

Wohnungsleerstandserhebung in Hannover

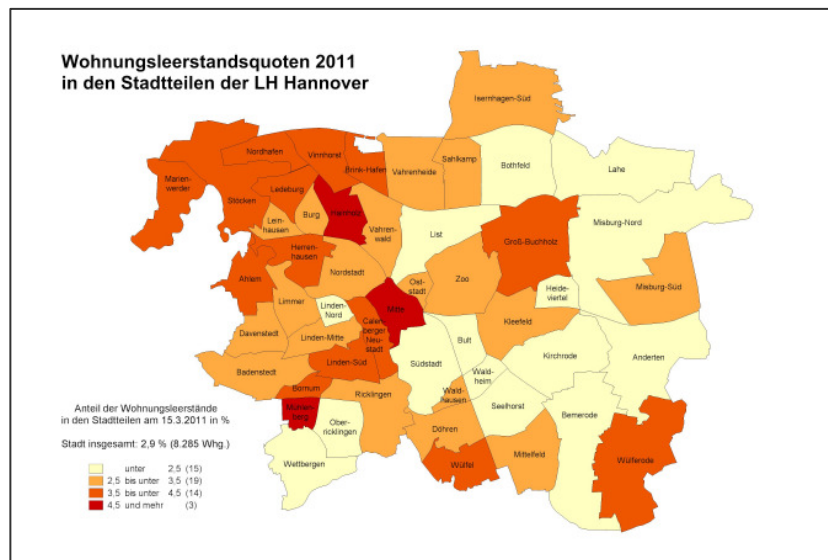
Methodik, Ergebnisse, Ausblick

Esther Behrens
Landeshauptstadt Hannover – Bereich Stadtentwicklung



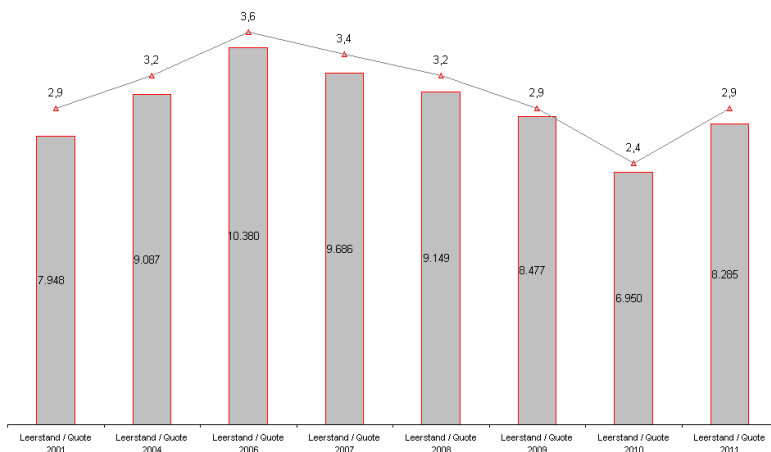
Aspekte des Referates

- Erhebungsziele
- Leerstandsdefinition / -differenzierung
- Methodenkombination
- Eckdaten zur Stichprobe
- Stadtwerkedaten
- Quantitative und qualitative Ergebnisse



