



LAND
BRANDENBURG

Ministerium für Infrastruktur
und Raumordnung

Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau

Arbeitshilfe für die kommunale Praxis

04 / 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Methodische Hinweise zu Verfahren der Leerstandsermittlung.....	1
1.1 Unterschiedliche Leerstands begriffe	2
1.2 Erfassung weiterer Wohnungsmerkmale	4
2. Verfahren.....	5
2.1 Schätzung mit Daten der amtlichen Statistik	5
2.2 Haushalgenerierungs verfahren.....	7
2.3 Abfrage bei Wohnungsunternehmen	11
2.4 Abfrage bei Einzeleigentümern	14
2.5 Nutzung von Versorgerdaten	17
2.6 Datenerfassung durch Begehung	20
3. Die Wahl der richtigen Methode - eine Zusammenfassung	28
3.1 In welchem Kontext steht die Leerstandserfassung?	29
3.2 Welche städtischen Strukturen?	30
3.3 Welche Potenziale stehen zur Verfügung?	32
3.4 Mehrere Methoden sollten kombiniert werden?	33

Methodische Hinweise zu Verfahren der Leerstandsermittlung

1.

Seit Ende der 90er-Jahre erleben die ostdeutschen Kommunen ein wachsendes Auseinanderdriften von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Zu den Leerständen, die auch nach der Wende nicht beseitigt werden konnten und die sich meist auf Teile des innerstädtischen Gebäudebestandes konzentrieren, sind Vermietungsprobleme in den Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus hinzu gekommen. Teilweise sind auch andere Marktsegmente betroffen. Unterstützt von Bund und Land versuchen die Kommunen gemeinsam mit den größeren Wohnungsunternehmen gegenzusteuern und durch den öffentlich geförderten Stadtumbau den Wohnungsmarkt wieder in eine stabilere Lage zurückzusteuern.

In welchem Umfang dies gelingt, lässt sich nur am Ergebnis ablesen. Nehmen die Leerstände weiter zu, ist dies ein Zeichen dafür, dass die Anstrengungen offensichtlich nicht ausreichen, um das Problem zu bewältigen. Auch wenn sie gleich bleiben oder abnehmen, ist nicht auszuschließen, dass sich dahinter strukturelle Verlagerungen verbergen. So lässt sich derzeit in vielen Städten beobachten, dass der gründerzeitliche Bestand an Attraktivität gewinnt. Aktuell ist der Leerstand in nicht sanierten Plattenbauwohnungen am größten, aber beim genaueren Hinsehen zeigen sich Unterschiede nach Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen. Wie sich die Situation in den Siedlungen aus den 50er- und 60er-Jahren entwickeln wird, ist derzeit noch nicht abzusehen und in einzelnen Städten leiden auch Neubauten aus den 90er-Jahren unter Vermarktungsproblemen.

Die Entwicklungen verlaufen uneinheitlich und sind komplex. Daher ist es für die Kommunen, aber auch für die Wohnungseigentümer von großem Interesse, den regionalen Wohnungsmarkt genau zu beobach-

ten. Nur so können adäquate Strategien entwickelt und von den Akteuren geeignete Maßnahmen eingeleitet werden. Hierzu reicht weder die Kenntnis einer gesamtstädtischen Leerstandsquote noch das Wissen um die Entwicklung in den großen Wohnsiedlungen allein aus. Man benötigt eine genauere Kenntnis der Struktur leer stehender Wohnungen und muss wissen, in welche Richtung sich die Nachfrage entwickelt. Daher sollte die Analyse der Leerstandsentwicklung nicht nur das gesamte Stadtgebiet, sondern auch teileräumliche Differenzierungen ermöglichen und Veränderungen im Zeitverlauf sichtbar machen. Wie es gelingen kann, die wichtigsten Strukturmerkmale der leer stehenden Wohnungen flächendeckend zu erfassen, muss vor Ort geprüft werden.

Die Bereitstellung und Aktualisierung von Angaben zum Leerstand ist nur eine unter vielen Anforderungen, vor die sich die Kommunen im Zuge eines zunehmend systematischen Datenmanagements gestellt sehen. Die Leerstandserfassung ist ihrerseits in das komplexere Monitoring des Stadtumbauprozesses eingebettet. Neben das Berichtswesen zu diesem Thema treten die Anforderungen aus Fördermonitoring, regionalen Beobachtungssystemen und strukturpolitischem Berichtswesen. Das alles konfrontiert die Verwaltungen in kleineren und mittleren Städten mit einer nicht unerheblichen Aufgabenfülle, die ohne eigenständige Abteilung für Kommunalstatistik bewältigt werden muss.

Für die Kommunen und für weitere Prozessbeteiligte spielt bei der Auswahl einer für sie geeigneten Methode zur Leerstandserfassung neben den inhaltlich-methodischen Qualitätskriterien also der finanzielle, zeitliche und personelle Aufwand eine erhebliche Rolle. Zwischen beiden Aspekten wird abzuwägen sein. Vielerorts werden im Zwei-

felsfall die begrenzten Ressourcen schwerer wiegen als ein methodisch einwandfreies und inhaltlich optimales Ergebnis. Dies war bei der Betrachtung der Methoden stets im Auge zu halten. Für die Bewertung der zur Anwendung kommenden Methoden wurden aufbauend auf diesen Überlegungen folgende Prüfkriterien bestimmt:

- Aufwand für die Vorbereitung,
- Aufwand bei der Durchführung (Zahl der Prozessbeteiligten),
- Kosten (Überblick Investitionen, Datenpflege),
- rechtliche Probleme (Datenschutz),
- Dauer der Erhebung,
- Regelmäßigkeit, Labilität des Verfahrens,
- Verlässlichkeit der gewonnenen Daten,
- Vollständigkeit der gewonnenen Daten,
- gesamtstädtische/teilräumliche Einsetzbarkeit.

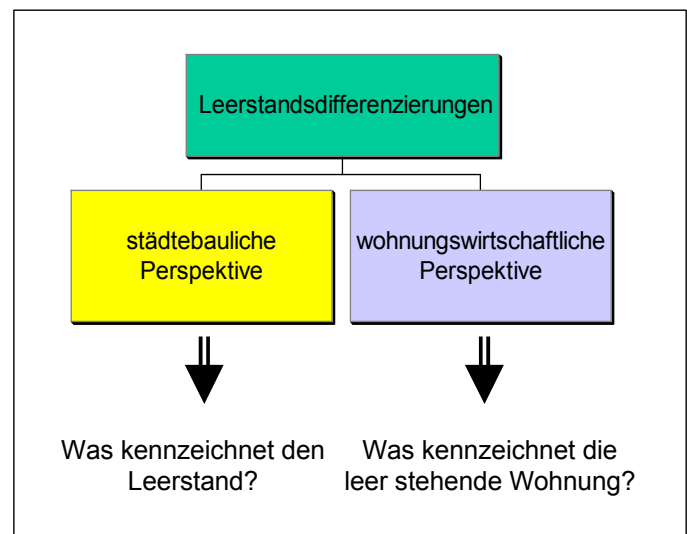
1.1 Unterschiedliche Leerstands-begriffe

Leerstände können unter städtebaulicher oder unter wohnungswirtschaftlicher Perspektive betrachtet werden. Eine städtebauliche Fragestellung nimmt alle Leerstände in den Blick, eine wirtschaftliche Analyse wird hingegen nicht am Markt aktive Leerstände aus ihrer Betrachtung ausklammern. Aus der Perspektive einzelner Wohnungsunternehmen sind demnach nur Wohnungen relevant, die entweder einen Teil des eigenen Betriebsvermögens bilden oder als konkurrierende Angebote auf dem Wohnungsmarkt auftreten.

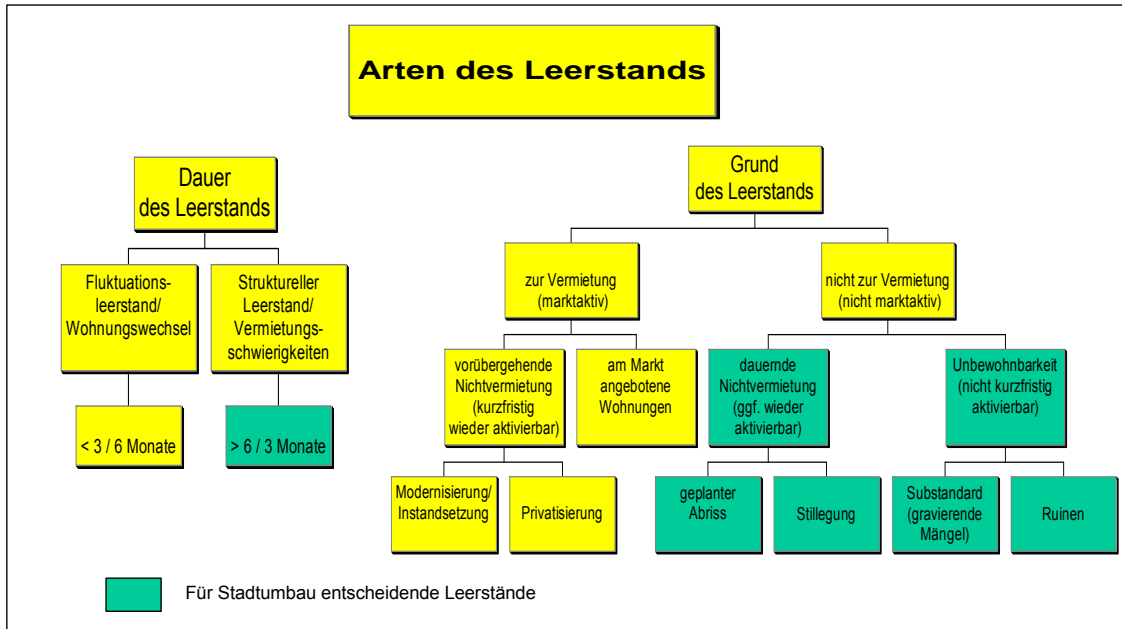
Diese betriebswirtschaftliche Perspektive ist für die vorliegende Fragestellung zu eng. Für ein Stadtumbau-Monitoring sind unter dem Blickwinkel der baulichen Entwicklung der Stadt **alle Leerstände von Interesse**, denn auch Erkenntnisse über den Stand der

Revitalisierung von bereits marktausgeschiedenen Beständen sind von stadtplanerischem Interesse.

Als praktisches Problem erweist sich diese unterschiedliche Sicht darin, dass für einen Wohnungseigentümer nicht der physische Leerstand der Wohnung relevant ist, sondern die Existenz oder Nichtexistenz eines Mietvertrags. Eine Wohnung kann gekündigt, geräumt und bereits wieder vermietet, aber noch nicht wieder bezogen sein. Für den Eigentümer ist dies kein Leerstand, er hat bisweilen gar keine Kenntnisse darüber, wann der eine Mieter tatsächlich aus- und ob und wann der andere eingezogen ist. Bei einer Begehung steht die Wohnung aber leer und es lässt sich nicht feststellen, ob sie vermietet oder nicht vermietet ist.



Leerstände sind nicht in jedem Fall ein wohnungswirtschaftliches oder städtebauliches Problem. Eine gewisse Fluktuationsreserve ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt sogar unverzichtbar, denn sie stellt die Spielräume sicher, die für Modernisierungsmaßnahmen und für Wohnungswechsel erforderlich sind. Sinkt der Leerstand aufgrund einer ungünstigen Angebots- oder überhitzten Nachfrageentwicklung unter



Werte von 2% bis 3%, so lässt der Wohnungsmarkt keine optimale Allokation der Haushalte mehr zu, die Umzugsketten kommen ins Stocken.

Neben umzugsbedingten und modernisierungsbedingten Leerständen, die zwei "normale" Formen des Leerstands darstellen, kommt es zu Leerständen, die auf länger andauernde oder sogar strukturelle Vermietungsschwierigkeiten zurückzuführen sind. Die Grenzziehung zur "unauffälligen" Dauer eines Mieterwechsels ist schwierig und hängt von den Marktbedingungen ab. In der Regel werden drei Monate als gängiger Zeitraum angenommen. Bei schwierigen Marktbedingungen allerdings geht man auch dazu über, sechs Monate mietvertragsfreie Zeit dem fluktuationsbedingten Leerstand zuzurechnen.

Hinzu kommen Leerstände, die aus verschiedenen Motiven bewusst herbeigeführt sind: Bei einem geplanten Eigentümerwechsel kann es der Verkäufer vorziehen, ein Gebäude möglichst in unbewohntem Zustand zu veräußern. Derselbe Sachverhalt

kann im Fall einer Privatisierung von Wohnungsbeständen auftreten. Häufiger sind inzwischen stillgelegte oder für den Abriss vorgesehene Wohnungen. In beiden Fällen fehlt nur noch die physische Vernichtung¹, während die Wohnung auf dem Wohnungsmarkt bereits keine oder allenfalls eine psychologische Rolle spielt.

Für die vorliegende Fragestellung sind grundsätzlich alle Leerstände von Interesse. Inwieweit es sich aus pragmatischen Gründen anbietet, nur längerfristige Leerstände zu berücksichtigen, muss aus den praktischen Möglichkeiten ihrer Erfassung abgeleitet werden. In einem solchen Fall wäre der weniger präzise Weg zu beschreiten, die kurzfristigen Leerstände zu schätzen und der ermittelten Zahl längerfristiger Leerstände hinzuzurechnen. Genauere Ergebnisse liefert der umgekehrte Weg, zunächst alle Leerstände zu erfassen und im Anschluss eine innere Differenzierung nach Leerstandsarten vorzunehmen.

¹ Hierbei wird von dem seltenen Fall einer Stilllegung ohne Abriss abgesehen.

Eine Messung der Leerstände sollte also aus städtebaulicher Perspektive vollständig erfolgen, denn

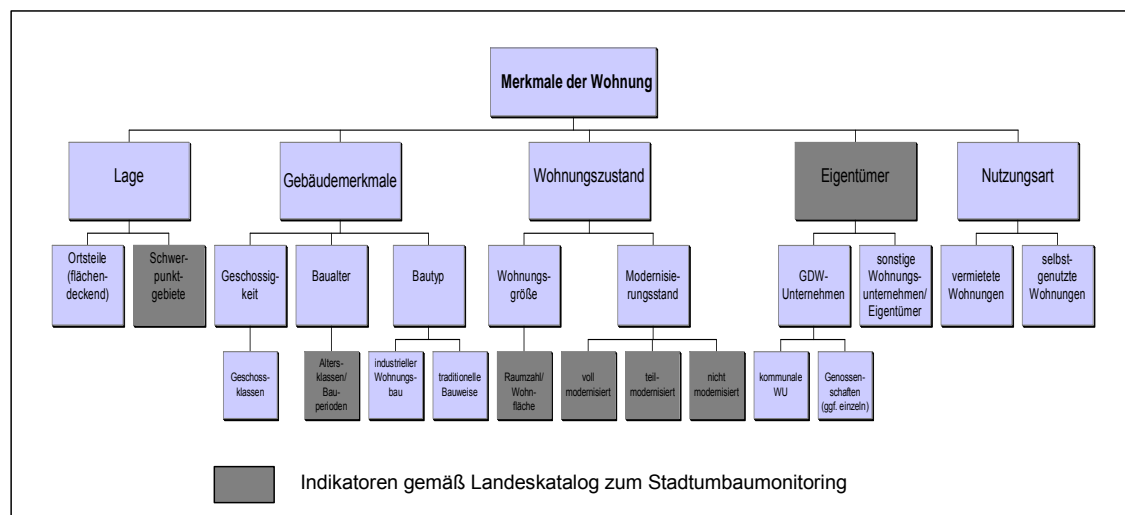
- sie bildet einen anwendbaren Maßstab für Rechtsvorschriften (z. B. § 6a Altschuldenhilfegesetz),
- sie eröffnet die Möglichkeit für Zeitreihenvergleiche,
- sie vermeidet die Schwierigkeiten einer zweifelsfreien Definition der auszuklammernden Leerstandstypen,
- sie umfasst auch den "Fluktuationsleerstand" als funktionalen Bestandteil eines (anzustrebenden) ausgeglichenen Wohnungsmarktes.

