Referat 3 18.02.2025

Fr. Weber Tel. 3041

„Bürgerbrief zum Thema Leerstand in Augsburg“ der Arbeitsgruppe Wohnen, Die Linke KV Augsburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Wohnbauförderung und Wohnen (AfWuW) hat zum Thema Wohnungsleerstand bereits vor einiger Zeit eine ausführliche Stellungnahme erstellt, welche wir Ihnen hiermit in aktualisierter Form gerne weitergeben:

- **Welche Leerstände sind in Augsburg bekannt?**

Dem Leerstandsmanagement der Stadt Augsburg wurden bisher 280 Leerstände gemeldet, darunter auch Gewerberäume/-immobilien, welche nur erfasst, nicht aber weiterbearbeitet werden, da das Leerstandsmanagement nur für leerstehenden Wohnraum zuständig ist. Von diesen Meldungen sind unserer Kenntnis nach 114 noch nicht behoben worden.

Hierbei handelt es sich nur um die dem AfWuW bekannten aktuellen Leerstände, nicht aber um einen umfassenden Überblick über die tatsächlichen Zahlen aller Leerstände in Augsburg.

Eine Zuordnung zu den einzelnen Stadtteilen ist nur mit hohem Aufwand möglich. Regelmäßig geschieht dies für die jeweiligen Stadtteile zu den Bürgerversammlungen, eine Auflistung Stand heute für sämtliche Leerstände ist uns leider nicht möglich.

Allgemein lässt sich der gesamte Leerstand in der Stadt Augsburg statistisch nur schwierig einschätzen. Die amtlichen Daten zum Wohnungsleerstand liefert der Zensus. Im aktuellen Wohnungsmarktbericht der BayernLaBo (veröffentlicht im August 2024) wird der Wohnungsleerstand in Augsburg, wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, dargestellt.

Tabelle 1: Wohnungsleerstand in der Stadt Augsburg (Auszug)

		Wohnungsleerstand in %				
		Insgesamt (Fortschreibung)		Marktaktiv (CEL; nur MFH)		
Kennziffer		2022	Veränderung 2013 – 2022	2013	2022	Veränderung 2013 – 2022
9761	Augsburg (KS)	0,0	–1,3	1,3	0,4	–0,9

Quelle: Berechnungen der BayernLaBo auf Basis Zensus 2011 und CBRE-empirica-Leerstandsindex (CEL)

Wohnungsmarkt Bayern 2024 der BayernLaBo (Quelle: bayernlabo-wohnungsmarktbericht-2024.pdf, S. 150. Stand: 28.08.2024)

Der marktaktive Leerstand beläuft sich im Jahr 2022 auf 0,4 % und umfasst laut Wohnungsmarktbericht „ausschließlich das Teilsegment leerstehender

Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit zwar nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (innerhalb von sechs Monaten).“ (Quelle: bayernlabo-wohnungsmarktbericht-2024.pdf, S. 46. Stand: 28.08.2024)

„Der totale Leerstand umfasst sämtliche nicht vom Eigentümer selbst bewohnte und nicht vermietete Wohnungen, darunter insbesondere auch Ruinen und dysfunktionale Leerstände, die allenfalls langfristig aktivierbar wären (> sechs Monate).“ (Quelle: bayernlabo-wohnungsmarktbericht-2024.pdf, S. 48. Stand: 28.08.2024)

Abbildung 1: Totaler Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2022 – insgesamt in Prozent

Hinweis: Die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Anzahl der betroffenen bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte.
Quelle: Berechnungen der BayernLaBo (Basis: Zensus 2011) *© empirica*

(Quelle: bayernlabo-wohnungsmarktbericht-2024.pdf, S. 53. Stand: 28.08.2024)