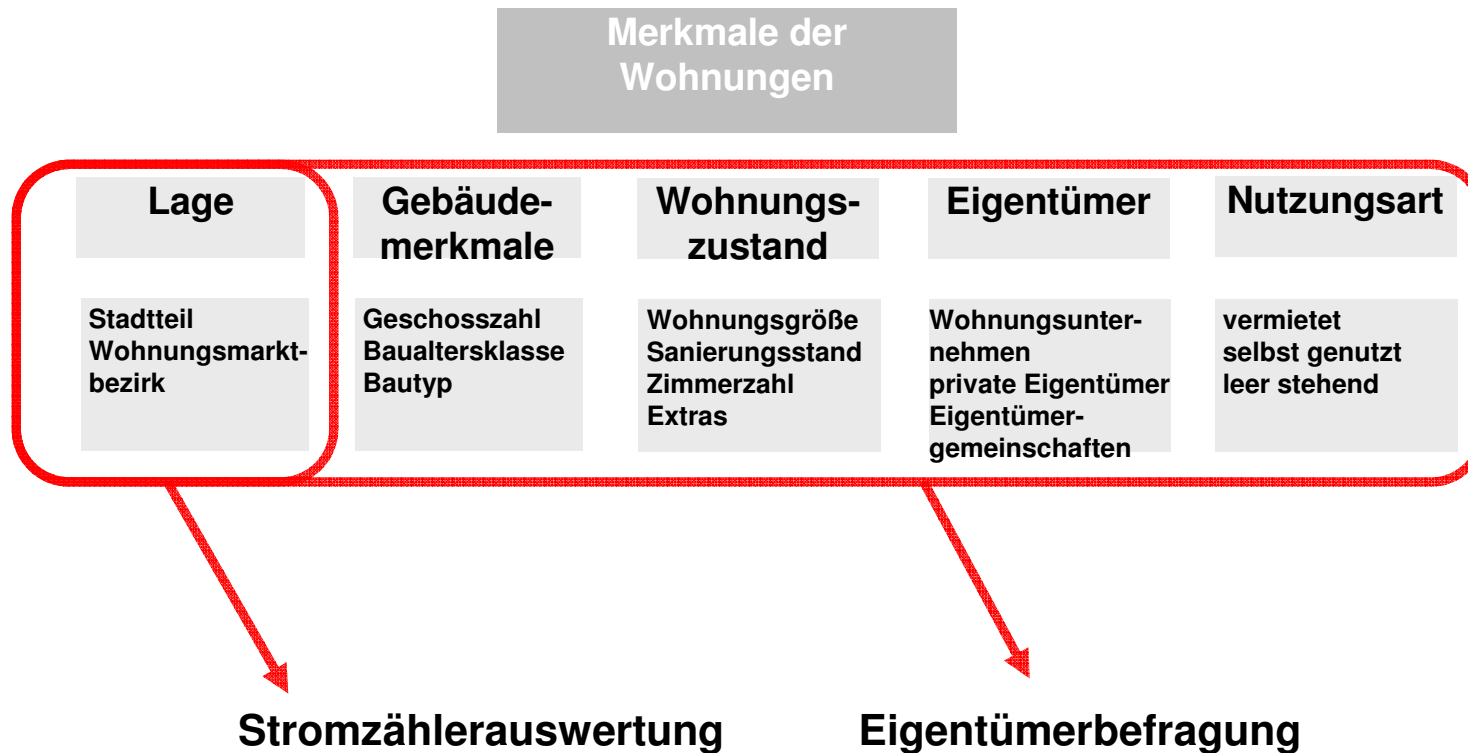
Erhebungs- ziele

- Schaffung einer Datenbasis, aus der Wohnungsmarktakeure eigene Schlussfolgerungen ziehen können
- Erfassung von Leerstandsstrukturen über Lagemerkmale hinaus
- Leerstandserhebung als ein Aspekt der Wohnungsmarktbeobachtung zwecks Information und Kontrolle
- Aufbau einer Zeitreihe durch jährliche Fortschreibungen



Eigentümerbefragung und Stromzählerauswertung

Informationen aus der repräsentativen Eigentümerbefragung gehen über die alleinige Erfassung des Merkmals Leerstand hinaus:



Leerstandsdefinition im Sinne der Projektpartner:

- **Wohnung, für die am Stichtag mehr als 90 Tage kein Mietverhältnis bestand**
„Ausschlaggebend ist, ob eine Wohnung dem Markt zur Verfügung steht o. nicht“

Leerstand im Sinne des Stromversorgers:

„Zählerdaten eines Stromversorgers kennen keinen Leerstand“

1. Status **„Zähler ohne Kunde“**
= Abmeldung eines Zählers länger als 90 Tage
- +**
2. Status **„zwischenzeitliche Übernahme“** = schwebender Vertrag länger als 90 Tage + einem **Jahresstromverbrauch < 350 KWh**

Der durchschnittliche jährliche Stromverbrauch von Haushalten liegt bei....

- ➔ ca. 1.200 bis 1.600 kWh für einen Single-Haushalt,
- ➔ ca. 2.400 bis 2.900 kWh für einen Zweipersonenhaushalt
- ➔ ca. 3.500 bis 3.900 kWh für einen Dreipersonenhaushalt usw..

Der Jahresstromverbrauch bestimmter Haushaltsgeräte setzt sich folgendermaßen zusammen:

Gerät/ Anwendung	Jahresstromverbrauch einzelner Geräte in kWh gemäß der Anzahl der Personen im Haushalt			
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt
Elektroherd	200	395	450	580
Kühlschrank	285	315	335	360
Gefriergerät	310	355	420	425
Waschmaschine	75	135	215	290
Wäschetrockner	130	230	330	470
Geschirrspüler	125	205	250	>330
Warmwasserversorgung im Bad	470	780	1080	1390
Warmwasserversorgung für Küche (ohne Geschirrspüler)	250	300	350	420
Summe Wasserversorgung einschl. Geschirrspüler	720	1080	1430	1810
Fernseher	115	145	185	200
Hilfsgeräte für Zentral-/Etagenheizung	250	280	330	370
Licht	200	290	335	440
Sonstiges z.B. Radio, Kleingeräte, Hobby- und Heimwerkergeräte	290	450	520	600

Je nach Aktualität und verwendeter Berechnungsgrundlage findet man z.B. im Internet leicht differierende Werte.

