

TOP 2

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	30.08.2021	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

leerstehende Wohnhäuser - Kenntnisnahme

Vorlage Nr.: 20213736

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis. Die Sachlage wird anschließend allen Ortsbeiräten schriftlich zur Verfügung gestellt.

Auslöser für diese Untersuchung war ein Antrag im Ortsbeirat Oppau im Februar 2021, der u.a. nach den leerstehenden Wohnhäusern fragte. 1-16 hatte dem Ortsbeirat den Sachverhalt für Oppau, Edigheim und Pfingstweide dargestellt. Die Grundlage war die Feststellung von Wohnhaus-Adressen, an denen zum Stand 31.12.2019 niemand gemeldet war. Dieser Stichtag wurde gewählt, da zum damaligen Zeitpunkt noch keine Zahlen für das Jahr 2020 vorlagen und zugleich eine Vergleichbarkeit für alle Stadtteile gegeben ist. Die festgestellten Adressen, an denen niemand gemeldet war, wurden anhand von Luftbildern und stadinternem Caigos-System auf Plausibilität geprüft. Diejenigen Adressen, die aufgrund der Kartenanalyse als merkwürdig auffielen, wurden durch Ortsbegehung validiert.

Da dieser Analyse-Weg sich als relativ gut „machbar“ erwies, hat 1-16 diese Methode im Frühjahr für alle anderen Stadtteile durchgeführt. Das hat sich auch für die Frage der Zweckentfremdung von Wohnraum als sinnvoll erwiesen. Denn leerstehende Wohnungen können auch als Tatbestand der Zweckentfremdung gewertet werden.

Mittlerweile sind alle Stadtteile untersucht und hiermit werden die Zahlen mitgeteilt.

Stadtteil	Nur Wohngebäude	darunter leerstehend	
		sortiert nach Anteil	
12/2019	Gesamt	abs	%
Edigheim	2022	104	5,14
Oppau	2334	113	4,84
Maudach	1503	68	4,52
West	427	18	4,22
Ruchheim	1523	61	4,01
Rheingönheim	2148	86	4,00
Oggersheim	4944	196	3,96
Mundenheim	2301	91	3,95
Friesenheim	3087	109	3,53
Gartenstadt	3507	116	3,31
Pfingstweide	431	11	2,55
Mitte	468	11	2,35
Süd	1651	38	2,30
Nord-Hemshof	1314	18	1,37
Insgesamt	27660	1040	3,76

Die Prozentwerte wurden nur in Bezug auf die vorhandenen Gebäude mit Wohnungen berechnet. Die Analysen beschränken sich auf diejenigen Adressen, an denen Wohnungen vorhanden sind und an denen zum 31.12.2019 niemand gemeldet war. Ausgeklammert wurden leerstehende Wohngebäude in Gewerbegebieten, weil davon auszugehen ist, dass diese überwiegend den Firmen zugeordnet sind und daher kaum dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Es lassen sich nur Rückschlüsse ziehen auf vollständig leerstehende Gebäude mit Wohnungen. Es lassen jedoch keine Rückschlüsse ziehen auf alle anderen Wohnungen, die in anderen Wohngebäuden, die nur teilweise bewohnt sind, leer stehen.

Ein konkretes Beispiel:

In einem Haus mit 5 Wohnungen sind 3 bewohnt und 2 unbewohnt. Damit ist an dieser Adresse jemand gemeldet. Solche Adressen konnten mit der oben geschilderten Methode nicht festgestellt werden, da das Meldesystem in Rheinland-Pfalz als „unterste“ Ebene nur die Adresse und nicht die einzelne Wohnung kennt. Solche Wohngebäude, in denen einzelne Wohnungen leer stehen können, konnten bislang nicht ausfindig gemacht werden.

Diejenigen Stadtteile mit den höheren Anteilen an leerstehenden Wohngebäuden sind auch diejenigen, in denen der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern hoch ist. Wohngebäude mit nur einer oder zwei Wohnungen stehen „schneller“ vollständig leer als Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen, die in den Stadtteilen der inneren Stadt vorherrschen. Auffallend war bei der Erhebung eine räumliche Konzentration von Leerständen im Stadtteil Rheingönheim, in dem sich leerstehende Gebäude mit Wohnungen im alten Ortskern häuften, darunter auch einige, die offensichtlich bereits längere Zeit leer stehen.

Bei den Ortsbegehungen konnte beobachtet werden, dass viele Häuser leer stehen, weil sie den Besitzer gewechselt haben und die neuen Eigentümer umfassend modernisieren, so dass während der Umbaumaßnahmen niemand dort wohnt. Der Anteil derjenigen Häuser, die aufgrund miserabler Bausubstanz lange ungenutzt sind, wird auf etwa 10-15 % der leerstehenden Wohngebäude geschätzt. Auch ist zu bedenken, dass dies eine Stichtagsanalyse ist, d.h. die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort können sich ständig ändern.

Eine Veröffentlichung der Einzeladressen ist aus Sicht von 1-16 aus Datenschutzgründen nicht möglich.

Derzeit liegen keine aktuellen Vergleichswerte aus anderen Städten vor. Aus der älteren Literatur und aufgrund von Mitteilungen von Kolleg*innen anderer Städte gilt eine Leerstandsquote bei allen Wohnungen (nicht nur der Gebäude) von etwa 2% als erforderlich, damit überhaupt jemand umziehen kann. Umgekehrt bedeutet dies: Sind alle Wohnungen belegt, kann niemand umziehen.

Beim Zensus 2011 wurde eine Leerstandsquote für Ludwigshafen insgesamt von 4,2 % aller Wohnungen ausgewiesen, das ist aber mittlerweile 10 Jahre her und zwischenzeitlich gab es starken Zuzug nach Ludwigshafen.

Aufgrund der zum Erhebungsstichtag 31.12.2019 ermittelten Werte kann aus Sicht von 1-16 eine Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstand für Ludwigshafen nicht ausreichend begründet werden.

Die einzelnen Ortsbeiräte erhalten die Ergebnisse der Erhebung mit einer Erläuterung.

Es ist geplant, diese Analysen zukünftig regelmäßig durchzuführen und im Rahmen der Schriftenreihe „Informationen zur Stadtentwicklung“ zu veröffentlichen.