

FB4
Geschäftsführung des Stadtplanungsausschusses

Anfragen der Ratsfraktion Die Linke anlässlich der Sitzung des Stadtplanungsausschusses der Stadt Lüdenscheid am 01.09.2021.

Anfrage Wohnungsleerstand

Begründung:

Lt. dem Handlungskonzept Wohnen sind ca. 7.400 Haushalte (21%) in Lüdenscheid auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Dem gegenüber stehen ca. 2000 Wohnungen, die der Sozialbindung unterliegen. Ein erster Schritt, den Mangel an Sozialwohnungen zu beheben, ist mit der Entwicklung des Quartiers „Wiesenstraße“ gemacht.

Aber, wie man an den Zahlen erkennen kann, ist das Defizit immer noch groß. Diese Defizite können durch die Sanierung und Renovierung, mit Hilfe von Landesmitteln, leer stehender Wohnungen ausgeglichen werden. So entsteht auch neuer sozialer Wohnungsraum.

Laut dem Wohnungsmarktprofil der NRW.Bank von 2019 ist der Leerstand in Lüdenscheid mit 5,3% ermittelt worden. Das ist weit über dem landesweiten Durchschnitt von 3,7%. Allerdings sind die Zahlen aus dem Jahr 2011.

Um den tatsächlichen Leerstand an Wohnungen zu ermitteln, bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen zur nächsten Sitzung des Rates oder des Stadtplanungsausschusses.

Anfrage:

- 1. Wie hoch ist der derzeitige Leerstand insgesamt?*
- 2. Wie hoch ist der Leerstand bei den in Lüdenscheid agierenden Wohnungsbaugesellschaften?*
- 3. Wie lange stehen bei den Wohnungsgesellschaften die Wohnungen leer?*
- 4. Wie groß sind die leerstehenden Wohnungen – Zimmerzahl und Wohnfläche?*
- 5. Aus welchen Gründen stehen die Wohnungen leer – einzeln nach Wohnungsbaugesellschaften aufführen?*
- 6. Wie hoch ist der Anteil der nicht mehr sanierfähigen Wohnungen – einzeln nach Wohnungsbaugesellschaften aufführen?*
- 7. Welche Maßnahmen werden getroffen, um den Leerstand zu verringern?*
- 8. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Stadtverwaltung gegen längerfristigen Leerstand vorzugehen?*

Beantwortung:

Anmerkungen zur Begründung:

Die beschriebenen Angebots- und nachfrageseitigen Indikatoren (hier: Nachfrage nach preiswertem Wohnraum vs. Sozialwohnungen) stehen in keinem direkten Verhältnis. Als „preiswerter“ bzw. „preisgünstiger“ Wohnraum ist derjenige zu verstehen, der sich unter Berücksichtigung des allgemeinen Mietniveaus in Bezug auf die Kaltmiete je Quadratmeter im unteren Preisdrittel aller Wohnungen in der Stadt befindet. D.h., dass preiswerter Wohnraum insbesondere auch durch den freifinanzierten Wohnungsmarkt (zurzeit ausreichend) abgedeckt ist. Hierzu heißt es im Handlungskonzept Wohnen: „Die Gegenüberstellung von Nachfrage nach preiswertem Wohnraum und dem Angebot, das sich zusammensetzt aus ca. einem Drittel des freifinanzierten Mietwohnungsbestands und dem aktuellen Bestand an rd. 2.370 mietpreisgebundenen Wohnungen, zeigt für die jüngere Vergangenheit eine ausgeglichene Situation und damit keine Versorgungsengpässe für einkommensschwache Haushalte“ (empirica/Stadt Lüdenscheid 2016: 90). Eine dem HKW nachgelagerte Untersuchung seitens

empirica in 2019 ergab zudem, dass ca. 13 % aller freifinanzierten Wohnungen in Lüdenscheid im Rahmen der damaligen Bewilligungsmiete für geförderte Wohnungen liegen. Dies sei im Verhältnis zu anderen NRW-Kommunen ein sehr hoher Anteil und deutet auf eine entspannte Marktlage hin.

Als „preisgebundener“ Wohnraum ist wiederum derjenige zu verstehen, der einer konkreten Mietpreisbindung im Rahmen der Wohnraumförderung unterliegt. Dieser kann gem. des obigen Zitates als Teil des gesamten preiswerten Segments gesehen werden. Auch hier herrscht lt. Aussagen des FD 50.1 (Soziale Leistungen) eine entspannte Marktlage vor.

Laut aktuellem Wohnungsmarktprofil der NRW.BANK liegt die Anzahl preisgebundener Wohnungen in Lüdenscheid derzeit bei über 2.500.

