

# **Ermittlung der Wohnungsleerstandsquote am hannoverschen Wohnungsmarkt**

Untersuchung im Auftrag von:

***Haus & Grund Hannover  
Mieterverein Hannover und Umgebung e.V.  
ARGEWO Hannover***

*Mit freundlicher Unterstützung der*

***Stadtwerke Hannover AG***

**- Abschlußbericht -**

Bearbeitung:  
Dr. Michael Klünder,  
Referat für Stadtentwicklung

und

Andreas Martin  
Abteilung für Wahlen und Statistik

Amt für Koordinierung, Controlling und Stadtentwicklung  
der Landeshauptstadt Hannover

## Inhalt:

- 1. Ausgangssituation**
- 2. Allgemeine Situation am Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik**
- 3. Problemstellung und Zielsetzung**
- 4. Definitionen und Methodik der Untersuchung**
  - 4.0 Definitionen**
    - 4.1. Untersuchungsansatz 1: Repräsentative empirische Erhebung der Wohnungsleerstände**
    - 4.2. Untersuchungsansatz 2: Vermieterbefragung anhand der im ersten Untersuchungsansatz gewonnenen Daten**
    - 4.3. Untersuchungsansatz 3: Vergleich der erhobenen Daten mit den Zählerdaten der Stadtwerke AG**
    - 4.4. Überprüfungsmöglichkeiten**
- 5. Ergebnisse der Untersuchung**
  - 5.1. Ergebnisse der Leerstandserhebung**
  - 5.2. Ergebnisse der Vermieterbefragung**
  - 5.3. Ergebnisse der Auswertung der Stadtwerkedaten**
- 6. Zusammenfassung der Ergebnisse**

## **1. Ausgangssituation**

Die Diskussionen um die Situation auf dem Wohnungsmarkt allgemein und insbesondere die Situation um die zahlenmäßig weit auseinander gehenden Angaben zur Größenordnung der Wohnungsleerstände – zumeist bedingt durch methodisch unterschiedliche Ermittlungsansätze oder unterschiedliche Definitionen – waren Grund und Veranlassung der hiermit vorgelegten empirischen Untersuchung. Die Vertreter unterschiedlicher Interessengruppen am Wohnungsmarkt: Haus und Grund Hannover, der Mieterverein Hannover und Umgebung e.V., die ARGEMO Hannover sowie die Landeshauptstadt Hannover haben sich mit dem Instrument dieser Untersuchung darauf verständigt, eine gemeinsame empirische Zahlenbasis zu schaffen, aus der dann die jeweiligen Akteure ihre eigenen Schlußfolgerungen ziehen können.

Die gemeinsame Zahlenbasis soll Grundlage dafür sein, daß die politische Auseinandersetzung über die zu ziehenden Konsequenzen für den hannoverschen Wohnungsmarkt auf einem diesbezüglich rationalen und sachlich fundierten Boden erfolgen kann und nicht über die „Richtigkeit“ von unbewiesenen Zahlen „gestritten“ wird. Deshalb wurde von den angeführten beteiligten Kooperationspartnern die gemeinsame Untersuchung in Auftrag gegeben, die auf einer konsensualen Methodik und Definition beruht. Die Untersuchung stellt eine beschreibende Bestandsaufnahme der Leerstandssituation in der Landeshauptstadt Hannover zum Jahreswechsel 2001/2002 dar, auf Wertung und Interpretation des Datenmaterials wurde aufgrund des geschilderten Stands der politischen Diskussion ausdrücklich verzichtet.

## **2. Allgemeine Situation am Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik**

Die Wohnungsmärkte Westdeutschlands waren in der ersten Hälfte der 90er Jahre durch starke Nachfrage geprägt, die zeitweise zu einer deutlichen Verknappung des am Markt verfügbaren Wohnraums geführt hat. Die Gründe hierfür lagen einerseits in der Öffnung der Grenzen durch die Wiedervereinigung, andererseits waren sie durch einen Anstieg der „eigenen“ Nachfrage aus der Demographie heraus begründet, da insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre in den Bereich der Haushaltsbildung rückten. Der Wohnungsbau reagierte in der Folge, wenn auch mit einiger Zeitverzögerung auf die demographischen Anforderungen.

Der Wohnungsmangel ist inzwischen nahezu überall überwunden. An einigen wenigen Standorten, an denen immer noch oder erneut von einer Wohnungsnot gesprochen wird (München, Stuttgart und Frankfurt), können insoweit ausgeklammert werden, als an diesen

Standorten bereits seit Jahrzehnten die „Baumöglichkeiten“ weit hinter der wirtschaftlichen Dynamik zurückstehen. In den meisten Regionen Westdeutschlands zeigen sich dagegen wieder – wie bereits Mitte der 80er Jahre - mehr oder weniger stark ausgeprägte Leerstände. Im Gegensatz zur damaligen Situation kann heute festgestellt werden, daß aus der einheimischen Bevölkerung anhand der Demographie **kein** Nachfrageschub zu erwarten ist. Auch bezüglich der Auslandszuwanderung muß aufgrund der Arbeitsmarktsituation für die nächsten Jahren von eher niedrigen Werten ausgegangen werden.

Damit läßt sich die heutige Wohnungsmarktsituation für weite Teile der Bundesrepublik folgendermaßen beschreiben:

- **Die haushaltsbildenden Jahrgänge (18 bis 28 Jahre) sind um 30 % bis 40 % schwächer als noch vor 10 Jahren.**
- **Die geburtenstarken Jahrgänge sind in der Spitze etwa 36 Jahre und befinden sich damit in dem typischen „Bauherrenalter“, d.h. von diesen sehr starken Jahrgänge geht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern und großen Wohnungen aus, wobei gleichzeitig kleinere Mietwohnungen freigezogen werden.**
- **An der Spitze der Alterspyramide werden durch die Haushaltsauflösungen überwiegend Mietwohnungen frei, da von den Sterbefällen noch immer überwiegend Personen mit einer vergleichsweise geringen Eigentümerquote betroffen sind. Erst wenn die heute 60 bis 70jährigen in die Phase hoher Mortalität geraten, wird das Bestandsangebot an Ein- und Zweifamilienhauswohnungen erheblich zunehmen. Dies wird im Laufe der nächsten 10 Jahren geschehen.**
- **Der Neubau erfolgt an den meisten Standorten nicht mehr aufgrund des demographischen Drucks, sondern ist Ausdruck des stetigen Strebens der Bevölkerung nach höherer Wohnqualität.**
- **Weder zur Zeit noch in absehbarer Zukunft werden die Haushaltsbildungen und die weitere Singularisierung im Haushaltsbestand ausreichen, um die durch Haushaltsauflösungen sowie Umzüge in höherwertigen Wohnraum freiwerdenden Wohnungen vollständig zu füllen.**

**Insgesamt ist somit zur Zeit und bei konstant bleibenden politischen Rahmenbedingungen (Höhe der Zuwanderung) von weiter anwachsenden Leerständen im Wohnungsbestand der Bundesrepublik auszugehen.** Leider läßt sich die genaue Höhe dieser Leerstände, insbesondere im kleinräumigen Bereich, anhand der vorhandenen Statistiken nur noch sehr ungenau abschätzen. Alle vorliegenden Gutachten, z.B. des Pestel-

Instituts, des IES oder der GEWOS bestätigen jedoch die grundsätzlichen Tendenzen in entsprechender Richtung.

