

## A N T R A G

gemäß § 9 der Geschäftsordnung für den Rat der Universitätsstadt Siegen  
und seine Ausschüsse

Antragsteller/in	Volt- Fraktion
Eingang	11.02.2021
Federführend	GB 4, Abt. 4/5

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen  
und Liegenschaften

11.03.2021

Betreff:

Erstellung einer Bestandsanalyse von Leerstand (Privateigentum und Gewerbe)  
- Antrag der Volt-Fraktion -

### Stellungnahme der Verwaltung

#### **Grundsätzlich gilt:**

Eine regelmäßige Leerstandserfassung und -aufbereitung (Leerstandskataster) ist ein sinnvoller Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung. Es muss hierbei jedoch beachtet werden, dass besonders die Ersterfassung einen sehr hohen Anfangsinvest bedeutet. Dies bezieht sich vor allem auf personelle Ressourcen für die Entwicklung einer Analysemethode, Abstimmungen mit Kooperationspartnern hinsichtlich zu liefernder Daten u. v. m. Um ein solches Leerstandskataster als Teil der Wohnungsmarktbeobachtung zu verstetigen, muss zudem ein regelmäßiger Personaleinsatz gewährleistet werden.

Grundsätzlich muss unterschieden werden zwischen qualitätsbedingtem, dauerhaftem Leerstand und temporärem Leerstand (z. B. nach Beendigung eines Mietverhältnisses oder zu Sanierungszwecken): dies macht eine Erfassung zu mehreren Stichtagen in einem angemessenen Zeitfenster nötig. Eine Vergleichbarkeit und somit eine valide Aussagekraft ist erst gegeben, wenn mindestens zwei Erhebungen auf gleicher Methodenbasis vorliegen.

Methodisch bestehen unterschiedliche Ansätze der Erfassung:

- Analyse des Melderegisters und Abgleich mit dem Gebäudebestand  
→ erfordert eine sehr aufwendige Bereinigung und Aufbereitung des Melderegisters bei hoher Fehlerquote
- Eigene Vollerhebung durch Begehung des Stadtgebietes  
→ nicht realistisch, da dies aufgrund des sehr hohen Aufwandes eher in kleinen Kommunen oder Quartieren angewandt wird
- Analyse von Daten der Strom- oder Wasserversorgung  
→ abhängig von Bereitschaft der Netzbetreiber, zudem aufwendige Datenaufbereitung

Letztere ist die in vielen Kommunen bevorzugte Methode, die aufgrund personeller Ressourcen und der geringen Leerstandsquote in Siegen jedoch bisher nicht angewandt wurde.

Der Gewerbeleerstand ist für Wohnen zunächst unerheblich, sofern nicht von umfangreichen Umwandlungspotenzialen ausgegangen wird. ( → *Zur planungsrechtlichen Einordnung siehe hierzu auch Antwort zum Antrag "Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Wohn-und Arbeitsraum"*)

#### **Hintergrundinfo Leerstand:**

- Der durchschnittliche Leerstand betrug in Siegen 2011 3,6 % (Zensus 2011). Dies ist eine relativ niedrige Quote, die sich im Rahmen der sogenannten Fluktuationsreserve bewegt (0,5-5 %), die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als erforderlich angesehen wird.
- Eine räumliche Konzentration von Leerstand konnte 2011 lediglich im Bereich des Geschosswohnungsbaus am Fischbacherberg festgestellt werden (bis zu 15 % aufgrund des damaligen baulichen Zustands und der Eigentümersituation).
- Eine Fortschreibung dieser Zahlen wird mit dem Zensus 2021 erfolgen (Corona-bedingte Verschiebung ins Jahr 2022): dann liegen wieder aktuellste Leerstandszahlen vor.  
→ Es ist aufgrund des Drucks am Siegener Wohnungsmarkt aber vermutlich nicht mit einer Steigerung der Leerstandszahlen zu rechnen.

#### **Schlussfolgerung:**

Falls ausreichend Personal zur Verfügung stehen würde, wäre der Aufbau eines Leerstandskatasters grundsätzlich ebenso zu begrüßen wie eine regelmäßige Fortschreibung. Allerdings wird aufgrund der relativ geringen Leerstandsquote die Dringlichkeit aktuell nicht gesehen.

#### **Zur Fortschreibung des Wohnbaulandkonzeptes:**

Die Leerstandszahlen sind sehr wohl im Konzept berücksichtigt, auch wenn dies auf den ersten Blick vielleicht nicht ersichtlich ist. Der Flächenbedarf, der von der Bezirksregierung berechnet wird, schließt eine Fluktuationsreserve mit ein. Damit ist eine Fortschreibung des Wohnbaulandkonzeptes aufgrund der vorgenannten Ausführungen nicht zielführend. Zudem wird der Bedarf an Wohnbauflächen durch die Bezirksregierung berechnet.