Die im Wohnungsmarktprofil angegebene Leerstandquote beruht auf der Fortschreibung von Daten aus dem Mikrozensus 2011 und spiegelt wahrscheinlich nicht die aktuellen Verhältnisse wieder.

Zu 1.:

Die Bestimmung einer Leerstandquote stellt für viele Kommunen eine Herausforderung dar. Zur Ermittlung wäre eine umfangreiche Untersuchung notwendig.

In verschiedenen Foren zur Wohnungsmarktbeobachtung wird u.a. die sog. Stromzählermethode genannt, bei der (stark vereinfacht) die Inaktivität von den bei lokalen Großversorgern (Stadtwerke Lüdenscheid) registrierten Stromzählern in einem bestimmten Zeitraum bemessen wird. Die Methodik ist jedoch umstritten, da sie aufgrund verschiedenster Faktoren ebenfalls zu Ungenauigkeiten neigt und maximal eine überschlägige Momentaufnahme widerspiegelt. So werden beispielsweise marktübliche Fluktuationsleerstände miteinberechnet. Als mögliche Alternative kommt eine Abfrage bei den Bestandshaltern in Frage. Aufgrund des großen Anteils an Wohnungen, die durch Privatpersonen vermietet werden, wäre eine solche Befragung mit hohem Ressourceneinsatz verbunden.

Zu 2.-7.:

Im Rahmen von Interviews, die 2019 seitens FD 61 mit den Geschäftsführenden der größten Bestandshalter geführt wurden, wurden der Verwaltung Leerstandquoten von 1% - 3% innerhalb derer Bestände genannt. Diese seien überwiegend als marktüblicher Fluktuationsleerstand zu sehen.

Als Hauptgründe für die Leerstände wurden insbesondere veraltete Wohnungszuschnitte bzw. -größen genannt, die modernen Wohnansprüchen nicht mehr genügen und am lokalen Wohnungsmarkt eine geringe Nachfrage haben.

Grundsätzlich sind die Fragen 2-7 jedoch durch die Bestandshalter selbst oder im Rahmen einer Abfrage bei jenen zu beantworten. Die Wohnungsunternehmen sind unter Berücksichtigung des Datenschutzes nicht dazu verpflichtet, die abgefragten Angaben zu ihren Wohnungsleerständen zu machen.

Zu 8.:

Grundsätzlich haben nordrhein-westfälische Kommunen die Möglichkeit auf Grundlage der Zweckentfremdungsverordnung (ZweVO) und des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (Wohnungsgesetz-WoG) sog. Zweckentfremdungsverbote zu erlassen. Dies erfolgt in der Praxis jedoch hauptsächlich in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten und einem hohen Ansiedlungsdruck (z.B. Köln oder Düsseldorf). Ein solches Verbot findet insbesondere dann Anwendung, wenn dringend benötigter dauerhafter Wohnraum beispielsweise für gewerbliche Zwecke umgenutzt wird (z.B. Büronutzungen oder Vermietung als Ferienwohnung). Diese Voraussetzungen sind in Lüdenscheid nur punktuell gegeben. Ein Erfordernis für Zweckentfremdungsverbote ist auf Grundlage der allgemeinen Marktlage nicht erkennbar.

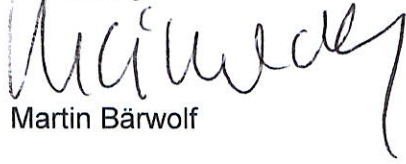
Aufgrund der eingeschränkten juristischen Handhabe unternimmt die Stadt verschiedene Bemühungen, die sich mittelbar auf den Leerstand in bestimmten Räumen auswirken. So

sind in diesem Zusammenhang beispielsweise die Maßnahmen der Städtebauförderung zu nennen, die sich positiv auf die Attraktivität der betroffenen Gebiete auswirken und so das Leerstandrisiko minimieren können. Auch der Einsatz von Vorkaufsrechten u.a. zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und die damit verbundene Entwicklung einzelner Teilräume, sowie die jüngsten Bestrebungen zur dauerhaften Umnutzung leerstehender Ladenlokale sind in diesem Kontext zu sehen.

Weiterhin erfolgt beispielsweise im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren eine wohlwollende Prüfung bei Nutzungsänderungsanträgen (z.B. Büro in Wohnung), sofern diese mit dem vorherrschenden Planungsrecht und Baugebietscharakter vereinbar sind.

Lüdenscheid, den 18.08.2021

Im Auftrag



Martin Bärwolf

pi, 19.08.21

RW, 19.8.21