### **3. Problemstellung und Zielsetzung**

Wie im vorangegangenen Abschnitt bereits erläutert, stellt sich die im Bereich des Wohnungsmarktes auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene vorhandene Datenlage in Bezug auf qualitativ gefestigte Leerstandsdaten als ausgesprochen unzureichend dar. Insbesondere regionalisierte Leerstandsquoten lassen sich nur ermitteln, indem Modelle, basierend auf den Daten der Volkszählung von 1987 oder der verschiedenen Mikrozensen, fortgeschrieben werden. Hierbei kommt es aufgrund der langen Zeiträume immer häufiger zu Ergebnissen, die unplausibel erscheinen, zumindest auf stark regionalisiertem Niveau.

Neben der Berechnung von Leerständen anhand von Modellen ist eine weitere Möglichkeit zur Ermittlung von Leerstandsdaten die Erhebung entweder via direkter Befragung der Vermieter, oder aber mittels empirischer Untersuchung vor Ort. Bei diesen beiden Vorgehensweisen gibt es jedoch jeweils Hemmnisse, die aus dem Weg zu räumen sind:

Bei einer Vermieterbefragung ist zu berücksichtigen, daß am Markt agierende Unternehmen und Privatpersonen entsprechend ihrer Marktsituation befragt werden. Es besteht dabei durchaus die Gefahr, daß Angaben nicht den Realitäten entsprechen, da es eventuell nicht im Interesse der Unternehmen ist, Dritten die eigene Marktsituation zu offenbaren. Private Vermieter und Unternehmen könnten beispielsweise fürchten, wegen des Wohnungsleerstands gegen einschlägige Bestimmungen zu verstoßen.

Bei einer repräsentativen empirischen Erhebung ist zu bedenken, daß, um für einen regionalen Wohnungsmarkt repräsentative Ergebnisse über alle Schichten der Wohnungsteilmärkte zu erlangen, ein erheblicher Aufwand im Bereich der Fallzahlen notwendig ist. Dieser Aufwand wird oftmals nicht betrieben, so daß die wenigsten Erhebungen wirklich repräsentativ sind, daß heißt für die Gesamtheit eines regionalen Wohnungsmarktes stehen können.

Da die Erarbeitung von wissenschaftlich fundierten sowie kleinräumig verfügbaren Wohnungsleerstandsdaten von herausragender Bedeutung für die Entscheidungen sind, die

die kommunale Wohnungspolitik zur Zeit zu treffen hat, müssen aber seitens der Kommunen Ansätze gefunden werden, um sich zuverlässige Quellen zur Klärung der Leerstandsproblematik zu erschließen. Hierbei sollten die bereits erwähnten Methoden berücksichtigt werden, aber auch neue Ansätze zur Erlangung von qualitativ hochwertigen Daten eingesetzt werden können. Als ein solcher neuer Ansatz kann zum Beispiel die Auswertung von Zählerdaten des örtlichen Energieversorgers dienen, mit deren Hilfe eine Bestimmung auch von kleinräumigen Leerstandsquoten möglich erscheint. Die Stadt Wuppertal hat unter Einbeziehung dieser Datenquelle im Juli des Jahres 2001 erste aktuelle Leerstandszahlen veröffentlicht.

Im Folgenden wird das Konzept des Referates für Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover vorgestellt, mit dem die drei methodischen Ansätze der repräsentativen Erhebung, der Vermieterbefragung und der Auswertung von Stromzählerdaten so gekoppelt werden, daß eine qualitativ hochwertige und kostenminimierte Lösung zur Ermittlung von kleinräumigen Leerstandsquoten am Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Hannover entstanden ist. Das Projektziel kann wie folgt zusammengefaßt werden:

**Die Ermittlung von aktuellen, empirisch-wissenschaftlich abgesicherten, in und an sich selbst überprüfbaren Daten zum Wohnungsleerstand in der Landeshauptstadt Hannover, die auch Aussagen auf kleinräumiger Ebene zulassen.**

Das Projekt wurde wie beschrieben in enger Kooperation mit den Akteuren am hannoverschen Wohnungsmarkt entwickelt, wobei dem Referat für Stadtentwicklung an dieser Stelle die Rolle des neutralen Analysten zukommt. Die Projektkonzeption wurde im Referat für Stadtentwicklung ausgearbeitet und gemeinsam mit der Abteilung für Wahlen und Statistik der Landeshauptstadt Hannover umgesetzt.

## **4. Definitionen und Methodik der Untersuchung**

### **4.0. Definitionen**

Die Ermittlung der Wohnungsleerstände für die Landeshauptstadt Hannover erfolgte in drei voneinander unabhängigen Einzelschritten. Ziel dieses zunächst hoch erscheinenden Aufwands war es unter anderem, jeden der gewählten Untersuchungsansätze anhand der weiteren Untersuchungen auf seine Qualität und Stichhaltigkeit prüfen zu können. Weiterhin bot aber jeder der drei gewählten Verfahren bestimmte Auswertungsqualitäten, die sich innerhalb der anderen Verfahren nicht ergeben hätten. Kurz: Alle drei Methoden der Erhebung von Leerständen über Erhebungsbeauftragte, der Befragung der Vermieter sowie der Auswertung der bei den Stadtwerken vorliegenden Daten überprüfen und ergänzen sich gegenseitig und schaffen damit auch die Gelegenheit zur sofortigen Prüfung und Reflexion in bezug auf die Datenqualität. Die Höhe des Wohnungsleerstands kann dabei anhand verschiedener Kriterien oder Definitionen bestimmt werden. Maßgeblich sind hierfür aber immer zwei Größen:

- **Die Grundgesamtheit aller Wohnungen in Hannover**
- **Die Zahl der leeren Wohnungen in Hannover**

Zwar sind in der hier vorgelegten Gesamtuntersuchung je nach Untersuchungsansatz verschiedene Kriterien zur Überprüfung der beiden Größen angesetzt worden, dennoch wurde im Konsens der Projektpartner und aufgrund von Methodik und Aussagefähigkeit der Daten folgende Definition der jeweiligen Größen gewählt:

- a.) Als Grundgesamtheit der Anzahl von Wohnungen in Hannover wurde die amtliche „Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ des Jahres 2000 genutzt und entsprechend der Entwicklungstendenzen auf den Jahreswechsel 2001/2002 hochgerechnet. Die Grundgesamtheit beträgt 281.002 Wohneinheiten.**
- b.) Der Begriff Wohnungsleerstand – ohne weitere Anmerkungen und in Bezug auf die Gesamtuntersuchung - ist definiert als Wohnung, für die zum abgefragten Stichtag kein Mietverhältnis bestand.**

