600, 17.02.2025

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Stadtentwicklungsausschuss

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 25.02.2025

Anlass:

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.02.2025 (Drucksachen-Nr. 9616/2020-2025) zur tatsächlichen Anzahl leerstehender Wohnungen

Frage:

Wie kommen aus Sicht der Verwaltung die großen Unterschiede zwischen der Bielefelder Stromzählermethode und der Angabe im Zensus hinsichtlich der Anzahl an leerstehenden Wohnungen in Bielefeld zustande?

Antwort:

Die Leerstandsquote des Zensus 2022 (3,2 Prozent) weicht von der von der Verwaltung veröffentlichten Leerstandsquote für die Stadt Bielefeld (2022: 0,26 Prozent, 2024: 0,27 Prozent) ab. Diese Diskrepanz erklärt sich damit, dass beide Werte auf unterschiedlichen Datengrundlagen und Methoden beruhen.

Der Zensus ermittelt die Leerstände grundsätzlich per Befragung von allen Eigentümerinnen und Eigentümern, Verwaltungen und sonstigen Nutzungs- und Verfügungsberechtigten zur aktuellen Wohnsituation. Dabei werden sowohl Dauer als auch Grund eines Wohnungsleerstands abgefragt. Bei dieser Methode werden auch fluktuationsbedingte und kurzfristige Leerstände berücksichtigt. Das führt automatisch zu einer Erhöhung der Leerstandsquote.

Die Verwaltung ermittelt ihre Leerstandsquote mit Hilfe einer Stromzählerauswertung. Dabei werden Wohnungen mit einem jährlichen Stromverbrauch von weniger als 150 kWh als leerstehend gewertet.

Sofern man die Daten des Zensus nur nach Leerständen auswerten würde, die länger als 12 Monate andauern – analog zur Stromzählerauswertung –, würde die Leerstandsquote des Zensus deutlich näher an der von der Verwaltung ermittelten Leerstandsquote liegen.

Auch den Grund eines Leerstands gewichtet der Zensus anders als die Verwaltung. So besteht aus Sicht der Verwaltung z. B. kein „echter“ Leerstand, wenn eine Bezugsfertigkeit in weniger als drei Monaten angegeben wird. Auch bei einer Verkaufsabsicht oder einer Eigennutzung liegt aus Sicht der Verwaltung kein „echter“ Leerstand vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist es zudem nicht zielführend, von einem „echten“ Leerstand zu sprechen, wenn z. B. Einzelzimmer oder Einlieger-Wohnungen in Einfamilienhäusern dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung gestellt werden.

Im Internet können unter https://www.bielefeld.de/wohnungsleerstand ausführliche Informationen, Grafiken und eine Übersicht der verschiedenen Methoden abgerufen werden.