



# LEERSTANDSMONITORING 2023

---

Aktualisierung des Wohnungsleerstandsmonitorings unter Erweiterung des Betrachtungszeitraums bis 2022 – Fokusthema: Die Corona-Jahre und die Studierenden



# IMPRESSUM

Leerstandsmonitoring  
Aktualisierung Dezember 2023

## Herausgegeben von

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

## Ansprechpartner

Herr Michael Veenhuis  
E-Mail: [m.veenhuis@stadt-hildesheim.de](mailto:m.veenhuis@stadt-hildesheim.de)  
Tel.: 05121 301 – 3032

Frau Miriam Eckert  
E-Mail: [m.eckert@stadt-hildesheim.de](mailto:m.eckert@stadt-hildesheim.de)  
Tel.: 05121 301 – 3053

Frau Regina Leu  
E-Mail: [r.leu@stadt-hildesheim.de](mailto: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, 2023.

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. Entwicklungen 2019-2022 .....	3
2. Die Leerstandsentwicklung 2019-2022.....	6
3. Die Corona-Jahre und die Studierenden.....	8
4. Ausblick.....	10

## TABELLEN UND ABBILDUNGEN

---

### Tabellenverzeichnis

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

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ab 2015.....	4
Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.....	5
Abbildung 3: Entwicklung der Wohnungsleerstände in Hildesheim.....	7
Abbildung 4: Studierendenzahlen seit WS 2017/2018.....	9
Abbildung 5: Leerstandsentwicklung Jan.-Okt. 2022 .....	11

## 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.

Der hier vorliegende Bericht stellt die Aktualisierung des Leerstandsmonitorings 2020 dar und erweitert den Betrachtungszeitraum bis 2022. Er wurde unter unveränderter Methodik (s. Leerstandsmonitoring 2020) fortgeführt. Ein Exkurs wird dem Einfluss der Corona-Jahre auf die Leerstandsentwicklung gewidmet, besonders im Hinblick auf Mieter aus dem Studierendenkreis.

## 1. ENTWICKLUNGEN 2019-2022

---

Zum Stichtag 31.12.2022 betrug die Zahl der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz 106.031 Personen. Die Zahl der Haushalte lag wiederum bei 53.818, wobei es sich bei etwa der Hälfte um Einpersonenhaushalte und bei einem Drittel um Zweipersonenhaushalte handelte.

Während der ersten beiden Pandemiejahre sank die Einwohnerzahl zunächst stark (vgl. Abbildung 1). Betrachtet man die Wanderungsbewegung nach statistisch ermittelten Altersgruppen (s. Statistikbroschüre der Stadt Hildesheim), lässt sich der beobachtete Bevölkerungsrückgang auf zwei mögliche Ursachen zurückführen: Den ausbleibenden Zuzug bei gleichzeitigem Wegzug Studierender aufgrund von Online-Lehre sowie die ausbleibende Außenzuwanderung wegen geschlossener Bundesgrenzen und Reisebeschränkungen.

*Die Einwohner- und Haushaltszahlen waren seit 2019 starken Schwankungen unterworfen.*

