

# Leerstandsmonitoring 2020

## Stadt Hildesheim

Hildesheim, Oktober 2021

**Auftraggeber:**

Stadt Hildesheim

**Ansprechpartner:**

Herr Michael Veenhuis

E-Mail: [m.veenhuis@stadt-hildesheim.de](mailto:m.veenhuis@stadt-hildesheim.de)

Tel.: 05121 301-3032

Frau Regina Bock

E-Mail: [r.bock@stadt-hildesheim.de](mailto:r.bock@stadt-hildesheim.de)

Tel.: 05121 301-3051

Frau Carina Brandau

E-Mail: [c.brandau@stadt-hildesheim.de](mailto:c.brandau@stadt-hildesheim.de)

Tel.: 05121 301-3053

Herr Martin Beelte

E-Mail: [m.beelte@stadt-hildesheim.de](mailto:m.beelte@stadt-hildesheim.de)

Tel.: 05121 301-2273

Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung

Markt 3

31134 Hildesheim

**Kooperationspartner:**

Örtlicher Netzbetreiber

**Auftragnehmer:**

InWIS Forschung & Beratung GmbH

**Ansprechpartner:**

Regina Höbel / Marcel Peiß

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-24

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: [regina.hoebel@inwis.de](mailto:regina.hoebel@inwis.de)

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

In dem vorliegenden Leerstandsbericht 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.

## Inhalt

<b>1. Einleitung und Zusammenfassung .....</b>	<b>5</b>
1.1. Zielsetzungen des Leerstandsmonitorings .....	5
1.2. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick .....	6
1.3. Ausblick.....	8
<b>2. Methodik .....</b>	<b>11</b>
2.1. Definition von Leerstand .....	11
2.2. Vorgehensweise in der Leerstandserhebung .....	11
<b>3. Leerstandsentwicklung am Hildesheimer Wohnungsmarkt .....</b>	<b>13</b>
3.1. Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt.....	13
3.2. Leerstandsentwicklung am Gesamtmarkt .....	15
3.3. Leerstandsentwicklung in den Ortsteilen .....	16
<b>4. Ortsteilsteckbriefe .....</b>	<b>20</b>
4.1. Achtum-Uppen .....	24
4.2. Bavenstedt.....	25
4.3. Drispfenstedt .....	26
4.4. Einum .....	27
4.5. Himmelsthür .....	28
4.6. Itzum-Marienburg .....	29
4.7. Marienburger Höhe / Galgenberg.....	30
4.8. Moritzberg/Bockfeld.....	31
4.9. Neuhof / Hildesheimer Wald / Marienrode .....	32
4.10. Nordstadt.....	33
4.11. Ochtersum .....	34
4.12. Oststadt / Stadtfeld.....	35
4.13. Sorsum .....	36
4.14. Stadtmitte / Neustadt.....	37

## Abbildungen

Abbildung 1:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2015 bis 2019 .....	14
Abbildung 2:	Einwohnerentwicklung 2015 bis 2019 .....	14
Abbildung 3:	Entwicklung der Wohnungsleerstände in Hildesheim .....	15
Abbildung 4:	Räumliche Darstellung: Wohnungsleerstände auf Ortsteilebene .....	18
Abbildung 5:	Übersicht über die Ergebnisse der Ortsteilsteckbriefe – hier: demografische Entwicklung und Leerstände.....	22
Abbildung 6:	Übersicht über die Ergebnisse der Ortsteilsteckbriefe – hier: Altersstrukturen im Vergleich.....	23

## Tabellen

Tabelle 1:	Wohnungsleerstandsquoten in den Ortsteilen .....	17
Tabelle 2:	Entwicklung der Wohnungsleerstände und der Wohnungsnachfrage in den Ortsteilen....	19

# 1. Einleitung und Zusammenfassung

Im Folgenden soll zunächst geklärt werden, warum ein Leerstandsmonitoring für die Stadt Hildesheim wichtig ist und welche Zielsetzung damit verbunden ist. Im Anschluss werden die wichtigsten Ergebnisse kurz zusammengefasst und ein Ausblick darauf gegeben, wie diese Ergebnisse weiter genutzt werden können und wie der Leerstand aktiviert werden kann.

## 1.1. Zielsetzungen des Leerstandsmonitorings

In 2019 erfolgte eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Hildesheim, welches neben einer Analyse der Wohnungsmarktsituation und einer Vorausschätzung zukünftiger Wohnraumbedarfe auch Herausforderungen und Handlungsfelder für die kommunale Wohnungsmarktsteuerung benannte. Das vorliegende Wohnungsleerstandsmonitoring ist als ein Baustein in der Weiterentwicklung der Marktanalyse und als ein wichtiger Schritt in Richtung der Umsetzung von Instrumenten zur Beeinflussung des Wohnungsmarktgeschehens zu verstehen.

Ziel des Aufbaus eines Wohnungsleerstandsmonitorings ist es, systematisch und flächendeckend Erkenntnisse über Umfang, Entwicklung und Art der Leerstände im Stadtgebiet zu gewinnen und diese als zentrale Informationsgrundlage für die sich anschließende Diskussion von Handlungsansätzen zur Aktivierung von Wohnungsleerstand zu nutzen. Der Wohnungsleerstand in Hildesheim wurde letztmalig zum Zeitpunkt des Zensus 2011 erhoben und belief sich damals auf 4,6 Prozent für den gesamten Hildesheimer Wohnungsbestand. Zu beachten ist, dass es unterschiedliche Definitionen von Leerstand gibt. Im Fall des Zensus wurde eine Wohnung als „leerstehend“ bezeichnet, wenn sie nicht bewohnt war – unabhängig von der Dauer oder dem Grund des Leerstands.

Seither liegen keine neuen repräsentativen Erkenntnisse vor, die die aktuelle Leerstandssituation in Hildesheim beschreiben könnten. Allerdings gibt es Hinweise aus der Bestandsbewirtschaftung der drei großen ortsansässigen Wohnungsunternehmen in Hildesheim, die darauf hinweisen, dass die Leerstände in ihren Beständen so gering wie schon lange nicht mehr sind. Andere Leerstandsbeobachtungen im Stadtgebiet, die die Frage nach den Ursachen von Leerstand und vor allem nach den Möglichkeiten ihrer Aktivierung aufwerfen, bestehen ebenfalls: Hierzu zählen bspw. größere Leerstände anderer Wohnungsunternehmen sowie jahrelang leerstehende Mehrfamilienhäuser in attraktiver Wohnlage. Angesichts des bestehenden Mangels an Wohnraum – laut dem Wohnraumversorgungskonzept 2019 fehlen bis 2025 rd. 1.500 Wohnungen – stellt sich daher die Frage, wie die noch ungenutzten Wohnraumreserven für den Wohnungsmarkt erschlossen werden können.

Nicht nur in Kommunen mit schrumpfender Wohnungsnachfrage rückt das Thema Leerstand und sein Abbau in den Fokus der Diskussion über Erfordernisse, als Gebietskörperschaft lenkend tätig zu werden. Auch auf Wohnungsmärkten mit einem zu geringen Wohnungsangebot kommt es zu punktuellen Leerständen, die, einmal aktiviert, einen nennenswerten Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten können. Ein Vorteil besteht darin, dass diese Wohnungen nicht erst zu relativ hohen Preisen neu errichtet werden müssten, sondern eine preisgünstige Wohnraumreserve darstellen könnten, die laut dem Wohnraumversorgungskonzept in Hildesheim dringend benötigt wird. Auch in Hildesheim gehört das Thema Leerstand bzw. Leerstandsabbau daher schon seit geraumer Zeit zu der Diskussion um die richtigen Ansatzpunkte für kommunalpolitisches Handeln.

Wohnungsleerstände sind jedoch ein komplexes und vielschichtiges Thema. Leerstand kann entstehen, weil die Wohnungen in unbewohntem Zustand saniert werden müssen, weil es keine ausreichende Nachfrage für die Wohnungen gibt, zum Beispiel aufgrund zu großer Instandhaltungsmängel, weil die Eigentümer entsprechende Wohnungen absichtlich vom Markt genommen haben, zum Beispiel da sich der Aufwand der Vermietung nicht lohnt, oder weil sie nur temporär, etwa als Ferienwohnungen, genutzt werden<sup>1</sup>. Für die örtliche

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/indikatoren/bilanz/leerstand> (abgerufen am 16.8.2021)

Wohnraumversorgung sind besonders die drei letztgenannten Leerstandsgründe von Bedeutung, denn in diesen Fällen kann ein langfristiger bzw. struktureller Leerstand entstehen.

Bevor über Strategien im Leerstandsabbau debattiert werden kann, ist es jedoch zunächst notwendig, die Leerstandssituation zu erfassen. Dabei ist die Entwicklung der Leerstände im Zeitverlauf und ihre räumliche Ausprägung von besonderem Interesse. Denn der Umfang des Wohnungsleerstands gilt in der Wohnungsmarktbeobachtung gemeinhin als Indikator für die Angespanntheit des örtlichen Wohnungsmarktes. Die räumliche Verteilung von Leerstand kann wiederum Hinweise auf Schwerpunktbereiche und mögliche strukturelle Ursachen von Leerstand geben.

Die Stadt Hildesheim hat sich daher entschlossen, als einen ersten Schritt in der Diskussion um passende Handlungsinstrumente den Aufbau eines Leerstandsmonitorings durchzuführen. In Zusammenarbeit mit dem örtlichen Energieversorger gelang der Aufbau einer zuverlässigen Datenbasis durch Erfassung von Wohnungsleerständen mittels einer anonymisierten Stromzähleranalyse. Die Ergebnisse hiervon sind in dem vorliegenden Referenzbericht dokumentiert. Geplant ist eine jährliche Fortschreibung des Hildesheimer Leerstandsmonitorings.

Zusammenfassend verfolgt die Hildesheimer Leerstandsanalyse drei zentrale Zielsetzungen:

- Aufbau eines Monitorings durch regelmäßige Erfassung des Leerstands über die Stromzählerdaten des örtlichen Energieversorgers
- Gewinnung von laufenden Erkenntnissen zu Umfang, Art, räumlichen Schwerpunkten und Entwicklung des Leerstandes
- Schaffung einer zentralen Informationsgrundlage für die Diskussion von Handlungsansätzen zur Aktivierung der Leerstände

## 1.2. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick

### Entwicklung des Wohnungsmarktes

Ein steigendes Arbeitsplatzangebot, eine wachsende Anzahl an Studierenden, die „Überschwappeneffekte“ aus der Region Hannover sowie die Flüchtlingsmigration in 2015 haben zu einer starken Zunahme der Nachfrage auf dem Hildesheimer Wohnungsmarkt geführt.<sup>2</sup> Alleine zwischen 2015 und 2019 ist die Einwohnerzahl von rd. 103.200 auf rd. 104.000 Einwohner angestiegen. Lediglich im Jahr 2019 ist ein leichter Bevölkerungsrückgang festzustellen. Mögliche Gründe hierfür können zu wenige Bauplätze für Eigenheime in Hildesheim und eine Konkurrenz durch Baugebiete im Umland sein.

In der Folge des Einwohnerwachstums verteuerte sich das Wohnen durch Miet- und Kaufpreissteigerungen, die Fluktuation im Wohnungsbestand sank beständig. Laut Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2019 und der Aussage lokaler Marktakteure ist der Wohnungsmarkt in zahlreichen Segmenten angespannt, nachdem er in den Jahren zuvor lediglich in Teilssegmenten angespannt war. Dies ist insbesondere auf die Trendumkehr von einer schrumpfenden hin zu einer wachsenden Bevölkerung zurückzuführen. Auch die Steigerung der Bautätigkeit konnte die Verknappung des Wohnungsangebotes nicht verhindern. Die Bautätigkeit der letzten Jahre lag, bis auf 2019, bei über 200 Wohnungen jährlich. Der Wohnungsbestand in Hildesheim hat sich daher seit 2015 deutlich erhöht.

