



FOKUS WOHNUNGSLEERSTAND

AUSMASS · WAHRNEHMUNG · KOMMUNALE REAKTIONEN

Holger Schmidt

Maximilian Vollmer

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)

WÜSTENROT STIFTUNG



Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)

FOKUS WOHNUNGSLEERSTAND

AUSMASS · WAHRNEHMUNG · KOMMUNALE REAKTIONEN

Holger Schmidt
Maximilian Vollmer
Thomas Ossig
Dennis Christmann
Thomas Fischer

Wüstenrot Stiftung
Ludwigsburg

Impressum

Ein Forschungsprojekt im Auftrag der Wüstenrot Stiftung
Hohenzollernstraße 45 · 71630 Ludwigsburg
Tel. +49 7141 16 75 65-00 · Fax +49 7141 16 75 65-15
info@wuestenrot-stiftung.de · www.wuestenrot-stiftung.de

Erarbeitet durch das Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung
der Technischen Universität Kaiserslautern
Pfaffenbergstraße 95 · 67663 Kaiserslautern

Autoren
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Maximilian Vollmer
Thomas Ossig, M.Sc.
Dennis Christmann, M.Sc.
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Fotos, sofern nicht
anders angegeben
Detlef Hecht

Gestaltung
Kreativ plus GmbH, Stuttgart
www.kreativplus.com

Druckerei Raisch GmbH + Co.KG,
Reutlingen

©2017 Wüstenrot Stiftung,
Ludwigsburg
Alle Rechte vorbehalten.
All rights reserved
Printed in Germany

ISBN 978-3-933249-38-8

Die Abbildungen erscheinen mit freundlicher Genehmigung der Rechteinhaber. Wo diese nicht ermittelt werden können, werden berechnete Ansprüche im Rahmen des Üblichen abgegolten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhalt

Vorwort der Wüstenrot Stiftung	6
1 Einleitung	9
1.1 Untersuchungsgegenstand	11
1.2 Zielsetzung	11
1.3 Methodik	12
2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen	15
2.1 Begriffsbestimmungen	16
2.2 Ursachen von Wohnungsleerständen	20
2.3 Auswirkungen von Wohnungsleerständen	22
2.4 Restriktionen bei der Reduzierung von Wohnungsleerständen	24
3 Fallstudien	31
3.1 Wohnungsleerstand im Vergleich	32
3.2 Auswahl der Fallstudienkommunen	38
3.3 Fallstudien	41
• Altena	42
• Arzberg	48
• Bad Karlshafen	54
• Bad Wildbad	60
• Belgershain	66
• Chemnitz	70
• Crimmitschau	78
• Dessau-Roßlau	84
• Landkreis Görlitz	90
• Stadt Görlitz	96
• Grimmen	104
• Groß Luckow	110
• Kitzscher	114
• Lägerdorf	120
• Lucka	126
• Pirmasens	132
• Unterlüß	138
• Völklingen	144
• Welzow	150
• Zeitz	156
3.4 Zusammenfassung	165

4	Vertiefungsstudie Rheinland-Pfalz	169
4.1	Ausgangssituation	170
4.2	Auswahl der Fallstudienkommunen Rheinland-Pfalz	173
	• Bacharach	174
	• Lambrecht (Pfalz)	180
	• Obermoschel	186
	• Sankt Goarshausen	192
	• Schönecken	198
	• Gemeinde Niederpierscheid in der Verbandsgemeinde Arzfeld	206
4.3	Zusammenfassung	210
5	Werkzeugkasten zum Umgang mit Wohnungsleerständen	213
5.1	Strategieebene	216
	• Handlungsfeld Kommunale Konzeptionen	216
	• Handlungsfeld Analysen zur Leerstandssituation	224
	• Handlungsfeld Finanzierung und Eigentum	230
	• Handlungsfeld Organisation	235
	• Handlungsfeld Rechtliche Absicherung	240
	• Handlungsfeld Kommunikation	244
5.2	Objektebene	248
	• Handlungsfeld Analyse und Organisation	250
	• Handlungsfeld Varianten beim Umgang mit leerstehenden Objekten	254
	• Handlungsfeld Rechtliche Werkzeuge	259
6	Fazit und Empfehlungen	267

7 Fachtagung Wohnungsleerstände in Deutschland --- **273**

Dieter Rink · Manuel Wolff · Beatrice Diez 276
Wohnungsleerstand zwischen Schrumpfung und Wachstum
Eine Analyse anhand der GWZ 2011

Anja Nelle 286
Umgang mit Wohnungsleerstand im Stadtumbau Ost
Herausforderungen, Lösungsansätze und ihre Grenzen

Daniela Schmitt 296
Kranke Herzen brauchen Pflege – Städtebauliche Folgen
von Gebäudeleerstand in historischen Stadtkernen und
mögliche Lösungsansätze

Arndt Hauschild 304
Komfortabel Wohnen für Jung und Alt im Landkreis Osnabrück –
... und wo wohnen die Flüchtlinge?

Arvid Krüger 312
Von Kahla bis Camburg
Potenziale nachhaltiger Suburbanisierung im Saaletal?

Anna Steigemann 325
Paradigmenwechsel vom Schrumpfen zur Integration?
Thüringens „Willkommenskultur“ und die Stadtentwicklungspolitik

Hendryk von Busse 336
Freiraumgalerie – Stadt als Leinwand
Der Weg zum Neo-Muralismus

8 Anhang --- **349**

Quellen 350
Autoren 364

Vorwort

Wohnungsleerstand steht auf der aktuellen Agenda rund um den Wohnungsmarkt in Deutschland nicht auf einem der oberen Plätze. Diese werden stattdessen besetzt von Debatten über das Ausmaß und die Folgen von Gentrifizierung, über die Instrumente und die Wirksamkeit der Mietpreislösung oder über den besten Weg, mehr preisgünstigen Wohnraum in den Städten zu schaffen. Vor diesem Hintergrund scheint Wohnungsleerstand ein eher seltenes Phänomen zu sein, beschränkt auf einige wenige Regionen mit besonders schwierigen Rahmenbedingungen.

Die Einschätzung, Wohnungsleerstände würden in Deutschland aktuell nur räumlich und dabei auch nur quantitativ eingeschränkt auftreten, ist jedoch falsch. Weder sind es nur die ländlichen Regionen, in denen zählbare Wohnungsleerstände vorkommen, noch betrifft es nur einige bestimmte Regionen in Ostdeutschland. Zwar zeigen sich insgesamt weiterhin deutliche Schwerpunkte in sogenannten Schrumpungsregionen oder allgemein in den Regionen, die nicht zu den prosperierenden Wachstumsräumen gehören. In diesen Gebieten, in denen oft bereits Leerstände von mehr als zehn Prozent zu verzeichnen sind, steht in erster Linie die Frage im Raum, bis zu welchem Ausmaß sich die Leerstände in den kommenden Jahren noch weiter entwickeln werden. Grundsätzlich gibt es Wohnungsleerstände jedoch darüber hinaus in viel mehr Regionen in Deutschland. Ihr Ausmaß wird in der Regel unterschätzt, auch aufgrund einer fehlenden systematischen Erfassung.

