

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2019/2364-R6
Federführend: 6 Baureferat		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	23.04.2019
		Referent:	Beese Thomas
Leerstandsberatung			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
08.05.2019	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Vorgang

Wohnungsl Leerstand ist zunächst einmal ein normaler Vorgang. Wohnungen stehen für einige Tage, Wochen oder Monate leer, wenn ein Bewohnerwechsel ansteht. Eine Leerstandsquote von 2 % gilt als normal, um überhaupt die Beweglichkeit auf dem Wohnungsmarkt erhalten zu können.

Es gibt aber natürlich auch Fälle von längerfristigem Wohnungsl Leerstand, welche sehr vielfältige Ursachen haben können. In dieser Vorlage geht es um längerfristigen Wohnungsl Leerstand und die Möglichkeiten, diesen im Interesse des Wohnungsmarktes zu vermindern bzw. zu vermeiden.

Ursachen für Wohnungsl Leerstand

Der Immobilienmarkt kennt vielfältige Ursachen für Wohnungsl Leerstand. Da ist z. B. das Lebensalter der Eigentümerin oder des Eigentümers. Sehr alte Menschen, die in einer Immobilie wohnen, zugleich aber in hohem Alter eine weitere Immobilie ererbt haben, können überfordert sein, sich um diese zweite Immobilie zu kümmern. Häufig sind alte Menschen im Krankenhaus, in Rehabilitationseinrichtungen oder in Pflegeeinrichtungen, wollen aber gerne wieder in ihre eigene Wohnung zurückkehren. Die Angehörigen respektieren diesen Wunsch und belassen die Wohnung in einem jederzeit rückkehrfähigen Zustand. Schließlich kommt beim Thema Lebensalter noch hinzu, dass Menschen, die bereit wären, zu investieren, nicht ohne weiteres Darlehen von Banken bekommen.

Weitere typische Leerstandsgründe ergeben sich aus vielköpfigen Erbengemeinschaften, welche sich nicht über den weiteren Umgang mit einer gemeinsam ererbten Immobilie einigen können.

Nur wenige Leerstände dürften durch gezielte Spekulation zu erklären sein. Schließlich verdient im Augenblick ein Eigentümer mit einer vermieteten Wohnung problemlos Geld.

Bei frisch sanierten Wohnungen, die dennoch leer stehen, kommt noch der Fall der Eigennutzungsabsicht hinzu.

Aktivitäten der Stadtverwaltung

Die Aufgabe des Leerstandsmanagements wird innerhalb von satzungsmäßig festgesetzten Sanierungsgebieten durch die Stadtsanierung wahrgenommen. Hier besteht durch die vorliegenden Erkenntnisse der Vorbereitenden Untersuchung auch eine detaillierte Datengrundlage über den baulichen Zustand, Leerstände, die üblichen Mieten und die Eigentümersituation. Diese komfortable Arbeitsgrundlage, um gezielt ins Gespräch mit Eigentümern zu kommen, besteht allerdings auch nur innerhalb der Sanierungsgebiete.

Des Weiteren ist die Stadtverwaltung im Zuge der Liste der gefährdeten Baudenkmäler aktiv und erfolgreich tätig.

Sollte der Stadtrat eine Zweckentfremdungssatzung beschließen, werden weitere Leerstände in den Blick der Stadtverwaltung kommen, weil auch längerfristiger Leerstand unter die Zweckentfremdungstatbestände fallen wird.

Generell gilt, dass es sich bei Leerstandsmanagement um keine kommunale Pflichtaufgabe handelt. Entsprechend stellt die Stadt Bamberg über die genannten Fallgestaltungen hinaus keine weiteren personellen Ressourcen zur Verfügung. Es muss auch gesehen werden, dass bei den beiden häufigsten Leerstandsgründen (Bewohner im Krankenhaus oder Pflegeheim sowie uneinige Erbgemeinschaft) die privaten Probleme der Betroffenen ohnehin schon sehr groß sind. Wenn sich die öffentliche Hand hier in private Probleme hineinzudrängen begäbe, wäre der Unmut groß und der Erfolg gering.

