



LEERSTANDSMONITORING 2025

Aktualisierung des Wohnungsleerstandsmonitorings unter Erweiterung des Betrachtungszeitraums bis 2024



IMPRESSUM

Leerstandsmonitoring
Aktualisierung Dezember 2025

Herausgegeben von

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

Ansprechpartner

Herr Frank Niemeyer
E-Mail: f.niemeyer@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, 2025.

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 2024.....	3
2. Die Leerstandsentwicklung 2024 in den Stadtteilen.....	6
3. Ausblick.....	9

TABELLEN UND ABBILDUNGEN

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsleerstandsquoten in den Ortsteilen.....	6
--	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ab 2015.....	4
Abbildung 2: Entwicklung der Wohnungsleerstände in Hildesheim.....	7

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.

Die 2024 veröffentlichte Aktualisierung bezog sich auf den Betrachtungszeitraum bis einschließlich 2023.

Der nun vorliegende Bericht erweitert den Betrachtungszeitraum um das Jahr 2024. Er wurde unter unveränderter Methodik (s. Leerstandsmonitoring 2020) erstellt.

1. DIE ENTWICKLUNG 2024

Zum Stichtag 31.12.2024 betrug die Zahl der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz 106.736 Personen. Die Zahl der Haushalte lag wiederum bei 54.936. Im Vergleich zum Vorjahr gab es folglich einen absoluten Anstieg der Bevölkerung um +85 Personen bzw. +96 Haushalte. Der überproportionale Anstieg der Haushaltsanzahl im Vergleich zur Gesamtbevölkerung verdeutlicht erneut den Singularisierungstrend, der im vorherigen Bericht erörtert wurde.

Dies wird noch einmal durch die prozentuale Verteilung der Haushalte nach Haushaltsgröße deutlich, wo es sich zu 52,1% um Einpersonenhaushalte und zu 27,0% um Zweipersonenhaushalte handelte. Die Ein- und 5-und-mehr-Personenhaushalte verzeichneten einen leichten Anstieg, die Zahl der Vierpersonenhaushalte blieb stabil, während bei den Zwei- und Dreipersonenhaushalten ein leichter Rückgang zu verzeichnen war. Für den Immobilienmarkt lässt sich daraus ein ungebrochen hoher Bedarf an kleinen Wohnungen ableiten. Es deutet sich jedoch auch an, dass der Bedarf an großen Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte (4+) zu steigen scheint. Hier muss die Entwicklung weiter beobachtet werden.

Für eine detaillierte Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2024 und eine Prognose der zukünftigen Entwicklung wird an dieser Stelle auf die 2025 veröffentlichte Bevölkerungsvorausberechnung 2024 der Stadt Hildesheim verwiesen:

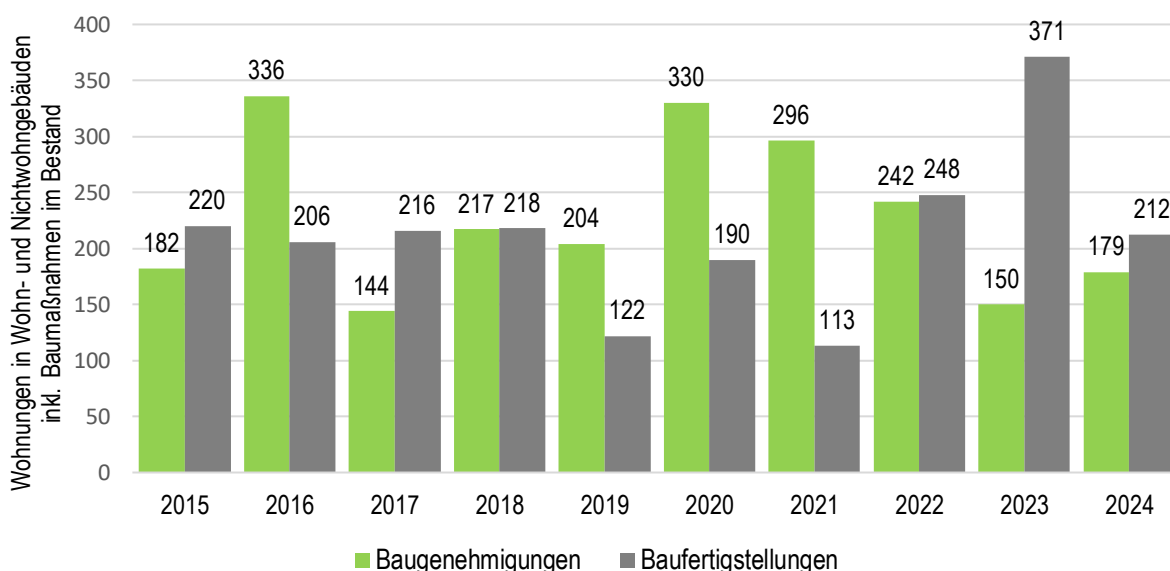
www.stadt-hildesheim.de/wirtschaft-bauen/statistik/projekte-sonderauswertungen/