Wohnungsbedarfe bestehen vor allem in der Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen und von Eigenheimen. Dementsprechend bestehen Angebotsengpässe vor allem für einkommensschwache Haushalte, aber auch für Familien mit dem Wunsch nach Wohneigentumsbildung. Schon vorher haben in Hildesheim barrierefreie Singlewohnungen im preisgünstigen Segment gefehlt. In den letzten Jahren hat sich die

<sup>2</sup> Quelle: SSR (2019): Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Hildesheim, S. 55ff.

Nachfrage im preisgünstigen Segment auf alle Haushaltsformen und Altersgruppen ausgeweitet. Das Wohnraumversorgungskonzept 2019 prognostiziert den künftigen Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 auf insgesamt rd. 1.500 Wohnungen, darunter ca. 500 preisgünstige Wohnungen für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte<sup>3</sup>.

### Entwicklung der Leerstandszahlen und ihre Bedeutung

Bei der Betrachtung von Wohnungsleerständen ist in der Regel zwischen zwei Leerstandsdefinitionen zu unterscheiden: 1) dem kurzfristigen Leerstand von bis zu drei Monaten (Fluktuations- oder Mobilitätsreserve), der für die Funktionstüchtigkeit des Marktes notwendig ist und 2) dem strukturellen Leerstand ab drei Monaten Leerstand, der Hinweise auf Angebotsüberhänge am Wohnungsmarkt gibt, aber auch den Leerstand einschließt, der aufgrund von Gebäudemodernisierungen und Abrissvorhaben entsteht. Der strukturelle Leerstand steht im Fokus des vorliegenden Leerstandsmonitorings. Die Leerstandsanalyse zeigt einen kontinuierlichen Rückgang der Wohnungsleerstände ab drei Monaten Dauer ab dem Jahr 2015, das infolge der starken Wanderungsgewinne für Hildesheim zu einem sprunghaften Anstieg der Wohnungsnachfrage führte. Der in 2015 gemessene strukturelle Leerstand im Umfang von weit über 1.600 Wohnungen bzw. 3,1 Prozent schmolz bis 2019 auf gut 1.300 Wohnungen bzw. 2,4 Prozent ab. Im selben Zeitraum nahm die Nachfrage am Wohnungsmarkt aufgrund steigender Einwohnerzahlen (+ rd. 1 Prozent) und noch stärker gestiegener Haushaltszahlen (+ rd. 2 Prozent) erheblich zu.

Das Abschmelzen der Wohnungsleerstände korrespondiert mit den Zahlen der großen Hildesheimer Wohnungsunternehmen, die insgesamt jede fünfte Wohnung im Mehrfamilienhausbestand der Kreisstadt bewirtschaften: Die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG (kurz: gbg AG), der BWV Beamten-Wohnungsverein zu Hildesheim eG (kurz: BWV eG) sowie die Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH (kurz: kwg mbH). Die gbg AG vermeldet 2019 eine einmalig niedrige Leerstandsquote<sup>4</sup> und nahezu Vollvermietung. Der BWV eG nennt eine Leerstandsquote von nur 0,4 Prozent und spricht von einer insgesamt sehr starken Wohnungsnachfrage.<sup>5</sup>

Die Leerstandsanalyse zeigte zudem in räumlicher Betrachtung einen signifikanten Leerstand in den zentralen Geschäftslagen der Hildesheimer City. Auch aus anderen Städten ist bekannt, dass eine Vielzahl der dort leerstehenden Wohnungen zweckentfremdet werden oder bewusst leer stehen, weil Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Beide Sondereffekte – der modernisierungsbedingte Leerstand und der Leerstand in Geschäftslagen – zeigen an, dass der nachfragebedingte Leerstand in Hildesheim nochmal unterhalb der ermittelten Quote von 2,4 Prozent für 2019 liegen könnte.

Die Wohnungsleerstandsanalyse ist in der Wohnungsmarktforschung und -beobachtung ein zentrales Instrument zur Bewertung der regionalen und lokalen Wohnungsmärkte. Der Wohnungsleerstand gilt als „[...] ein zentraler Indikator für die Einstufung eines entspannten oder angespannten Wohnungsmarktes“.<sup>6</sup> Es ist der Schwierigkeit geschuldet, Leerstand systematisch, periodisch und flächendeckend zu erfassen, dass es bis dato noch keine allgemeingültige Definition gibt, ab wann ein Wohnungsmarkt als angespannt, ausgeglichen oder entspannt gilt. Bundesweite und landesweite Monitorings befinden sich erst im Aufbau, auch viele Großstädte verfügen nicht wie Hildesheim über ein Monitoring. Aber Vergleiche mit Kommunen, die bereits ein Monitoring aufgebaut haben sowie ein Abgleich mit Einschätzungen von örtlichen Marktexperten bieten die Chance, die eigene ermittelte Leerstandsquote im Sinne einer Beurteilung der Marktsituation zu nutzen.

Aufschlussreich ist daher ein Vergleich mit Kommunen, die eine Leerstandsanalyse mit derselben Methodik durchgeführt haben. Beispielsweise wurde in Hannover im Jahr 2019 ein Leerstand von 1,7 Prozent gemessen. Die dortige Marktsituation wird im Leerstandsmonitoring als angespannt bewertet.<sup>7</sup> In der Stadt Bochum verhält sich die ermittelte Quote der Stromzählerauswertung über einen längeren Zeitraum relativ konstant

<sup>3</sup> Quelle: SSR (2019): Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Hildesheim, S. 52ff.

<sup>4</sup> Quelle: Hildesheimer Allgemeine Zeitung (2020): Die gbg will weitere Sozialwohnungen bauen. HAZ vom 25.07.2020

<sup>5</sup> Quelle: BWV eG (2020): Geschäftsbericht 2019, S. 6ff.

<sup>6</sup> Quelle: BBSR (2017): Lücken in der Leerstandsforschung. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017, S. 3

<sup>7</sup> Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung 137, S. 36ff.

bei 3,2 Prozent aller Wohnungen. Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung bezeichnet den örtlichen Markt als überwiegend angespannt.<sup>8</sup>

Höhe und Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote in Hildesheim korrespondieren mit dem messbaren Anstieg der Wohnungsnachfrage und einer feststellbaren Marktveränderung in den vergangenen fünf bis sechs Jahren. Während noch in 2015 in Hildesheim ein insgesamt ausgeglichener Markt mit Angebotsdefiziten in spezifischen Teilmärkten wie den Eigenheimen und den preisgünstigen Mietwohnungen vorherrschte und die Leerstandsquote 3,1 Prozent umfasste, sank die Quote in 2019 auf 2,4 Prozent und der Wohnungsmarkt spannte sich in zahlreichen Segmenten an. Die Marktlage hatte sich „gedreht“ – von einem weitgehend ausgeglichenen zu einem weitgehend angespannten Wohnungsmarkt. Die Leerstandsquote von 2,4 Prozent ist ein Indiz für die Anspannung am örtlichen Wohnungsmarkt.

### Qualitative Bewertung der Befunde auf Ebene der Gesamtstadt und der Ortsteile

Gemessen an den niedrigen Leerstandsquoten von gbg AG, BWV eG und kwg mbH konzentrieren sich die Leerstände folgerichtig bei Klein- und Einzeleigentümern und nicht ortsansässigen Unternehmen. Betroffen vom Leerstand sind vorzugsweise Mietwohnungen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind seltener leerstandgefährdet. Darauf verweist die Analyse der räumlichen Verteilung der Leerstände in Hildesheim, wonach kein signifikanter Leerstand in Ortsteilen mit einem hohen Anteil an Eigenheimen erkennbar ist. Die Wohnungsleerstandsquote in Hildesheim beläuft sich in 2019 auf 2,4 Prozent. Demnach waren 1.329 Wohnungen länger als drei Monate leerstehend. Mehr als die Hälfte der Leerstände konzentrieren sich in drei Ortsteilen, die mit 2,6 Prozent in der Oststadt / Stadtfeld, 3,1 Prozent in der Nordstadt und 3,7 Prozent in der Stadtmitte / Neustadt jeweils eine (leicht) überdurchschnittliche Quote aufweisen. Die geringsten Leerstandsraten verzeichnen die Vorstadtlagen, also die Ortsteile Himmelsthür, Itzum-Marienburg, Drispensedt und Ochtersum.

Presseberichte zu Leerstandsobjekten in Hildesheim sowie Leerstandsanalysen anderer Kommunen geben Hinweise auf zwei Ursachenbereiche, die für Hildesheim von Bedeutung sein dürften: Zum einen vorhandene Modernisierungsbedarfe und -vorhaben der Wohnungseigentümer sowie ein Leerstand in den Geschäftslagen. Während im Falle von Modernisierungsplänen von einer späteren Aktivierung der betreffenden Wohnungen ausgegangen werden kann, ist ein Modernisierungstau ein erstzunehmendes Hemmnis. Eine Eigentümerbefragung der Stadt Hannover zu den Leerstandsursachen zeigte auf, dass in über der Hälfte der Fälle der Modernisierungs- und Umbaubedarf des Gebäudes oder der Wohnung die Leerstandsursache war. Es ist damit der mit Abstand häufigste Leerstandsgrund. Verkaufs- oder Rückbauabsichten oder eine ungünstige Lage der Wohnung infolge z.B. Verschattung oder fehlender Fenster, beziehungsweise ein unvorteilhaftes Wohnumfeld mit Lärmemissionen oder fehlender Infrastruktur wurden als weitere, nachrangige Leerstandsgründe genannt.<sup>9</sup> Eine beispielhafte Untersuchung zum Leerstand in Geschäftslagen in der Alten Hansestadt Lemgo zeigte die Komplexität von Vermietungshemmnissen. Neben nachteiligen Objekteigenschaften, wie vor allem einem hohen Sanierungsaufwand, werden des Weiteren unzureichende Stellplatzflächen oder unwirtschaftliche Wohnflächen, aber auch eine Zweckentfremdung von Wohnraum als Geschäfts- bzw. Lagerräume aufgeführt. Darüber hinaus wird auch auf eigentümerbezogene Gründe verwiesen, so u.a. auf ein hohes Alter der Eigentümer und ein fehlendes Interesse an der Vermietung, wenn die Vermietung im Erdgeschoss die gewünschten Einnahmen garantiert.<sup>10</sup>

## 1.3. Ausblick

Das Leerstandsmonitoring hat gezeigt, dass sich der Wohnungsleerstand im Zuge der Marktanspannung am Hildesheimer Wohnungsmarkt weiter abgebaut hat, aber dennoch noch rd. 1.300 Wohnungen umfasst. Abgesehen von temporär leerstehenden Wohnungen im Vorfeld von Modernisierungsvorhaben, die wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, aber in die Summe mit einfließen, stellen die ungenutzten Wohnungen eine Herausforderung für kommunalpolitisches Handeln dar. Denn ihre Marktaktivierung würde die Chance bieten, in zentralen und infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnlagen zusätzlichen, dringend benötigten

<sup>8</sup> Quelle: Stadt Bochum (2020): Wohnungsmarktbericht 2020

<sup>9</sup> Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung 118, S. 24ff.

<sup>10</sup> Quelle: SSR (2018): Handlungskonzept Wohnen Lemgo, S. 40

Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies könnte geschehen, ohne dafür neues Bauland in Anspruch zu nehmen. Außerdem dürften diese Wohnungen zu einem günstigeren Preis an den Markt gehen, als vergleichsweise teure Neubauwohnungen, in deren Preisgestaltung die steigenden Baukosten als auch der Grundstückserwerb einfließen. Da in Hildesheim u.a. preisgünstige Mietwohnungen fehlen, stellt sich naturgemäß die Frage, wie ein zumindest ansatzweiser Abbau der Leerstände gelingen könnte.

