

## Sachstandsbericht über den sozialen Wohnungsbestand der Stadt Landshut

- Antrag der Stadträtinnen/e König, G. Steinberger, P. Steinberger und Bräcklein, Ausschussgemeinschaft SPD/mut, Nr. 182 vom 16.02.2021
- Antrag der Fraktionen Freie Wähler, Fraktion CSU/LM/JL/BfL, und der Stadträtin/e Neuhauser, Bayernpartei, Pollner, Junge Wähler, Wachter und Sauter, FDP, Nr. 186 vom 24.02.2021
- Antrag der Fraktion CSU/LM/JL/BfL, Nr. 203 vom 30.03.2021

|                     |                   |                        |  |
|---------------------|-------------------|------------------------|--|
| Gremium:            | <b>Bausenat</b>   | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich                             |
| Tagesordnungspunkt: | <b>7</b>          | Zuständigkeit:         | Referat 5                              |
| Sitzungsdatum:      | <b>12.11.2021</b> | Stadt Landshut, den    | 29.10.2021                             |
| Sitzungsnummer:     | 25                | Ersteller:             | Wocheslander, Verena<br>Sauter, Rainer |

### Vormerkung:

Bevor die genauen Zahlen in dieser Vormerkung zusammengefasst werden, ist vonnöten, die Ursachen von Leerständen in den Wohnungsobjekten der Stadt Landshut näher zu beleuchten. Leerstand kann verschiedene Ursachen haben:

1. Leerstand wegen Mieterwechsels

Im eigentlichen Sinne handelt es sich bei diesen Wohnungen um solche, welche in einem solch guten Zustand vom Vormieter übergeben wurden, dass nur ein sehr geringer zeitlicher und finanzieller Aufwand unsererseits zur Neuvermietung getätigt werden muss. Derzeit ist kein solcher Leerstand zu verzeichnen.

2. Leerstand wegen Vorhaltung von Wohnungen zur Unterbringung von Personen wegen drohender Obdachlosigkeit

Dies betrifft hauptsächlich Wohnungen im Areal Porschestraße, Breslauer Straße (Altbau) und Meidingerstraße. Nachdem die Unterbringung obdachloser Personen kaum planbar ist, müssen hier immer ein paar Wohnungen vorgehalten werden, um beim Eintritt einer solchen Notsituation sofort mit einer Bleibe stabilisierend eingreifen zu können. Derzeit wird eine solche Wohnung vorgehalten.

3. Leerstand aufgrund anderweitiger Planungen der Stadt

Es werden Wohnungen für Fälle vorgehalten, in welchen Bewohner aus anderen Liegenschaften der Stadt umquartiert werden müssen. Aktuell sind hier beispielsweise die Bewohner der Liegenschaft Schönbrunner Str. 32 betroffen, das Gebäude hat das Ende der Nutzungszeit erreicht. Aber auch die Bewohner der Dienstwohnungen in der Feuerwache Hofberg und im Hausmeistergebäude an der Wirtschaftsschule müssen eine neue Bleibe finden. Für diese Fälle wird derzeit eine Wohnung in der Kalcherstraße, zwei Wohnungen in der Meidingerstraße und eine Wohnung in der Schützenstraße vorgehalten, wobei eine der Wohnungen in der Meidingerstraße und die Wohnung in der Schützenstraße derzeit zusätzlich saniert werden.

4. Leerstand durch Wohnungen in Sanierung

Diese Kategorie ist häufig anzutreffen, wenn abgewohnte Wohnungen in Objekten frei werden, und anschließend eine – je nach Umfang aufwändige – Sanierung durchgeführt wird.

Auf diese Kategorie entfallen derzeit jeweils vier Wohnungen im Areal Porschestraße und eine Wohnung in der Sigmund-Schwarz-Straße. Zwei weitere Wohnungen in

Sanierung befinden sich in der Schützenstraße und in der Meidingerstraße (siehe auch unter 3.).

