

KLEINE ANFRAGE

des Abgeordneten Holger Arppe, fraktionslos

**Schaffung eines Leerstandsregisters für Mecklenburg-Vorpommern
und**

ANTWORT

der Landesregierung

1. Räumt die Landesregierung den Katastererfassungen von ungenutzten bzw. leerstehenden Immobilien und den daraus resultierenden Optionen für deren künftige Nutzung grundsätzlich Chancen ein? Wenn ja, welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die Landesregierung?

Die Wiedernutzung von ungenutzten oder leerstehenden Immobilien trägt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zum Schutz von Freiflächen bei. Grundlage hierfür sind Instrumente zum Erkennen, Mobilisieren und Nutzen von entsprechenden Standortpotenzialen im Siedlungsbestand.

Katastererfassungen können dabei einen wichtigen Beitrag leisten, um frei werdende oder brachliegende Grundstücke zeitnah zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen. Unter einem Kataster wird im Allgemeinen ein Register, eine Liste oder Sammlung von Dingen oder Sachverhalten mit Raumbezug verstanden.

Aufbauend auf dem „Konzept zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen“ (2009) hat das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern in einigen Landkreisen systematisch bauliche Brachflächen (Leerstände mit meist ruinöser Gebäudesubstanz) im ländlichen Raum erfassen lassen. Die im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster Mecklenburg-Vorpommern erfassten Daten sollen die Recherche nach baulichen Brachflächen erleichtern, zum Beispiel um Wiedernutzungspotenziale für die Bauleitplanung zu ermitteln.

2. Welche Erkenntnisse liegen der Landesregierung über die jetzige Anzahl, Lage, Größe und Altnutzung von Leerständen in Mecklenburg-Vorpommern vor?

Der Landesregierung liegen keine Erkenntnisse über die konkrete Situation (Anzahl, Lage, Größe, Nutzung) sämtlicher Leerstände von Immobilien in Mecklenburg-Vorpommern vor. Für Fragen des Wohnungsbaues werden statistische Daten genutzt.

Die Anzahl leerstehender Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern wird amtlich bei Zensuserhebungen (zuletzt am 9. Mai 2011 - Zensus 2011) erfasst. Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung mit Angaben zum Wohnungsleerstand liegen auf Bundes-, Länder-, Kreis- und Gemeindeebene vor. Die Daten sind abrufbar unter:
<http://service.mvnet.de/statmv/zensus/GWZ.html>

Alle vier Jahre wird eine Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation durchgeführt (zuletzt 2014). Die Mikrozensus-Zusatzerhebung von 2014 ergänzt und aktualisiert die zuletzt am 9. Mai 2011 als Totalzählung durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen (Zensus 2011). Daten liegen auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise vor. Die Daten sind abrufbar unter: <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/Publikationen/F%20I%20Wohnungswesen/F%202D3/F2D3%202014%2001.pdf>

Darüber hinaus wurden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel („Information und Beratung von Eigentümern devastierter Flächen“/Titel 534.01 als Bestandteil des Rückbauprogramms zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen) bauliche Brachflächen im ländlichen Raum der Landkreise Ludwigslust-Parchim, Nordwestmecklenburg und Vorpommern Greifswald (Altkreise Ostvorpommern und Uecker-Randow) außerhalb der Stadtgebiete der aktuellen und ehemaligen Kreisstädte und der städtischen Siedlungskerne der Grundzentren systematisch erfasst und statistisch ausgewertet.

Zwischen 2011 und 2017 wurden durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern rund 1.400 Standorte mit mehr als 3.000 Gebäuden erfasst. Für über 80 % der Standorte haben die Erfasser den Abriss der Gebäude empfohlen. Von den fast 1.000 Hektar (ha) Brachflächen sind rund 200 ha bebaut oder versiegelt. Die Mehrheit der erfassten Objekte befindet sich im Privateigentum und wurde vor der Nutzungsaufgabe landwirtschaftlich oder zum Wohnen genutzt.