Antrag der GAL-Stadtratsfraktion

Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 15.05.2018 (siehe Anlage 3) wurde vom Herrn Oberbürgermeister zunächst mit Schreiben vom 03.07.2018 (siehe Anlage 1) beantwortet. Mit Email vom 11.10.2018 trug Frau Laaser ergänzende Punkte vor.

Zum einen fragt Frau Laaser, wie die Leerstandsquote von 1,5% für die Stadt Bamberg ermittelt werde. Nach der Mitteilung des Konversionsamtes, Statistikstelle, weist der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2017 insgesamt 42.902 Wohneinheiten und rund 42.300 Haushalte in Bamberg, mithin eine Differenz von rund 1,5 %, aus.

Hinsichtlich des von Frau Laaser in der Kleberstraße als exemplarischer Fall eines Leerstandes benannten Gebäudes ist darauf hinzuweisen, dass in diesem Falle auch eine - neu zu schaffende - städtische Stelle keinen Wohnraum schaffen könnte: Es handelt sich dabei um einen jahrelang in einem Sanierungsgebiet befunden Leerstand. Die Stadtsanierung hatte zudem intensiven Kontakt mit den Eigentümern, um hier eine Sanierung auf den Weg zu bringen. Auch eine Objektbegehung durch den heutigen Baureferenten hat seinerzeit stattgefunden. Die Eigentümer haben es jedoch strikt vorgezogen, weiter in einem unsanierten Haus zu wohnen. Sie wohnen auch heute noch dort. Ein Leerstand liegt nicht vor. Trotz hohen städtischen Engagements ist eine Sanierung gegen den Willen der Eigentümer nicht möglich gewesen. Dies unterstreicht die Problematik eines wenig ertragreichen Aufwand-Ertrags-Verhältnisses.

Weiterhin trägt Frau Laaser vor, dass sie kein Verständnis habe, dass die Stadt Bamberg nicht bereit sei, zumindest eine Teilzeitstelle für diese Aufgabe zu schaffen. Wie ausgeführt handelt es sich nicht um eine – vordringlich zu erfüllende – Pflichtaufgabe. Zudem stellt sich die Frage nach dem Verhältnis von Aufwand und Ertrag, der nach den geschilderten Annahmen und Erfahrungen der Verwaltung negativ zu bewerten ist. Auch ist nicht ersichtlich, wie die Stelle gegenfinanziert werden könnte, der Antrag selbst enthält keinen, nach der Stadtrats-Geschäftsordnung vorgesehenen, Finanzierungsvorschlag.

Hinsichtlich des Programms der Städtebauförderung „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“, liegt eine Antwort des Baureferates vom 07.06.2018 (Anlage 2) vor. Darauf aufbauend gab es weitere Korrespondenz und persönliche Gespräche zwischen Frau Laaser und dem Baureferenten. Zudem hat das Baureferat Kontakt mit den Verantwortlichen im Ministerium aufgenommen, um über die Umsetzungsprobleme im Zusammenhang mit einer bevorzugten Anwendung des Programms im ländlichen Raum zu sprechen. Von Seiten des Ministeriums wurde mitgeteilt, dass das Programm von vornherein für den ländlichen Raum gedacht gewesen sei und faktisch auch nur auf dem Land greife. Keine größere Stadt habe

einen Antrag gestellt. Städte dürften zwar Anträge stellen, aber die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Programms seien dort in der Regel auf Grund der hohen Mieten und der geringen Leerstände nicht gegeben. Entscheidend sei, dass überhaupt eine geeignete Immobilie greifbar ist. Frau Laaser wurde über dieses Ergebnis im Sommer 2018 mündlich informiert.