1.2 Erfassung weiterer Wohnungsmerkmale

Im Rahmen des Stadtumbau-Monitorings sollen zusätzlich zum Tatbestand des Leerstandes weitere Merkmale der leer stehenden Wohnungen erfasst werden, um Schlüsse aus der Struktur der unvermieteten Wohnungsbestände ziehen zu können.

Die angestrebten Informationen gehen deutlich über eine Erfassung des Merkmals Leerstand hinaus. Damit stellen sich komplexere Anforderungen an ihre Erhebung,

was die Wahl der Methode unter Umständen erheblich einschränkt. Eine Reihe der erforderlichen Angaben sind auf das Wohngebäude bezogen. Während Lagemerkmale auf der Grundlage der Adresse ermittelt werden können, gilt dies für die anderen Merkmale nicht. Beispielsweise dürfte der Gebäudetyp in Datenbanken in der Regel nicht enthalten sein. Er kann nur durch Inaugenscheinnahme ermittelt werden. Eigentümer- und Nutzungstyp wird man nur "per Hand" über Daten aus dem Grundbuchamt oder über Befragungen vor Ort ermitteln können. Für Aussagen zur Größe und dem Zustand der leer stehenden Wohnungen dürften in der Regel Angaben der Eigentümer die einzige verlässliche Quelle sein. Es zeigt sich, dass die Angaben vollständig nur über die Nutzung verschiedener Quellen zu ermitteln sind. Diese unterschiedlichen Verfahren sollen im Folgenden dargestellt und anhand der vorgestellten Kriterien bewertet werden.



2.1 Schätzung mit Daten der amtlichen Statistik

Die Leerstandsschätzung über Daten der amtlichen Statistik ist ein indirektes Verfahren der Leerstandsschätzung. Über Daten der Wohnungs- und Gebäudezählung 1995, der Bautätigkeitsstatistik (Baufertigstellungen, Abgänge, Wohnungsbestandsfortschreibung), der Haushaltsentwicklung gemäß Mikrozensus sowie der Bevölkerungsentwicklung wird der Wohnungsleerstand ermittelt, wobei nicht jede Methode alle Quellen nutzt (siehe unten zur Verlässlichkeit).

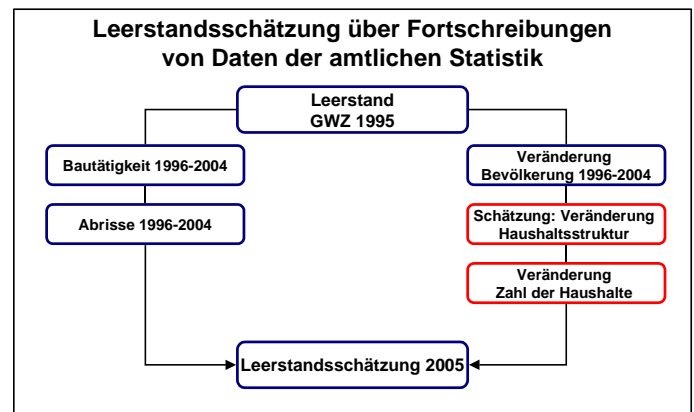
Gesamtstädtische Einsetzbarkeit/ sachliche Differenzierung

Schätzverfahren mit Daten der amtlichen Statistik liefern **nur für die gesamtstädtische Ebene** verlässliche Zahlen. Das Ergebnis beschränkt sich also auf die gesamtstädtische Leerstandsquote und erlaubt zudem keine Differenzierung der Leerstandsarten.

Verlässlichkeit und Vollständigkeit der gewonnenen Daten

Die Verlässlichkeit der gewonnenen Daten ist abhängig von der gewählten Methode. Die einfache, in der Praxis aber häufiger zu beobachtende Berechnung der Differenz zwischen der Wohnungszahl und dem Produkt von Bevölkerungszahl und angenommener durchschnittlicher Haushaltsgröße² besitzt eine geringe Verlässlichkeit, da die Wohnungsbestandsfortschreibung Restriktionen unterliegt und vor allem die Annahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße mit einer großen Unsicherheit verbunden ist (keine gesicherten Kenntnisse über absolute

Höhe). Eine höhere, tragfähige Verlässlichkeit besitzen Ansätze, die auf der Fortschreibung der letzten Erhebung des Leerstands durch die amtliche Statistik basieren und auf die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen abstellen. Ausgehend von der Leerstandserhebung der Wohnungs- und Gebäudezählung 1995 wird anhand der Baufertigstellungen und der Wohnungsabgänge bestimmt, wie sich der Leerstand durch die Angebotsentwicklung verändert hat. Die Veränderung des Leerstands durch die Nachfrageentwicklung wird des Weiteren über die Veränderung der Bevölkerungszahl sowie die relative Veränderung der Haushaltsstruktur abgeschätzt. Die aus den Daten des Mikrozensus abzuleitende relative Veränderung der Haushaltsgröße stellt dabei nicht auf die (für kleinere Städte nicht exakt bestimmbare) Haushaltsgröße, sondern auf den typischen Trend der Haushaltsverkleinerung ab und ist damit verlässlicher.



Stichtagsbezogene Erfassung/ Regelmäßigkeit

Die Auswertung sollte nur zum Jahresende erfolgen, da die Bautätigkeitsstatistik und Wohnungsbestandsfortschreibung meldebedingte Verzerrungen im Jahresverlauf aufweist. Die Hintergrundinformationen des Mikrozensus, die jährlich zum April vorliegen, sind auf das Jahresende umzurechnen.

² Leerstehende Wohnungen = Wohnungszahl – (Bevölkerungszahl x durchschnittliche Haushaltsgröße); wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße aus der entsprechenden Gemeindegrößenklasse entnommen wird.

Das Schätzverfahren kann regelmäßig und kontinuierlich durchgeführt werden.

Aufwand für Vorbereitung und Durchführung

Der Hauptaufwand liegt bei der Methode in der Entwicklung eines geeigneten Fortschreibungsverfahrens. Er ist aber im Vergleich zu anderen Leerstandserhebungsmethoden gering. In Brandenburg kann allerdings die Zeitreihenbildung bzw. die Bestimmung der Basiswerte der GWZ 1995 durch die Gemeindegebietsreform erschwert werden, insbesondere wenn keine Volleingemeindungen vollzogen wurden. Die Vorbereitung erfordert daher eine gewisse Erfahrung im Umgang mit Daten der amtlichen Statistik.

Die für die Schätzung notwendigen Daten der amtlichen Statistik sind Gegenstand des Stadtumbaumonitorings, sodass **keine gesonderten Datenerhebungen erforderlich** sind. Schätzung kann nach der Entwicklung des Systems mit geringem Aufwand durch eine Person durchgeführt werden, die allerdings im Umgang mit Statistiken geübt sein muss.

Dauer der Erhebung

Es sind keine Eigenerhebungen erforderlich bzw. die Erhebung beschränkt sich auf den Datenabruf von der amtlichen Statistik.³

Kosten

Die Kosten für die Daten sind gering und letztere werden auch für andere kommunale Zwecke benötigt (u. a. Stadtumbaumonitoring).

Rechtliche Probleme (Datenschutz)

Die Schätzung über Daten der amtlichen Statistik ist mit keinen rechtlichen Restriktionen oder Risiken verbunden.

Gesamtbewertung

Das Schätzverfahren über die Fortschreibung der amtlichen Statistik ist ein **Verfahren, das wegen des beschränkten Aufwandes als Basisinformation grundsätzlich durchgeführt werden sollte**. Die Aussagekraft ist jedoch auf die gesamtstädtische Quote beschränkt, sodass damit viele Stadtumbauprozesse (insbesondere in den Schwerpunktgebieten) nicht abgebildet werden können. Es sind daher weitere Erhebungen erforderlich, die teilräumliche oder sachliche Differenzierungen des Leerstands ermöglichen.

Übersicht zur Leerstandsschätzung über Daten der amtlichen Statistik	
Gesamtstädtische Einsetzbarkeit	nur gesamtstädtisch
Verlässlichkeit der gewonnenen Daten	verfahrensabhängig: gering bis mittel
Vollständigkeit der gewonnenen Daten	alle Leerstände
Stichtagsbezogene Erfassung	ja
Regelmäßigkeit	gewährleistet
Dauer der Erhebung	kurz
Kosten	niedrig
Aufwand für die Vorbereitung	gering, aber Sonderkenntnisse erforderlich
Aufwand bei der Durchführung	gering, aber Sonderkenntnisse erforderlich
Rechtliche Probleme (Datenschutz)	keine
Stärken	geringer Erhebungsaufwand
Schwächen	keine sachliche/teilräumliche Differenzierung
besondere Eignung	Orientierungswert; überörtlich vergleichbar

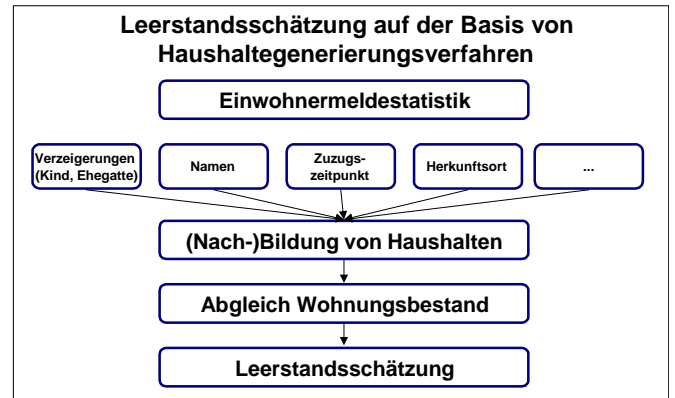
³ Eigene städtische Daten - etwa zur Bevölkerungsentwicklung - sollten nicht genutzt werden, da diese teilweise Unterschiede zur amtlichen Statistik aufweisen. Die Nutzung unterschiedlicher Datenquellen könnte damit den Schätzfehler erhöhen und auch die Vergleichbarkeit zu anderen Schätzungen einschränken.

2.2 Haushaltgenerierungsverfahren

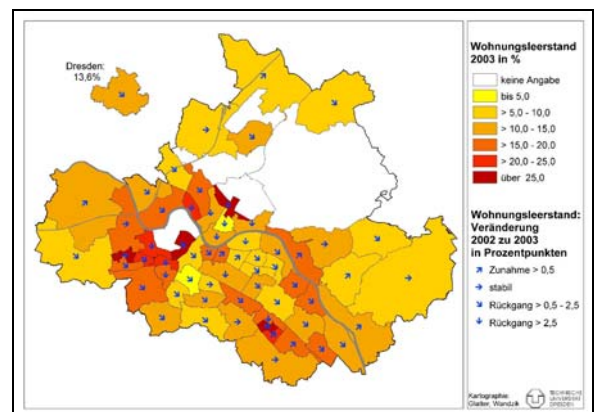
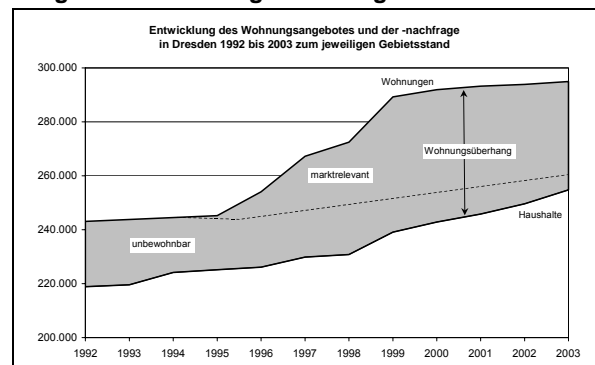
Die Leerstandsschätzung über Haushaltgenerierungsverfahren ist ein indirektes Verfahren der Leerstandsschätzung, in dem der Wohnungsüberhang aus der Differenz zwischen dem Wohnungsbestand und der geschätzten Haushaltszahl ermittelt wird. Die Zahl der Haushalte wird über die in der Einwohnermeldestatistik vorliegenden Daten mittels eines so genannten Haushaltgenerierungsverfahrens gebildet. Damit kann auch in Mittelstädten und kleineren Großstädten, in denen keine Mikrozensusauswertungen möglich sind, die Zahl und die Größenstruktur der Haushalte ermittelt werden.

Gesamtstädtische Einsetzbarkeit/ sachliche Differenzierung

Die Leerstandsschätzung über ein Haushaltgenerierungsverfahren liefert Informationen zur Zahl der Haushalte auf der Ebene des Einzelhauses. Durch die Addition lassen sich Auswertungen für alle darüber liegenden Ebenen (Stadtumbaugebiet, statistische Gebiete, Ortsteil etc.) bis zur Gesamtstadt erzielen. **Leerstandsschätzungen können für alle Ebenen vorgenommen werden, für die Daten zum Wohnungsbestand vorliegen** (Differenz zwischen Wohnungs- und Haushaltszahl); die Ergebnisse sind jedoch erst ab der Größe eines Wohnviertels valide. Eine Unterscheidung des Leerstands nach der Art der leerstehenden Bestände ist mit dem Haushaltgenerierungsverfahren nicht möglich. Die folgenden Abbildungen zeigen die Auswertung der Stadt Dresden in der zeitlichen Entwicklung und der teilräumlichen Verteilung der Leerstände.



Leerstandsentwicklung in Dresden gemäß Schätzung über Haushaltgenerierungsverfahren

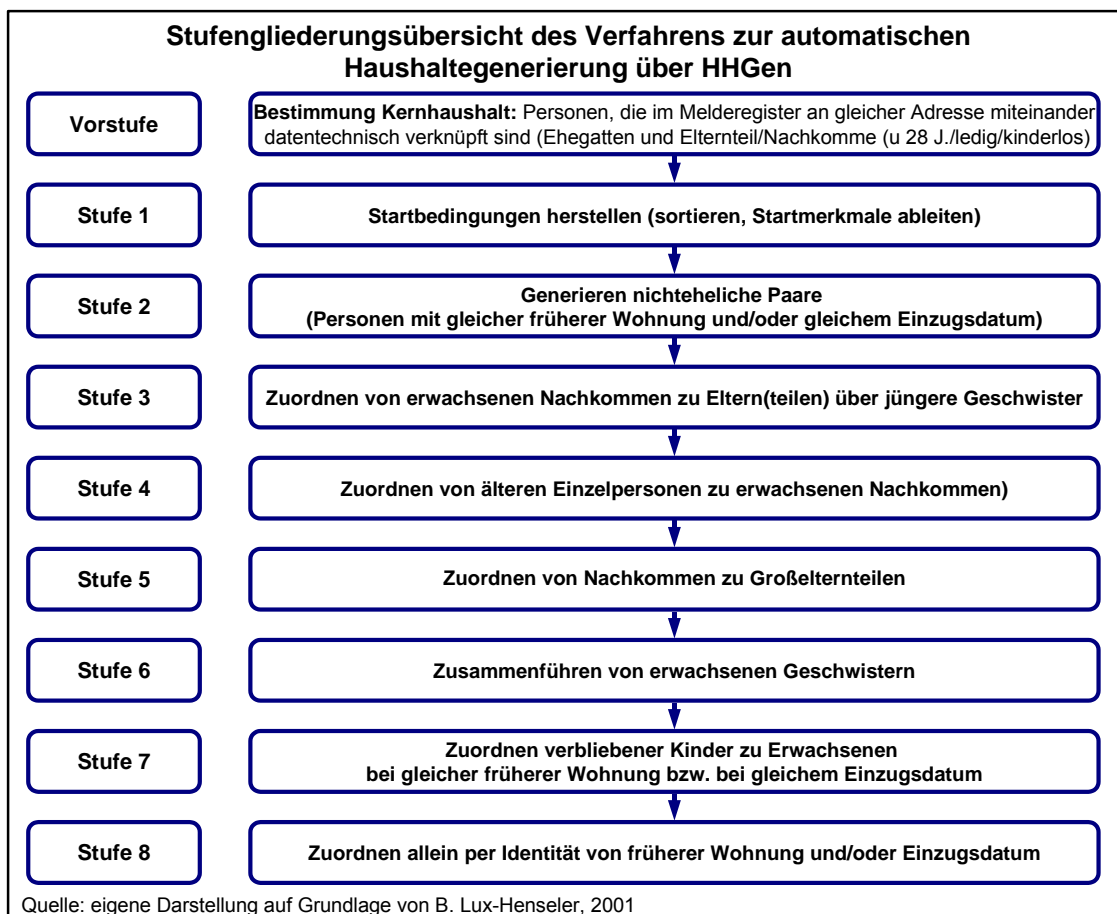


Quelle: Landeshauptstadt Dresden/TU Dresden, Wohnungsmarkbericht Dresden 2004, Dresden 2004. Anmerkung: Der aufgezeigte Leerstandsanteil wegen Unbewohnbarkeit geht auf zusätzliche Kenntnisse zu Bauruinen/Totalleerständen zurück (kein Ergebnis des Generierungsverfahrens).

