



1/2021
19.10.2021

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende

über
Magistrat

und
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an die Stadtverordnetenversammlung

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

18. Oktober 2021

Bezahlbaren Wohnraum schaffen - Entlastung für Mieterinnen und Mieter ermöglichen
Beschluss-Nr. 0220 vom 20. Mai 2021, (Antrags-Nr. 21-F-63-0001)

C) Der Magistrat wird gebeten;

II. ein Leerstandskataster einzuführen, um sich einen Überblick über leerstehenden Wohnraum zu verschaffen. Auf Vermieterinnen und Vermieter der leerstehenden Wohnungen soll aktiv zugegangen werden und Unterstützung bei der Vermietung angeboten werden. Hierzu soll der Magistrat attraktive Anreize setzen.

Die Anfrage zu Beschlussteil C/II des Beschlusses Nr. 0220 „Bezahlbaren Wohnraum schaffen - Entlastung für Mieterinnen und Mieter ermöglichen“ beantworte ich wie folgt:

Das Dezernat I erläutert hierzu:

Zur realistischen Einschätzung des Aufwandes für ein Leerstandskataster müsste aus fachlicher Sicht zunächst Zweck und Ziel eines solchen Katasters bestimmt, der Leerstands begriff inhaltlich, räumlich und zeitlich klar definiert und dessen organisatorische Verankerung innerhalb der Stadtverwaltung geklärt werden.

In einem ersten Schritt könnte als Definition für ein „Leerstandskataster“ zum Beispiel folgendes zu Grund gelegt werden:

„Wird eine Immobilie gerade saniert, ist ein Leerstand von bis zu zwölf Monaten gestattet. Ab einer Nichtvermietung von einer sich nicht in Sanierung befindenden Wohnung, wird je nach Stadt nach drei bis sechs Monate von einem Leerstand, der potentielle Folgen nach sich zieht gesprochen. Wiesbaden hat diesbezüglich aber noch keine Regelung.“

Ohne eine solche Festlegung droht ein Leerstandskataster - gleich welcher Form - zu einem „Datenfriedhof“ zu werden, der die Idee eines konstruktiven und pro-aktiven kommunalen Umgangs mit Leerstand in der Stadtgesellschaft mittel- bis langfristig beschädigt.

Daher gehen die zu beantwortenden Fragen über die Zuständigkeit für die eigentliche Erfassung und dauerhafte Prüfung der Leerstände sowie Pflege des Katasters hinaus, da mit den erfassten Leerständen innerhalb der Stadtverwaltung gearbeitet werden muss. Folgende Anlässe für Leerstandskataster und deren organisatorische Verankerung neben den gewerblichen Leerständen, können wie folgt zusammengefasst werden:

- **Fluktuationsbedingter Wohnungsleerstand (Leerstand < 6 Monate)**
 - keinerlei kommunale Handhabe
 - ggf. Angebotsplattform für Vermieter und Suchende als kommunales Angebot
 - üblicherweise Betreiber der kommunalen Internetseite

- **Sanierungsbedingter Wohnungsleerstand (Leerstand > 6 Monate)**
 - keine kommunale Handhabe, sofern Sanierung tatsächlich stattfindet
 - kommunales Meldeportal und Erhebung durch ergänzende Begehung / Überprüfung

- **Spekulativer Wohnungsleerstand / Zweckentfremdung (z. B. Langzeitleerstand, sog. „Schrottimmobilien“, aber auch spekulativer Wohnungsleerstand im hochpreisigen Segment)**
 - zu sanktionierende Ordnungswidrigkeit (bei Vorliegen einer entsprechenden Verordnung)
 - kommunales Meldeportal und Erhebung durch ergänzende Begehung / Überprüfung

Bei der Erfassung der Leerstände kann der Blick „von außen“ durch eine sogenannte Inaugenscheinnahme nur ein erster Schritt sein, dem weitere (Kontaktaufnahme, Informationen zum Objekt, Prüfung der Leerstandsgründe etc.) folgen müssen. In Summe stellt eine solche regelmäßige Erhebung in Form einer Begehung, in Kombination mit den weiteren aufgeführten Methoden die effektivste, zugleich aber auch die aufwändigste und kostenintensivste, Variante dar.

