

**Bekanntgabe**

an den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung

**ISEK - Wohnungsleerstandsmonitoring;  
Monitoringbericht 2019**

Im Rahmen der Konzepterstellung für das Klimaschutzteilkonzept „Fläche“ und für das Wohnraumversorgungskonzept ist der Wohnungsbestand und der Wohnungsleerstand im gesamten Stadtgebiet erhoben und in den Jahren 2017 und 2018 um das Gebiet Büddenstedt ergänzt worden.

Gemäß den Entwicklungszielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Helmstedt (S. 88):

- Reaktivierung von Leerstand, Brachflächen und Baulücken
- Erhalt, Instandhaltung und Sanierung der historischen Bestandsgebäude
- Erneuerung des Wohnungsbestandes und moderate Neuausweisung von Wohnflächen

ist ein Wohnungsleerstandsmonitoring-Konzept erstellt worden. Es ist ein 5-Jahreszyklus definiert, in welchem je nach Bewertung der Bestandsdaten aus den Jahren 2014 bis 2018 die einzelnen Stadtgebiete unterschiedlich häufig auf ihren Wohnungsleerstand überprüft werden.

Nach der Fusion mit der Gemeinde Büddenstedt hat Helmstedt 25 Stadtviertel bzw. Ortsteile:

<b>Kernstadt</b>	<b>Ortsteile</b>
01 Altstadt	12 Windmühlenberg
02 Conring-Viertel	19 Emmerstedt
03 Bruchwegviertel	20 Barmke
04 Wilhelmviertel	21 Brunntal
05 Glockbergviertel	22 Büddenstedt
06 Elzwegviertel	23 Offleben
07 Gartenstadt	24 Reinsdorf
08 Warneckenbergsiedlung	25 Hohnsleben
09 Maschsiedlung	
10 Ziegelberg	
11 Tangermühlenwegviertel	
13 Steinmühlenkamp 1	
14 Steinmühlenkamp 2	
15 Steinmühlenkamp 3	
16 Piepenbrink	
17 Galgenbreite	
18 Industriegebiet	

Die einzelnen Stadtteile wurden unter zwei Perspektiven – Wohnungsleerstand und Demografie – bewertet und in den 5-Jahres-Zyklus eingepasst:

<u>Prozentualer Leerstand</u>	<u>Monitoring</u>
über 20 %	jährlich
zwischen 15 und 20 %	alle 2 bis 3 Jahre
zwischen 10 und 15 %	alle 3 bis 4 Jahre
unter 10 %	alle 5 Jahre

<u>Durchschnittsalter</u>	<u>Monitoring</u>
über 50 Jahre	alle 2 bis 3 Jahre
zwischen 47 und 50 Jahren	alle 3 bis 4 Jahre
unter 47 Jahren	kein Bedarf

Auf Basis dieser Bewertungsübersicht hat sich folgendes 5-Jahres-Monitoring-Konzept ergeben:

<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Altstadt	Altstadt	Altstadt	Altstadt	Altstadt
Offleben	Offleben	Offleben	Offleben	Offleben
Conring-Viertel		Conring-Viertel		
Büddenstedt			Büddenstedt	
Hohnsleben		Hohnsleben		
	Glockbergv.		Glockbergv.	
	Reinsdorf			Reinsdorf
Steinmühlen 1		Steinmühlen 1		
	Steinmühlen 2		Steinmühlen 2	
	Steinmühlen 3			Steinmühlen 3
		Gartenstadt		
	Maschsiedlung			
			Ziegelberg	
Windmühlenberg				
		Tangermühlenv.		
Brunnental				Brunnental
		Piepenbrink		
	Bruchwegv.			Bruchwegv.
Wilhelmviertel			Wilhelmviertel	
				Elzwegviertel
		Warneckenberg		
			Galgenbreite	
		Barmke		
				Industriegebiet
				Emmerstedt

Für das Jahr 2019 standen 9 der 25 Stadtviertel im Fokus: Altstadt, Offleben, Conring-Viertel, Büddenstedt, Hohnsleben, Steinmühlenkamp 1, Windmühlenberg, Brunnental und Wilhelmviertel.

Nachstehende Tabelle zeigt die Daten des Monitorings im Vergleich zu den Bestandsdaten der Vorjahre.

Monitoring Wohnungsleerstand - Stadt Helmstedt									
		Ausgangswert 2014 - 2018				Monitoring 2019			
		WE-Anzahl	WE-leer	Prozent	Ø-Alter	WE-Anzahl	WE-leer	Prozent	Veränd.
1	Altstadt	2153	496	23,0	42,3	2147	531	24,7	1,7
2	Conring-Viertel	2142	340	15,9	41,3	2143	410	19,1	3,2
3	Bruchwegviertel	532	65	12,2	46,4				
4	Wilhelmviertel	300	36	12,0	41,8	354	45	12,7	0,7
5	Glockbergviertel	913	29	3,2	49,7				
6	Elzwegviertel	1005	44	4,4	46,4				
7	Gartenstadt	250	6	2,4	47,1				
8	Warneckenbergsiedlung	645	17	2,6	46,2				
9	Maschsiedlung	621	49	7,9	47,2				
10	Ziegelberg	510	8	1,6	47,8				
11	Tangermühlenwegviertel	694	41	5,9	46,9				
12	Windmühlenberg	180	9	5,0	46,7	216	13	6,0	1,0
13	Steinmühlenkamp 1	317	8	2,5	49,8	317	16	5,0	2,5
14	Steinmühlenkamp 2	669	10	1,5	53,0				
15	Steinmühlenkamp 3	390	6	1,5	50,9				
16	Piepenbrink	357	28	7,8	48,8				
17	Galgenbreite	301	14	4,7	39,7				
18	Industriegebiet	0	0	0,0	45,2				
19	Emmerstedt	766	35	4,6	45,5				
20	Barmke	351	35	10,0	43,5				
21	Brunnental	73	6	8,2	48,5	91	10	11,0	2,8
22	Büddenstedt	829	143	17,2	48,1	847	138	16,3	-0,9
23	Offleben	575	130	22,6	47,7	587	140	23,9	1,3
24	Reinsdorf	82	9	11,0	54,9				
25	Hohnsleben	39	6	15,4	49,3	36	6	16,7	1,3
	<b>Gesamt-Stadt</b>	<b>14694</b>	<b>1570</b>	<b>10,7</b>	<b>45,6</b>				