350 kWh/a ist eine Kompromissgröße, die die Möglichkeit einer Wohnungssanierung berücksichtigt.

Eckdaten der Stichprobe

→ **Eigentümeradressen aus dem ALB** (Autom. Liegenschaftsbuch)

→ **Stichprobe berücksichtigte die ...**

- räumliche Verteilung in den Stadtteilen,
- Gebäudegröße nach Wohnungsanzahl
- Struktur der Wohnungseigentümer

→ **Stichprobenumfang ca. 4.000** (Reserve!)

Private Eigentümer:	2.800
davon aus Hannover:	2.400
extern:	800
Wohnungsunternehmen:	800

→ **Verwertbare Objektdaten / Gebäude: 2.050**

Anzahl der Wohnungen: 13.500

davon länger als 3 Monate leer: 492 Wohnungen (3,6%)

Neben den Fragen zum Objekt aus der Stichprobe gaben die Eigentümer Auskunft über ihre weiteren Bestände:

Anzahl erfasster Wohnungen: 77.500

davon länger als 3 Monate leer: 2.850 Wohnungen

Verbrauchsdaten

- Abgleich der Datensätze der Eigentümerbefragung mit den Verbrauchszählern der Stadtwerke.
- Aufgrund des hohen Abdeckungsgrades für die Gesamtstadt und Teilräume sind Verbrauchsdaten (ca. 284.000 Zähler) gut geeignet für die Erfassung von Leerständen

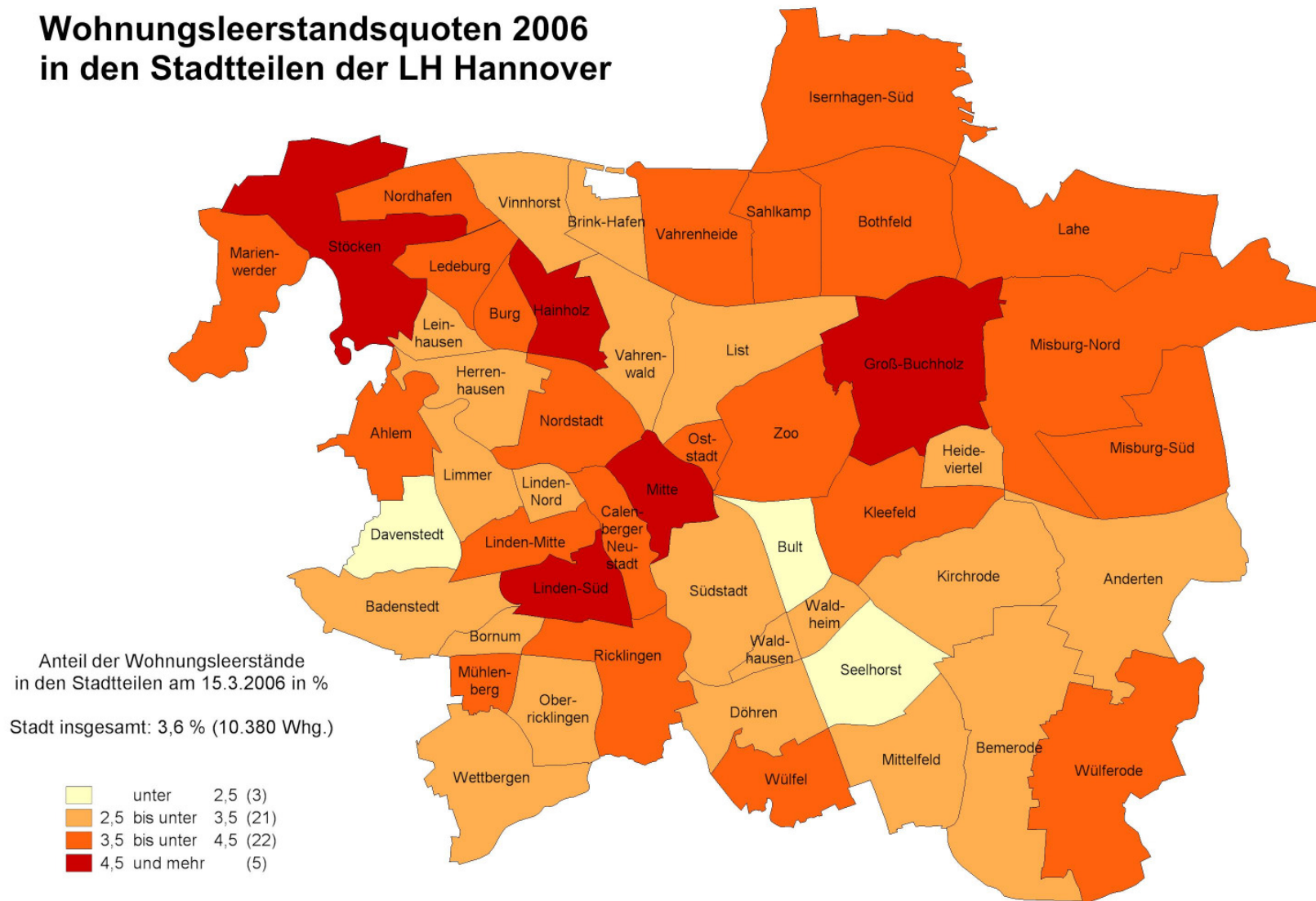
Verbr.-Stelle	Ort	ETAGE	Auszugsdatum	Statistischer Bezirk
	Hannover	Part.	30.11.2006	291
	Hannover		22.12.2006	291
			28.02.2007	291
			06.12.2006	291
	Part.		31.12.2004	291

