

Leerstände der Stadt St. Ingbert 2022

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 27.03.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Kenntnisnahme		Ö
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Kenntnisnahme	14.06.2023	Ö
Ortsrat St. Ingbert-Hassel	Kenntnisnahme		Ö
Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach	Kenntnisnahme	09.05.2023	Ö
Ortsrat St. Ingbert-Rentrisch	Kenntnisnahme		Ö
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Kenntnisnahme	26.04.2023	Ö
Stadtrat	Kenntnisnahme	11.05.2023	Ö

Sachverhalt

Die jährliche Erfassung der leerstehenden Wohngebäude bzw. der potenziellen Leerstände wurde am Stichtag 31. Dezember 2022 durchgeführt.

Die nachfolgend aufgeführten leerstehenden Wohngebäude beziehen sich auf die Angaben aus dem Melderegister. Eine Verwendung der Datenbank der Stadtwerke und des EVS (Daten zum Stromverbrauch / Anmeldung von Mülltonnen zum Rückschluss auf Leerstand) ist aus technischer Sicht nicht möglich, da die Fehlerquote aufgrund uneinheitlicher Datenstrukturen zu hoch ist.

Anhand der Daten aus dem Melderegister konnte für die Gesamtstadt eine Gesamtzahl der Wohngebäude von **12.707** (Vorjahr 12.691) ermittelt werden. Davon standen zum 31. Dezember 2022 **485** (Vorjahr 446) Objekte leer, was einer Leerstandsquote von **3,8 %** (Vorjahr 3,5 %) entspricht.

Die Verteilung auf die einzelnen Stadtteile stellt sich wie folgt dar:

Stadtteil	Wohngebäude absolut	Wohngebäudeleerstand in % (Vorjahr)	Wohngebäudeleerstand absolut
St. Ingbert-Mitte	7.720	3,8 (3,4)	293
Rohrbach	2.283	3,6 (3,3)	82
Hassel	1.306	4,3 (4,1)	56
Oberwürzbach	845	2,4 (2,5)	20
Rentrisch	553	6,2 (5,6)	34
Gesamtstadt	12.707	3,8	485

Es ist anzumerken, dass die Feststellung von tatsächlich leerstehenden Gebäuden sehr schwierig ist, da oftmals die An- und Abmeldungen beim Einwohnermeldeamt von den Bürgern und Bürgerinnen nicht korrekt durchgeführt werden. Zudem handelt es sich hierbei um eine Momentaufnahme. Die Gebäude können bereits kurze Zeit später wieder bewohnt sein.

Auch die Überprüfung vor Ort beinhaltet eine gewisse Fehlerquote, da oft nicht abschließend beurteilt werden kann, ob ein Gebäude bewohnt ist oder nicht.

Die ermittelte Leerstandsquote liegt überwiegend im Bereich der üblichen Fluktuation, sodass derzeit kein akuter Handlungsbedarf besteht. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist eine Leerstandsquote von bis zu 3 % sogar wünschenswert, da so Preistreiberei in Grenzen gehalten wird und ansiedlungswilligen Neubürger und Neubürgerinnen eine adäquate Auswahl für Kauf oder Miete zur Verfügung steht. Allerdings sind die Leerstandsquoten in den Stadtteilen Hassel und Rentrisch genauer zu beobachten, da insbesondere in Rentrisch die Quote im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist.

Das Leerstandskataster ist jährlich fortzuschreiben, um die Auswirkungen der demografischen Entwicklung regelmäßig zu überprüfen.

Potenzielle Leerstände

Aufgrund des bereits heute eingesetzten Bevölkerungsrückgangs sind zukünftig weitere Wohnleerstände zu erwarten. Als potenzielle Leerstände werden solche Gebäude bezeichnet, die derzeit nur noch von ein bis zwei Personen bewohnt werden, die jeweils über 70 Jahre alt sind. Diese Gebäude werden sich allerdings in Zukunft nicht zwangsläufig zu faktischen Leerständen entwickeln. Die Eventualität kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden in St. Ingbert **16,1 %** (Vorjahr 16,7 %) aller Wohngebäude von Personen bewohnt, welche älter als 70 Jahre sind. Nähere Angaben zu den betroffenen Wohngebäuden können aufgrund des Datenschutzes nicht bekannt gegeben werden. Die Verteilung in den einzelnen Stadtteilen stellt sich jedoch wie folgt dar:

Stadtteil	Wohngebäude absolut	Anteil Wohngebäude mit Bewohnern über 70 Jahre in % (Vorjahr)	Anteil Wohngebäude mit Bewohnern über 70 Jahre in absoluten Zahlen
St. Ingbert-Mitte	7.720	16,1 (17)	1.242
Rohrbach	2.283	16,1 (16,2)	367
Hassel	1.306	17,2 (17,2)	224
Oberwürzbach	845	15,2 (16,3)	128
Rentrisch	553	14,1 (15)	78
Gesamtstadt	12.707	16,1	2.039

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil der Wohngebäude mit Bewohnern über 70 Jahre in allen Stadtteilen leicht zurückgegangen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n