In den 2019 überprüften Gebieten hat sich der Wohnungsleerstand im Vergleich zu den Ausgangsdaten durchschnittlich um 1,5 Prozentpunkte erhöht. Das bedeutet, dass in den überprüften Gebieten absolut betrachtet insgesamt 105 Wohnungen mehr leer stehen.

Das sind bereits mehr Wohnungen als im gleichen Zeitraum Baugrundstücke verkauft / bebaut wurden. Besonders signifikant ist hier das Stadtgebiet „Windmühlenberg“. Denn es hat in den letzten Jahren eine enorme Bautätigkeit im dortigen Baugebiet „Am schwarzen Berg“ gegeben (die Anzahl der gezählten Wohnungen hat sich um 20 % erhöht), dennoch ist die Leerstandsquote um 1 % gestiegen. Das heißt im älteren Wohnbaubestand muss es eine bedenkliche Negativentwicklung gegeben haben, die bislang nur durch die Bautätigkeit abgemildert/ verdeckt wurde.

In dieser Hinsicht muss man auch Offleben genauer betrachten. Der Leerstand hat sich noch einmal um 1,3 Prozentpunkte (seit der Zählung im Sommer 2018!) auf 23,9 % erhöht. Wertet man die Zählung genauer aus, ist festzustellen, dass die knappe Hälfte aller Offlebener

Wohnungen (246 von 587) typologisch in Mehrfamilienhäusern / Geschossbauten zu verorten sind. In diesem Segment ist mit 112 leer stehenden Wohnungen ein Leerstand von 45,5 % erfasst worden. Das heißt, fast jede zweite Geschosswohnung in Offleben steht leer.

Ähnlich dramatisch ist die Situation in Büddenstedt. Hier hat sich zwar insgesamt der Wohnungsleerstand um 0,9 Prozentpunkte verringert. Die Positiventwicklung ist aber allein in den Typologien der Reihenhäuser und Doppelhaushälfte zu verorten. Im Geschossbau stehen auch in Büddenstedt 116 von 299 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 38,8 %.

Eine weitere bedenkliche Entwicklung lässt sich im Stadtviertel Steinmühlencamp 1 beobachten. Hier hat sich die Leerstandsquote seit der ersten Bestandsermittlung von 2,5 % auf 5 % verdoppelt. Mit fünf Prozent ist der Leerstand zwar immer noch unauffällig. Aber es bestätigt doch die Befürchtung, dass in Stadtvierteln mit einem vergleichsweise hohen Durchschnittsalter in den nächsten Jahren ein Strukturwandel bevorsteht.

In der Anlage ist die Auswertung des prozentualen Leerstandes der ausgewählten Stadtgebiete (dunkelgrau) in einer Übersicht dargestellt. Dunkelrot zeigt den prozentualen Leerstand aus der Bestandsermittlung und das hellere Rot zeigt den prozentualen Leerstand im Jahr 2019. Die hellgrauen Stadtviertel sind im Jahr 2019 nicht untersucht worden.

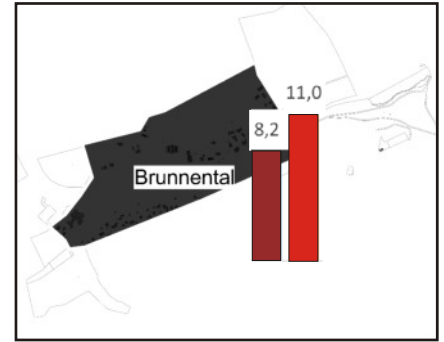
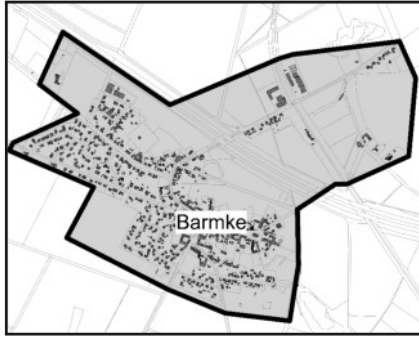
In Vertretung

Henning Konrad O t t o

~~(Wittich-Schobert)~~

# Wohnungsleerstandsmonitoring 2019

## STADT HELMSTEDT



### Auswertung prozentualer Leerstand

- Leerstand Ausgangsdaten
- Leerstand 2019



**HELMSTEDT**  
Stadt der Einheit



Stadt Helmstedt  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
38350 Helmstedt