Beispiel für „Verbrauchsstellen ohne Vertrag“ / Zähler ohne Kunden

Verbrauchsstelle	Ort	ETAGE	Einzugsdatum	Stat.Bezirk	GP-Anschrift identisch?	kwh	Tage	kwh/Tage	letzte Abrechnung
Hannover	Part.		01.11.2006	291	NEIN	293	83	3,53	26.10.2006
Hannover	Part.					365		2,48	04.08.2006
Ha						37	155	0,24	31.12.2006
Han						3,64			
						3	363	10,03	02.08.2006
Hanno			21.05.2005	474	NEIN	224	367	0,61	22.09.2006

Beispiel für „zwischenzeitliche Übernahmen“ / ruhende Verträge

Wohnungsleerstandsquoten 2006 in den Stadtteilen der LH Hannover

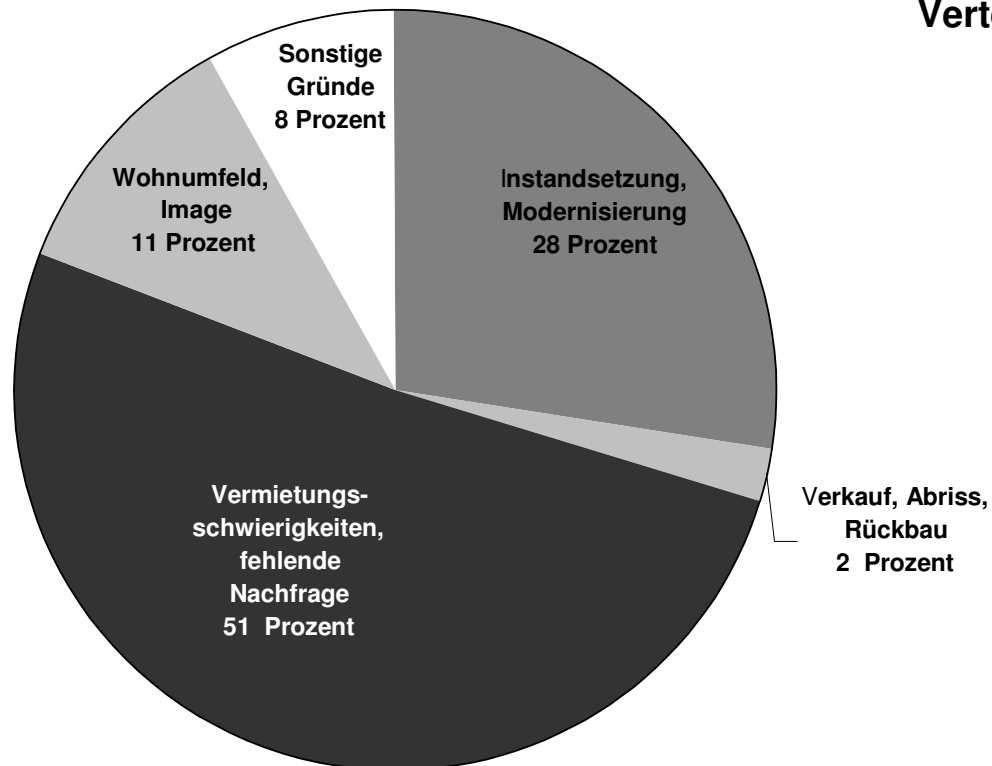


Überblick qualitative Ergebnisse

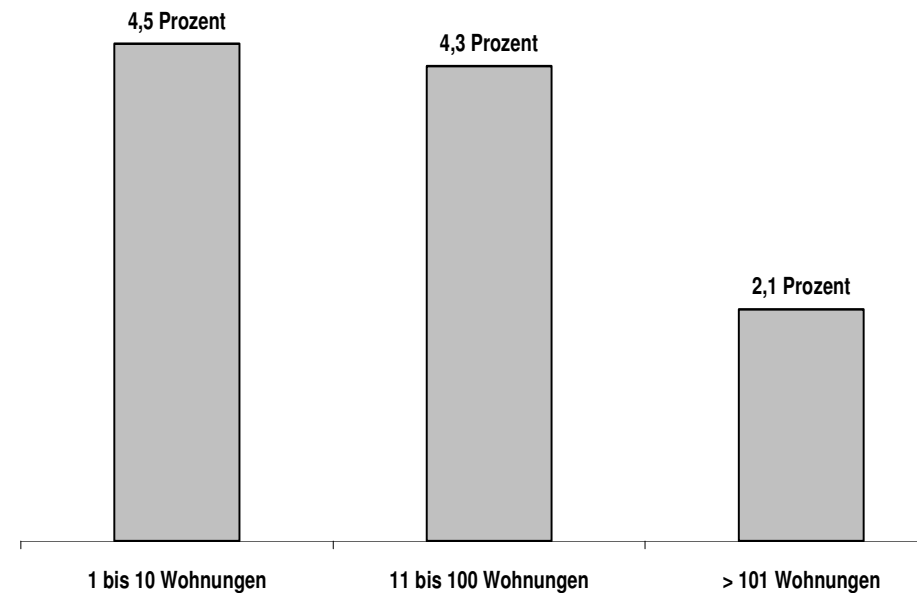
Leerstand je Gebäudetyp

Gebäudetyp	Wohnungen in der Stichprobe	Leerstandsquote
1-2 FH / WE	612	1,5
MFH 3 - 6 WE	1.958	3,8
MFH 7 - 12 WE	8.170	3,8
MFH 13 - 19 WE	1.618	4,3
MFH 20++ WE	1.164	2,7
Gesamt	13.522	3,6