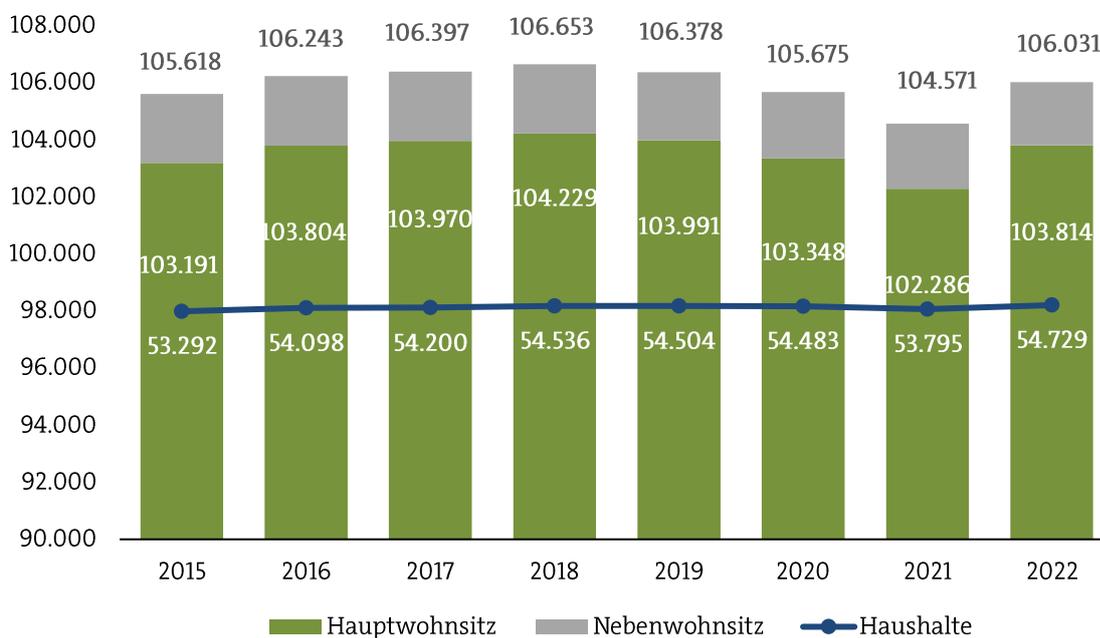
Ab 2022 setzt ein gegenläufiger Trend ein (vgl. ebd.). Auch hier sind zwei Gründe aus den vorliegenden Daten abzuleiten:

1. Die Studierenden zogen aufgrund der im Frühjahr/Sommer des Jahres wieder aufgenommenen Präsenzlehre erneut zu.
2. Durch den russischen Angriffskrieg setzte eine starke Fluchtmigration aus der Ukraine ein.

Der Einfluss der Zuzüge Geflüchteter aus der Ukraine auf die Haushaltszahlen und damit auch unmittelbar auf die Leerstandsquote ist jedoch als etwas geringer einzuschätzen als der Effekt der Studierenden. Aus der Ukraine kamen mehrheitlich Frauen bzw. Familien mit Kindern, somit Mehrpersonenhaushalte, die sich in aller Regel gemeinsam beim Einwohnermeldeamt registrierten und folglich in der Statistik als ein Haushalt gewertet werden. Diese Personen bewohnen i.d.R. auch nur eine Wohnung (Leerstand absolut -1 bei mehreren Bewohnern), während Studierende, abgesehen von größeren Wohngemeinschaften, eher pro Person eine Wohnung mieten (Leerstand -1 bei einer Person).

Aus diesem Grund und da die Effekte auf den Wohnungsmarkt durch den Umzug der Ukrainerinnen und Ukrainer von den Aufnahmestellen in den freien Wohnungsmarkt ab 2023 zu erwarten sind, soll in dem vorliegenden Bericht der Exkursfokus auf den Effekt der Studierenden gelegt werden.

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen



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

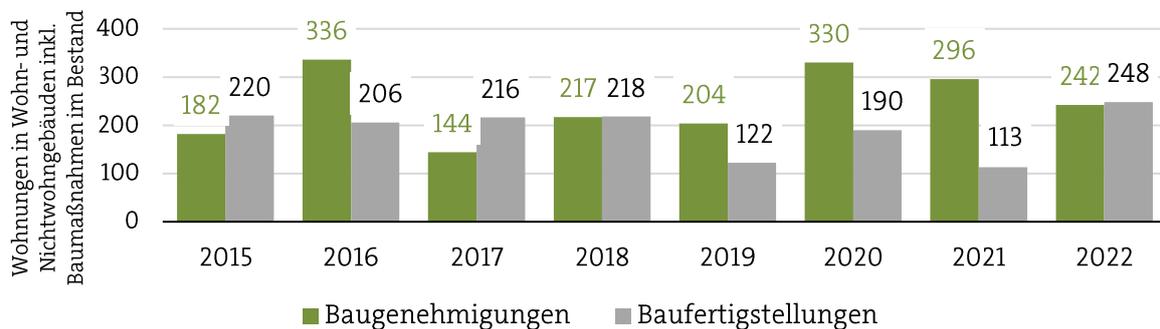
Ebenfalls lassen sich in der Hildesheimer Haushaltsstruktur die bundesweit beobachteten Singularisierungstrends wiedererkennen. So gab es seit 2007 einen Zuwachs der sogenannten Singlehaushalte um 16 Prozentpunkte und auch bei den Zweipersonenhaushalten ist ein leichter Anstieg zu beobachten (+ 1,5%). Wiederum schrumpften die Mehrpersonenhaushalte um rund 8 Prozentpunkte.