Aktuell werden mit den noch verfügbaren Restmitteln des auslaufenden Rückbauprogramms Standorte im Landkreis Rostock (Altkreis Bad Doberan) erfasst.

3. Welche Landkreise und Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern sind derzeit besonders von Leerständen betroffen?
Was sind aus Sicht der Landesregierung die Ursachen für diese Situation?

Auf Ebene der Kommunen stehen für Mecklenburg-Vorpommern Daten über Wohnungsleerstände aufgrund der Ergebnisse des Zensus 2011 zur Verfügung. Zum Datenabruf siehe die Antwort unter Frage 2.

Angaben zu den Landkreisen stehen aufgrund der Mikrozensus-Zusatzerhebung von 2014 zur Verfügung. Zum Datenabruf siehe die Antwort zu Frage 2.

Eine objektive und allgemeingültige Definition der „besonderen Betroffenheit“ ist nicht möglich. Entscheidend sind die individuellen Verhältnisse vor Ort.

So sind bei der Auswertung der Brachflächenerfassung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Altkreise Ostvorpommern und Uecker-Randow) regionale Unterschiede aufgefallen: Während in der dünn besiedelten Ueckermünder Heide und an der touristisch gut erschlossenen Ostsee- und Haffküste relativ wenig Brachflächen erfasst wurden, wurden in den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Regionen abseits der Tourismusgebiete wesentlich mehr Brachflächen vorgefunden (jeweils im ländlichen Raum).

Wie im „Konzept zur Sanierung devastierter Flächen in ländlichen Räumen“ dargestellt, sind die wendebedingten Veränderungen des Wirtschaftssystems (insbesondere im Bereich der Landwirtschaft) sowie die negative Bevölkerungsentwicklung und die damit einhergehende sinkende Wohnungsnachfrage in großen Teilen des ländlichen Raums maßgeblich für die Entstehung von Gebäudeleerständen. Die Beseitigung ist aufgrund hoher Abrisskosten gerade im ländlichen Raum oft unwirtschaftlich. Ordnungsrechtliche Maßnahmen stehen für die Beseitigung der betreffenden Gebäude nur begrenzt zur Verfügung. Daneben spielen Fragen einer älter werdenden Bevölkerung sowie die Entwicklung der Haushaltszahlen und der Haushaltsgröße eine Rolle.

4. Liegen bereits Erfahrungen von Kommunen vor, die solche Kataster erstellt haben bzw. führen?
Wenn ja, welche?

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Informationen vor. Zur Beantwortung der Fragen ist die Landesregierung auf die freiwillige Bereitstellung von entsprechenden Daten aus dem kommunalen Bereich angewiesen. Hierzu wurden die Landkreise sowie die kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte um Stellungnahme gebeten. Ein Rechtsanspruch auf Informationen im Rahmen des § 80 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern besteht seitens der Landesregierung jedoch nicht.

Die Landesregierung hat nachfolgende Zuarbeiten aus den Landkreisen Ludwigslust-Parchim, Mecklenburgische Seenplatte, Rostock und Vorpommern-Greifswald sowie von den großen kreisangehörigen Städten Wismar, Neubrandenburg und Greifswald erhalten.

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Dem Landkreis Ludwigslust-Parchim liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob Gemeinden im Landkreis Leerstandskataster angelegt haben.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bisher werden in keiner Kommune des Landkreises Leerstandskataster geführt. Allerdings erfassen private Wohnungsverwalter der Kommunen die Leerstände und melden diese regelmäßig an das Statistische Landesamt.

Als Ursachen für den Leerstand werden genannt:

- die demographische Entwicklung,
- ältere Bürger ziehen zunehmend in Einrichtungen für betreutes Wohnen oder Pflegeheime, die sich in den Städten befinden,
- zu wenig Arbeitsplätze,
- daraus folgende Abwanderung vor allem junger Leute,
- die Schaffung von eigenem Wohnraum,
- überproportional hoher Bestand an sogenannten „Plattenbauten“,
- nicht oder kaum vorhandene Versorgungseinrichtungen vor Ort im ländlichen Raum,
- schlechte Verkehrsanbindung der Dörfer,
- der Sanierungsstau,
- ein unattraktives soziales Umfeld.