In dieser Leerstandsdefinition nicht enthalten ist die sogenannte „**Umzugsreserve**“, die in vielen wissenschaftlichen Modellen als „natürliche“ Leerstandsgröße genutzt wird, da sie für ein reibungsloses Funktionieren von Wohnungswechseln benötigt wird. Sie ist nicht enthalten, da einem Vermieter bei einem Umzug üblicherweise kein Mietausfall entsteht, da auch während des Wohnungswechsels von einer Partei Miete für die evtl. bereits leergezogene Wohnung gezahlt wird. Die von den Kooperationspartnern gewählte Definition ist als Grundlage für eine Wohnungsmarktbewertung deshalb sinnvoll, da es letztlich entscheidend ist, ob eine Wohnung dem Markt zur Verfügung steht oder nicht.

Zur Überprüfung der unter aufgeführten der Definition erzielten Ergebnisse wurden folgende verschiedene Methoden und Kriterien in den drei genutzten Untersuchungsansätzen festgelegt:

#### **4.1. Untersuchungsansatz 1:**

##### **Repräsentative empirische Erhebung der Wohnungsleerstände**

Grundlage und erster Schritt des hier vorgestellten Konzeptes ist die Erhebung der Leerstandsquote für die Landeshauptstadt Hannover anhand einer repräsentativen empirischen Erhebung mittels Erhebungsbeauftragten. Der Rat hat hierzu im Oktober 2001 eine entsprechende Statistiksatzung beschlossen. Anhand der Vorgaben dieser Satzung und unter Wahrung des Datenschutzes konnten im November 2001 Erhebungsbeauftragte durch die Abteilung für Statistik der Landeshauptstadt Hannover mit der Ermittlung folgender repräsentativer Datensätze über eine vor Ort Sichtung sowie eine Bewohnerbefragung (Befragung in jedem Stockwerk) betraut werden:

- Art und Beurteilung des Gebäudes
- Zahl der Klingeln und Briefkästen / nicht beschrifteten Klingeln und Briefkästen als Befragungsindiz
- Zahl der leer stehenden Wohnungen
- Eigentum / Miete
- Falls leerstehende Mietwohnungen vorhanden: Name und Anschrift des Vermieters (diese wurde für den zweiten Teil der Erhebung, die Vermieterbefragung, benötigt)

Anhand der vorhandenen Daten zu den Wohngebäuden Hannovers wurden 2.899 Gebäude entsprechend ihrer Merkmale repräsentativ für die Landeshauptstadt als Stichprobe gezogen. Über die Erhebungsbeauftragten wurden alle Gebäude ausgeklammert, in denen der überwiegende Teil von „Wohnungen“ gewerblich genutzt wurde (Anwaltskanzleien etc.). Weiterhin ausgeklammert wurden Wohnheime (Studenten, Schwestern etc.). Ermittelt wurden über diese repräsentative Gebäudestichprobe insgesamt 26.034 Wohneinheiten als Grundgesamtheit der Untersuchung. Dies entspricht gut 9 v.H. des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt.

In diesem Untersuchungsansatz wurden folgende in bezug auf die Höhe der Leerstände relevante Daten erhoben, die gesondert definiert werden müssen:

- Zahl der Klingeln am Gebäude
- Zahl der Briefkästen am Gebäude
- Von den Hausbewohnern wahrgenommener „Leerstand“ von Wohnungen.

Die Anzahl der Wohnungen in den von den Erhebungsbeauftragten begangenen Gebäuden wurde von uns wie folgt bestimmt:

**Zahl der Wohnungen = Zahl der Briefkästen und falls keine Briefkästen verfügbar waren, Zahl der Klingeln**

Der Wohnungsleerstand wurde bei diesem ersten Untersuchungsansatz durch den subjektiven Eindruck der Hausbewohner bestimmt, daß eine bestimmte Wohnung unbewohnt ist. Es bestehen zunächst keine Auskünfte darüber, ob für eine Wohnung ein Mietverhältnis im rechtlichen Sinne besteht, also z.B. Miete von jemandem für eine Wohnung bezahlt wird, die evtl. unbewohnt oder selten genutzt ist. Die Überprüfung der Ergebnisse erfolgt durch die Vermieterbefragung zu den jeweils erhobenen Leerstandsfällen (Untersuchungsansatz 2).

## 4.2. Untersuchungsansatz 2:

### Vermieterbefragung anhand der im ersten Untersuchungsansatz gewonnenen Daten

Ziel dieses Untersuchungsansatzes ist es zunächst, die Qualität der unter 4.1. gewonnenen Daten per schriftlicher Befragung der Vermieter gezielt in Bezug auf die ermittelten Wohnungsleerstände zu überprüfen. Entsprechend zweigeteilt wurde die Befragung aufgebaut: Zum einen wurde direkt nach den von den Erhebungsbeauftragten ermittelten leerstehenden Wohnungen gefragt, zum anderen nach der allgemeinen Marktsituation beim jeweiligen Vermieter. Abgefragt wurden im Detail folgende Variablen:

a.) allgemeine Situation des Vermieters:

- Anzahl der Wohneinheiten
- Anzahl Gebäude
- Leerstand **zum Stichtag 31.12.2001**
- Leerstandsgründe (v.H. des Bestandes)

b.) Spezifisch zur Überprüfung und Ergänzung der unter 3.1. ermittelten Daten:

- Überprüfung des im ersten Untersuchungsabschnitt (Erhebung) erhobenen Leerstands
- Leerstandsdauer
- Leerstandsgrund

Angeschrieben wurden insgesamt 133 Vermieter und Verwalter, von denen 90 geantwortet haben. Insgesamt verwalten bzw. vermieten diese 90 Vermieter 83.083 Wohnungen in 9.398 Gebäuden. Die nutzbare Stichprobengröße beträgt also im zweiten Untersuchungsansatz knapp 30 v.H. aller hannoverschen Wohnungen. **Wohnungsleerstand** ist in diesem Untersuchungsansatz **definiert als Wohnung, für die zum Stichtag 31.12.2001 kein Mietverhältnis bestand (siehe Kap. 4.0.)**. Die Gründe für diese Situation sind, ebenso wie die Dauer, hierbei zunächst im Sinne der Stichtags bezogenen Definition unwichtig.

