

Stuttgart, 30.10.2023

## **Haushalt 2024/2025**

### **Unterlage für die 1. Lesung des Verwaltungsausschusses zur nichtöffentlichen Behandlung am 17.11.2023**

#### **Aufbau eines Leerstandsmonitors im Statistischen Amt**

##### **Beantwortung / Stellungnahme**

Die angespannte Lage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt resultiert aus einem Missverhältnis von geringem Wohnungsangebot bei anhaltend hoher Nachfrage. Wie viele Wohnungen tatsächlich zur Verfügung stehen und dem Wohnungsmarkt zugeführt werden könnten, lässt sich nur grob abschätzen.

Dazu lieferte zuletzt der Zensus 2011 Referenzwerte für den Wohnungsleerstand. Aktuellere Leerstandsdaten versprechen erst die Ergebnisse des Zensus' 2022, doch auch diese erfahren keine regelmäßige Aktualisierung und erlauben daher kein fortlaufendes Monitoring des Wohnungsleerstandes. In Ermangelung einer besseren Datengrundlage findet bislang nur der CBRE-empirica-Leerstandsindex Verwendung, der die im Rahmen des Zensus 2011 erhobenen Werte mithilfe einer Schätzung fortschreibt. Diese Zahlen sind allerdings nicht kleinräumig verfügbar und können nicht mit weiteren Indikatoren überprüft werden.

Ein Leerstandsmonitor der Stadt würde hingegen die Möglichkeit eröffnen, den Wohnungs- und Gebäudeleerstand in Stuttgart kleinräumig, regelmäßig, aktuell und valide zu erfassen und zu analysieren. Dazu ließen sich beispielsweise bei den Versorgungsunternehmen und Netzbetreibern Verbrauchsdaten (über Strom- oder Wasserzähler) erheben. Als abgeschottete Statistikstelle könnte das Statistische Amt der Stadt Stuttgart diese Daten auf gesetzlicher Grundlage und unter Einhaltung der statistischen Geheimhaltung erheben, speichern und auswerten.

Aufgrund der statistischen Geheimhaltung dürfen keine Einzeldaten herausgegeben oder verwaltungsintern geteilt werden. Auswertungen werden nur auf Ebene einer Gebietseinheit (bspw. Stadtviertel) veröffentlicht, d.h. das Monitoring erfolgt in Form einer gebietsweisen Leerstandsquote, nicht bezogen auf einzelne Objekte.

Bislang erfolgt aufgrund fehlender Kapazitäten keine Erhebung des Leerstands. Neben dem Auftrag durch den Gemeinderat, um von den jeweiligen Versorgungsunternehmen und Netzbetreibern Verbrauchsdaten einzufordern, sind für den Aufbau und Betrieb eines Leerstandsmonitors zusätzliche Stellen und finanzielle Mittel im Statistischen Amt notwendig.

Wie bei den bereits laufenden Monitoringsystemen (Quartiersmonitoring, Nachhaltigkeitsberichterstattung) umfassen die erforderlichen Aufgaben (insb. Konzeption, Datenanalyse, Aufbereitung der Ergebnisse und Verfassen der Berichte und Präsentation) wissenschaftliche Tätigkeiten, die eine Eingruppierung in EG 13 TVöD bedingen. Der Umfang der zu leistenden Aufgaben (jeweils bezogen auf einen zweijährlichen Turnus) würde eine volle Stelle erfordern:

- Konzeptionierung und Aufbau eines Leerstandsmonitorings und regelmäßige Berichterstattung: 24 Personalmonate, davon
  - a. Projektleitung und Abstimmung mit Datenlieferanten: 3,2 Personalmonate
  - b. Konzeption und Programmierung der Datenbank: 10,8 Personalmonate
  - c. Datenanalyse, Erstellung des Berichts: 7,4 Personalmonate
  - d. Regelmäßige Präsentation in Gremien: 1,2 Personalmonate
  - e. Weiterentwicklung, Akquise und Einbindung neuer Quellen: 1,9 Personenmonate

Darüber hinaus würden bei weitergehender Qualitätssicherung und Fortentwicklung sachbearbeitende Tätigkeiten anfallen, die zusätzlich eine Stelle der EG 9b TVöD erfordern. Damit könnten auch weitere Daten zu Validierungszwecken selbst erhoben und eine Gebäudedatei aufgebaut werden, die als Grundgesamtheit der Leerstandsquote dient (jeweils bezogen auf einen zweijährlichen Turnus).

- Aufbau und Pflege der Leerstandsdatei: 24 Personalmonate, davon
  - a. Datenaufbereitung, -plausibilisierung und -aktualisierung: 13,3 Personalmonate
  - b. Validierung durch Primärdaten: 4,8 Personalmonate
  - c. Weiterentwicklung zur Gebäudedatei: 5,9 Personalmonate

Durch die Fortschreibung und kontinuierliche Weiterentwicklung des Monitorings bestehen die Aufgaben fortlaufend und können folglich nur mit dauerhaften Stellenschaffungen geleistet werden. Der Bund arbeitet im Rahmen des Registerzensus langfristig am Aufbau eines Gebäude- und Wohnungsregisters (geplant ab 2031). Allerdings ist noch nicht absehbar, ob und in welchem Umfang kommunalen Stellen der Zugriff auf die untergeordneten Registerdaten eingeräumt werden wird. Falls das zentrale Gebäude- und Wohnungsregister Daten zum Leerstand enthalten wird und Zugriff darauf bestehen wird, wäre ein kw-Vermerk zum DHH 2032/33 möglich.

Hinsichtlich finanzieller Bedarfe geht die Erhebung der Leerstandsdaten voraussichtlich mit Kosten für die Datenbereitstellung und ggf. für die Programmierung bestimmter Routinen einher, um die Daten in eine Form zu bringen, die vom Statistischen Amt weiterverarbeitet werden kann und darf. Hinzu kommen Kosten für die Aufbereitung der Ergebnisse in Form interaktiver Karten und für den Druck von Ergebnisberichten. Die Kosten wären

aller Voraussicht nach mit den im Haushaltsantrag Nr. 4013/2023 beantragten Mitteln in Höhe von 10.000 Euro p.a. abzudecken.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

4013/2023, 3082/2023

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Dr. Clemens Maier  
Bürgermeister

Anlagen

<Anlagen>