Landkreis Rostock

Vom Landkreis Rostock wurden die Antworten folgender Gemeinden übersandt:

Die Gemeinde Graal-Müritz führt kein Leerstandsregister. Allerdings bestehe im kommunalen Wohnungsbestand auch kein Leerstand. Es gebe einige private unsanierte leerstehende Wohnhäuser, auf die die Gemeinde jedoch keinen Einfluss nehmen kann.

In der Stadt Güstrow habe sich die Führung des Leerstandskatasters vor allem bei der Verbesserung der Ordnung und Sicherheit bemerkbar gemacht. Durch die Abschaltung von Medien an betroffenen Objekten und die Sicherung dieser durch Einzäunung oder andere dazu geeignete Maßnahmen habe man nicht nur den Überblick behalten, sondern auch Erleichterungen beim Einsatz von Rettungskräften und Versorgungsbetrieben erreicht. Diese Leerstandslisten seien mehrmals im Jahr Gegenstand von Beratungen und Abstimmungen, insbesondere im eigens dafür gegründeten Arbeitskreis Brand- und Katastrophenschutz. Darin arbeiten neben der Feuerwehr, Wohnungsunternehmen und Ämter der Stadtverwaltung zusammen. Regelmäßig könnten anhand der sich reduzierenden Anzahlen der Grundstücke und Gebäude in den Listen Fortschritte bei der Beseitigung des Leerstandes zur Kenntnis genommen werden.

Die Ursachen für die Leerstände seien nach Einschätzung der Stadt Güstrow unterschiedlicher Natur. Bei privaten Liegenschaften seien es die Altersstruktur der Eigentümer und oft fehlende finanzielle Mittel für den Abriss beziehungsweise eine Sanierung. Bei gewerblichen Objekten seien es Insolvenzen und die fehlende Bereitschaft anderer Investoren, diese Objekte zu übernehmen.

Fehlende Förderprogramme für die Gemeinden, die dadurch den Ankauf beziehungsweise Abriss realisieren könnten, würden es nicht erlauben, hier entsprechend einzugreifen. Weitere Ursachen seien zum Teil ungeklärte Vermögensverhältnisse und eine sehr alte Bausubstanz.

Die amtsfreie Stadt Neubukow habe keine besonderen Leerstände und daher auch keine Erfahrung mit Leerstandskatastern. Gleichwohl würden Leerstandskataster nicht für zielführend gehalten, da die Vermarktung von Leerständen in der Hoheit und dem Geschick der Verantwortlichen vor Ort überlassen werden sollte. Bekannte Härtefälle sollten zudem über den Landkreis und eventuell angesiedelte Wirtschaftsförderungsgesellschaften begleitet werden.

Die Ursachen für Leerstände werden vielfältig gesehen - im Zustand von Gebäuden, in der Lage und regionalen Struktur sowie in den Entwicklungsmöglichkeiten und Arbeitsangeboten.

Im Amt Bad Doberan-Land sei die Erstellung eines Leerstandskatasters bisher nicht notwendig gewesen, weil kein Leerstand - dafür aber ein erheblicher Immobilienbedarf - zu verzeichnen gewesen wäre.

Auch im Amt Bützow-Land gibt es kein Leerstandskataster. Für eine geringe Leerstandsquote würden folgende Kriterien sprechen:

- das Angebot an Arbeitsplätzen mit verschiedensten beruflichen Anforderungen,
- ein Ausbau von e-Mobilität als auch ein gut ausgebautes Radwegenetz,
- angemessene Mieten,
- Wohnungen dürfen keinen Sanierungsstau aufweisen,
- Grünflächen im Wohngebiet,
- die örtliche Infrastruktur (Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, Sport- und Spielplätze, Gastronomie, Vereinsleben, vielfältiges kulturelles Angebot, Versorgung mit Ärzten und ein ausgebautes Internet),
- die Sauberkeit und das Erscheinungsbild in der Gemeinde/Straße,
- eine geringe Kriminalitätsrate.

