	24
Leerstand in den Wohnungsbeständen kleiner, mittlerer und großer Wohnungseigentümer	24
Leerstansursachen.....	25
Leerstansursachen zusammengefasst	26
Leerstand nach Gebäudetyp	26
Leerstand nach Größe des Gebäudes	27
Leerstand nach Baualtersklassen.....	27
Leerstand nach Baualtersklassen in Wohnungsbeständen von Eigentümern kleinerer Wohnungsbestände.....	28
Leerstand nach Baualtersklassen in Wohnungsbeständen von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, öffentlichen Körperschaften, Kirchen, Wohlfahrtsverbänden und privatwirtschaftlichen UnternehmerInnen	28
Leerstand nach Wohnungstypen	29
Leerstand nach Wohnungsgrößen	30
Zusammenfassung	31

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Schriften zur Stadtentwicklung

Wohnungsleerstand 2012 und 2013

Ergebnisse der Eigentümerbefragung und der Fortschreibungen

Die Zielsetzung bei der Erfassung von Wohnungsleerständen ist es, Informationen zu stadträumlichen Leerstandsschwerpunkten, zur Leerstandsentwicklung und zu den Leerstandsursachen zu erhalten. Die Leerstandsquote ist ein verlässlicher Indikator in der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung.

Ausgangslage

2001 wurde zusammen mit den Hauptakteuren des hannoverschen Wohnungsmarktes (Haus und Grundeigentum Hannover e.v., Deutscher Mieterbund e.V. und der ARGEWO Hannover) ein Verfahren vereinbart, um objektive Informationen über Wohnungsleerstände zu erhalten und eine Diskussion über die „gefühlte Größenordnung der Wohnungsleerstände“ bei den unterschiedlichsten Wohnungsmarktakteuren zu vermeiden.

Methodisches Vorgehen

Der Wohnungsleerstand wird über die Stromzählerdaten der Stadtwerke Hannover AG in der Stadt flächendeckend, kleinteilig, kontinuierlich und mit vergleichsweise geringem Aufwand erfasst und in seiner Entwicklung beobachtet. Ausgewertet werden sämtliche Wohnungsstromzähler privater Haushalte in Hannover. Alle Zähler, die zu einem bestimmten Stichtag ohne Stromvertrag sind, oder die einen ruhenden Vertrag mit den Stadtwerken haben und diejenigen, die einen Minderverbrauch innerhalb eines Jahres aufweisen, werden als leerstehende Wohnungen interpretiert. Auch diejenigen Kunden, die den Stromanbieter gewechselt haben, werden erfasst, da durch den Fremdanbieter die Zähler der Stadtwerke dennoch genutzt und bezahlt werden, sofern ein Kunde tatsächlich Strom bezieht.

Tabelle 1:

Schema des (mehrstufigen) Verfahrens zur Leerstandserhebung

2001	Begehung Erhebung „face to face“	Eigentümer-/Vermieterbefragung Stichprobe, Adressen durch Begehung und von Wohnungsunternehmen	Stromzählerauswertung Stadtwerke Hannover AG Verbrauchsdaten/Zählerstände von Wohnungen stellen fast eine Vollerhebung dar
2004	-	-	Fortschreibung Stromzählerauswertung
2006	-	Eigentümer-/Vermieterbefragung Stichprobe, Adressenermittlung aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB)	Stromzählerauswertung Stadtwerke Hannover AG Verbrauchsdaten/Zählerstände von Wohnungen stellen fast eine Vollerhebung dar
2007	-	-	Fortschreibung Stromzählerauswertung
2008	-	-	Fortschreibung Stromzählerauswertung
2009	-	-	Fortschreibung Stromzählerauswertung
2010	-	-	Fortschreibung Stromzählerauswertung
2011	-	-	Fortschreibung Stromzählerauswertung
2012	-	Eigentümer-/Vermieterbefragung Stichprobe, Adressenermittlung aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB)	Stromzählerauswertung Stadtwerke Hannover AG Verbrauchsdaten/Zählerstände von Wohnungen stellen fast eine Vollerhebung dar
2013	-	-	Fortschreibung Stromzählerauswertung

Zusätzlich zur jährlichen Fortschreibung findet etwa alle fünf bis sechs Jahre eine Erhebung mittels Befragung der Eigentümer statt (2001, 2006, 2012). Im Fokus stehen dabei vor allem die Leerstandsgründe und ob in den Wohnungsmarktsegmenten unterschiedliche hohe Leerstände auftreten, d. h. in den Baualtersklassen, in den Gebäudegrößen und nach Eigentümerstruktur.

Als Leerstand erfasst werden Wohnungen die mindestens drei Monate oder länger leerstehend sind. Diese Definition beruht auf dem Konsens der beteiligten Kooperationspartner und schließt die Umzugsreserve aus, die innerhalb von drei Monaten, dem üblichen Kündigungszeitraum, entstehen könnte.

Allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt

Geringe Neubautätigkeit nach der EXPO 2000

Im Nachgang der EXPO 2000 fand in der Landeshauptstadt Hannover nur noch eine geringe Neubautätigkeit statt. Neubau erfolgte nicht mehr aufgrund des demographischen Drucks, sondern war Ausdruck des stetigen Strebens der Bevölkerung nach höherer Wohnqualität.

Lange Zeit sah es so aus, als wenn die Zahl der Haushalte trotz fortschreitender Singularisierung nicht ausreichen würde, um die durch Haushaltsauflösungen und Umzüge in höherwertigen Wohnraum freiwerdenden Wohnungen vollständig zu füllen. Auch der Zuzug in die Stadt schien die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen zu können.

Hannovers Bevölkerung wächst

Mittlerweile ist eine deutliche Trendwende festzustellen: Nach einem „Verbleib in der Stadt“ ist nun auch ein „Zurück in die Stadt“ auszumachen. So hat sich die Situation auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt in den Jahren 2012 und 2013 sichtlich geändert: Aufgrund einer deutlich wachsenden Bevölkerung von fast +5.000 Neubürgern seit 2011 wird das Wohnungsangebot knapper, da die Bautätigkeit in Hannover lange Zeit äußerst gering war und erst seit 2012 wieder zunimmt. Es ist vor allem die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen, die einen großen Anteil an den Zugezogenen ausmacht (u. a. aufgrund des doppelten Abiturjahrgangs).

2011 fand eine Sanierungs- und Modernisierungswelle statt

Viele Eigentümer mit kleineren Beständen haben in den letzten fünf Jahren erkannt, dass eine (energetische) Gebäude- und Wohnungssanierung notwendig ist, um den eigenen Wohnungsbestand auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt platzieren zu können. Kurzfristig stieg die Leerstandsquote von 2,4 Prozent im Jahr 2010 auf 2,9 Prozent im Jahr 2011. Es standen kurzfristig deutlich mehr Wohnungen leer, die nach einer erfolgten Sanierung oder Modernisierung dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung gestellt wurden. Seit 2011/2012 zeigt sich allerdings der Trend, dass dies einherging mit deutlich steigenden Angebotsmieten bei Neu- bzw. Wiedervermietung. Wer als Eigentümer z. B. aus finanziellen Gründen nicht sanieren konnte, der versuchte zunehmend unsaniert zu veräußern.

Die Umzugsreserve bei Mieterwechsel ist nahezu ausgeschöpft

Sinkende Leerstände sind an sich positiv zu werten, d. h. Angebot und Nachfrage stimmen besser überein. Die Leerstandsentwicklung in der Landeshauptstadt allerdings ist auch ein Indiz dafür, dass es Verengungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt gibt. So wird in der Literatur von mindestens einem bis zwei Prozent Leerstand als Fluktuationsreserve ausgegangen, um die notwendigen Wohnungs- bzw. Mieterwechsel reibungslos zu ermöglichen. Im Folgenden wird aber deutlich, dass eine Umzugsreserve von zwei Prozent stadtwweit und in einigen Stadtteilen bereits deutlich unterschritten wird.

Anmerkungen zum Zensus 2011

Durch eine Untererfassung von Wohnungen, z.B. durch Umwidmungen von Gewerberäumen zu Wohnungen oder einer unterlassenen Nacherfassung von Ferien-, Einlieger- oder Dachgeschosswohnungen, verändert sich der Gesamtbestand an Wohnungen in Hannover. Die jährlichen Bestandsangaben basierten bislang auf Fortschreibungen der Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1987, so dass von einer unsicheren Gesamtzahl auszugehen war. Der Zensus 2011 weist ein Plus von rund 9.000 Wohnungen auf. Doch selbst mit diesem Plus würde sich die Leerstandsquote nur unwesentlich um 0,1 Prozentpunkte auf etwa 1,7 Prozent in 2013 reduzieren. Die Tendenzen eines enger werdenden Wohnungsmarktes und abnehmender Leerstandsquoten sind davon nicht berührt. Im Folgenden sind die Zensusergebnisse zum Teil nachrichtlich aufgeführt.

Ergebnisse der Fortschreibung der Stromzählerdaten 2012 und 2013

Leerstandsergebnisse 2012

Am Stichtag 15.3.2012 lag die Leerstandsquote stadtweit bei 1,7 Prozent und war damit seit 2011 um 1,2 Prozentpunkte von 2,9 Prozent im Jahr 2011 gesunken. Somit standen 2012 geschätzt 4.840 Wohnungen seit mindestens drei Monaten leer. Im Vergleich zu 2011 ist dies ein Minus von 3.445 leer stehenden Wohnungen.

Die Leerstandsquote 2012 fiel so niedrig aus wie nie zuvor

In allen Stadtteilen sanken die Leerstände. Selbst Stadtteile, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich hohe Leerstandsquoten aufwiesen, hatten Rückgänge der Leerstände zu verzeichnen (z. B. Mühlenberg, Herrenhausen, Hainholz, Linden-Süd, Döhren und Marienwerder).

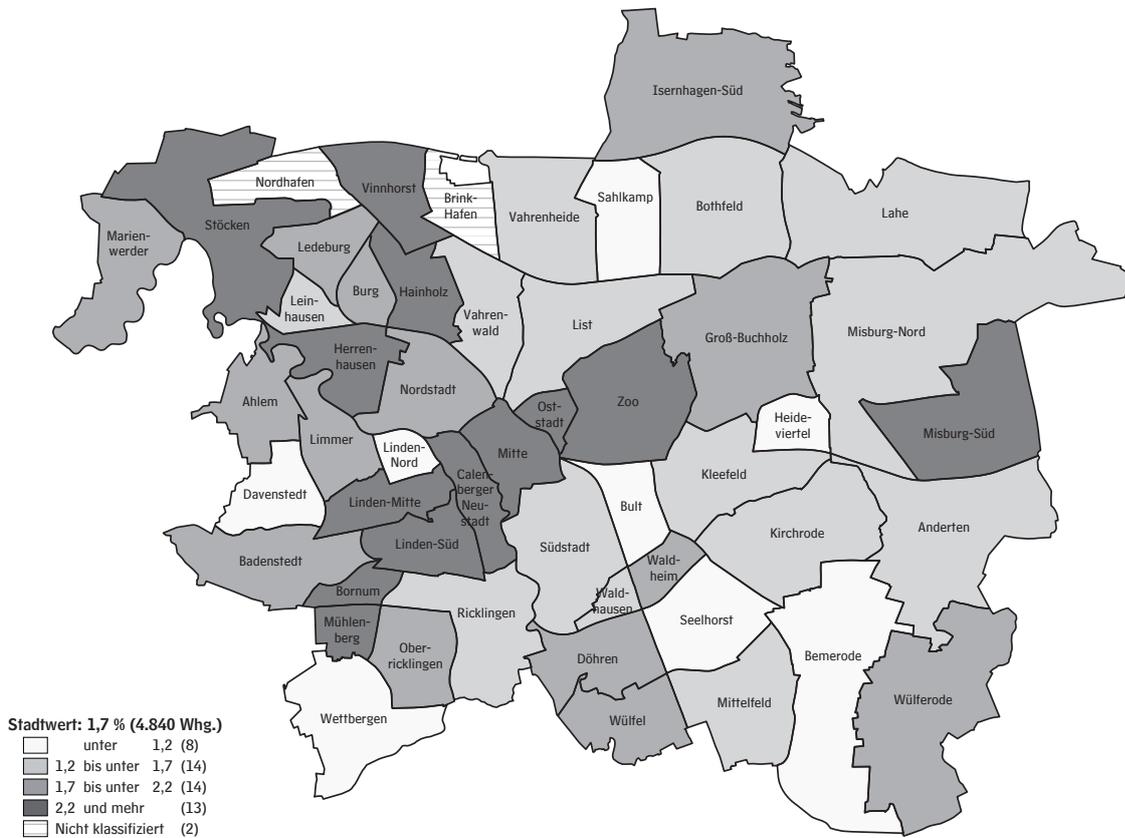
Tabelle 2:
Leerstandsquote 2012 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)