Wie kommt es zu dieser Parallelität unterschiedlicher, oft sogar gegensätzlicher Phänomene?

Die Gleichzeitigkeit von Wohnungsleerständen und von Wohnungsknappheit ist ein Ausdruck der großen Komplexität und der Vielzahl unterschiedlicher Faktoren, von denen die Entwicklungen in Deutschland bestimmt werden. Dazu gehören demografische Veränderungen, wirtschaftsstrukturelle

Prozesse und eine Vielzahl von endogenen Faktoren. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) versuchte auf diese Komplexität und diese Vielfältigkeit dadurch zu reagieren, in dem es im Jahr 2007 zunächst 118 Wohnungsmarktregionen für Oberzentren und große Mittelzentren entwickelte. Sie wurden nach demografischen und ökonomischen Entwicklungen als Wohnungsmarktregionstypen klassifiziert. Diese Einteilung wurde dann 2011 weiterentwickelt; sie umfasst nun 266 Regionen. Für die neue, erweiterte Einteilung gelten vor allem die demografischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen, die aus der Nachfrage in den einzelnen Wohnungsmarktregionen resultieren. Indikatoren sind folgerichtig die Bevölkerungsentwicklung, der Gesamtwanderungssaldo, die Arbeitsplatzentwicklung, die Arbeitslosenquote, die Realsteuerkraft und die Kaufkraft.

Eine präzise und deshalb sehr wichtige Datenquelle zur Feststellung des jeweils aktuellen Ausmaßes von Wohnungsleerständen, die auch in der vorliegenden Studie verwendet wurde, ist der jüngste Mikrozensus aus dem Jahr 2011. Die mit Hilfe des Mikrozensus gewonnenen Ergebnisse liefern eine nur in gewissen zeitlichen Abständen zur Verfügung stehende Momentaufnahme, die sowohl zur Korrektur als auch zur Optimierung der Fortschreibungen der einschlägigen Statistiken dient. Verschiedene Auswertungen des letzten Mikrozensus haben das Bild wieder geschärft; zugleich wurde dabei deutlich, dass viele Kommunen nur wenig konkrete Kenntnis vom tatsächlichen Ausmaß des Wohnungsleerstandes in ihrem Zuständigkeitsbereich haben, weil sie nicht über ein eigenes Monitoring verfügen (können).

An dieser Stelle setzt das Forschungsprojekt an, das im Auftrag der Wüstenrot Stiftung am Fachbereich Raum- und Umweltplanung, Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung, der Technischen Universität Kaiserslautern unter Leitung von Prof. Dr. Holger Schmidt durchgeführt wurde. Ziel des Forschungsprojektes war eine systematische Untersuchung

von Ausmaß und Ursachen von Wohnungsleerständen in Kommunen und Regionen in ganz Deutschland. Auf der Grundlage dieser Untersuchung sollten dann Handlungsoptionen entwickelt werden, die es insbesondere Kommunen ermöglichen, auf diese Entwicklung zu reagieren. Im Fokus stand dabei nicht die (vor-)schnelle Identifikation scheinbarer Modell- oder Standardlösungen, die allzu oft den konkreten, örtlichen Ursachen nicht gerecht werden. Stattdessen ging es darum, aus einer systematischen, praxisorientierten Analyse von 20 konkreten Fallbeispielen geeignete Anregungen und Impulse zu gewinnen. In diesen bundesweit in unterschiedlichen Regionen ausgewählten Kommunen wurde zunächst die planungspraktische Situation in Form einer Analyse der Wahrnehmung und der Reaktion auf die Leerstände erhoben und beispielhaft veranschaulicht. Darauf aufbauend wurden Strategien und Instrumente zur Bewältigung in Form eines Werkzeugkastens zusammengetragen. Dieser Werkzeugkasten enthält unterschiedliche Handlungsebenen mit Werkzeugen zur Anwendung auf der „Strategie-“ sowie auf der „Objektebene“.

Die Situation in Rheinland-Pfalz wurde gesondert in Form einer „Vertiefungsstudie Rheinland-Pfalz“ untersucht. Diese Vertiefungsstudie wurde durch das Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz aus Mitteln des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) gefördert. Ziel der Vertiefungsstudie ist es, die Situation in den rheinland-pfälzischen Kommunen zu analysieren, um darauf aufbauend spezifische Empfehlungen für die Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik in diesem Bundesland ableiten zu können. Ein weiteres Ziel ist es, die im Werkzeugkasten zusammengestellten Instrumente im Umgang mit Wohnungsleerständen auf ihre praktische Anwendung hin zu überprüfen, etwaige Schwierigkeiten bei der Anwendung darzulegen, um darauf aufbauend Handlungsempfehlungen für einen effektiven Instrumenteneinsatz aufzeigen zu können.

Aufgrund der sehr guten Zusammenarbeit und der gemeinsamen Zielsetzung werden die Ergebnisse aus der Vertiefungsstudie als Teil dieser Publikation der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Sie sind als detaillierte und fokussierte Untersuchungen ebenso in den Gesamtkontext des Forschungsprojektes eingebunden wie sie gleichzeitig mit ihren spezifischen Inhalten eine wichtige Ergänzung der allgemeinen Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt darstellen.

Die Wüstenrot Stiftung bedankt sich herzlich beim Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz für diese konstruktive und ertragreiche Zusammenarbeit. Herzlicher Dank gilt dem gesamten Forschungsteam an der Technischen Universität Kaiserslautern, darunter insbesondere den Autoren der Studie, sowie allen Experten, die in Interviews und Workshops zu dem breiten Spektrum an Erkenntnissen beigetragen haben, die mit dieser Publikation der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Und natürlich danken wir alle gemeinsam ebenso herzlich allen Kommunen, die uns ihre Daten, Einschätzungen, Konzepte und Strategien zur Verfügung gestellt haben.

Stefan Krämer
Wüstenrot Stiftung

A stylized map of Germany is shown in a light blue color, centered on a darker blue background. A large, bold, yellow number '1' is overlaid on the left side of the map.

1

EINLEITUNG

Die Kommunen in Deutschland stehen aktuell vor ganz unterschiedlichen Herausforderungen, die in der (fach-)öffentlichen Debatte parallel diskutiert werden.