5. Leerstand durch Sanierungsstau bei unbewohnbaren Wohnungen

Während bei den anderen Ursachen durch den Einsatz finanzieller Mittel bereits ohne große Konzeption eine erhebliche Verbesserung der Wohnsituation erreicht werden kann, trifft dies auf die Wohnungen dieser Kategorie nicht mehr zu. Hier sind arbeits- und kostenintensive Gesamtkonzeptionen unter Betrachtung der kompletten Liegenschaft vonnöten, um eine Verbesserung zu erreichen. Dementsprechend handelt es sich hier um vollends abgewohnte Wohnungen, deren technische, hygienische und wohnqualitative Ausstattung eine Aufarbeitung nicht mehr zulassen; hier muss in vielen Gewerken nahezu alles ersetzt werden. Die Gebäudehülle und das Dach sind intakt, die Wohnungsgrundrisse lassen Überarbeitungen zu, so dass im Vermögenshaushalt Mittel eingestellt werden müssen, um die Sanierung dieser Liegenschaften angehen zu können.

Im Moment sind die Leerstände im Objekt Ludmillastr. 1, 3, 5, Seligenthaler Str. 61 dieser Kategorie zuzuordnen. 11 Wohnungen stehen derzeit leer. Das Sachgebiet Wohnungsbau und Wohnungswesen hat bereits im Herbst 2018 auf die sich damals schon abzeichnende Situation hingewiesen, und dementsprechend waren Mittel im Haushalt eingestellt worden, welche jedoch aufgrund der Diskussionen um die Stadtbau nicht im Haushalt abgebildet werden konnten. Aktuell ist her aber bereits ein Konzept zur abschnittswisen Sanierung der Liegenschaft in Arbeit.

6. Leerstand durch das Ende der Nutzungszeit

Bei Wohnungen wie beispielsweise der Breslauer Straße 2 und 2a (Abriss geplant in 2022) begann bereits die sog. „Entmietungsphase“. Frei werdende Wohnungen können maximal noch auf begrenzte Zeit durch Personen im Rahmen von drohender Obdachlosigkeit belegt werden, Mietverhältnisse für solche Wohnungen werden aber nicht mehr begründet. Aufgrund der aktuellen Unterbringungsproblematik sind derzeit alle Wohnungen in dieser Kategorie belegt.

Insgesamt ist somit bei den städtischen Wohnungen ein Leerstand in Höhe von 21 Wohnungen zu verzeichnen, von welchen 11 Wohnungen derzeit nicht belegt werden können. Bei den anderen Wohnungen werden entsprechend der Dringlichkeitsliste Mietervorschläge angefordert bzw. im Sozialamt der Bedarf für Unterbringungen abgefragt, sobald das Fertigstellungsdatum der einzelnen Wohnung feststeht.

## Wohnungen der Stadt Landshut

In diesem Bericht kann ausschließlich auf die Wohnungen im unmittelbaren Besitz der Stadt Landshut sowie jene der Hl. Geistspitalstiftung eingegangen werden. Ferner werden die Eiweisungen von Menschen ins Nikolausheim wegen drohender Obdachlosigkeit nicht betrachtet.

Derzeit befinden sich 271 Wohnungen im Eigentum der Stadt Landshut sowie 39 Wohnungen im Eigentum der Hl. Geistspital-Stiftung. Es handelt sich insgesamt somit um 310 Wohnungen.

### 1. Vergabekriterien

Der Verwaltungssenat hat am 27. Januar 2016 beschlossen, dass die Wohnungen der Stadt Landshut über die Dringlichkeitsliste der Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vergeben werden (Vgl. TOP 4 Punkt 4). Das genauere Procedere hierzu wurde in der Sitzung des Verwaltungssenats am 20. November 2018 (TOP 6) konkretisiert und in der Sitzung am 28. September 2020 in den TOP 9 und 10 nochmals umfassend erläutert. Aus diesem Grunde soll an dieser Stelle nicht näher auf die Vergabemodalitäten der städtischen Wohnungen eingegangen werden.

## 2. Mietkonditionen

Diese sind in unseren Objekten sehr unterschiedlich, und hier müssen vier unterschiedliche Wohnungsvergaben betrachtet werden:

- Bei Dienstwohnungen ist die Wohnungsgröße weniger ausschlaggebend für die Höhe der Wohnungskosten, diese ist eher abhängig vom Einkommen des jeweiligen Haushalts.
- Wohnungen, welche an Bedürftige im Rahmen einer Einweisung wegen drohender Obdachlosigkeit vergeben werden, orientieren sich am jeweiligen Mietspiegel der Stadt Landshut.
- Bei den Wohnungen in der Breslauer Straße (Neubau im Rahmen des Kommunalen Wohnungsförderungsprogrammes - KommWFP) wurde eine konkrete Miethöhe festgeschrieben – beim bereits belegten 1. Bauabschnitt ist dies eine Kaltmiete in Höhe von 7,50 Euro/m<sup>2</sup>. Die Vergabe soll in Anlehnung an die EOF erfolgen.
- Bei allen anderen Wohnungen der Stadt Landshut werden die Vermietungen analog des Mietspiegels vorgenommen, wodurch sich die durchschnittliche Kaltmiete in unseren Wohnungen in etwa bei 6,00 Euro/m<sup>2</sup> bewegt.