Höchste Leerstandsquoten 2012 in den Stadtteilen Hannovers in Prozent	
01 Mitte	3,5
14 Herrenhausen	3,2
13 Hainholz	3,1
35 Linden-Süd	2,7
34 Linden-Mitte	2,5
02 Calenberger Neustadt	2,4
08 Zoo	2,4
45/49 Vinnhorst/Brink-Hafen	2,4
09 Oststadt	2,3
18 Stöcken	2,2
Stadt	1,7

Niedrigste Leerstandsquoten 2012 in den Stadtteilen Hannovers in Prozent	
43 Wettbergen	0,5
27 Heideviertel	0,9
30 Seelhorst	1,0
07 Bult	1,1
21 Sahlkamp	1,1
33 Linden-Nord	1,1
37 Davenstedt	1,1
47 Bemerode	1,1
16 Leinhausen	1,2
24 Lahe	1,2
Stadt	1,7

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Abbildung 1:
Leerstandsquote 2012 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Die Leerstandsquote 2013 pendelt sich bei 1,8 Prozent ein

Leerstandsergebnisse 2013

Am Stichtag 15.3.2013 lag die Leerstandsquote in Hannover stadtwweit bei 1,8 Prozent und ist damit minimal um 0,1 Prozentpunkte seit 2012 gestiegen. Somit stehen 2013 geschätzt 5.193 Wohnungen leer, das ist ein leichtes Plus von 353 Wohnungen seit 2012.

In vielen Stadtteilen nahmen die Leerstände in geringem Umfang zu. Dabei machen sich die Schwankungen in kleinen Stadtteilen mit einem geringeren Wohnungs- und Gebäudebestand vor allem relativ bemerkbar, führen absolut aber kaum zu Veränderungen (siehe Abschnitt „Relative und absolute Leerstandsentwicklung“).

Tabelle 3:
Leerstandsquote 2013 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)

Höchste Leerstandsquoten 2013 in den Stadtteilen Hannovers in Prozent		Niedrigste Leerstandsquoten 2013 in den Stadtteilen Hannovers in Prozent	
14 Herrenhausen	3,4	43 Wettbergen	0,7
01 Mitte	3,4	52 Anderten	0,9
42 Mühlberg	3,2	30 Seelhorst	1,1
06 Waldheim	3,1	47 Bemerode	1,1
13 Hainholz	3,1	16 Leinhausen	1,2
35 Linden-Süd	2,8	27 Heideviertel	1,2
09 Oststadt	2,6	33 Linden-Nord	1,2
45/49 Vinnhorst/Brink-Hafen	2,6	10 List	1,3
51 Misburg-Süd	2,6	37 Davenstedt	1,3
02 Calenberger Neustadt	2,5	40 Ricklingen	1,3
Stadt	1,8	Stadt	1,8

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Abbildung 2:
Leerstandsquote 2013 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)

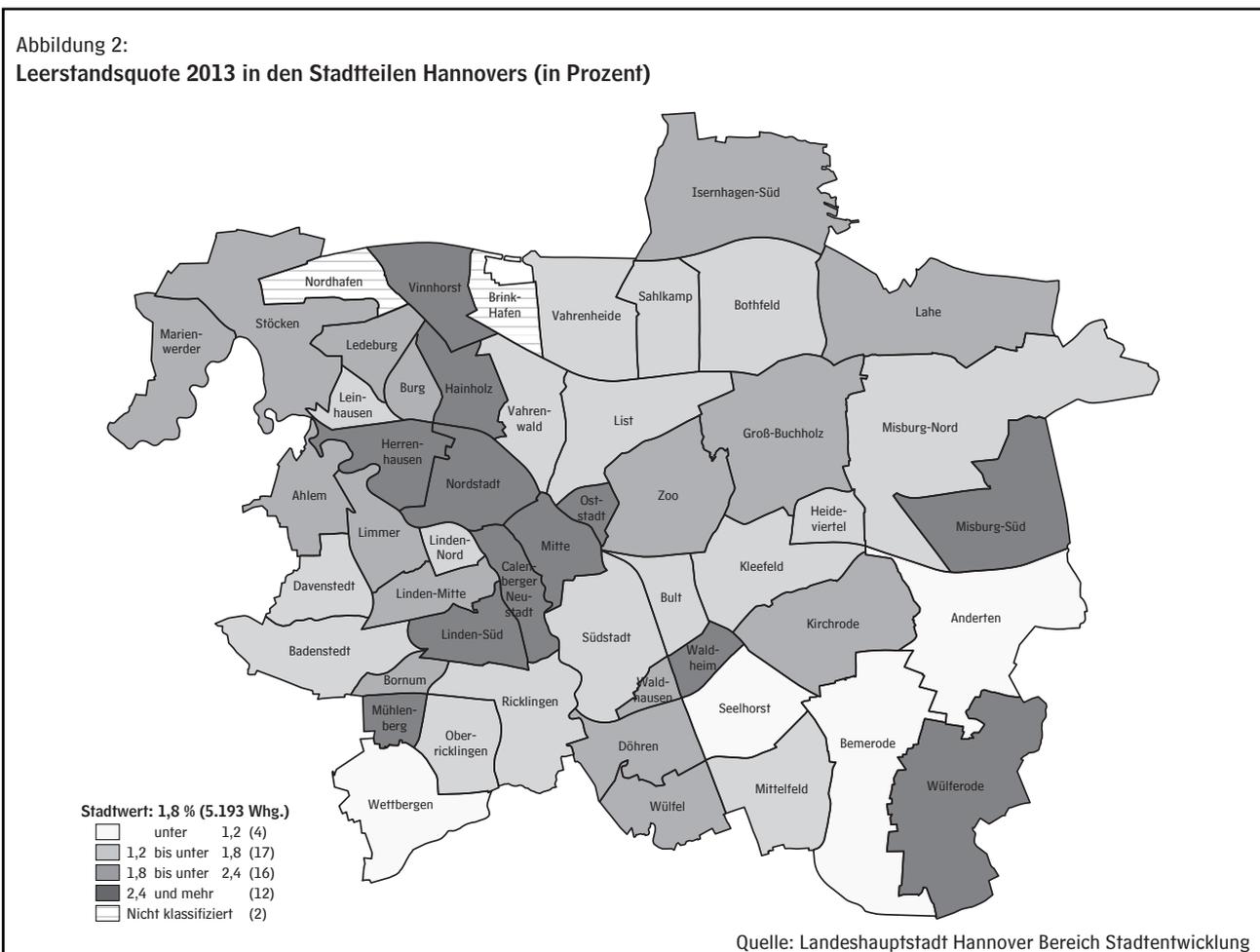


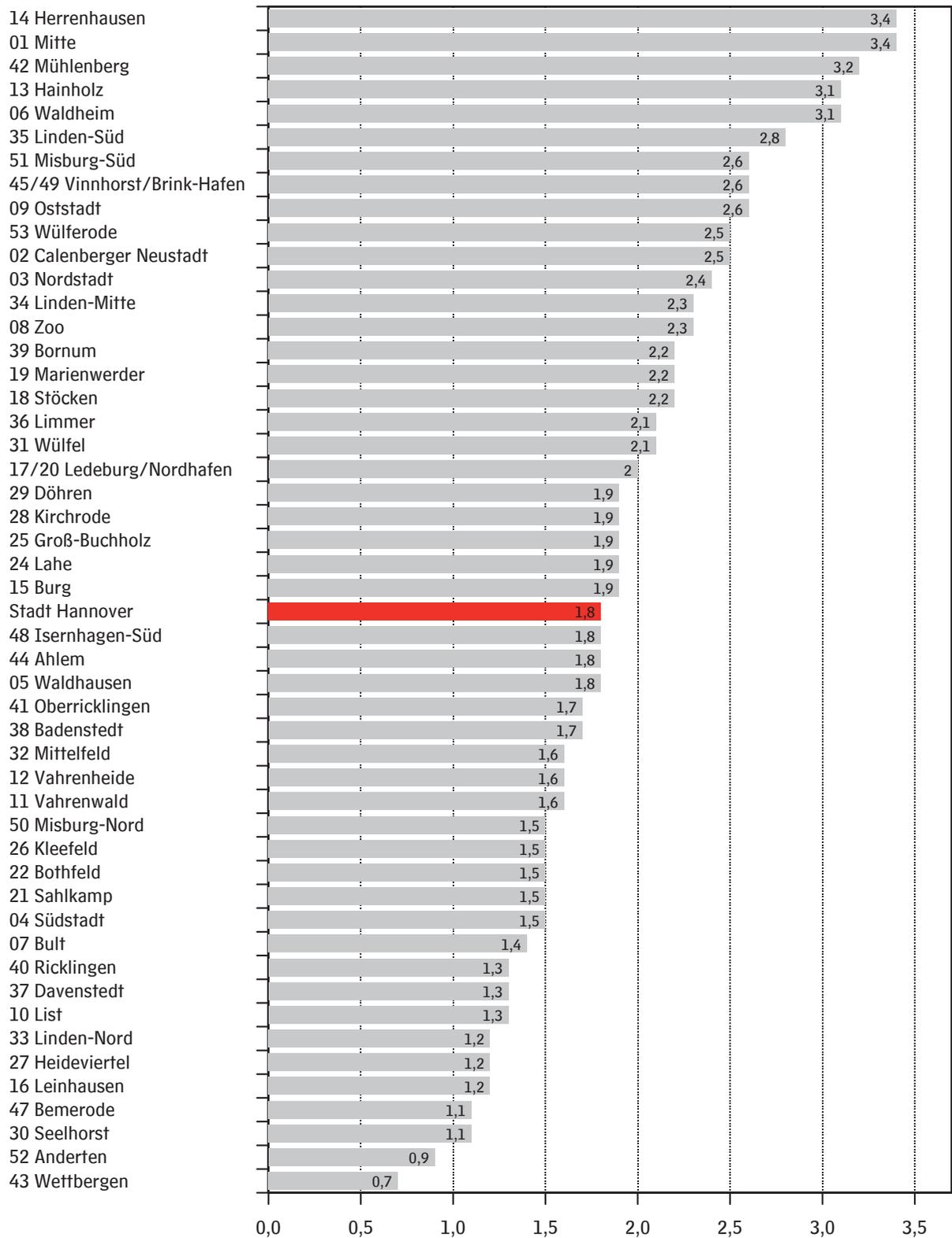
Tabelle 4:

Leerstandsergebnisse der Fortschreibung 2012 und 2013 in den Stadtteilen Hannovers