Durch diese Singularisierung nimmt auch der Bedarf nach Wohneinheiten zu, wobei sich die Nachfrage nicht nur auf kleinere „Single-Wohnungen“ konzentriert, sondern sich teilweise ebenso auf größere Wohnungen erstreckt. So geht aus der Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland über die Jahre hinweg steigt und auch bis 2030 weiter steigen wird. Dies wird zum Teil durch eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohneigentum begründet, denn im Segment der Einfamilienhäuser fällt die Pro-Kopf-Wohnfläche grundsätzlich höher aus als im Mietsegment, weshalb ein Anstieg von Einfamilienhäusern auch einen Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche bedeutet.

Es wird aber auch eine steigende Nachfrage nach größeren Wohnungen durch die Ein- und Zweipersonenhaushalte im Mietsektor beobachtet, welche sich beispielsweise durch den Bedarf nach

zusätzlichen Zimmern als Home-Office-Arbeitsplätze begründen lässt (vgl. Held, T. u. Waltersbacher, M. (2015). Wohnungsmarktprognose 2030, S. 11 ff.).

**Abbildung 2: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ab 2015**



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

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 betrug die Gesamtzahl der Wohnungen im Jahr 2019 insgesamt 55.833 Wohneinheiten. Im Jahr 2022 liegt die Wohnungszahl bei 56.073.

Die Abbildung 2 stellt die Entwicklung der Neubautätigkeit und Baumaßnahmen im Bestand seit 2015 dar. Seit 2020 wurden insgesamt 551 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre, bspw. im Gebiet Ostend, wird sich allerdings voraussichtlich erst bei der Betrachtung 2023-2024 in den Wohnungszahlen niederschlagen können, da die Bezüge der Wohneinheiten und somit auch die Meldung der Haushalte bei der Einwohnermeldebehörde vorrangig in diesen Jahren stattfinden wird.

## 2. DIE LEERSTANDSENTWICKLUNG 2019-2022

**Tabelle 1: Wohnungsleerstandsquoten in den Ortsteilen**

Ortsteil	Wohnungsleerstände 2022		Anteil an gesamstädtischen Leerstand	Ortslage
	Quote	Anzahl		
Stadtmitte/ Neustadt	3,9%	394	29,3%	Innenstadt
Nordstadt	3,3%	197	14,6%	Innenstadt
Oststadt/ Stadtfeld	2,7%	214	16,0%	Innenstadt
Bavenstedt	2,1%	14	1,1%	Dorf
Einum	1,4%	7	0,5%	Dorf
Himmelsthür	2,3%	74	5,5%	Vorstadt
Sorsum	1,6%	18	1,3%	Dorf
Neuhof / Hildesheimer Wald / Marienrode	1,3%	24	1,8%	Dorf
Marienburger Höhe / Galgenberg	1,9%	93	6,9%	Innenstadt
Moritzberg / Bockfeld	1,8%	153	11,4%	Innenstadt
Achtum-Uppen	1,7%	9	0,7%	Dorf
Itzum-Marienburg	1,4%	54	4,0%	Vorstadt
Drispenstedt	2,0%	57	4,2%	Vorstadt
Ochtersum	0,9%	36	2,7%	Vorstadt
<b>Gesamtstadt</b>	<b>2,4%</b>	<b>1.344</b>		

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

Die Leerstandsquote für die Gesamtstadt betrug im Jahr 2022 2,4 Prozent und entspricht damit dem Wert von 2019.

