

Mitteilungsvorlage

Beantwortung der Anfrage vom Ratsmitglied Frau Stamm zum Wohnungsleerstand

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Rat	16.09.2021	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation
2.50 Soziales und Wohnen

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

entfällt

Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Klima-Check

Unmittelbare Klimaauswirkungen entstehen durch die Beantwortung der Anfrage nicht. Akzeptierte, gut ausgelastete vorhandene Wohnquartiere sind unter Klimaschutzgesichtspunkten vorteilhafter als neue Siedlungen am Stadtrand. Geringe Wohnungsleerstandsquoten indizieren eine optimalere Infrastrukturauslastung und damit einen geringeren Flächendruck auf die „grüne Wiese“. Hohe Leerstandsquoten wiederum sind ein Anlass, die Gründe dafür und mögliche Verbesserungen im Quartier zu erörtern.

Zeit- und Personalkostenaufwand

2 Stunden – 122,68 €.

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Zur Ratssitzung am 16.09.2021 fragt Frau Ratsmitglied Stamm mit Schreiben vom 18.08.2021 zum Wohnungsleerstand an. Im Stadtgebiet stünden sichtbar viele Wohnungen leer. Es wird um die Beantwortung des folgend benannten Klärungsbedarfes gebeten.

1. Wir bitten um die aktuelle Anzahl leerstehender Wohnungen in Remscheid.

Die Stadt Remscheid schätzt den Wohnungsleerstand in Kooperation mit der EWR GmbH einmal jährlich anhand einer Stromzählerauswertung bewohnter Adressen ab. Nach einer Auswertung der Daten vom Januar 2021 haben sich entsprechend die nachfolgenden Ergebnisse als Schätzwerte ergeben.

Die Wohnungsleerstandsquote beträgt im Stadtgebiet ca. 6,7 % bzw. ca. 4.078 Leerwohnungen. Dies fügt sich in den Rahmen einer innerhalb der letzten Jahre festgestellten Leerstandsquote von ca. 7 %.

Stadtbezirksbezogen sind Unterschiede feststellbar.

- Für Alt-Remscheid ergibt sich eine Leerstandsquote von ca. 7,8 % bzw. 2.077 Wohneinheiten,
- für Süd von ca. 6,5 % bzw. 854 Wohneinheiten,
- für Lennep von ca. 5,3 % oder 669 Wohneinheiten und
- für Lüttringhausen von 5,8 % oder 478 Wohneinheiten.

Für die Stadtteile stellt sich die Situation ebenfalls differenziert – als Schätzwerte - wie folgt dar.

101 Mitte: 150 Leerwohnungen, 10,7 % Leerwohnungsquote
102 Nordstadt: 197 Leerwohnungen, 7,4 % Leerwohnungsquote
103 Altstadt: 77 Leerwohnungen, 6,3 % Leerwohnungsquote
104 Stachelhausen: 155 Leerwohnungen, 7,3 % Leerwohnungsquote
105 Blumental: 60 Leerwohnungen, 8,4 % Leerwohnungsquote
106 Honsberg: 186 Leerwohnungen, 13,4 % Leerwohnungsquote
107 Stadtpark: 112 Leerwohnungen, 7 % Leerwohnungsquote
108 Scheid: 212 Leerwohnungen, 8,3 % Leerwohnungsquote
201 Hasten Mitte: 93 Leerwohnungen, 9,2 % Leerwohnungsquote

202 Kratzberg: 63 Leerwohnungen, 5,6 % Leerwohnungsquote
203 Haddenbach: 107 Leerwohnungen, 6,1 % Leerwohnungsquote
204 Schöne Aussicht: 86 Leerwohnungen, 6,6 % Leerwohnungsquote
205 Hölterfeld: 135 Leerwohnungen, 9,7 % Leerwohnungsquote
301 Zentralpunkt: 333 Leerwohnungen, 9,9 % Leerwohnungsquote
302 Neuenkamp: 73 Leerwohnungen, 5,6 % Leerwohnungsquote
303 Fichtenhöhe: 42 Leerwohnungen, 2,5 % Leerwohnungsquote
304 Wüstenhagen: 22 Leerwohnungen, 4,4 % Leerwohnungsquote
305 Bökerhöhe: 15 Leerwohnungen, 4,5 % Leerwohnungsquote
306 Mixsiepen: 147 Leerwohnungen, 7,3 % Leerwohnungsquote
307 Struck: 60 Leerwohnungen, 5 % Leerwohnungsquote
308 Falkenberg: 15 Leerwohnungen, 4,5 % Leerwohnungsquote
309 Bliedinghausen: 112 Leerwohnungen, 6,6 % Leerwohnungsquote
310 Ehringhausen: 35 Leerwohnungen, 4,6 % Leerwohnungsquote
401 Morsbach: 40 Leerwohnungen, 6,8 % Leerwohnungsquote
402 Vieringhausen: 149 Leerwohnungen, 9,7 % Leerwohnungsquote
403 Kremenholl: 110 Leerwohnungen, 5,6 % Leerwohnungsquote
404 Reinshagen: 127 Leerwohnungen, 6,9 % Leerwohnungsquote
405 Westhausen: 18 Leerwohnungen, 4,2 % Leerwohnungsquote
501 Lennep Altstadt: 83 Leerwohnungen, 12,5 % Leerwohnungsquote
502 Lennep Nord: 54 Leerwohnungen, 3,7 % Leerwohnungsquote
503 Stadtgarten: 57 Leerwohnungen, 4,8 % Leerwohnungsquote
504 Lennep Neustadt: 172 Leerwohnungen, 8,7 % Leerwohnungsquote
505 Lennep West: 42 Leerwohnungen, 7,9 % Leerwohnungsquote
506 Hackenberg: 48 Leerwohnungen, 3,8 % Leerwohnungsquote
507 Henkelshof: 69 Leerwohnungen, 4,4 % Leerwohnungsquote
508 Hasenberg: 69 Leerwohnungen, 3 % Leerwohnungsquote
509 Trecknase: 25 Leerwohnungen, 4,4 % Leerwohnungsquote
510 Grenzwall: 7 Leerwohnungen, 3,3 % Leerwohnungsquote
511 Engelsburg: 10 Leerwohnungen, 6,4 % Leerwohnungsquote
512 Bergisch Born Ost: 11 Leerwohnungen, 3,3 % Leerwohnungsquote
513 Bergisch Born West: 22 Leerwohnungen, 5,9 % Leerwohnungsquote
601 Lüttringh. Mitte: 100 Leerwohnungen, 9 % Leerwohnungsquote
602 Klausen: 68 Leerwohnungen, 3,5 % Leerwohnungsquote
603 Großhülsberg: 69 Leerwohnungen, 9,9 % Leerwohnungsquote
604 Garschagen: 12 Leerwohnungen, 9,2 % Leerwohnungsquote
605 Schmitzenbusch: 74 Leerwohnungen, 5,2 % Leerwohnungsquote
606 Stursberg: 69 Leerwohnungen, 6,9 % Leerwohnungsquote
607 Dörrenberg: 29 Leerwohnungen, 3,9 % Leerwohnungsquote
608 Goldenberg: 23 Leerwohnungen, 3,9 % Leerwohnungsquote
609 Lüttringhausen West: 34 Leerwohnungen, 6 % Leerwohnungsquote