Stadtteil	Wohnungen insgesamt 1.1.2012	Leerstand 2012	Leerstands- quote 2012	Leerstand 2013	Leerstands- quote 2013	Differenz 2012 zu 2013
	abs.	abs.	in %	abs.	in %	in %-Pkt.
01 Mitte	6.545	228	3,5	220	3,4	-0,1
02 Calenberger Neustadt	3.978	97	2,4	100	2,5	0,1
03 Nordstadt	9.736	188	1,9	232	2,4	0,5
04 Südstadt	25.541	366	1,4	373	1,5	0,1
05 Waldhausen	1.225	18	1,5	22	1,8	0,3
06 Waldheim	781	15	1,9	24	3,1	1,2
07 Bult	1.612	18	1,1	23	1,4	0,3
08 Zoo	2.762	66	2,4	63	2,3	-0,1
09 Oststadt	9.162	210	2,3	235	2,6	0,3
10 List	26.389	331	1,3	350	1,3	0,0
11 Vahrenwald	14.617	192	1,3	232	1,6	0,3
12 Vahrenheide	4.742	65	1,4	76	1,6	0,2
13 Hainholz	3.727	115	3,1	117	3,1	0,0
14 Herrenhausen	4.851	157	3,2	163	3,4	0,2
15 Burg	2.302	42	1,8	43	1,9	0,1
16 Leinhausen	1.624	20	1,2	19	1,2	0,0
17/20 Ledeburg/Nordhafen	3.176	54	1,7	65	2,0	0,3
18 Stöcken	6.193	134	2,2	137	2,2	0,0
19 Marienwerder	1.289	27	2,1	28	2,2	0,1
21 Sahlkamp	6.438	72	1,1	98	1,5	0,4
22 Bothfeld	9.888	138	1,4	151	1,5	0,1
24 Lahe	676	8	1,2	13	1,9	0,7
25 Groß-Buchholz	14.317	239	1,7	271	1,9	0,2
26 Kleefeld	7.033	103	1,5	107	1,5	0,0
27 Heideviertel	2.589	22	0,9	30	1,2	0,3
28 Kirchrode	5.747	86	1,5	108	1,9	0,4
29 Döhren	8.464	150	1,8	157	1,9	0,1
30 Seelhorst	1.884	19	1,0	20	1,1	0,1
31 Wülfel	2.446	48	2,0	51	2,1	0,1
32 Mittelfeld	4.316	69	1,6	71	1,6	0,0
33 Linden-Nord	10.291	114	1,1	126	1,2	0,1
34 Linden-Mitte	6.963	171	2,5	163	2,3	-0,2
35 Linden-Süd	5.332	142	2,7	147	2,8	0,1
36 Limmer	3.687	63	1,7	76	2,1	0,4
37 Davenstedt	5.404	60	1,1	70	1,3	0,2
38 Badenstedt	6.082	113	1,9	103	1,7	-0,2
39 Bornum	643	14	2,2	14	2,2	0,0
40 Ricklingen	7.983	124	1,6	101	1,3	-0,3
41 Oberricklingen	6.254	117	1,9	109	1,7	-0,2
42 Mühlenberg	3.173	71	2,2	103	3,2	1,0
43 Wettbergen	6.105	32	0,5	44	0,7	0,2
44 Ahlem	4.963	82	1,7	91	1,8	0,1
45/49 Vinnhorst/Brink-Hafen	3.397	82	2,4	87	2,6	0,2
47 Bemerode	7.494	81	1,1	81	1,1	0,0
48 Isernhagen-Süd	1.421	28	2,0	26	1,8	-0,2
50 Misburg-Nord	11.180	155	1,4	166	1,5	0,1
51 Misburg-Süd	1.372	30	2,2	36	2,6	0,4
52 Anderten	4.355	54	1,2	39	0,9	-0,3
53 Wülferode	475	10	2,1	12	2,5	0,4
Insgesamt	290.624	4.840	1,7	5.193	1,8	0,1

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Abbildung 3:
Leerstandsquote 2013 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Die Entwicklung seit 2001 zeigt sinkende Leerstände

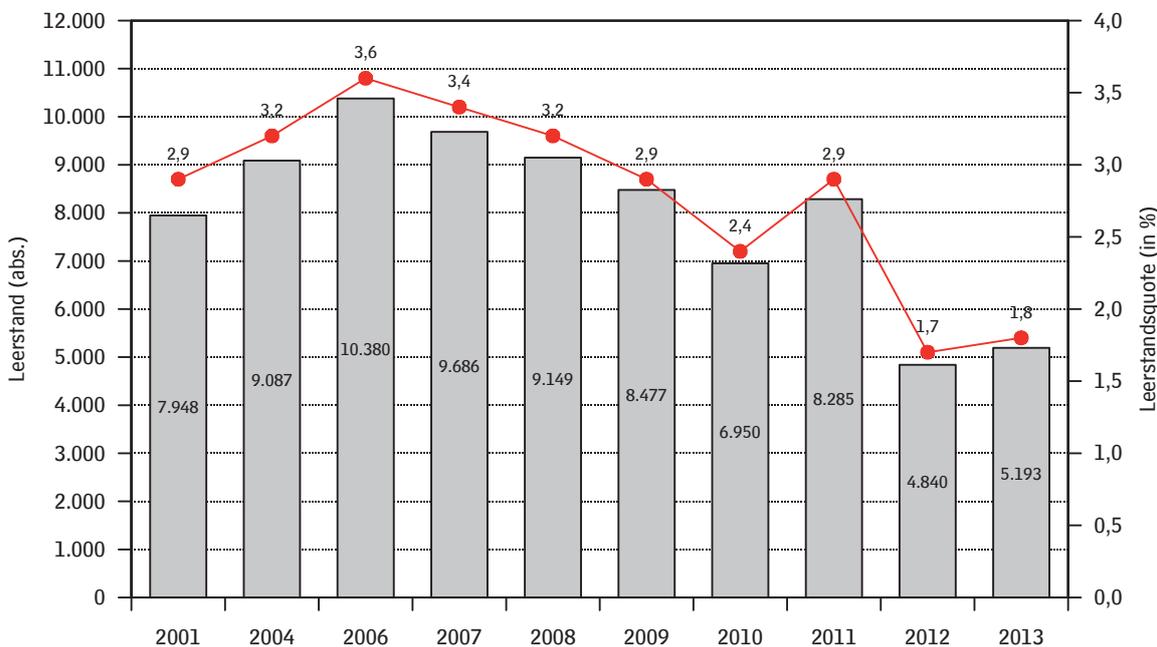
Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013

2001 gab es bei den Wohnungsmarktakteuren sehr unterschiedliche Auffassungen über die tatsächliche Höhe der Leerstände: Man ging von bis zu 30.000 leerstehenden Wohnungen aus (laut Artikel in der Neuen Presse vom 23.9.2000). Tatsächlich aber zeigte die erste Leerstandserfassung ein anderes Ergebnis: Damals standen 7.948 Wohnungen leer bei einer Leerstandsquote von 2,9 Prozent.

2004 stieg die Leerstandsquote auf 3,2 Prozent bzw. 9.087 leer stehende Wohnungen. 2006 ergab die Leerstandserhebung einen Höchststand: Am Stichtag standen geschätzte 10.380 Wohnungen leer bei einer Leerstandsquote von 3,6 Prozent. Im Fokus der Aufmerksamkeit befanden sich damals Wohnungsverkäufe an große Immobilienfonds und es lag die Vermutung nahe, dass viele Wohnungsbestände zunächst „leer gewohnt“ wurden, bevor sie den Eigentümer wechseln konnten.

Seit 2006 sanken die Wohnungsleerstände aber wieder kontinuierlich und erreichten 2012 einen Tiefstand mit 1,7 Prozent und geschätzten 4.840 leer stehenden Wohnungen. 2013 steigt die Leerstandsquote minimal um 0,1 Prozentpunkte auf 1,8 Prozent bei 5.193 leerstehenden Wohnungen (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4:
Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in der Stadt Hannover



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Relative und absolute Leerstandsentwicklung

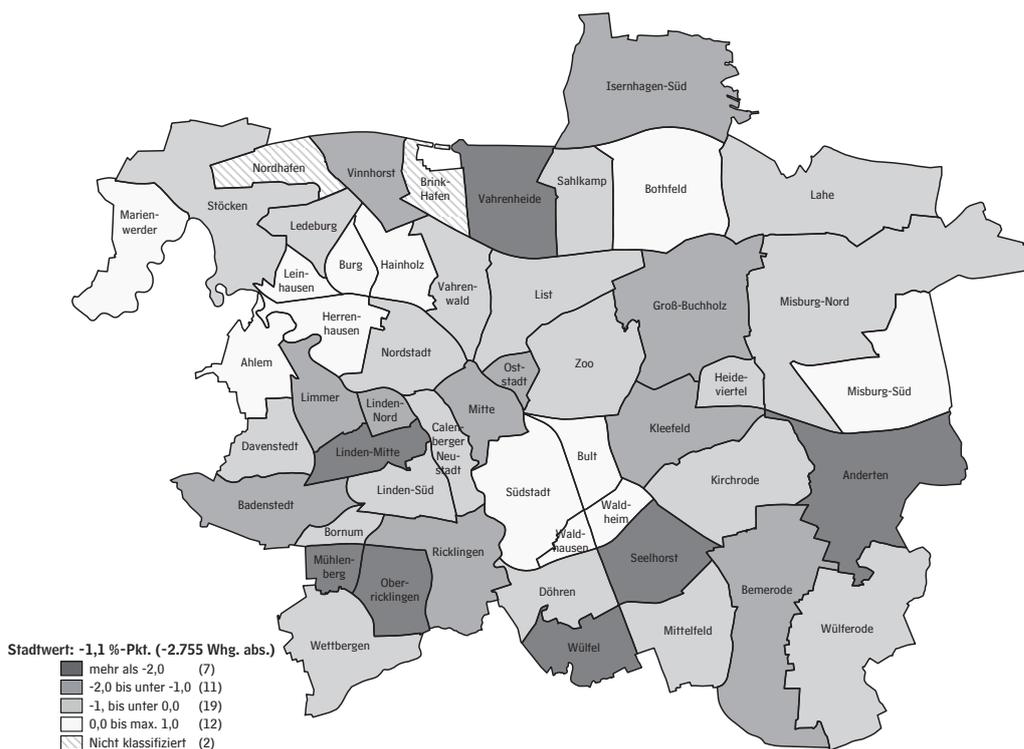
Seit 2001 sank die Leerstandsquote stadtwweit um -1,1 Prozentpunkte von damals 2,9 Prozent (7.948 Wohnungen) auf 1,8 Prozent (5.193 Wohnungen) im Jahr 2013.

In kleinen Stadtteilen mit geringerem Wohnungsbestand ergeben sich oft höhere Schwankungen bei den Leerstandsquoten, da hier die relative Ausprägung deutlicher ins Gewicht fällt.

Beispiel: Waldheim verzeichnet die höchste relative Zunahme der Leerstandsquote um +1,0 Prozentpunkte von 2,1 Prozent im Jahr 2001 auf 3,1 Prozent im Jahr 2013. In absoluten Zahlen ausgedrückt relativiert sich diese Zunahme: Die Zahl der leer stehenden Wohnungen hat sich in Waldheim von 17 Wohnungen auf nunmehr 24 Wohnungen erhöht. In der List betrug der relative Rückgang von 2001 auf 2013 „nur“ -0,8 Prozentpunkte. Absolut sind das 203 Wohnungen weniger (2001: 2,1 Prozent, 553 Wohnungen; 2013: 1,3 Prozent, 350 Wohnungen).

Schwankungen fallen in Stadtteilen mit kleineren Wohnungsbeständen extremer aus

Abbildung 5:
Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers (in %-Pkt.)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Vahrenheide, Oberricklingen, Linden-Mitte, Mühlenberg, Ricklingen und Bemerode gehören zu den Stadtteilen mit dem relativ stärksten Rückgang des Leerstands mit -5,2 bis -2,0 Prozentpunkten.

Stärkste relative Zunahmen zeigen sich in Waldheim (+1,0 bei geringen absoluten Leerständen), Marienwerder und Misburg-Süd.