Dem Wunsch Frau Laasers entsprechend erfolgt hiermit eine Behandlung im Bau- und Werksenat.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt die Sitzungsvorlage zur Kenntnis.
2. Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 15.05.2018 ist geschäftsordnungsmäßig behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Anlage 1: Schreiben Herr Oberbürgermeister vom 03.07.2018

Anlage 2: Mail des Baureferenten vom 07.06.2018

Anlage 3: Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 15.05.2018

Verteiler:

1/11

1/15

61

Andreas Starke
Oberbürgermeister
Bezirkstagsvizepräsident

I. Schreiben an:

GAL-Stadtratsfraktion
Grüner Markt 7
96047 Bamberg

Ihr Ansprechpartner:

Peter Lutz
Heinrichsdamm 1
96047 Bamberg
Telefon (0951) 87-4000
Telefax (0951) 87-1965
E-Mail: peter.lutz@
stadt.bamberg.de

oberbuergemeister@
stadt.bamberg.de
www.bamberg.de

03.07.2018 St-Lu/Me

Leerstandsberatung gegen Wohnraummangel

Anlage: Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 15.05.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

ihr Antrag vom 15.05.2018, mit dem Ziel der Einrichtung einer Stelle zum aktiven Leerstandsmanagement in der Stadt Bamberg, wurde durch die Verwaltung mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Der Bamberger Wohnungsmarkt darf als angespannt bezeichnet werden. Die Leerstandsquote beträgt in Bamberg derzeit unter 1,5%, was deutlich unter der empfohlenen Quote für notwendige Sanierung, etc. von ca. 3 Prozent liegt. Dies bedeutet, dass aktuell der Bamberger Wohnungsmarkt praktisch fast alle Angebote aufnimmt. Einen Vermietungswillen unterstellt, kann daher derzeit fast jeder Wohnraum auf dem Markt platziert werden. Wohnungen stehen momentan in Bamberg insbesondere dann „leer“, wenn entweder gerade eine Nutzungsänderung stattgefunden hat, eine Sanierung geplant ist bzw. gerade durchgeführt wird oder ein Mieterwechsel stattfindet.
2. Im Rahmen der Städtebauförderung in Bayern wurde das Programm „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ aufgelegt. Zuständig hierfür ist die Regierung von Oberfranken. Gefördert werden Inwertsetzungen von vorhandenen, leer stehenden Gebäuden. Der Fördersatz beträgt bis zu 90 Prozent, wenn dort Flüchtlinge untergebracht werden. Dieses Programm findet insbesondere im Bereich Nord-Ost-

Oberfrankens weite Verbreitung, weil hier, zusammenhängend mit einer beobachtbaren demografischen Entwicklung, tatsächlich signifikante Leerstände vorhanden sind.

3. Dies entspricht allerdings nicht der Situation in der Stadt Bamberg. Hier beschränkt sich der Leerstand auf eine geringe Anzahl von Objekten. An diesem Umstand könnte auch eine neu eingerichtete Stelle für „Leerstandsmanagement“ praktisch nichts ändern. Daher stellt sich bereits grundsätzlich die Frage der Relation zwischen Aufwand und Ertrag einer solchen Stelle. Diese zusätzliche Aufgabe, kann auch nicht von einer bereits vorhandenen Stelle mit übernommen werden, so dass in jedem Fall eine Stellenmehrung erforderlich würde. Dies würde zudem dem Ansatz der Haushaltskonsolidierung im Personalkostenbereich widersprechen.
4. Darüber hinaus würde es sich bei der Schaffung einer zuständigen Verwaltungsstelle um eine freiwillige Aufgabe handeln. Die Regierung von Oberfranken hat mit Schreiben vom 29.03.2018 die rechtsaufsichtliche Genehmigung der Haushaltssatzung für die Stadt Bamberg erteilt. Zur Würdigung des Gesamthaushalts wurde ausgeführt, dass die angespannte Finanzsituation der Stadt ein striktes Gegensteuern durch Konsolidierungsmaßnahmen erfordere. Deswegen wurde unter den Ziffern 3 und 4 die Auflage erteilt, zusätzliche freiwillige Leistungen nicht zu veranschlagen und das Haushaltskonsolidierungskonzept weiter zu verfolgen. Im Übrigen wird der Hinweis gegeben, dass der Antrag entgegen § 31 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Bamberg keinen Deckungsvorschlag aufweist.

