



STELLUNGNAHME zur Anfrage GRÜNE-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	2020/0293
	Verantwortlich:	Dez. 6
"Totale" Leerstandsquote – im Unterschied zum "marktaktiven" Leerstand in Karlsruhe		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	26.05.2020	51	x	

Zu 1.: Welche Erkenntnisse hat die Stadtverwaltung zur Quote des totalen Leerstands in Karlsruhe?

Der von der amtlichen Statistik des Bundes und der Länder ausgewiesene Wohnungsleerstand, der auch als Ergebnis auf Gemeindeebene vorliegt, wurde zuletzt bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 erhoben. Dabei wurden sämtliche zum Zeitpunkt der Erhebung leerstehende Wohnungen statistisch erfasst, ungeachtet ihres baulichen Zustands und ungeachtet der Gründe, die zum Leerstand geführt haben. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen wird für Kommunen ansonsten in keiner laufenden Statistik erhoben.

Das Statistische Bundesamt wies zum Stichtag 9. Mai 2011 insgesamt 1.702.326 leer stehende Wohnungen für Deutschland aus, das entspricht einer Leerstandsquote von 4,4 % für Deutschland insgesamt (siehe dazu auch Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch Deutschland 2014, S. 150 und 151). In Karlsruhe wurden bei der Gebäude und Wohnungszählung 2011 insgesamt 3.542 Wohnungen als leer stehend ermittelt, das entspricht, bezogen auf den damaligen Gesamtwohnungsbestand, einer Leerstandsquote von 2,3 %.

Bei der Bezeichnung „totaler Leerstand“ handelt es sich nicht um eine offizielle Merkmalsbezeichnung der amtlichen Statistik, sondern um eine von CBRE-empirica verwendete Bezeichnung, um den von ihnen ermittelten „marktaktiven“ Leerstand begrifflich abzugrenzen und die inhaltlichen Unterschiede beider Angaben zum Wohnungsleerstand deutlich zu machen. So weist CBRE-empirica in seiner Veröffentlichung „Leerstandsindex“ bei den Ergebnissen auch den totalen Leerstand 2011 (Quelle: Zensus 2011) bei Geschosswohnungen (1.093.186 Wohnungen) und in Eigenheimen (609.140 Wohnungen) für Deutschland aus. Beide Kategorien zusammen ergeben exakt die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Zahl leer stehender Wohnungen entsprechend der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (1.702.326 Wohnungen).

Entsprechend der Terminologie von CBRE-empirica lag demnach die Quote des „totalen Leerstands“ in Karlsruhe 2011 bei 2,3 % oder 3.542 Wohnungen (Quelle: Zensus 2011). Eine Aktualisierung dieser Daten kann erst auf der Basis des nächsten Zensus 2021 erfolgen; dessen Daten werden voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2023 vorliegen.

Zu 2.: Wie hoch sind die Leerstandsquoten (marktaktiv und total) in den einzelnen aktuellen Sanierungsgebieten

Von den aktuellen Sanierungsgebieten liegen für Mühlburg und für die Innenstadt Ost Daten vor, die über die Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 hinausgehen. Leerstandsquoten in Sanierungsgebieten werden nach Bedarf und mit unterschiedlichen Methoden erhoben. Zwischen marktaktivem und totalem Leerstand wird nicht unterschieden.

Im Sanierungsgebiet Mühlburg fand (allerdings bereits 2006) eine Ortsbegehung statt. Dabei wurden in allen Geschossen der Gebäude ca. 5.890 Wohnungen erfasst, von denen sieben als leerstehend kartiert wurden.

Im Sanierungsgebiet Innenstadt Ost wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung (2015-2016) alle Eigentümer angeschrieben. Mittels Fragebogen wurden sie um Auskunft zu ihren Gebäuden beziehungsweise Wohnungen gebeten. Längere Leerstände von mehr als drei Monaten hatten in den letzten zwei Jahren 5,8 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet. Die Rücklaufquote erlaubt Aussagen zu 73 Prozent der Gebäude und Wohnungen.

Zu 3.: Sollte die totale Leerstandsquote noch nicht erhoben sein: Beabsichtigt die Stadtverwaltung diese zumindest in den Sanierungsgebieten nachträglich zu erfassen?

Nein, das ist nicht beabsichtigt. Personelle und finanzielle Kapazitäten für eine Untersuchung, die belastbare Daten liefert, sind nicht vorhanden.