Wohnungsl Leerstände sind aber nicht nur ungenutzte Wohnraumressourcen. Sie bieten auch Chancen auf eine Belebung der betreffenden Quartiere. Die meisten leerstehenden Wohnungen in Hildesheim befinden sich in den innerstädtischen Ortslagen. Hier existieren Versorgungsangebote sowie kulturelle, soziale und medizinische Infrastrukturen, in der Stadtmitte zudem zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, die auch von einer ortsnah wohnenden Kundschaft leben. Eine Stärkung des Wohnens in der Stadtmitte durch Leerstandsabbau könnte einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt beitragen, die zurzeit zusätzlich unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie leidet. Es ist daher folgerichtig, kommunalpolitisches Handeln im Leerstandsabbau einen ersten Blick auf die Innenstadt zu richten.

Die Rechtsinstrumentarien bieten nur Ansatzpunkte in besonderen Fällen bezüglich der Aktivierung von Leerstand. Das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) setzt Hürden für seine Anwendung. Die Städte können demnach per Satzung Gebiete ausweisen, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum besonders gefährdet ist.<sup>11</sup> Dort kann die Umwandlung in Ferienwohnungen oder Gewerberäume von einer Genehmigung abhängig gemacht werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass es nicht genug bezahlbare Mietwohnungen in der Kommune gibt. Eigentümer, die ihre Wohnungen über längere Zeit leer stehen lassen, erwarten Geldstrafen. Sind die Wohnungen nicht in einem bewohnbaren Zustand, hat der Vermieter den Leerstand nicht zu verantworten. Das Gesetz erfordert daher eine eingehende Einzelfallprüfung. Nach Auffassung des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes hilft die gesetzliche Regelung jedoch höchstens "in einigen Innenstadtlagen".<sup>12</sup>

Auf finanzielle Anreize statt auf Sanktionen setzt die Städtebauförderung. Zur Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestandes können öffentliche Fördermittel als Zuschüsse für Eigentümer weitergereicht werden, die ihre Gebäudehülle modernisieren, die Fassaden erneuern und die Hinterhöfe begrünen möchten. Dazu müssen die Kommunen ein bestimmtes Quartier als Programmgebiet beschließen.<sup>13</sup> Auch der kommunale Erwerb einer städtebaulich bedeutsamen Leerstandsimmobilie und ihre Herrichtung können unter Umständen förderfähig sein. Die Kommune nutzt dabei den Eigentümerwechsel, zum Beispiel im Rahmen eines Vorkaufsrechtes oder einer Zwangsversteigerung, um ihre Pläne für die Inwertsetzung der Immobilie umsetzen zu können. Die Städtebauförderung ist jedoch nur mittelbar eine Hilfe in der Aktivierung zahlreicher leerstehender Wohnungen. Aufwändige Rechtsvorschriften und Förderanträge und eine Konzentration der Finanzhilfen ausschließlich auf die Modernisierung der Gebäudehülle und nicht der Wohnungen selbst setzen der Wirksamkeit des Instrumentes beim Abbau von Leerstand Grenzen.

Daher sind einige Kommunen und Kreise mittlerweile dazu übergegangen, eigene Fördermittel bereitzustellen und Eigentümern leerstehender Wohnung diese als Anreiz für eine Modernisierung und Vermietung zu günstigen Preisen anzubieten. Sie verknüpfen die Vergabe ihrer Mittel an selbst gewählte Vorgaben und lenken sie in Gebiete, die einen besonderen Handlungsbedarf aufweisen. Die Erfolge ihrer Förderprogramme sind häufig abhängig von dem Umfang der Auflagen, die Eigentümer erfüllen müssen sowie von der Höhe der Zuschüsse und dem Aufwand, den Eigentümer bei der Beantragung der Mittel leisten müssen.

Auch die Stadt Hildesheim hat sich in einer Ratssitzung im März 2021 entschlossen, ein kommunales Initiativprogramm zur Aktivierung von Wohnungsl Leerstand aufzulegen.<sup>14</sup> Es soll sich räumlich auf die Innenstadt konzentrieren und dort im Sinne einer integrativen Entwicklung das Wohnen stärken. Dadurch sollen Impulse

<sup>11</sup> Quelle: Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 27. März 2019, Paragraph 1

<sup>12</sup> Quelle: Süddeutsche Zeitung (2020): Ein Jahr Kampf gegen die Zweckentfremdung von Wohnungen. SZ vom 24.03.2020

<sup>13</sup> vgl. Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung des Landes Niedersachsen: Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie)

<sup>14</sup> Quelle: Hildesheimer Allgemeine Zeitung (2021): Förderprogramm geplant: Stadt will Wohnungsl Leerstände im Zentrum füllen. HAZ vom 05.03.2021

für eine Belebung der Innenstadt gegeben werden, welche die Stärkung der lokalen Kaufkraft des dortigen Einzelhandels unterstützen und zugleich dem Mangel an preisgünstigen Wohnraum entgegenwirken. Dabei ist noch offen, ob es sich um eine direkte objektbezogene Förderung von Baumaßnahmen handeln soll, oder um finanzielle Entschädigungen im Tausch gegen Belegungsbindungen für Wohnraum. In jedem Fall sollen die bereitgestellten Fördermittel eine Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ermöglichen. Das Förderprogramm soll noch in 2021 beschlossen und anschließend beworben werden, um bereits im nächsten Jahr die ersten Erfolge erzielen zu können. Parallel hat die Stadt Hildesheim diverse Initiativen gestartet, um Eigentümer leerstehender Läden zu unterstützen, etwa durch eine Leerstandsinitiative mit Möglichkeiten der Zwischennutzung.<sup>15</sup>

Welche Einflüsse zukünftig die Leerstandsentwicklung in Hildesheim prägen werden, ist derzeit aufgrund der Corona-Pandemie schwer abzuschätzen. Auch wenn zahlreiche Einzelhändler noch mit Überbrückungshilfen die finanziell angespannte Situation überwinden, blicken viele mit Sorge auf die Zeit, wenn diese Hilfen enden. Die Innenstädte in Deutschland, nicht nur die Hildesheimer City, werden vor gewaltigen Herausforderungen stehen, um nicht dauerhaft an Attraktivität zu verlieren. Die Pandemie wird den Einzelhandel nachhaltig verändern, so die Wirtschaftsexperten.<sup>16</sup> Denn insbesondere während des Lockdowns hat das Online-Shopping einen weiteren Umsatzschub erlebt und dem stationären Einzelhandel wichtige Einnahmequellen entzogen. Die Krise der Innenstädte ist am ehesten in den Ladenleerständen sichtbar und neben den Händlern sind es auch Eigentümer von Handelsimmobilien, die von teilweise erheblichen Einnahmeverlusten betroffen sind.<sup>17</sup> Im Jahr 2020 wurde die Kurzarbeit zu einem der Symbole der Corona-Pandemie. Steigende Zahlungsschwierigkeiten von Wohnungsnutzern waren die Folge.<sup>18</sup> Nachdem die Kurzarbeit bis Juli 2021 wieder deutlich gesunken ist, steigt sie mittlerweile wieder in wichtigen Branchen wie der Automobilindustrie aufgrund von Materialknappheit.<sup>19</sup> Es ist derzeit nicht absehbar, welche Entwicklung der dem Wohnungsmarkt vorgelegte Arbeitsmarkt in Zukunft nehmen wird und wie sich die daraus folgende Kaufkraftentwicklung auf den Hildesheimer Wohnungsmarkt auswirken wird. Auch stellt sich die Frage, ob es einen Trend zu mehr Homeoffice geben wird und ob dieser zu einer Verlagerung der Wohnungsnachfrage in das preiswertere Umland von Großstädten führen wird, weil mehr Freiheit in der Wahl des Wohnortes entsteht. Diese Fragen werden zuverlässig erst in den nächsten Jahren beantwortet werden können.

Derzeit wird in Hildesheim das neue Stadtquartier „Ostend“ errichtet, das zukünftig unterschiedliche Wohnformen für bis zu 1.200 Menschen bieten soll und am Markt bereits sehr gut aufgenommen wird.<sup>20</sup> Neben weiteren Baugebietsentwicklungen, wie zum Beispiel an der „Pappelallee“, wird es einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von attraktiven, dringend benötigten Wohnungen in Hildesheim leisten. Die dort errichteten barrierefreien und zum Teil auch altengerechten Wohnungen bieten zudem eine attraktive Wohnalternative für Senioren, die ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen möchten. Dies schafft Gelegenheit für einen Generationenwechsel in den älteren Einfamilienhausssiedlungen in Hildesheim. Denn die älteren Häuser bieten einen vergleichsweise preisgünstigen Weg zur Wohneigentumsbildung, sofern sich der Modernisierungsaufwand in Grenzen hält, und unter dem Nachhaltigkeitsaspekt wie der Flächeninanspruchnahme eine bedeutende Rolle.

Für die nächsten Jahre stellt sich die Frage, wie sich das anvisierte kommunale Aktionsprogramm sowie die dargestellten Einflüsse auf die stadträumliche und zahlenmäßige Entwicklung des Wohnungsleerstands auswirken werden. Hierzu soll die Weiterführung des vorliegenden Leerstandsmonitorings einen wichtigen Beitrag leisten. Geplant sind die jährliche Fortschreibung des Monitorings und seine Etablierung als wichtigen Baustein einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung.

<sup>15</sup> Quelle: Hildesheimer Allgemeine Zeitung (2021): Stadt knöpft sich Leerstände vor. HAZ vom 26.02.2021

<sup>16</sup> Quelle: Zeit online (2021): Handel leidet unter Lockdown – Pleitewelle befürchtet. Online unter: <https://www.zeit.de/news/2021-01/02/handel-erwartet-kein-schnelles-ende-der-ladenschliessungen>

<sup>17</sup> vgl. Institut der deutschen Wirtschaft, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.: Erhebungen zum IW Immobilienstimmungsindex im 1. Quartal 2021

<sup>18</sup> vgl. Pressemeldungen des DMB Deutschen Mieterbundes und des Deutschen Städtetages

<sup>19</sup> Quelle: tagesschau (2021): <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/kurzarbeit-143.html>

<sup>20</sup> Quelle: <https://www.hildesheim.de/leben-in-hildesheim/bauen-und-wohnen/stadtquartier-ostend/das-projekt.html>

## 2. Methodik

Bevor die Ergebnisse des Leerstandsmonitorings für die Stadt Hildesheim dargestellt werden, gilt es zunächst den in diesem Bericht verwendeten Leerstandsbegriff zu definieren. Hierzu werden zunächst verschiedene Arten des Leerstands vorgestellt. Im Anschluss daran wird das Vorgehen bei der Leerstandserhebung, die anonymisierte Stromzählermethode, beschrieben.