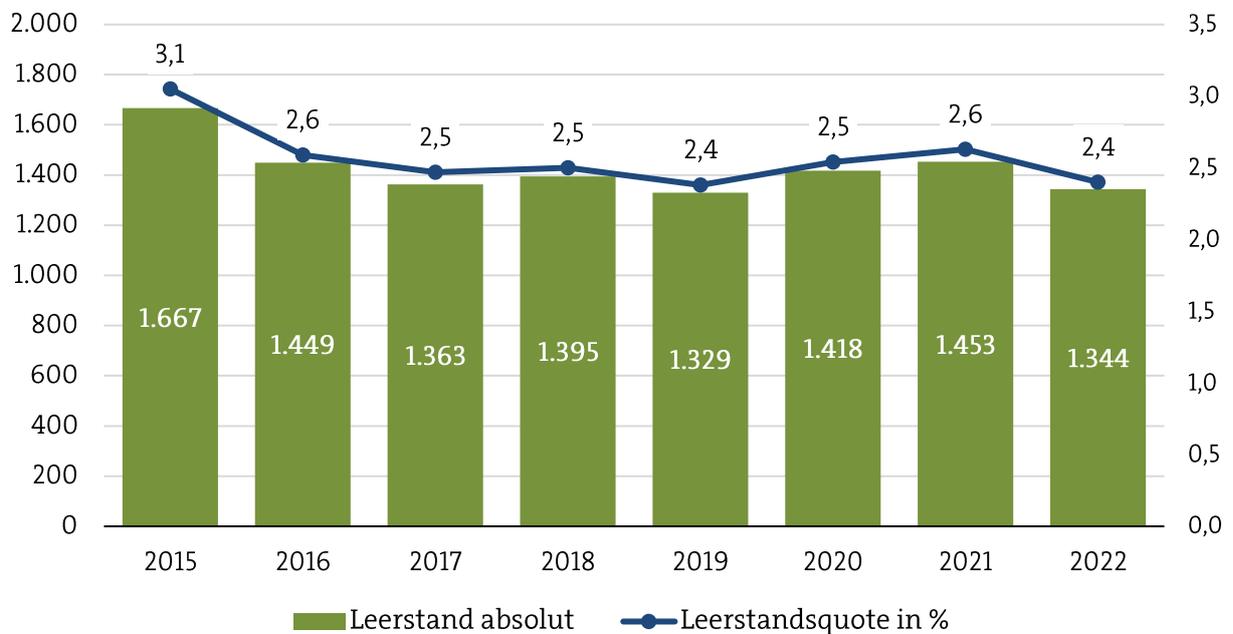
Auch die 2019 mit höheren Leerständen ausgewiesenen Stadtteile Stadtmitte/Neustadt (3,7%), Nordstadt (3,1%) und Oststadt/Stadtfeld (2,6%) erreichen 2022 nahezu gleiche Werte bzw. verzeichnen sogar leichte Anstiege. Ähnliches gilt für die Vorstadtlagen mit besonders geringen Leerstandsquoten.

*Die Leerstandsquoten 2019 und 2022 sind nahezu identisch, dennoch gab es Bewegung auf dem Wohnungsmarkt.*

Betrachtet man diese beiden Jahre 2019 und 2022 isoliert, könnte man den Schluss ziehen, es hätte keinerlei Bewegung auf dem Wohnungsmarkt stattgefunden. Hier zeigt sich der Vorteil eines fortlaufenden Marktmonitorings.

Der Mietwohnungsmarkt war zwischen 2019 und 2022, wie einige andere Kennwerte auch, sogar starken Schwankungen unterworfen. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen lässt sich analog an den Leerstandsquoten ablesen.

Abbildung 3: Entwicklung der Wohnungsleerstände in Hildesheim



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

Mit dem fehlenden Zuzug mehrerer Bevölkerungsgruppen und gleichzeitigem Wegzug der Studierenden während der Pandemie, stieg die Leerstandsquote 2020 zunächst auf 2,54 Prozent, um dann in 2021 den Höchststand von 2,63 Prozent zu erreichen. Im Jahr 2022 führten hingegen die zunehmende Präsenzlehre und die Flucht der Ukrainerinnen und Ukrainer zu einem verstärkten Zuzugsverhalten und somit auch einer Verringerung der Leerstandsquote, sodass diese sich 2022 mit 2,4 Prozent bereits wieder auf das Vorkrisenniveau zurückentwickelte.

Der Leerstand in absoluten Zahlen ist mit +15 leicht höher als 2019, wirkt sich jedoch durch die insgesamt höhere Zahl an Wohnungen nicht auf die quotale Darstellung aus, d.h. da sich zugleich auch die Bezugsgröße verändert hat, liegt die Leerstandsquote im Jahr 2022 erneut bei 2,4%. Ferner ist eine Erhöhung der absoluten Zahlen aus Sicht des Immobilienmarktes in diesem Umfang nicht besorgniserregend. Ein zu Umbauzwecken entmietetes Mehrfamilienhaus allein kann bereits eine solche, geringe Veränderung bewirken.

