



**H** Stadt Heilbronn | Postfach 3440 | 74024 Heilbronn

Herrn Bezirksbeirat  
Fritz-Helmut Stockmar

per Mail an:

[fh.stockmar.boeckingen@gmail.com](mailto:fh.stockmar.boeckingen@gmail.com)

Ihr Schreiben vom 10.02.2022

2. März 2022

### **Leerstand von Wohnungen in Heilbronn (Böckingen)**

Sehr geehrter Herr Stockmar,  
zu Ihren Beobachtungen zum Wohnungsmarkt und den aufgestellten Fragen nehmen ich gerne Stellung.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Angebotsmieten im Stadtgebiet Heilbronn im Jahr 2021 gegenüber dem Jahr 2020 um 4,6 % gesunken sind. Für das Jahr 2021 liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei den Angebotsmieten bei 12,65 €/m<sup>2</sup>. Wir gehen davon aus, dass sich die Angebotsmieten auf dem festgestellten Niveau von rund 12,60 € stabilisieren. Die durchschnittliche, ortsübliche Vergleichsmiete im Bestand liegt bei 7,72 €/m<sup>2</sup>.

Was ist mit Wohnungsleerstand gemeint? Per Definition werden als Leerstand nicht genutzte bzw. unvermietete, aber unmittelbar beziehbare Wohnungen bezeichnet. Je nach Ursache und Dauer lässt sich der Leerstand in verschiedene Arten unterteilen:

- Kurzfristiger Leerstand: Leerstand bis zu drei Monaten, damit Umzüge stattfinden können.
- Funktioneller Leerstand: wird gewollt hervorgerufen, z.B. um Sanierungen und Renovierungen oder Modernisierungen bzw. Umbaumaßnahmen durchführen zu können („durchführungsbedingter“ Leerstand). Hierzu zählt auch der Leerstand bei Erstvermietung.
- Dauerleerstand: tritt, trotz Nutzungsfähigkeit der jeweiligen Wohnung, in der Regel nach einem Jahr ein. Häufig wird auch bei entsprechender Nachfrage das Objekt vom Eigentümer bewusst nicht zur Vermietung angeboten. Dafür kann es unterschiedlichste Gründe geben:
  - zu starke persönliche Belastung,
  - nicht mehr auf Mieteinnahmen angewiesen (z.B. Kredit für Eigenheim zurückgezahlt),



- H**      ○ zu hoher bürokratischer Aufwand.

Der kurzfristige und funktionelle Leerstand stellt somit eine für den Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve dar, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt benötigt wird, damit z.B. ein problemloses Umziehen möglich ist.

Prinzipiell gilt es als problematisch, wenn die Leerstandsquote unter einer Fluktuationsreserve<sup>1</sup> von mindestens 3% fällt, weil die Haushalte dann nicht mehr problemlos umziehen können. Dies ist in Heilbronn der Fall, weil einerseits das Wohnungsangebot in den letzten zehn Jahren (seit der GWZ 2010) in Heilbronn mit 4.287 Wohnungen verhalten um 7,5 % angewachsen ist. Andererseits ist der Zuzug nach Heilbronn mit 9.958 Personen (+ 8,2 %) sehr hoch. Bei gesteigerter Gesamtnachfrage resultiert daraus eine Verknappung von Wohnungen. Einige Wohnungsmarktextperten gehen daher davon aus, dass die Leerstandsquote in Heilbronn bereits unter 2 % liegt.<sup>2</sup>

Zu Frage 1:

Ist es möglich, dass die Stadt ein Leerstandsmanagement, z.B. eine Taskforce „Leerstand“ aus Mitarbeiter\*innen des Planungs- und Baurechtsamt, der Leitstelle zur Wohnungssicherung und des Amtes für Familie, Jugend und Senioren, einrichtet?

Mit dem AK Soziale Integration, in dem unterschiedliche Akteure (Caritas Heilbronn-Franken, Vertreter der Gesamtliga, Stadsiedlung Heilbronn, Jobcenter Stadt Heilbronn, Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen, Personal und Organisationsamt, Planungs- und Baurechtsamt, Ordnungsamt, Amt für Familie, Jugend und Senioren) besteht eine Art Taskforce zu Fragen der Wohnungssicherung. Hier werden immer wieder Wohnungen an Menschen mit dringendem Wohnungsbedarf vermittelt.

Hier werden gerne Hinweise von Vermietern zu freien Mietwohnungen entgegengenommen.

Zu Frage 2:

Kann Wohnraumleerstand analog zum online-Kataster für Baulücken erfasst werden?

Generell gibt es keine statistische Erhebung zum Wohnungsleerstand. Der letzte zuverlässige Wert zum Wohnungsleerstand in Heilbronn stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2011. Der stichtagsbezogene Wohnungsleerstand zum 09.05.2011 betrug in Heilbronn 2.121 Wohnungen und die Wohnungsleerstandsquote lag bei 3,8 %.

Der Wohnungsleerstand kann daher nicht analog zum Baulückenkataster erfasst werden.

<sup>1</sup> Allgemein gilt für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 %.