### **4.3. Untersuchungsansatz 3:**

## **Vergleich der erhobenen Daten mit den Zählerdaten der Stadtwerke AG**

### **4.3.1. Zu Datenqualität und Inhalt**

#### **Definition des Begriffs "Leerstand" innerhalb der Analyse der Stadtwerkedaten**

Der Begriff des Wohnungsleerstands, wie er in der Wohnungswirtschaft üblicherweise verwendet wird, taucht im Rahmen einer Erhebung von Stadtwerkedaten nicht auf. An einem Stromzähler läßt sich generell nur anhand des Stromverbrauchs bzw. einer generellen Abmeldung ermitteln, ob eine Wohnung "leer" steht oder nicht. Man muß dann an dieser Stelle die Prämisse setzen, daß die Wohnungen dann "leer" stehen, wenn ihr Stromverbrauch unter einem bestimmten Richtwert liegt. Die reine Fixierung auf einen „Nullverbrauch“ erscheint in diesem Zusammenhang zwar naheliegend, führt jedoch in die Irre. Auch in einer leer stehenden Wohnung wird Strom benötigt, sei es beispielsweise bei Führungen (Licht) von potentiellen Mietern, sei es für die Heizung oder sei es für die Gerätschaften von Handwerkern bei Modernisierungen. Bis zu welchem Richtwert eines durchschnittlichen Stromverbrauchs eine Wohnung als Leerstand zu bewerten ist, war jedoch bisher nur abschätzbar und nicht genau zu ermitteln. In verschiedenen Schätzungen wurde sie bisher zwischen 600 kWh und 900 kWh pro Jahr angesetzt (Hannover und Wuppertal).

Durch die entsprechend des in Abschnitt 4.1 und 4.2 ermittelten Daten ist aber nunmehr eine genauere „Eichung“ der Stromverbrauchsdaten möglich. Entsprechend der empirisch durch Befragung ermittelten Leerstandszahl für die Landeshauptstadt wird der Richtwert so angesetzt, daß die Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen in der Zählerdatei nahezu identisch ist zu der in den Untersuchungsschritten 1 und 2. Auf der Grundlage dieser Eichung können die Daten der Stadtwerke auch in den Folgejahren genutzt werden. Kosten und Aufwand werden so minimiert. Weiterhin kann über die Stadtwerkedaten eine „Verteilung“ der Leerstände in den einzelnen Stadtteilen ermittelt werden. Hierzu hätte sonst die Fallzahl der repräsentativen Erhebungen erheblich erhöht werden müssen. Da nunmehr die Höhe des Richtwerts für die Stromverbrauchsdaten exakt bekannt ist, reicht in den kommenden Jahren eine Auswertung der Zählerdatei als Datenquelle aus. Eine erneute Eichung über eine empirische Untersuchung braucht somit erst im Abstand einiger Jahre zu folgen.

Entsprechend der erläuterten Methodik wurden folgende Überprüfungs-kriterien als Größen bestimmt und angesetzt:

**Zahl der Wohnungen insgesamt** = Zahl der privaten Hauptabnahmestellen mit entsprechender Zähleridentifikation (privater Haushalt, kein Treppenhaus etc.) bei den Stadtwerken. Die Zahl der so für das Stadtgebiet definierten Wohnungen entspricht nahezu der Anzahl der Wohnungen in der amtlichen Statistik, die Daten und Ergebnisse werden im nächsten Abschnitt präsentiert.

**Leerstehende Wohnung** = (ist nicht bewohnt, unabhängig ob vermietet oder nicht) Abmeldung oder auf das Jahr bezogener Stromverbrauch von unter 700 kWh (entspricht einer durchschnittlichen Stromrechnung pro Wohnung von unter 9 Euro im Monat). Es wird davon ausgegangen, daß der Anteil leerstehender Wohnungen mit einem Verbrauch unter 700 kWh p.A., die trotzdem vermietet sind, nur sehr gering ist. Eine Quantifizierung dieses Anteils wird daher für nicht erforderlich gehalten.

#### **4.3.2. Datenschutzbestimmungen**

Bei der Nutzung und Auswertung von erhobenen Daten zu Geschäftszwecken - wie hier dem Verkauf von Strom durch die Stadtwerke AG - hat der Gesetzgeber sehr enge Grenzen gesetzt, was die Weitergabe, Auswertung und Nutzung solcher Daten durch Dritte bzw. für andere Zwecke angeht. Die Daten zu den Leerständen wurden der Landeshauptstadt Hannover deshalb anonymisiert auf einer zusammenfassenden Aggregationsebene zur Verfügung gestellt. Dieses Vorgehen ist im Sinne des Datenschutzes unkritisch und wurde zuvor mit den Datenschutzbeauftragten beider Häuser abgestimmt. Rückschlüsse auf einzelne Personen oder einzelne Stromabnahmestellen sind nicht möglich.

#### 4.4. Überprüfungsmöglichkeiten

Ein wesentliches Ziel des Untersuchungsspektrums ist es, alle erhobenen Daten über die verschiedenen Methoden empirisch auf ihre Stichhaltigkeit überprüfen zu können. Hierbei ergeben sich folgende Vergleichsmomente, die (den Ergebnissen an dieser Stelle vorgreifend) eine hohe Übereinstimmung zeigen:

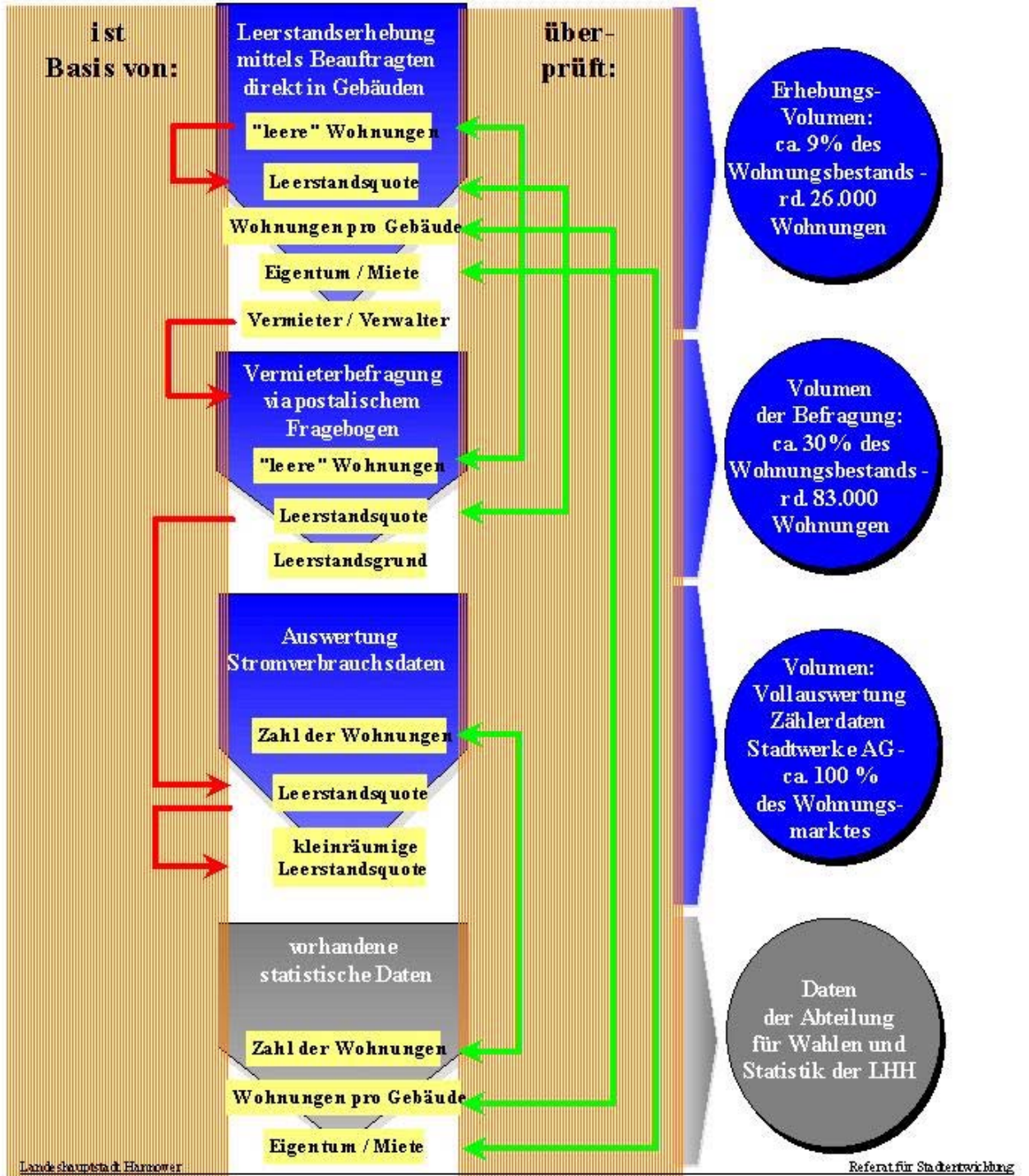
**Zahl der Wohnungen in Hannover insgesamt:** Fortschreibung der amtliche Gebäudestatistik / Zählerdatenauswertung der Stadtwerke

**Ermittlung der Wohnungsleerstände insgesamt:** repräsentative Erhebung / Vermieterbefragung / annähernd: Zählerdatenauswertung

**Kleinräumige Verteilung der Leerstände:** annähernd: Hochrechnung der Daten aus der Erhebung für bestimmte Quartiere anhand der Gebäudemerkmale / Auswertung der Stromverbrauchsdaten

Die von uns genutzten empirischen ermittelten Datensätze sowie ihre internen Überprüfungs- und Verknüpfungsmöglichkeiten werden noch einmal in der Abbildung 1 graphisch veranschaulicht.

**Abbildung 1: Aufbau des Dreistufen-Verfahrens zur Ermittlung der Wohnungsleerstände in Hannover: Darstellung der erhobenen Daten, der Datenvernetzung und der Überprüfungsmöglichkeiten**



## 5. Ergebnisse der Untersuchung

### 5.1. Ergebnisse der Leerstandserhebung

Durch die beschriebene Methodik wurden 2.899 Gebäude der Landeshauptstadt Hannover mittels Erhebungsbeauftragten auf die Leerstandssituation überprüft. Ermittelt wurden 26.034 Wohneinheiten, von denen 703 Wohneinheiten nicht vermietet waren. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,70 v.H..

Betrachtet man den Gebäudebestand anhand seiner Größe, so zeigen sich in Bezug auf die Wohnungsleerstände teilweise erhebliche Abweichungen vom Gesamtmittel: In Gebäuden mit 1 bis 2 Wohneinheiten gibt es mit 0,75 v.H. nahezu keinen Leerstand. Der Wohnungsleerstand in den Gebäuden mit 3 bis 6 Wohneinheiten (2,11 v.H. Leerstand), 7 bis 12 Wohneinheiten (2,36 v.H. Leerstand) und 13 bis 19 Wohneinheiten (2,29 v.H. Leerstand) ist nahezu identisch. Erst in Gebäuden mit 20 und mehr Wohneinheiten weicht der Wohnungsleerstand mit 4,21 v.H. deutlich vom Durchschnitt ab. Die Tabelle 1 veranschaulicht die Ergebnisse der Erhebung noch einmal im Detail.

**Tabelle 1: Ergebnisse der Wohnungsleerstandserhebung**

	Gebäude mit Wohneinheiten:					Gesamt:
	½	3 - 6	7 - 12	13 - 19	20 ++	
<b>Anzahl – Wohneinheiten</b>	666	2987	12477	4012	5892	<b>26034</b>
<b>Anzahl – Gebäude</b>	569	569	1353	266	142	<b>2899</b>
<b>Summe – erhobene Leerstände</b>	5	63	295	92	248	<b>703</b>
<b>Erhobene Leerstände in v.H.</b>	0,75	2,11	2,36	2,29	4,21	<b>2,70</b>

### 5.2. Ergebnisse der Vermieterbefragung

Zu den in Untersuchungsabschnitt 1 erhobenen 703 Fällen eines Wohnungsleerstands wurde jeweils der Eigentümer bzw. Verwalter der Wohnung durch die Erhebungsbeauftragten festgestellt. Diese „Vermieter“ – insgesamt 133 - wurden von uns entsprechend der beschriebenen Methodik gesondert zum speziellen Leerstandsfall als auch zu ihrer allgemeinen Situation und Marktlage befragt. Von den 133 angeschriebenen Vermietern haben insgesamt 90 verwertbare Auskünfte gegeben, was einer Antwortquote von 67,7 v.H.

entspricht. Die Verteilung der eingegangenen Antworten in bezug auf die „Größe“ der Vermieter und Verwalter entspricht dem hannoverschen Marktdurchschnitt. Gut ein Viertel der Befragten vermietet ein bis zwei Gebäude, ein knappes Viertel verwaltet 100 und mehr Gebäude. Die genaue Verteilung der Antwortmuster verdeutlicht die Abbildung 2 graphisch.