Auf der einen Seite wären städtische Ballungsräume und Universitätsstädte mit einer wachsenden Bevölkerung zu nennen. Hier dreht sich die Debatte um fehlende preiswerte Wohnungen und zu geringe Neubauraten. Die Kommunen sind daher angehalten, den Wohnungsbau durch Ausweisung von neuen Bauflächen flankiert durch eine zielgruppengenaue kommunale Boden- und Flächenpolitik zu unterstützen. Meist passiert dies in Kombination mit Maßnahmen zur Dämpfung von Mietsteigerungen im Bestand, wie eine kommunale Mietpreisbremse, sozialen Milieuschutzsatzungen, Zweckentfremdungsverordnungen o.ä.

Auf der anderen Seite steht eine wachsende Anzahl von Kommunen und Regionen, in denen die Einwohnerzahl sinkt oder stagniert und bei denen leerstehende Wohnungen und ein meist entspannter Wohnungsmarkt vorherrscht. Oftmals sind zentral gelegene Lagen oder stadtbildprägende Gebäude besonders von Leerständen betroffen. In der Öffentlichkeit ist dann schnell der Ruf zu vernehmen, dass doch „die Stadt“ dagegen etwas tun müsse.

Mit den Ergebnissen des Zensus 2011 liegt erstmals eine vergleichbare statistische Erhebung von Wohnungsleerständen auf der Ebene der Städte und Gemeinden vor. Am Stichtag

zum 9. Mai 2011 standen demnach etwa 1,7 Millionen Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland leer, vor allem in Schrumpfungregionen sind Städte mit 15 bis 20 Prozent leerstehenden Wohnungen keine Seltenheit (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014). In Zukunft werden diese Werte in einigen Regionen auf bis zu 40 Prozent Leerstand im Mehrfamilienhausbestand ansteigen, wie eine Untersuchung im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert (BBSR 2014a: 7). Leerstände sind besonders für stark schrumpfende Regionen in Ostdeutschland seit mehreren Jahren ein anerkanntes Thema für Stadtumbau und Kommunalpolitik. Vielerorts konnten auf Basis von integrierten Stadtentwicklungskonzepten bereits strukturelle Wohnungsleerstände reduziert und zugleich innerstädtische Lagen stabilisiert werden. Trotzdem verbleibt die Leerstandsquote auf einem vergleichsweise hohen Stand.

Leerstehende Wohnungen konzentrieren sich in den besonders von Leerstand betroffenen Städten in räumlich sehr unterschiedlichen Gebietskulissen: neben randstädtischen Großwohnsiedlungen oder ehemaligen Militärstandorten sind auch Gründerzeit- oder Altstadtlagen von zum Teil erheblichen Wohnungsüberhängen betroffen. Häufig stehen hier nicht nur einzelne Wohnungen, sondern komplette Häuser leer. Von diesen Leerständen gehen negative städtebauliche Wirkungen auf angrenzende Bestände aus, die letztlich die Stabilität des gesamten Quartiers gefährden.

1.1 Untersuchungsgegenstand

Im Fokus der vorliegenden Untersuchung stehen Wohnungsleerstände im Kontext schrumpfender Städte. Eine exakte Übersicht über die Leerstandsverteilung hinsichtlich verschiedener Baualtersklassen/städtebaulicher Strukturtypen, Eigentümersituation und Lage in den am meisten betroffenen Städten in den jeweiligen Bundesländern existiert bislang noch nicht. Auch ist nicht erforscht, wie die bislang noch nicht im Rahmen des Stadtumbaus in Ost und West aktiven Kommunen mit den Ergebnissen des Zensus umgehen. Hier besteht ein erheblicher Bedarf an einer Systematisierung erfolgreicher und erprobter Strategien und Maßnahmen aus stark schrumpfenden Regionen in Deutschland. Folgende forschungsleitende Fragen sollen daher im Rahmen der Studie beantwortet werden:

- Wo sind die räumlichen Schwerpunkte des Wohnungsleerstandes in Deutschland und in den einzelnen Bundesländern?
- Gibt es in den Bundesländern Stadtgrößen und Stadttypen, die von Wohnungsleerständen besonders betroffen sind?
- Wie werden Wohnungsleerstände in den Städten mit den höchsten Leerständen und einer prognostizierten weiteren Zunahme von Wohnungsleerständen wahrgenommen?
- Welche Reaktionen und Strategien in den Städten sind verallgemeinerbar und übertragbar für andere, von der Leerstandsproblematik besonders betroffene Kommunen?

1.2 Zielsetzung

Ziel des im Auftrag der Wüstenrot Stiftung durchgeführten Forschungsprojektes ist eine Systematisierung erfolgreicher und erprobter kommunaler Strategien und Maßnahmen im Umgang mit Wohnungsleerständen in schrumpfenden Regionen Deutschlands. Dabei steht die kommunale Ebene mit ihren stadtplanerischen oder kommunalpolitischen Möglichkeiten im Fokus der Betrachtung, die immobilienwirtschaftliche Betrachtungsebene wird, wenn es notwendig und sinnvoll ist, eingeblendet.

Im Rahmen von 20 Fallstudien wird zunächst in bundesweit ausgewählten Kommunen die planungspraktische Situation in Form einer Analyse der Wahrnehmung und der Reaktion auf die Leerstandsproblematik beispielhaft veranschaulicht. Darauf aufbauend werden Strategien und Instrumente zur Leerstandsbewältigung in Form eines Werkzeugkastens zusammengetragen und aufgearbeitet. Der Werkzeugkasten gliedert sich in unterschiedliche Handlungsebenen und beinhaltet Werkzeuge zur Anwendung auf der „Strategie-“ sowie auf der „Objektebene“.

Die Situation in Rheinland-Pfalz wird unter Berücksichtigung der sehr kleinteiligen Gemeindestruktur einer vertiefenden Betrachtung unterzogen. Die „Vertiefungsstudie Rheinland-Pfalz“ wurde durch das Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz aus Mitteln des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) gefördert. Ziel der Vertiefungsstudie ist es, die Situation in den rheinland-pfälzischen Kommunen zu analysieren, um darauf aufbauend Empfehlungen für die Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik ableiten zu können. Ein weiteres Ziel ist es, die im Werkzeugkasten zusammengestellten Instrumente im Umgang mit Wohnungsleerständen auf ihre praktische Anwendung hin zu überprüfen, etwaige Schwierigkeiten bei der Anwendung darzulegen, um darauf aufbauend Handlungsempfehlungen für einen effektiven Instrumenteneinsatz aufzeigen zu können.