Der Bereich **Neubauimmobilien** ist weiterhin geprägt von schwierigen Rahmenbedingungen wie hohen Bau- und Finanzierungskosten. Die Zinssituation hat sich im Laufe des Jahres 2023 jedoch auf einem im Vergleich der letzten zehn Jahre hohen Niveau eingependelt. Dadurch und mit der Aussicht auf neue, gesetzliche Erleichterungen (z.B. Bau-Turbo) wird die Stimmung am Markt der Neubauentwicklungen langsam wieder etwas positiver. Inwieweit die Instrumente tatsächlich zu einer gesteigerten Bautätigkeit führen, wird die langfristige Beobachtung zeigen.

Wie die folgende Abbildung zeigt, stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Stadtgebiet Hildesheim im Jahr 2024 um 19 % im Vergleich zum Vorjahr. Hieraus lässt sich schließen, dass die Investoren wieder mehr Projekte planen und demnach beantragen, sich die Stimmung somit verbessert. Die Zahl muss jedoch mit Vorsicht betrachtet werden, da die Zahl der Genehmigungen im Vorjahr auf einem extrem niedrigen Niveau im Vergleich zu den letzten acht Jahren war.

Die Zahl der Baufertigstellungen lag um etwa 43 % unter der des Vorjahres. Aufgrund der in den Jahren 2022-2023 stark gesunkenen Zahl der Baugenehmigungen war diese Entwicklung zu erwarten.

Abbildung 1: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ab 2015



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2025 – Eigene Berechnung und Darstellung.

Es ist aufgrund durchschnittlicher Bauzeiten anzunehmen, dass auch in den kommenden Jahren die Zahl der Baufertigstellungen keinen deutlichen Anstieg erfahren wird, da gesunkene Genehmigungszahlen sich mit entsprechendem Zeitverzug auswirken. Zudem ist die Entwicklung des Ostends als größeres Baugebiet

nahezu abgeschlossen. Der aktuell zu verzeichnende Anstieg der Baugenehmigungen ist noch zu gering, um für Ausgleich zu sorgen.

Der Druck auf den Markt der Bestandsimmobilien bleibt bestehen. In einigen Stadtteilen lässt sich bereits der Beginn des Generationenwechsels im Bereich der Mehrfamilienhauseigentümerinnen und –eigentümer erkennen. Häufig folgen sodann umfangreiche Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen, was darauf hindeutet, dass die Bestände und folglich auch Bestandsleerstände nicht den aktuellen Bedürfnissen entsprechen.

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 2024 liegt die Wohnungszahl bei 56.277 (+0,3% im Vergleich zum Vorjahr).