Insgesamt werden für 2021 Mieteinnahmen in Höhe von ca. 356.000,00 Euro für die Wohnungen des HI. Geistspital sowie ca. 1.234.000,00 Euro für die Wohnungen der Stadt erwartet. Unberücksichtigt hierbei bleiben Nutzungsgebühren für Zimmer des Nikolausheims.

## 3. Fluktuation

Generell ist die Fluktuation in unseren Wohnungen gering. Sie liegt bei ca. 5% p.a., bei Wohnungen, in welchen Personen wegen drohender Obdachlosigkeit untergebracht wurden, liegt sie etwas höher.

## 4. Bauzustand

Außer bei den Objekten Lohreiglasse 1 / Rauschergasse 1, Watzmannstr. 48/48a sowie Porschestraße 8/8a ist ein mehr oder minder starker Sanierungsrückstand vorhanden. Bei einer umfassenden Untersuchung durch das Amt für Gebäudewirtschaft im Jahre 2013 und 2014 wurde überschlägig ein Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau in Höhe von ca. 18 Mio. Euro ermittelt. Zwar ist nach diesem Datum das Objekt Porschestraße 8/8a umfassend modernisiert worden, der Zustand der anderen Objekte hat sich aber weiter verschlechtert, so dass heute unter Berücksichtigung der Preissteigerungen bei Bau- und Baunebenkosten von einem Betrag von 25 Mio. Euro ausgegangen werden muss.

## 5. Gewerbliche Flächen

Zum Stand Oktober 2022 gibt es keine ungeplanten Leerstände in den seitens Amt 60 verwalteten Gebäude mit gewerblichen Mietflächen, welche zur Neuvermietung/Neuverpachtung vorgesehen sind:

Innere Münchner Straße 12 (Tunnelhaus) Laden 2 (ehemals Raumausstattung Tristl): Überlassung an Stadtjugendring Landshut / Jugendamt ab 01.01.2022 in Vorbereitung

Ländtorplatz 3 -5, Theaterrestaurant Bernlochner: Verpachtung zum 01.01.2022 in Vorbereitung, derzeit noch Instandhaltungsmaßnahme Brandschottung Lüftungsanlage

Veldener Straße 90, Gaststätte des VfL Achdorf: Verpachtung zum 01.12.2021 in Vorbereitung, derzeit noch kleine Instandhaltungsmaßnahmen zum Brandschutz (Einbau Brandschutztür)

In der Vergangenheit konnten Leerstände jeweils zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplante Leerstandszeiten werden dabei regelmäßig für erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen genutzt.

Pandemiebedingt gab es ab Ende 2019 bis Mitte 2021 Verzögerungen bei einzelnen Nachfolgevermietungen bzw. -verpachtungen.

Weitere Leerstände in Gebäuden mit schlechtem Bauzustand (Lager, Hofstelle, Bürogebäude, Feuerwehrgerätehaus, Theater und Nachbargrundstück, etc.) dienen der Vorbereitung von Sanierungen bzw. strategischer Maßnahmen, wie Veräußerung oder Abriss für geplante Grundstücksentwicklungsmaßnahmen etc.

#### 6. nicht städtische Liegenschaften

Über Wohnungsleerstände und Gewerbeleerstände in der Stadt liegen keine detaillierten Daten vor. Auf Basis der Daten des Landesamts für Statistik sind aber keine Abweichungen zur durchschnittlichen Leerstandsquote zu erkennen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Vom Bericht des Referenten zu den Anträgen Nr. 182, 186 und 203 wird Kenntnis genommen

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Antrag Nr. 182

Anlage 2 – Antrag Nr. 186

Anlage 3 – Antrag Nr. 203