1.3 Methodik

Nach einer grundlegenden Auseinandersetzung mit der Problematik von Wohnungsleerständen, die neben einer definitorischen Abgrenzung Ursachen und Auswirkungen von Wohnungsleerständen beinhaltet, wird eine detaillierte Auswertung der statistischen Daten aus dem Zensus 2011 vorgenommen. Hierbei steht das Ausmaß von Wohnungsleerständen im Fokus, wobei neben der räumlichen Verteilung insbesondere auch die Betroffenheit hinsichtlich verschiedener Baualtersklassen, Gebäudetypologien und Eigentübertypen analysiert wird. Diese Analyse dient letztlich der Ermittlung der Kommunen mit den höchsten Wohnungsleerstandsquoten. Diese besonders von Leerständen betroffenen 20 Kommunen werden im Rahmen von explorativen Fallstudien näher untersucht und die konkrete Situation kurz beschrieben. Die Bearbeitung der Fallstudien erfolgt mittels einer Bereisung der Kommunen sowie einer eigenständigen Ortsbegehung und der Fotodokumentation von ausgewählten Leerstandssituationen. Ergänzend hierzu werden leitfadengestützte Interviews mit Schlüsselpersonen wie Bürgermeistern, Kommunalplanern und ausgewählten Redakteuren von Lokalzeitung geführt. Zusätzlich werden vorhandene Konzepte und Planungen der Kommunen ausgewertet.

Parallel zur Untersuchung der Fallstudien dient eine Recherche von Instrumenten und Strategien im Umgang mit Wohnungsleerständen der Erstellung eines Werkzeugkastens zur Leerstandsbewältigung. Dieser enthält unterschiedliche Instrumente zur Reduzierung von Wohnungsleerständen und gibt Empfehlungen zu deren Anwendung. Methodische Basis hierfür ist eine Auswertung relevanter Fachliteratur sowie die Recherche planungspraktischer Anwendungsfälle. Die Recherche nach Anwendungsfällen beschränkt sich hierbei nicht ausschließlich auf die untersuchten Fallstudien, sondern bezieht auch Beispiele aus anderen Kommunen mit ein, die geeignet sind, die Anwendung des jeweiligen Instruments zu veranschaulichen.

Ein weiterer methodischer Baustein der Untersuchung war die Durchführung eines Expertenworkshops mit Experten aus Politik, Wohnungswirtschaft und Wissenschaft sowie Vertretern der Fallstudienkommunen am 19. Oktober 2015 in Kassel. Im Rahmen des Workshops wurden erste Ergebnisse aus dem Projekt bzw. aus den untersuchten Fallstudien sowie das Vorgehen vorgestellt und diskutiert. Aus der Diskussion hervorgehende Erkenntnisse sind daraufhin in die Untersuchung eingeflossen. Folgende Expertinnen und Experten nahmen am Workshop teil:

Balkenhohl, Roland	Stadt Altena
Bauer, Jörg	Stadt Pirmasens
Braun, Dr. Reiner	empirica ag, Forschung und Beratung
Christmann, Dennis	TU Kaiserslautern
Ebeling, Katharina	Gemeinde Südheide
Flader, Axel	Gemeinde Südheide
Friedrich, Norbert	Stadt Bremerhaven
Froessler, David R.	Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Haller, Dr. Christoph	Plan und Praxis/Büro Stadtforschung
Hauschild, Arndt	Landkreis Osnabrück
Keller, Armin	Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr
Krämer, Dr. Stefan	Wüstenrot Stiftung
Kühn, Andreas	Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
Matthes, Felix	Bundestransferstelle Stadtumbau West
Müller, Götz	Große Kreisstadt Crimmitschau
Ossig, Thomas	TU Kaiserslautern
Schmidt, Prof. Dr. Holger	TU Kaiserslautern
Timm, Ulrike	Statistisches Bundesamt
Türpe, Jeanette	Landkreis Görlitz
Villiers, Christian	Stadt Zeitz
Waltersbacher, Matthias	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Leerstände sind ein öffentliches Diskussionsthema



Leerstände bieten die Chance zum kreativen Umbau
Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Die Bearbeitung der Vertiefungsstudie für Rheinland-Pfalz erfolgt methodisch anhand ausgewählter rheinland-pfälzischer Modellkommunen. Hierfür werden fünf geeignete Kommunen aus verschiedenen Planungsregionen des Landes ausgewählt. Die Erarbeitung dieser Fallstudien erfolgt analog zu den Fallstudien auf Bundesebene. Auf Grundlage der Analyse der Fallstudien sowie der bisherigen Strategien im Umgang mit Wohnungsleerständen wird der im Rahmen des bundesweiten Forschungsprojekts erarbeitete Werkzeugkasten zur Leerstandsbeiwältigung zudem auf seine Anwendbarkeit auf Kommunen in Rheinland-Pfalz überprüft. Zur Diskussion der Möglichkeiten und Grenzen der Anwendung des Werkzeugkastens diente ferner ein Gesprächskreis mit Vertretern der rheinland-pfälzischen Fallstudienkommunen und einem Vertreter des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz, der am 6. April 2016 in Schönecken stattfand.

Die vorliegende Untersuchung wird ergänzt durch externe Beiträge aus Wissenschaft und Praxis. Dieses Vorgehen trägt

der Komplexität der Thematik Rechnung. Über das im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gewählte Forschungsdesign hinaus sind eine Vielzahl unterschiedlicher Perspektiven, Ausrichtungen und Vertiefungen bei der Erforschung von Wohnungsleerständen denkbar und hinsichtlich der möglichst umfassenden Betrachtung der Thematik angebracht. Genannt sei hier beispielhaft die Auseinandersetzung mit dem Zustrom an Geflüchteten und dessen Auswirkung auf die lokalen Wohnungsmärkte, die einer unbedingten Erforschung bedarf. Um den Fokus zu weiten, erging daher ein Call for Papers an die Fachcommunity der Stadt- und Raumplanung, der Immobilienökonomie, der Stadtsoziologie sowie verwandter Disziplinen. Die eingereichten Beiträge befassen sich mit dem Phänomen von Wohnungsleerständen im Kontext schrumpfender Städte und nehmen hierbei Perspektiven unterschiedlicher Disziplinen ein. Die externen Beiträge wurden im Rahmen einer Fachtagung am 4. und 5. Februar 2016 im Edith-Stein-Haus in Kaiserslautern zur Diskussion gestellt und sind in Kapitel 7 zusammengestellt.

A stylized map of Germany is shown in a light blue color, centered on a darker blue background. A large, bold, yellow number '2' is overlaid on the left side of the map.

2

AUSGANGSLAGE UND
RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Begriffsbestimmungen

Als Wohnungsleerstand wird gemeinhin eine Wohnung verstanden, für die es am Zeitpunkt der Besichtigung oder einer Erhebung keine vertraglich vereinbarten Nutzungsrechte für einen Dritten etwa in Form eines Mietvertrages gibt oder die auch nicht vom Eigentümer der Wohnung selbst genutzt wird. In der Regel sind die Wohnungen auch ohne nutzbares Mobiliar und es bestehen keine der einzelnen Wohnung direkt zugeordnete Verträge etwa für Strom, Telekommunikation oder Abfallentsorgung.