2. DIE LEERSTANDSENTWICKLUNG 2024

Tabelle 1: Wohnungsleerstandsquoten in den Ortsteilen

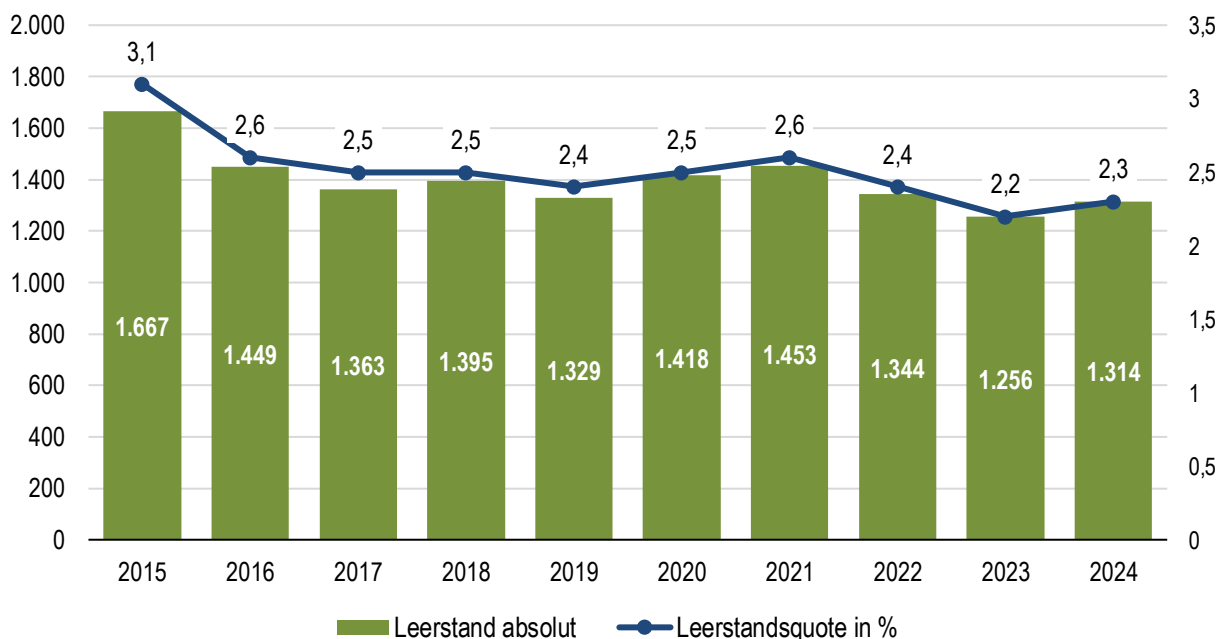
Ortsteil	Wohnungsleerstände 2024		Anteil am gesamstädtischen Leerstand	Ortslage
	Quote	Anzahl		
Stadtmitte/ Neustadt	4,2%	421	32,1%	Innenstadt
Nordstadt	3,2%	188	14,3%	Innenstadt
Oststadt/ Stadtfeld	2,2%	184	14,0%	Innenstadt
Bavenstedt	2,1%	15	1,1%	Dorf
Einum	1,4%	6	0,5%	Dorf
Himmelsthür	1,8%	58	4,4%	Vorstadt
Sorsum	1,3%	15	1,1%	Dorf
Neuhof / Hildesheimer Wald / Marienrode	1,7%	30	2,3%	Dorf
Marienburger Höhe / Galgenberg	1,9%	94	7,2%	Innenstadt
Moritzberg / Bockfeld	1,8%	150	11,4%	Innenstadt
Achtum-Uppen	1,9%	10	0,8%	Dorf
Itzum-Marienburg	1,4%	56	4,2%	Vorstadt
Drispensedt	1,4%	40	3,0%	Vorstadt
Ochtersum	1,2%	47	3,6%	Vorstadt
Gesamtstadt	2,3%	1.314		

Quelle: Stadt Hildesheim – Einwohnermeldedaten 2024 – Eigene Berechnung und Darstellung.

Die Leerstandsquote für die Gesamtstadt betrug im Jahr 2024 2,3 Prozent und verzeichnet somit eine leichte Steigerung von 0,1% im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg ist jedoch so gering, dass hieraus noch kein Trend abgeleitet werden kann. Besonders mit Blick auf den beginnenden Generationenwechsel (s.o.) werden die Beobachtungen der kommenden Jahre abzuwarten sein.