Eine einfache Begehung ist aus den genannten Gründen wenig zielführend. Die Ermittlung von Leerständen über rein technische Ansätze (z. B. Verbrauchsdaten wie Stromzähler-Methode u. a.) hat sich in der Vergangenheit ebenfalls nicht bewährt.

Aus diesen Gründen sind viele Kommunen mittlerweile auf ein Meldesystem umgestiegen, welches in der Verwaltung entsprechend verankert ist und einen Kompromiss zwischen Effektivität und Kostenintensität darstellt.

Formen von Leerstandskatastern

- Plattform für leerstehende Angebote → Internetseite
- Digitale Meldestelle für Bürger / Vermieter → Leerstandsmelder

- Eigenständige Erhebung der Leerstände bzw. Verifikation der gemeldeten Leerstände → Leerstandskataster
- Wohnungsleerstand wird meist auch (wenn auch lückenhaft) durch immobilienwirtschaftliche Meldeportale angeboten → Immoscout u. a.

Beispiele für Leerstandskataster

- Plattform für (Gewerbe)Immobilien z. B.:
Mayen: <https://www.mayen.de/arbeiten-leben/stadtentwicklung-wirtschaft/leerstandskataster-innenstadt/>
Bad Münders: <https://bad-muender.de/wirtschaft/gewerbe/leerstandskataster.html>

- Digitale Meldestelle, z. B.:
Leerstandsmelder: <https://www.leerstandsmelder.de/>

- Verifikation der gemeldeten Leerstände, z. B.:
Leerstandskataster Freiburg: <https://www.freiburg.de/pb/1379970.html>

Umsetzungsaufwand

- Finanzieller Aufwand für Erstellung und Betrieb entsteht in unterschiedlichem Ausmaß in Form von:
 - Sach- und Programmierungskosten für Plattform, sofern Angebot auf städtischer Internetseite gehostet wird
 - Etwaige Lizenzgebühren für Nutzung einer etablierten Plattform (Leerstandsmelder.de zwar kostenlos, aber mit Bitte um Spende)
 - Personalkosten für Prüfung und Nachverfolgung von gemeldeten Stellen (= Pflege des Katasters) inkl. etwaiger Sanktionierung bzw. als Mittler zwischen Angebot und Nachfrage
 - Personalkosten bzw. Mittel zur Auftragsvergabe, sofern Leerstände mittels Begehung ermittelt werden sollen

- Organisatorischer und Zeitaufwand abhängig von:
 - Untersuchungsform:
 - öffentliche Plattform (gering) vs. Erhebung durch Begehung (hoch)
 - Räumliche Ausdehnung Untersuchungsgebiet:
 - kleinräumig, z. B. historisches Fünfeck (gering) vs. Gesamtstadt (hoch)
 - Untersuchungsrythmus:
 - mehrfährig/jährlich (gering) vs. monatlich (hoch)

Darüber hinaus liegen dem Amt für Statistik und Stadtforschung für die Landeshauptstadt Wiesbaden folgende Daten vor:

	31.12. 2020	31.12. 2019	31.12. 2018	31.12. 2017
Wohnungen				
Insgesamt	143 149	142 571	142 005	141 508
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	+ 578	+ 566	+ 497	+ 371
Wohnungen in Wohngebäuden	137 244	136 705	136 160	135 860
darunter				
in Ein- und Zweifamilienhäusern	30 670	30 552	30 507	30 490
<i>Anteil</i>	22,3 %	22,3 %	22,4 %	22,4 %
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	5 905	5 866	5 845	5 648
Wohnungen mit ...				
1 Raum	5 432	5 364	5 232	5 130
2 Räumen	16 986	16 773	16 703	16 604
3 Räumen	41 250	41 178	41 048	40 915
4 Räumen	39 457	39 414	39 308	39 233
5 und mehr Räumen	40 024	39 842	39 714	39 626
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m ²)	83,9	83,8	83,8	83,7
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (m ²)	41,2	41,0	40,9	40,8
In den letzten 5 Jahren fertiggestellte Wohnungen				
absolut	2 829	2 719	2 875	2 591
<i>in %</i>	2,0 %	1,9 %	2,0 %	1,8 %
Wohngebäude				
Insgesamt	39 218	39 069	38 982	38 940
<i>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</i>	+ 149	+ 87	+ 42	+ 43
Wohngebäude mit ...				
1 Wohnung	19 790	19 648	19 615	19 606
2 Wohnungen	5 440	5 452	5 446	5 442
3 und mehr Wohnungen	13 988	13 969	13 921	13 892
<i>Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	64,3 %	64,2 %	64,3 %	64,3 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Für das Segment des Bestands an öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Eigentümer- und Leerstandsquote:

	2020	2019	2018	2017
Öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand				
Sozialmietwohnungen gesamt	8 722	9 182	9 810	10 140
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	- 460	- 628	- 330	- 556
Anteil an den gesamten Wohnungen im Bestand	6,1 %	6,4 %	6,9 %	7,2 %
Eigentümerquote				
Insgesamt	23,7 %	23,7 %	23,7 %	23,8 %
Leerstandsquote				
Insgesamt	...	1,7 %	1,8 %	1,7 %

Quellen: Amt für Soziale Arbeit, Katasteramt / RIS, Bestandsdatensatz 'Einwohnerwesen' (Zuordnungsverfahren auf Grundlage des Einwohnerregisters), Empirica

Ergänzend hierzu wird vom Amt für Stadtforschung und Statistik auf die Ergebnisse von Empirica 2019 verwiesen:

Marktaktiver Leerstand 2019 (veröffentlicht: Dezember 2020)					
CBRE-empirica-Leerstandsindex					
ID	Bundesland/Region	Leerstand		Leerstandsindex	
		Quote	Wohnungen	(D=100)	(2009=100)
1	Schleswig-Holstein	2,5%	15.900	90	85
2	Hamburg	0,5%	3.500	17	47
3	Niedersachsen	3,3%	49.300	116	86
4	Bremen	2,7%	6.100	96	79
5	Nordrhein-Westfalen	3,0%	146.500	106	83
6	Hessen	1,8%	25.200	63	63
7	Rheinland-Pfalz	3,0%	22.800	108	86
8	Baden-Württemberg	1,4%	34.300	49	61
9	Bayern	1,3%	37.300	45	60
10	Saarland	4,3%	6.800	154	101
11	Berlin	0,8%	13.400	28	24
12	Brandenburg	4,7%	30.300	169	82
13	Mecklenburg-Vorpommern	4,8%	24.500	171	90
14	Sachsen	6,4%	97.400	230	83
15	Sachsen-Anhalt	7,8%	54.600	280	98
16	Thüringen	5,8%	34.800	209	107
	DEUTSCHLAND	2,8%	602.700	100	76
	West (ohne Berlin)	2,2%	347.700	78	75
	Ost (ohne Berlin)	6,1%	241.600	218	90

Copyright: Die Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „CBRE-empirica-Leerstandsindex“.

Marktaktiver Leerstand 2019 (veröffentlicht: Dezember 2020)					
CBRE-empirica-Leerstandsindex					
KKZ	Landkreis / kreisfreie Stadt	Leerstand		Leerstandsindex	
		Quote	Wohnungen	(D=100)	(2009=100)
6411	Darmstadt (KS)	0,4%	200	14	20
6412	Frankfurt am Main (KS)	0,2%	800	9	13
6413	Offenbach am Main (KS)	0,7%	300	25	24
6414	Wiesbaden (KS)	1,7%	1.800	62	71
7315	Mainz (KS)	0,7%	600	25	39

Copyright: Die Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „CBRE-empirica-Leerstandsindex“.