Tabelle 5:

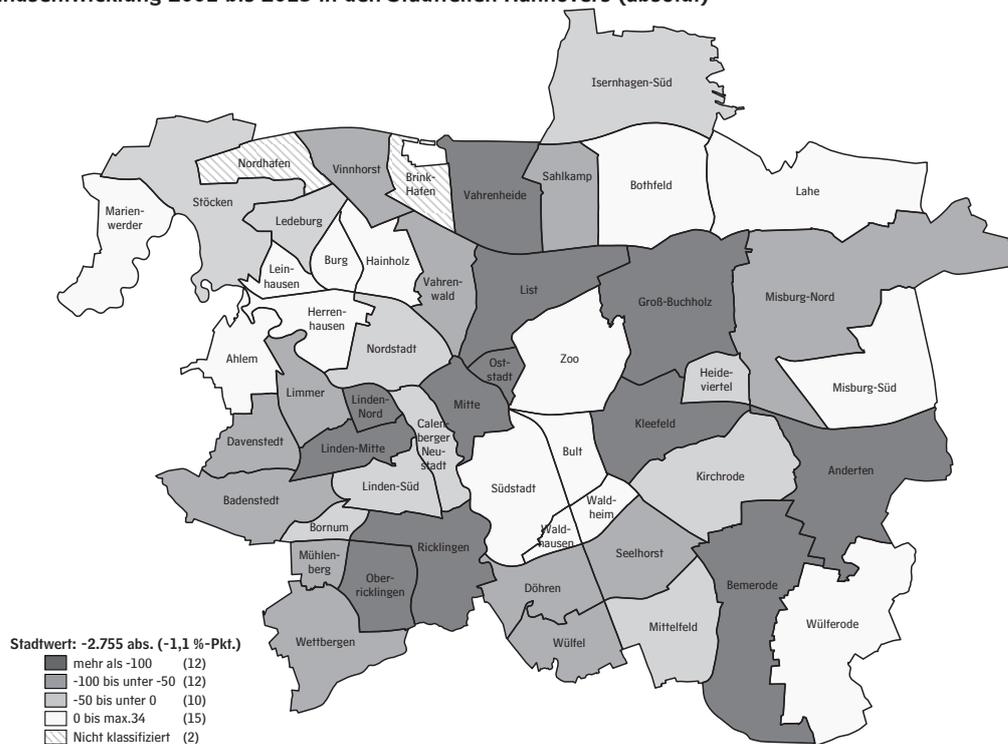
Relative Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers

Stärkste relative Abnahmen des Leerstandes 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozentpunkten)		Stärkste relative Zunahmen oder Stagnation des Leerstandes 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozentpunkten)	
12 Vahrenheide	-5,2	06 Waldheim	1,0
41 Oberricklingen	-3,4	19 Marienwerder	0,9
34 Linden-Mitte	-3,3	51 Misburg-Süd	0,8
42 Mühlenberg	-3,1	14 Herrenhausen	0,6
30 Seelhorst	-2,8	15 Burg	0,3
31 Wülfel	-2,6	13 Hainholz	0,1
52 Anderten	-2,6	22 Bothfeld	0,1
40 Ricklingen	-2,0	16 Leinhausen	0,1
47 Bemerode	-2,0	04 Südstadt	0,0
25 Groß-Buchholz/33 Linden-Nord	-1,9	05 Waldhausen/07 Bult/44 Ahlem	0,0
Stadt	-1,1	Stadt	-1,1

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Abbildung 6:

Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers (absolut)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Vahrenheide hat 2001 bis 2013 den stärksten absoluten Rückgang an Leerständen zu verzeichnen (-240), gefolgt von den bevölkerungsreichen Stadtteilen Groß-Buchholz (-223) und List (-203), Linden-Mitte (-194), Oberricklingen (-184), Linden-Nord (-177) und Bemerode (-159).

Tabelle 6:

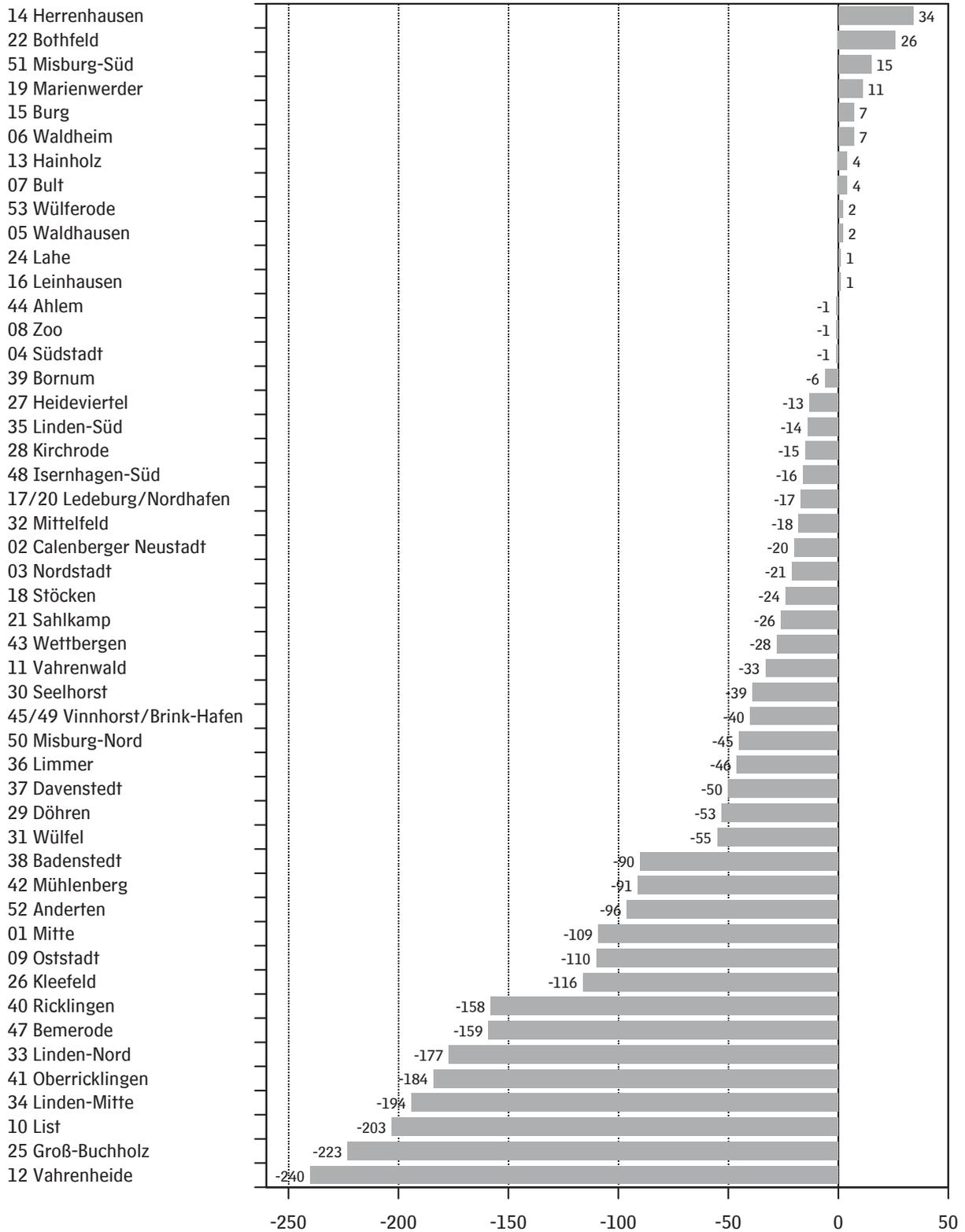
Absolute Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers

Stärkste Abnahme der Leerstände 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers (abs.)		Stärkste Zunahme der Leerstände 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers (abs.)	
12 Vahrenheide	-240	14 Herrenhausen	34
25 Groß-Buchholz	-223	22 Bothfeld	26
10 List	-203	51 Misburg-Süd	15
34 Linden-Mitte	-194	19 Marienwerder	11
41 Oberricklingen	-184	15 Burg	7
33 Linden-Nord	-177	06 Waldheim	7
47 Bemerode	-159	07 Bult	4
40 Ricklingen	-158	13 Hainholz	4
26 Kleefeld	-116	53 Wülferode	2
09 Oststadt	-110	05 Waldhausen	2
01 Mitte	-109	24 Lahe	1
Stadt	-2.755	Stadt	-2.755

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Abbildung 7:

Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers (absolut)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Der strukturelle (lang andauernde) Leerstand

Seit 2008 wird neben der Leerstandsquote auch die Dauer der Leerstände ausgewertet. Längerfristige Leerstände deuten auf mögliche strukturelle Probleme hin, die für die Stadtentwicklungspolitik bedeutsam sind. Ein struktureller Leerstand besteht, wenn der Leerstand einer Wohnung seit mindestens 12 Monaten besteht.

Seit der Beobachtung des strukturellen Leerstands im Jahr 2008 lag der Anteil der mindestens 12 Monate leerstehenden Wohnungen an allen Leerständen fast immer bei 60 Prozent und mehr. Davon wich das Betrachtungsjahr 2011 deutlich nach unten hin ab mit knapp 50 Prozent. 2013 beträgt der strukturelle Leerstand an allen leerstehenden Wohnungen 80,3 Prozent.

Der Anteil lang andauernder Leerstände hat sich deutlich erhöht

Eine Erklärung für den hohen Anteil an strukturellen Leerständen ist, dass die leerstehenden Wohnungen derzeit saniert/modernisiert werden oder aber, dass die jeweiligen Wohnungen aufgrund ihrer Qualität keine Abnehmer auf dem Wohnungsmarkt finden. Qualitative Aspekte spielen bei der Vermarktung von Bestandswohnungen eine immer größere Rolle und Investitionen in den Wohnungsbestand sind zwingend geboten, wenn die langfristige Vermietbarkeit gewährleistet sein soll. Das gilt in besonderem Maße für die Wohnquartiere, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, die in den 1950er, 1960er und 1970er Jahren errichtet wurden.

Insbesondere der lang andauernde Leerstand kann kleinräumig, wenn eine bestimmte Größenordnung überschritten ist, zu negativen Entwicklungen führen, die das Quartier in Mitleidenschaft ziehen können. Dieser Indikator ist daher in der Wohnungsmarktbeobachtung mit besonderer Aufmerksamkeit belegt.