Im Amt Tessin liegen keine Erfahrungen hinsichtlich eines Leerstandskatasters vor. Leerstände im Wohnungsbau seien jedoch über kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften im Zusammenschluss mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden hinreichend dokumentiert. Es wurde angemerkt, dass durch die Ausweisung vieler Wohngebietsflächen in der Stadt Tessin und auch in den amtsangehörigen Gemeinden sich viele ursprüngliche Mieter durch die Niedrigzinsphase Wohneigentum schaffen würden. Dadurch komme es hauptsächlich in Mehrgeschosswohnungen zum Leerstand, da diese nicht mehr nachgefragt werden. Hierfür würden in der Stadt Tessin Förderprogramme des Landes für den Rückbau dieses Wohnungsbestandes genutzt werden. Eine andere Ursache sei die Abwanderung junger Einwohner aufgrund von Ausbildung oder Studium in den Oberzentren.

Im Amt Neubukow-Salzhaff werde kein Leerstandskataster geführt. Insofern könnten auch keine Erfahrungswerte mitgeteilt werden.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald erfolgten sieben Zuarbeiten:

Im Amt Peenetal/Loitz werde kein Leerstandskataster geführt. Allerdings wurden im Rahmen des MORO-Projektes leer stehende Wohnhäuser in der Altstadt Loitz erfasst.

Das Amt Usedom-Süd führt ebenfalls kein Leerstandsregister. Die Anzahl der kommunalen Wohnungen sei überschaubar. Diese würden überwiegend durch das Amt verwaltet. Ein Leerstand sei wegen stetiger Nachfrage kaum zu verzeichnen.

Leerstände in den Gemeinden des Amtsbereiches „Am Stettiner Haff“ sind nicht erfasst. Die Leerstände in der Stadt Eggesin würden durch das regelmäßig stattfindende Monitoring zur Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes erfasst. In erster Linie könne der Leerstand vor Ort durch den Truppenabzug der Bundeswehr zu Beginn der 2000er Jahre sowie durch den demografischen Wandel begründet werden.

In der Stadt Torgelow beziehungsweise dem Amt Torgelow-Ferdinandshof wird kein Leerstandskataster geführt. Dies obliege den Wohnungsunternehmen für ihre Mietbestände. Der demografische Wandel und die fehlenden Aufzüge an den Bestandsgebäuden seien als besonderes Hindernis bei der Vermietung der oberen Etagen anzusehen. Bereits junge Menschen würden eine Anmietung oberhalb der 3. Etage scheuen. Erstmieter in einem Wohnungsbestand aus den Jahren 1958 ff. würden sich neuen Wohnraum innerhalb der Stadt Torgelow suchen. Der Anbau von Aufzügen führe zu einer Erhöhung der Nebenkosten, diese wirke sich negativ für Hartz IV-Empfänger aus. Hier würden die Grenzen der Kosten der Unterkunft überschritten und die Mieter aufgefordert, sich günstigeren Wohnraum zu suchen, der jedoch nur bedingt innerhalb der Stadt zur Verfügung stehe.

In der amtsfreien Stadt Strasburg gibt es kein Leerstandskataster, wenngleich es hohe Leerstände im Wohnungsbereich, in gewerblich genutzten Gebäuden, in der ehemaligen Förderschule, der Kreisberufsschule und bei der Polizei gebe. Die Stadt Strasburg habe seinerzeit ein Monitoring im Rahmen der Stadtentwicklung aufgestellt. Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes seien diese Leerstände auch mit eingeflossen.