2. *Wie viele Wohneinheiten sind derzeit im Bau und in der Planung?*

Gemäß dem laufenden Siedlungsflächenmonitoring (Stand August 2021) befinden sich aufgrund von Baugenehmigungen derzeit per Saldo ca. 254 Wohneinheiten im Bau. Hierbei handelt es sich um sofort verfügbare, aber noch nicht bereits baulich begonnene Maßnahmen. Weitere Informationen ergeben sich aus den Sachstandsberichten zu Wohnbauflächen, zuletzt Ds. 16/1334.

Gemäß der weiteren Erfassung im Siedlungsmonitoring sind innerhalb der nächsten 2 Jahre voraussichtlich ca. 741 (inklusive eines Pflegeheims mit 94 Wohneinheiten) realisierbar und innerhalb von 5 Jahren weitere ca. 328 Wohneinheiten.

Insgesamt ergibt sich daraus für die nächsten Jahre ein theoretisches Realisierungspotenzial von zusätzlichen ca. 1323 Wohneinheiten.

3. *Wie hoch ist der aktuelle Bedarf?*

Eine aktuelle gutachterliche Bedarfsermittlung liegt für Remscheid nicht vor. Die Stadtentwicklung hat jedoch Indizien dafür, dass der Remscheider Wohnungsmarkt mit einer aktuellen Leerstandsquote von ca. 6,7 % insgesamt relativ entspannt ist.

So wird gemäß der Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für 2018 eine Leerstandsquote von ca. 4,2 % für den gesamten deutschen Wohnungsbestand konstatiert.

Die Wissenschaftler Dieter Rink und Manuel Wolff des Helmholtz-Zentrums für Umweltforschung (UFZ) haben 2015 unter Berücksichtigung verschiedener Perspektiven eine Leerstandsquote von 3 bis 5 % als „angemessen“ vorgeschlagen.

Letztlich ergibt sich eine insgesamt entspannte Wohnungsmarktsituation aus dem Abgleich von ca. 4078 aktuell leerstehenden Wohnungen in Remscheid sowie einem Potenzial von per Saldo ca. 1323 realisierungsfähigen neuen Wohnungen innerhalb der nächsten 5 Jahre.

Diese Einschätzung bedeutet jedoch explizit nicht, dass nicht auch Engpässe für Wohnungssuchende vorhanden sind. Neben vielfach angefragten, aber aufgrund mangelnder und auch mangels preislich passender Baugrundstücke für Einfamilienhäuser oder angebotener Einfamilienhäuser im Immobilienbestand bestehen auch Vermittlungsprobleme für ärmere Menschen. Hierbei sind die zeitlich auslaufenden Bindungen des sozialen Wohnungsbaus zu benennen. Bis in die Mittelschicht hinein führt dies zu Problemen bei der Verfügbarkeit von adäquatem Wohnraum in Remscheid. Dieser Sachverhalt wurde vom kommunalen Wohnungswesen gemeinsam mit der Stadtentwicklung aufgegriffen und resultierte in dem aktivierenden Ansatz einer „Neuen Sozialen Wohnraumförderung“ (Ds. 15/6054).

Ein fortlaufendes Modernisierungserfordernis im Wohnungsbestand resultiert auch aus der demographischen Entwicklung, die unter anderem eine Alterung der Bevölkerung sowie relativ zahlreiche Einpersonenhaushalte bedingt. Gemessen an einer insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl innerhalb der letzten Dekaden sowie angesichts der Realisierung neuer Wohngebiete ist theoretisch genügend Wohnraum in Remscheid vorhanden. Die erforderliche angemessene Modernisierung der Wohnungsbestände (Barrierefreiheit, energetische Optimierung, zeitgemäße Wohnungsgrundrisse etc.) vollzieht sich jedoch relativ langsam und kann von der Stadt Remscheid nicht oder nur bedingt beeinflusst werden.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

1. Übersicht Leerstände in Stadtteilen