

Wohnungsleerstandserhebung in der Landeshauptstadt Hannover

- Nutzen für Wohnungswirtschaft und Politik -



Esther Behrens
Bereich Stadtentwicklung
Andreas Martin
Bereich Wahlen und Statistik

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Leerstandserhebungen als **Baustein** der Wohnungsmarktbeobachtung in Hannover

Leerstandserhebungen

Auswertung von Stromzähler-
daten, Begehungen, Vermieter-
befragungen, repräsentativen
Erhebungen

Wanderungsmotiverhebungen

zu Wohnwünschen, Umzugs-
motiven, wohnungsnaher
Infrastruktur, Wohn-/Lebens-
Qualität usw.

Indikatorensystem

Bestandteile sind die Beobach-
tungsfelder Gebäude + Whg./
Bevölkerung + Haushalte /
Wanderungen / Sozialstrukturen

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Zielsetzungen der Stadtverwaltung

Schaffung eines Monitoringsystems & einer empirischen Datenbasis

- um quantitative & qualitative Strukturen des Wohnungsmarktes sichtbar zu machen
- um eine Informations- & Entscheidungsgrundlage zu schaffen für die Erarbeitung von Strategie- & Handlungsansätzen
- um Planungsvorgaben, Maßnahmen & Handlungsansätze in ihrer Wirksamkeit kontrollieren zu können
- um Zeitreihen zur Abbildung von Trends zu erhalten (ermöglicht Wohnungsmarktakteuren, sich auf Veränderungen einzustellen)
- um durch Fortschreibung & Einbettung in das kontinuierliche Monitoring das Wissen um die Stadt zu verbessern
- um durch neue Analysen und Wege dahin Haushaltsmittel einzusparen & Alternativen zu externen Gutachten zu erhalten

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

**Methoden-
kombination**

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

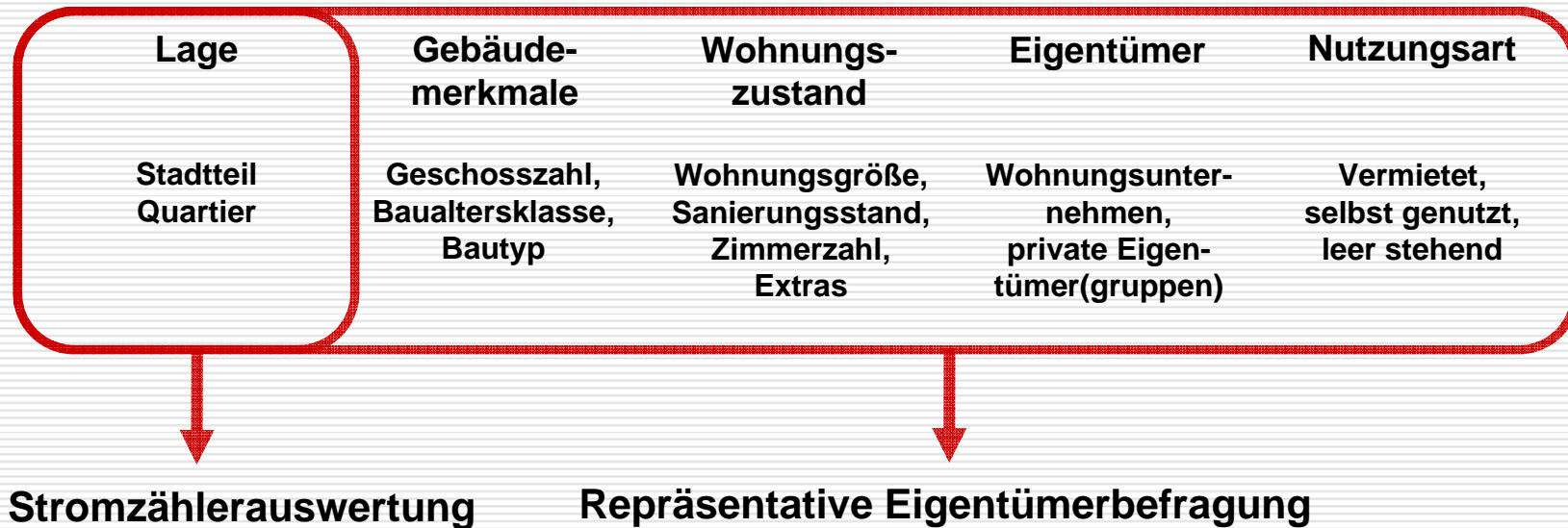
Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Methodenkombination

Eigentümergefragung und Stromzählerauswertung

Merkmale der Wohnungen



Quelle: IFS (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 4/2005, eigene Darstellung)