Gründe für Leerstand



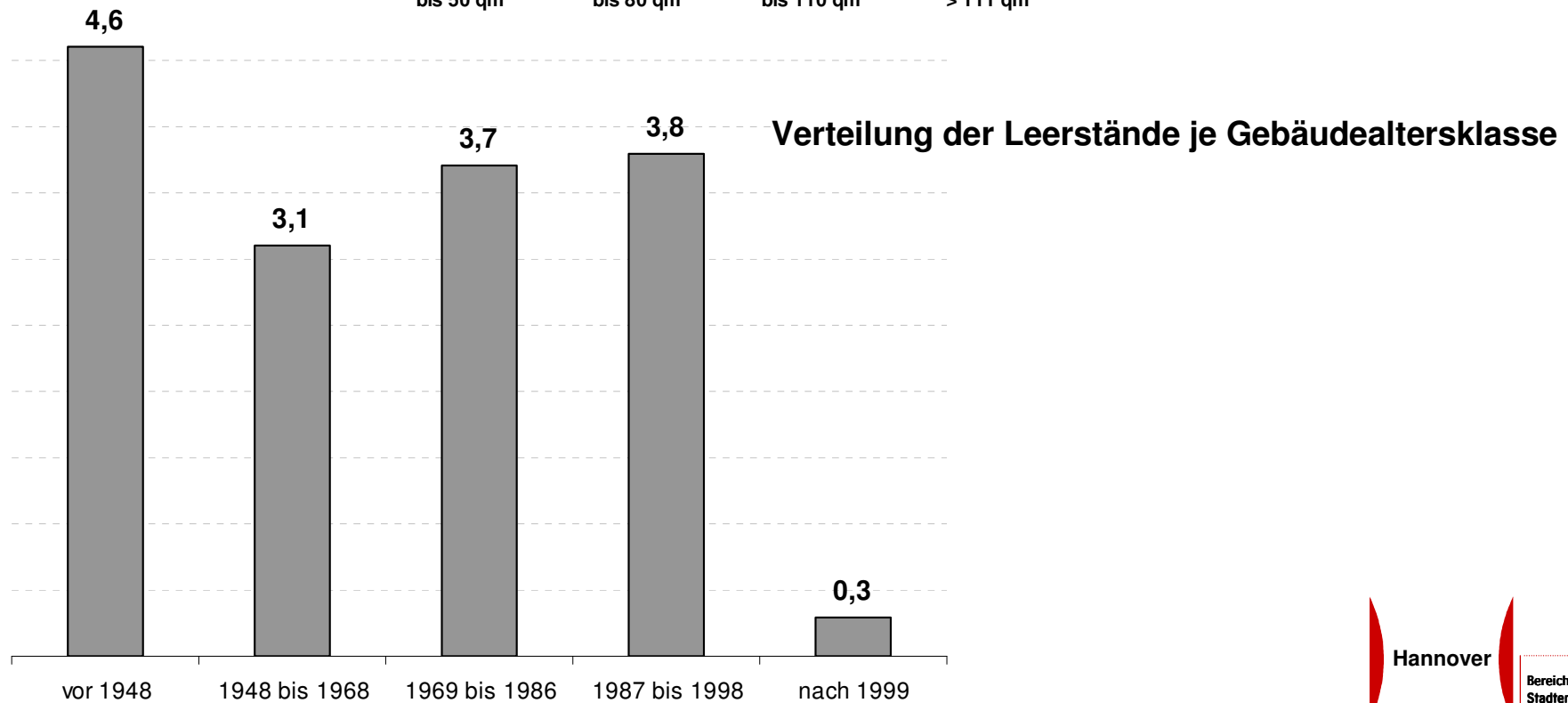