Hier ist anzumerken, dass die vom Netzbetreiber zur Jahresmitte (hier Mitte 2023) gelieferten Leerstandsdaten für das letzte Betrachtungsjahr (hier 2022) 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 2022 noch als vorläufig zu betrachten und können ggf. bei späteren Aktualisierungen des Leerstandsberichts korrigiert werden.

Ferner hat die Stadt Hildesheim die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem letzten, bundesweiten Zensus beantragt, zum Zeitpunkt dieses Berichts jedoch noch nicht erhalten. Sobald diese vorliegen, wird hier ein Abgleich der Zensusdaten mit den Daten zu Wohnungsbestand und Haushaltszahl vorgenommen.

### 3. DIE CORONA-JAHRE UND DIE STUDIERENDEN

---

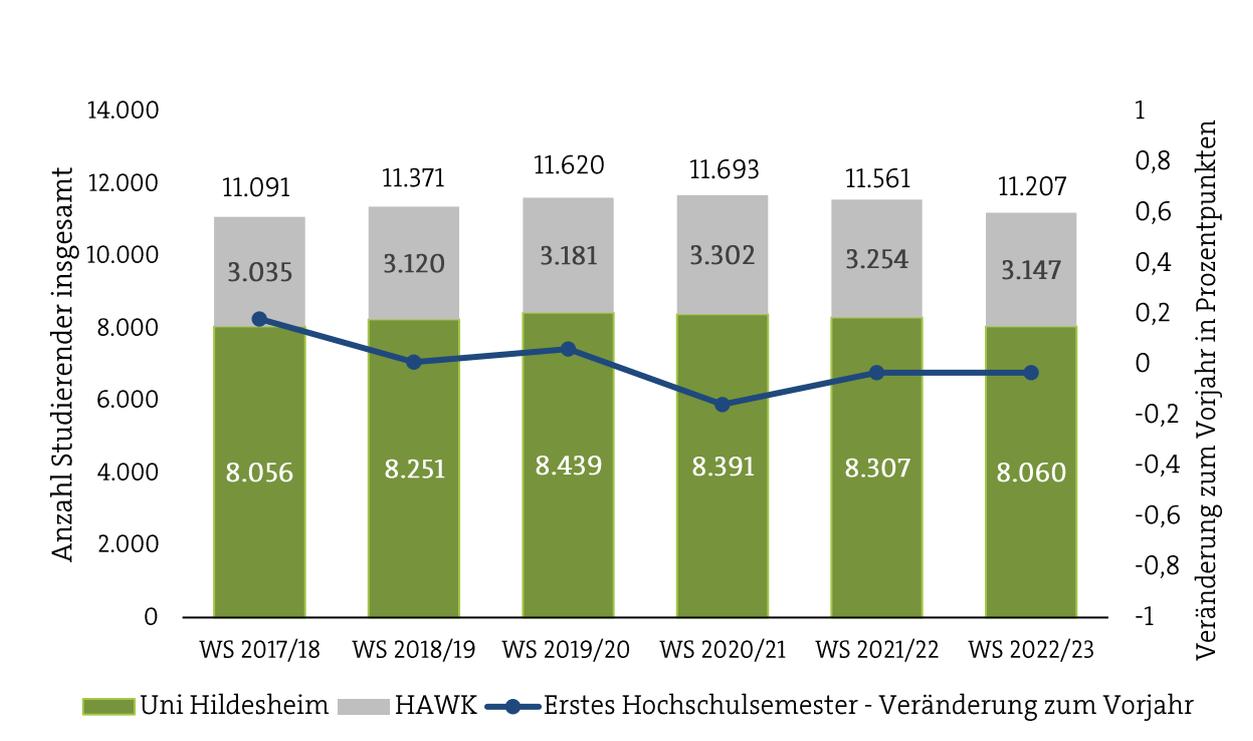
Wie bereits im vorherigen Kapitel dargestellt, hatte die Covid19-Pandemie einen deutlichen Einfluss auf die Entwicklung der Leerstandsquote am Hildesheimer Wohnungsmarkt.