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

**Stromzähler-
auswertung**

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Stromzählerauswertung

Jährliche Schätzung des Wohnungsleerstandes anhand der Verbrauchsdaten der Stadtwerke

- **Datenschutz verhindert die Übermittlung von adressbezogenen Einzeldaten (Zweckbindung & fehlende Einverständnisse)**
- **Stadtwerke stellen daher nur Aggregatdaten auf der räumlichen Ebene der Statistischen Bezirke/Stadtteile bereit**
- **„Zählerdaten des Stromversorgers kennen keinen Leerstand“.**
- **Leerstand im Sinne des Stromversorgers ist definiert als**
 1. **Status „Zähler ohne Kunde“ = Abmeldungen eines Wohnungszählers > 90 Tage**
 2. **Status „zwischenzeitliche Übernahme“ = schwebender Vertrag > 90 Tage + Stromverbrauch von < 350 KWh/a**

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

**Stromzähler-
auswertung**

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Stromzählerauswertung

Jährliche Schätzung des Wohnungsleerstandes anhand der Verbrauchsdaten der Stadtwerke

■	Abnahmestellen ohne Kunde:	8.144	
	davon seit mind. 91 Tagen:		5.224
■	Zwischenzeitliche Übernahmen:	18.443	
	davon seit mind. 91 Tagen:	16.985	
	davon mit Abrechnungsdaten:	12.992	
	darunter mit einem Verbrauch von...		
	300	2.294	
	→ 350		2.434
	400	2.577	
	ohne Abrechnungsdaten:	3.993	
	darunter ohne Adressenübereinstimmung:		2.781
■	Insgesamt oder		10.439 3,6 %

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

**Eigentümer-
befragung**

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Eigentümergefragung

Suche nach geeignetem Adressverzeichnis

Prüfung ...

- von Adressdaten der Versorgungs-/Entsorgungsunternehmen (Ausschluss wegen Zweckbindung)
- von Datenquellen der Feuerwehr & Polizei (verfügen nicht über Gebäudedaten oder Eigentümeradressen)
- der Steuerdatei (Ausschluss aus steuerrechtlichen Gründen)
- des Automatisierten Liegenschaftsbuches

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

**Eigentümer-
befragung**

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Eigentümergefragung

Suche nach geeignetem Adressverzeichnis

Automatisiertes Liegenschaftsbuch

- „Herr der Daten“ = Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften (GLL)
- Genehmigung durch Nds. Innenministerium und Änderung der kommunalen Satzung
- Bereitstellung von Eigentümeradressen (nur Wohnnutzung)

Datenaktualität und –qualität

- Aktualität (keine Pflege der Eigentümeradressen)
- Qualität der Adressdaten privater Eigentümer konnte durch Abgleich mit Meldebehörde verbessert werden
- Qualität der Adressdaten von Unternehmen konnte durch „googlen“ verbessert werden.

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

**Eigentümer-
befragung**

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Eigentümergefragung

Stichprobenziehung

- Zuordnen der anhand der Einwohnerzahlen geschätzten Gebäudegrößenklassen zu den Lageadressen im ALB
- Ermittlung der räumlichen Verteilung der Gebäudegrößenklassen anhand der kleinräumigen Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungsstatistik (Stadtteilebene)
- Ermittlung eines gewogenen Stichprobenumfangs (räumliche Verteilung, Gebäudegröße nach Wohnungsanzahl, Art der Wohnungseigentümer)
- Reserve berücksichtigen!

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

**Eigentümer-
befragung**

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Eigentümersbefragung

Stichprobenumfang

- Anzahl der Gebäude in Hannover: ca. 65.000

■ <u>Private Eigentümer:</u>	<u>2.204</u>	
davon <i>aus Hannover</i>	1.671	
<i>extern</i>	533	
■ <u>Unternehmen:</u>	<u>805</u>	
■ <u>Insgesamt:</u>	<u>3.009</u>	ca. 5 %

- Anteil Geschößwohnungsbau an der Stichprobe: 2.315 = 76,9 %
Hannover gesamt: = 56,8 %

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

**Eigentümer-
befragung**

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Eigentümbefragung

Rücklaufquote

■ Private Eigentümer:	1.388	von	2.204	63,0%
<i>davon aus Hannover</i>	1.114	von	1.671	66,7%
<i>extern</i>	274	von	533	51,4%
■ Unternehmen:	659	von	805	81,9%
■ Insgesamt:	2.047	von	3.009	68,0%

■ In den 2.047 Gebäuden sind 13.522 Wohnungen
(4,7 % des Wohnungsbestandes)

■ Insgesamt haben die Befragten Angaben zu 77.551 Wohnungen
(26,9 %) in 9.909 Gebäuden (15,4 %) gemacht