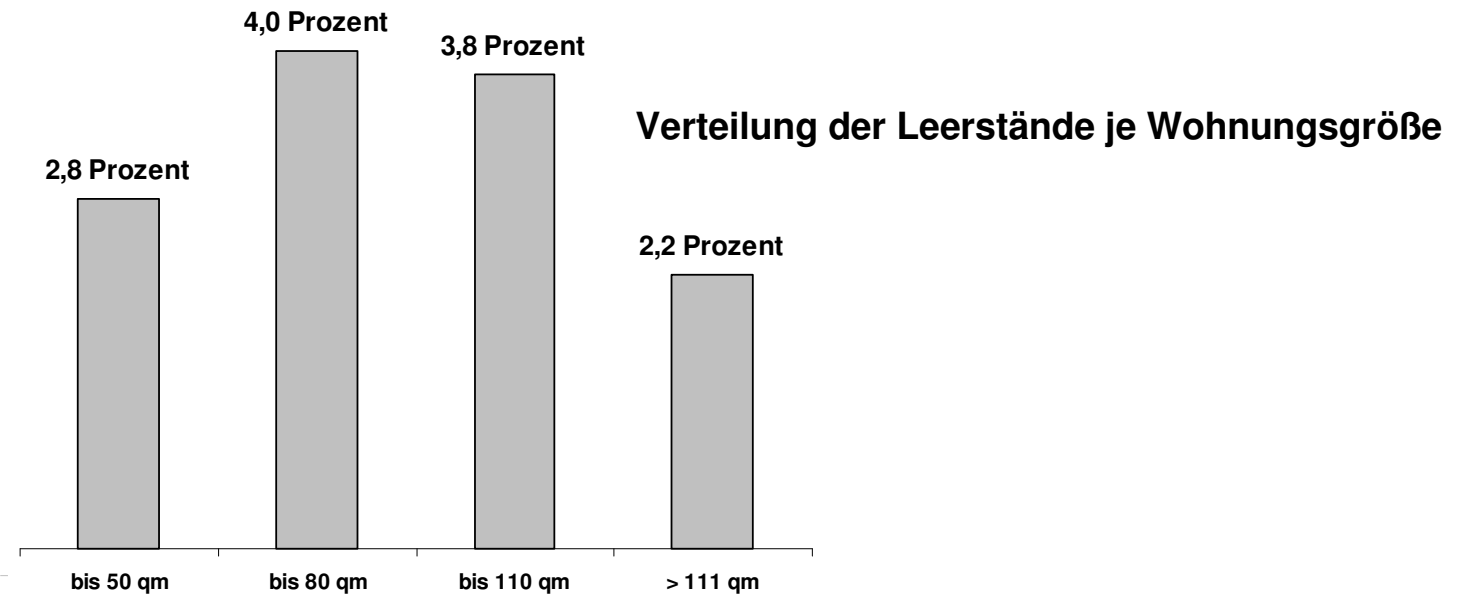
Verteilung der Leerstände je Eigentümergrößenklasse