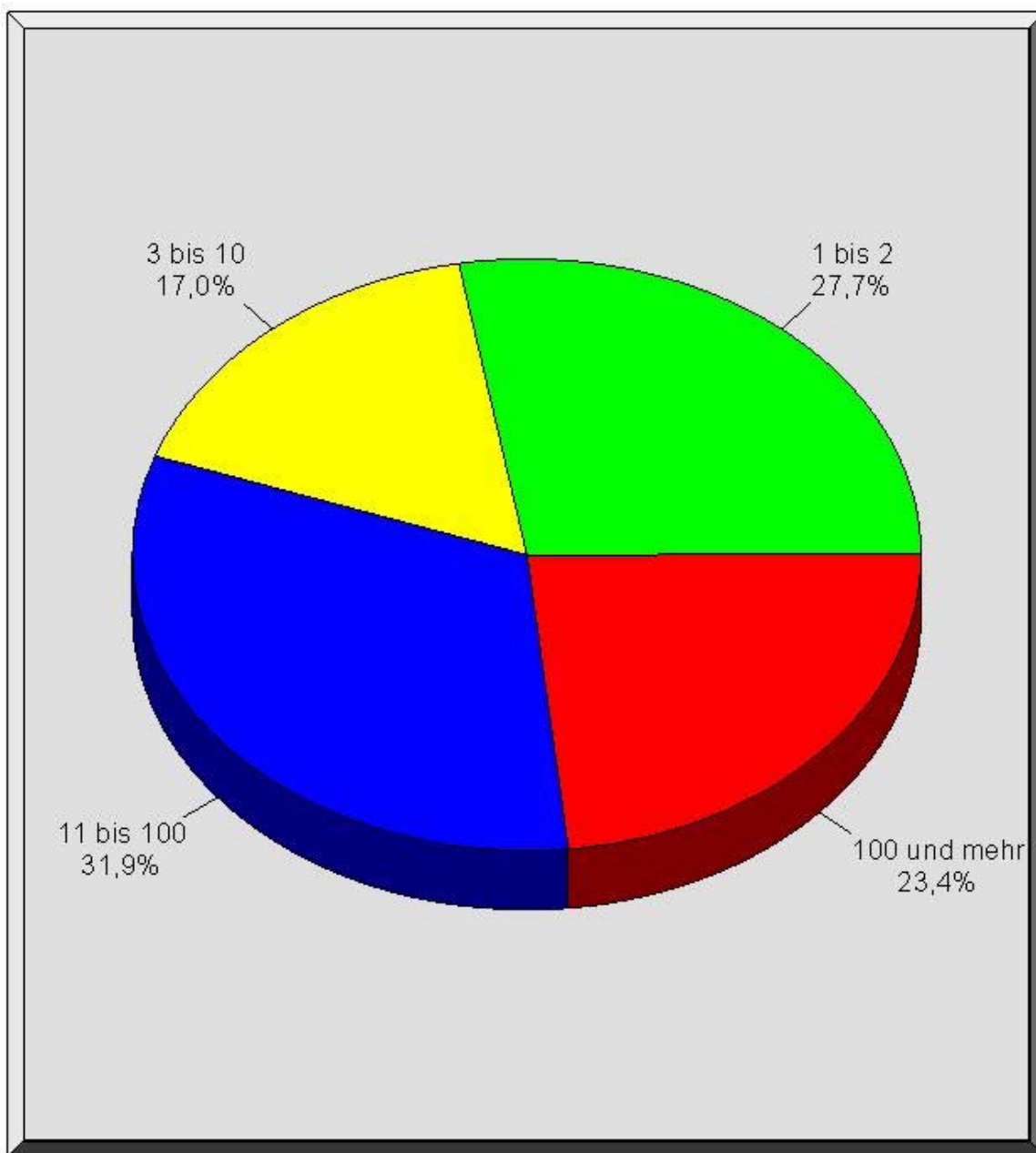
Zum Ergebnis der Vermieterbefragung: Die 90 Vermieter, von denen ein vollständiger Antwortdatensatz vorliegt, verfügen über 83.083 Wohneinheiten in 9.398 Gebäuden. Von diesen 83.083 Wohneinheiten standen zum Stichtag 31.12.2001 2.908 Wohneinheiten leer, was einem Anteil von 3,5 v.H. entspricht. Für den aus der Befragung hervor gehenden Anteil des Wohnungsleerstands auf den hannoverschen Wohnungsmarkt ist nun zu berücksichtigen, daß die Befragung nur bei Vermietern durchgeführt wurde. Um eine Aussage über den Gesamtmarkt treffen zu können muß nun noch der Anteil von Wohnungen eingerechnet werden, der im Eigentum bewohnt wird. Entsprechend der Mikrozensusergebnisse aus dem Jahr 1998 liegt diese Zahl in Hannover bei 17,8 v.H.. Mit diesen Daten läßt sich für die Ermittlung des Wohnungsleerstands anhand der Vermieterbefragung folgende Berechnung ableiten:

<u>Gesamtwohnungsbestand</u>	= 281.002 Wohneinheiten
Davon 17,8 v.H. im Eigentum bewohnt	= 50.018 Wohneinheiten
Davon Mietwohnungen:	=230.982 Wohneinheiten
Mietwohnungsleerstand 3,5 v.H.	=8.084 Wohneinheiten
<b><u>Wohnungsleerstand insgesamt</u></b>	<b>= 2,88 v.H.</b>