Tabelle 7:

Struktureller Leerstand (mindestens 12 Monate) in den Jahren 2008 bis 2013 in der Landeshauptstadt Hannover im Vergleich

Leerstandsquote/ Anzahl der Leerstände		Leerstandsdauer von mindestens...		Struktureller Leerstand an allen Leerständen
		3 Monaten	12 Monaten	Anteil in Prozent
2008	in %	3,2	2,0	61,7
	abs.	9.149	5.642	
2009	in %	2,9	2,0	68,7
	abs.	8.477	5.825	
2010	in %	2,4	1,6	65,3
	abs.	6.950	4.536	
2011	in %	2,9	1,4	49,8
	abs.	8.285	4.125	
2012	in %	1,7	1,1	65,0
	abs.	4.840	3.145	
2013	in %	1,8	1,4	80,3
	abs.	5.193	4.170	

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

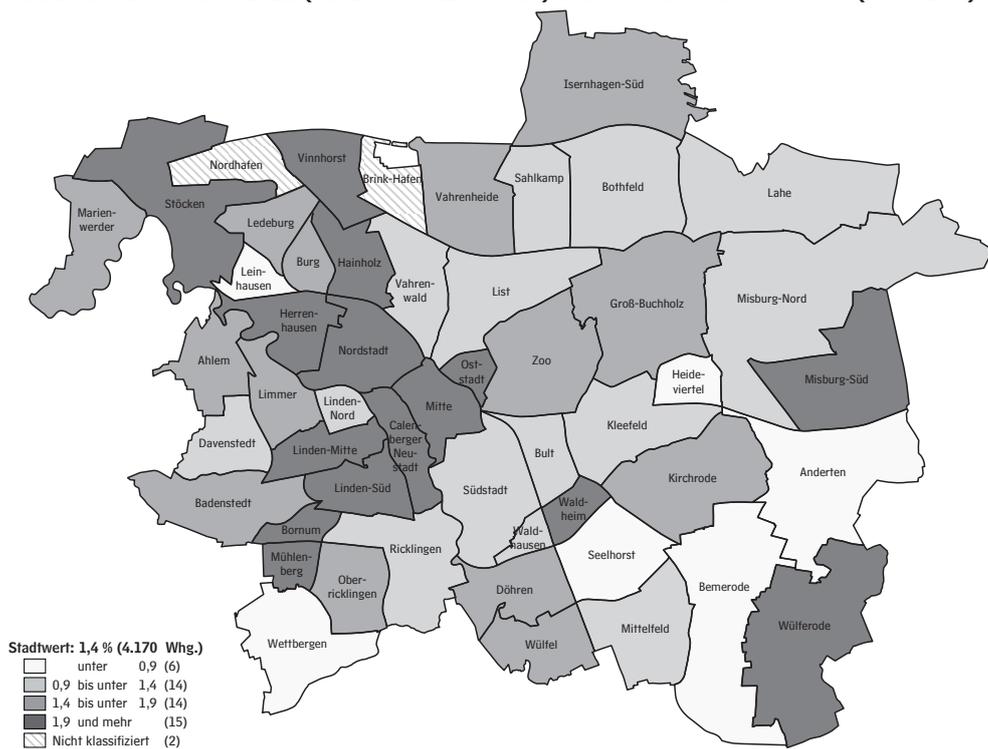
2012 sind 62 Prozent der Leerstände strukturell

2008 belief sich die Leerstandsquote auf 3,2 Prozent, davon waren knapp 62 Prozent lang andauernd. Die strukturelle Leerstandsquote lag bei 2,0 Prozent. Besonders betroffen waren 2008 Mühlenberg (3,8 Prozent, 121 Whg.), die kleineren Stadtteile Misburg-Süd und Bornum, aber auch Mitte (3,5 Prozent, 224 Whg.), Linden-Süd (3,1 Prozent, 162 Whg.) und Linden-Mitte (3,0 Prozent, 208 Whg.).

2013 sind 80 Prozent der Leerstände lang andauernd

2013 beläuft sich die Leerstandsquote auf 1,8 Prozent. Davon sind 80 Prozent lang anhaltend, so dass die strukturelle Leerstandsquote stadtweit einen Wert von 1,4 Prozent (4.170 Wohnungen) erreicht (s. Tabelle 8). Es zeigen sich wie auch schon in vorangegangenen Jahren höhere strukturelle Leerstände im Stadtteil Mitte (3,0 Prozent, 194 Whg.), gefolgt von Herrenhausen (3,0 Prozent, 147 Whg.), Mühlenberg (2,8 Prozent, 90 Whg.), Linden-Süd (2,4 Prozent, 126 Whg.) und Linden-Mitte (3,0 Prozent, 208 Whg.). Auch kleinere Stadtteile wie Bornum, Misburg-Süd, Lahe oder Wülferode sind durch höhere strukturelle Leerstandsquoten gekennzeichnet bei allerdings geringen absoluten Zahlen wie z. B. in Wülferode mit 12 Wohnungen.

Abbildung 8:
Anteil des strukturellen Leerstands 2013 (mindestens 12 Monate) in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Tabelle 8:

Struktureller Leerstand (mindestens 12 Monate) in den Jahren 2008 und 2013 in den Stadtteilen Hannovers im Vergleich

Höchste strukturelle Leerstände 2008 in den Stadtteilen (in Prozent/absolut)		
42 Mühlenberg	3,8	121
51 Misburg-Süd	3,6	49
39 Bornum	3,6	23
01 Mitte	3,5	224
45/49 Vinnhorst/Brink-Hafen	3,2	108
35 Linden-Süd	3,1	162
34 Linden-Mitte	3,0	208
31 Wülfel	3,0	74
24 Lahe	3,0	19
17/20 Ledeburg/Nordhafen	2,9	92
Stadt	2,0	5.642

Höchste strukturelle Leerstände 2013 in den Stadtteilen (in Prozent/absolut)		
01 Mitte	3,0	194
14 Herrenhausen	3,0	147
42 Mühlenberg	2,8	90
53 Wülferode	2,5	12
35 Linden-Süd	2,4	126
51 Misburg-Süd	2,4	33
02 Calenberger Neustadt	2,2	89
45/49 Vinnhorst/Brink-Hafen	2,2	74
13 Hainholz	2,1	80
18 Stöcken	2,0	121
Stadt	1,4	4.170

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Über die Jahre zeigen sich in Mitte, in Herrenhausen, in Oberricklingen, in der Calenberger Neustadt, in Stöcken und in Mühlenberg konstant hohe Anteilswerte: 2013 lagen die Anteile des strukturellen Leerstands in diesen Stadtteilen zwischen 87 und 90 Prozent. Die höchste Ausprägung des strukturellen Leerstands von 100 Prozent erreicht 2013 der Stadtteil Wülferode bei allerdings nur 12 leer stehenden Wohnungen insgesamt.

Der strukturelle Leerstand weist in einigen Stadtteilen besonders hohe Anteilswerte auf

Tabelle 9:

Anteil des strukturellen Leerstands 2013 (mindestens 12 Monate) an allen Leerständen in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)

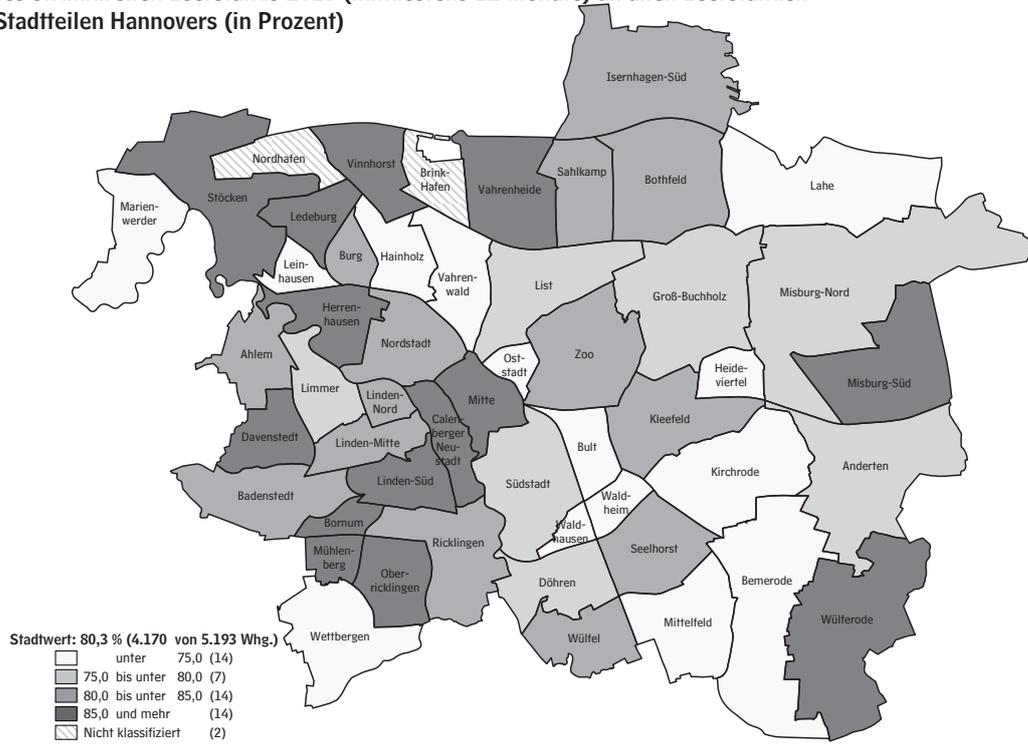
Höchste Anteile struktureller Leerstände 2013 an allen Leerständen in den Stadtteilen (in Prozent)	
53 Wülferode	100,0
51 Misburg-Süd	91,7
14 Herrenhausen	90,2
41 Oberricklingen	89,9
02 Calenberger Neustadt	89,0
18 Stöcken	88,3
01 Mitte	88,2
42 Mühlenberg	87,4
37 Davenstedt	87,1
Stadt	80,3

Niedrigste Anteile struktureller Leerstände 2013 an allen Leerständen in den Stadtteilen (in Prozent)	
24 Lahe	46,2
06 Waldheim	62,5
43 Wettbergen	63,6
05 Waldhausen	63,6
27 Heideviertel	66,7
47 Bemerode	66,7
32 Mittelfeld	67,6
19 Marienwerder	67,9
13 Hainholz	68,4
Stadt	80,3

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

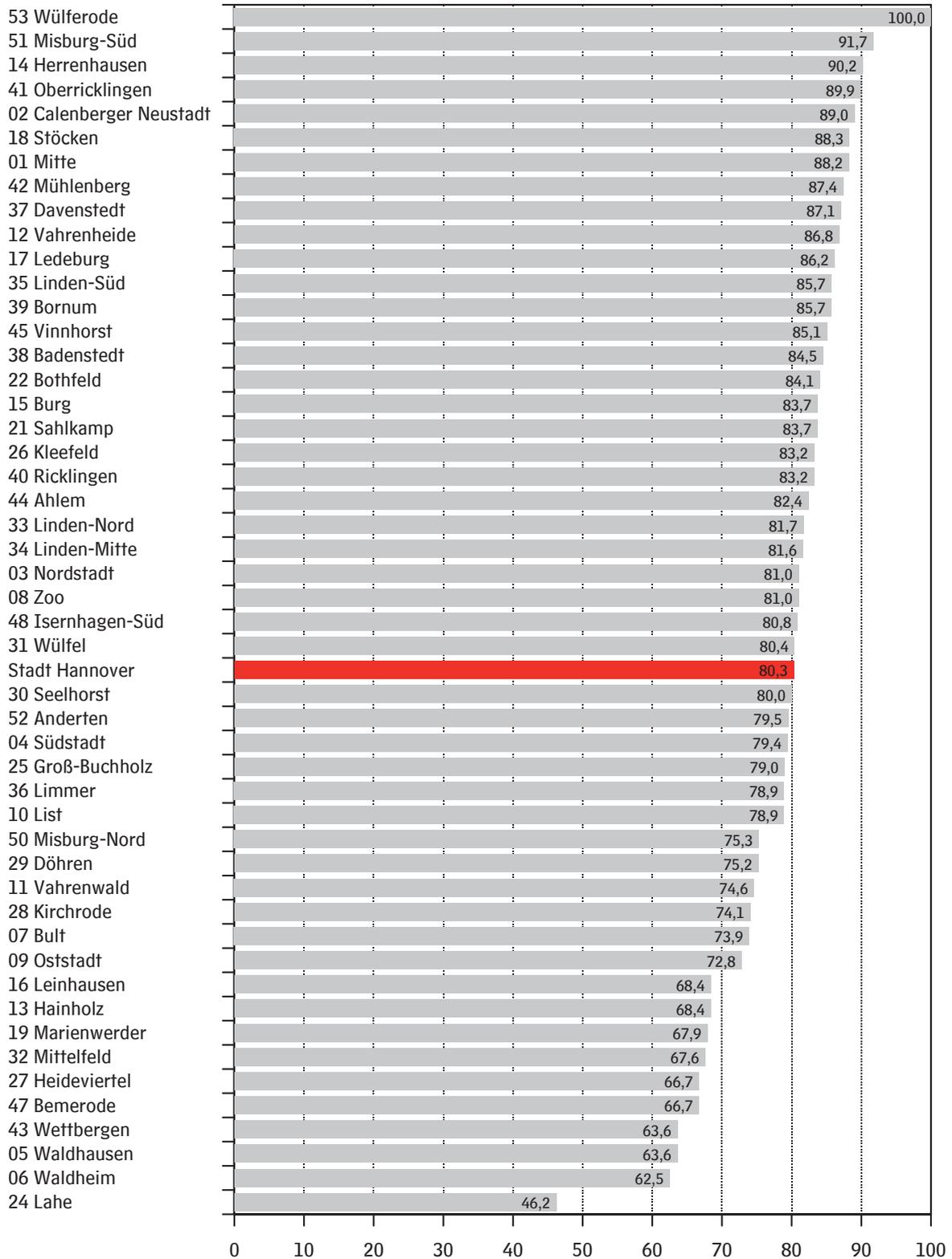
Abbildung 9:

Anteil des strukturellen Leerstands 2013 (mindestens 12 Monate) an allen Leerständen in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Abbildung 10:
Anteil des strukturellen Leerstands 2013 (mindestens 12 Monate) an allen Leerständen in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Ergebnisse der Eigentümerbefragung 2012

Die Stromzählermethode zur Erhebung von Wohnungsleerständen ist ein anerkanntes, preiswertes, nahezu flächendeckendes und relativ einfaches Analyseinstrument. Allerdings sind dieser Methode Grenzen gesetzt: So sind keine Informationen zur Struktur der leerstehenden Wohnungen ablesbar. Daher bedient sich die Landeshauptstadt Hannover der Eigentümerbefragung, die im Zeitraum April 2012 bis Ende Mai 2012 durchgeführt wurde. Aus der Befragung lassen sich ergänzende qualitative Informationen über die Verteilung von Leerständen, deren Gründe und Dauer sowie Anzahl, Größe, Sanierungsstand und Baualtersklassen „ablesen“.

