

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2019/2364-R6</b>
Federführend: 6 Baureferat		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	23.04.2019
		Referent:	Beese Thomas
<b>Leerstandsberatung</b>			
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

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	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