Die Studierenden stellen etwa ein Zehntel der Hildesheimer Gesamtbevölkerung dar. Wenn sich für eine derartig große und homogene Gruppe von Marktteilnehmern die Lebensumstände verändern, ist eine Auswirkung auf den Wohnungsmarkt zu erwarten.

Die bereits erwähnte, pandemiebedingte Umstellung auf das reine Online-Studium und die Kontaktbeschränkungen außerhalb der Familie brachten viele Studierende dazu, im Laufe der Jahre 2020/2021 die Stadt Hildesheim zu verlassen und in ihre Heimatorte zurück zu kehren. Zugleich verringerte sich der Zuzug der Erstsemester-Studierenden, da ein Wohnsitz in der Stadt ohne Präsenzveranstaltungen an den Hochschulen nicht nötig war.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Entwicklung der Studierendenzahlen seit dem Wintersemester 2017/18:

Abbildung 4: Studierendenzahlen seit WS 2017/18



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

Ein deutlicher Einbruch der Erstsemester-Studierenden zeigt sich im Wintersemester 2020/2021. Hierfür ist zu einem Großteil die Pandemie als Grund zu vermuten. Ein weiterer Faktor ist jedoch nicht zu vernachlässigen. Niedersachsen hat in diesem Zeitraum als eines der ersten Bundesländer die Umstellung des G8-Abiturs auf das G9-Abitur vollzogen. Diese Umstellung wurde zwar nicht an allen Schulformen gleichartig umgesetzt, dennoch gab es in Niedersachsen im Jahr 2020 erheblich weniger Abiturienten als sonst üblich.

*Pandemiebedingte Online-Lehre und Umstellung des Abitursystems in 2020 beeinflussen den Zuzug Studierender.*

Somit kamen im Jahr 2020 gleich zwei Einflussfaktoren bei der Gruppe der Studierenden zum Tragen, pandemiebedingte Einschränkungen und die Umstellung des Abitursystems.

Wie verhält es sich jedoch nun mit dem Einfluss dieser Entwicklung auf die Leerstandsquote, da deren Höhepunkt doch erst im Jahr 2021 lag?

Für den höchsten Leerstand der Corona-Jahre erst im Jahr 2021 erscheinen mehrere Gründe plausibel. Die Leerstandsquote wird aus einem Jahresdurchschnitt des Minderverbrauchs abgeleitet. Im ersten Quartal 2020 wirkte sich weder die fehlende Migration noch der verstärkte Wegzug der Studierenden auf die Daten aus,

da der erste Lockdown im März 2020 begann. Der fehlende Zuzug Studierender wurde sogar erst im Herbst 2020 – also zum Beginn des neuen Semesters – zur Einflussgröße. Somit werden die ersten beobachteten Effekte im Jahr 2020 durch die anderen Monate ausgeglichen.

Das Jahr 2021 war jedoch durchgängig von allen zuvor genannten Faktoren betroffen. Untergeordnet könnte es auch eine Rolle spielen, dass bspw. ein Weggezogener aus 2020 erst 2021 am neuen Wohnort einen Termin zur Ummeldung des Wohnsitzes bekam, denn auch die zuständigen Behörden waren stark von den Kontaktbeschränkungen betroffen. Somit wäre sein „Haushalt“ erst im Folgejahr in Hildesheim entfallen.

## 4. AUSBLICK

---

Im Jahresverlauf 2022 wurden die Beschränkungen weitgehend aufgehoben, die Präsenzveranstaltungen an den Hochschulen wiederaufgenommen. Zeitgleich setzte eine neue Migrationswelle ein.

Diese Entwicklung lässt sich auch an dem Verlauf der Leerstandskurve ablesen. Die Monate November-Dezember 2022 werden nicht dargestellt, da sie aufgrund der rollierenden Erfassungsmethode des Stromzählerverbrauchs zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich aus Hochrechnungen bestehen und damit noch keine plausible Grundlage für die Ermittlung der Leerstandsquote darstellen.