Besonders auffällig stellte sich die negative Entwicklung im Stadtteil Stadtmitte/Neustadt dar, der auch bereits in früheren Berichten die höchsten Quoten aufwies. Im Jahr 2024 lag die Quote dieses Stadtteils bei 4,2% und somit um 0,4% höher als im Vorjahr. Da der Stadtteil zugleich einen leichten Anstieg der Haushaltszahlen verzeichnete, wurde hier eine genauere Untersuchung vorgenommen. Nach eingehender Recherche stellte sich heraus, dass eine Unterkunft für Geflüchtete, die über Einzelwohnungszähler verfügte, kurz vor dem Berichtszeitraum aufgelöst wurde, so dass sich diese zu Beginn des Berichtszeitraums auf die Leerstandszahlen auswirken konnte und allein für schätzungsweise 75% des Anstiegs in diesem Stadtteil verantwortlich ist. Die monatliche Betrachtung der Leerstandsdaten zeigt zum Jahresende hin wieder eine positivere Entwicklung. Die Haushaltszahlen hingegen stiegen im Jahr 2024, wobei auch hier eine andere Unterkunft für Geflüchtete (ohne Einzelwohnungszähler), die zum Ende des Berichtszeitraums bezogen wurde, einen Einfluss gehabt haben dürfte.

Abbildung 2: Entwicklung der Wohnungsleerstände in Hildesheim



Quelle: Stadt Hildesheim – Einwohnermeldedaten 2024 – Eigene Berechnung und Darstellung.

Der Leerstand in absoluten Zahlen des Jahres 2023 musste aufgrund eines Übertragungsfehlers von 1.329 auf 1.256 korrigiert werden. Die quotale Darstellung war jedoch korrekt.

Der Leerstand in absoluten Zahlen ist somit für das Jahr 2024 effektiv um 58 Einheiten gestiegen, liegt aber immer noch unter dem der Jahre 2019-2022. Die Leerstandsquote im Jahr 2024 beträgt 2,3%.

Hier ist anzumerken, dass die vom Netzbetreiber zur Jahresmitte (hier Mitte 2025) gelieferten Leerstandsdaten für das letzte Betrachtungsjahr (hier 2024) 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 2024 noch als vorläufig zu betrachten und können ggf. bei späteren Aktualisierungen des Leerstandsberichts korrigiert werden.

3. AUSBLICK

Der Anstieg der Leerstandsquote ist zu gering, um bereits Anlass zur Sorge zu geben, sollte jedoch weiterhin engmaschig beobachtet werden.

Insgesamt ist Hildesheim mit einer geringen Leerstandsquote von 2,3% weiterhin ein attraktiver Wohnstandort mit, ausgehend vom Mietspiegel 2024, noch moderaten Mietbedingungen.

Die Auswirkungen der Anfang 2025 inkraftgetretenen Änderung der Mieterschutzverordnung (Mietpreisbremse und Absenkung der Kappungsgrenze) sind derzeit noch nicht seriös abzuschätzen, jedoch langfristig zu beobachten. Hier kann lediglich ein indirekter Zusammenhang zu möglichen Leerständen durch mangelnde Investitionsbereitschaft angenommen werden.

Inwieweit sich die kürzlich politisch beschlossene Einführung einer Zweckentfremdungssatzung auf die Leerstandsquote auswirken kann, bleibt abzuwarten und lässt sich frühestens in einigen Jahren anhand von Leerstandsdaten beobachten.

Die ebenfalls kürzlich beschlossene Ausweitung des Förderprogramms auf die drei Stadtteile mit den höchsten Leerstandsquoten hat innerhalb kürzester Zeit einen Schub an Anträgen bewirkt, so dass die Prognose für die Wirkung des ursprünglich nur langsam angelaufenen Programms nun positiv ausfällt.

Die Stadt Hildesheim wird ihr Leerstandsmonitoring fortlaufend aktualisieren. Derzeit wird eine Anpassung der Parameter an die aktuellen Entwicklungen und Beschlüsse geprüft.