

## Sozialer Wohnungsbestand der Stadt Landshut; Sachstandsbericht zum Leerstand in städtischen Immobilien

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>11</b>	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	<b>21.03.2025</b>	Stadt Landshut, den	11.03.2025
Sitzungsnummer:	78	Ersteller:	Sauter, Rainer

### Vormerkung:

Die Leerstände umfassen aktuell 47 Wohnungen, welche hier nach ihrer Problematik aufgliedert sind:

1. Liegenschaft Ludmillastraße 1, 3, 5 / Seligenthaler Straße 61: 13 Wohnungen.  
Der Leerstand in diesem Objekt hängt damit zusammen, dass die einzelnen Wohnungen nur durch Komplettsanierung des Objekts sinnvoll hergerichtet werden können. Aktuell wird eine Konzeption erstellt, welche Möglichkeiten hierzu aufzeigt. Die Ergebnisse werden in einer der nachfolgenden Sitzungen vorgestellt.
2. Liegenschaft Porschestraße 6, 6a, 8b, 8c: 20 Wohnungen.  
Hier treffen mehrere Themen aufeinander:
  - a) Obdachlosigkeit ist nicht planbar. Zur Vermeidung von Obdachlosigkeit werden dem Sozialamt stets 5 Wohnungen in verschiedenen Größen vorgehalten.
  - b) Es ist geplant fünf Haushalte aus dem Objekt Friedrich-Ludwig-Jahn-Platz in die Porschestraße umzusetzen. Die hierfür vorgesehenen Wohnungen sind bereits saniert.
  - c) 4 weitere Wohnungen im o.g. Objekt sind bezugsfertig oder werden diesen Status in ein paar Tagen erreichen. Für eine normale Vermietung an Wohnungssuchende außerhalb der Obdachlosigkeit sind diese Wohnungen aufgrund des Allgemeinzustandes der Liegenschaften jedoch nicht mehr geeignet.
  - d) In 6 Wohnungen sind die Schäden wegen totaler Abwohnung durch Mieter und Nutzer derart gravierend, dass Sanierungspläne für diese Wohnungen erstellt werden müssen – sie sind aufgrund der vorrangigen Sanierung von Wohnungen in „besseren“ Liegenschaften und aufgrund des aktuell fehlenden Bedarfs (siehe c) zurückgestellt.
3. Liegenschaft Porschestraße 8, 8a: 3 Wohnungen  
Zwei der leeren Wohnungen wurden bereits an das Sozialamt gemeldet und es liegen entsprechende Belegungsvorschläge vor. Unterlagen der Interessenten wurden bereits angefordert. Eine Wohnung wird derzeit noch renoviert.
4. Friedrich-Ludwig-Jahn-Platz: 6 Wohnungen  
Zwei der leeren Wohnungen wurden bereits vor mehreren Wochen an das Sozialamt gemeldet und es liegen entsprechende Belegungsvorschläge vor. Unterlagen der Interessenten wurden bereits angefordert. Für zwei in den letzten Tagen fertig gewordene Wohnungen wurden ebenso Belegungsvorschläge angefordert. Zwei Wohnungen werden derzeit noch renoviert.
5. Erlenstraße 4, 6: 2 Wohnungen  
Eine der leeren Wohnungen wurden bereits an das Sozialamt gemeldet, die andere Wohnung wird derzeit renoviert.
6. Meidinger Straße 1, 2, 3: 2 Wohnungen  
Eine der Wohnungen kann in den nächsten Wochen wieder belegt werden. Die andere Wohnung hingegen ist in derart schlechtem Zustand, dass aufgrund der umfangreichen Schäden, die eine kostenintensive Sanierung notwendig machen, und des schlechten Allgemeinzustandes des Gebäudes eine Belegung zurückgestellt wurde. Das Gebäude kann nur noch im Rahmen drohender Obdachlosigkeit belegt werden.

## 7. Marienburger Straße 15 b: 1 Wohnung

Eine Mieterin hat die Wohnung nach einer Räumungsklage seitens der Stadt wegen Mietrückständen in einem solch schlechten Zustand hinterlassen, dass die Wohnung umfangreich saniert werden muss. Eine Nachmieterin steht bereits fest.

Bei der Leerstandsituation in den Wohnliegenschaften der Stadt müssen zusätzlich einige Punkte angeführt werden, welche die Arbeit im Sachgebiet Kommunalen Wohnungsbau aktuell beeinflussen:

- Der zuständige Techniker des Sachgebiets war im Oktober und Dezember 2024 in Elternzeit und wird im März 2025 nochmals in Elternzeit sein. Seine Tätigkeiten bzgl. Sanierungen und Renovierungen können nur in begrenztem Maße von den anderen Mitarbeitern im Team abgedeckt werden.
- Der Fokus an Tätigkeiten im Sachgebiet Kommunalen Wohnungsbau lag im November und Dezember 2024 hauptsächlich in der Belegung des BA III der Breslauer Straße. 45 Wohnungen wurden vergeben, mehr als 200 Bewerber mussten geprüft, Besichtigungen organisiert, Mietverträge erstellt und gebucht werden.
- Seit Dezember 2024 werden Mängel in den Neu-Objekten Breslauer Straße BA III und Marienburger Straße 15 – 15 c (home and care - wurde dem Referat 5 im November 2024 übergeben) abgearbeitet, was im ganzen Sachgebiet viel Zeit bindet und zu Verzögerungen beim Renovieren anderer Wohnungen führt.
- Bedingt durch fehlende Sanierungen in den letzten Jahrzehnten nehmen die Schäden und Mängel in unseren Objekten derart überhand, dass vorrangig solche Problemstellungen in Mietwohnungen abgearbeitet werden, um Mietminderungen zu vermeiden.
- Dem engagierten Handeln der Mitarbeiter der Fachstelle Wohnungslosigkeit ist es zu verdanken, dass die Zahlen der wegen Obdachlosigkeit untergebrachten Personen in Wohnungen der Stadt Landshut rückläufig sind. Dem gegenüber steht eine größere Zahl freier Obdachlosenwohnungen in den Gebäuden in der Porschestraße 6, 6a, 8b, 8c, welche aufgrund des Gesamtzustandes der Liegenschaften nicht mehr mit angemessenen Klientelen belegt werden können.
- Viele Nutzer verlassen die Wohnungen in katastrophalem, teilweise ungeräumtem Zustand, was zusätzlichen Aufwand für die Entrümpelung der Wohnungen und Außenanlagen auslöst. Gerade von Oktober bis Dezember 2024 waren 11 Wohnungen von diesem Problem betroffen. Diese Wohnungen sind derart heruntergewirtschaftet, dass nur größere Maßnahmen eine neuerliche Belegbarkeit ermöglichen.

Resümee: Wie oben dargestellt, sind aktuell aus verschiedenen Gründen einige unserer Wohnungen nicht belegt. Diese Situation wird sich jedoch bereits in den nächsten Wochen durch die Neubelegungen nach Renovierung und Prüfung der Belegungsvorschläge sowie durch die angekündigten Umsetzungen merklich ändern, so dass sich der effektive, ungeplante Leerstand noch auf 25 Wohnungen beläuft.

### **Beschlussvorschlag:**

Vom Sachstandsbericht zum Leerstand in städtischen Immobilien wird Kenntnis genommen.

**Anlagen: ---**