Die Ursachen für hohe Leerstände in Strasburg seien zurückzuführen auf:

- den Bevölkerungsrückgang und die Abwanderung,
- fehlende wirtschaftliche Unternehmen und mangelnde Ansiedlung von Gewerbebetrieben,
- somit fehlende Arbeitsplätze,
- die Zentralisierung von Behörden- und Schulstandorten, was in Strasburg unter anderem die Schließung von Schulen (Gymnasium, Förderschule, Berufsschule) und den Verlust des Kreissitzes zur Folge hatte.

Die amtsfreie Stadt Ueckermünde habe vor einigen Jahren ein Leerstandskataster für Gewerberäume in der Altstadt geführt und auch teilweise auf der eigenen Internetseite veröffentlicht. Viel Interesse habe es auf diese Aktivitäten jedoch nicht gegeben. Besser seien hier das persönliche Gespräch mit den Eigentümern und die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln zur Erhöhung der Attraktivität der Immobilien.

In der amtsfreien Stadt Pasewalk werde der Leerstand im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes untersucht. Ein weiteres Register werde nicht geführt.

Wismar

In der Hansestadt Wismar werde mit dem jährlichen Monitoring zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept auch ein Leerstandskataster getrennt für Wohnraum und Gewerbe geführt. Dabei umfasse das Kataster für Wohnraum die Gesamtstadt unterteilt nach Stadtteilen und das Kataster für die Gewerbeeinheiten nur die Altstadt. Die Wohnungsleerstandsquote liege unter Abzug der in Sanierungsdurchführung befindlichen Wohnungen bei 3,3 % und damit nur leicht über der erforderlichen Mobilitätsreserve von 3 %. Bei den Gewerbeleerständen in der Altstadt ist eine überproportionale Quote insbesondere in den Randlagen zu verzeichnen. Aktuelle Erkenntnisse lägen durch das jährliche Monitoring vor. Wichtiger Aspekt für das Ambiente und Flair einer Innenstadt sei die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Bauzustand der Gebäude. Der Pflege und Vermarktung eines historischen Stadtkerns müsse somit eine hohe Bedeutung beigemessen werden.

Neubrandenburg

Die Stadt Neubrandenburg habe ihr Immobilienvermögen an den Eigenbetrieb Immobilienmanagement als Sondervermögen übertragen. Für die Leerstandserfassung diene kein Kataster, sondern eine eingesetzte immobilienwirtschaftliche Software. Hier erfolge eine regelmäßige Auswertung des Leerstandes in den Teilen „gewollter“ und „ungewollter“ Leerstand. Der gewollte Leerstand berücksichtige anstehende Instandsetzungen oder Sanierungen. Die Leerstandsquote sei Bestandteil des Risikomanagements und werde im Jahresabschluss des Eigenbetriebes betrachtet. Die ungewollte Leerstandsquote liege aktuell im durchschnittlich angenommenen Rahmen, der keine Risikosteuerungsmaßnahmen notwendig mache.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Die Stadt Greifswald erfasst über das Monitoring zum Stadtumbau regelmäßig Wohnungsleerstandsdaten. Diese würden adressgenau erfasst und nach verschiedenen Merkmalen differenziert aufbereitet (nach städtischen Teilräumen, nach Sanierungsstand, nach Baualtersklasse, nach Eigentumsstruktur), sodass man hier ansatzweise von einem „Kataster“ sprechen könnte.

5. Wie schätzt die Landesregierung die Entwicklung der Leerstände in Mecklenburg-Vorpommern bis 2025 ein?

Ob es zu einem dauerhaften Wohnungsleerstand kommt, hängt neben der Nachfrage maßgeblich von den Entscheidungen der Wohnungseigentümer ab. Durch Zusammenlegung, Abriss und Umnutzung von Wohnungen wird der Leerstand beeinflusst. Eine sichere Prognose ist derzeit nicht möglich. Hierzu wären auch die Ergebnisse der Fortschreibung der Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung und die Ergebnisse des in Vorbereitung befindlichen Zensus im Jahr 2021 abzuwarten.