<sup>2</sup> vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Presseinformation 20.04.2018: „Politik, Verwaltung und Gesellschaft müssen umdenken“



**H**

**Frage 3:**

Ist die Einrichtung einer Meldestelle für Wohnraumleerstand geplant? Wenn nein, warum nicht?

Aufgrund des sehr geringen Bestands an dauerhaft leerstehenden Wohnraums geht die Verwaltung nur von einem minimalen Aktivierungspotenzial aus. Zudem wird es aufgrund fehlender wohnungswirtschaftlicher Rechts- und Handlungsgrundlage eine eigenständige „Meldestelle für Wohnraumleerstand“ nicht geben. Siehe dazu auch die Antwort zu Frage 4.

**Zu Frage 4:**

Auch Leerstand kann eine Zweckentfremdung von Wohnraum sein. Insbesondere Städte mit Wohnungsnot können dazu Regeln/Gesetze erlassen. Wie ist das in Heilbronn?

Mit dem „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)“<sup>3</sup> können Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, nach eigenem Ermessen durch Satzung mit einer Geltungsdauer von 5 Jahren festlegen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) zugeführt werden darf. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum länger als sechs Monate leer steht.

Nach § 1 dieses Gesetzes können die Gemeinden Maßnahmen treffen, soweit sie diesen Wohnungsmangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können. Gleichzeitig bedarf es keiner Genehmigung für einen Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.

Im März 2018 wurde der Erlass des Zweckentfremdungsverbots von der Verwaltung erwogen, aber bewusst nicht umgesetzt, da die Stadt Heilbronn bereits zahlreiche wohnungspolitische Maßnahmen umsetzt, um den Wohnungsbau zu forcieren. So hat die Stadt Heilbronn bereits Ende 2015 das Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ sowie die Einrichtung einer Arbeitsgruppe Aktionsprogramm Wohnen als „Task Force“ mit dem Ziel beschlossen, die Neubautätigkeit deutlich zu steigern. Das wesentliche Ziel des Handlungsprogramms „Wohnen in Heilbronn“, rund 2.000 Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2020, davon 800 durch das „Aktionsprogramm Wohnen“ zu realisieren, wurde erfolgreich umgesetzt. Insgesamt wurden 2.457 Wohnungen neu gebaut. Vor allem sollte der Geschosswohnungsbau forciert werden, um mehr Mietwohnungen auf den Markt zu bringen. Alleine im Geschosswohnungsbau wurden im genannten Zeitraum 1.906 Wohnungen (inkl. Wohnheime) fertig gestellt und damit das gesteckte Ziel deutlich übertroffen.

Als weitere Maßnahme wurden im März 2018 die „Baulandpolitischen Beschlüsse“ verabschiedet, um u.a. mit einer flexiblen Quote vermehrt geförderten Wohnraum zu schaffen. Die Quotenregelung sorgt für steigende Ergebnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau. So wurden bereits für rund 270 Wohnungen Förderanträge gestellt. In 2020 wurden 17 Wohnungen bezogen und für 56 Wohnungen wurden Förderanträge gestellt. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden Fördermittel des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg eingesetzt.

Das wohnungspolitische Maßnahmenbündel führte bereits im Jahr 2017 zu einer historisch hohen Zahl von 993 genehmigten Wohnungen und in der Folge zu 888 fertig gestellten Wohnungen in 2019.

<sup>3</sup> Gesetzblatt für Baden-Württemberg vom 15.02.2021, Nr. 5, S. 116



**H** Insgesamt ist der Wohnungsneubau in der Stadt Heilbronn weiter auf gutem Kurs und die Bautätigkeit dementsprechend erfreulich hoch. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungszahlen in 2020 liegen deutlich über dem Niveau des 10-jährigen Mittel.

Aufgrund der positiven Auswirkungen der wohnungspolitischen Maßnahmen wird weiterhin von der Einführung eines Zweckentfremdungsverbot abgesehen. Zumal die Stadt Heilbronn gemäß § 1 des o.g. Gesetzes „den Wohnungsmangel mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit“ begegnet. Zu bedenken ist auch der große personelle Aufwand, der in keinem angemessenen Verhältnis zum quantitativen Erfolg (Wirksamkeit) des Zweckentfremdungsverbots steht. Insgesamt geht die Verwaltung auch aufgrund des sehr geringen Potenzials an leerstehenden Wohnraums von unwesentlichen Erfolgchancen aus.

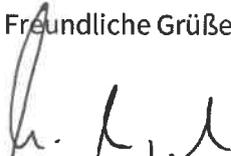
Frage 5:

Nicht jeder Leerstand ist nur spekulativ. Auch gibt es Hausbesitzer, die Aufwand und Risiken einer Vermietung scheuen. Kann hier die Stadt über die Stadtsiedlung als Zwischenvermieter den Mieteigentümer ein Angebot zur Nutzung des Leerstandes machen?

Tritt die Stadt als Zwischenmieterin auf, müssen neben den personellen Ressourcen auch finanzielle Mittel für die Anmietung der Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Verwaltung rät davon ab, dass die Stadt als Zwischenmieterin auftritt, da weder die personellen noch die finanziellen Ressourcen bereitgestellt werden können.

Freundliche Grüße



Harry Mergel