Die statistische Größe zur Darstellung des Ausmaßes des Wohnungsleerstandes erfolgt durch die sogenannte „Wohnungsleerstandsquote“. Diese bildet sich aus dem Verhältnis der Gesamtanzahl von Wohnungen eines Hauses oder einer definierten Gebietseinheit zur Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten.

Wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Perspektive des Wohnungsleerstandes

Die alleinige Abgrenzung des Begriffs „Wohnungsleerstand“ unter der Voraussetzung, dass ein Gebäude oder eine Einheit des Gebäudes nicht zu Wohnzwecken in Gebrauch steht, ist in der Praxis nicht ausreichend bzw. zielführend. Vielmehr muss bei der Analyse und vor allem in Bezug auf den Umgang mit Leerständen eine unterschiedliche perspektivische Betrachtungen des Begriffes erfolgen.

In der Literatur hat sich hierfür die Differenzierung des Begriffs in eine „*betriebswirtschaftliche bzw. wohnungswirtschaftliche*“ und eine „*städtebauliche*“ Perspektive etabliert (IfS Institut für Stadtforschung 2005: 2).

Die wohnungswirtschaftliche Perspektive nimmt in ihrer Betrachtung nur jene leerstehenden Bestände in den Blick, welche zum Zeitpunkt der Erhebung des Leerstandes zum marktfähigen Angebot zählen bzw. auf dem Markt als solche angeboten werden. Wohnungen, welche zwar zum Erhebungszeitpunkt keiner Nutzung unterliegen, allerdings nicht zum marktaktiven Angebot zählen, werden demnach nicht in die Betrachtung des Wohnungsleerstandes einbezogen. Hierunter fallen beispielsweise Bestände, die ohne Nutzung und ruinös sind, die zum Abriss vorgesehen sind oder bei denen die Eigentümer Modernisierungsmaßnahmen planen oder das Objekt veräußern wollen. Sie werden somit nicht zum marktaktiven Angebot auf dem Wohnungsmarkt gezählt (Klebsch 1997: 536).

Dem gegenüber ermöglicht die städtebauliche Perspektive bei der Betrachtung des Wohnungsleerstandes einen wesentlich weitgefassteren Untersuchungsrahmen. Bei Erhebungen des Wohnungsleerstandes werden nämlich alle Leerstände erfasst, unabhängig davon, ob sie marktfähig sind und welche betriebswirtschaftliche Perspektive sie aus Sicht der Eigentümer haben. Diese Art der Analyse des Wohnungsleerstandes nimmt die Wirkungen der Leerstände auf das Stadtquartier oder die Nachbarschaft in den Fokus und geht demnach über die betriebswirtschaftliche Einzelbetrachtung hinaus. Es werden die städtebaulichen Wirkungen betrachtet und beispielsweise thematisiert, welchen Stand der Revitalisierung bereits aus dem Markt ausgeschiedene Bestände haben (IfS Institut für Stadtforschung 2005: 2).

Für die hier vorliegende Untersuchung sind also die Wohnungsleerstände aus städtebaulicher Perspektive relevant.



**Wohnwirtschaftliche bzw.
betriebswirtschaftliche Perspektive**



**Städtebauliche
Perspektive**

Wohnungsleerstand – zwei Perspektiven

Die Entscheidung, unter welchen Gesichtspunkten bzw. aus welcher Perspektive der Wohnungsleerstand letztendlich zielführend untersucht werden soll, hängt nicht zuletzt von der verwendeten Datengrundlage ab. Im Falle des Gebrauchs der Daten des Zensus 2011 als Grundlage der statistischen Auswertungen ist die Untersuchung des Leerstandes aus immobilienwirtschaftlicher Sicht nicht möglich. Es fehlt grundlegend eine Unterscheidung der Bestände sowie der Leerstände nach deren Marktaktivität. Das verwendete Erhebungsverfahren erfasste statistisch alle zum Zeitpunkt der Erhebung leerstehenden Wohnungen, unabhängig davon, ob sie auf dem Markt angeboten wurden oder nicht. Demnach sind also auch leerstehende Wohnungen, in denen eine Modernisierung zum Zeitpunkt der Erhebung stattfand oder

leerstehende, verwahrloste Immobilienbestände gleichwertig erfasst worden. Die Daten des Zensus ermöglichen daher sehr gut die Untersuchung der Thematik aus der „städtebaulichen Perspektive“.

Dauer und Grund des Leerstandes

Eine weitere analytische Unterscheidung bzw. Charakterisierung von Wohnungsleerständen lässt sich anhand der Dauer sowie der Gründe des Leerstandes vornehmen. Diese Kriterien fließen, wie bereits erwähnt, nicht in die statistischen Erhebungen des Zensus ein, sollen allerdings der Vollständigkeit halber im Folgenden kurz dargelegt werden.

Dauer des Leerstandes



Quelle

Eigene Darstellung auf Grundlage
IFS – Institut für Stadtforschung 2005: 3

Zunächst lässt sich eine Unterscheidung zwischen einem „strukturellen Leerstand“ und einem sogenannten „Fluktuationsleerstand“ treffen. Der Fluktuationsleerstand bezieht sich auf leerstehende Wohnungen, die etwa aufgrund eines Mieterwechsels für einen Zeitraum von maximal sechs Monaten keiner Nutzung unterliegen. Demgegenüber spricht man bei „strukturellen Leerständen“ in der Regel von Wohnungen, die mehr als sechs Monate leer stehen.