### 2.1. Definition von Leerstand

Es gibt unterschiedliche Facetten von Wohnungsleerstand. Für das Verständnis der nachfolgenden Ergebnisse des Leerstandsmonitorings ist daher eine Erläuterung des Leerstandsbegriffes erforderlich.<sup>21</sup>

Wenn ein Wohnungswechsel erfolgt und die Wohnung in der Zeit zwischen Auszug, Schönheitsreparaturen, Wiedervermietung und Einzug des neuen Nutzers kurzzeitig leer steht, spricht man von der Fluktuationsreserve. Sie ist unverzichtbar für einen funktionierenden Wohnungsmarkt und umfasst in der Regel einen kurzen Zeitraum von bis zu drei Monaten. Darüber hinaus gibt es den Leerstand aufgrund anstehender Modernisierungen, Umbauten und Abrisse. Die Zeitdauer des Leerstands ist Abhängigkeit vom Umfang der geplanten Maßnahmen und kann sich über viele Monate hinziehen, wenn zuvor das gesamte Gebäude leer gezogen werden muss. Neben umzugs- und modernisierungsbedingten Leerständen kann es auch zu Leerständen kommen, die auf strukturelle Vermietungsschwierigkeiten zurückzuführen sind. Die Grenzziehung zu den „normalen“ Leerstandsgründen ist nicht einfach, da die Gründe für den Leerstand nicht auf den ersten Blick ersichtlich sind. In der Wohnungsmarktbeobachtung wurde daher dazu übergegangen, den strukturellen Leerstand anhand der längeren Leerstandsdauer zu bestimmen, für die üblicherweise mindestens drei Monate mietvertragsfreie Zeit verstreichen muss.

Im Mittelpunkt des vorliegenden Leerstandsmonitorings steht der strukturelle Leerstand. Die gewählte Erhebungsmethode lässt es zu, die Dauer des Leerstandes als wichtiges Kriterium für die Zählung zugrunde zu legen. Sie lässt aber keine Erfassung der Leerstandsgründe zu. Daher werden neben dem strukturellen Leerstand auch modernisierungsbedingte Leerstände erfasst.

### 2.2. Vorgehensweise in der Leerstandserhebung

Das Leerstandsmonitoring basiert auf der Methode der anonymisierten Stromzähleranalyse. In vielen bundesdeutschen Städten haben die Kommunen gute Erfahrungen mit der Nutzung von Versorgerdaten bei der Leerstandsermittlung gemacht. Voraussetzung dafür ist die Kooperationsbereitschaft des örtlichen Energieversorgers sowie eine hohe Versorgungsquote. Die Stadt Hildesheim hat aktiv und erfolgreich den örtlichen Netzbetreiber um Unterstützung beim Aufbau der Datenbasis angefragt. Dieser lieferte eine solide und jährlich aktualisierbare sowie anonymisierte Datenbasis für ein Monitoring. Grundbedingung für eine korrekte Leerstandserfassung ist stets, dass die Stromzähler vollständig erfasst werden. Diese Voraussetzung ist gegeben, weil sämtliche Daten der Zähler im Netzgebiet des örtlichen Netzbetreibers liegen, unabhängig davon, welcher Anbieter den Strom an den Nutzer liefert.

Bei der gewählten Methode werden die Leerstände über Stromzähler, die über einen bestimmten Zeitraum einen geringen Minderverbrauch anzeigen, ermittelt. Erfasst werden alle Stromzähler mit einem Minderverbrauch von bis zu 18 kWh pro Jahr über einen Zeitraum von mindestens 90 Tagen. Außerdem werden auch alle Zähler erfasst, die einen ruhenden Vertrag mit dem Energieversorger haben oder die zu einem bestimmten Stichtag abgemeldet sind, der Eigentümer jedoch die dafür anfallende Gebühr entrichtet.

<sup>21</sup> vgl. BBSR (2015): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen, S. 6ff. sowie IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2005): Methoden zur Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau

Unterschieden wird nach Stromverbrauch in gewerblichen Räumen und Wohneinheiten, wobei das vorliegende Monitoring nur den Wohnungsleerstand betrachtet. Da die Verbrauchsdaten von Monat zu Monat schwanken, wird der Jahresmittelwert als zentraler Indikator für Leerstand verwendet. Die Datenbasis liefert erfahrungsgemäß gute Näherungswerte bezüglich des tatsächlichen Leerstands, aber keine 100 Prozent „richtigen Werte“.

Die Ergebnisse der angefragten Stromzähleranalyse liegen für die Jahre 2015 bis 2019 (monatsweise) für die Gesamtstadt und die Ortsteile vor. Die Leerstandsquote wird ermittelt, indem die Zahl der Stromzähler mit Minderverbrauch in Relation zur Zahl der Wohnungen gesetzt wird. Da auf teilräumlicher Ebene – wie in den meisten Städten Deutschlands – keine Angaben zur Zahl der Wohnungen vorhanden sind, wird hilfsweise die Zahl der privaten Haushalte herangezogen. Die Haushalte werden von der Stadt Hildesheim ermittelt und sind, da auf kleinster räumlicher Ebene verfügbar, mit den Stromzählerdaten kombinierbar. Die Zahl der Wohnungen errechnet sich, indem die Summe der privaten Haushalte und die Zahl der unbewohnten Wohnungen addiert werden. Für das Jahr 2019 errechnen sich auf diesem Weg 55.826 Wohnungen in Hildesheim. Auf der gesamtstädtischen Ebene weist auch das statistische Landesamt Niedersachsen eine Wohnungszahl für Hildesheim aus. Sie ist niedriger und beläuft sich Ende 2019 auf 55.187 Wohnungen. Die Differenz beträgt ein Prozent aller Wohnungen und ist angesichts der sehr unterschiedlichen Wege der Erhebung der Wohnungszahl hinnehmbar.<sup>22</sup>

Da das Monitoring Erkenntnisse nicht nur zur Zahl und Entwicklung der Leerstände im Zeitverlauf, sondern auch über deren räumliche Verteilung im Stadtgebiet liefern sollte, musste eine Erhebungsmethode gewählt werden, die eine kleinräumige Erfassung ermöglicht. Neben der gewählten Ermittlung des Leerstands über Versorgungsdaten bieten sich prinzipiell noch andere Methoden an, die aber jeweils mit gravierenden Nachteilen behaftet sind:

- Die Ortsbegehung ist immens personalaufwändig, liefert keine Angaben zur Leerstandsdauer und ist mit Ungenauigkeiten in der Erhebung behaftet.
- Die Befragung von Wohnungseigentümern kann nicht auf eine Teilnahme aller Befragten zählen und ist, wenn eine große Anzahl an Wohnungen erfasst werden soll, ebenfalls sehr zeitintensiv.
- Schätzverfahren auf Basis von Melderegistern beruhen darauf, dass eine Wohnungsbestandsdatei für den Abgleich zwischen Anzahl Haushalte und Wohnungen pro Adresse vorliegt, was für Hildesheim nicht zutrifft.

Die Methode der anonymisierten Stromzähleranalyse besitzt summa summarum folgende Vorteile:

- Sie erlaubt eine flächendeckende und regelmäßige Leerstandserfassung auf der Ortsteilebene.
- Kleinräumigere Analysen sind möglich und in Vorbereitung für die Folgejahre.
- Sie ist die vergleichsweise unaufwändigste Vorgehensweise in der kleinräumigen Leerstandserfassung.

Eine Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse der Stromzähleranalyse durch eine stichprobenhafte Überprüfung mittels Begehung und Hinzuziehung von Ortskenntnis ist möglich. Diese sollte, wenn sie durchgeführt wird, auch Hinweise zu den von Leerstand betroffenen Wohnungen liefern, etwa zum Erhaltungszustand der Gebäude, aus denen sich ggf. Hinweise auf Leerstandsgründe ableiten lassen.

---

<sup>22</sup> Auch die Wohnungszahl des statistischen Landesamtes Niedersachsen ist keine 100% zuverlässige Zahl. Denn das Landesamt schreibt die Wohnungszählung des Zensus 2011, die eine Vollerhebung darstellte, anhand von Meldungen zu Baufertigstellungen und Wohnungsabgängen fort. Nicht meldepflichtige Veränderungen im Wohnungsbestand, etwa in Form von Wohnungsteilungen, Umwidmung in Büroräume, Zusammenlegungen von Wohnungen u. ä., werden nicht erfasst. Dies führt dazu, dass die tatsächliche Wohnungszahl mit zunehmender Zeitdauer der Fortschreibung immer ungenauer erfasst wird.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Methode der Stromzähleranalyse kein Königsweg in der Leerstandserhebung ist. Denn aus berechtigten Gründen des Datenschutzes fehlen aufschlussreiche Informationen zu den betroffenen Wohnungen und Gebäuden und damit auch zu möglichen Leerstandsgründen, die Ansatzpunkte für Gegenmaßnahmen sein können. Eine ergänzende Eigentümerbefragung zu Leerstandsgründen wäre hilfreich, ebenso eine Ortsbegehung, um die Bausubstanz der betroffenen Wohnungen zu beurteilen. Aber diese methodischen Ansätze sind sehr aufwändig. Hilfreich könnten kleinräumige Analysen sein, wie sie im Rahmen der Vorarbeiten zum kommunalen Initiativprogramm für die Hildesheimer Innenstadt geplant sind, um mehr Hinweise zu Art und Ursachen des Leerstands und damit auch zu Möglichkeiten des Abbaus zu erhalten.

### 3. Leerstandsentwicklung am Hildesheimer Wohnungsmarkt

Im Folgenden sollen die maßgeblichen Entwicklungen und Rahmenbedingungen am Hildesheimer Wohnungsmarkt dargestellt werden. Hierzu zählen u.a. die Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Bautätigkeit. Diese Informationen sind nötig, um die daran anschließenden Ergebnisse des Leerstandsmonitorings einordnen zu können. Diese werden zunächst auf Ebene der Gesamtstadt und anschließend auf der Ebene der Ortsteile dargestellt.

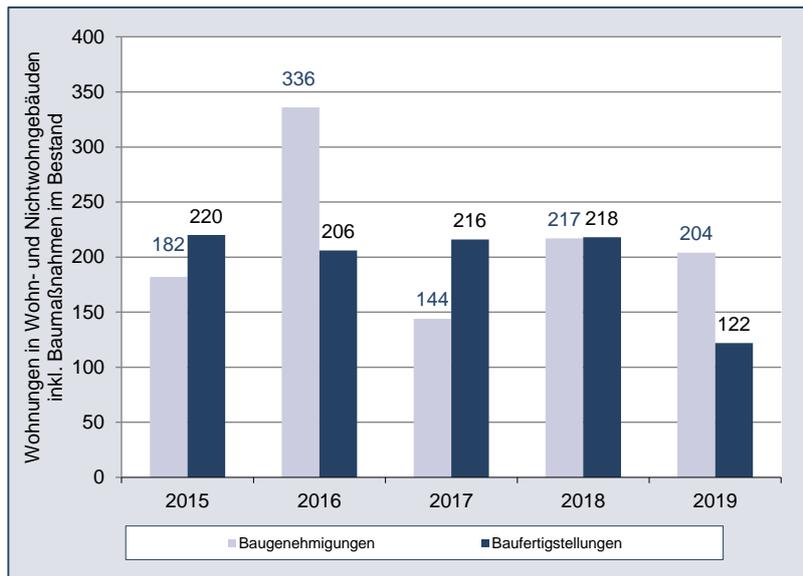
#### 3.1. Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Hildesheim hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verändert. Laut Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2019 und der Aussagen lokaler Marktakteure hat sich der Wohnungsmarkt von einem ausgeglichenen Markt, wo es lediglich einzelne Angebotsengpässe bei preisgünstigen, barrierefreien Wohnungen für Einpersonenhaushalte gab, zu einem deutlich angespannteren Markt entwickelt. Die Anspannung ist mittlerweile generell im preisgünstigen Segment zu spüren, unabhängig von der Haushaltsgröße oder der Altersgruppe der Nachfrager. Dies liegt, neben Preissteigerungen im Bestand, auch an der Tatsache, dass preis- und belegungsgebundene, öffentlich geförderte Mietwohnungen, die der Versorgung einkommensschwacher Haushalte dienen, aus der Bindung gefallen sind und nicht in gleichem Umfang durch neue Bindungen ersetzt werden konnten. Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes hat bis zum Jahr 2025 einen Bedarf von rd. 1.500 Wohnungen prognostiziert, darunter 500 preisgebundene Wohnungen. Der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen setzt sich aus einem Ersatz für auslaufende Preis- und Belegungsbindungen, dem Abbau vorhandener Angebotsengpässe und dem Wohnbedarf von Geflüchteten zusammen. Neben dem preisgünstigen Mietwohnungssegment ist zudem eine steigende Marktanspannung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen. Dies betrifft nicht nur den Neubau, wo aufgrund bestehender Baulandengpässe weiterhin limitierende Faktoren bestehen, auch Bestandseigenheime werden derzeit sehr stark nachgefragt. Betroffen hiervon sind demnach Familien mit dem Wunsch nach Wohneigentumsbildung.<sup>23</sup>