Verlässlichkeit und Vollständigkeit der gewonnenen Daten

Grundsätzlich ist das Verfahren relativ verlässlich, da es auf Basis der Pflichtdaten des Melderegisters⁴ und einem ausgefeilten, wiederholt getesteten Programm von Statistikern mit großen praktischen Erfahrungen beruht. Die Haushaltegenerierungsverfahren überschätzen jedoch etwas die Einpersonenhaushalte und unterschätzen zugleich die Zweipersonenhaushalte. Insgesamt ist die Haushaltszahl wegen der nicht exakten Simulation von nichtehelichen Lebensgemeinschaften ohne Kindern damit etwas zu

hoch. Die Ergebnisse sind aus der Sicht von Praktikern, von denen die Ergebnisse getestet wurden, insgesamt plausibel und geeignet. Für die Leerstandsschätzung ist die wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) zu berücksichtigen, da auch Personen mit Nebenwohnsitz Wohnungen belegen. In Städte mit vielen Personen mit Nebenwohnsitzen (z. B. Hoch-/Fachhochschulstandorte) wäre ggf. zu prüfen, ob Verzerrungen durch typische Nichtabmeldungen auftreten (Nebenwohnsitzbereinigung).



⁴ Verlässlichkeitsprobleme der Melderegisterdaten bestehen ggf. bei nicht bereinigten Nebenwohnsitzen.

Die indirekte Leerstandserhebung über die Differenz zwischen Haushalts- und Wohnungszahl setzt des Weiteren verlässliche Zahlen beim Wohnungsbestand voraus. Erfahrungen ostdeutscher Kommunen mit eigenem Register sprechen dafür, das ggf. vorliegende kommunale Wohnungsregister zu nutzen. Alternativ dazu ist auf die Wohnungsbestandsfortschreibung der amtlichen Statistik zurückzugreifen.

Insgesamt ergibt die Leerstandsschätzung über Haushaltegenerierung bei der Messung der absoluten Höhe des Leerstands eingeschränkt verlässliche Angaben, da die Haushaltszahl und evtl. auch die Wohnungszahl nicht exakt abgebildet werden. Sie bildet aber gut die **Veränderung des Leerstands** (gegenüber der Vorerhebung) ab, da der Schätzfehler der Leerstandshöhe von Jahr zu Jahr etwa gleich bleibt. Es ist aber auch möglich, die Ungenauigkeiten bei der Zahl der Haushalte oder Wohnungen durch Eichungen zur Einführung des Verfahrens zu korrigieren.

Stichtagsbezogene Erfassung/ Regelmäßigkeit

Die Auswertung ist zu jedem beliebigen Stichtag, zu dem melderechtliche Daten und Wohnungsbestandsstatistiken vorliegen, möglich. Damit können auch unterjährige Abschätzungen durchgeführt werden.

Das Schätzverfahren kann nach Einführung der Grundvoraussetzungen (siehe unten) regelmäßig und kontinuierlich durchgeführt werden. Ein Zwischenabruf der melderechtlichen Basisdaten ermöglicht die Berechnung von Leerstandsschätzungen zu mehreren Stichtagen in einem Bearbeitungsverfahren.

Aufwand für Vorbereitung und Durchführung

Das Generierungsverfahren HHGen setzt einen Auszug aus dem Einwohnermelderegister in Form des Statistikdatensatzes Bevölkerungsbestand des Deutschen Städtetags, in dem die erforderlichen Variablen und ihre Ausprägungen definiert sind,⁵ voraus. Der Aufwand für die Aufbereitung der Daten des Melderegisters zu der erforderlichen Form ist **von dem in der Stadt jeweils vorliegenden Meldeprogramm abhängig**. Für das bundesweit am weitesten verbreitete Melderegisterprogramm MESO bietet beispielsweise der private Programmvertreiber als Zusatzmodul eine Schnittstelle zur Erzeugung des KOSIS-Statistikdatensatzes an. Bei MESO-Anwendern bestehen damit günstige Ausgangsbedingungen, eine unproblematische Datenübernahme ist Praxisberichten zufolge aber nicht immer gesichert. Die das Einwohnermelderegister führende Stelle muss die erforderlichen Daten (ggf. mit Hilfe des Zusatzmoduls zum Meldeprogramm) exportieren und der Stelle, die das Generierungsverfahren bzw. die Leerstandsschätzung durchführt, zur Verfügung stellen. In einem weiteren Vorbereitungsschritt sind Adressen von Anstalten und Heimen herauszufiltern (keine eigenständige Haushaltsführung). Insgesamt stellt die Aufbereitung der Daten das Hauptproblem des Generierungsverfahrens dar. Zwar kann der zeitliche Aufwand nicht klar abgegrenzt werden (meldeprogrammabhängig), die Durchführung erfordert jedoch seitens des Personals Grundkenntnisse im Umgang mit Statistiken und Datenbankauszügen.

⁵ Deutscher Städtetag: Statistikdatensatz Bevölkerungsbestand, dokumentiert im Auftrag des KOSIS-Verbands von Friedrich von Klitzing 20.01.1998/20.01.2004, aktualisiert von Utz Lindemann, Stuttgart.

Die Durchführung des eigentlichen Generierungsverfahrens ist bei vorbereitetem Datensatz mit wenig Aufwand verbunden. Die Standardeinstellungen des Programms sind Erfahrungsberichten zufolge praktikabel, sodass im Regelfall keine Veränderungen der Programmeinstellungen erforderlich sind. Es empfiehlt sich jedoch insbesondere nach dem ersten Testlauf, die Ergebnisse mit vorliegenden Informationen bei ausgewählten Beständen (z. B. Daten großer Vermieter, Testgebiete) zu vergleichen. Die Durchführung des Generierungsverfahrens (und der Vergleich zum Wohnungsleerstand) kann durch nur eine Person bewältigt werden, die aber im Umgang mit Statistiken geübt sein muss.

Dauer der Erhebung

Es ist keine gesonderte Erhebung der Basisdaten erforderlich (regelmäßige Datenpflege des Melderegisters).

Kosten

Für das Haushaltegenerierungsverfahren ist ein EDV-Programm, z. B. das Programm HHGen des Bundes deutscher Städte-Statistiker (KOSIS-Verbund), zu erwerben. Die aktuelle Fassung steht den Kommunen für einen Jahresbeitrag von 200 € zur Verfügung. In Abhängigkeit vom Melderegisterprogramm der Kommune ist ggf. ein Zusatzmodul als Schnittstelle zwischen Melderegister und HHGen erforderlich. Für die Datenpflege des Melderegisters fällt kein zusätzlicher Aufwand an, jedoch für die Aufbereitung der Daten zur Durchführung der Schätzung.

Rechtliche Probleme (Datenschutz)

Eine Veröffentlichung der Ergebnisse sollte aggregiert nur für größere zusammenhängende Teilgebiete der Stadt (Wohnquartiere) erfolgen.

Gesamtbewertung

Die besondere Stärke der Leerstandserhebung über Haushaltegenerierungsverfahren ist die **teilräumliche Differenzierbarkeit** und die Gewinnung von zusätzlichen Informationen zur Nachfrageseite (Merkmale zu Haushalten sind eine typische Lücke im Stadtumbaumonitoring). Der Aufwand und die Eignung des Verfahrens sind abhängig von der jeweiligen Ausgangslage in der Stadt hinsichtlich des dortigen Melderegisterprogramms und der Qualifizierung des Personals. Städte, die über eine Statistikstelle verfügen, sollten durch diese prüfen lassen, ob mit vertretbarem Aufwand aus dem lokalen Meldeprogramm der Basisstatistikdatensatz Bevölkerung des Deutschen Städtetages transferiert werden kann. Sofern diese Ausgangsbedingungen vorliegen, ist das Haushaltegenerierungsverfahren eine Methode, die nach ihrer Einführung eine **kontinuierliche Leerstandsabschätzung mit begrenztem Aufwand** und weitere stadumbaurelevante Auswertungen ermöglicht.

Übersicht zur Leerstandsschätzung durch Haushaltegenerierung	
Gesamtstädtische Einsetzbarkeit	Gesamtstadt und teilräumlich
Verlässlichkeit der gewonnenen Daten	Leerstandshöhe: mittel Veränderung des Leerstands: hoch
Vollständigkeit der gewonnenen Daten	alle Leerstände
Stichtagsbezogene Erfassung	ja
Regelmäßigkeit	gewährleistet
Dauer der Erhebung	kurz
Kosten	niedrig
Aufwand für die Vorbereitung	gering bis hoch (abhängig vom Meldesystem)
Aufwand bei der Durchführung	gering, aber Sonderkenntnisse erforderlich
Rechtliche Probleme (Datenschutz)	keine bei aggregierten Daten
Stärken	teilräuml. Daten mit begrenztem Aufwand (nach Einführung); Zusatzinfo Nachfrage
Schwächen	Anforderung an Qualifikation; ggf. hoher Einführungsaufwand (Datentransfer Meldesystem)
besondere Eignung	bei Personalpotenzial oder Info-Bedarf Haushaltsstruktur

2.3 Abfrage bei Wohnungsunternehmen

Die Bestände der im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen bilden in vielen Kommunen einen beträchtlichen Anteil am Gesamtbestand der Mehrfamilienhäuser. Schon von daher kommt einer Erfassung der Leerstandsdaten dieser Unternehmen eine große Bedeutung zu. Zudem spielen die Leerstände der großen Wohnungsunternehmen im Prozess des Stadtumbaus eine wichtige Rolle, da in erster Linie diese Unternehmen die Rückbauförderung in Anspruch nehmen. In den großen Wohnsiedlungen, in denen sich deren Bestände konzentrieren, war in der Regel in den vergangenen Jahren die stärkste Zunahme der Leerstände zu beobachten. Heute wirken sich hier spürbar die Rückbaumaßnahmen aus. Insofern ist eine Messung der Leerstandsentwicklung in den großen Wohngebieten von zentraler Bedeutung für die Kommunen.

Im Prozess der gemeinsamen Erarbeitung der Stadtumbaukonzepte hat sich in den meisten Kommunen bereits seit längerem eine Kooperation zwischen Bauverwaltung und den großen Wohnungsunternehmen eingespielt: Deren Angaben zum Leerstand bildeten zu Beginn dieses Jahrzehnts eine Grundlage für die Erarbeitung von teilräumlichen Konzepten, im Zuge der Beantragung von Fördermitteln zum Stadtumbau machen die Unternehmen Angaben zum Leerstand. In den allermeisten Städten hat sich in diesem Prozess ein Vertrauensverhältnis zwischen den Beteiligten herausgebildet, auf dessen Grundlage die meisten Kommunen von den Wohnungsunternehmen inzwischen recht problemlos Angaben zum Leerstand erhalten.

Dass die Wohnungsunternehmen Einblicke in ihre Vermietungssituation gewähren, ist dabei durchaus keine Selbstverständlichkeit, denn es bedeutet für die Unternehmen die Offenlegung eines entscheidenden Aspektes ihrer wirtschaftlichen Situation. Es ist unmittelbar einleuchtend, dass hier auf Seiten der Kommune Fingerspitzengefühl vonnöten und Diskretion Voraussetzung ist, um die Auskunftsbereitschaft nicht zu gefährden. Konsens sollte darüber bestehen, dass die Daten grundsätzlich nur der verwaltungsinternen Beobachtung der Leerstandsentwicklung dienen und nur aggregierte Ergebnisse veröffentlicht werden. Es sollte zugesichert werden, dass über Veröffentlichungen und die Weitergabe von Daten in jedem einzelnen Fall Einvernehmen hergestellt wird.

Bei einem Vergleich mit anderen Methoden sollte beachtet werden, dass die Wohnungsunternehmen streng genommen keine Angaben zu allen leer stehenden Wohnungen in den Gebieten liefern. In den Dateien der Vermietungsabteilungen sind die Wohnungen enthalten, für die kein Mietverhältnis besteht. Dieses Datum gibt zwar den eigentlich interessierenden Sachverhalt richtig wieder, klammert aber kurzfristig leer stehende Wohnungen aus der Betrachtung aus, die bei anderen Erhebungsmethoden enthalten sind. So scheidet bei den Stromlieferanten eine Wohnung unmittelbar nach dem Auszug des Mieters aus, auch wenn noch für einige Zeit ein Mietverhältnis bestehen bleibt. Genauso würde bei einer Begehung eine leer stehende Wohnung erfasst, weil sie von einem Mieter noch nicht oder nicht mehr genutzt wird, obwohl ein Mietverhältnis besteht.

Gesamtstädtische Einsetzbarkeit/ sachliche Differenzierung

Der entscheidende Nachteil der bei den größeren Wohnungsunternehmen erhobenen Daten liegt, von wenigen Ausnahmen abgesehen, in ihrer räumlichen **Beschränkung auf die großen Wohngebiete**. Nur in Ausnahmefällen lassen die Angaben auch Aussagen über innerstädtische Quartiere zu. Auch in den Wohngebieten bilden die Daten der im GdW zusammengeschlossenen Unternehmen nur einen Teil der Bestände ab.



Dort, wo die Eigentumsverhältnisse in den Beständen nicht so stark diversifiziert sind, stellt dies keine gravierende Einschränkung dar. Teilweise gelingt es auch, weitere Wohnungsunternehmen in das Leerstandsmonitoring einzubeziehen. Da die kleineren privaten Unternehmen sich in der Regel jedoch nicht am Stadtumbauprozess beteiligen, ist der Anreiz zur Mitwirkung geringer oder gar nicht vorhanden. Teilweise steht eine akzentuierte Konkurrenzsituation einer Offenlegung von Leerstandsdaten im Wege. Hier kann die Stadtverwaltung nur durch vertrauensbildende Maßnahmen den Weg zu einer breiteren Mitwirkung ebnen. Unter Umständen kann durch eine verbesserte Kommunikation mit dem Wohnungsamt auch diesen Unternehmen ein Anreiz zu

größerer Kooperationsbereitschaft gegeben werden.