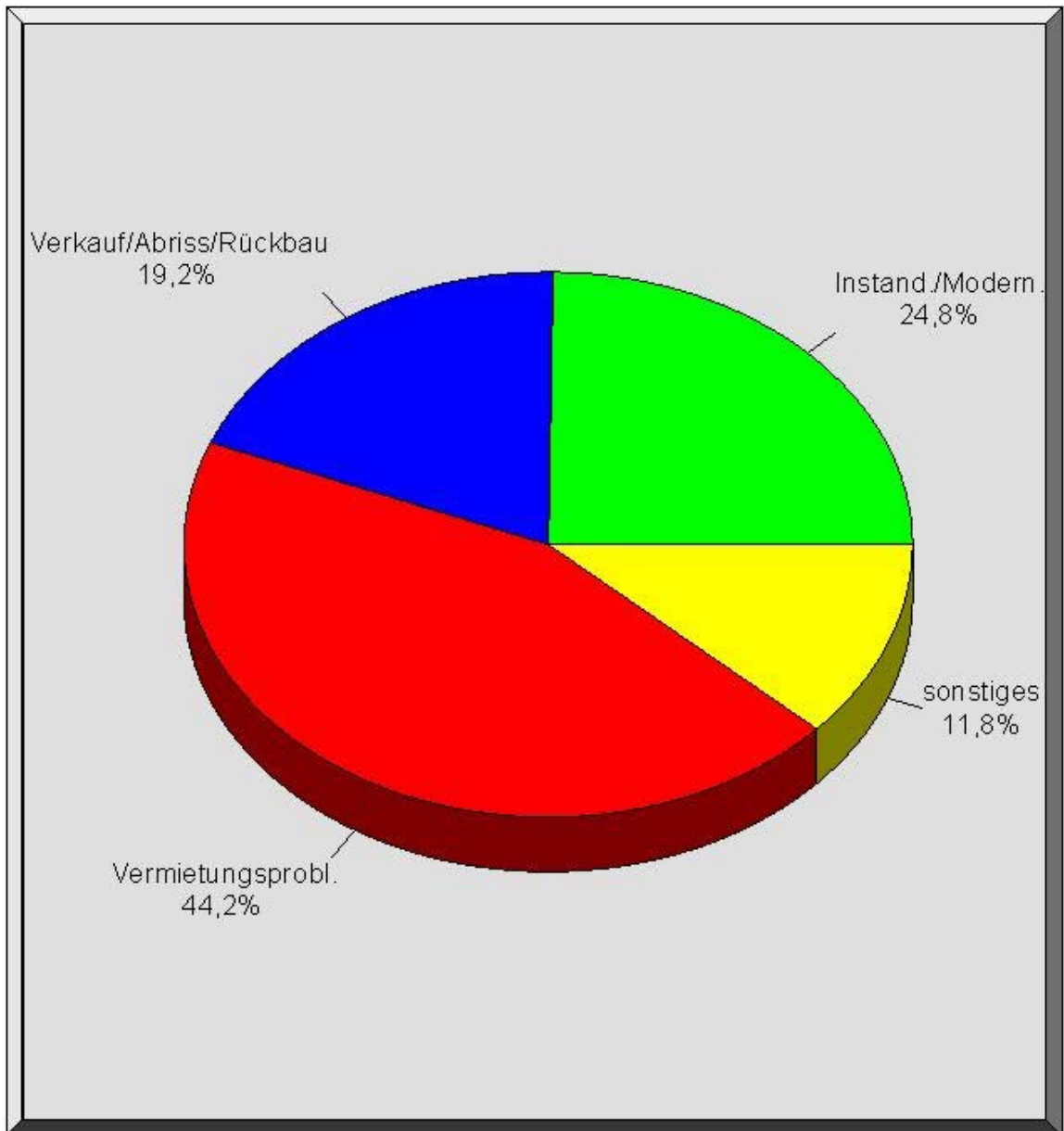
Als häufigster Leerstandsgrund wurde mit gut 44 v.H. „Vermietungsschwierigkeiten“ genannt, gefolgt von „Modernisierung/Instandsetzung“ mit 24,8 v.H. und Verkauf, Abriß, Rückbau mit 19,2 v.H.. Den letzten Platz belegte erwartungsgemäß die Sammelgruppe der „sonstigen Gründe“ mit knapp 12 v.H.. Die Abbildung 3 verdeutlicht die Ergebnisse. In Bezug auf die Marktsituation erscheint die Aufteilung mit den entsprechenden Aussage relativ klar, lediglich die Gruppe der Modernisierung und Instandsetzung enthält eine Grauzone, deren Interpretation offen ist: es sind keine Rückschlüsse darüber möglich, ob die Wohnungen dieser Gruppe im Anschluß an die Modernisierung vom Markt aufgenommen werden oder weiterhin „leer“ bleiben, bzw. die Modernisierung durchgeführt werden soll, weil sie in dem vorhandenen Zustand aktuell nicht vermietbar ist, oder die Modernisierung aus anderen

(langfristigen) Gründen erfolgen soll. Im Sinne der von uns genutzten Stichtagsdefinition ist dies jedoch auch nicht von Belang.

**Abbildung 2: Verteilung der Vermieterrückläufe:  
Anzahl der jeweils vermieteten / verwalteten  
Gebäude auf Seiten der befragten Vermieter**  
(9.398 Gebäude mit 83.083 Wohnungen insgesamt)



**Abbildung 3:**  
**Vermieterangabe: Verteilung der Leerstandsgründe**  
(Vermieterstichprobe: 83.083 Wohnungen, davon 2.908 Wohnungen leerstehend)



### 5.3. Ergebnisse der Auswertung der Stadtwerkedaten

Nach der in Abschnitt 4.3. beschriebenen Methodik wurde anhand der Stromzählerdaten die Zahl der privaten Wohnungen für die Landeshauptstadt Hannover ermittelt. Sie liegt bei dieser Auswertung mit gut 277.000 Wohneinheiten um nur knapp 4.000 Wohneinheiten unter der amtlichen Fortschreibung und kann daher auch zur „Verteilung“ der in Abschnitt 5.1. und Abschnitt 5.2. dargestellten Leerstandsergebnisse heran gezogen werden.

Wie beschrieben liegt nach „Eichung“ die Wohnungsleerstandsdefinition via Verbrauch bei einer Höhe von durchschnittlich 700 kWh pro Jahr. Bei Ansatz dieses Wertes ergibt sich aus der Auswertung der Stromverbrauchsdaten ein Wohnungsleerstand von 7.948 Wohneinheiten, verteilt über die Landeshauptstadt. Der Anteil des Leerstandes weicht kleinräumig teilweise erheblich vom Durchschnitt ab.

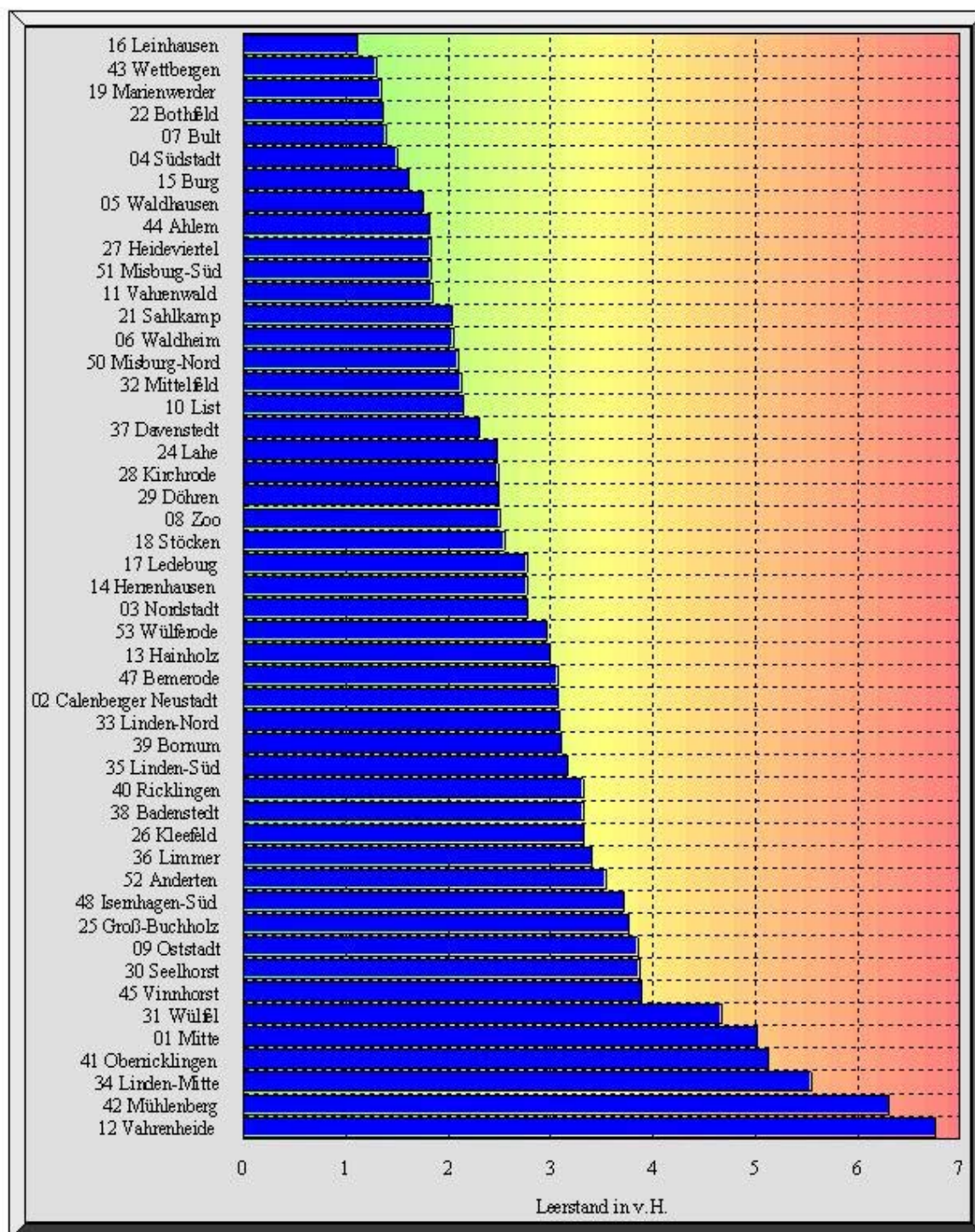
Die Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse auf Ebene der Stadtteile in der Landeshauptstadt Hannover. Aufgrund der geringen Größe wurden die Stadtteile „Nordhafen“ sowie „Brink-Hafen“ aus den Berechnungen herausgenommen; zum einem aufgrund der Datenschutzbestimmungen, zum anderen um eine Verfälschung der Ergebnisse aufgrund zu geringer Fallzahlen ausschließen zu können.