Stichprobe

Der Rücklauf der Befragung liegt bei 71 Prozent

Für die Eigentümerbefragung wurde aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) eine Stichprobe gezogen. Im ALB sind einzelne Gebäude und dazu gehörige Eigentümer von Grundbesitz verzeichnet. Auf der Grundlage der im Februar 2006 verabschiedeten Satzung „über die Durchführung von repräsentativen Erhebungen zur Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt wurden rund 3.800 Eigentümer objektbezogen angeschrieben und bildeten die Grundlage der Stichprobe. Die Eigentümerbefragung erfolgte schriftlich. Im Rücklauf waren mehr als 2.700 Fragebögen, so dass die Rücklaufquote bei rund 71 Prozent lag. Auch 2006 lag der Anteil des Rücklaufs bei fast 65 Prozent, ein Indiz für das rege Interesse und die hohe Antwortbereitschaft der befragten Wohnungseigentümer.

Ergebnisse der Befragung zu 4,7 Prozent des Wohnungsbestandes

Die Merkmale zur Leerstandsstruktur in verschiedenen Segmenten basieren auf 13.500 Wohnungen in 2.600 Gebäuden (Objekte der Befragung). Das sind Informationen über 4,7 Prozent des Wohnungsbestandes der Stadt Hannover. Die Kriterien der Stichprobenziehung waren u. a. die Verteilung der Gebäudetypen entsprechend den Stadtteilen (Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern) und die unterschiedliche Größe der Wohnungsbestände in den Stadtteilen. Auch das Verhältnis der Eigentümerstruktur am Wohnungsbestand fand Eingang in die Stichprobenziehung. Darüber hinaus haben die befragten Eigentümer Auskunft gegeben über ihre weiteren Bestände, sofern vorhanden. So kamen insgesamt Informationen über Leerstände in mehr als 54.000 Wohnungen zusammen. Das entspricht rund 18,7 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt Hannover, dabei wurden knapp 950 Leerstände gemeldet (1,7 Prozent).

Leerstand in den Wohnungsbeständen kleiner, mittlerer und großer Wohnungseigentümer

Laut Zensus 2011 verfügen rund 40 Prozent der Wohnungseigentümer in der Stadt Hannover über mindestens eine in der Regel selbstgenutzte Wohnung. Das sind in etwa 70.000 Wohnungen, dazu zählen vor allem der Ein- und Zweifamilienhausbestand sowie Eigentumswohnungen auf der Etage (vgl. hierzu auch: Zensus 2011). Von den 40 Prozent verfügen ca. 8 Prozent zusätzlich über bis zu 10 weitere Wohnungen, z.B. in einem Mehrfamilienhaus im Altbaubestand. Rund 25 Prozent sind Eigentümer(gemeinschaften), privatwirtschaftliche UnternehmerInnen und kleinere Genossenschaften mit Beständen von 11 bis 100 Wohnungen. Etwa 35 Prozent des Wohnungsbestandes entfällt auf Eigentümer mit mehr als 100 bis zu einigen tausend Wohnungen (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, öffentliche Körperschaften, Kirchen, Wohlfahrtsverbände, privatwirtschaftliche UnternehmerInnen etc.).

Bei der Erhebung 2006 offenbarte sich bei den Eigentümern mit kleineren und mittleren Wohnungsbeständen anteilig höhere Leerstände als bei den Wohnungsunternehmen mit großen Wohnungsbeständen. Damals war der Sanierungstau dafür ausschlaggebend. 2012 zeichnet sich ein etwas anderes Bild ab: In den Wohnungsbe-

ständen der Eigentümer mit kleinerem (und selbstgenutztem) Wohnungsbesitz lag der Leerstand 2012 bei etwa 1,4 Prozent. Bei den Eigentümern mit mittleren und großen Wohnungsbeständen hingegen ergibt sich 2012 eine Leerstandsquote von 1,9 Prozent.

Leerstandsursachen

Durch die Eigentümerbefragung liegen differenzierte Informationen über die Gründe für Leerstand vor. Es waren fast 20 Kategorien für Leerstandsursachen vorgegeben. Einige der befragten Eigentümer machten darüber hinaus noch weitere Angaben zu Leerstandsursachen („Sonstige Gründe“), dabei wurden Aspekte wie „desolates Umfeld“, „Lärmbelästigung durch Straßenbahn“, „Gleisarbeiten“ oder „Straßenumbaumaßnahmen“ genannt. Die Ursachen für Leerstand sind vielfältig, zeigen aber dennoch eine Tendenz auf: Es gibt einen modernisierungsbedingten Leerstand.

Die „Modernisierung der Wohnung“ wurde mit 27 Prozent aller Fälle als Hauptgrund für einen Leerstand ausgemacht, aber auch die „Modernisierung des Gebäudes allgemein“ wird als häufige Leerstandsursache in 13 Prozent aller Fälle genannt. Zu diesen Aspekten gehören auch der „Umbau (z. B. Grundrissänderungen, Zusammenlegung)“ mit 7 Prozent und mit knapp 6 Prozent die „(energetische) Sanierung des Gebäudes“. Zum Themenfeld „Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage“ gehören auch Aspekte wie Ungünstlagen („dunkel durch Lage im Haus“, „Ungünstlage der Wohnung im Dachgeschoss“, „Ungünstlage der Wohnung im Erdgeschoss“, „ungünstiger Zuschnitt der Wohnung“, „Küche/Bad ohne Fenster“) die zusammengefasst einen Anteil von mehr als 8 Prozent aller Nennungen für Leerstand ergeben.

Das Themenfeld „Image/Wohnumfeld“ erreicht insgesamt einen Anteil von 7 Prozent; darunter fallen auch Aspekte wie „ungünstige Nahversorgung“, „fehlende Infrastruktur“, „Lärm/Verkehr“ und das „Wohnumfeld/Image“ als solches.

Hauptursache für Leerstand ist die Modernisierung des Gebäudes oder der Wohnung

Tabelle 10:

Leerstandsursachen 2012 - differenzierte Ergebnisse (in Prozent)

Kategorien	Anteil je Kategorie an den Nennungen (in Prozent)
ungünstige Nahversorgung	0,4
Ungünstlage der Wohnung im Erdgeschoss	0,8
Küche/Bad ohne Fenster	1,2
fehlende Infrastruktur	1,2
dunkel durch Lage im Haus	1,2
Ungünstlage der Wohnung im Dachgeschoss	2,4
Lärmbelästigung/Verkehr	2,7
Wohnumfeld/Image	3,1
ungünstiger Zuschnitt der Wohnung	4,3
Fehlender Balkon	5,1
(energetische) Sanierung des Gebäudes	5,9
Verkauf, Rückbau geplant	5,9
Umbau (z.B. Grundrissänderungen, Zusammenlegung)	7,1
ungenügender Wohnkomfort (z.B. Sanitäreinrichtungen)	9,0
sonstige Gründe	9,4
Modernisierung des Gebäudes allgemein	13,3
Modernisierung der Wohnung	27,1

Leerstandsursachen zusammengefasst

Bei der Eigentümerbefragung 2012 wurde differenzierter als bei den vorangegangenen Erhebungen der Jahre 2001 und 2006 nach Leerstandsursachen gefragt und Kategorien vorgegeben. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurden daher die verschiedenen Kategorien der Befragung 2012 wieder gebündelt, um sie mit den vorherigen Erhebungsjahren 2001 und 2006 in eine Reihe stellen zu können.

Tabelle 11:

Leerstandsursachen 2001, 2006 und 2012 - Anteil der meistgenannten Leerstandsursache je Kategorie an den Nennungen (in Prozent)

Kategorien	2001	2006	2012
Instandsetzung, Modernisierung	25	28	53
Verkauf, Rückbau	19	2	6
Wohnumfeld, Image	-	11	7
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	44	51	24
sonstige Gründe	12	8	9

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Mehr als die Hälfte aller Leerstände entfallen auf die Instandsetzung/Modernisierung

Mit großem Abstand erreicht das Themenfeld „Instandsetzung, Modernisierung“ 2012 einen Anteil von 53 Prozent an allen Nennungen. Bei der Befragung 2006 war dies nur in 28 Prozent aller Fälle ursächlich für Leerstand. Während 2006 vor allem „Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage“ (damals gab es einen hohen Sanierungsstau bei den Streubesitzern) in mehr als der Hälfte aller Fälle der Grund für Leerstand war, ist es 2012 nur noch bei knapp einem Viertel der Nennungen ursächlich. Zugenommen hat 2012 im Vergleich mit 2006 auch der Bereich „Verkauf, Rückbau“: Jede 18. leerstehende Wohnung steht zum Verkauf oder zum Rückbau bereit.

Leerstand nach Gebäudetyp

Der Leerstand fällt in den Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment anteilig etwas höher aus als im Mehrfamilienhaussegment. Absolut aber ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbestand aufgrund des Verhältnisses weitaus geringer als im Mehrfamilienhaus.

Es gibt circa 230.000 Mietwohnungen in der Stadt, die vor allem im Mehrfamilienhaus liegen. Hier ist der Anteil des Leerstands zwar geringer, fällt aber absolut deutlicher ins Gewicht und führt zu einer stadtweiten Leerstandsquote von 1,7 Prozent.

Tabelle 12:

Leerstand nach Gebäudetyp 2012

Gebäudetyp	Anzahl der auswertbaren Fälle nach Gebäudetyp	Anteil der Leerstände je Kategorie an allen Leerständen (in Prozent)	Leerstandsquote nach Gebäudetyp (in Prozent)
(freistehendes) Einfamilienhaus	182	1,9	2,2
Reihenhaus/Doppelhaushälfte	341	3,7	2,3
Zweifamilienhaus	382	2,3	1,3
Ein- u. Zweifamilienhaussegment insgesamt	905	1,9	1,9
Mehrfamilienhaus 3 Wohnungen und mehr	12.055	92,1	1,7
Gesamt	12.960	100,0	1,7

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Leerstand nach Größe des Gebäudes

Mit 2,6 Prozent fällt der Leerstand in Gebäuden mit 3 bis 6 Wohnungen am höchsten aus, gefolgt vom Leerstand im Ein- und Zweifamilienhausbestand mit 2,0 Prozent. Der Leerstand in diesem Segment kommt vermutlich infolge von Generationswechselln, notwendigen (energetischen) Sanierungen oder aber geplanten Veräußerungsabsichten zustande. In Gebäuden mit 7 bis 12 Wohnungen beträgt die Leerstandsquote 1,8 Prozent. Diese Gebäudegröße ist typisch für den hannoverschen Wohnungsbestand, circa 45 Prozent aller Gebäudetypen weisen diese Größe auf. Bei 1,0 Prozent liegt die Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern mit 13 und mehr Wohnungen.