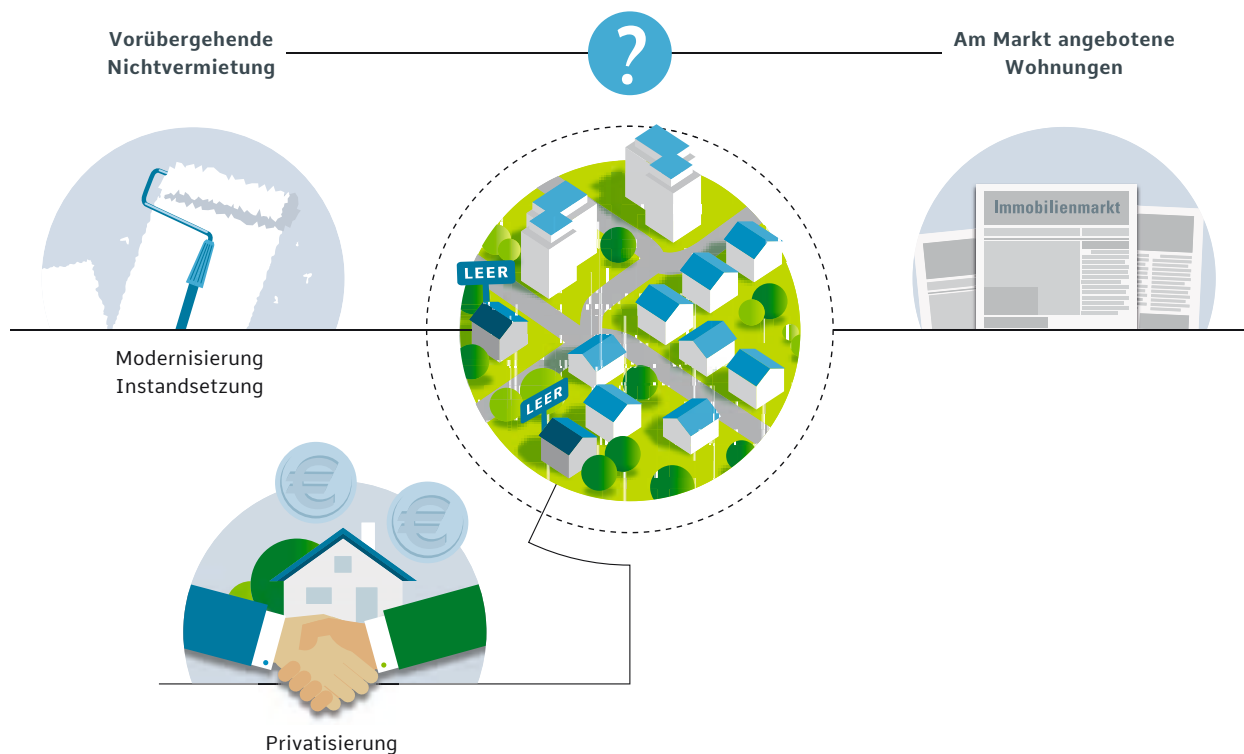
Hinsichtlich der Unterscheidung von Leerständen nach der Dauer des Leerstandes sind es insbesondere die „strukturellen Leerstände“, die aus planerischer Sicht von besonderem Belang sind. Während eine Wiedernutzung der Wohnung im Falle eines Fluktuationsleerstandes absehbar ist, besteht für strukturelle Leerstände kurz- bis mittelfristig

keine Wiedernutzungsperspektive. Die negativen – städtebaulichen wie wohnungswirtschaftlichen – Auswirkungen des Wohnungsleerstandes können somit über einen längeren Zeitraum bestehen bzw. sich im Laufe der Zeit verschärfen.

Neben der Dauer eines Leerstandes sind auch die jeweiligen Gründe des Leerstandes von Bedeutung. Denn damit können sowohl die Interessenslagen der Eigentümer als auch die planerischen Einflussmöglichkeiten eingegrenzt werden.

Wie bereits dargestellt, können leerstehende Wohnungen darin unterschieden werden, ob sie aktiv auf dem Markt angeboten werden oder nicht. Leerstehende Wohnungen, die zwar aktuell keiner Nutzung unterliegen, allerdings aktiv auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, spielen zunächst

Gründe des Leerstandes bei marktaktiven Beständen



Quelle

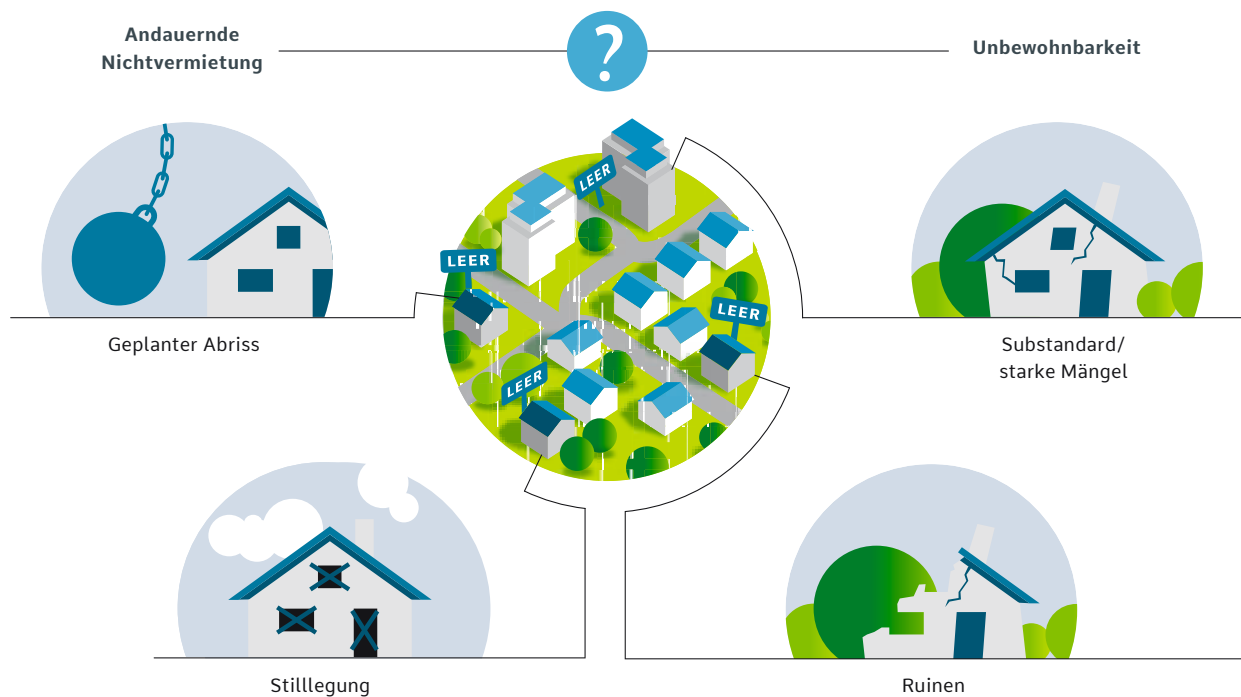
Eigene Darstellung auf Grundlage
IfS – Institut für Stadtforschung 2005: 3

für die städtebauliche Perspektive eine nachrangige Rolle. Oftmals sind dies Immobilien, in denen etwa aufgrund einer laufenden Modernisierungsmaßnahme oder einer geplanten Veräußerung in einem überschaubaren Zeitraum eine Vermietung der Wohnungen bewusst unterbleibt, aber eine Reaktivierung angestrebt wird. Problematisch wird es dann, wenn trotz aktiver Bemühungen der Eigentümer die Wohnungen über Jahre auf dem Markt angeboten werden, aber keinen Nutzer finden. Damit handelt es sich dann um strukturelle Leerstände und diese bedürfen einer planerischen Betrachtung.

Diese leerstehenden Wohnungen sind auf dem Wohnungsmarkt kein marktaktives Wohnraumangebot. Es ist zu unterscheiden zwischen einer bewussten Entscheidung zur Nichtvermietung, etwa weil die Wohnungen abgerissen oder dauerhaft stillgelegt werden sollen, oder erheblichen Mängeln an der Wohnung oder dem Gebäude, die eine Bewohnbarkeit nicht mehr ermöglichen.