Die Verteilungsstruktur der Wohnungsleerstände wird noch einmal per Balkendiagramm in der Abbildung 4 verdeutlicht. Insbesondere die Stadtteile Wülfel, Mitte, Oberricklingen, Linden-Mitte, Mühlenberg sowie Vahrenheide sind danach am heftigsten vom Wohnungsleerstand betroffen, wogegen Leinhausen, Wettbergen, Marienwerder, Bothfeld, Bult und Südstadt die geringsten Leerstände aufzuweisen haben.

**Tabelle 2: Wohneinheiten und Leerstände in den Stadtteilen der Landeshauptstadt Hannover anhand der Stromverbrauchsdaten der Stadtwerke AG**

Stadtteil	Anzahl Wohneinh.	ohne Kunde oder Verbr.<700 kWh p.a.	Anteil
01 Mitte	6553	329	5,0
02 Calenberger Neustadt	3891	120	3,1
03 Nordstadt	9122	253	2,8
04 Südstadt	24941	374	1,5
05 Waldhausen	1134	20	1,8
06 Waldheim	820	17	2,1
07 Bult	1346	19	1,4
08 Zoo	2557	64	2,5
09 Oststadt	8958	345	3,9
10 List	25792	553	2,1
11 Vahrenwald	14334	265	1,9
12 Vahrenheide	4673	316	6,8
13 Hainholz	3760	113	3,0
14 Herrenhausen	4665	129	2,8
15 Burg	2220	36	1,6
16 Leinhausen	1612	18	1,1
17 Ledeburg	2895	80	2,8
18 Stöcken	6299	161	2,5
19 Marienwerder	1261	17	1,3
21 Sahlkamp	6082	124	2,0
22 Bothfeld	9127	125	1,4
24 Lahe	500	12	2,5
25 Groß-Buchholz	13105	494	3,8
26 Kleefeld	6686	223	3,3
27 Heideviertel	2369	43	1,8
28 Kirchrode	4963	123	2,5
29 Döhren	8376	210	2,5
30 Seelhorst	1515	59	3,9
31 Wülfel	2271	106	4,7
32 Mittelfeld	4159	89	2,1
33 Linden-Nord	9818	303	3,1
34 Linden-Mitte	6427	357	5,5
35 Linden-Süd	5095	161	3,2
36 Limmer	3586	122	3,4
37 Davenstedt	5182	120	2,3
38 Badenstedt	5820	193	3,3
39 Bornum	649	20	3,1
40 Ricklingen	7808	259	3,3
41 Oberricklingen	5713	293	5,1
42 Mühlenberg	3072	194	6,3
43 Wettbergen	5570	72	1,3
44 Ahlem	5055	92	1,8
45 Vinnhorst	3169	123	3,9
47 Bemerode	7820	240	3,1
48 Isernhagen-Süd	1142	42	3,7
50 Misburg-Nord	10031	211	2,1
51 Misburg-Süd	1146	21	1,8
52 Anderten	3812	135	3,5
53 Wülferode	324	10	3,0
99 nicht zuzuordnen		142	
Gesamtergebnis	277225	7948	2,9

**Abbildung 4:**  
**Verteilung der Leerstandquote in v.H. des jeweiligen Wohnungsbestands**  
**in den Stadtteilen Hannovers auf Basis der Stromzählerdaten**



## 6. Zusammenfassung der Ergebnisse

Der **stichtagsbezogene Wohnungsleerstand zum 31.12.2001** (Definition gemäß Kap. 4.0.) beträgt **2,88 v.H. oder knapp 8.100 von 281.002 Wohnungen**. Bei selektiver Betrachtung zeigt es sich, daß in bestimmten Marktsegmenten – hier insbesondere in Wohngebäuden mit 20 und mehr Wohneinheiten – die Zahl der Wohnungsleerstände deutlich höher als im Mittel liegt.

Auch bei einer kleinräumigen Betrachtung des Marktes ergeben sich erhebliche Schwankungsbreiten gegenüber dem Durchschnitt: Die Stadtteile Mühlenberg und Vahrenheide sind mit über 6 v.H. am heftigsten von Wohnungsleerständen betroffen. In anderen stärker betroffenen Stadtteilen, z.B. in Linden-Mitte, sind es zumeist bestimmte einzelne Quartiere wie das Ihme-Zentrum, die das Ergebnis des Stadtteils jeweils deutlich unter den Durchschnitt drücken. Gleichzeitig gibt es aber auch eine ganze Reihe von Stadtteilen, in denen der Wohnungsleerstand deutlich geringer als im LHH-Durchschnitt ausfällt. Hier liegen in der Regel stadtteilspezifische Gründe vor, deren Analyse nicht Gegenstand dieser Untersuchung ist.

Das Referat für Stadtentwicklung wird die Wohnungsleerstandszahlen in der Landeshauptstadt auch weiterhin genau beobachten, damit die Landeshauptstadt zukünftig gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft frühzeitig gegen eventuelle „Schieflagen“ gegensteuern kann. Das Referat für Stadtentwicklung wird daher in den kommenden Jahren im Rahmen der Arbeiten zum Wohnungsmarktbeobachtungssystem jeweils jährlich über die Veränderung der Situation insgesamt ebenso wie über die kleinräumigen Veränderungen berichten.