Das Dezernat IV führt zu den Durchgriffsrechten folgendes aus:

Da die Zweckentfremdungsverordnung von der Hessischen Landesregierung im Jahr 2004 aufgehoben wurde, ist die Eingriffsschwelle für die Bauaufsicht allein auf der Basis einer Gefahr für Leben und Gesundheit zu sehen. Das ist individuell zu prüfen. Grundsätzlich ist das Problem bei diesen „verwahrlosten Liegenschaften“, dass die Hürden durch Art. 14 GG sehr streng sind. Gegen Leerstand kann auf dieser Basis nicht vorgegangen werden.

Auch aus dem Paragrafen 177 BauGB lässt sich keine Rechtfertigung für ein bauordnungsrechtliches Handeln ableiten. § 177 braucht zusätzlich zur Gefahr für Leben und Gesundheit noch den städtebaulichen Missstand. Auch hier sind die grundgesetzlichen Hürden recht hoch gesetzt, zumal es sich um einen sehr großen Eingriff ins Eigentum handelt, der bei entsprechender wirtschaftlicher Schwäche des Eigentümers auch ein Übernahmeverlangen, also Ankauf der Liegenschaft durch die Stadt generiert. Dies sollte die Stadt vor Heranziehung des § 177 BauGB prüfen.

Im Übrigen wäre für ein entsprechendes Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot dann laut des Gesetzestextes die Gemeinde zuständig. Die Bauaufsicht hält aus den vorgenannten Gründen die Heranziehung des § 177 BauGB hierfür nicht für geboten.

Als zuständiger Aufsichtsratsvorsitzender der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GeWeGe und GWW kann ich in dieser Frage mitteilen, dass die Gesellschaften GeWeGe und GWW grundsätzlich leerstehende Wohnungen in ihrem Bestand haben. Ein Leerstand resultiert hierbei aus vielfältigen Gründen und mit unterschiedlichen Auswirkungen auf ein städtisches Leerstandskataster.

Es wird unterschieden zwischen dem „sonstigen Leerstand“ und dem „marktaktiven Leerstand“.

Der „sonstige Leerstand“ unterteilt sich wiederum in die folgend aufgeführten Positionen:

„Sonstiger Leerstand“

Abriss

Betrifft Wohnungen bei denen ein Abriss bevorsteht und bei welchem bisherige Mieterinnen und Mieter bereits mit einer Alternativwohnung versorgt wurden. Hierbei handelt es sich in der Regel um Restrukturierungen/Vorbereitungen für Neu- / Ersatzbebauungen.

Sanierung vorgesehen

Betrifft Wohnungen / ganze Gebäude, die grundlegend saniert werden sollen (Großsanierungen) und bei denen der bisherige Mieterinnen und Mieter bereits mit einer Alternativwohnung versorgt wurde.

Umsetzwohnung

Sind Wohnungen, die freigehalten werden, um Mieterinnen und Mieter, die wegen Abriss oder Sanierung ihre Wohnung verlassen müssen, eine Ausweichwohnung zur Verfügung stellen zu können.

Sanierung (laufende)

Betrifft Wohnungen, in denen aktuell grundlegende Sanierungsarbeiten durchgeführt werden und die deshalb nicht vermietbar sind.

Verkauf

Betrifft Wohnungen in Objekten welche verkauft werden sollen und aus unterschiedlichen Gründen frei werden.

Nicht vermietbar

Betrifft Wohnungen, die aufgrund ihres aktuellen Zustandes nicht vermietbar sind.