Von noch größerer Bedeutung für die Stadtentwicklung sind Wohnungsbestände, welche in absehbarer Zeit nicht reaktiviert werden können.

Gründe des Leerstandes bei nicht marktaktiven Beständen



Quelle

Eigene Darstellung auf Grundlage
 IfS – Institut für Stadtforschung 2005: 3

2.2 Ursachen von Wohnungsleerständen

Die grundlegenden Ursachen für Wohnungsleerstände sind in der Regel äußerst komplex und resultieren aus objektiven wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Veränderungsprozessen in den Städten, deren Wandel allerdings keiner streng monotonen Prozessstruktur folgt. Beeinflusst werden Wohnungsleerstände aber auch durch das individuelle Eigentümerverhalten und deren Motivationslagen (siehe auch Kapitel Werkzeugkasten). Es ist hier nicht der Raum, eine vertiefende Ursachenforschung für die Entstehung von Wohnungsleerständen vorzunehmen. An dieser Stelle kann deshalb nur schlaglichtartig auf einige Gründe für die Entstehung von Wohnungsleerständen eingegangen werden.

In erster Linie sind Wohnungsleerstände das Ergebnis einer demografisch bedingten sinkenden Wohnungsnachfrage bei einem etwa gleichbleibenden Bestand an Wohnungen. Die sinkende Nachfrage ergibt sich aus einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang, der durch rückläufige Geburtenzahlen und eine niedrige Fertilitätsrate geprägt ist. „Das Geburtenniveau ist in Deutschland dauerhaft niedrig und liegt seit etwa 40 Jahren um ein Drittel unter dem Niveau zur Erhaltung der Bevölkerungsanzahl (Generationenersatz)“ (BMI 2011: 12). Die Fertilitätsrate, welche zum Generationenersatz notwendig wäre, liegt theoretisch bei durchschnittlich 2,1 Kindern je Frau, aktuell werden etwa 1,4 Kinder pro Frau geboren. Pro Jahr sterben also mehr Menschen als Kinder geboren werden.

Des Weiteren ist der Wanderungssaldo, also die Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen, ein zweiter, bestimmender Einflussfaktor auf die Wohnungsnachfrage. Das Handwörterbuch der Raumordnung beschreibt Wanderungsprozesse allgemein als „eine Form räumlicher Mobilität“ (ARL – Akademie für Raumforschung 2005: 1267). Unterschieden werden kann dabei in die Außenwanderung (also über die Grenzen hinweg) und die Binnenwanderung innerhalb der Bundesrepublik. Seit der deutschen Wiedervereinigung hat Deutschland einen fast durchgehend positiven Außenwanderungssaldo zu verzeichnen (Bundesamt für Migration 2016: 13). Die aktuellen Wanderungsbewegungen im Zuge der verstärkten Flüchtlingsmigration seit dem Jahr 2015 zeigen allerdings, dass die Wanderungsgewinne sich räumlich nicht gleichmäßig auswirken.

Die Binnenwanderungen innerhalb von Deutschland sorgen zunehmend für eine Verschärfung der räumlichen Disparitäten, also der „Kluft“ zwischen wirtschaftlich schwächeren und stärkeren Teilräumen der Bundesrepublik. Standorte mit einer guten wirtschaftlichen und infrastrukturellen Ausgangssituation, wie beispielsweise Ballungsräume oder sogenannte Schwarmstädte (Simons und Weiden 2015) verzeichnen zum Teil deutliche Wanderungsgewinne, während wirtschaftsschwache Regionen oftmals über viele Jahre von Wanderungsverlusten betroffen sind. Vor allem viele ostdeutsche Kommunen in strukturschwachen Regionen hatten seit der Wiedervereinigung deutliche Wanderungsverluste zu verbuchen, wobei sich dieser Trend seit Mitte der 2000er-Jahre partiell umgekehrt hat, sodass auch in den neuen Bundesländern Wanderungsgewinne verzeichnet werden können. Allerdings sind auch zunehmend die alten Bundesländer von Wanderungsverlusten gekennzeichnet (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011: 18f). Im Zeitraum 2020 bis 2030 wird eine deutliche Abschwächung der Binnenwanderung prognostiziert. „Da die besonders mobile junge Bevölkerung in den neuen Ländern zahlenmäßig stark abnimmt und sich somit das Abwanderungspotenzial reduziert, wird die Ost-West-Wanderung geringer ausfallen“ (ebd.: 19). Die zunehmende Globalisierung der Wirtschaft und der daraus resultierende Wandel hin zur Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft führen zu deutlichen räumlichen Veränderungen des Arbeitsmarktes und damit mittelbar auch der Wanderungsbewegungen sowie daraus resultierender Wohnstandortentscheidungen.

Während in angespannten Wohnungsmärkten häufig monetäre Kriterien die Wohnungswahl stark beeinflussen, sind in einem von Wohnungsüberhängen gekennzeichneten Wohnungsmarkt, einem sogenannten Mietermarkt, viele weitere Kriterien für die Wohnungswahl ausschlaggebend. So spielen bei der Entscheidung, eine leerstehende Wohnung anzumieten oder nicht, neben dem Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung häufig „weiche“ Kriterien, wie das bauliche Umfeld, die Nachbarschaft, die Servicequalität des Vermieters oder eine emotionale Bindung an den Standort, eine höhere Rolle. So kann es vorkommen, dass eigentlich erhaltenswerte historische Ortskerne weniger nachgefragt werden, weil sie Lagenachteile etwa bei der Ausstattung mit

Freiflächen oder PKW-Stellplätzen haben. Oftmals sind die notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an diesen Standorten mit hohen Investitionen verbunden, deren Refinanzierung durch die vergleichsweise geringen Mieterträge ohne Förderung nicht umsetzbar ist. Infolge dessen unterbleiben eigentlich notwendige Investitionen und bei Neuvermietungen ist es für den Eigentümer schwer, neue Mieter zu finden.