Die Anspannung des Wohnungsmarktes hat zugenommen, obwohl sich der Wohnungsneubau von 74 Wohnungen in 2012 auf über 200 Wohnungen pro Jahr ab 2015 nahezu verdreifacht hat. Der Neubau hat in dem Zeitraum sichtbar an Fahrt aufgenommen und mittlerweile ein konstant hohes Niveau erreicht. Ausnahme bildet Jahr 2019 mit nur 122 Wohnungen. Anzumerken gilt, dass auch bei diesem Wert das Level früherer Jahre überschritten wird und mittlerweile – in 2019 – ein Bauüberhang in Höhe von 80 Wohnungen besteht. Das bedeutet, dass in diesem Umfang bereits Baugenehmigungen beantragt und genehmigt wurden, aber noch keine Umsetzung stattfand. Es ist zu erwarten, dass die Bautätigkeit insbesondere aufgrund der Quartiersentwicklung „Ostend“ auf einem hohen Niveau bleiben wird. Geplant ist dort die Errichtung von 650 neuen Wohnungen.<sup>24</sup>

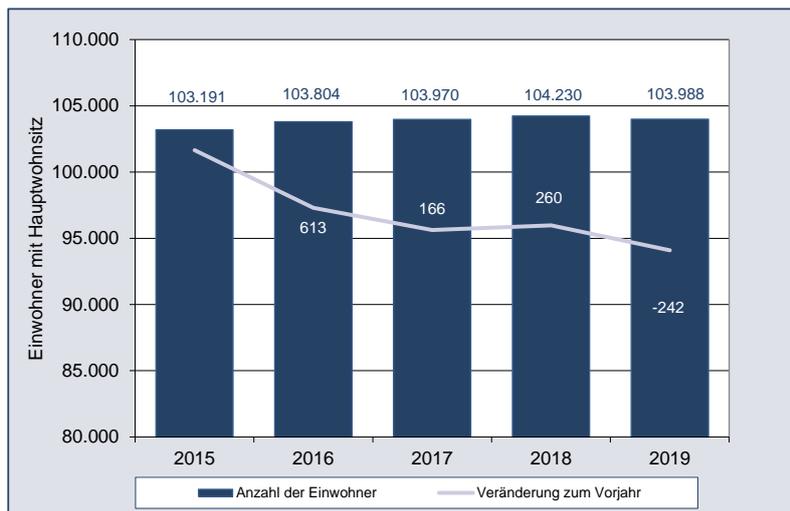
<sup>23</sup> Quelle: SSR (2019): Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Hildesheim, S. 55ff.

<sup>24</sup> Quelle: <https://www.hildesheim.de/leben-in-hildesheim/bauen-und-wohnen/stadtquartier-ostend/das-projekt.html>

**Abbildung 1: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2015 bis 2019**


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Anm.: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Neubau und Baumaßnahmen im Bestand

Dass der Druck auf den Wohnungsmarkt trotz steigender Baufertigstellungszahlen gestiegen ist, ist auch auf deutliche Einwohnerzuwächse zurückzuführen. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Anstieg im Zeitraum 2015 bis 2019. Noch prägnanter fällt der Zuwachs aus, wenn man sich vor Augen führt, dass die Einwohnerzahl Hildesheims im Jahr 2011 noch bei 100.740 Einwohnern lag.

**Abbildung 2: Einwohnerentwicklung 2015 bis 2019**


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Hildesheim, Einwohnerstatistik; Einwohner mit Hauptwohnsitz zum 31.12. des Jahres

Der Zuwachs basiert auf einer steigenden Anzahl an Studierenden, einer guten Arbeitsplatzentwicklung und „Überschwappeffekten“ aus der Region Hannover.<sup>25</sup> Dieser Bevölkerungszuwachs sowie gleichzeitig der Trend der Singularisierung und damit auch der Haushaltsverkleinerung, haben zu einem Anstieg der Wohnungsnachfrage in Hildesheim geführt, der nach wie vor am Markt wahrnehmbar ist. In der Folge verteuerte sich das Wohnen durch Miet- und Kaufpreissteigerungen, die Fluktuation im Wohnungsbestand sank beständig. Bedingt u. a. durch die Flüchtlingsmigration hat, im Jahr 2015, einmalig ein sehr starker Bevölkerungszuwachs stattgefunden. Demgegenüber hatte Hildesheim in 2019 einen spürbaren Einwohnerverlust zu verzeichnen. Die Gründe für den Rückgang liegen u.a. möglicherweise in einem unzureichenden

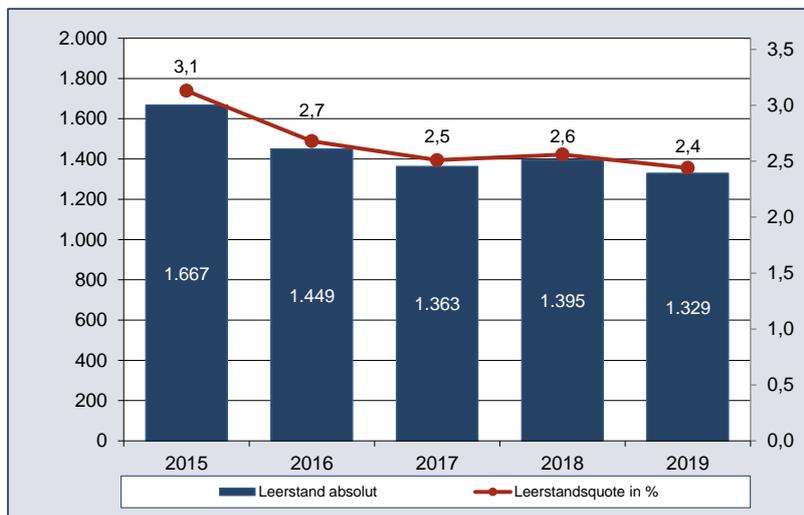
<sup>25</sup> Quelle: SSR (2019): Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Hildesheim, S. 55

Wohnungsangebot begründet. So hat Hildesheim sein zu geringes Angebot an Bauplätzen für den Eigenheimbau noch nicht abbauen können, während in den Umlandgemeinden immer neue Baugebiete ausgewiesen und entwickelt werden, die sich für Hildesheim zu einer starken Konkurrenz um Familienhaushalte entwickeln. Dies belegen beispielhaft folgende Zahlen des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte: Während die Zahl der Kauffälle baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in der Stadt Hildesheim im Zeitraum 2010 bis 2019 von ehemals 17 auf 32 Stück und damit um 88 Prozent anwuchs, verzeichnete die Dynamik im übrigen Landkreis einen Anstieg von 27 auf 135 Grundstücke, was einem Zuwachs von 400 Prozent entspricht.

### 3.2. Leerstandsentwicklung am Gesamtmarkt

Experten aus der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsmarktbeobachtung gehen von der Annahme aus, dass eine Wohnung, die über einen Zeitraum von mehr als drei Monaten unbewohnt ist, nicht aufgrund eines regulären Wohnungswechsels, sondern aufgrund struktureller Probleme leer steht (vgl. Kap. 2.1). Für die Stadt Hildesheim sind folgende Ergebnisse des Leerstandsmonitorings festzuhalten: Die Zahl der strukturellen Wohnungsleerstände (mehr als 90 Tage Minderstromverbrauch pro Jahr, vgl. ebd.) hat sich gegenüber den Vorjahren weiter reduziert und in 2019 mit rd. 1.330 Wohnungen und einer Quote von 2,4 Prozent einen Tiefstand erreicht. Die vergleichsweise geringe Leerstandsquote in 2019 deutet darauf hin, dass sich die Wohnungsnachfrage in Hildesheim weiterhin auf einem hohen Niveau befindet. Gegenüber 2015, dem Beginn der Leerstandsmessungen, verminderte sich ihr Umfang um mehr als 300 Wohnungen. Die Rückgänge der Leerstandsquoten von ehemals 3,1 Prozent in 2015 und der Leerstandszahlen auf das jetzige Niveau sind als Folge einer sprunghaft gestiegenen Wohnungsnachfrage zu betrachten.

**Abbildung 3: Entwicklung der Wohnungsleerstände in Hildesheim**



Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

Diese Entwicklung korrespondiert mit den Zahlen der großen Wohnungsunternehmen in Hildesheim (gbg AG, BWV eG, kwg mbH), deren rd. 8.000 Wohnungen immerhin ein Fünftel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern abbilden. Im Jahr 2019 lag der Leerstand im Wohnungsbestand der gbg AG bei 0,7 Prozent. In einem Zeitungsartikel<sup>26</sup> wurde dazu von „Rekordtiefstwert“, und „praktisch Vollvermietung“ gesprochen. Der mit über 3.600 Wohnungen stark vertretende BWV eG gibt im Geschäftsbericht des Jahres 2019 eine Leerstandsquote von 0,4 Prozent an, die Fluktuationsquote lag 2019 bei 8,5 Prozent. In dem Bericht wird außerdem darauf hingewiesen, dass sich sämtliche Wohnungsangebote einer sehr starken Nachfrage erfreuen.<sup>27</sup> In seinem Geschäftsbericht für das Jahr 2018 wurde die Leerstandsquote mit 0,1 Prozent angegeben.<sup>28</sup> In diesem

<sup>26</sup> Quelle: Hildesheimer Allgemeine Zeitung (2020): Die gbg will weitere Sozialwohnungen bauen. HAZ vom 25.07.2020

<sup>27</sup> Quelle: BWV eG (2020): Geschäftsbericht 2019, S. 6ff.

<sup>28</sup> Quelle: BWV eG (2019): Geschäftsbericht 2018, S. 6

Zusammenhang ist der in der Quote enthaltene modernisierungsbedingte Leerstand zu thematisieren. So erläutert der BWV eG, dass in einem Wohnungsportfolio zunächst „umfangreiche Modernisierungen in einer Vielzahl von Leerstandswohnungen vorgenommen werden mussten, bevor eine Neuvermietung möglich war“.<sup>27</sup> Gemessen an den niedrigen Leerstandsquoten der o.g. genannten institutionellen Anbieter, konzentrieren sich die gemessenen Leerstände demnach offensichtlich vor allem bei privaten Vermietern und / oder nicht ortsansässigen institutionellen Anbietern.

