

<i>Betreff:</i> <b>Leerstandskataster für Wohnraum in Braunschweig</b>
---

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat I 0120 Referat Stadtentwicklung, Statistik, Vorhabenplanung	<i>Datum:</i> 29.05.2024
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)	<i>Sitzungstermin</i> 04.06.2024	<i>Status</i> Ö
---	-------------------------------------	--------------------

### Sachverhalt:

Mit dem Antrag 24-23036 wurde die Verwaltung beauftragt, mit Hilfe des Baulücken- und Leerstandskatasters des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eine Übersicht über den prozentualen Wohnungsleerstand in Braunschweig - auch auf Stadtbezirksebene - zu erstellen.

Die Verwaltung hat das Baulücken- und Leerstandskataster auf seine diesbezüglichen Einsatzmöglichkeiten geprüft und kommt zu folgendem Ergebnis:

Entgegen der Erwartung des Titels, ist das Baulücken- und Leerstandskataster für ein Monitoring des Wohnungsleerstandes nicht vorgesehen und auch nicht geeignet. Das Kataster ist dafür konzipiert, leerstehende Gebäude und ungenutzte Grundstücke zu erkennen. Es ist ein Instrument zur Identifizierung potentiell neuen Wohnraums. Die in der Datenbank des LGLN hinterlegten Grundinformationen basieren ausschließlich auf den vermessungstechnischen amtlichen Grund- bzw. Flurstücksdaten. Informationen, ob sich auf dem Grundstück ein Wohngebäude, ein Gewerbebetrieb oder eine andere Nutzung befindet, sind nicht hinterlegt. Schon diese Informationen müsste die Stadt Braunschweig durch eigene umfangreiche Begehungen des Stadtgebietes und entsprechende Dokumentationen zunächst selbst erheben und dann in das System eingeben. Im Kataster werden zudem keine Wohnungen erfasst, es arbeitet ausschließlich mit dem Merkmal „Gebäude“. Dementsprechend ist in den standardisierten Erhebungsbögen zum Füllen der Datenbank das Merkmal „Wohnung“ nicht einmal vorgesehen.

Das Baulücken- und Leerstandskataster des LGLN kann mit den Einwohnermeldedaten der Stadt Braunschweig verschnitten werden. Dadurch würde es zwar möglich, Wohngrundstücke von Gewerbegrundstücken zu unterscheiden. Aus den Einwohnerdaten können jedoch ebenfalls keine Informationen über die Zahl der Wohnungen auf dem Grundstück gewonnen werden. Dementsprechend ist diese Methode auch nicht geeignet, Wohnungsleerstände heraus zu filtern. Ein Anschauungsbeispiel: Ein Grundstück bzw. Gebäude wird in der LGLN-Datei als Objekt mit gemeldeten Personen identifiziert. Damit würde es schon per se nicht als Leerstand in der LGLN-Datenbank gelistet werden. Zugleich wäre es aber denkbar, dass in jenem Gebäude lediglich eine Wohnung bewohnt ist, neun weitere hingegen leer stehen und somit durch dieses Kataster nicht als Leerstände erkannt werden würden.

Da das Register des LGLN nur durch umfangreiche zusätzliche eigene Begehungen und Recherchen ertüchtigt werden könnte, wäre dafür ein überaus hoher Personaleinsatz notwendig. Aber auch dadurch könnten die systembedingten Grenzen eines kontinuierlichen gebäudebezogenen Wohnungsleerstandsmonitorings nicht überwunden werden. Zu volatil sind dafür die Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt. Eine zum Erhebungszeitpunkt z. B.

durch Begehungen als Leerstand identifizierte Wohnung kann sich bereits wieder in der Vermarktung befinden. Längerfristige Leerstände, in denen aber Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, sind nicht als solche zu erkennen. Wohnungsleerstände könnten nur auf augenscheinlicher und damit äußerst unsicherer und letztlich unbrauchbarer Basis aufgenommen werden. Aus den beschriebenen rahmensetzenden Bedingungen ergibt sich, dass Wohnungsleerstand systemimmanent immer nur zu Zeitpunkten - wie z. B. im Zensus - abgebildet wird. Vor diesem Hintergrund wäre es auch höchst ineffizient, wenn die Stadt Braunschweig mit (eigener) hoher Personalleistung mittels Vor-Ort-Begehungen Daten erheben würde, um diese in eine für ein Wohnungsleerstandsmonitoring zudem ungeeignete Datenbank einzupflegen. Nach Auskunft des LGLN wird das Kataster derzeit von kleineren Gemeinden genutzt. In Braunschweig hingegen gibt es rd. 44.000 Wohngebäude mit rd. 148.000 Wohnungen.

#### Bewertung des Wohnungsleerstands auf Grundlage vorhandener Datenquellen

Braunschweig befindet sich - wie die meisten bundesdeutschen Großstädte - in einer Phase erheblich angespannter Wohnungsmärkte. Braunschweig-bezogene öffentlich zugängliche Leerstandsdaten weisen dabei eine hohe Übereinstimmung auf. So kommt das Institut empirica, das in Fragen der Wohnungsmarktforschung und -beobachtung methodisch renommiert ist, für das Jahr 2021 auf eine Leerstandsquote in Braunschweig von unter 1,5 %. Die Geschäftsberichte einiger Braunschweiger Wohnungsunternehmen weisen für 2022 eine Spanne von 0,2 % bis 2,9 % aus. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Jahr 2018 eine Leerstandsquote von 2 % ermittelt. Allen Daten gemein ist, dass sich der Leerstand in Braunschweig nach wie vor z. T. unterhalb der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve bewegt. Die prozentuale Höhe dieser Reserve wird in der Literatur abhängig der Quelle mit einer Spanne von 2 bis 4 Prozent angegeben. Vor diesem Hintergrund ist ein umfängliches und andauerndes strukturelles Leerstandsproblem in Braunschweig nicht zu erkennen.

#### Wohnungsleerstand auf Grundlage des Zensus

Mit der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 ist eine Vollerhebung des Wohngebäudebestandes in Braunschweig durchgeführt worden. Die Eigentümer:innen waren gesetzlich zur Auskunft verpflichtet. In dieser jüngsten Vollerhebung sind auch Wohnungsleerstände zum Stichtag 15. Mai 2022 ermittelt worden. Die Zensusdaten sind den Kommunen für Mitte des Jahres 2024 in Aussicht gestellt worden. Diese Daten haben den Vorteil, dass sie zu einem einheitlichen Zeitpunkt und nach einer einheitlichen Erhebungsmethode flächendeckend erzeugt wurden. Sie können auch für die kleinräumige Ebene der Stadtbezirke aufbereitet und dargestellt werden.

Aufgrund der für ein Wohnungsleerstandskataster nicht nutzbaren Datenbank des LGLN schlägt die Verwaltung vor, zunächst die Veröffentlichung der Zensusdaten abzuwarten und diese im aktuellen Kontext zu bewerten.

Werner

**Anlage/n:**

keine