Die vorgenannten Leerstände können aufgrund der Bautätigkeit bzw. Vertriebstätigkeit nicht vermieden werden. Grundsätzlich sind die Gesellschaften bestrebt, diese Leerstände auf ein absolut notwendiges Minimum zu reduzieren. Einerseits um die Wiesbadener Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, andererseits um die damit verbundenen Mietausfälle zu reduzieren.

Von einer Aufnahme der oben genannten Leerstände in das Leerstandskataster sollte abgesehen werden, da dieser Wohnraum zur Vermietung nur temporär nicht zur Verfügung steht.

„Marktaktiver Leerstand“

Anders ist dies bei dem „marktaktiven Leerstand“. Hier wird unterschieden zwischen „Mieterwechsel“ und „Modernisierung“, je nachdem, ob zwischen dem Auszug des Vormieters und dem Einzug des Nachmieters noch Arbeiten in der betreffenden Wohnung durchgeführt werden müssen, um die Wohnung auf einen aktuellen Stand der Technik zu bringen.

Dieser „marktaktive Leerstand“ wäre zur Aufnahme in das Leerstandskataster geeigneter.

Im Zeitraum zwischen 01.01.2019 und 30.06.2021 kamen die Gesellschaften GeWeGe und GWW auf einen marktaktiven Leerstand von insgesamt rund 0,9%:

	GWW			GeWeGe			GWW / GeWeGe		
	Leerstand	Bestand	Quote	Leerstand	Bestand	Quote	Leerstand	Bestand	Quote
Q1 2019	57	9.131	0,62%	32	3.809	0,84%	89	12.940	0,69%
Q2 2019	52	9.291	0,56%	31	3.809	0,81%	83	13.100	0,63%
Q3 2019	61	9.344	0,65%	28	3.809	0,74%	89	13.153	0,68%
Q4 2019	64	9.344	0,68%	31	3.804	0,81%	95	13.143	0,72%
Q1 2020	64	9.343	0,69%	36	3.804	0,95%	100	13.147	0,76%
Q2 2020	60	9.399	0,64%	35	3.794	0,92%	95	13.193	0,72%
Q3 2020	66	9.213	0,72%	43	3.794	1,13%	109	13.007	0,84%
Q4 2020	146	9.355	1,56%	40	3.788	1,06%	186	13.143	1,42%
Q1 2021	178	9.343	1,91%	42	3.787	1,11%	220	13.130	1,68%
Q2 2021	102	9.340	1,09%	48	3.787	1,27%	150	13.127	1,14%
max			1,91%			1,27%			1,68%
min			0,56%			0,74%			0,63%
Durchschn.			0,91%			0,96%			0,93%

Die hohen Werte im 4. Quartal 2020 und 1. Quartal 2021 lagen im Wesentlichen an einer Vielzahl von Neubaufertigstellungen bei der Gesellschaft GWW, da nicht alle Wohnungen gleichzeitig vermietet werden konnten.

Aus organisatorischen Gründen erfolgen die Vermietungen sukzessive. Bei einer zeitlich konzentrierten Vermietung besteht die Gefahr, dass die einzelnen Mieterhaushalte sich bei ihren Einzügen gegenseitig behindern und hieraus schon erste Unstimmigkeiten in der neuen Hausgemeinschaft entstehen. Zudem mussten wegen der geltenden Corona bedingten Einschränkungen die Bezüge zeitlich gestreckt werden.

Die Leerstandszahlen der Gesellschaften GWW und GeWeGe sind bereits seit längerem Bestandteil der quartalsweisen Berichterstattung an die Kämmerei bzw. an den Aufsichtsrat der jeweiligen Gesellschaft.

Abschließend kommen wir deshalb dezernatsübergreifend zu dem Ergebnis, dass mit Blick auf die aktuellen Voraussetzungen und vor allem aufgrund der fehlenden Durchgriffsmöglichkeiten der potentielle Aufwand für ein fundiertes Leerstandskataster und kommunales Leerstandsmanagement in keinem Verhältnis zum Nutzen steht.

