

Leerstände der Mittelstadt St. Ingbert 2025

Organisationseinheit: Stadtentwicklung (61)	Datum 27.02.2026
--	---------------------

Beratungsfolge			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Kenntnisnahme	10.03.2026	Ö
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Kenntnisnahme	16.03.2026	Ö
Ortsrat St. Ingbert-Hassel	Kenntnisnahme		Ö
Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach	Kenntnisnahme	17.03.2026	Ö
Ortsrat St. Ingbert-Rentrisch	Kenntnisnahme	12.03.2026	Ö
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Kenntnisnahme	18.03.2026	N
Stadtrat	Kenntnisnahme	28.04.2026	Ö

Sachverhalt

Die jährliche Erfassung der leerstehenden Wohngebäude bzw. der potenziellen Leerstände wurde am Stichtag 31. Dezember 2025 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 **13.487** (Vorjahr 13.109) ermittelt werden. Davon standen zum 31. Dezember 2025 **540** (Vorjahr 522) Objekte leer, was einer Leerstandsquote von **4 %** (Vorjahr ebenfalls 4 %) entspricht.

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

Stadtteil	Wohngebäude absolut	Wohnungsleerstand absolut	Wohnungsleerstand in % (Vorjahr)
St. Ingbert-Mitte	8.247	332	4 (4,1)
Rohrbach	2.431	85	3,5 (3,4)
Hassel	1.357	64	4,7 (4)
Oberwürzbach	876	37	4,2 (4,1)
Rentrisch	576	22	3,8 (4,5)
Gesamtstadt	13.487	540	4 (4)

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 leichter Handlungsbedarf besteht (mit Ausnahme der Stadtteile Rohrbach und Rentrisch).

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.

Ein Anstieg der Leerstände ist in den Stadtteilen Rohrbach, Hassel und Oberwürzbach zu verzeichnen. Im Stadtteil Rentrish ist eine leichte Abnahme festzustellen.

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 **14,2 %** (Vorjahr 14,4 %) 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	8.247	1.155	14 (14,1)
Rohrbach	2.431	339	13,9 (14,5)
Hassel	1.357	197	14,5 (14,6)
Oberwürzbach	876	151	17,2 (16,5)
Rentrish	576	75	13 (13,7)
Gesamtstadt	13.487	1.917	14,2 (14,4)

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

Allerdings fallen Unterschiede in den einzelnen Stadtteilen auf: während die Quote in den meisten Stadtteilen leicht sinkend ist, ist sie in Oberwürzbach weiterhin gestiegen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n