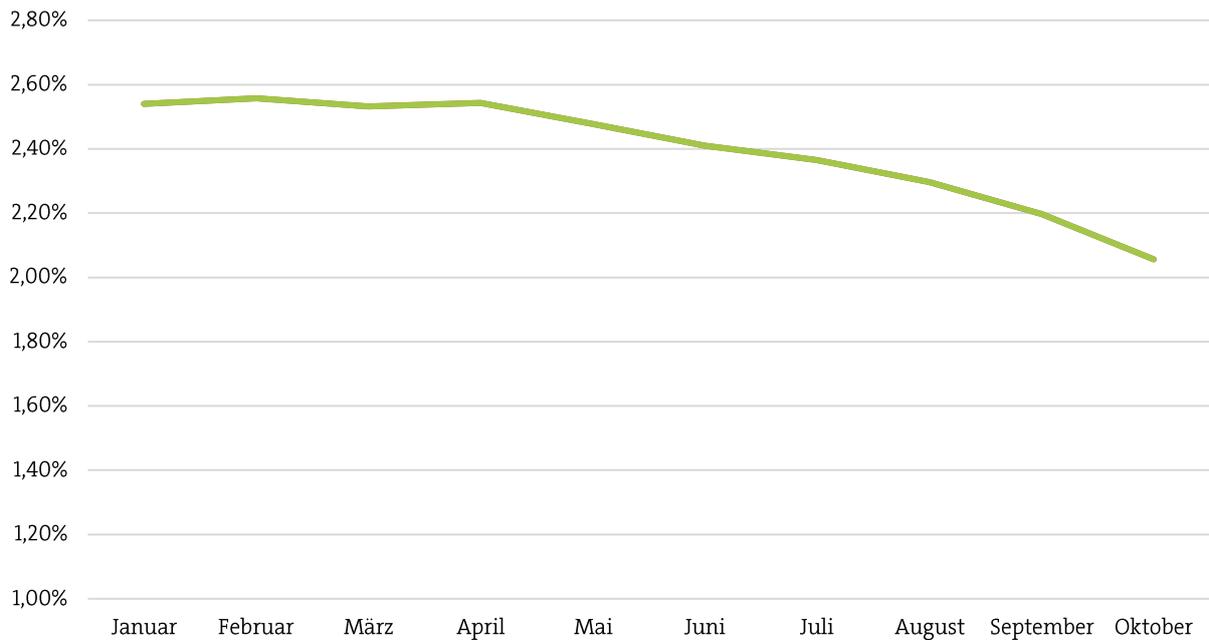
Ob sich die im Jahresverlauf 2022 auf nur noch etwa 2% gesunkene Leerstandsquote zum Trend entwickelt, wird sich erst in der nächsten Aktualisierung des Leerstandsberichts zeigen.

Auch die Auswirkungen der Neubautätigkeiten der letzten Jahre sowie der Förderprogramme zur Aktivierung von Leerständen im Innenstadtbereich werden sich voraussichtlich erst im Leerstandsmonitoring für die Jahre 2024/2025 darstellen.

Insgesamt lässt sich für die Stadt Hildesheim in dieser Aktualisierung des Leerstandsberichts ein positives Fazit ziehen. Es ist innerhalb nur eines Jahres gelungen, das Leerstandsniveau vor der Pandemie zu erreichen. Die Leerstandsquote ist bereits gering, was zwar für eine mitunter angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt, zugleich aber auch für eine hohe Attraktivität der Stadt spricht.

Für die im Gesamtmarktvergleich immer noch von geringen, im lokalen Vergleich jedoch von höheren Leerstandszahlen betroffenen Stadtteile wurden Förderprogramme initiiert. Der Neubau, der entweder kürzlich fertiggestellt wurde, im Bau oder in der Planung ist, bedient verschiedene Bedürfnisse wie Barrierefreiheit und hochwertiges Wohnen, aber auch geförderten Mietwohnungsbau sowie spezielle Wohnformen. Durch die derzeit schwierige Zinssituation nimmt das Interesse der Investoren an öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder zu, was eine positive Auswirkung auf den benötigten, bezahlbaren Wohnraum vermuten lässt.

**Abbildung 5: Leerstandsentwicklung Januar bis Oktober 2022**



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

Hildesheim hat, wie so viele Städte, vor dem Hintergrund eines turbulenten Immobilienmarkts große Herausforderungen vor sich. Aber es ist auch ein beliebter Wohnstandort für unterschiedliche Personengruppen. Alle Themenfelder übergreifend für eine weiterhin positive Entwicklung der Stadt zu vereinen, wird die Aufgabe der nächsten Jahre werden.