Um die Bürgerinnen und Bürger über das Förderprogramm der Regierung von Oberfranken „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ aufmerksam zu machen, soll eine entsprechende Information in einem der nächsten Rathaus-Journale erscheinen.

Damit sehe ich den Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 15.05.2018 als behandelt an.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Starke
Oberbürgermeister

II. In Kopie:

**CSU-Stadtratsfraktion
SPD-Stadtratsfraktion
BA-Stadtratsfraktion
BBB-Stadtratsfraktion
Ausschussgemeinschaft**

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. In Kopie:

Amt 10 / Sitzungsdienst

IV. In Kopie:

Amt 10 / Pressestelle

Mit der Bitte um Veröffentlichung eines Hinweises auf das Förderprogramm der Regierung von Oberfranken „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ im Rathausjournal zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

V. Zustellen:

VI. Amt 11 - zum Vorgang

Bamberg, 03.07.2018

Andreas Starke
Oberbürgermeister

Tümpner, Anja

Von: Baureferat Stadt Bamberg
Gesendet: Donnerstag, 7. Juni 2018 13:18
An: 'Kiki Laaser'
Cc: 'Veit Bergmann'; Metzner, Wolfgang; Edling, Susanne; Börner, Julia; Pressestelle Stadt Bamberg; Marek, Jennifer; Hinterstein, Christian; Engert, Heike; Finanzreferat; Wirtschaftsreferat; Lange Dr., Christian; Seyfert, Carolin; Haupt, Ralf; Haderlein, Monika; Edling, Susanne; Börner, Julia; Betz, Claudia; Tümpner, Anja; Reinhardt, Claus; Siebenhaar, Ulrike
Betreff: WG: Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen

Sehr geehrte Frau Laaser;

es handelt sich hier nicht wirklich um ein eigenständiges neues Programm. Vielmehr ist es die klassische Städtebauförderung für rentierliche Maßnahmen mit folgenden (teilweise) neuen Elementen:

1. Das Förderobjekt muss nicht in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.
2. Die Mieter müssen anerkannte Flüchtlinge sein.
3. Um der/dem Eigentümer/in einen erhöhten Anreiz im Hinblick auf diese Zielgruppe zu geben, darf mit kürzeren Abschreibungszeiten, als den sonst üblichen 100 Jahren gerechnet werden.

Die Idee aus leerstehenden Gebäuden einerseits und Flüchtlingszustrom andererseits eine „Win-Win-Situation“ zu schaffen, ist redlich und liegt auf der Hand.

Allerdings enthält das von Ihnen verlinkte Faltblatt zugleich auch die Antwort, warum solche Projekte in Bamberg bislang nicht angepackt worden sind und wohl auch nie angepackt werden werden: „ortsübliche Vergleichsmiete“ steht in dem Rechenbeispiel. Hier ist bei einem frisch sanierten Gebäude eine Neubaumiete anzusetzen. Das wären in Bamberg ca. 12 Euro/m². Dem Baureferat ist es in der Vergangenheit immer wieder gelungen, diesen Wert runterzuverhandeln auf 9 bis 10 Euro/m².

Problem 1: Welcher frisch anerkannte Flüchtling kann sich diese Miete leisten?
 Problem 2: Setzen Sie diese Miete in das Rechenbeispiel in das Faltblatt ein, ergibt sich eine Förderhöhe von 0,00 Euro. Worin besteht also der Anreiz?
 Problem 3: Die Förderung muss so gerechnet werden, dass kein Gewinn verbleibt, sondern die Rechnung auf 0 ausgeht. Worin besteht also der Anreiz?

Das Programm kann in dieser Form nur im ländlichen Raum greifen und nicht in Schwarmstädten. Und auch im ländlichen Raum in der Regel nur, wenn die öffentliche Hand selbst tätig wird.