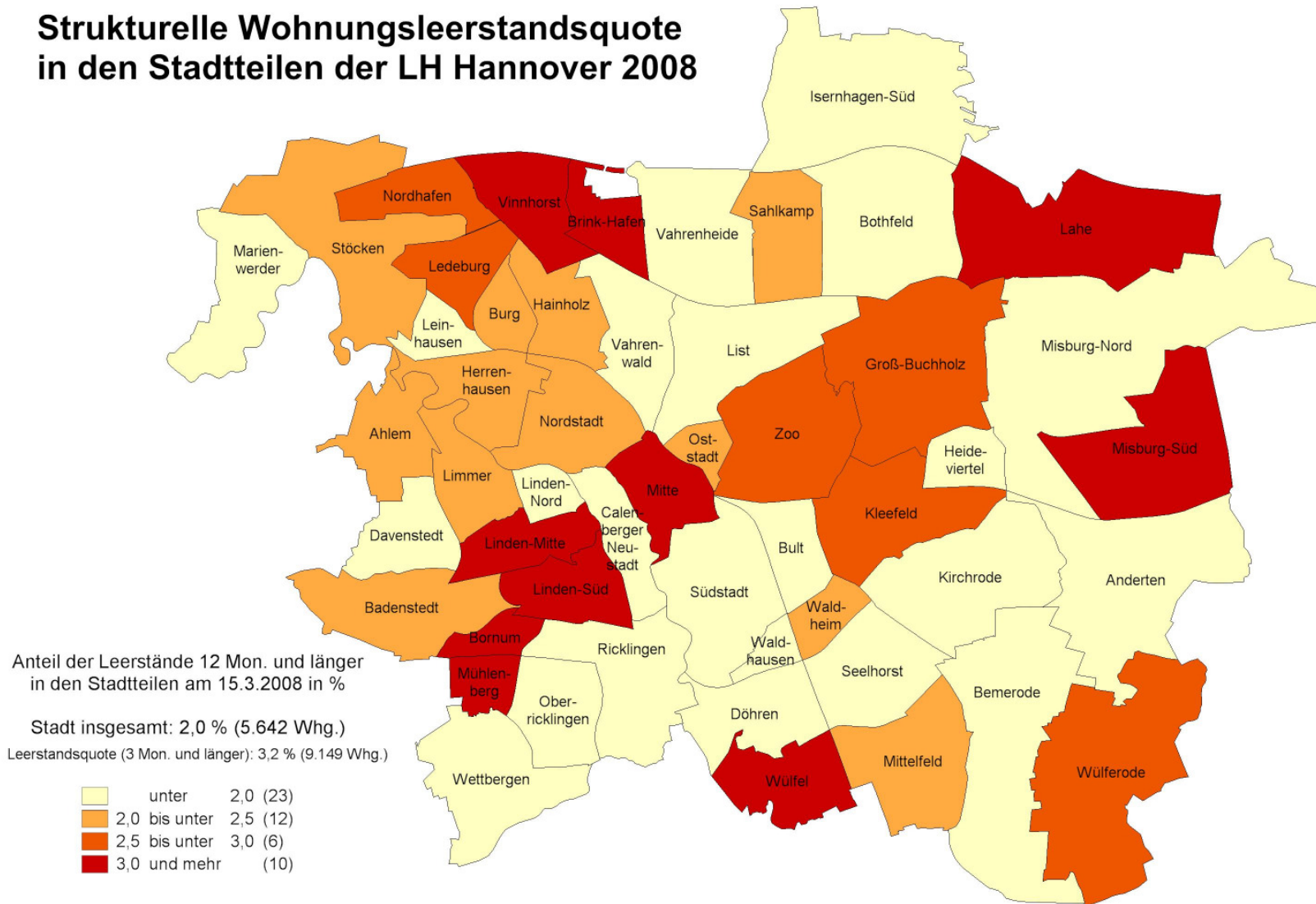
Hannover

Bereich
Stadtentwicklung

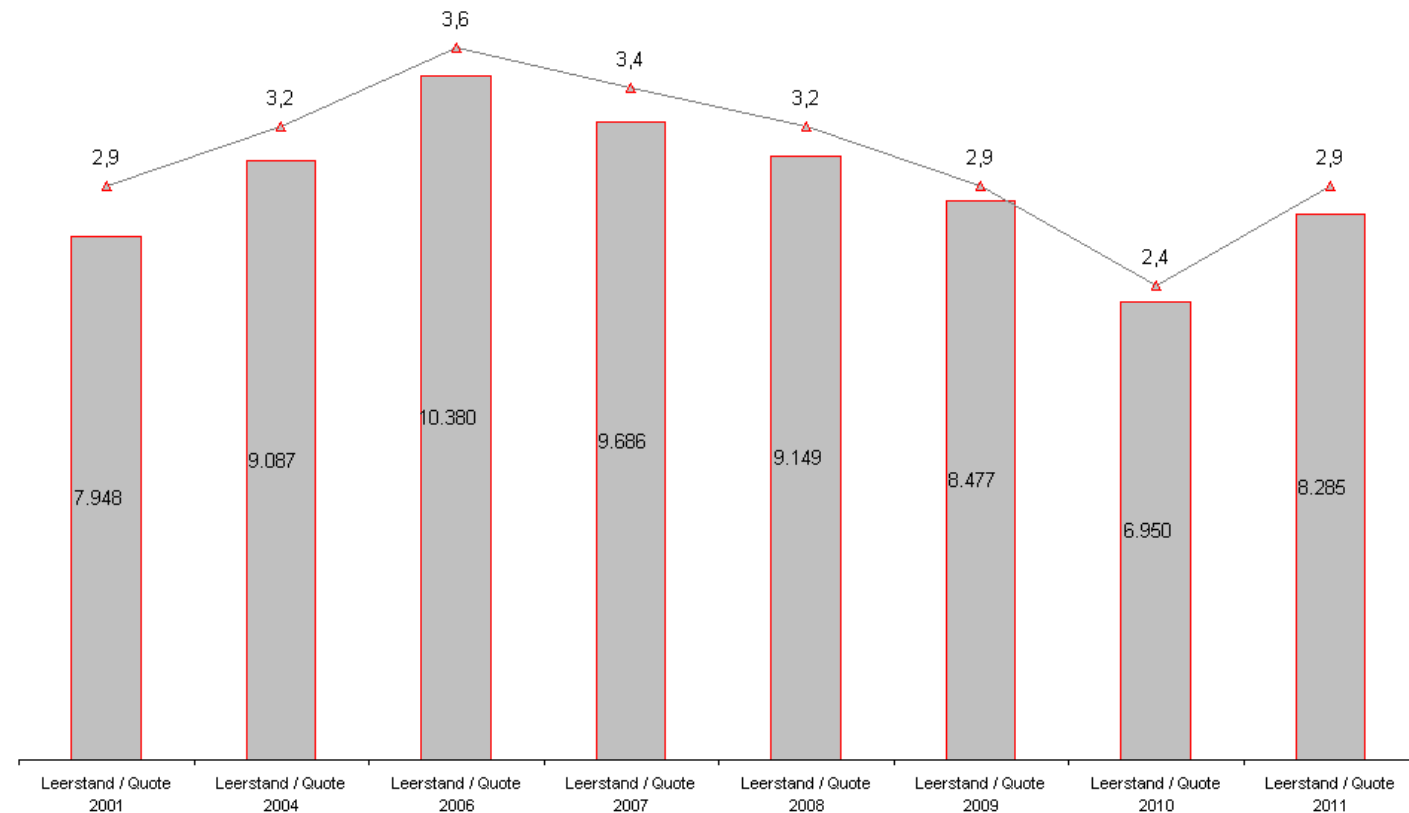
Überblick qualitative Ergebnisse



Strukturelle Wohnungsleerstandsquote in den Stadtteilen der LH Hannover 2008

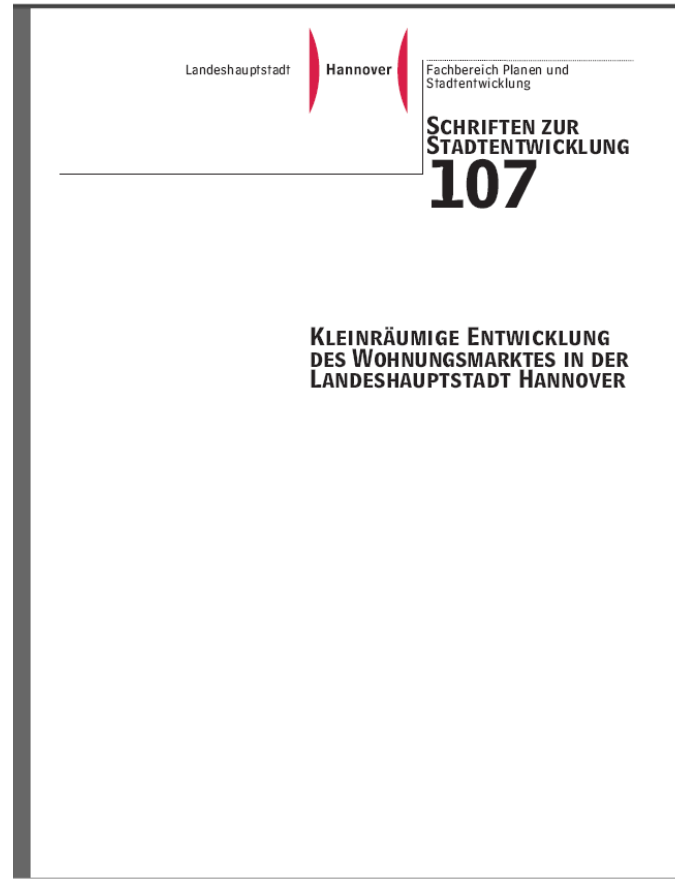


Ausblick



- Verbrauchszähler gestützte Leerstandserfassungen sind als Instrument zur Darstellung der Wohnungseerstandssituation aufwandsarm, nahezu flächendeckend und kostengünstig.
- Die Bereitstellung verlässlicher aktueller Datengrundlagen schafft Akzeptanz bei Wohnungsmarktteuren und ermöglicht den Dialog, um stadt(teil)relevante Strategien zu entwickeln.
- Erst eine Befragung der Eigentümer offenbart die Ursachen für Leerstände.
- Aus den Informationen werden Strategien für die Unterstützung von Eigentümern bei der zielgruppenspezifischen Anpassung ihrer Bestände entwickelt (z.B. Fonds für energetische Sanierung)

Weitere Infos



Weitere Informationen finden sich in unserer **Schriftenreihe zur Stadtentwicklung**, abrufbar als PDF unter

www.hannover.de

<http://www.hannover.de/de/buerger/entwicklung/stadtentwicklung>