Interessant sind ergänzend auch die Ergebnisse der Untersuchungen zum Wohnungsleerstand in der Landeshauptstadt Hannover. Diese betreibt seit 2006 ein kontinuierliches Leerstandsmonitoring. Der Leerstand wird, ebenso wie in Hildesheim, durch den Minderverbrauch, der durch die Stromzählerauswertung ermittelt wird und über drei Monate anhält, definiert. In ihrem Monitoring ermittelten die hannoverschen Wohnungsmarktbeobachter für 2019 einen Leerstand von 1,7 Prozent, der sich bereits seit 2012 auf etwa diesem Niveau eingependelt hat. Eine Wohnungsannoncenauswertung in 2019 lieferte den Hannoveranern Anhaltspunkte für einen fortdauernden strukturellen Leerstand trotz angespannten Wohnungsmarktes: Es zeigten sich Indizien für sogenannte „Ladenhüter“, also für Wohnungen, die keine „Abnehmer“ finden, auch wenn sie monatelang inseriert werden. Es handelte sich beispielsweise um Wohnungen mit einem ungünstigen Grundriss. Dazu zählten sehr große und teure Wohnungen mit nur zwei Zimmern, oder sehr kleine Wohnungen mit vielen Zimmern. Weitere handfeste Gründe konnten den Angaben in den Annoncen nicht entnommen werden. Wohnungsmarktbeobachter weisen aber immer wieder darauf hin, dass es sich häufig um sanierungsbedürftige Wohnungen handelt, deren Ausstattung in Bezug auf Sanitäranlagen, Fliesenspiegel, Fußboden, Elektrik oder Zustand der Wände und Türen weit hinter dem üblichen Qualitätsniveau „hinterherhinken“.<sup>29</sup>

Im Ergebnis zeigt sich, dass der stadtweite Leerstandsabbau nicht losgelöst von dem übrigen Wohnungsmarktgeschehen und der demografischen Entwicklung betrachtet werden kann. Im selben Zeitraum, in dem sich der Leerstandsabbau vollzog, wuchs die Zahl der Bevölkerung in Hildesheim sowie die Anzahl der privaten Haushalte. Letzterer wurde auch befördert durch einen anhaltenden Trend zur Singularisierung und damit der Anstieg kleinerer Haushalte. Die dadurch gestiegene Wohnungsnachfrage hat somit die zuvor in Form von Leerstand vorhandenen Wohnraumreserven mobilisiert.

An der gestiegenen Wohnungsnachfrage (vgl. Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Hildesheim) zeigt sich die Aufnahmefähigkeit des Hildesheimer Wohnungsmarktes. Der Abbau von Wohnungsleerstand sowie die gestiegene Wohnungsneubautätigkeit haben jeweils einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet. Dennoch zeigen sich in 2019 für unterschiedliche Zielgruppen und in mehreren Teilmärkten weiterhin die bereits angesprochenen Angebotsengpässe.

### 3.3. Leerstandsentwicklung in den Ortsteilen

In der teilräumlichen Betrachtung schwanken die Leerstandsquoten in Hildesheim nur wenig um den gesamtstädtischen Durchschnitt von 2,4 Prozent in 2019. Es gibt aber durchaus Unterschiede. So weisen innerstädtisch gelegene Ortsteile die höchsten Leerstandsquoten auf. Allen voran sind Stadtmitte / Neustadt (3,7 Prozent) und Nordstadt (3,1 Prozent) zu nennen, es folgt dann der Ortsteil Oststadt / Stadtfeld (2,7 Prozent). Die Ergebnisse überraschen wenig vor dem Hintergrund, dass sich der Wohnungsbestand in den Ortsteilen vermehrt durch Mietwohnungsbestand, Altbau / Nachkriegsbau und Einzeleigentümer kennzeichnet und es bereits in der Erhebung zum Zensus 2011 diese Merkmale waren, die mit einer erhöhten Leerstandsquote korrelierten.<sup>30</sup> Ebenso Leerstände in den oberen Etagen von Wohn- und Geschäftshäusern, ältere Privateigentümer ohne Interesse an einer notwendigen Modernisierung ihrer Mietshäuser, ältere Häuser an stark frequentierten Durchgangsstraßen sowie ein höherer Anteil sanierungsbedürftiger Wohnungen können als Erklärungsansatz für Leerstände herangezogen werden.

In den dörflichen Ortsteilen liegen die Leerstandsquoten unterhalb des städtischen Durchschnitts. Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Bavenstedt, welcher der gesamtstädtischen Quote entspricht. Es muss jedoch in

<sup>29</sup> Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung 137, S. 36ff.

<sup>30</sup> Quelle: InWIS (2015): Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Hildesheim, S. 16

den dörflichen Ortslagen darauf hingewiesen werden, dass die Fallzahlen äußerst gering sind (zwischen zehn bis 20 Wohnungen pro Ortsteil) und nicht überinterpretiert werden dürfen. Niedrige Leerstandsquoten korrespondieren hier mit einer höheren Wohneigentumsquote. Leerstände befinden erfahrungsgemäß eher im Dorfkern in sanierungsbedürftigen Fachwerkbauten und in ehemaligen Hofstellen. Die niedrigsten Anteile finden sich in den Vorstadtlagen – hierzu zählen Himmelsthür, Itzum/Marienburg, Drispensedt und Ochtersum. Eine Erklärung hierfür kann ebenfalls eine niedrige Mietquote sein, in Kombination mit einem noch jüngeren Wohnungsbestand, der noch nicht so häufig Modernisierungsbedarfe wie ein Altbau aufweist. Für Drispensedt dürfte unter Umständen eine professionelle Wohnungsvermietung durch ortsansässige Wohnungsunternehmen leerstandsmindernd wirken (vgl. Kap. 3.2).

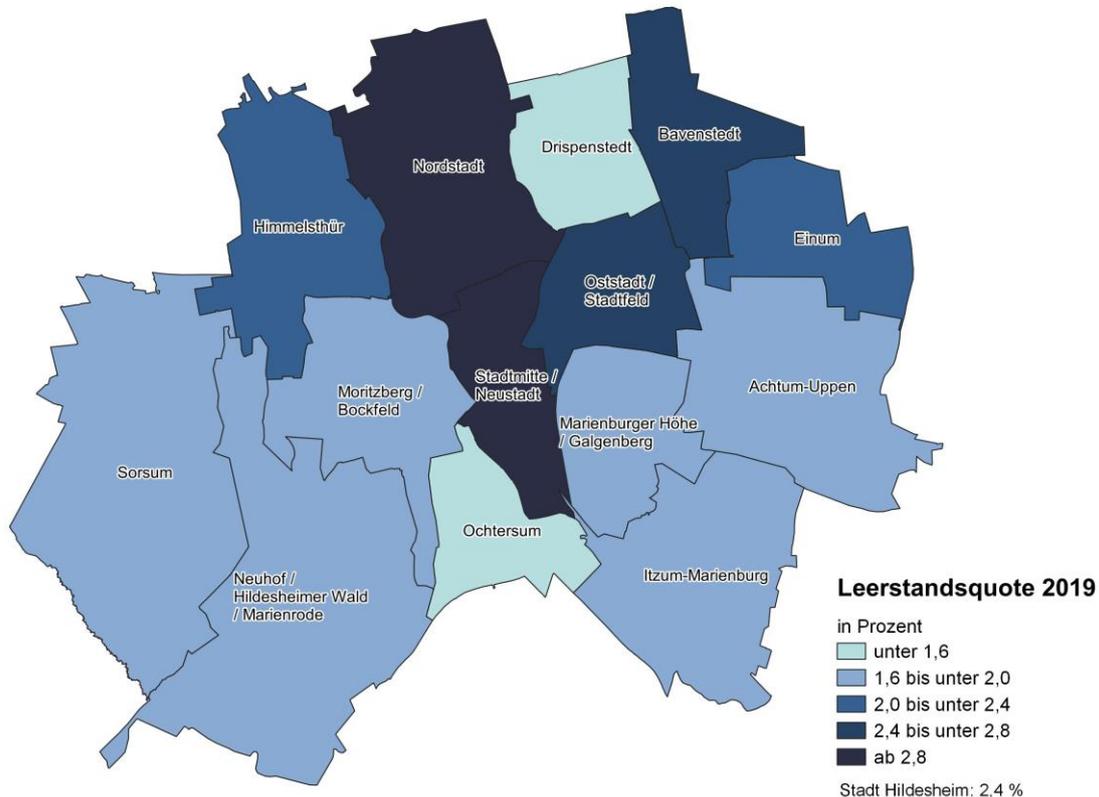
**Tabelle 1: Wohnungsleerstandsquoten in den Ortsteilen**

Ortsteil	Wohnungsleerstände 2019		Anteil an gesamtstädtischen Leerstand	Ortslage
	Quote	Anzahl		
Stadtmitte / Neustadt	3,7%	371	27,9%	Innenstadt
Nordstadt	3,1%	181	13,6%	Innenstadt
Oststadt / Stadtfeld	2,6%	214	16,1%	Innenstadt
Bavenstedt	2,4%	16	1,2%	Dorf
Einum	2,1%	10	0,8%	Dorf
Himmelsthür	2,1%	67	5,0%	Vorstadt
Sorsum	1,9%	22	1,7%	Dorf
Neuhof / Hildesheimer Wald / Marienrode	1,9%	33	2,5%	Dorf
Marienburger Höhe / Galgenberg	1,8%	90	6,8%	Innenstadt
Moritzberg / Bockfeld	1,9%	160	12,0%	Innenstadt
Achtum-Uppen	1,8%	10	0,8%	Dorf
Itzum-Marienburg	1,7%	69	5,2%	Vorstadt
Drispensedt	1,5%	43	3,2%	Vorstadt
Ochtersum	1,1%	44	3,3%	Vorstadt
<b>Gesamtstadt</b>	<b>2,4%</b>	<b>1.330</b>	<b>100%</b>	

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzähleranalyse des örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

Die nachfolgende Abbildung gibt abschließend zu den Ausführungen zur Leerstandsquote im Ortsteilvergleich einen räumlichen Überblick über die Leerstandsverteilung in Hildesheim. Dargestellt ist die Höhe der Wohnungsleerstände in 2019 gemessen am vorhandenen Wohnungsbestand.

**Abbildung 4: Räumliche Darstellung: Wohnungsleerstände auf Ortsteilebene**



Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzähleranalyse des örtlichen Stromgrundversorgers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

Im Folgenden wird die Leerstandsentwicklung im Zeitverlauf betrachtet (siehe hierzu auch die nachfolgende Tabelle). Die Wohnungsleerstandsquote hat sich im Stadtgebiet im Zeitraum 2015 bis 2019 um 0,7 Prozentpunkte vermindert. Dieser Rückgang zeigt sich auch in nahezu allen Ortsteilen, besonders deutlich aber in Neuhoﬀ / Hildesheimer Wald / Marienrode, in Drispensstedt, in Oststadt / Stadtfeld, der Nordstadt und in Ach-tum-Uppen (letztere bei geringen Fallzahlen). Der Anstieg in Einum darf nicht überinterpretiert werden: Hier gab es im Jahresdurchschnitt von 2015 nur fünf leerstehende Wohnungen, in 2019 verdoppelte sich deren Anzahl. Bereits ein nicht wieder vermietetes Wohngebäude kann hier negativ zu Buche schlagen.

Aufschlussreich für ein tiefergehendes Verständnis zur Leerstandsentwicklung ist eine gemeinsame Betrachtung von Leerständen und Wohnungsnachfrage. Die Wohnungsnachfrage lässt sich durch die Einwohner- und Haushaltszahl operationalisieren. Durch eine Gegenüberstellung von Veränderungen bei Leerständen und Einwohnern / Haushalten, lassen sich einige zentrale Zusammenhänge auch auf Ortsteilebene ableiten:

- **In den meisten Ortsteilen korrespondiert der Rückgang der Wohnungsleerstandsquote mit einem Zuwachs an Einwohnern.** Ausnahmen bilden die Oststadt / Stadtfeld, Ochtersum und Moritzberg / Bockfeld. In Oststadt / Stadtfeld nahm der Leerstand im Zeitraum 2015 bis 2019 ab. Es vollzog sich jedoch gleichzeitig ein hoher Einwohnerrückgang sowie ein Zuwachs an privaten Haushalten. Diese ungewöhnliche Konstellation lässt sich nur durch die Entwicklung in der Flüchtlingsunterkunft Mackensen-Kaserne erklären, aus der in dem genannten Zeitraum die meisten Bewohner weg-zogen. In Ochtersum und Moritzberg / Bockfeld hat Prozess der Haushaltsverkleinerung den

Bevölkerungsrückgang mehr als kompensiert und schließlich zur Zunahme der privaten Haushalte bzw. der Wohnungsnachfrage geführt.