Am höchsten ist der Leerstand in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohnungen

Tabelle 13:

Leerstand nach Größe des Gebäudes 2012

Größe des Gebäudes	Anzahl der auswertbaren Fälle nach Größe des Gebäudes	Anteil der Leerstände je Kategorie an allen Leerständen (in Prozent)	Leerstandsquote nach Größe des Gebäudes (in Prozent)
1 bis 2 Wohnungen	659	6,0	2,0
3 bis 6 Wohnungen	1.977	23,6	2,6
7 bis 12 Wohnungen	6.001	50,0	1,8
13 Wohnungen und mehr	4.370	20,4	1,0
Gesamt	13.007	100,0	1,7

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Leerstand nach Baualtersklassen

Nicht alle Baualtersklassen sind gleichermaßen von Leerstand betroffen: Zum einen sind die Anteile der Wohnungen in den jeweiligen Baualtersklassen ungleich verteilt und andererseits sind neuere Wohnungsbestände generell seltener von Leerständen betroffen. Diese an sich simple Tatsache lässt sich auch an den Ergebnissen ablesen.

Die Leerstandsquote für Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1968 liegt bei 2,0 Prozent. Altbauwohnungen erreichen eine Leerstandsquote von 1,8 Prozent. In den Baualtersklassen 1969 bis 1986 und 1987 bis 1999 liegt die Leerstandsquote bei 1,1 Prozent. Im Neubaubestand errichtet nach 1999 fällt die Leerstandsquote mit 0,8 Prozent am niedrigsten aus.

Am höchsten fällt der Leerstand in der Baualtersklasse 1949 bis 1968 aus

Tabelle 14:

Leerstand nach Baualtersklassen 2012

Baualtersklassen	Anzahl der auswertbaren Fälle nach Baualtersklassen	Anteil der Leerstände je Kategorie an allen Leerständen (in Prozent)	Leerstandsquote nach Baualtersklassen (in Prozent)
bis 1948	4.007	32,9	1,8
zwischen 1949 und 1968	5.064	47,7	2,0
zwischen 1969 und 1986	2.659	13,4	1,1
zwischen 1987 und 1999	1.037	5,1	1,1
nach 1999	266	0,9	0,8
Gesamt	13.033	100,0	1,7

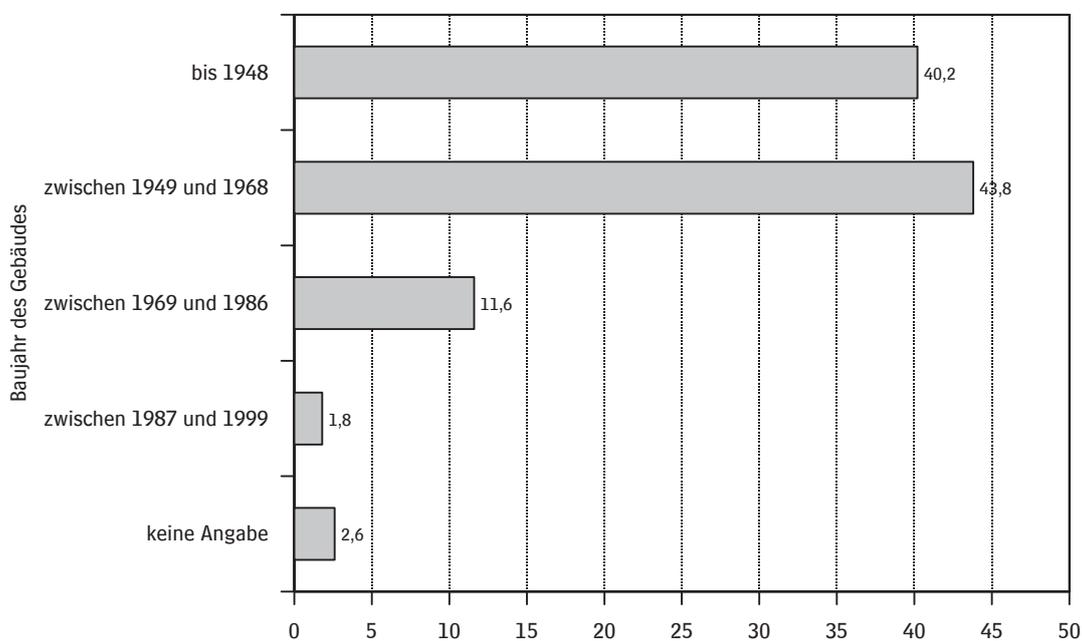
Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Leerstand nach Baualtersklassen in Wohnungsbeständen von Eigentümern kleinerer Wohnungsbestände

43,8 Prozent der Leerstände verzeichnen die Eigentümer kleinerer Wohnungsbestände mit bis zu 10 Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1968. 40,2 Prozent aller leerstehenden Wohnungen der Eigentümer mit kleineren Wohnungsbeständen wurden bis einschließlich 1948 errichtet. 11,6 Prozent aller Leerstände der Eigentümer mit kleineren Wohnungsbeständen entfällt auf die Baualtersklasse 1969 bis 1986 und 1,8 Prozent auf die Baualtersklasse zwischen 1987 und 1999. In Neubauten (ab 2000 gebaut) gibt es hingegen keine Leerstände.

Abbildung 11:

Anteil des Leerstands nach Baualtersklassen 2012 an allen Leerständen in Wohnungsbeständen von Eigentümern kleinerer Wohnungsbestände (in Prozent)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

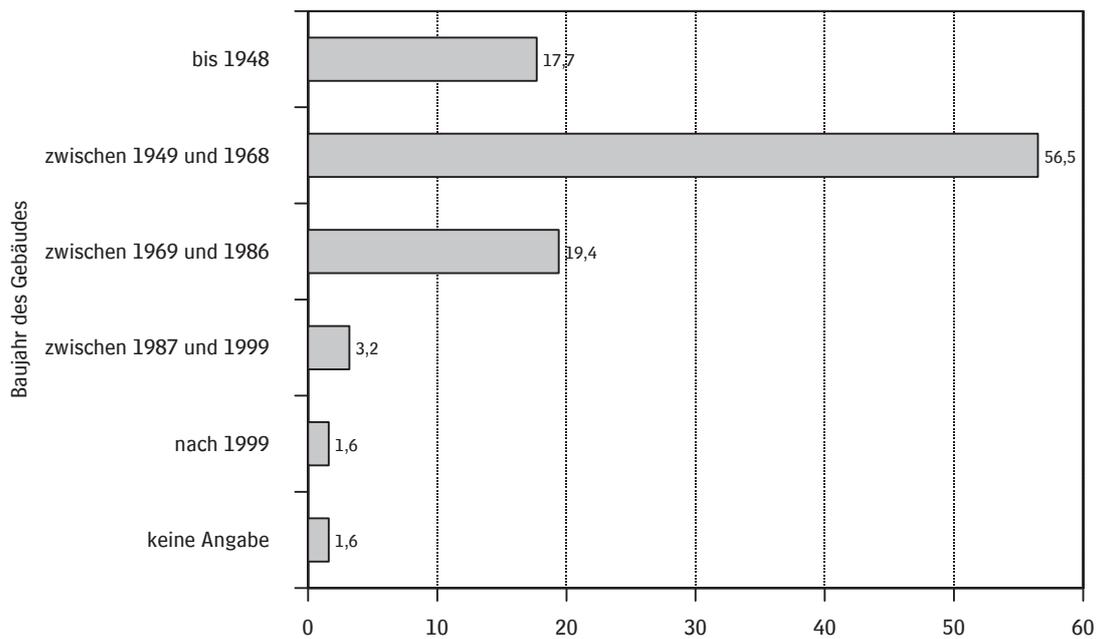
Leerstand nach Baualtersklassen in Wohnungsbeständen von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, öffentlichen Körperschaften, Kirchen, Wohlfahrtsverbänden und privatwirtschaftlichen UnternehmerInnen

Die Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, öffentlichen Körperschaften, Kirchen, Wohlfahrtsverbände und privatwirtschaftlichen UnternehmerInnen haben ebenfalls die meisten Leerstände im Bestand der Nachkriegsbebauung: Mehr als jeder 2. Leerstand (56,5 Prozent) ist in der Baualtersklasse 1949 bis 1968 zu verzeichnen. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Eigentümer vor allem in dieser Baualtersklasse ihre größten Wohnungsbestände haben. Die bis einschließlich 1948 erbauten Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, öffentlichen Körperschaften, Kirchen, Wohlfahrtsverbände und privatwirtschaftlicher UnternehmerInnen verzeichnen 17,7 Prozent der Leerstände dieser Eigentümergruppe. 19,4 Prozent aller Leerstände dieser Eigentümergruppe befinden sich in der Baualtersklasse 1969 bis 1986. Die zwischen 1987 bis 1999 erbauten Wohnungen haben anteilig einen Leer-

stand von 3,2 Prozent aller Fälle. Die Neubauwohnungen (ab 2000 errichtet) im Bestand der Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, öffentlichen Körperschaften, Kirchen, Wohlfahrtsverbände und privatwirtschaftlichen UnternehmerInnen haben einen Anteil von 1,6 Prozent.

Abbildung 12:

Anteil des Leerstands nach Baualtersklassen 2012 an allen Leerständen in Wohnungsbeständen von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, öffentlichen Körperschaften, Kirchen Wohlfahrtsverbänden und privatwirtschaftlichen UnternehmerInnen (in Prozent)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Leerstand nach Wohnungstypen

Aus der Preisdatenanalyse 2012 (Schriftenreihe zur Stadtentwicklung Band 117) ist bekannt, dass in der Landeshauptstadt Hannover das Angebot an freien kleinen und großen Wohnungen knapp ist. Dies bestätigt sich auch in der Verteilung der Leerstände nach einzelnen Wohnungstypen: So standen im Vergleich kleine und große Wohnungen insgesamt seltener leer als die mittleren Wohnungsgrößen. Da 3- und 4-Zimmerwohnungen quantitativ am häufigsten im Wohnungsbestand vorkommen, zeigte sich dies auch absolut/anteilig bei den Leerständen/Leerstandsquoten in den Wohnungssegmenten.

Die Angaben an diesen Kategorien beziehen sich nur auf wenige Fälle, daher kann keine Leerstandsquote nach Wohnungstyp bzw. nach Wohnungsgröße gebildet werden.

Größere und kleinere Wohnungen stehen seltener leer

Den höchsten Anteil an allen leerstehenden Wohnungen erreichte das Segment der 3-Zimmerwohnungen (30 Prozent), gefolgt von den 4-Zimmerwohnungen (25 Prozent) und den 2-Zimmerwohnungen (23 Prozent).

1-Zimmerwohnungen hatten einen Anteil an allen Leerständen insgesamt von 16,5 Prozent. Den geringsten Anteil an Leerständen an allen Leerständen insgesamt erreichten die Großwohnungen mit 5 Zimmern (4 Prozent) und die Großwohnungen mit 6 und mehr Zimmern (0,7 Prozent).

Tabelle 15:

Verteilung des Leerstands 2012 nach Wohnungstypen an allen Leerständen (in Prozent)

Wohnungstypen	Anteil der Leerstände je Kategorie an allen Leerständen (in Prozent)
1-Zimmerwohnungen	16,5
2-Zimmerwohnungen	23,2
3-Zimmerwohnungen	30,3
4-Zimmerwohnungen	25,3
5-Zimmerwohnungen	4,0
6- und mehr Zimmer Wohnungen	0,7
Gesamt	100,0

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Leerstand nach Wohnungsgrößen

Auch bei der Unterscheidung nach der Quadratmeterzahl zeigt sich der geringere Anteil an Leerständen bei großen und kleineren Wohnungen.

