



Kerstin Schreyer, MdL

Präsidentin des
Bayerischen Landtags
Frau Ilse Aigner, MdL
Maximilianeum
81627 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PI/G-4255-5/2274 B, 18.11.2021

Unser Zeichen
26-4631-12-10-19

München
16.12.2021

**Schriftliche Anfrage des Herrn Abgeordneten Martin Böhm, AfD vom
17.11.2022 betreffend „Immobilien-Leerstand in Oberfranken“**

Anlage

Auszug aus Zensus 2011, Oberfranken

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

die Schriftliche Anfrage beantworte ich im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie dem Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wie folgt:

Vorbemerkung

Auf kommunaler Ebene und zum Teil auch interkommunal gibt es Erhebungen zu Flächenreserven und zu Gebäudeleerständen zum Beispiel mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank. Die Erfassung von Gebäudeleerständen im Rahmen eines Flächenmanagements wird von Städten und Gemeinden auf freiwilliger Basis durchgeführt. Eine bayernweite Erhebung bzw. Auswertung gibt es nicht. Die einzige Quelle für Daten zum Leerstand von Wohnungen liefert der Zensus 2011 (vgl. Anlage). Aus diesem liegen umfangreiche Daten zu Gebäuden und Wohnungen

vor. Die Daten beziehen sich ausschließlich auf Gebäude mit Wohnraum sowie auf bewohnte Unterkünfte. Die Gebäude mit Wohnraum gliederten sich in Wohngebäude und sonstige Gebäude mit Wohnraum, wie z.B. Geschäftshäuser mit Wohnungen. Laut Zensus 2011 betrug die Anzahl der Wohngebäude (ohne Wohnheime) in Bayern rund 2,9 Millionen. In diesen Gebäuden gab es etwa 5,8 Millionen Wohnungen, von denen 3,7 Prozent leer standen. Beim Zensus 2011 wurde der Leerstand von Wohnungen erfragt, nicht der Leerstand von Gebäuden. Diese Daten wurden nicht fortgeschrieben, neue Ergebnisse hierzu liefert erst der Zensus 2022.

Zu 1.a) Wie hoch war der Leerstand von Wohnimmobilien in privatem Eigentum in Quadratmetern in den Jahren 2016 bis 2021 jeweils zum Stichtag 30.6. in Oberfranken (bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Zu 1.b): Wie hoch war der Leerstand von gewerblichen Immobilien in privatem Eigentum in Quadratmetern in den Jahren 2016 bis 2021 jeweils zum Stichtag 30.6. in Oberfranken (bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Zu 1.c): Wie hoch war der Leerstand von Wohnimmobilien in kommunalem Eigentum in Quadratmetern in den Jahren 2016 bis 2021 jeweils zum Stichtag 30.6. in Oberfranken (bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Zu 2.a) Wie hoch war der Leerstand von gewerblichen Immobilien in kommunalem Eigentum in Quadratmetern in den Jahren 2016 bis 2021 jeweils zum Stichtag 30.6. in Oberfranken (bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Die Fragen 1.a), 1.b), 1.c) und 2.a) werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine Abfrage bei allen Kommunen in Oberfranken zu Daten zum Leerstand gewerblicher Immobilien in kommunalem Eigentum ist in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich und lässt angesichts der in der Vorbemerkung dargestellten Datenlage keine Erkenntnisse erwarten.

Zu 2.b) Wie hoch war der Leerstand von Wohnimmobilien im Eigentum des Freistaats Bayern in Quadratmetern in den Jahren 2016 bis 2021 jeweils zum Stichtag 30.6. in Oberfranken (bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Zu 2.c) Wie hoch war der Leerstand von gewerblichen Immobilien im Eigentum des Freistaats Bayern in Quadratmetern in den Jahren 2016 bis 2021 jeweils zum Stichtag 30.6. in Oberfranken (bitte aufschlüsseln nach Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Zur Beantwortung beider Teilfragen ist zunächst darauf hinzuweisen, dass nachfolgend Angaben nur zu Immobilien im unmittelbaren Eigentum des Freistaats in Oberfranken gemacht werden, welche von der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) bewirtschaftet werden. Weitergehende Angaben zu Leerständen in staats-eigenen Wohnimmobilien, die von anderen Dienststellen bewirtschaftet werden, waren in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Nicht enthalten sind zudem Angaben zu den Leerständen bei den staatlichen Wohnbaugesellschaften. Die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften sind Kapitalgesellschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit, an denen der Freistaat eine Beteiligung hält. Die Wohn- und Gewerbeimmobilien der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften befinden sich deshalb nicht im unmittelbaren Eigentum des Freistaats Bayern, sondern der Wohnungsbaugesellschaften.