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Quantitative **Ergebnisse**

- Leerstandsquote erhöht sich von 3,2 auf 3,6 Prozent
- Zahl der Leerstände beträgt 10.380 Wohnungen
- Leerstände erhöhen sich um 1.293 Wohnungen
- Stadtteilquoten liegen zwischen 2,3 und 6,2 Prozent



Wohnungsleerstandserhebung Hannover Nutzen für Wohnungswirtschaft und Politik

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

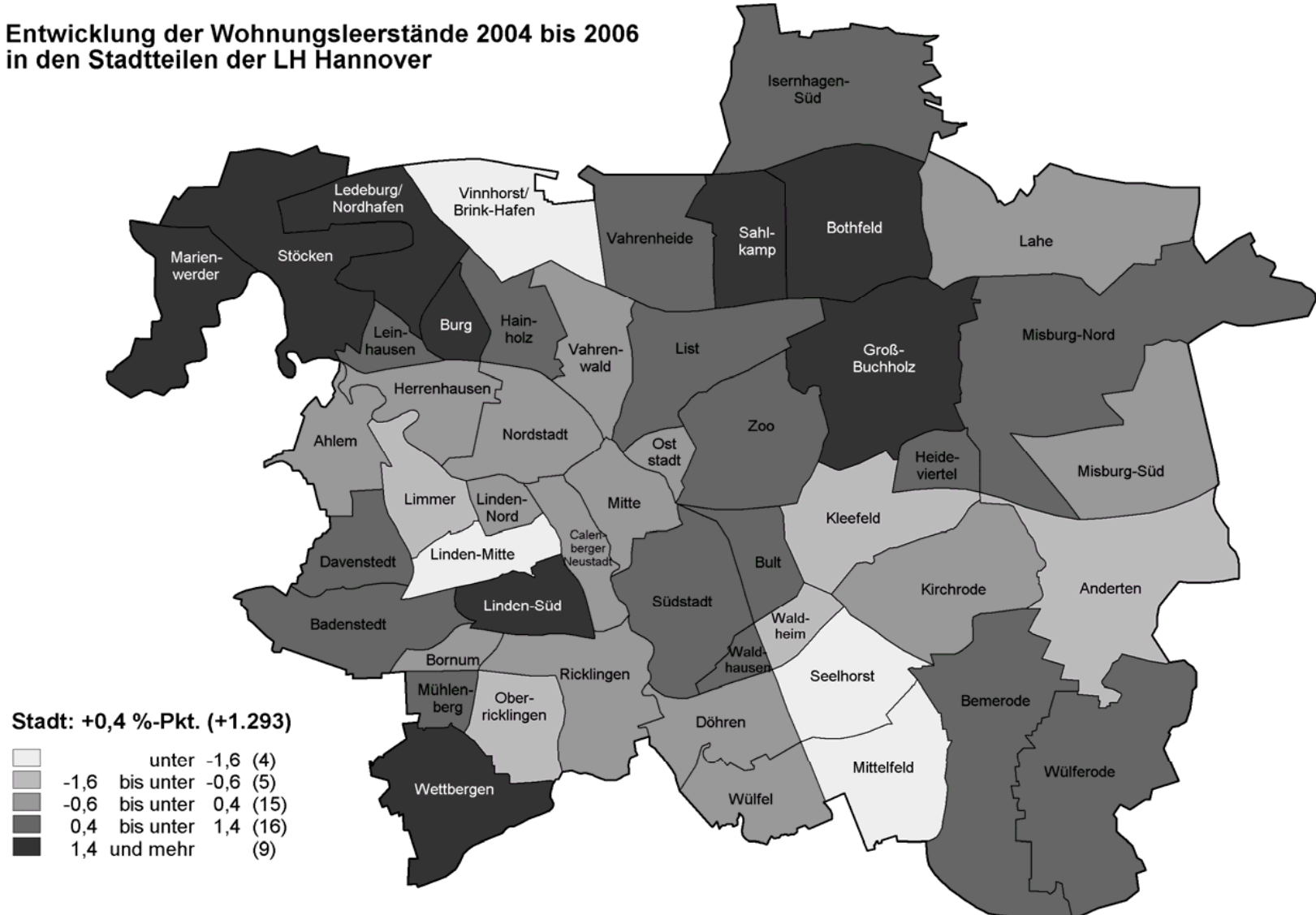
Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Entwicklung der Wohnungsleerstände 2004 bis 2006
in den Stadtteilen der LH Hannover



Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Qualitative **Ergebnisse** der Eigentümerbefragung

Die Ergebnisse der repräsentativen Eigentümerbefragung geben en Detail Auskünfte über die Art des Leerstandes je nach ...