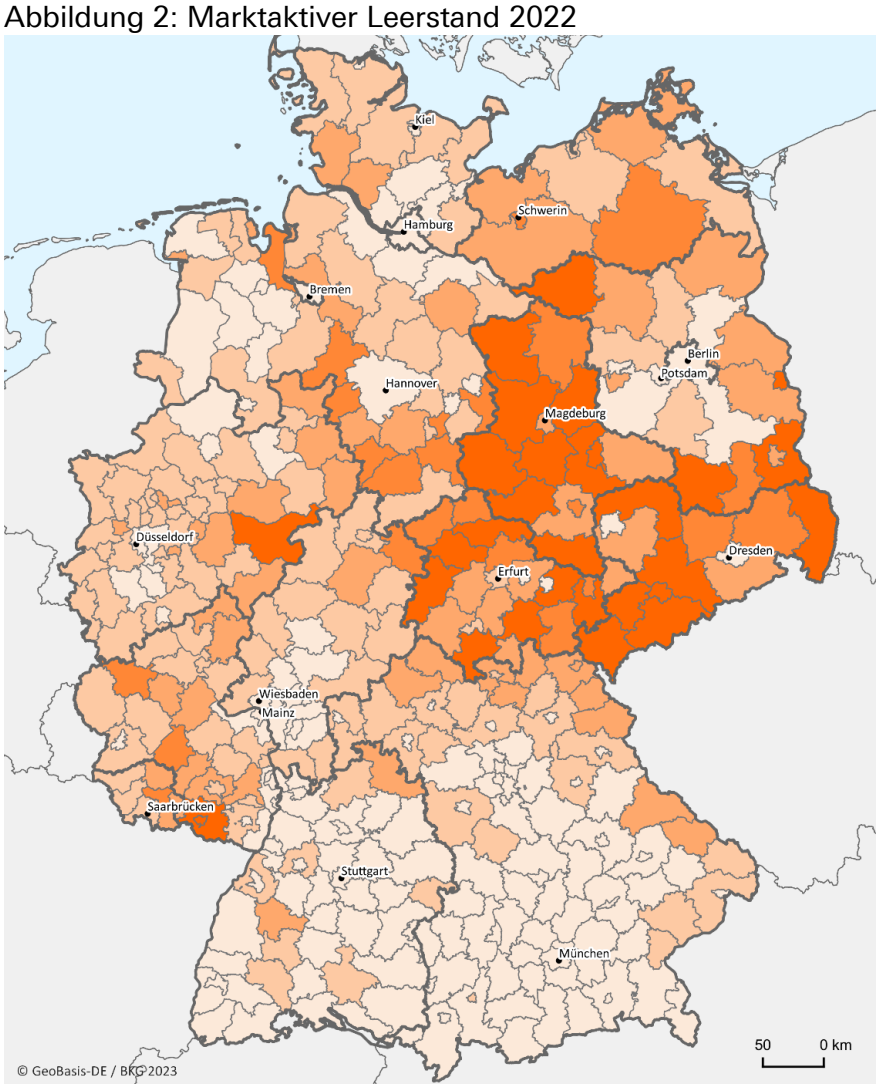
Aus Abbildung 1 ist in Verknüpfung mit der Tabelle 1 zu entnehmen, dass der „langfristig aktivierbare“ Leerstand in der Stadt Augsburg im Jahr 2022 sehr gering ausfällt.

Die im Wohnungsmarktbericht der BayernLaBo beschriebenen ersten Ergebnisse zu aggregierten Leerständen auf Basis des Zensus 2022 zeigen, dass in Schwaben der

Leerstand das ca. 1,5625-fache der fortgeschriebenen Werte für 2022 (auf Basis des Zensus 2011) betragen könnte und damit 2022 immer noch unter 1 % lag.

Die Auswirkungen des Fluchtgeschehens aus der Ukraine haben seit 2022 wachstumsstärkere Regierungsbezirke überproportional betroffen und haben im Jahr 2022 vermutlich zu einer Wiederbelebung von leerstehenden Wohnungen geführt, was auch Unterschiede zwischen Zensusstichtag (15. Mai 2022) und Fortschreibungsstichtag (31.12.2022) plausibel erscheinen lässt (vgl. bayernlabo-wohnungsmarktbericht-2024.pdf, S. 47. Stand: 28.08.2024).
Auch der empirica-Leerstandsindex (vgl. Abb. 2) weist für die Stadt Augsburg in seiner Übersichtskarte einen marktaktiven Leerstand für 2022 von unter 2 % im Geschosswohnungsbau aus. Der genaue Wert geht aus der Übersicht zwar nicht hervor, der Leerstand in Bayern lag aber im Durchschnitt bei 1,1 %. Daraus sollte zu folgern sein, dass der Wert in Augsburg eher noch niedriger gewesen sein sollte.