Der Leerstand der von der IMBY verwalteten Wohnimmobilien im Eigentum des Freistaats in Oberfranken, aufgliedert nach Jahren (Stichtag jeweils zum 30. Juni) kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Landkreise	Wohnen					
	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Kronach	550 m ²	550 m ²	350 m ²	163 m ²	287 m ²	287 m ²
Münchberg			243 m ²	243 m ²	243 m ²	243 m ²
Kulmbach	245 m ²	79 m ²	79 m ²	79 m ²		
Hof	305 m ²	417 m ²	417 m ²	417 m ²		
Bamberg	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²		

Forchheim		492 m ²	492 m ²	492 m ²	492 m ²	
Bayreuth				166 m ²	166 m ²	166 m ²
Summe	1200 m ²	1638 m ²	1681 m ²	1660 m ²	1188 m ²	696 m ²

Der Leerstand der von der IMBY verwalteten Gewerbeflächen im Eigentum des Freistaats in Oberfranken, aufgegliedert nach Jahren (Stichtag jeweils zum 30. Juni) kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Landkreise	Gewerbe					
	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Kronach	175 m ²	175 m ²	175 m ²	175 m ²	175 m ²	175 m ²
Münchberg			122 m ²	243 m ²	243 m ²	243 m ²
Wunsiedel i. Fichtelgebirge	920 m ²	920 m ²	920 m ²	920 m ²	920 m ²	920 m ²
Coburg	223 m ²	223 m ²	223 m ²			223 m ²
Summe	1318 m ²	1318 m ²	1440 m ²	1338 m ²	1338 m ²	1561 m ²

Zu 3.a) Welche Kommunen in Oberfranken nutzen die Flächenmanagement-Datenbank (FMD), die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt kostenlos angeboten wird?

Die Flächenmanagement-Datenbank (FMD) wurde im Zeitraum 2019 - 2021 in verschiedenen Versionen insgesamt 1892 Mal von der Webseite des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) heruntergeladen (Stand 22.November 2021). Eine Zuordnung zu bestimmten Nutzern ist nicht möglich.

Zu 3.b) Welche Maßnahmen hat die Bayerische Staatsregierung seit Beginn der Legislaturperiode ergriffen, um bayerischen und damit auch oberfränkischen Kommunen, die die FMD bisher nicht nutzen, deren Vorteile nahezubringen?

Im Jahr 2019 wurde die LfU-Broschüre „Die neue Flächenmanagement-Datenbank (FMD 4.0)“ veröffentlicht, in der die Funktionen der Datenbank und die Vorteile des Flächenmanagements erläutert werden. Im „Flächenmanagement-Newsletter“ des LfU wird regelmäßig über neue Updates und Funktionserweiterungen

gen der FMD informiert. Neue Updates der Datenbank werden auf der LfU-Webseite unter „Aktuelles“ angekündigt und beworben. Die FMD wird im Rahmen der Dorf- und Gemeindeentwicklung und Integrierten Ländlichen Entwicklung eingesetzt und im Rahmen des Vitalitäts-Checks durch das Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten beworben. Eine Voraussetzung für das Gütesiegel „Flächenbewusste Kommune“ ist ein aktives Flächenmanagement, dabei wird ebenfalls auf die Verwendung der FMD hingewiesen.

Zudem wird die FMD in weiteren Informationsmaterialien der Flächensparoffensive und in Beratungsgesprächen bzw. bei Veranstaltungen der Flächensparmanager der Regierungen aktiv beworben.

Zu 3.c) Existieren über das FMD hinaus weitere Instrumente, mit denen der Freistaat die Kommunen bei der Erfassung und Verringerung von Leerständen unterstützt (falls ja, bitte spezifizieren)?

Weitere Instrumente des Freistaats zur Leerstandserfassung werden zentral nicht angeboten. Innenentwicklungspotentiale werden jedoch in den Kommunen teilweise auch mit dort bereits verfügbaren geografischen-Informationssystemen (GIS) oder über externe Dienstleister erfasst.

Zur Ermittlung innerörtlicher Potenziale hat die Verwaltung für Ländliche Entwicklung mit dem „Vitalitäts-Check“ (VC) ein auf die Flächenmanagement-Datenbank aufbauendes Datenbank-gestütztes Analyseinstrument entwickelt, mit dessen Hilfe die Situation auf Gemeinde- und interkommunaler Ebene erfasst wird.

Ziel des VC ist es,

- Potenziale und Defizite hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Gebäude- und Flächennutzung, Versorgungssituation und Erreichbarkeit aufzuzeigen,
- die Grundlagen für eine abgestimmte Innenentwicklungsstrategie zu liefern sowie
- Hinweise für den zielgerichteten Einsatz der Instrumente der Ländlichen Entwicklung und anderer Verwaltungen zu geben.

Damit wird den Kommunen eine konkrete Hilfestellung zur Ausübung ihrer Planungshoheit auch in den Ortskernen bereitgestellt.

Zu 4.a) Besteht bereits ein bayernweit flächendeckendes Leerstandskataster?

Zu 4.b) Falls nein, ist dieses weiterhin konkret geplant?

Zu 4.c) Falls ja, auf welchem aktuellen Umsetzungsstand befindet das Leerstandskataster?

Die Fragen 4.a), 4.b) und 4.c) werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Wie in der Vorbemerkung dargestellt, existiert kein bayernweites Leerstandskataster. Im Rahmen der Regionalmanagementförderung gemäß Förderrichtlinie Landesentwicklung können regionale Initiativen Fördermittel für Projekte zum Flächensparen (z. B. zum Flächenmanagement) erhalten. Zudem können Gewerbeflächenpotenziale (auch Leerstand) im „Standortportal Bayern“ erfasst und vermarktet werden. Das „Standortportal Bayern“ ist ein Gemeinschaftsprojekt des Bayerischen Industrie- und Handelskammertags e.V. (BIHK e.V.) und des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; inhaltlich wird es vom BIHK e.V. verantwortet.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kerstin Schreyer
Staatsministerin