Verlässlichkeit und Vollständigkeit der gewonnenen Daten

Die gelieferten Daten sind in hohem Maße verlässlich. Zwar sind Fälle bekannt geworden, wo stichprobenhafte Kontrollen Unplausibilitäten zutage gefördert haben, das sind aber Ausnahmen geblieben. Ein entscheidender Vorteil der Abfrage bei den großen Unternehmen ist zudem, dass es grundsätzlich ohne großen Aufwand möglich ist, **weitere Merkmale der leer stehenden Wohnungen** zu erfassen. Allerdings haben die Recherchen gezeigt, dass längst nicht alle Unternehmen zu derart differenzierten Aussagen bereit sind, sondern sich auf die Weitergabe summarischer Kennwerte beschränken. Hier sollte von Seiten der Stadt deutlich gemacht werden, dass eine differenzierte Leerstandsanalyse auch für die Unternehmen wertvolle Hinweise liefern kann.

Da für ein Monitoring des Stadtumbauprozesses die Erfassung aller Leerstandsarten erforderlich ist, ist es nicht empfehlenswert, a priori eine Einschränkung des Leerstandsbegriffs vorzunehmen. Es sollten auch kurzfristige, modernisierungs- und abrisssbedingte Leerstände von den Unternehmen gemeldet werden, wobei die verschiedenen Kategorien entsprechend gekennzeichnet werden sollten. Bezüglich der Angabe darüber, ob es sich um kurzfristigen oder langfristigen Leerstand handelt, muss über die entsprechende Definition eine Übereinkunft mit den Unternehmen gefunden werden. Hier kann die Grenze bei Leerstandszeiten zwischen drei und sechs Monaten gezogen werden.

Zusätzlich zu den Angaben, die den Leerstand betreffen, wäre es wünschenswert, wenn das Unternehmen mitteilen würde,

welchen Modernisierungsgrad die leer stehende Wohnung aufweist. Bei der Festlegung des Modernisierungsstandes sollte man sich an den Kriterien des Verbands Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) orientieren, um die Daten vergleichbar zu machen. Außerdem sollte angegeben werden, welcher Gebäudetyp betroffen ist, welche Größe die Wohnung hat und in welchem Stockwerk sie liegt. Diese Angaben würden der Kommune eine genauere Analyse der strukturellen Aspekte des Leerstandes ermöglichen. Welche Daten die Unternehmen im Einzelnen liefern können, ist sehr unterschiedlich und hängt von deren eigener Erfassung ab.

Stichtagsbezogene Erfassung/ Regelmäßigkeit

Die Abfrage von Leerstandsdaten bei den großen Wohnungsunternehmen kann problemlos regelmäßig vorgenommen werden. Der Turnus, in dem die Berichte geliefert werden, liegt in der Praxis zwischen drei Monaten und einem Jahr. Eine vierteljährliche Datenerfassung erscheint unnötig aufwändig, ein halbjähriger Turnus kann dort sinnvoll sein, wo eine große Dynamik der Leerstandsentwicklung zu erwarten ist. In der Regel dürfte eine jährliche Aufbereitung die adäquate Lösung sein. In Abstimmung mit den Unternehmen sollte ein Stichtag für die Erfassung der Leerstände festgelegt werden.

Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung

Ein entscheidender Vorteil der Datenerhebung bei den Wohnungsunternehmen ist für die Kommune darin zu sehen, dass dieses Verfahren ohne allzu großen personellen oder finanziellen Aufwand periodisch und stichtagsbezogen umsetzbar ist. Um den Aufwand möglichst gering zu halten, sollte angestrebt werden, dass die Daten von den

beteiligten Unternehmen in einem einheitlichen Format geliefert werden. Hierfür sollte gemeinsam eine Lösung gesucht werden, die für die kooperationsbereiten Wohnungsunternehmen mit relativ geringem Aufwand zu verwirklichen ist. Teilweise stößt eine Vereinheitlichung dadurch auf Schwierigkeiten, dass die Wohnungsunternehmen ihre Bestandsdaten nicht im eigenen Haus verwalten. Hier sind bisweilen zeitliche und formale Vorgaben des beauftragten facility managements zu beachten oder es entstehen bei Anpassungen zusätzliche Kosten.

Dauer der Erhebung

Ist das Verfahren erst einmal eingespielt, hat die Dauer der Datenabfrage keine relevante Größenordnung.

Kosten

Bislang fallen für die Kommunen durch die Datenabfrage bei den Unternehmen keine Kosten an. Das kann aber, insbesondere bei den nicht kommunalen Unternehmen, nicht unbegrenzt vorausgesetzt werden. Darüber hinaus müssen für die Zusammenstellung, Kontrolle, Plausibilisierung und Auswertung der Daten personelle Kapazitäten auf Seiten der Kommune bereit gestellt werden.

Rechtliche Probleme (Datenschutz)

Solange das Unternehmen keine Angaben zu den Mietern beziehungsweise Rückschlüsse auf einzelne Mieter unmöglich macht, ist die Weitergabe von wohnungsbezogenen Daten datenschutzrechtlich unbedenklich, Probleme können bei diesem Verfahren im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Ergebnissen der Leerstandsanalyse auftauchen. Wenn diese Daten Rückschlüsse auf die Vermietungssituation einzelner Unternehmen zulassen, könnten diese Informationen für Dritte wie Banken oder konkurrierende Unternehmen von Interesse sein, was dem Unternehmen unter

Umständen schaden könnte. Um so etwas zu vermeiden, sollten sich die kommunal Verantwortlichen stets bei den Unternehmen rückversichern.

Gesamtbewertung

Die Vorteile einer Datenerhebung bei den Wohnungsunternehmen wachsen mit deren Anteil am kommunalen Wohnungsbestand. Das Verfahren ist im Stande, bei überschaubarem Aufwand eine Fülle von Daten nicht nur zur Größenordnung sondern auch zur Struktur der leerstehenden Wohnungen und zur Leerstandsdauer zu liefern. Seine Anwendbarkeit und Ergiebigkeit hängt entscheidend von der Kooperationsbereitschaft der Wohnungsunternehmen ab. Der entscheidende Nachteil liegt in der Beschränkung auf die Bestände der großen Unternehmen, die sich einerseits meist in den großen Wohngebieten konzentrieren, also wesentliche Teile des kommunalen Wohnungsmarktes nicht abbilden. Andererseits wird die meist anders gelagerte Vermietungssituation kleinerer Wohnungsunternehmen nicht berücksichtigt.

Übersicht zur Leerstandsschätzung durch Abfrage bei Wohnungsunternehmen	
Gesamtstädtische Einsetzbarkeit	i. d. R. nicht gegeben
Verlässlichkeit der gewonnenen Daten	hoch
Vollständigkeit der gewonnenen Daten	im Teilgebiet hoch bis sehr hoch
Stichtagsbezogene Erfassung	möglich
Regelmäßigkeit	gewährleistet
Dauer der Erhebung	kurz
Kosten	niedrig
Aufwand für die Vorbereitung	relativ gering
Aufwand bei der Durchführung	gering
Rechtliche Probleme (Datenschutz)	Weitergabe, Veröffentlichung
Stärken	hohe sachliche/teilräumliche Differenzierung; Zusatzinfo Wohnungsbestand
Schwächen	Beschränkung ausgewählte Bestände (i.d.R. Plattenbau-gebiete)
besondere Eignung	Städte mit hohem Anteil Plattenbau/Prägung durch große Vermieter

2.4 Abfrage bei Einzeleigentümern

Die Einzeleigentümer spielen vor allem in den innerstädtischen Streubeständen eine wichtige Gruppe, wenn die Entwicklung der Leerstände in allen städtischen Teilbereichen gemessen werden soll. Nur in wenigen Kommunen gelingt es, sie in die Erhebungen zum Leerstand einzubeziehen. Das Hauptproblem liegt für die Kommune darin, mit ihnen in Kontakt zu treten. Eine Unterstützung durch die örtlichen Haus- und Grundeigentümerversände hilft hierbei erfahrungsgemäß in der Regel kaum weiter, weil der Organisationsgrad der Einzeleigentümer zu gering ist. Leichter fällt mitunter die Kommunikation mit den Eigentümern in Sanierungsgebieten, wenn dort durch die jahrelange Arbeit der Sanierungsträger bereits Kontaktaufnahmen erfolgt sind.

Ein postalisches Anschreiben aller Eigentümer von Wohnraum setzt die Bereitstellung eines Verzeichnisses aktueller Adressen aller Eigentümer von Wohngebäuden voraus. Hierbei sollten die kommunalen Kämmerereien beziehungsweise die Kassenstellen, die die Grundsteuer vereinnahmen, um Zuarbeit gebeten werden, die Grundbuchämter sind hier erfahrungsgemäß nicht auf dem aktuellen Stand. Zwar dürften auch die regionalen Versorgungsunternehmen bisweilen über die Adressen aller Gebäudeeigentümer verfügen, doch stehen hier häufig datenschutzrechtliche Bedenken ihrer Weitergabe entgegen. Unabhängig von der Datenquelle sollte geprüft werden, ob es möglich ist, die Eigentümer von Wohngebäuden zu selektieren und ob der Aufwand geringer ist als die Mehrkosten, die entstehen, wenn alle Eigentümer angeschrieben werden. Das Anschreiben an die Eigentümer sollte möglichst vom Bürgermeister unterschrieben werden und den Sinn der Erhebung sowie ihren Nutzen für die Bürger verdeutlichen. Die Mitwirkungsbereitschaft kann dadurch

erhöht werden, dass dem Eigentümer beim Ausfüllen möglichst wenig Mühe und beim Rücksenden keine Portokosten entstehen. Mailingaktionen haben erfahrungsgemäß dann mehr Aussicht auf Erfolg, wenn der überwiegende Teil der Eigentümer am Ort oder zumindest in Deutschland lebt. In vielen Fällen allerdings, vor allem bei größeren Objekten oder Erbgemeinschaften, sind Verwalter zwischengeschaltet und die Eigentümer selbst können die gewünschten Aussagen gar nicht machen. Für diesen Fall muss man die Eigentümer darum bitten, die Adresse des Verwalters bekannt zu geben, der dann seinerseits anzuschreiben ist. Darüber hinaus gibt es allerdings immer noch eine Reihe von Wohngebäuden mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen, wobei gerade diese in der Regel hohe Leerstände aufweisen. In solchen Fällen wäre zu prüfen, ob die kommunale Wohnungsgesellschaft als Verwalterin weiterhelfen kann.

Gesamtstädtische Einsetzbarkeit/ sachliche Differenzierung

Die postalische Erhebung von Leerstandsdaten bei den Eigentümern lässt sich auf gesamtstädtischer Ebene und auch teilträumlich durchführen. Datenlücken entstehen unvermeidlich durch Ausfälle beim Rücklauf und es ist anzunehmen, dass damit **systematische Schätzfehler** verbunden sind, denn es dürften Zusammenhänge zwischen dem Tatbestand eines hohen Leerstandes und dem einer erschwerten Kommunikation mit dem Eigentümer existieren.

In Sanierungsgebieten ist das Verfahren leichter zu handhaben und erscheint dann Erfolg versprechender, wenn bereits eine mehr oder weniger ausgeprägte Kommunikation mit den Eigentümern existiert.

Verlässlichkeit und Vollständigkeit der gewonnenen Daten

Der Aufwand für eine Mailingaktion dürfte sich nur dann lohnen, wenn über die Angaben zum Leerstand hinaus weitere Merkmale der Gebäude und Wohnungen erhoben werden. Auf dieser Basis könnte beispielsweise ein kommunales Wohnraumkataster angelegt werden. Die so gewonnenen Daten hätten eine hohe Verlässlichkeit, aber **Vollständigkeit ist mit dem Verfahren nicht zu erreichen**, da selbst bei intensiver Vorbereitung und qualifizierter Durchführung Rücklaufquoten von in der Regel unter 25% realistisch sind. Ausnahmsweise können lediglich in Sanierungsgebieten oder bei besonderen Anreizen zur Mitwirkung (Förderangebote) höhere Rückläufe erreicht werden.

Stichtagsbezogene Erfassung/ Regelmäßigkeit



Die Abfrage zum Leerstand an einem bestimmten Stichtag ist in jedem Fall möglich und dürfte für die Befragten keine Probleme aufwerfen. Sie kann grundsätzlich regelmäßig durchgeführt werden. Das hat den Vorteil, dass die Anfrage auch für die Adressaten zur "Routine" wird. Teilweise dürfte sich die Ausschöpfung erhöhen, weil zunächst zögernde Eigentümer die Ernsthaftigkeit des

Anliegens vielleicht erst später wahrnehmen. Allerdings fallen einige Befragte im Wiederholungsfall erfahrungsgemäß aus.

Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung

Der Aufwand für die Vorbereitung betrifft die Beschaffung der Adressen sowie die Erstellung des Fragebogens. Bei der Durchführung sind Versand, Rücklaufkontrolle, gegebenenfalls Erinnerungsschreiben und die Beantwortung von Fragen der Angesprochenen zu leisten. Nach dem Rücklauf müssen die Daten erfasst und in eine Datei eingegeben werden. Eine postalische Befragung nimmt je nach Anzahl der anzuschreibenden Eigentümer zwischen zwei und vier Monate in Anspruch. Eine stichtagsbezogene Erhebung ist ohne Weiteres möglich, es muss nur der Fragebogen entsprechend formuliert sein.

Die Aktion lässt sich ohne Weiteres regelmäßig durchführen, wobei der Aufwand nach einer ersten Kontrolle der Adressen etwas sinkt. Allerdings entfallen Kontrolle, Plausibilisierung und Auswertung der Ergebnisse weiterhin auf die Kommune. Der relativ hohe Gesamtaufwand dürfte daher die Häufigkeit, mit der man solche Aktionen durchführt, begrenzen.

Dauer der Erhebung

Wie lange eine Erhebung bei Einzeleigentümern dauert, hängt von der Häufigkeit der Nachfassaktionen, also davon ab, wie oft und auf welchem Wege man versucht, die angeschriebenen Eigentümer zur Mitwirkung zu bewegen. Teilweise wird man Hinweisen auf geänderte Eigentumsverhältnisse oder auf die Zuständigkeit bei einer Hausverwaltung nachgehen müssen. Wenn den Angesprochenen 14 Tage bis drei Wochen Zeit eingeräumt werden, um zu antworten, liegt der Gesamtzeitraum der Bearbeitung bei rund 2 bis 4 Monaten.

Kosten

Bei einer verwaltungsinternen Durchführung beschränken sich die Kosten auf das Porto und weitere Sachkosten für den Versand. Hinzu kommt der personelle Aufwand. Wird ein Büro mit der Aktion beauftragt, richten sich die Kosten nach der Zahl der Befragten und dürften für Befragungen in Teilgebieten von Brandenburger Städten bei rund 5 € pro Fall liegen.

Rechtliche Probleme (Datenschutz)

Datenschutzrechtlich entstehen keine besonderen Probleme, wenn darauf hingewiesen wird, dass die Teilnahme an der Befragung freiwillig ist und wenn gewährleistet wird, dass keine personenbezogenen Daten erhoben werden. Die Fragebögen und auch die übertragenen Daten dürfen Dritten nur in anonymisierter Form zugänglich gemacht werden und die Ergebnisse nur in aggregierter Form in die Auswertung Eingang finden.