Tabelle 16:

Verteilung des Leerstands 2012 nach Wohnungsgrößen an allen Leerständen (in Prozent)

Wohnungen mit...	Anteil der Leerstände je Kategorie an allen Leerständen (in Prozent)
bis unter 40 m ²	10,8
40 bis unter 60 m ²	21,1
60 bis unter 80 m ²	37,2
80 bis unter 100 m ²	14,8
über 100 m ²	16,1
Gesamt	100,0

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Zusammenfassung

2012 standen geschätzt 4.840 Wohnungen seit mindestens drei Monaten leer. In allen Stadtteilen sanken die Leerstände, selbst dort wo in den vergangenen Jahren kontinuierlich hohe Leerstandsquoten bestanden, gab es Rückgänge der Leerstände zu verzeichnen (z. B. Mühlenberg, Herrenhausen, Hainholz, Linden-Süd, Döhren und Marienwerder).

2012 erreichte die Leerstandsquote mit 1,7 Prozent den bisherigen Tiefststand

5.193 Wohnungen standen am Stichtag den 15.03.2013 leer, ein leichtes Plus von 353 Wohnungen seit 2012. Höhere Leerstände ergeben sich in den Stadtteilen Herrenhausen, Mitte, Mühlenberg, Hainholz und Linden-Süd.

2013 pendelt sich die Leerstandsquote auf 1,8 Prozent ein

Die allgemein anerkannte Umzugsreserve von bis zu 2 Prozent des Wohnungsmarktes wird in Hannover derzeit deutlich unterschritten. In nur noch wenigen Stadtteilen dürfte eine Wohnungssuche zu einem schnellen Erfolg führen, in den meisten Stadtteilen allerdings dürften Mieter deutlich länger suchen, um entsprechenden Wohnraum zu finden.

Die Fluktuationsreserve für einen Mietwohnungswechsel wird kaum noch erreicht

2013 liegt der Anteil des lang andauernden Leerstands bei 80,3 Prozent. Der strukturelle Wohnungsleerstand in Hannover beträgt damit 1,4 Prozent. Von 5.193 leerstehenden Wohnungen insgesamt sind 4.170 mindestens 1 Jahr nicht auf dem Wohnungsmarkt verfügbar.

Weniger Wohnungen stehen leer, diese aber häufiger länger als 12 Monate

Höhere Leerstände ergeben sich...

- in Wohnungsbeständen der Nachkriegsbebauung (1949 bis 1968) und Altbaubeständen (bis 1948)
- in 3- und 4-Zimmerwohnungen
- in Wohnungen mit 60 bis unter 80 m²
- anteilig in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohnungen und 7 bis 12 Wohnungen

Die „Modernisierung der Wohnung“ wurde mit 27 Prozent aller Fälle als Hauptgrund für einen Leerstand ausgemacht, aber auch die „Modernisierung des Gebäudes allgemein“ wird als häufige Leerstandsursache in 13 Prozent aller Fälle genannt. Zu diesen Aspekten gehören auch der „Umbau (z. B. Grundrissänderungen, Zusammenlegung)“ mit 7 Prozent und mit knapp 6 Prozent die „(energetische) Sanierung des Gebäudes“. Diese Nennungen passen zur Tatsache, dass sich 80 Prozent aller Leerstände ein Jahr und länger hinziehen.

Gebäude- und/oder Wohnungssanierungen sind hauptursächlich für Leerstand

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Leerstandsquote 2012 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)	10
Abbildung 2	Leerstandsquote 2013 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)	11
Abbildung 3	Leerstandsquote 2013 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)	13
Abbildung 4	Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in der Stadt Hannover	14
Abbildung 5	Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers (in %-Pkt.)	15
Abbildung 6	Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers (absolut)	16
Abbildung 7	Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers (absolut)	18
Abbildung 8	Anteil des strukturellen Leerstands 2013 (mindestens 12 Monate) in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)	20
Abbildung 9	Anteil des strukturellen Leerstands 2013 (mindestens 12 Monate) an allen Leerständen in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)	22
Abbildung 10	Anteil des strukturellen Leerstands 2013 (mindestens 12 Monate) an allen Leerständen in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)	23
Abbildung 11	Anteil des Leerstands nach Baualtersklassen 2012 an allen Leerständen in Wohnungsbeständen von Eigentümern kleinerer Wohnungsbestände (in Prozent)	28
Abbildung 12	Anteil des Leerstands nach Baualtersklassen 2012 an allen Leerständen in Wohnungsbeständen von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, öffentlichen Körperschaften, Kirchen, Wohlfahrtsverbänden und privatwirtschaftlichen UnternehmerInnen (in Prozent)	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Schema des (mehrstufigen) Verfahrens zur Leerstandserhebung	5
Tabelle 2	Leerstandsquote 2012 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)	9
Tabelle 3	Leerstandsquote 2013 in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)	11
Tabelle 4	Leerstandsergebnisse der Fortschreibung 2012 und 2013 in den Stadtteilen Hannovers	12
Tabelle 5	Relative Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers	16
Tabelle 6	Absolute Leerstandsentwicklung 2001 bis 2013 in den Stadtteilen Hannovers	17
Tabelle 7	Struktureller Leerstand (mindestens 12 Monate) in den Jahren 2008 bis 2013 in der Stadt Hannover im Vergleich	19
Tabelle 8	Struktureller Leerstand (mindestens 12 Monate) in den Jahren 2008 und 2013 in den Stadtteilen Hannovers im Vergleich	21
Tabelle 9	Anteil des strukturellen Leerstand 2013 (mindestens 12 Monate) an allen Leerständen in den Stadtteilen Hannovers (in Prozent)	21
Tabelle 10	Leerstandsursachen 2012 - differenzierte Ergebnisse (in Prozent)	25
Tabelle 11	Leerstandsursachen 2001, 2006 und 2012 - Anteil der meistgenannten Leerstandsursache je Kategorie an den Nennungen (in Prozent)	26
Tabelle 12	Leerstand nach Gebäudetyp 2012	26
Tabelle 13	Leerstand nach Größe des Gebäudes 2012	27
Tabelle 14	Leerstand nach Baualtersklassen 2012	27
Tabelle 15	Leerstand nach Wohnungstypen 2012	30
Tabelle 16	Leerstand nach Wohnungsgrößen 2012	30

Schriften zur Stadtentwicklung

- Band 118 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover
Wohnungsleerstandsanalyse 2012 und 2013
Hannover November 2013
- Band 117 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover
Preisdatenanalyse für Mietwohnungen und Immobilien 2012 - Hannover Juni 2013
- Band 116 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2012 - Hannover April 2013
- Band 115 Repräsentativerhebung 2011
Sonderauswertung - Ergebnisse in Differenzierung nach Soziodemographie und Stadtteilen - Hannover Dezember 2012
- Band 114 Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover 2011 - Hannover September 2012
- Band 113 Wanderungen in der Landeshauptstadt Hannover, Wanderungen zwischen den Stadtteilen, Wanderungen mit dem Umland und Außenwanderungen - Hannover Juni 2012
- Band 112 Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands 2012 bis 2020/2025 - Hannover März 2012
- Band 111 Repräsentativerhebung 2011
Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen - Hannover Februar 2012
- Band 110 Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover - Hannover Dezember 2011
- Band 109 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2010 - Hannover Juli 2011
- Band 108 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2009 - Hannover September 2010
- Band 107 Kleinräumige Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Hannover - Hannover Juni 2009
- Band 106 Repräsentativerhebung 2008 - Sonderauswertung - Ergebnisse in Differenzierung nach Soziodemographie und Stadtteilen - Hannover Dezember 2009
- Band 105 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2008 - Hannover Juni 2009
- Band 104 Repräsentativerhebung 2008
Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen - Hannover Juni 2009
- Band 103 Anzeigenauswertung des Wohn- und Immobilienmarktes der Landeshauptstadt Hannover 2008
Hannover Februar 2009
- Band 102 Einwohnerentwicklung 2007 bis 2015/2020 - Hannover Juli 2008
- Band 101 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2007 - Hannover Juni 2006
- Band 100 Repräsentativerhebung - Leben und Wohnen im Alter - Hannover Februar 2009
- Band 99 Kleinräumige Analyse des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Hannover 2007 - Hannover Februar 2008
- Band 98 Wohnungsleerstandsanalyse 2006 der Landeshauptstadt Hannover - Hannover November 2006
- Band 97 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2005 - Hannover April 2006
- Band 96 Repräsentativerhebung 2005 - Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen
Hannover Februar 2006
- Band 95 Wanderungsbefragung 2005 - Innerstädtische Wanderungen - Hannover Januar 2006
- Band 94 Kleinräumige Analyse des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Hannover - Hannover Juni 2005
- Band 93 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2003 - Hannover März 2004

-
- Band 92 Einwohnerentwicklung 2000 bis 2010 - Prognosen für die Region, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlandes - Hannover Dezember 2002 - vergriffen -
- Band 91 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2002 - Hannover Dezember 2002
- Heft 90.1 Repräsentativerhebung 2002 - Sonderauswertung zum Thema Lebensbedingungen und persönliche Lebensqualität im Wohnquartier - Hannover März 2003
- Band 90 Repräsentativerhebung 2002 - Erste Ergebnisse mit Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen Hannover November 2002
- Band 89 Wanderungsbefragung 2001 - Hannover und andere Großstädte aus der Sicht von Zu- und Fortgezogenen - Hannover August 2002
- Band 88 Dokumentation zur Fachtagung Fundraising - Hannover März 2002
- Band 87 Wohnungsmarkt 2001 - Eine Analyse der Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt Hannover - Hannover Februar 2002
- Band 86 Wanderungsbefragung 2001 - Wanderungen zwischen Stadt und Landkreis Hannover Hannover Dezember 2001
- Band 85 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2001 - Hannover November 2001
- Heft 84.1 Repräsentativerhebung 1999 - Sonderauswertung zum Thema Innenstadt Hannover November 2000 - vergriffen -
- Band 84 Repräsentativerhebung 1999 - Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen Hannover Mai 2000 - vergriffen -
- Band 83 Die Landeshauptstadt Hannover auf dem Weg in die Informationsgesellschaft Hannover April 2000 - vergriffen -
- Band 82 Lagebericht zur Stadtentwicklung 1999 - Hannover November 1999
- Band 81 Wohnungspolitischer Handlungsrahmen 2010 - Dokumentation einer Fachtagung der LHH am 14.12.1998 Hannover Juli 1999
- Heft 80.12 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe Zukunftskonferenz „Sahlkamp 2010“ - Dokumentation - Hannover Dezember 2002
- Heft 80.11 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe - Kurzberichte 3 Lokale Demokratie und Schule, Erste Wahl mit 16 - Schülerinnen und Schüler fit machen für die Kommunalwahl - Hannover Januar 2002
- Heft 80.10 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe - Kurzberichte 2 Lokale Demokratie und Schule, Zukunftswerkstatt an der Integrierten Gesamtschule Vahrenheide/Sahlkamp - Hannover Februar 2001
- Heft 80.9 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe - Kurzberichte 1 Lokale Demokratie und Schule, Planspiel Kommunalpolitik mit der Goetheschule und dem Stadtbezirksrat Herrenhausen/Stöcken - Hannover Januar 2001
- Heft 80.8 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema: Ausgleich statt Spaltung Konfliktschlichtung als Beitrag zur Gewaltprävention - Hannover Juni 2001
- Heft 80.7 Dialog zur Stadtentwicklung Zukunft Hannover - Handlungsprogramm Stadtentwicklung 2001-2005 - Entwurf - Hannover Mai 2000
- Heft 80.6 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema: Urbane Lebensqualität - Ein Manifest für die Öffentlichen Räume - Hannover September 1999
- Band 1 bis 80.5 vergriffen