

Stadtamt 61 41 (37 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Sicht- und Eingangsvermerk der Schriftführung	öffentlich/nichtöffentlich öffentlich	nichtöffentlich gemäß
---	--	-----------------------

Bezug (Beschluss, Anfrage Niederschrift Nr. ... vom ...) Anfrage in der 11. Sitzung des Rates am 27.08.2015, Vorlage Nr. 20152326
Bezeichnung der Vorlage Leerstehende Wohnungen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	akt. Beratung
Rat	12.11.2015	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Anlagen

Wortlaut

In der 11. Sitzung des Rates am 27.08.2015 wurden zum Tagesordnungspunkt 4.12 „Leerstehende Wohnungen“ verschiedene Fragen gestellt.

Zu den Fragen nimmt die Verwaltung nachfolgend Stellung.

1. Welche Informationen über leerstehende Gebäude und Wohnungen in Bochum gibt es?

Im Rahmen der **Zensuserhebung** wurde zum Stichtag 09.05.2011 ein Wohnungs-Leerstand von 3,7 % festgestellt.

Darüber hinaus werden in Bochum die Leerstände seit einigen Jahren - auch kleinräumig - nach der **Stromzählermethode** ermittelt.

Dabei wird unterstellt, dass ein Wohnungsleerstand dann anzunehmen ist, wenn im Netzsystem der Stadtwerke zum Stichtag (zuletzt 30.06.2015) ein Haushalt mit einem Lastprofil von weniger als 150 kWh geführt ist. Flurlicht- oder Allgemeinstromzähler werden nicht berücksichtigt. Eingerechnet sind zudem sogenannte „aktive Anlagen ohne Vertrag“. Das sind Anlagen, die zum Stichtag keinen aktiven Vertrag, sprich Mieter zugewiesen haben. In der Praxis sind diese Fälle nach Auskunft des Stromversorgers mittlerweile von untergeordneter Bedeutung, da in der Regel der Eigentümer/Vermieter in solche Vertragsverhältnisse vorübergehend einspringt. Für die Auswertung wurden alle Stromzähler des Versorgungsgebietes Bochum berücksichtigt, da im Netzsystem der Stadtwerke auch die fremdversorgten Stromzähler (z. B. „Yello“, „eon“) erfasst werden.

Stadtamt 61 41 (37 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aus Datenschutzgründen erhält die Verwaltung von der Stadtwerke Bochum keine Einzeldatensätze, sodass eine Identifizierung/ Zuordnung der einzelnen leerstehenden Wohnung nicht möglich ist.

Trotz gewisser methodischer Einschränkungen handelt es sich bei der Stromzähleranalyse um ein bewährtes Verfahren, welches viele Kommunen zur Leerstandsermittlung anwenden.

2. Wie hoch ist die Anzahl an leerstehenden Gebäuden?

Die Zahl der leerstehenden Gebäude kann aufgrund der verwendeten Erhebungsmethode (vgl. Frage 1) nicht beziffert werden.

3. Wie hoch ist die Anzahl an leerstehenden Wohnungen?

Der durch Stromzählerauswertung (vgl. Frage 1) ermittelte Wohnungsleerstand liegt im Stadtgebiet zum 30.06.2015 bei **knapp 9.400 Wohnungen**. Das entspricht einer Leerstandsquote von etwa 4,8 %.

4. Wie schätzt die Stadt Bochum den Zustand bei den leerstehenden Wohnungen ein?

Grundsätzlich liefert die Stromzählermethode nur Hinweise, ob eine Wohnung leer steht oder nicht, weitere qualitative Informationen über die Wohnung können dabei nicht erfasst werden.