Übersicht zur Leerstandsschätzung durch Datenerhebung bei Einzeleigentümern	
Gesamtstädtische Einsetzbarkeit	gegeben
Verlässlichkeit der gewonnenen Daten	hoch
Vollständigkeit der gewonnenen Daten	gering, maximal 50%
Stichtagsbezogene Erfassung	möglich
Regelmäßigkeit	möglich, aber aufwändig
Dauer der Erhebung	mehrere Wochen
Kosten	relativ hoch
Aufwand für die Vorbereitung	hoch
Aufwand bei der Durchführung	niedrig
Rechtliche Probleme (Datenschutz)	Adressbeschaffung, Anonymität
Stärken	differenzierte Daten zum Altbaubestand; Zusatzinfo zum Wohnungsbestand
Schwächen	hoher Aufwand, Gefahr selektiver Rückläufe
besondere Eignung	Sanierungsgebiete; hoher Infobedarf zum Altbaubestand

Gesamtbewertung

Für die reine Leerstandserhebung erscheint die Methode **zu aufwändig und im Ergebnis zu lückenhaft**. Zudem wird sie Leer-

stände immer systematisch unterschätzen, da problematische Immobilien häufig auch schwer erreichbare Eigentümer haben. Die schriftliche Befragung von Einzeleigentümern lässt sich also in der Regel nur rechtfertigen, wenn sie als ein Baustein im Rahmen eines umfassenden, längerfristig angelegten Bestandsmonitorings oder im Zusammenhang mit weiter gehenden Strategien der Kommune zur Mobilisierung der Eigentümer eingesetzt wird. Sie lässt sich aufgrund des hohen Aufwandes nur in Teilräumen oder Sondergebieten realisieren und ist daher wenig empfehlenswert.

2.5 Nutzung von Versorgerdaten

In einer Reihe von mittelgroßen und Großstädten in den alten und neuen Ländern hat man gute Erfahrungen mit der Nutzung von Versorgerdaten bei der Ermittlung von Leerständen gemacht. In der Regel wurden Angaben der Stromlieferanten genutzt. Es gibt aber auch mindestens ein Beispiel dafür, dass Daten der Wasserwerke herangezogen werden konnten. **In Frage kommen nur Versorger, die zu den einzelnen privaten Haushalten als Endverbrauchern Vertragsbeziehungen unterhalten.** Im Land Brandenburg sind dies nur die Stromversorger, wobei es sich einerseits um drei Unternehmen handelt, die größere Teilräume bedienen, sowie andererseits um einzelne Stadtwerke, die in größeren Kommunen agieren. Ob eine Nutzung von deren Daten in Betracht kommt, ist vordergründig eine (daten-)technische Frage. Entscheidend ist aber in jedem Fall die Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen.

Im Versorgungsgebiet der envia Mitteldeutsche Energie AG im Süden Brandenburgs (östlich der Elbe bis zur polnischen Grenze) scheidet eine Nutzung von Versorgerdaten aus, da das Unternehmen, wie die Anfrage des IfS ergab, zu keiner Zusammenarbeit mit den Kommunen bei der Leerstandser-

mittlung bereit ist. Ob die Vattenfall-Tochter Wemag dazu bereit wäre, wurde nicht vorab geklärt, weil es nur zwei Städte betrifft, Perleberg und Bad Wilsnack. Bei der E.DIS Aktiengesellschaft, die große Teile des Landes mit Strom versorgt (siehe Karte), sind sowohl die Bereitschaft, die Kommunen zu unterstützen, als auch die technischen Voraussetzungen für eine Datenabfrage grundsätzlich gegeben. Im Bereich Steuerung/Netzbetrieb wurden im Rahmen des Gutachtens mit dem Zähler- und Datenmanagement bereits Vorabgespräche geführt.

Die E.DIS Aktiengesellschaft hat allerdings in den 24 Städten mit eigenen Stadtwerken nicht die Zählerhoheit. Hier muss jeweils mit diesen Unternehmen einzeln über eine Datenabfrage verhandelt werden. Die Erfahrungen zeigen, dass es dabei in erster Linie darum gehen muss, bei den Verantwortlichen die Bereitschaft zu einer Kooperation zu wecken. Erst auf dieser Grundlage können die datentechnischen Voraussetzungen geprüft werden. Dabei sollte darauf hingewiesen werden, dass eine Kenntnis der Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes auch für die Stadtwerke von Vorteil sein kann, wobei man auch die Rolle als Wasserversorger berücksichtigen sollte.

Gesamtstädtische Einsetzbarkeit/ sachliche Differenzierung

Die Methode der Datenabfrage bei den Stromversorgern ist **sowohl gesamtstädtisch als auch teilräumlich anwendbar.** Dass der Vorbereitungsaufwand in beiden Fällen fast gleich groß ist, spricht für eine Erfassung der Daten auf der gesamtstädtischen Ebene. Es dürfte sinnvoll sein, die Schätzungen, die über die Kundendateien der Stromversorger gemacht werden, mit den Angaben der Wohnungsunternehmen zu einzelnen Teilräumen abzugleichen, um die gewonnenen Ergebnisse zu plausibilisieren. Aus den Kundendaten der Stromver-

sorger lassen sich **keine Angaben zum Gebäude oder zur Wohnung** gewinnen.

Verlässlichkeit und Vollständigkeit der gewonnenen Daten

Die Verlässlichkeit der gewonnenen Daten muss möglichst anhand von Plausibilisierungen mittels anderer Verfahren für ausgewählte Teilräume geprüft werden. Treten Abweichungen auf, sind die Angaben durch plausible Schätzungen zu justieren.

Die Daten der Stromversorger dürften in der Regel die Leerstände für alle Teilräume der Stadt vollständig abbilden. Allerdings kann es zu Einschränkungen kommen, wenn Ortsteile eingemeindet werden, die von anderen Versorgern beliefert werden. Mögliche Anbieterwechsel, soweit möglich, wirken sich aufgrund der Zählerhoheit der Anbieter nicht negativ auf die Erhebung aus. Angaben zu Gebäudetyp, Wohnungsgröße und Lage der Wohnung im Gebäude sind, auch wenn sie sehr nützlich wären, in aller Regel nicht verfügbar.

Stichtagsbezogene Erfassung/Regelmäßigkeit

Eine stichtagsbezogene Erfassung ist unproblematisch. Wird ein Stichtag in der Mitte des Monats gewählt, klammert man einen Teil des fluktuationsbedingten kurzfristigen Leerstandes aus. Grundsätzlich steht einer regelmäßigen Erhebung nichts im Wege. In welchen Zeitabständen die Daten abgefragt werden können, hängt in erster Linie von der Kooperationsbereitschaft des Versorgers ab. Sinnvoll wäre ein jährlicher Rhythmus.

Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung

Recht aufwändig ist der erste Schritt einer Klärung der datentechnischen Probleme.

Insbesondere müssen folgende **methodische Stolpersteine** überwunden werden:

- Die Zahl der privat genutzten Wohnungen stimmt häufig nicht mit der Zahl der Stromzähler überein. Es ist nicht auszuschließen, dass es Wohnungen mit mehreren Zählern (nach einer Zusammenlegung von Wohnungen) gibt und es ist auch denkbar, dass andere Nutzungsarten in der Datei enthalten sind. Das können gewerblich genutzte Räume, Ferien- und Freizeitgrundstücke, Gartengrundstücke, aber auch Heime usw. sein. Dies muss geprüft und wenn möglich korrigiert oder ein entsprechender Korrekturfaktor geschätzt werden. Es ist auch zu klären, ob Zähler für Hausstrom oder für Arbeitsstrom usw. möglicherweise in der Datei enthalten sind.
- In welchem Umfang bauliche Ruinen in der Kundendatei erfasst sind, dürfte sich anhand der Frage klären lassen, ob für das betreffende Gebäude in der Vergangenheit ein Vertrag bestanden hat. Davon



ist grundsätzlich aufgrund der Anschlusspflicht auszugehen, es sind aber Ausnahmen bei Leerständen von mehreren Jahrzehnten denkbar. Andererseits ist in

einigen Kommunen das Problem aufgetaucht, dass bereits Rohbauten mit Stromzählern ausgestattet wurden und diese daher in der Datei enthalten waren.

Es kann außerdem der Fall eintreten, dass Wohnungen, in denen Zähler abgebaut wurden, nicht mehr in der Kundendatei enthalten sind.

- Von ganz zentraler Bedeutung ist die Frage, was bei einem Auszug des Mieters passiert. Eine förmlich korrekte Kündigung des Vertrages dürfte in der Kundendatei meist leicht erkennbar sein. Aber auch in diesem Fall ist die Verfahrensweise der Versorger unterschiedlich. Teilweise gehen die Zähler übergangsweise mit einem Sondertarif auf die Vermieter über, um eine vollständige Abschaltung zu vermeiden, da Strom entweder für die Heizung oder für die Beleuchtung bei Wohnungsbegehungen mit Mietinteressenten benötigt wird. In diesen Fällen dürfte die Erfassung leicht fallen. Andere Versorger lassen den Verbrauch zwischen den Vertragszeiträumen jedoch "unter den Tisch fallen", entweder weil die EDV darauf noch nicht eingestellt ist oder weil der Aufwand für eine Erfassung und Abrechnung als zu hoch angesehen wird. In diesen Fällen muss geklärt werden, wie der Leerstand in der Kundendatei zu erkennen ist. Meist hat man in den Fällen, in denen eine Vertragsumstellung nicht erfolgt, ein Absinken des Verbrauchs unter einen Minimalwert als Indikator für Leerstand genommen. Dieses Verfahren kommt auch in den Fällen zur Anwendung, in denen der Mieter den Vertrag nicht ordnungsgemäß gekündigt hat. In all diesen Fällen müssen Anhaltspunkten für die Nutzungsbeendigung der Wohnung gesucht werden. Ein Grenzwert für den Rückschluss auf Nichtnutzung wurde häufig bei 750 Kwh/Jahr festgelegt, teilweise lag er aber auch beträchtlich darunter (z. B. 150 Kwh/Jahr). Ab welchem Wert die Gefahr besteht, dass Haushalte mit extrem niedrige Verbrauch oder Fälle mitgezählt werden, in denen Wohnungen

bewohnt sind, auch wenn nur sehr wenig Strom verbraucht wird (z. B. bei längerer Abwesenheit der Mieter), muss mit den Verantwortlichen vor Ort erörtert und entschieden werden.

Für den Datentransfer sollte geklärt werden, was ein organisatorisch günstiger Zeitpunkt (Stichtag) für eine Abfrage ist und in welchen Zeitabständen sie erfolgen kann. In der Regel wird der 15. eines Monats und nicht das Monatsende gewählt, da an diesem Tag viele Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln leer stehen.

In welchem Umfang die Kundendatei über den Nutzungsstatus der Wohnung hinausgehende Angaben enthält, ist vor Ort zu klären. Fast immer ist über die Adressangaben eine kleinräumige Darstellung möglich. Allerdings müssen Teilräume dann mittels Straßennamen definiert werden. Hier kann es auf Grund unterschiedlicher Schreibweisen (Eigennamen im Straßennamen mit oder ohne Bindestrich, Schreibweise -strasse, -straße oder abgekürzt -str., zusammengeschieden oder getrennt) zu Problemen beim Datenabgleich kommen. Auch Straßenumbenennungen haben an verschiedenen Orten zu Problemen bei der Datenabfrage geführt. Daher muss beim Adressmaterial neben Schreibweise und Dateiformat auch dessen Aktualität beachtet werden.

Ein Abgleich der Daten kann einerseits hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten insgesamt, andererseits hinsichtlich der Leerstände in bestimmten Teilräumen erfolgen. Im ersten Fall würde die Zahl der Haushalte, die sich aus den fortgeschriebenen Wohnungsbestandsdaten errechnen lässt, mit der Zahl der Privatkunden beim Stromversorgungsunternehmen verglichen. Dort, wo für Teilräume vollständige Vermieterangaben vorliegen, lässt sich der Leerstand, der sich aus den Versorgerdaten ergibt, mit den

Angaben der großen Wohnungsunternehmen vergleichen.

Dauer der Erhebung

Ist das Verfahren erst einmal eingespielt, hat die Dauer der Datenabfrage keine relevante Größenordnung.

Kosten

Kosten entstehen vor allem im Rahmen der Erstbearbeitung und der Bereitstellung von Auswertungsroutinen. Diese sind je nach den Datenerfassungsprogrammen, die in den Unternehmen verwendet werden, und ihrer Kompatibilität mit den kommunalen Datenbanken sehr unterschiedlich, sind aber deutlich höher als beim eigentlichen Datentransfer, weshalb deren Abgeltung auch Gegenstand der Verhandlungen zwischen Verwaltung und Stromlieferant sein müssen.⁶ Nach Lieferung der Daten entstehen auch hier verwaltungsinterne Kosten für deren Kontrolle, Aufbereitung und Auswertung, die nicht wesentlich höher liegen dürfen als bei den anderen Verfahren auch.

Rechtliche Probleme (Datenschutz)

Rechtliche Probleme insbesondere hinsichtlich des Datenschutzes können nicht auftreten, da keine personenbezogenen Daten weiter gegeben werden. Natürlich müssen die gebäudescharfen Angaben zum Zweck der Anonymisierung aggregiert werden. Über die Größe dieser Aggregate ist Einvernehmen zu erzielen.

⁶ Einen ganz und gar unverbindlichen Anhaltspunkt mag die Vereinbarung zwischen den Stadtwerken Leverkusen und der Stadt geben: Dort hat die Kommune für die Einrichtung des Programms 5.000 € gezahlt und die jährliche Auswertung schlägt mit jeweils 800 € zu Buche. Die Stadtwerke Cottbus haben für die erste Datenlieferung eine zeitliche Belastung von zwei Mitarbeiterwochen registriert.

Gesamtbewertung

In der Nutzung der Versorgerdaten stecken **größere Potenziale als derzeit im Land Brandenburg genutzt** werden. Um hier weiter zu kommen, sollten erheblich größere Anstrengungen unternommen werden, die Mitwirkungsbereitschaft der Stromversorgungsunternehmen herzustellen. Ist diese dauerhaft gesichert, bietet sie ein Verfahren, das Daten für eine stadtweite Erhebung der Leerstände kontinuierlich und mit vertretbarem Aufwand zur Verfügung stellen kann. Durch die Datengrundlage der Unternehmen bedingte Unschärfen können in der Regel mittels Plausibilisierung, Schätzung von Korrekturfaktoren oder Ergänzung durch weitere Verfahren bereinigt werden.

Übersicht zur Leerstandsschätzung über Versorgerdaten (Strom)	
Gesamtstädtische Einsetzbarkeit	möglich
Verlässlichkeit der gewonnenen Daten	nach Bereinigung
Vollständigkeit der gewonnenen Daten	relativ hoch
Stichtagsbezogene Erfassung	möglich
Regelmäßigkeit	möglich
Dauer der Erhebung	nach Erstlauf kurz
Kosten (Überblick Investitionen, Datenpflege)	verhandelbar
Aufwand für die Vorbereitung	hoch
Aufwand bei der Durchführung (Zahl der Prozessbeteiligten)	gering
Rechtliche Probleme (Datenschutz)	gering
Stärken	teilräumliche Differenzierung/ Nutzung vorhandener Datenerfassungen
Schwächen	hoher Aufwand der Datenprüfung bei Einführung (Plausibilisierung)
besondere Eignung	Kooperationsbereite Versorger

2.6 Datenerfassung durch Begehung

Begehungen können allein der Leerstandserfassung dienen, in einer Reihe von Kommunen wird der personelle Zusatzaufwand

allerdings für den Aufbau eines Informationssystems zum Wohnungsbestand genutzt. Unterschiede in der Vorgehensweise bestehen dabei vor allem hinsichtlich der für die Begehung eingesetzten Arbeitskräfte und hinsichtlich der Rechercheintensität.