- **Ein Einwohnerrückgang führt zu mehr Leerstand.** Diese Beobachtung trifft für die Ortsteile Einum und Itzum-Marienburg zu, aber nur deshalb, da dort auch die Zahl der Haushalte rückläufig war.
- **Eine Zunahme der privaten Haushalte führt zu einem Leerstandsrückgang.** Eine Ausnahme von dieser „These“ findet sich in Bavenstedt. Dort blieb die Leerstandsquote im Betrachtungszeitraum unverändert, obwohl die Zahl der privaten Haushalte um 1,9 Prozentpunkte zulegte. Allerdings muss hier die Interpretation vorsichtig erfolgen, denn bei dem Zuwachs handelte es sich lediglich um rd. zwölf Haushalte und es erfolgte gleichzeitig fast unbemerkt ein Wohnungsneubau durch Schließung von Baulücken, der die Haushalte aufnahm, so dass der Leerstand bestehen blieb.

**Tabelle 2: Entwicklung der Wohnungsleerstände und der Wohnungsnachfrage in den Ortsteilen**

Ortsteil	Veränderung Wohnungsleerstandsquote	Veränderung Einwohnerzahl	Veränderung Haushaltszahl	Ortslage
	Zeitraum 2015-2019			
Einum	1,1 %-Pkt.	-1,4 %-Pkt.	-0,5 %-Pkt.	Dorf
Itzum-Marienburg	0,3 %-Pkt.	-3,7 %-Pkt.	-1,7 %-Pkt.	Vorstadt
Bavenstedt	0,0 %-Pkt.	1,9 %-Pkt.	1,9 %-Pkt.	Dorf
Ochtersum	-0,1 %-Pkt.	-0,9 %-Pkt.	2,0 %-Pkt.	Vorstadt
Marienburger Höhe / Galgenberg	-0,2 %-Pkt.	0,4 %-Pkt.	1,9 %-Pkt.	Innenstadt
Sorsum	-0,4 %-Pkt.	1,8 %-Pkt.	8,5 %-Pkt.	Dorf
Himmelsthür	-0,4 %-Pkt.	0,2 %-Pkt.	0,1 %-Pkt.	Vorstadt
Stadtmitte / Neustadt	-0,4 %-Pkt.	4,2 %-Pkt.	3,9 %-Pkt.	Innenstadt
Moritzberg / Bockfeld	-0,5 %-Pkt.	-0,4 %-Pkt.	0,7 %-Pkt.	Innenstadt
Oststadt / Stadtfeld	-1,2 %-Pkt.	-3,0 %-Pkt.	2,7 %-Pkt.	Innenstadt
Nordstadt	-1,2 %-Pkt.	6,2 %-Pkt.	3,4 %-Pkt.	Innenstadt
Drispenstedt	-1,8 %-Pkt.	1,2 %-Pkt.	4,4 %-Pkt.	Vorstadt
Achtum-Uppen	-2,1 %-Pkt.	6,1 %-Pkt.	8,3 %-Pkt.	Dorf
Neuhof / Hildesheimer Wald / Marienrode	-2,2 %-Pkt.	4,9 %-Pkt.	2,0 %-Pkt.	Dorf
<b>Gesamtstadt</b>	<b>-0,7 %-Pkt.</b>	<b>0,8 %-Pkt.</b>	<b>2,3 %-Pkt.</b>	

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzähleranalyse des örtlichen Stromgrundversorgers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4. Ortsteilsteckbriefe

Das Stadtgebiet von Hildesheim umfasst insgesamt 14 Ortsteile. Für jeden Ortsteil fasst das vorliegende Monitoring zentrale Daten zur demografischen Entwicklung und zur Leerstandsentwicklung in einem Steckbrief zusammen. Der Aufbau des Steckbriefes umfasst folgende Informationen:

- Entwicklung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen
- aktueller Altersaufbau
- Leerstandssituation und -entwicklung inklusive einer Kurzinterpretation
- Bebauungsstruktur

Der Steckbrief hat die Aufgabe, kleinräumige Unterschiede in der Leerstandsentwicklung sichtbar zu machen und im Zusammenhang mit der demografischen / Wohnungsnachfrageentwicklung zu interpretieren. Er umfasst demografische Informationen, die zu einem besseren Verständnis der Struktur und Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den Ortsteilen beitragen. Kleinräumige Daten zum Wohnungsbestand in den Ortsteilen sind in Hildesheim nicht verfügbar und daher nicht enthalten.

Bevor die Ortsteilsteckbriefe vorgestellt werden, geben die nachfolgenden beiden Tabellen vorab einen Überblick über die in den Steckbriefen enthaltenen Daten. Während die dort enthaltenen Daten zur Leerstandsentwicklung bereits in Kap. 3.3 beschrieben wurden, werden nachfolgend kurz die demografischen Daten zusammenfassend dargestellt:

- Neben der Stadtmitte / Neustadt, zählen Moritzberg / Bockfeld, Oststadt / Stadtfeld sowie Nordstadt zu den größten Ortsteilen mit jeweils mehr als 10.000 Einwohnern. Die drei kleinsten Ortsteile bilden Einum, Achtum-Uppen sowie Bavenstedt, sie zählen zwischen 900 bis 1.500 Bewohnern.
- Vor allem die Nordstadt, aber auch Achtum-Uppen, Stadtmitte / Neustadt sowie Neuhofer Wald / Marienrode haben seit 2015 vergleichsweise stark an Bevölkerung hinzugewinnen können. In allen drei Ortsteilen lösten Baugebieteentwicklungen den Einwohnerzuwachs und zugleich auch eine Zunahme der Zahl der Haushalte aus. In Achtum-Uppen ist in dem Zusammenhang das Neubaugebiet „Kleergarten II“, das im Zeitraum 2016 bis 2018 errichtet wurde, zu nennen, in der Stadtmitte / Neustadt das Baugebiet „Weinberg“ aus den Jahren 2015 bis 2019 und in Neuhofer Wald / Marienrode die Neubaugebiete „Großer Kamp“ und „Hafersiek“, die ab 2018 bezogen wurden.
- Der Altersaufbau der Bevölkerung gibt Rückschlüsse darauf, ob in einem Ortsteil in naher Zukunft ein Generationenwechsel infolge einer sich andeutenden Überalterung der Bevölkerung zu erwarten ist. Zu den Ortsteilen mit einer bereits eingetretenen Überalterung ist Moritzberg / Bockfeld zu zählen. 29 Prozent seiner Einwohnerschaft ist bereits im Seniorenalter, jeder Zehnte ist hochaltrig. Einen Trend zur Überalterung infolge eines bereits überdurchschnittlichen Anteils an älteren und hochaltrigen Einwohnerinnen und Einwohnern weisen die Ortsteile Einum, Himmelsthür, Itzum-Marienburg sowie Ochtersum auf. In Ochtersum ist diese Entwicklung trotz Verjüngung der Altersstruktur infolge des Baugebiets „Neues Wohnen am Steinberg“ zu konstatieren.
- Durch den Generationenwechsel, der einen Auszug älterer Bewohner mit sich bringt, werden ältere und häufig eher preisgünstige Bestandswohnungen zur Miete oder erneuten Wohneigentumsbildung frei. Dies bedeutet bei einem eher angespannten Wohnungsmarkt die Chance auf ein sich ausweitendes Wohnungsangebot und sich verbessernde Wohnraumversorgung. Auf einem eher entspannten Markt mit unzureichender Nachfrage nach Wohnraum kann der Generationenwechsel jedoch

Vermarktungsschwierigkeiten und Leerstandsgefahren für diejenigen frei werdenden Wohnungen nach sich ziehen, die aufgrund des baulichen Zustands sanierungsbedürftig oder aufgrund einer ungünstigen Wohnlage unattraktiv sind.

- Eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen können die Ortsteile Nordstadt, Achtum-Uppen, Bavenstedt und Drispens-  
tedt aufweisen.

**Abbildung 5: Übersicht über die Ergebnisse der Ortsteilsteckbriefe – hier: demografische Entwicklung und Leerstände**

	Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	Einwohnerentwicklung seit 2015	Zahl der privaten Haushalte	Haushaltsentwicklung seit 2015	Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	Wohnungsleerstands- quote zum 31.12.2019	Veränderung der Leerstandsquote seit 2015 in Prozentpunkten
Achtum-Uppen	1.189	6,1%	522	8,3%	10	1,8%	-2,2
Bavenstedt	1.424	1,9%	651	1,9%	16	2,4%	0,0
Drispenstedt	5.433	1,2%	2.785	4,4%	43	1,5%	-1,9
Einum	937	-1,4%	441	-0,5%	10	2,2%	1,1
Himmelsthür	6.499	0,2%	3.080	0,1%	67	2,2%	-0,4
Itzum-Marienburg	7.979	-3,7%	3.915	-1,7%	69	1,8%	0,3
Marienb. Höhe/ Galgenberg	9.410	0,4%	4.883	1,9%	90	1,9%	-0,2
Moritzberg / Bockfeld	15.113	-0,4%	8.225	0,7%	160	1,9%	-0,5
Neuhof/ Hildesh. Wald/ Marienrode	3.206	4,9%	1.663	2,0%	33	2,0%	-2,3
Nordstadt	11.109	6,2%	5.710	3,4%	181	3,2%	-1,3
Ochtersum	8.544	-0,9%	4.012	2,0%	44	1,1%	-0,1
Oststadt / Stadtfeld	14.349	-3,0%	7.868	2,7%	214	2,7%	-1,3
Sorsum	2.591	1,8%	1.128	8,5%	22	2,0%	-0,4
Stadtmitte / Neustadt	16.205	4,2%	9.594	3,9%	371	3,9%	-0,5
<b>Gesamtstadt</b>	<b>103.988</b>	<b>0,8%</b>	<b>54.497</b>	<b>2,3%</b>	<b>1.329</b>	<b>2,4%</b>	<b>-0,7</b>

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzähleranalyse eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

**Abbildung 6: Übersicht über die Ergebnisse der Ortsteilsteckbriefe – hier: Altersstrukturen im Vergleich**

	Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	Haushalts- /Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)
Achtum-Uppen	6,5%	12,2%	11,6%	24,1%	24,0%	14,7%	7,0%
Bavenstedt	5,6%	12,3%	13,8%	24,2%	26,1%	13,1%	4,8%
Drispenstedt	6,2%	11,3%	14,7%	24,2%	21,2%	15,4%	7,1%
Einum	4,4%	8,5%	13,4%	20,1%	26,9%	18,8%	7,9%
Himmelsthür	4,8%	10,3%	12,2%	22,0%	24,6%	17,1%	9,0%
Itzum-Marienburg	3,9%	9,3%	13,5%	20,5%	27,1%	19,9%	5,8%
Marienb. Höhe/ Galgenberg	4,2%	9,1%	20,9%	21,2%	20,6%	15,0%	9,0%
Moritzberg / Bockfeld	4,4%	9,2%	13,3%	20,8%	23,2%	18,4%	10,6%
Neuhof/ Hildesh. Wald/ Marienrode	5,3%	11,0%	11,7%	22,9%	21,7%	19,4%	8,0%
Nordstadt	8,0%	12,4%	22,3%	26,2%	17,9%	9,2%	3,9%
Ochtersum	4,7%	11,7%	11,1%	21,6%	24,5%	17,5%	8,9%
Oststadt / Stadtfeld	5,8%	10,2%	23,4%	25,9%	18,7%	10,9%	5,0%
Sorsum	5,2%	9,6%	10,4%	24,1%	27,9%	16,0%	6,8%
Stadtmitte / Neustadt	4,9%	8,1%	26,4%	24,4%	17,9%	11,7%	6,6%
Gesamtstadt	5,2%	10,0%	18,1%	23,2%	21,5%	14,7%	7,2%