5. Welche Überlegungen gibt es Seitens der Stadt diese Wohnungen wieder ihrem eigentlichen Zweck zuzuführen?

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen für die Dauer der Bindung den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Nach § 21 Abs. 2 Satz 1 WFNG NRW darf der Verfügungsberechtigte eine Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle länger als drei Monate leer stehen lassen. Eine solche Genehmigung wird nur in Ausnahmefällen z. B. zur Durchführung umfangreicher Renovierungen o. ä. erteilt. Die Einhaltung der Vorschrift wird durch die laufende Bestands- und Besatzungskontrolle nach § 25 WFNG NRW überwacht. Insofern ist im Bereich des geförderten Wohnungsbaues ein struktureller Leerstand für die in Bindung befindlichen Wohnungen nicht möglich.

Generell bzw. bezogen auf den **freifinanzierten Wohnungsmarkt** ist anzumerken, dass nicht jeder Leerstand für die Stadt problematisch ist, sondern in den meisten Fällen lediglich für den betroffenen Wohnungseigentümer betriebswirtschaftlich relevant sein dürfte.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist zudem ein gewisser Leerstand (Fluktuationsreserve für Mieterwechsel, Modernisierungen, u.ä.) als notwendig anzusehen – nach Expertenmeinung werden hierfür etwa 2-3 % Leerstand angesetzt.

Dennoch besteht generell die Gefahr, dass mit zunehmender Leerstandsdauer der Verfall einsetzt und am Ende eine verwahrloste oder sogenannte „Schrott- oder Problemimmobilie“ entstehen könnte, die ein Problem für das ganze Quartier darstellt. In Bochum werden deshalb auffällige und augenscheinlich verwahrloste bzw. leerstehende Immobilien in einem Verdachtsimmobilien-Kataster systematisch erfasst, ihre „Qualität“ bewertet und zusammen mit weiteren Informationen (Eigentümer, Grundstücksfläche, Art des Gebäudes etc.) vorgehalten. Die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten und Strategien sind so vielfältig wie die Problemlagen an sich und erfordern individuelle Lösungen. Hierzu wird auf entsprechende Vorlagen der Verwaltung verwiesen (z.B. Vorlage 20141311, im Haupt- und Finanzausschuss am 06.11.2014).

Stadtamt 61 41 (37 95)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Verwaltung liegen mit Ausnahme der im Verdachtsimmobilienkataster erfassten Gebäude keine Erkenntnisse über konkret leerstehende Gebäude bzw. Wohnungen vor. Darüber hinaus besteht seit der Aufhebung der Zweckentfremdungsverordnung derzeit keine Rechtsgrundlage, aufgrund derer ein Eigentümer dazu veranlasst werden kann, solche Wohnungen wieder ihrer Bestimmung zuzuführen.

6. Welche Möglichkeiten gibt es für die Stadt, der Spekulation und Preistreiberei mit den Wohnimmobilien entgegen zu wirken?

Der Verwaltung sind keine Mittel an die Hand gegeben um mit öffentlichem Recht gegen eine Mietpreisüberhöhung vorzugehen. Dies wäre nur nach den Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes möglich. Hier regelt § 5, wann eine Mietpreisüberhöhung eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die verfolgt und mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Danach handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Wohnraum unangemessen hohe Entgelte fordert. Gleichzeitig wird geregelt, wann eine solche Unangemessenheit gegeben ist. Dies ist dann der Fall, wenn die geforderten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete, wie sie sich aus dem geltenden Mietspiegel ergibt, um mehr als 20 % überschreitet und gleichzeitig mit einer solchen Forderung eine Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen vorliegt. Dies ist dann der Fall, wenn der örtliche Wohnungsmarkt als angespannt anzusehen ist.

Dies ist zumindest derzeit (bzw. seit vielen Jahren) in Bochum nicht der Fall. Laut jährlicher Befragung der Bochumer Wohnungsmarktakteure („Wohnungsmarktbarometer“) ist der Bochumer Wohnungsmarkt als ausgeglichen anzusehen. Bei einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ist ein Wohnungssuchender nicht gezwungen, ein überteuertes Wohnungsangebot anzunehmen um wohnungsmäßig versorgt zu sein, da er auf preiswertere angebotenen Wohnraum ausweichen kann. Die Anwendung des Wirtschaftsstrafgesetzes ist daher aktuell nicht möglich.