Einsatz kommunaler Mitarbeiter

Die vordergründig unaufwändigste Form der Leerstandserfassung besteht in der Erledigung dieser Aufgabe durch fest angestellte Mitarbeiter der Bauverwaltung. Diese Form, die sich nur in kleinen Städten umsetzen lässt, wird teilweise "en passant" erledigt, indem einzelne Mitarbeiter im Zuge von ohnehin anstehenden Außenterminen bestimmte Areale nach Leerständen abgehen oder sich für einen begrenzten Zeitraum eigens zur Erledigung dieser Aufgabe frei machen. Da die Gebiete in den kleinen Städten "überschaubar" sind, kann die Erfassung des Leerstands meist in weniger als einer Woche erledigt werden. Positiv schlägt für den Gesamtaufwand zu Buche, dass keine Zeit für Einarbeitung, Anleitung oder die Kommunikation der Ergebnisse anfällt, da die verantwortlichen Mitarbeiter selbst die Ausführenden sind. Auf Befragung von Bewohnern oder die Aufnahme weiterer Merkmale der Gebäude wird dabei im Interesse einer zügigen Durchführung verzichtet.

Möglich ist es auch, Überhangkräfte, Praktikanten, Volontäre oder Auszubildende mit der Aufgabe zu betrauen. Ein Nachteil hierbei ist, dass man hinsichtlich des zeitlichen Rahmens sowie des Zeitpunktes für die Durchführung der Maßnahme an Bedingungen gebunden ist, die man oft nur unzureichend beeinflussen kann. Wann und wie lange solche Arbeitskräfte zur Verfügung stehen, folgt oftmals Beantragungsfristen, den

Weisungen anderer Fachabteilungen oder muss mit Vorgaben aus Ausbildungs- oder anderen Verträgen in Einklang gebracht werden. So können die Projekte mitunter in der gewünschten Form nicht zuende geführt werden, müssen zu anderen Zeitpunkten stattfinden als das wünschenswert wäre oder fallen ganz aus. Eine Erfassung der Daten zu einem bestimmten Stichtag kann dadurch unter Umständen nicht erfolgen. Bevor man also die Leerstandserfassung in einen solchen Rahmen stellt, sollte geklärt sein, ob genügend Zeit zur Verfügung steht, um die Arbeitskräfte gründlich auf ihre Aufgabe vorbereiten und diese sicher zu Ende führen zu können.

Nachteilig kann sich auswirken, wenn die eingesetzten Mitarbeiter diese Art Tätigkeit als belastend oder abwertend empfinden. Das ist allerdings nicht zwangsläufig so: Wenn die Aufgabe über die reine Leerstandserfassung hinaus geht, ist es durchaus möglich, Mitarbeiter hoch zu motivieren.

Kooperation mit Schulen

Die Aufgabe der Leerstandserfassung kann in den Rahmen eines schulischen Projekts gestellt werden, das von einem oder mehreren Lehrern betreut und während der Projektwochen durchgeführt wird. Die Praxis zeigt, dass mit dieser Vorgehensweise durchaus verwertbare Ergebnisse erzielbar sind. Allerdings hat das Verfahren auch erhebliche Schwachstellen. Bevor die eigentliche Arbeit vorbereitet und aufgenommen werden kann, ist ein nicht unerheblicher Aufwand für die Suche nach mitwirkungsbereiten Schulen und für die Motivierung der in Frage kommenden Lehrer zu veranschlagen. Je nach Größe der zu bearbeitenden Gebiete müssen mehrere

Klassen einbezogen werden. Damit wird das grundsätzliche Problem, dass man bei der Realisierung an die Zeitpunkte der schulischen Projektwochen gebunden ist, komplexer: Die Ermittlung der Leerstände muss dann unter Umständen auf mehrere Projektwochen zu ganz unterschiedlichen Zeitpunkten im Jahr verteilt werden. Das macht eine Stichtags-erhebung unmöglich.

Hinzu kommt, dass nicht in jedem Fall bei allen Schülern eine ausreichende Motivation zur qualitätsvollen Umsetzung der Aufgabe vorausgesetzt werden kann. Das erhöht den Kontrollaufwand und senkt unter Umständen die Verlässlichkeit der erhobenen Daten beträchtlich. Außerdem hat sich gezeigt, dass die Bewältigung der Aufgabe durchaus ein Erfahrungswissen erfordert, welches bei Jugendlichen um die 14 Jahre nicht unbedingt vorausgesetzt werden kann.

Einsatz von Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung

Unter dem Eindruck der jüngsten arbeitsmarktpolitischen Initiativen auf Bundesebene sind die Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung, die so genannten 1 €-Jobs, zunehmend als Möglichkeit, Arbeitskräfte für die Aufgabe der Leerstandserfassung zu rekrutieren, in den Blick der kommunalen Verantwortlichen geraten. Man kann dabei durchaus an die Erfahrungen einiger Kommunen anknüpfen, die für die Leerstandsermittlung bereits in der Vergangenheit ABM- oder SAM-Kräfte eingesetzt haben.

Zunächst muss geklärt werden, wer als Träger der Maßnahme auftritt. Dies kann die Kommune selbst sein, in diesem Falle wäre eine Betreuung der Teilnehmer durch eine Dienststelle erforderlich. Bis-

her oblag dies meist dem Sozialamt, im Fall der Leerstandserfassung sollte es eher das Bauamt sein. Es kann aber auch eine Gesellschaft für Arbeitsförderung oder ein Verein als Träger auftreten. Der entsprechende Antrag ist bei den Arbeitsgemeinschaften in den Kreisen oder kreisfreien Städten oder in den Optionskommunen⁷ zu stellen. Diese haben, teilweise gemeinsam mit einem Beirat, über die Förderwürdigkeit zu entscheiden. Dabei spielt es eine Rolle, ob die geplante Tätigkeit im öffentlichen Interesse liegt und zusätzlich ist. Vor allem darf sie keine regulären Arbeitsverhältnisse überflüssig machen. Hierüber wurde vom Arbeitsministerium im Februar 2005 gemeinsam mit der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Verbänden der Freien Wohlfahrtspflege, Vertretern der Kammern, Kommunen, Gewerkschaften und Unternehmensverbänden eine gemeinsame Erklärung verabschiedet, in der diese Anforderungen noch einmal deutlich herausgestellt werden.

Ein organisatorisches Problem besteht im Fall der Leerstandserhebung darin, dass die Maßnahme in möglichst kurzer Frist abgearbeitet werden sollte. Die Möglichkeit, für eine kurze Zeit mehrere Arbeitskräfte einzustellen, scheidet aus. Auch dürfte der Aufwand für die Beantragung einer Maßnahme von einem Monat Dauer noch zu hoch sein. Hier wäre es besser, mehrere kommunale (Zusatz-)Aufgaben mittels eines Beschäftigtenpools zum Einsatz in Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung zu erledigen. Hierbei ist in jedem Fall der Nachweis zu erbringen,

⁷ Das sind die Kreise Ostprignitz-Ruppin, Oberhavel, Uckermark, Oder-Spree und Spree-Neiße.

dass es sich um eine zusätzliche Aufgabe handelt, die nicht durch Unternehmen auf dem 1. Arbeitsmarkt zu erbringen ist.

Allerdings ist damit der Haupteinwand gegen diese Organisationsform noch nicht beseitigt. Von vielen Teilnehmern wird, anders als bei ABM, der Einsatz in Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung als Zwang oder Diskriminierung empfunden. Da es sich bei der Leerstandserfassung nicht um eine Tätigkeit handelt, die ausgesprochen qualifizierend wirkt oder Aussichten auf eine Beschäftigung im 1. Arbeitsmarkt verspricht, die zudem im Außenbereich angesiedelt ist, dürfte die Motivation nicht überdurchschnittlich hoch sein. Zudem kann die Kommune nicht beeinflussen, wen das Arbeitsmanagement in die Tätigkeit vermittelt. Da es sich bei der Leerstandserfassung um eine Aufgabe handelt, die ein gewisses Maß an Neugier, Eigeninitiative und Geschick im Auftreten verlangt, dürfte fraglich sein, ob diese Voraussetzungen immer erfüllt sind.


Beauftragung Dritter

Stehen verwaltungsintern keine Personalkapazitäten für eine Leerstandserfassung zur Verfügung, können hierfür Honorarkräfte angeworben werden. Dies kann in ganz offener Form durch die Kommune etwa in Form einer Zeitungsanzeige geschehen. In Städten, die dafür die Voraussetzung haben, kann man auch gezielt studentische Arbeitskräfte rekrutieren. Dies hat den Vorteil, dass diese ein überdurchschnittliches Qualifikationsniveau und ein höheres Abstraktionsvermögen mitbringen. Erfahrungsgemäß erfordert der Einsatz von Studenten aber auch einen höheren Kontrollaufwand. In anderen Fällen bevorzugte man den Einsatz von Bewohnern aus

der näheren Umgebung des zu untersuchenden Gebiets, da diese bereits Gebietskenntnisse mitbringen. Allerdings kann hier die persönliche Nähe zum Gebiet und zu seinen Bewohnern auch zu Problemen führen. In jedem Fall sind ungeschulte Kräfte auf ihre Aufgabe gut vorzubereiten und müssen bei der Durchführung kontrolliert werden.

Nicht unerhebliche Probleme können hierbei neben der Finanzierung dieser Aufgabe ihre verwaltungsinterne Umsetzung und personelle Absicherung bereiten. Insofern kann es sinnvoller sein, mit der Leerstandserfassung ein Büro zu beauftragen. Im Rahmen der Erstellung der Stadtumbaukonzepte wurde in vielen Fällen so verfahren. Der Vorteil für die Kommune ist, dass keine personellen Kapazitäten für Vorbereitung und Überwachung der Aktivitäten gebunden werden, dafür macht die externe Beauftragung im Unterschied zur internen Lösung die Bereitstellung zusätzlicher Mittel notwendig. Allerdings zeichnet sich ab, dass solche Leistungen zukünftig im Rahmen der Stadtumbaus gefördert werden können. Wo die personellen Handlungsspielräume eine interne Lösung nicht zulassen, stellt die Vergabe dann eine praktikable Alternative dar. Dabei sollte vermieden werden, dass die Durchführung der Maßnahmen zur "black box" wird und die kommunalen Verantwortlichen sich nur wenig bis gar nicht über die Vorgehensweise bei der Ermittlung der Leerstände informieren.

Muster eines Begehungsbogens

Städtekrantz Berlin-Brandenburg Geschäftsstelle % Ernst Basler + Partner GmbH				Projektgruppe Stadtumbau / Stadtregion Stand: 05.04.2005	
Stadt . . . - Leerstandserhebung					
<p>Jeder Bogen ist für nur <u>einen</u> Gebäudeteil (z.B. Vorderhaus <u>oder</u> Seitenflügel)!</p> <p>Bitte so schreiben, dass eine fremde Person alle Daten ohne Rückfragen lesen, verstehen und eingeben kann!</p> <p>Je Ankreuzfeld nur <u>einen</u> Eintrag!</p>					
Zählerin: (1)				Datum: (2)	/ / 2005
Stadtteil-Nr.: (3)		Statistik-Nr.: (4)		Wohnbezirk-Nr.: (5)	
Gebietsbezeichn.: (6)					
Straße: (7)				Nr.: (8)	
Gebäudeteil: (9)	<input type="checkbox"/> VH Vorderhaus		<input type="checkbox"/> SL Seitenflügel (links)		<input type="checkbox"/> RE Remise
	<input type="checkbox"/> QH Quergebäude/Hinterhaus		<input type="checkbox"/> SR Seitenflügel (rechts)		
Gebäudetyp: (10)	<input type="checkbox"/> EFH Einfamilienhaus		<input type="checkbox"/> ZFH Zweifamilien-/Doppelhaus		
	<input type="checkbox"/> RH Reihenhaus		<input type="checkbox"/> GWB Geschosswohnungsbau		
Gebäudenutzung: (11)	<input type="checkbox"/> W nur Wohnen		<input type="checkbox"/> üW überwiegend Wohnen		<input type="checkbox"/> üG überwiegend Gewerbe
	<input type="checkbox"/> G nur Gewerbe		<input type="checkbox"/> öN öffentliche Nutzung		<input type="checkbox"/> S Sonstiges
Gebäudealter: (12)	<input type="checkbox"/> A Altbau vor 1949		<input type="checkbox"/> DDR 1949 - 1990		
	<input type="checkbox"/> N Neubau nach 1990				
Bautyp: (13)	<input type="checkbox"/> M Mauerwerksbau		<input type="checkbox"/> P Plattenbau		
	<input type="checkbox"/> S Sonstiges				
Bauzustand: (14)	<input type="checkbox"/> vs vollsaniert		<input type="checkbox"/> ts teilsaniert		<input type="checkbox"/> is in Sanierung
	<input type="checkbox"/> N Neubau		<input type="checkbox"/> iB im Bau		<input type="checkbox"/> b baufällig / ruinös
Anzahl der Vollgeschosse: (15)	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> ...				
Dachgeschossausbau: (16)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein				
Anzahl WE/GE pro Etage: (17)	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> ...				
Anzahl WE total: (18)					
Leerstand WE total: (19)					
Anzahl GE total: (20)					
Leerstand GE total: (21)					
Leerstand Gebäude total: (22)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> tw <input type="checkbox"/> nein				
Problemfall: (23)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein				
Bemerkungen: (24)					

Quelle: ARGE REZ Städtekrantz Berlin-Brandenburg

Anmerkung: Nach Angaben der Geschäftsstelle der ARGE REZ berücksichtigt der Leerstandserfassungsbogen die Erfahrungen diverser Städte und ist zwischenzeitlich erfolgreich erprobt. Je nach lokaler Struktur bzw. Situation und angestrebter Detailliertheit sind stadtindividuelle Anpassungen möglich bzw. z. T. notwendig.

Gesamtstädtische Einsetzbarkeit/ sachliche Differenzierung

Die Begehung ist **eine gesamtstädtisch und teilträumlich einsetzbare Methode**. Über den räumlichen Umfang entscheiden letztlich einerseits die Größe der Stadt, andererseits die zur Verfügung stehenden zeitlichen, personellen und finanziellen Ressourcen. Wenn mit der Begehung ein GIS-unterstütztes Informationssystem aufgebaut werden soll, das unter Umständen auch ein Foto des Gebäudes enthält, ist eine stadtweite vollständige Begehung unumgänglich. Wenn nur der Leerstand jenseits der Gebietskulisse erfasst werden soll, aus der die Informationen der Wohnungsunternehmen hinlänglich vorliegen, sollte eine Begehung nur in Ortsteilen stattfinden, in denen nennenswerte Leerstände zu erwarten sind. In den meisten Städten lassen sich auf diese Weise neben den großen Wohnsiedlungen auch die Einfamilienhaus-Gebiete ausklammern. Wenn, was grundsätzlich möglich ist, nur eine Stichprobe näher untersucht wird, muss sichergestellt sein, dass diese hinsichtlich des Gebäudebestands repräsentativ ist.

Eine sachliche Differenzierung hinsichtlich Gebäudetyp, Baujahr (geschätzt in Altersklassen) und Modernisierungsgrad (geschätzt nach Inaugenscheinnahme) ist relativ einfach zu gewährleisten. Einen höheren Aufwand verursacht die Erfassung der Wohnungsgrößen, da diese im Gebäude erfragt werden muss.