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzähleranalyse eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.1. Achtum-Uppen

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	1.189	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	6,1 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	522	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	8,3 %	2,3 %

<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	6,5 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	12,2 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	11,6 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	24,1 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	24,0 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	14,6 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	7,0 %	7,2 %

<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	10	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	1,8 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-2,1 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände 2019	dispers, keine Konzentration	k.A.
Einschätzung	Starker Zuwachs von Einwohnern & Haushalten, bedingt auch durch das Neubaugebiet "Kleegarten II" (Bezug in 2016-18), gehen einher mit deutlichem Leerstandsrückgang	

<b>Bebauungsstruktur</b>		
Dörflich	stark aufgelockerte Bebauung, hoher Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.2. Bavenstedt

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	1.424	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	1,9 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	651	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	1,9 %	2,3 %

<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	5,6 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	12,3 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	13,8 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	24,2 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	26,1 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	13,2 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	4,8 %	7,2 %

<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	16	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	2,4 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	0,0 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände 2019	dispers, keine Konzentration	k.A.
Einschätzung	Leichter Zuwachs von Einwohnern & Haushalte, die in Neubauten infolge Baulückenbebauung ziehen, führen nicht zu niedrigerer Leerstandsquote	

<b>Bebauungsstruktur</b>		
Dörflich	stark aufgelockerte Bebauung, hoher Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

### 4.3. Drispengstedt

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	5.433	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	1,2 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	2.785	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	4,4 %	2,3 %
<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	6,2 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	11,3 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	14,7 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	24,2 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	21,2 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	15,3 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	7,1 %	7,2 %
<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	43	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	1,5 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-1,8 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	5 Straßen mit höherer Leerstandszahl	k.A.
Einschätzung	Zuwachs von Einwohnern & Haushalten insb. durch Aktivierung von ungenutztem Wohnraum führen zu verstärktem Leerstandsrückgang; professionelle Wohnungsvermietung durch Wohnungsunternehmen trägt dazu bei	
<b>Bebauungsstruktur</b>		
Vorstädtisch	aufgelockerte Bebauung, gemischte Bebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, teils räumlich umfangreiche MFH-Bebauung	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.4. Einum

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	937	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	-1,4 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	441	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	-0,5 %	2,3 %
<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	4,4 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	8,5 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	13,4 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	20,1 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	26,9 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	18,8 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	7,9 %	7,2 %
<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	10	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	2,1 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	1,1 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	dispers, keine Konzentration	k.A.
Einschätzung	Rückgang der Zahl der Einwohner & Haushalte führen zu einem Anstieg der Leerstandsquote; Überalterung der Bevölkerung ist zu erwarten	
<b>Bebauungsstruktur</b>		
Dörflich	stark aufgelockerte Bebauung, hoher Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.5. Himmelsthür

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	6.499	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	0,2 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	3.080	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	0,1 %	2,3 %

<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	4,8 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	10,3 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	12,2 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	22,0 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	24,6 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	17,1 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	9,0 %	7,2 %

<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	67	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	2,1 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-0,4 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	1 Straße mit höherer Leerstandszahl	k.A.
Einschätzung	Einwohnerzuwachs & Zunahme der Haushalte führen zu Leerstandsabbau; Überalterung der Bevölkerung ist zu erwarten	

<b>Bebauungsstruktur</b>		
Vorstädtisch	aufgelockerte Bebauung, gemischte Bebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.6. Itzum-Marienburg

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	7.979	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	-3,7 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	3.915	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	-1,7 %	2,3 %

### Demografische Struktur 2019

Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	3,9 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	9,3 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	13,5 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	20,5 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	27,1 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	19,9 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	5,8 %	7,2 %

### Leerstandssituation

Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	69	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	1,7 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	0,3 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	3 Straßen mit höherer Leerstandszahl	k.A.
Einschätzung	Rückgang von Einwohner- & Haushaltszahl bewirken Anstieg der Leerstandsquote; Überalterung der Bevölkerung ist zu erwarten	

### Bebauungsstruktur

Vorstädtisch	aufgelockerte Bebauung, gemischte Bebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern
--------------	--

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.7. Marienburger Höhe / Galgenberg

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	9.410	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	0,4 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	4.883	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	1,9 %	2,3 %
<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	4,2 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	9,1 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	20,9 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	21,2 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	20,6 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	15,0 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	9,0 %	7,2 %
<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	90	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	1,8 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-0,2 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	3 Straßen mit höherer Leerstandszahl	k.A.
Einschätzung	Zunahme von Einwohnern & Haushalten, auch bedingt durch Neubaugebiet „Am Rosenhang I (Galgenberg)“ (Bezug 2015-2019) gehen einher mit Leerstandsabbau	
<b>Bebauungsstruktur</b>		
Innerstädtisch	verdichtete Bebauung, hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.8. Moritzberg/Bockfeld

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	15.113	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	-0,4 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	8.225	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	0,7 %	2,3 %
<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	4,4 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	9,3 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	13,3 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	20,8 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	23,2 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	18,4 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	10,6 %	7,2 %
<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	160	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	1,9 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-0,5 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	9 Straßen mit höherer Leerstandszahl	k.A.
Einschätzung	Einwohnerrückgang durch Neubau in „Pipfelsburg“, „Phoenix“, „Schusterbleek“ abgemildert; Rückgang führt aufgrund Haushaltsverkleinerung zum Zuwachs an Haushalten; Leerstandsquote verringert sich; höchster Anteil an Senioren im Ortsteilvergleich – Überalterung ist eingetreten	
<b>Bebauungsstruktur</b>		
Innerstädtisch	verdichtete Bebauung, hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.9. Neuhof / Hildesheimer Wald / Marienrode

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	3.206	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	4,9 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	1.663	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	2,0 %	2,3 %

<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	5,3 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	11,0 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	11,7 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	22,9 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	21,7 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	19,4 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	8,0 %	7,2 %

<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	33	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	1,9 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-2,2 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	dispers, keine Konzentration	k.A.
Einschätzung	Einwohnerzuwachs & Zunahme der Haushalte, auch bedingt durch Neubaugebiete „Großer Kamp“ & „Hafersiek“ (Einzug ab 2018), führen zu verminderter Leerstandsquote	

<b>Bebauungsstruktur</b>		
Dörflich	stark aufgelockerte Bebauung, hoher Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.10. Nordstadt

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	11.109	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	6,2 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	5.710	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	3,4 %	2,3 %

<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	8,1 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	12,4 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	22,3 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	26,2 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	17,9 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	9,2 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	3,9 %	7,2 %

<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	181	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	3,1 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-1,2 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	18 Straßen mit höherer Leerstandszahl	k.A.
Einschätzung	Einwohnerzuwachs & Zunahme der Haushalte führen zu niedrigerer Leerstandsquote	

<b>Bebauungsstruktur</b>		
Innerstädtisch	verdichtete Bebauung, hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.11. Ochtersum

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	8.544	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	-0,9 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	4.012	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	2,0 %	2,3 %
<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	4,7 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	11,7 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	11,1 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	21,6 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	24,5 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	17,5 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	8,9 %	7,2 %
<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	44	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	1,1 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-0,1 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	dispers, keine Konzentration	k.A.
Einschätzung	Einwohnerückgang führt aufgrund von Haushaltsverkleinerung nicht zum Haushaltsrückgang; Leerstandsquote verringert sich; Überalterung der Bevölkerung zu erwarten, trotz des Impuls zur Verjüngung der Altersstruktur infolge des Erstbezugs im Baugebiet „Neues Wohnen am Steinberg“ (Bezug 2012-2015)	
<b>Bebauungsstruktur</b>		
Vorstädtisch	aufgelockerte Bebauung, gemischte Bebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.12. Oststadt / Stadtfeld

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	14.349	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	-3,0 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	7.868	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	2,7 %	2,3 %
<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	5,8 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	10,2 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	23,4 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	25,9 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	18,7 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	10,9 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	5,1 %	7,2 %
<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	214	1.329
Wohnungsl Leerstandsquote zum 31.12.2019	2,6 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-1,2 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	19 Straßen mit höherer Leerstandsanzahl	k.A.
Einschätzung	Auszug aus Flüchtlingsunterkunft Mackensen-Kaserne führt zu deutlichem Einwohnerrückgang; Leerstandsquote verringert sich aufgrund Haushaltszunahme; zukünftig Einwohnerzuwachs durch das Neubaugebiet „Ostend“ ab 2020 zu erwarten	
<b>Bebauungsstruktur</b>		
Innerstädtisch	verdichtete Bebauung, hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.13. Sorsum

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	2.591	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	1,8 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	1.128	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	8,5 %	2,3 %
<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	5,2 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	9,6 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	10,4 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	24,1 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	27,9 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	16,0 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	6,8 %	7,2 %
<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	22	1.329
Wohnungsleerstandsquote zum 31.12.2019	1,9 %	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-0,4 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	dispers, keine Konzentration	k.A.
Einschätzung	Einwohnerzuwachs & Zunahme der Haushalte, auch bedingt durch Baugebiet „Nordfeld I“ (Bezug in 2017-2020), führen zu niedrigerer Leerstandsquote; vglw. geringer Einwohnerzuwachs ggf. beeinflusst durch Auflösung von Wohngruppen bei den Diakonischen Werken	
<b>Bebauungsstruktur</b>		
Dörflich	stark aufgelockerte Bebauung, hoher Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

## 4.14. Stadtmitte / Neustadt

	Ortsteil	Hildesheim
<b>Demografische Entwicklung</b>		
Einwohnerstand zum 31.12.2019 (Hauptwohnung)	16.205	103.988
Einwohnerentwicklung seit 2015	4,2 %	0,8 %
Zahl der privaten Haushalte 2019	9.594	54.497
Haushaltsentwicklung seit 2015	3,9 %	2,3 %

<b>Demografische Struktur 2019</b>		
Kind im Vorschulalter (< 6 J.)	4,9 %	5,2 %
Kind im Schulalter (6 bis < 18 J.)	8,1 %	10,0 %
Haushalts-/Familiengründung / Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis < 30 J.)	26,4 %	18,1 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis < 50 J.)	24,4 %	23,2 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis < 65 J.)	17,9 %	21,5 %
Junge Senioren (65 bis < 80 J.)	11,7 %	14,7 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	6,6 %	7,2 %

<b>Leerstandssituation</b>		
Zahl leerstehender Wohnungen zum 31.12.2019	371	1.329
Wohnungsl Leerstandsquote zum 31.12.2019	3,7%	2,4 %
Veränderung der Leerstandsquote seit 2015	-0,4 %	-0,7 %
Räumliche Verteilung der Leerstände	7 Straßen mit mehr als 10 leerstehenden Whgn.	k.A.
Einschätzung	Einwohnerzuwachs & Zunahme der Haushalte, auch bedingt durch Baugebiet „Weinberg“ (Bezug in 2015-2019), führen zu niedrigerer Leerstandsquote	

<b>Bebauungsstruktur</b>		
Innerstädtisch	verdichtete Bebauung, hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern	

InWIS 2021; Datenbasis: Einwohnerstatistik der Stadt Hildesheim; Stromzählermessung eines örtlichen Netzbetreibers für 2015-2019, Jahresmittelwerte