Abbildung 2: Marktaktiver Leerstand 2022



CBRE-empirica-Leerstandsindex
Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2022

unter 2% | 2% bis unter 4% | 4% bis unter 6% | 6% bis unter 8% | 8% und mehr

Quelle: empirica Regionaldatenbank, Bewirtschaftungsdaten von www.cbre.de

empirica

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023. https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2023.pdf (Stand: 18.12.2024)

- **Was unternimmt die Stadt konkret gegen diese Leerstände?**

Das Leerstandsmanagement berät die Eigentümerinnen und Eigentümer, soweit dies möglich ist, um den Leerstand zu beheben. Der Hauptgrund für Leerstand ist, dass Häuser bzw. Wohnungen renoviert werden (müssen). Ermittlungen bei gemeldetem Leerstand ergeben auch häufig (Erb-)Streitigkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer über die Nutzung oder die Absicht einer anderweitigen Nutzung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer, z. B. als Lager oder seltener genutzte Zweitwohnung. In letzter Zeit sind auch angestrebte Verkäufe offenbar zunehmend schwierig geworden.

- **Welche Erfolge hat das Projekt Leerstandsmanagement bereits vorzuweisen?**

Wie eingangs ersichtlich konnten 166 von 280 gemeldeten Leerständen abschließend behandelt werden. Hier sind die 78 gemeldeten Gewerbeimmobilien inkludiert.

- **Wie könnte der Gesetzgeber der Stadt Augsburg den Kampf gegen Leerstand erleichtern?**

Eine gewisse Leerstandsquote wird benötigt, um auf einem funktionierenden Wohnungsmarkt überhaupt Umzüge zu ermöglichen. Gemeinhin wird eine Leerstandsquote von 3 % an marktaktivem Leerstand (im wissenschaftlichen Diskurs) als notwendig erachtet, da ansonsten z. B. auch die Haushaltsbildung eingeschränkt/gestört ist. Die Leerstandsquote in Augsburg ist im marktaktiven Segment nach derzeitigen Erkenntnissen niedriger als benötigt.

Problematisch ist Leerstand erst, wenn Wohnraum dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen wird oder verloren geht. Hierfür hat der Gesetzgeber durch das Zweckentfremdungsgesetz die Möglichkeit geschaffen, Zweckentfremdungssatzungen in Kommunen aufzustellen, die längerfristigen Leerstand vermeiden sollen. Die Aufstellung einer solchen Satzung bedarf einer Wohnraummangellage, die nicht durch andere Mittel in den nächsten 5 Jahren zu beheben ist. Die Frage, ob eine entsprechende Wohnraummangellage vorliegt, ist Gegenstand derzeitiger Untersuchungen durch ein extern beauftragtes Institut (Pestel-Institut). Die Ergebnisse sollen in den politischen Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozess eingebracht werden.

Darüber hinaus werden verschiedene Ansätze diskutiert, um Leerstand zu vermeiden oder Hilfestellung zur Behebung zu geben:

1. Verfügbarkeit und Bebaubarkeit von Grundstücken verbessern (Baurecht, serielles Bauen)
2. Bezahlbaren Wohnraum für Beschäftigte steuerlich attraktiver machen (z. B. Werkswohnungen, Belegungsrechte)

3. Bau- und Finanzierungskosten senken (z. B. auch Erhöhung der Städtebauförderungsmittel und deren gezielte Verwendung)
4. Bereitstellung von Fördermitteln und Förderprogrammen als Anreize (Förderung von Sanierung und Umnutzung leerstehender Gebäude kann Eigentümer motivieren; z. B. durch Steuervergünstigungen oder zinsgünstige Darlehen)
5. Eine gesetzliche Regelung zur Meldung von Leerständen könnte dazu führen, eine bessere Datenbasis zu schaffen. Dies würde es den Kommunen ermöglichen, Leerstand und Leerstandzeiten besser zu kennen und mit Beratungsangeboten den Leerstand zu beheben, ggf. aber auch dagegen vorzugehen, wenn es keine triftigen Gründe gibt (z.B. bei Zweckentfremdung). Allerdings würde eine solche Regelung auch den kommunalen Aufwand erhöhen, zumeist ohne, dass dieser vom Gesetzgeber (adäquat) ausgeglichen würde.
6. Die verschiedenen Parteien haben zur Problematik verschiedene Ansätze in ihren Wahlprogrammen zur Bundestagswahl vorgestellt, die aufgrund des Neutralitätsgebotes nicht kommentiert oder präferiert werden. (Quelle: https://www.bundestagswahl-bw.de/bundestagswahl-wahlprogramme Stand: 22.01.2025)

Mit freundlichen Grüßen

Martin Schenkelberg

Berufsmäßiger Stadtrat