Verlässlichkeit und Vollständigkeit der gewonnenen Daten

Die Verlässlichkeit der gewonnenen Daten hängt stark von der gewählten Methode, der Anleitung der eingesetzten Mitarbeiter und deren Überwachung ab. Man sollte im Vorhinein klar definieren, aufgrund welcher äußeren Merkmale eine Wohnung als leerstehend zu qualifizieren ist. So dürften feh-

lende Vorhänge nur in bestimmten Wohnmilieus ein Indikator für Leerstand sein, fehlende Klingelschilder oder Briefkästen können ebenso gut ein Ausdruck von Vandalismus oder Instandsetzungsdefiziten sein, um nur einige Beispiele zu nennen. Ganz häufig werden die Namensschilder nach einem Auszug "vergessen" oder bewusst nicht abmontiert, um den Leerstand nicht sichtbar zu machen. Welche Qualität die Angaben der eingesetzten Mitarbeiter haben, hängt stark von deren intuitiver Kompetenz ab. Hier ist Erfahrungswissen und Einfühlungsvermögen in unterschiedliche Konstellationen gefordert.

Wird die Begehung mit einer Befragung von Haushalten verbunden, dürften die Angaben in der Regel verlässlicher sein. Da es aber gerade in Gebäuden mit Leerständen besonders schwierig ist, Bewohner anzutreffen, erhöht diese Verfahrensweise nicht unerheblich den Aufwand. Denkbar ist auch, eine Befragung als zusätzliche Informationsquelle nur dort einzusetzen, wo bei der Begehung Unsicherheiten bei der Beurteilung möglicher Leerstände auftauchen.

In jedem Fall müssen die Angaben der "Begeher" stichprobenartig überprüft und kontrolliert werden, um allzu oberflächliche Erfassungen zu identifizieren und zu korrigieren. Das gilt vor allem für den Fall, dass Schüler oder ALG II-Bezieher eingesetzt werden. Hierzu bietet sich auch ein punktuell cross-checking mit Angaben der Wohnungsunternehmen oder mit Daten aus dem Einwohnermelderegister an.

Stichtagsbezogene Erfassung/ Regelmäßigkeit

Eine stichtagsbezogene Erfassung ist nur möglich, wenn die Begehung innerhalb einer kurzen Zeitspanne durchgeführt wird. Die meisten Kommunen betrachten eine Begehung als sehr aufwändiges Verfahren, wes-

halb sie solche "Kraftakte" nur alle drei bis vier Jahre durchführen wollen. Grundsätzlich ist ein häufigerer Einsatz dieses Mittels möglich. Begrenzend dürften in der Praxis allerdings die Kosten und der unvermeidliche verwaltungsinterne Arbeitsaufwand wirken.

Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung

Der Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung ist ebenfalls von der gewählten Methode und dem eingesetzten Personal abhängig. Dort, wo Mitarbeiter der Bauverwaltung die Aufgabe erledigen, sind nur geringe vorbereitende Arbeiten zu erledigen, während die Einsatz ungeschulter Kräfte die Anstrengungen für Einarbeitung und Erfolgskontrolle ungleich höher werden lassen.

Dauer der Erhebung

Die Dauer der Erhebung hängt von der Größe der zu begehenden Gebiete, ihrer baulichen Struktur (dicht oder locker bebaut, Mischgebiet usw.) und der gewählten Methode (nur Inaugenscheinnahme, Befragung) ab. Die Vorbereitung erfordert aufgrund der notwendigen Arbeitskräfterekrutierung, -schulung und -organisation relativ viel Zeit. Die Erhebung selbst sollte nicht länger als 14 Tage in Anspruch nehmen.

Kosten

Auch die Kosten variieren sehr stark je nachdem mit welchem Personal gearbeitet wird und wie umfangreich die Begehung angelegt wird (mit oder ohne Befragung). Beim Arbeitskräfteeinsatz rechnet zum Beispiel die ARGE REZ mit etwa 20 Personentagen pro 1.000 Gebäuden für Begehung, Erfassung und Kontrolle⁸.

Rechtliche Probleme (Datenschutz)

Ob haftungsrechtliche Probleme beim Einsatz auftreten können, konnte hier nicht geklärt werden. Der Einsatz von Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung hängt ganz wesentlich von der Beurteilung der Zusätzlichkeit der Maßnahme und der Frage ab, ob dies nicht wie in der bisherigen Praxis die Aufgabe von beauftragten Büros oder kommunalen Mitarbeitern bleiben sollte. Probleme mit der Erhebung personenbezogener Daten können immer dann auftreten, wenn die Namen von Mietern oder Eigentümern zusammen mit Angaben zu Haushalt oder Objekt gespeichert oder veröffentlicht werden.

Übersicht zur Leerstandsschätzung über Begehung	
Gesamtstädtische Einsetzbarkeit	möglich, aber hoher Aufwand
Verlässlichkeit der gewonnenen Daten	je nach Erhebungsintensität
Vollständigkeit der gewonnenen Daten	relativ hoch
Stichtagsbezogene Erfassung	möglich
Regelmäßigkeit	möglich, aber aufwändig
Dauer der Erhebung	je nach Gebietsgröße 1 bis 4 Wochen
Kosten (Überblick Investitionen, Datenpflege)	je nach Methode
Aufwand für die Vorbereitung	je nach Methode
Aufwand bei der Durchführung (Zahl der Prozessbeteiligten)	je nach Methode
Rechtliche Probleme (Datenschutz)	gering
Stärken	hohe räumliche/sachliche Differenzierung; Zusatzinfo Wohnungsbestand
Schwächen	hoher Aufwand (eingeschränkte Wiederholbarkeit)
besondere Eignung	Ergänzung in Plattenbaustädten (kleine Altbaugebiete); Aufbau/Pflege kommunales Wohnungskataster

Gesamtbewertung

Die **Begehung eignet sich vor allem als zusätzliche Methode**, entweder, um Angaben aus anderen Verfahren zu ergänzen oder um sie zu plausibilisieren. So kann sie sinnvoll eingesetzt werden, um dauerhafte Leerstände, die in den Daten der Stromver-

⁸ Städtekrantz Berlin-Brandenburg Projektgruppe Stadtumbau/Stadtregion, internes Papier vom 11.3.2005

sorger nicht enthalten sind, zu ergänzen. Durch Begehungen können auch die Angaben der großen Wohnungsunternehmen für weitere Stadtteile ergänzt werden. Sie eignet sich auch für den Aufbau von Datenbanken, die weitere Lage- und Gebäudemerkmale aufgreifen. Je kleiner die Stadt, desto nahe liegender ist der Einsatz der Methode. Allerdings sollte sie sich nicht auf die reine Inaugenscheinnahme beschränken, da diese zu fehleranfällig ist, sondern gegebenenfalls mit der Befragung von Bewohnern verbunden werden.

Die Wahl der richtigen Methode - eine Zusammenfassung 3.

Die verschiedenen Methoden zur Erfassung des Leerstands haben hinsichtlich ihrer Aussagekraft und ihres Erhebungsaufwandes unterschiedliche Stärken und Schwächen. Nur einige Verfahren lassen Aussagen über den Gesamt leerstand zu (Haushalgenerierung, Versorgerdaten oder Fortschreibung Statistik), während bei den anderen Verfahren sich die Aussagen auf Teilbestände des Wohnungsbestands beschränken. Zwischen verschiedenen Teilgebieten der Stadt kann nur bei Haushalgenerierung und Versorgerdaten sowie - meist nicht flächendeckend - bei Vermieterdaten und Begehungen unterschieden werden.

Eine sachliche Differenzierung des Leerstands nach der Art (z. B. Dauer, Grund, Gebäudetyp) ist wiederum nur über Daten bzw. Befragungen von Vermietern oder Begehungen möglich. Neben dem laufenden Aufwand ist bei der Einführung einiger Verfahren ein bedeutender Prüfungsaufwand

gegeben, insbesondere bei den in der wiederholten Durchführung relativ wenig aufwändigen Versorgerdaten oder dem Haushalgenerierungsverfahren.

Die Beschreibung und kritische Würdigung der unterschiedlichen Methoden einer Erfassung oder Schätzung der Leerstände hat gezeigt, dass es den "Königsweg" der Leerstandserfassung nicht gibt. Ganz entscheidend hängt die Wahl der geeigneten Methode oder die Kombination unterschiedlicher Methoden davon ab, welche **Ziele** die Kommune mit der Erhebung verbindet und ob sie die Leerstandsermittlung in den **Kontext** weitergehender Datenerhebungen zum Wohnungsbestand stellt.

Hinzu kommt als ganz wichtiges Kriterium die **Gebäude- und Wohnungsstruktur** der Stadt. Dort, wo die Wohnungsbestände ganz wesentlich von industriellem Wohnungsbau geprägt werden, sind die Aus-

Merkmale der Verfahren der Leerstandserhebung/-schätzung						
Methoden	Leerstandsdaten					welche Zusatzinformationen möglich
	stadtweit/flächendeckend	nur für Teilbestände	räumliche Differenzierung	sachliche Differenzierung (Art)	Korrektur/Plausibilitätsverfahren	
Vermieterdaten	—	+	+	+	—	Größe, Modernisierungsstand
Begehungen	(+)	+	+	+	+	Modernisierungsstand (außen)
Haushalgenerierung	+	—	+	—	+	Haushalstruktur
Versorgerdaten	+	(+)	+	—	+	—
Fortschreibung Statistik	+	—	—	—	—	—
Befragung Einzeleigentümer	—	+	—	+	+	Größe, Modernisierungsstand

gangsbedingungen andere als in Kommunen mit heterogenen baulichen und Eigentümerstrukturen.

Als weitere Einflussfaktoren haben sich aufgrund der Erfahrungen der Kommunen die **Mitwirkungsbereitschaft der Akteure** und die **Potenziale der Kommunalverwaltung** herausgestellt, die für eine Leerstandserfassung auf Gemeindeebene zur Verfügung stehen. Eine wünschenswerte Vorgehensweise lässt sich unter Umständen nicht umsetzen, weil die externen Akteure die Mitwirkung verweigern oder weil verwaltungsintern die notwendigen quantitativen oder qualitativen Kapazitäten nicht zur Verfügung stehen. Dann müssen andere Wege gesucht oder die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Wahl der geeigneten Methoden ist aus vielen Gründen ein individueller Suchprozess, sodass hier keine allgemeingültige Empfehlung gegeben werden kann.

Bevor die Kommune eine für sie geeignete Erhebungsmethode festlegen kann, ist zu klären, in welchem Gesamtzusammenhang die Leerstandserfassung steht und welche Erkenntnisse sie bringen soll. Neben dem Wünschbaren ist aber auch das mit vertretbarem Aufwand Machbare näher zu bestimmen und es ist gegebenenfalls nach Kompromissen zwischen beidem zu suchen. Bei der Wahl der Erhebungsmethode ist schließlich neben der Frage nach dem technisch Machbaren zu beachten, dass den Datenquellen unterschiedliche Leerstandsbegriffe zugrunde liegen. All diese Vorüberlegungen hängen eng miteinander zusammen.

3.1 In welchem Kontext steht die Leerstandserfassung?

Das **Erkenntnisinteresse** der Kommune kann sich ausschließlich auf den Leerstand und seine Entwicklung beziehen. In diesem Fall reichen die Angaben der Versorgungsunternehmen oder die Ergebnisse von Schätzverfahren aus der amtlichen Statistik aus. Eine genauere Analyse der Veränderungen in der Nachfragestruktur ist allerdings nur möglich, wenn auch Gebäude- und Wohnungsmerkmale in die Betrachtung einbezogen werden. Nur so kann man Marktsegmente bestimmen und erkennen, ob zunehmend kleine oder große, modernisierte oder nicht modernisierte Wohnungen



von Leerstand betroffen sind oder ob es sich um Wohnungen in Plattenbauten, in Altbauten oder in Wohngebäuden aus den 60er-Jahren handelt. Verlässliche Grundlagen für eine solche Datenbasis können nur Angaben der Wohnungseigentümer oder Befragungen erbringen.

Die Leerstandserfassung wird bisweilen auch in den anspruchsvollen Kontext der Entwicklung eines Gebäude- oder Wohnraumkatasters gestellt. Hier geht es dann

um die **Erfassung der gesamten städtischen Bausubstanz**, wobei der Fakt leer stehender Wohnungen im Gebäude nur eines unter vielen Merkmalen darstellt. Mitunter bedient man sich dabei computerunterstützter Datenbankstrukturen und ergänzt diese durch digitale Bilderfassung der Gebäude vor Ort. In die Datenbank gehen Bautyp, Größe des Gebäudes, Zahl der Wohneinheiten, Bauzustand, Nutzung des Grundstücks und andere Merkmale ein, zu denen sich auch Angaben zum Leerstand sowie unter Umständen zu den Leerstandsgründen gesellen. In diesem Fall scheidet eine Anfrage bei den großen Wohnungsunternehmen als alleinige Methode überall aus, wo neben deren Beständen andere Marktsegmente eine Rolle spielen. Auch die Angaben der Versorgungsunternehmen können hierfür nicht alle erforderlichen Daten liefern, ebenso wenig lassen diese sich aus den Statistiken des Einwohnermeldeamtes gewinnen, sodass nur eine sehr intensive Form der Begehung als geeignete Methode in Frage kommt. Ein solch anspruchsvolles Vorgehen dürfte aber eher die Ausnahme bilden.

Bei der Bewertung des Aufwandes ist der **Zusatzertrag** zu berücksichtigen, den die gewonnenen Daten **für das Stadtumbaumonitoring** erbringen. Hierfür werden im Land Brandenburg stichtagsbezogene Angaben zum gesamtstädtischen Leerstand sowie zu den "institutionellen Wohnungsanbietern"⁹ gefordert. Hinzu kommt eine Unterscheidung der Leerstände in den Beobachtungsgebieten nach Wohnungsgröße, Baualter, Eigentümerstruktur und Modernisierungsgrad. Um diese Angaben machen zu können, bietet sich einerseits der Datentransfer mit den großen Wohnungsgesellschaften an. Dieser

⁹ Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die kommunale Wohnungsgesellschaft und die großen Genossenschaften.

dürfte jedoch nur für diejenigen Beobachtungsgebiete ergiebig sein, bei denen es sich um große Wohnsiedlungen handelt. Wenn innerstädtische Altbauquartiere als Beobachtungsgebiete festgelegt wurden, können nur weitergehende Recherchen weiter helfen. Hier wird man aus den oben geschilderten Gründen Ungenauigkeiten in Kauf nehmen und Kompromisse eingehen müssen. Während Baualter und Modernisierungsstand der Gebäude über eine Inaugenscheinnahme bei Begehungen relativ grob von außen für das gesamte Gebäude geschätzt und die Eigentümerstruktur durch die Bauverwaltung auf Grundlage ihrer Ortskenntnis und der Bauakten annähernd ermittelt werden können, lassen sich die Angaben zur Wohnungsgröße nur über Auskünfte von Mietern oder Eigentümern erheben. Dies dürfte nur in Ausnahmefällen flächendeckend möglich sein, so dass auch hier Schätzungen auf der Grundlage der Gebietskenntnis von Experten angebracht sind.

