



Gelsenkirchen

Die Oberbürgermeisterin

Mitteilungsvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr. 20-25/717	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
61 - Stadtplanung - Herr Horstmann, Tel. 169-4638

Datum
24.02.2021

Beratungsfolge

Sitzungstermine Top

Bezirksvertretung Gelsenkirchen-Mitte

10.03.2021

Betreff

**Anfrage der Bezirksverordneten Frau Seli-Zacharias
- Leerstand -**

Inhalt der Mitteilung

In der Sitzung am 27.01.2021 wurde unter TOP 11 folgende Anfrage gestellt:
Frau Seli-Zacharias bat die Verwaltung, die nachfolgenden Fragen zu beantworten:

- „1. Wie viele ungenutzte oder unvermietete Gebäude oder Grundstücksflächen im privaten oder öffentlichen Eigentum im Bezirk-Mitte sind derzeit registriert? (Es wird um eine differenzierte Darstellung hinsichtlich des privaten oder öffentlichen Eigentums gebeten.)
2. Welche Instrumente, wie zum Beispiel Strafen für Leerstand und Zwangsvermietung, kommen im Bezirk-Mitte in Betracht? (Es wird um detaillierte Angabe der Immobilie gebeten.)“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Eine systematische Gesamtübersicht kann nicht vorgelegt werden, da die angefragten Daten für verschiedene fachliche Zusammenhänge auch in verschiedenen Fachreferaten aufbereitet werden. So werden Leerstände von Einzelhandel beim Referat Wirtschaftsförderung ermittelt. Diese Leerstände belaufen sich im Bereich des Bezirks Mitte auf rund 200 Ladenlokalleerstände. Diese befinden sich überwiegend im privaten Besitz.

Im Referat Stadtplanung werden darüber hinaus größere Wohnbaupotenziale bzw. Baulücken in einem Wohnbauflächenkataster erfasst. Die Verwaltung plant die Veröffentlichung dieses Katasters auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen. Hierzu sind aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch noch Widerspruchsfristen einzuhalten, so dass erst im April/Mai mit der Veröffentlichung zu rechnen ist. Aktuell sind im Kataster noch ungenutzte Wohnbauflächen von insgesamt ca. 37 ha im Bezirk Mitte erfasst.

Davon befindet sich ebenfalls der größte Anteil im privaten Besitz von Einzeleigentümern. Allerdings besteht bei diesen Flächen nicht automatisch ein Bebauungsanspruch. Dieser muss im Einzelfall über einen entsprechenden Antrag bzw. einen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich abgeprüft werden.

Das Referat Stadtplanung versucht zudem über die sogenannte „Stromzählermethode“ die Wohnungsleerstände im Stadtgebiet zu erfassen. In Zusammenarbeit mit dem örtlichen Stromversorger ELE werden dabei unter anderem ausgebaute Stromzähler gezählt. Bei der letzten Auswertung Mitte 2020 wurden stadtweit ca. 9.300 leere Wohnungen ermittelt. Es handelt sich dabei um einen Annäherungswert. Die Daten werden aus Datenschutzgründen auf räumlicher Ebene der Baublöcke mitgeteilt. Die leeren Wohnungen verteilten sich auf ca. 1.230 Baublöcke. Im Bezirk-Mitte, mit 7 Stadtteilen der mit Abstand größte Stadtbezirk, wurden ca. 3.880 leere Wohnungen ermittelt. Es kann sich hierbei sowohl um einzelne leere Wohnungen als auch um komplette leere Gebäude handeln. Eine Unterscheidung nach privatem oder öffentlichem Eigentum ist nicht möglich.

Zu 2.

Rein quantitativ kann der Gelsenkirchener Wohnungsmarkt als entspannt angesehen werden. Aus diesem Grund gibt es in Gelsenkirchen im Gegensatz zu den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten und damit einen Mangel an Wohnraum (z. B. Köln, Münster, Düsseldorf) auch keine Zweckentfremdungssatzung/Wohnraumschutzsatzung, die den rechtlichen Rahmen für mögliche „Strafen“ bilden könnte. Allerdings entsprechen die Leerstände in Gelsenkirchen qualitativ zum größten Teil nicht der Nachfrage, so dass dieser Angebotsüberhang abgebaut werden muss und Instrumente wie Strafen für Zweckentfremdung hier nicht zielführend sind.

Bezüglich Strategie und Handlungsmöglichkeiten der Stadt zur Gestaltung des Wohnungsmarktes wird auch auf das Handlungskonzept Wohnen auf der Internetseite der Stadt verwiesen (https://www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Stadtplanung/Gesamtstaedtische_Konzepte/Wohnungsmarktbeobachtung.aspx).

Heidenreich