- Gebäudetyp
- Baualtersklasse
- Eigentümergruppe & -formen
- Wohnungsnutzung (selbstgenutzt, vermietet, leer stehend)
- Sanierungsstand
- Wohnfläche
- Zimmerzahl
- Leerstandsgründe

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Qualitative Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Leerstandsursachen	2006	2001
Vermietungsschwierigkeiten/ fehlende Nachfrage	51 % ↑	44,2 %
Instandsetzung/Modernisierung	28 % ↑	24,8 %
Wohnumfeld/Image	11 %	-----
Verkauf/Rückbau/Abriss	2 % ↓	19,2 %
Sonstiges	8 % ↓	11,8 %

Leerstand je Eigentümergröße	2006
Kleinere Eigentümer	4,5 %
mittlere Eigentümergruppe	4,3 %
große Eigentümer	2,1 % ↓

...besonders betroffen

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Qualitative **Ergebnisse** der Eigentümerbefragung

Leerstand nach Gebäudetyp	2006	2001
1- und 2-Familienhäuser	1,5 % ↑	0,8 %
MFH mit 3 – 6 Whg.	3,8 % ↑	2,2 %
MFH mit 7 - 12 Whg.	3,8 % ↑	2,6 %
MFH mit 13 - 19 Whg.	4,3 % ↑	2,5 %
MFH 20 u. mehr Whg.	2,7 % ↓	4,2 %

Leerstand nach Gebäudealter	2006
Gebäude errichtet ... vor 1948	4,6 %
1948 – 1968	3,1 %
1969 – 1986	3,7 %
1987 – 1986	3,8 %
nach 1999	0,3 %

Leerstand nach Wohnfläche	2006
Kleine Whg. bis 50 m ²	2,8 %
Whg. mit 51 - 80 m ²	4,0 %
Whg. mit 81 - 110 m ²	3,8 %
Großwohnungen ab 111 m ²	2,2 %

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik

Ergebnisse

... hinsichtlich der Leerstände in der Landeshauptstadt

- Die Leerstandsentwicklung ist im Vergleich unkritisch
- Einzelne Stadtteile bedürfen besonderer Beobachtung
- Die Fortschreibungen zeigt Trends auf
- Zunehmend sind kleinere & mittlere Eigentümer betroffen
- Ergebnisse fließen in den Dialog mit der Wohnungswirtschaft ein

... hinsichtlich der Methodik

- Die Vorgehensweise hat sich für die LH Hannover bewährt
- Stromzählerverbrauchsmethode ermöglicht eine Totalerhebung
- Fortschreibungskosten sind für die Verwaltung gering
- Erhebungskosten werden anteilig von Projektpartnern getragen
- Aufbau von Zeitreihen möglich

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

**Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik**

Nutzen für die Wohnungswirtschaft

Der Umschwung vom Vermieter- zum Mietermarkt bedeutet

- eine schleppendere Anschlussvermietung,
- höhere Leerstandsquoten &
- geringere Renditen aus dem operativen Geschäft
- Damit steigt der Wert von **aktuellen & Orientierung bietenden Informationen**, denn die Wohnungswirtschaft muss sich den neuen Rahmenbedingungen strategisch & operativ anpassen



Nutzen für die Wohnungswirtschaft

Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

**Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik**

- Ergänzung der Erkenntnisse aus eigenen Portfolios um
 - qualitative Ergebnisse
 - Ergebnisse, die über den eigenen Bestand hinaus reichen
 - Kontinuierliche & verlässliche Daten bei geringer Kostenbeteiligung
- Einsicht in die strategischen Vorstellungen der Stadt zur Quartiers- / Stadtteilentwicklung
- Möglichkeit, eigene Planungen zur Bestandsentwicklung mit den städtischen Planungen zu verbinden (Synergieeffekte)



Gliederung

Bausteine

Zielsetzungen

Methoden-
kombination

Stromzähler-
auswertung

Eigentümer-
befragung

Ergebnisse

**Nutzen für
Wohnungs-
wirtschaft &
Politik**

Nutzen für die Politik

- **Bereitstellung von verlässlichen Datengrundlagen für die politische Entscheidungen und Strategien der Stadt(teil)entwicklung**
- **Die Datenintegration an einer zentralen Stelle ermöglicht einen schnelleren Informationszugang und Austausch**
- **Durch die laufende Erhebungen gibt es mehr Transparenz - eine Wirkungskontrolle & Evaluierung der Wohnungspolitik ist möglich**
- **Verbesserter Austausch mit anderen Wohnungsmarktakteuren**

- **Kommunen, die dringend benötigte Daten zur Verfügung stellen, offerieren sich als kompetenter Partner der Wohnungsmarktakteure**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