3.2 Welche städtischen Strukturen?

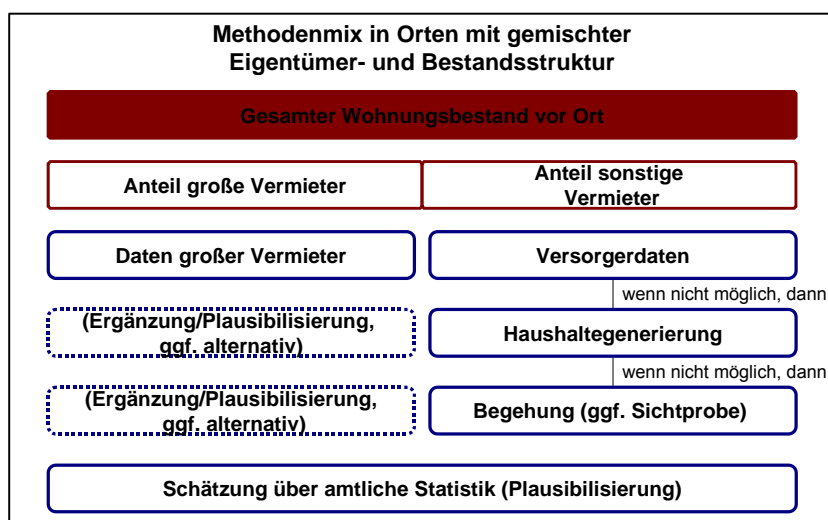
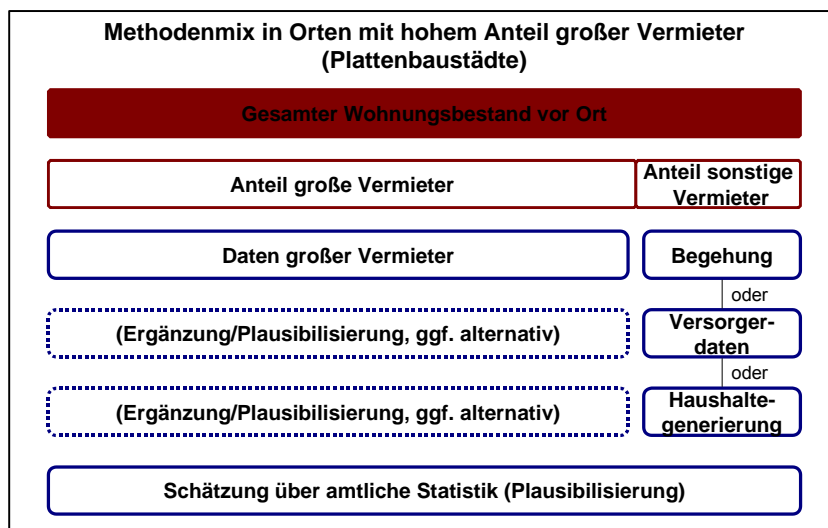
Die Struktur des Wohnungsbestandes einer Stadt spielt eine entscheidende Rolle bei der Wahl zusätzlicher Methoden. Wenn es sich um einen kommunalen Wohnungsmarkt handelt, der ganz wesentlich von den Beständen großer Wohnungsunternehmen dominiert wird, neben denen nur ein kleines Segment von Ein- und Zweifamilienhäusern und innerstädtischer Streubestände existiert, wird mit den Angaben der großen Wohnungsunternehmen bereits ein ganz erheblicher Teil der erforderlichen Informationen erfasst. Je nach den örtlichen Gegebenheiten werden in diesen Fällen Schätzungen oder einfache empirische Erhebungen zum übrigen Wohnungsbestand ausreichen. Diese können sich auf das Erfahrungswissen der fachlich Verantwortlichen innerhalb und außerhalb der Verwaltung stützen, sie kön-

nen auch durch - vom Umfang begrenzte - Begehungen gewonnen werden.

Die Datenabfrage bei dem örtlichen oder regionalen Versorgungsunternehmen bildet auch in den Städten mit hoher Dominanz großer Wohnungsunternehmen eine sinnvolle Option. Sie vervollständigt nicht nur die Unternehmensdaten, sondern macht auch die gegenseitige Plausibilisierung beider Verfahren möglich. Dasselbe gilt für die dritte Option, das Haushaltegenerierungsverfahren.

Immer dann, wenn innerstädtische oder gründerzeitliche Bestände mit kleinteiligen Eigentumsstrukturen eine nicht unerhebliche Rolle spielen, kann man nicht umhin, weitere geeignete Erhebungsmethoden zu suchen. Als erste Option kommt eine Datenabfrage

bei dem örtlich zuständigen Stromversorgungsunternehmen in Betracht. Deren Ergebnisse ermöglichen teilträumlich differenzierbare Ergebnisse für die gesamte Stadt und eröffnen zusätzlich die Möglichkeit der gegenseitigen Plausibilisierung der Verfahren. Dasselbe gilt, etwas eingeschränkt, für das Verfahren der Haushaltegenerierung. Als dritte Option kommt die Begehung in Betracht, wobei sich der Aufwand unter Umständen reduzieren lässt, indem Teilgebiete ausgeklammert werden, in denen kein oder nur ein sehr geringer Leerstand angenommen werden kann oder wo dieser Leerstand für kommunale Interventionen letztlich von nachrangiger Bedeutung ist (z. B. reine Einfamilienhausgebiete oder intakte Vorortsiedlungen, aber auch eingemeindete Randra-



gen).

3.3 Welche Potenziale stehen zur Verfügung?

Die Planung der Leerstandserfassung ist keine Aufgabe, die sich auf der Ebene der Erörterung geeigneter Methoden allein entscheiden lässt. Sie ist in ganz erheblichem Umfang von den jeweils zur Verfügung stehenden Potenzialen abhängig. Diese sind die **Mitwirkungsbereitschaft** der externen Akteure einerseits **und die erforderlichen personellen Ressourcen** andererseits.

Es hat sich im Rahmen des Stadtumbaus inzwischen mit den großen Wohnungsunternehmen eine weitgehend reibungslose und recht konstruktive Zusammenarbeit eingespielt, die es in den meisten Kommunen möglich macht, die erforderlichen Daten bei den Unternehmen abzurufen. Aber es ist nicht überall und längst nicht mit allen Unternehmen der Fall. Die Mitwirkungsbereitschaft hängt vielfach mit den materiellen Gratifikationen zusammen, welche die Rückbauförderung derzeit für viele Akteure mit sich bringt. Es ist nicht zwingend, dass die Mitwirkungsbereitschaft über den Zeitraum der Fördermaßnahmen hinaus in der jetzigen Form bestehen bleibt. Insofern ist eine Kommune grundsätzlich gut beraten, alle zur Verfügung stehenden Potenziale auszuschöpfen.

Eine schriftliche Befragung von Einzeleigentümern dürfte in aller Regel zu aufwändig und zu wenig ertragreich sein. Man wird nicht ausschließen können, dass ein Zusammenhang zwischen der Selektivität der Rückläufe und der Höhe der Leerstände besteht. Im Gegenteil: Er ist sogar sehr wahrscheinlich und entwertet daher die Antworten, die man erhält. Allenfalls in räumlich genau umrissenen Gebieten, wo bereits Kontakte zu den Eigentümern gepflegt werden, kann eine solche Vorgehensweise

sinnvoll sein. Das wird zum Beispiel in einigen Sanierungsgebieten der Fall sein und eine Befragung der Eigentümer kann auch im Zusammenhang mit weiteren Mobilisierungsstrategien (Investitionsanreize, Abstimmungen usw.) mitunter erfolgversprechend eingesetzt werden.

Die bundesweiten Erfahrungen lassen erwarten, dass sich die datentechnischen und inhaltlichen Probleme, die bei einer Erfassung der Kundendaten der Stromanbieter regelmäßig auftreten, fast überall werden bewältigen lassen. Ganz wesentlich kommt es für eine Zusammenarbeit mit den örtlichen oder regionalen Stromversorgern auf deren Mitwirkungsbereitschaft an, die häufig nicht gegeben ist, weil dem nicht unerheblichen Arbeitsaufwand kein Äquivalent gegenübersteht. Die Kommunen sollten, wo dies möglich ist, ihre Rolle als Gesellschafter der städtischen Versorgungsunternehmen nutzen. Es sollte den Unternehmensführungen deutlich gemacht werden, dass sich mit den Ergebnissen einer gesamtstädtischen Leerstandsanalyse auch ihre eigene Planungssicherheit erhöhen lässt. Nur auf die kommunale Trägerschaft bei den Stadtwerken zu pochen, dürfte allerdings nicht ausreichen. Die Unternehmen stehen aktuell vor hohen Anforderungen an ihre personellen Kapazitäten (Anpassung an europäische Rechtsnormen, Trennung von Vertrieb und Netz usw.). Wahrscheinlich wird man nicht umhin

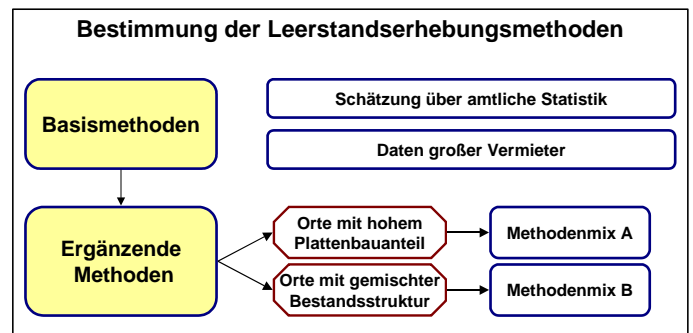


kommen, nach Möglichkeiten für eine finanzielle Kompensation des zusätzlichen Arbeitsaufwandes zu suchen, insbesondere, wenn die Datenlieferung verstetigt werden soll. Erst wenn die Mitwirkungsbereitschaft wirklich gesichert ist, sollten die Modalitäten der technischen Durchführung geklärt werden. Im umgekehrten Fall ist die Gefahr zu groß, dass die Akteure ihre mangelnde Akzeptanz hinter vermeintlich unlösbaren datentechnischen Problemen verstecken.

Auch für die dritte Option, die Nutzung der Daten der amtlichen Statistik, ist von der Beantwortung der Frage abhängig, ob hierfür die erforderlichen sachlichen Voraussetzungen gegeben und die personellen Kapazitäten zur Verfügung stehen. So kann zwar eine Schätzung auf der Grundlage von Daten der amtlichen Statistik überall mit personellen "Bordmitteln" durchgeführt werden. Der Einsatz des Haushallegenerierungsverfahrens hängt hingegen einerseits vom erforderlichen Datensatz ab. Andererseits hat es sich gezeigt, dass eine hinreichend motivierte und mit der Anwendung statistischer Methoden erfahrene Fachkraft die Voraussetzung für eine erfolgreiche Anwendung dieser Methode darstellt. Sollten die Voraussetzungen nicht wirklich gegeben sein, wäre zunächst zu prüfen, wie diese geschaffen werden können. Gegebenenfalls könnte auch eine Kooperation mehrerer Kommunen dazu beitragen, die Diskrepanz zwischen zunehmenden Anforderungen und bescheidenen personellen Kapazitäten im Bereich Statistik zu mindern. Wo dies nicht funktioniert, sollte das eigene Personal entsprechend fortgebildet und für die erforderlichen Arbeiten freigestellt werden, denn "nebenbei" lassen sich die Aufgaben erst bewältigen, wenn die entsprechenden Systeme fehlerfrei laufen. Wo dies alles nicht gesichert werden kann, sollte eine externe Lösung gesucht oder eine andere Methode gewählt werden.

3.4 Mehrere Methoden sollten kombiniert werden?

Da alle Methoden der Leerstandserfassung entweder räumlich oder sachlich begrenzt sind und meist auch nicht ganz fehlerfreie Schätzungen erlauben, sollte man sich in jedem Fall bemühen, mehrere Verfahren zu kombinieren. Grundsätzlich stehen zwei Methoden zur Verfügung, die fast ausnahmslos überall praktiziert werden können. Das ist zum einen die Schätzung des gesamtstädtischen Leerstandes über die Daten der amtlichen Statistik. Mit diesem Verfahren erzielt man einen Eckwert, der gewissermaßen den Rahmen absteckt, in dem sich der Leerstand auf kommunaler Ebene bewegt. Präzisieren lässt sich dies auf der Ebene der großen Wohngebiete durch die Angaben der dort agierenden Wohnungsunternehmen, wobei man in jenen Fällen, in denen sich Lücken aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft einzelner Unternehmen ergeben, Annahmen treffen muss.



Für eine Kombination unterschiedlicher Methoden spricht aber nicht nur, dass sie sich auf gesamtstädtischer Ebene ergänzen und so ein Gesamtbild ergeben, das eine einzelne Methode unter Umständen nicht liefern kann. Die Kombination unterschiedlicher Methoden eröffnet zudem die Möglichkeit der wechselseitigen Plausibilisierung der Daten. Es ist deutlich geworden, dass alle angewandten Verfahren mit bestimmten Unsicherheiten und Ungenauigkeiten arbei-

ten. Daher ist es bei der Einführung der Leerstandserfassung unerlässlich, die möglicherweise auftretenden Schätzfehler des einen Verfahrens durch einen Abgleich mit hinsichtlich bestimmter Aspekte gesicherten Daten eines anderen Verfahrens vorzunehmen. So können beispielsweise die Angaben der Stromlieferanten mit denen der Wohnungsunternehmen in solchen Teilbereichen abgeglichen werden, in denen Angaben zu allen Wohnungen vorliegen. Allerdings sind dabei die unterschiedlichen Leerstands begriffe zu beachten, die den verschiedenen Dateien zugrunde liegen. Daher kann es sinnvoll sein, kleinere Kontrollgebiete zu wählen, um hier eine intensivere Plausibilisierung unter Zuhilfenahme weiterer Angaben durch die Wohnungsunternehmen vornehmen zu können. Bisher werden die Ergebnisse der unterschiedlichen Verfahren noch zu oft einfach nebeneinander gestellt, ohne dass der Versuch einer gegenseitigen Plausibilisierung und Verschränkung gemacht wird.

Die Wahl der geeigneten Methoden und ihre sinnvolle Kombination, das dürfte deutlich geworden sein, ist für die Kommune zunächst ein mehrstufiger Suchprozess, in dessen Verlauf das Wünschenswerte mit dem Machbaren abgeglichen werden muss. Man sollte dabei möglichst vermeiden, vor schnell einmalige oder pragmatische "ad-hoc"-Lösungen zu wählen. Da es sich um eine wichtige Monitoringaufgabe handelt, die für die Kommunen noch mehrere Jahre von hoher Relevanz sein wird, sollten langfristig tragfähige und in personeller und sachlicher Hinsicht abgesicherte Verfahren gesucht, erprobt und angewandt werden. Statistische Verfahren und die Datenabfrage bei Wohnungs- und Versorgungsunternehmen bieten die besten Voraussetzungen für ein hohes Maß an Verstetigung und Vergleichbarkeit über längere Zeiträume. Daher sollte man sich um deren Absicherung so intensiv

wie irgend möglich bemühen und mögliche Widerstände oder Defizite soweit es geht beseitigen. Werden Begehungen als Verfahren gewählt, sollten seitens der Verantwortlichen auf kommunaler Ebene die gewählten Methoden sorgfältig geprüft und im Wiederholungsfall konstant gehalten werden. Vermieden werden sollte in jedem Fall eine "blinde", also von der Kommune nicht kontrollierte, Beauftragung verschiedener externer Büros, weil dies die Gefahr herauf beschwört, dass dann die Vorgehensweise jedes Mal eine andere ist, so dass letzten Endes keine vergleichbaren Ergebnisse vorgelegt werden.

Da die Erfassung der Leerstände nur eine unter mehreren Aufgaben einer kontinuierlichen Datenerfassung darstellt, sollten die Kommunen zusammen mit dem Bund und dem Land darüber nachdenken, wie insbesondere für die kleinen Kommunen die personellen und sachlichen Möglichkeiten für die Bewältigung der komplexer werdenden Aufgaben verbessern lassen. Es erscheint Erfolg versprechend, hierbei auch neue Wege der interkommunalen Kooperation zu erproben.