Hinzu kommt: Es gibt ganz typische Fallgestaltungen, warum Häuser leer stehen. Das sind insbesondere die Fälle Lebensalter an sich, Lebensalter und Kreditwürdigkeit, Lebensalter und Gesundheitszustand, Erbgemeinschaft und Spekulation. Bei saniertem Leerstand kommt noch der Fall Eigennutzungsabsicht hinzu.

Wenn bei diesen Fallgestaltungen mit der Perspektive „Sanieren, kinderloses Beamtenpaar als Mieter nehmen, 12 Euro verlangen, Gewinn machen“ schon nicht investiert wird, wieso sollte plötzlich jemand mit der Perspektive „Sanieren, keine Förderung erhalten, anerkannten Flüchtling als Mieter nehmen, verminderte Miete verlangen, keinen Gewinn machen“ eine Sanierung anpacken?

Allerdings werde ich die Programminitiatoren ohnehin in den nächsten Wochen in anderer Angelegenheit treffen. Natürlich werde ich die Gelegenheit nutzen, um die dargestellten Umsetzungsprobleme zu thematisieren.

Hinsichtlich des vorliegenden Antrages lassen Sie mich bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der Antrag eine freiwillige Leistung zum Inhalt hat, der Beschlusslage zur Haushaltskonsolidierung zuwider läuft und der Antrag keinen Deckungsvorschlag enthält.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Beese
Berufsmäßiger Stadtrat
Technischer Werkleiter
Stadt Bamberg
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg
Telefon #49 951 871602
Fax #49 951 871954
Mail baureferat@stadt.bamberg.de
Web www.bamberg.de

Diese Email enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Empfänger sind oder diese Email irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und löschen Sie die Email. Die unbefugte Nutzung, das unerlaubte Kopieren, sowie die unbefugte Weiterleitung dieser Email sind verboten.



16.05.18

Anlage 3
GAL

Stadtratsfraktion

GAL-Fraktionsbüro Grüner Markt 7 96047 Bamberg

Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Rathaus Maxplatz
96047 Bamberg

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB

16. Mai 2018

ALB	Stadt Bamberg	bR
WLE	Baureferat	SIN
JF61	17. Mai 2018	ZdA
JF62		Antw schr
WV	G1 G2 G4 GR	6

Dringlichkeit fehlt

Bamberg, 15. Mai 2018

Antrag

Leerstandsberatung gegen Wohnraummangel

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

immer wieder fallen im Stadtgebiet leer stehende Wohnhäuser und Wohnungen auf, machen Bürger*innen auf solche aufmerksam, oder es ist allgemein bekannt und offensichtlich, dass ein renovierungsbedürftiges Gebäude lange Zeit vor sich hin verfällt.

Oftmals sind die Problemlagen dahinter vielfältig. Der eine Besitzer kann eventuell die Sanierungskosten nicht tragen oder traut sich eine Finanzierung nicht zu. Oder es werden Probleme mit dem Denkmalschutz vermutet. Eine andere Eigentümerin befürchtet bei Vermietung einer Wohnung in ihrem Haus Ärger und lässt diese lieber leer stehen.

Angesichts des drastischen Wohnraummangels halten wir es für geboten, auf die Eigentümer*innen von leer stehendem Wohnraum gezielt zuzugehen und diesen eine Beratung anzubieten, wie sie den Wohnraum wieder nutzbar machen können.

Wir stellen deshalb folgenden **Antrag**:

Die Stadtverwaltung legt ein Konzept vor, wonach mit allen Eigentümer*innen von leer stehendem Wohnraum Kontakt aufgenommen, die Gründe für den Leerstand eruiert und nach Unterstützungsmöglichkeiten gesucht wird, wie der Wohnraum nutzbar gemacht werden kann.

Es gibt eine zuständige Stelle in der Verwaltung, an die leer stehender Wohnraum gemeldet werden kann. Diese Stelle soll von der Pressestelle aktiv unterstützt werden und mit den anderen Stellen, die mit dem Thema betraut sind, eng zusammenarbeiten.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Christiane Laaser