

Leerstände der Mittelstadt St. Ingbert 2024

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61) | <i>Datum</i> 01.04.2025 |
|---|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | | | |
|---|---------------|------------|---|
| Ortsrat St. Ingbert-Mitte | Kenntnisnahme | 20.05.2025 | Ö |
| Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach | Kenntnisnahme | 19.05.2025 | Ö |
| Ortsrat St. Ingbert-Hassel | Kenntnisnahme | | Ö |
| Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach | Kenntnisnahme | 10.04.2025 | Ö |
| Ortsrat St. Ingbert-Rentrisch | Kenntnisnahme | | Ö |
| Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss | Kenntnisnahme | 27.05.2025 | Ö |
| Stadtrat | Kenntnisnahme | 17.06.2025 | Ö |

Sachverhalt

Die jährliche Erfassung der leerstehenden Wohngebäude bzw. der potenziellen Leerstände wurde am Stichtag 31. Dezember 2024 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 **13109** (Vorjahr 12.730) ermittelt werden. Davon standen zum 31. Dezember 2024 **522** (Vorjahr 455) Objekte leer, was einer Leerstandsquote von **4 %** (Vorjahr 3,6 %) entspricht.

Hinweis: Aufgrund der Umstellung der Software für Meldebehörden (Meso) haben sich neue Datensätze ergeben, die zu einer erheblichen Erhöhung der Zahl der Bestandsgebäude führt. In St. Ingbert sind im vergangenen Jahr faktisch keine 379 neue Wohngebäude entstanden. Auch die Zahl der Leerstände ist nach den neuen Meldedaten um 67 Gebäude gestiegen. Die hier aufgeführten Zahlen sind demnach nicht mit den Zahlen des Vorjahres in Vergleich zu setzen. Die Verwaltung schlägt vor, 2026 rückblickend einen 10-Jahres-Vergleich anhand der neuen Meldedaten zu erarbeiten.

Die Verteilung auf die einzelnen Stadtteile stellt sich in 2024 wie folgt dar:

| Stadtteil | Wohngebäude absolut | Wohnungsleerstand absolut | Wohnungsleerstand in % (Vorjahr) |
|--------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------------|
| St. Ingbert-Mitte | 8.004 | 328 | 4,1 (3,5) |
| Rohrbach | 2.343 | 79 | 3,4 (3,5) |
| Hassel | 1.339 | 54 | 4 (3,4) |
| Oberwürzbach | 867 | 36 | 4,1 (3,3) |
| Rentrisch | 556 | 25 | 4,5 (5,8) |
| Gesamtstadt | 13.109 | 522 | 4 (3,6) |

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 gemäß der neuen Daten leicht erhöht über dem Bereich der üblichen Fluktuation, sodass mittlerweile leichter Handlungsbedarf besteht (mit Ausnahme des Stadtteils Rohrbach).

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist eine Leerstandsquote von bis zu 3 % wünschenswert, da so Preistreiberei in Grenzen gehalten wird und ansiedlungswilligen Neubürgern und Neubürgerinnen eine adäquate Auswahl für Kauf oder Miete zur Verfügung steht.

Mit Ausnahme der Stadtteile Rohrbach und Rentrish sind die Leerstandsquoten in allen übrigen Stadtteilen gestiegen.

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 **14,4 %** (Vorjahr 16 %) 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 absoluten Zahlen (Vorjahr) | Anteil Wohngebäude mit Bewohnern über 70 Jahre in % (Vorjahr) |
|--------------------|---------------------|--|---|
| St. Ingbert-Mitte | 8.004 | 1.128 | 14,1 (16,1) |
| Rohrbach | 2.343 | 340 | 14,5 (16,1) |
| Hassel | 1.339 | 195 | 14,6(17,1) |
| Oberwürzbach | 867 | 143 | 16,5 (16,7) |
| Rentrish | 556 | 76 | 13,7 (14,1) |
| Gesamtstadt | 13.109 | 1.882 | 14,4 (3,6) |

Der Wert des Anteils der Wohngebäude mit Bewohnern über 70 Jahre ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n