Die Entwicklung der Privathaushalte ist ein weiterer wichtiger Parameter für die Entstehung von Wohnungsleerständen. Die durchschnittliche Größe der Haushalte in Deutschland nimmt seit Jahren tendenziell ab, ein Ausdruck dieser Tendenz ist die Zunahme der Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Gleichzeitig steigt der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch, jedoch nicht in den Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Die mit der Entwicklung der Privathaushalte eng verbundene Pluralisierung der Lebensstile weg von einem „normierten“ Familientypus führt tendenziell zu einem veränderten Nachfrageverhalten nach Wohnungen. Unter dem Begriff Lebensstile definiert das Handwörterbuch der Raumordnung „unterschiedliche Wertvorstellungen und vor allem Verhaltensweisen“ (ARL – Akademie für Raumforschung 2005: 600). Im Allgemeinen umfasst dies eine zunehmende Individualisierung sowie

Enttraditionalisierung, sprich die Abkehr von historisch geprägten gesellschaftlichen Leitvorstellungen und Lebensweisen. Bedingt durch diese gesellschaftlichen Veränderungen und ein erhöhtes Wohlstandsniveau sind die Ansprüche an das Wohnen auch einem stetigen Wandel unterlegen. Dagegen steht ein eher langfristig orientiertes Wirtschafts- und Sozialgut „Wohnen“. Es fällt vielen Eigentümern oftmals schwer, ihr Wohnungsangebot an eine veränderte Nachfragesituation anzupassen. In Nachfragemärkten ist diese „Zurückhaltung“ für den Vermieter eher folgenlos, denn angesichts der hohen Nachfrage sind auch ohne Investitionen Ertragssteigerungen häufig leicht durchsetzbar. In Märkten mit Wohnungsüberhang kann die „Zurückhaltung“ schnell zu einem wirtschaftlichen Schaden führen, wenn die angebotene Wohnung keinen Mietinteressenten mehr findet oder der Eigentümer sich mit verminderten Erträgen zufrieden geben muss. Da Wohnungsmärkte sowohl regional als auch in der jeweiligen Kommune unterschiedlich ausgebildet sind, ist die Wirkung veränderter Wohn- und Lebensvorstellungen der Bewohner von Ort zu Ort sehr unterschiedlich.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die Problematik leerstehender Wohnungen sich in der Regel nicht allein auf einzelne Gründe zurückführen lässt, sondern häufig das Ergebnis von komplexen Wirkungsfaktoren ist.

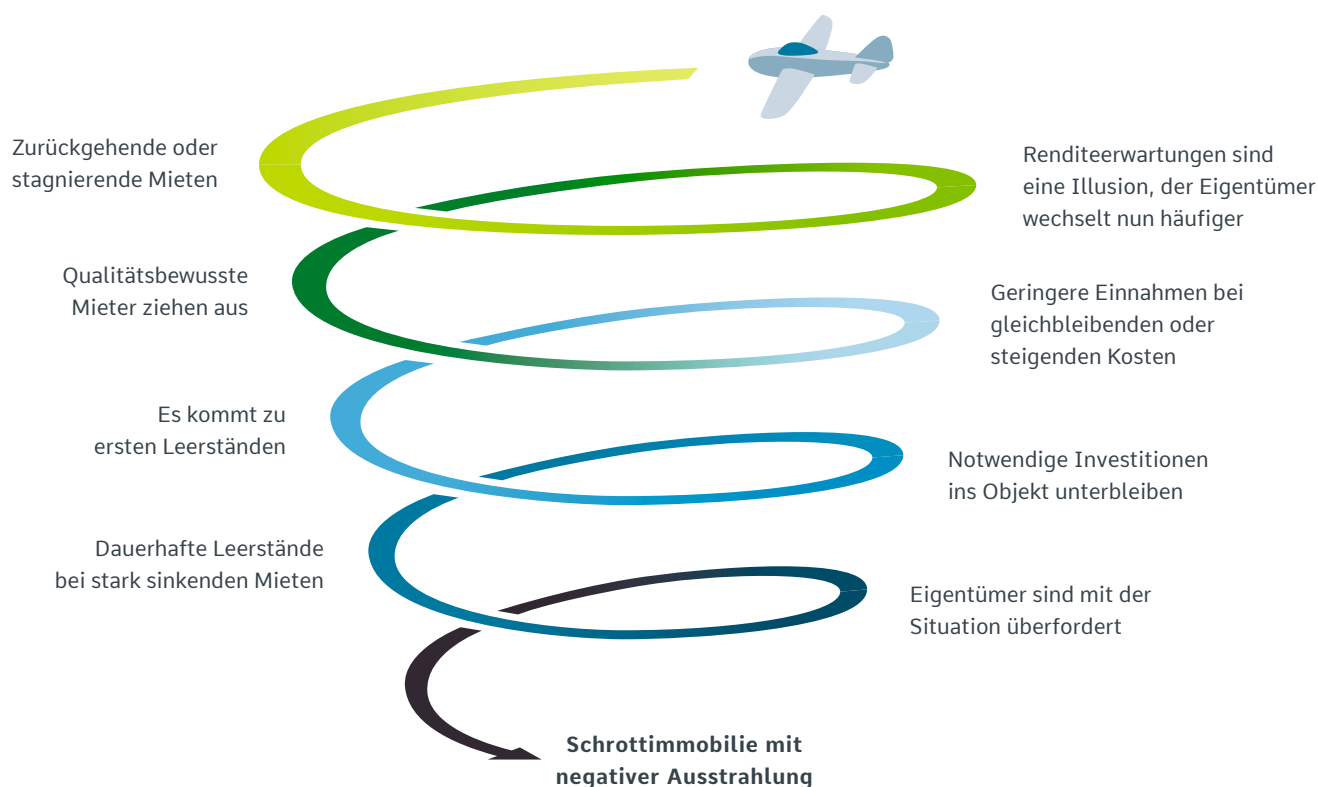
2.3 Auswirkungen von Wohnungsleerständen

Die von leerstehenden Wohnungen ausgehenden Wirkungen haben sowohl städtebauliche Dimensionen auf das Stadtquartier oder die Wohnlage als auch wirtschaftliche und soziale Dimensionen für die Eigentümer und die Stadt als Ganzes. Im Kontext von möglichen und notwendigen Reaktionen auf Wohnungsleerstände gilt es somit, nicht nur das einzelne Objekt bzw. den Leerstand an sich im Blick zu haben, sondern auch die Folgeerscheinungen etwa für Mieter und Eigentümer zu betrachten und zu analysieren.

Die Notwendigkeit eines aktiven Handelns verdeutlicht die folgende Abbildung. Sie zeigt anhand eines vereinfachten Szenarios, wie sich Wohnungsleerstände von einem zunächst

singulären, nur den Eigentümer in Form von fehlenden Mieteinnahmen betreffenden Problem zu einem auf das Quartier ausstrahlenden städtebaulichen Missstand entwickeln können. Der immobilienwirtschaftliche Abwärtstrend beginnt mit zurückgehenden bzw. zum Teil stagnierenden Mieteinnahmen. Als wesentliche und daraus resultierende Folgeerscheinung bleiben notwendige und in die Immobilien zu investierende Instandsetzungskosten aus, was wiederum in einer weiteren Instanz zu einem Eigentümerwechsel führen kann. Doch aufgrund bestehender Rentabilitätsverluste bleiben die Investitionen weiterhin aus und die Anzahl dauerhafter Leerstände als Folge der Desinvestition nimmt zu.

Auswirkungen von Wohnungsleerständen – Objektbezogenes Negativszenario



Quelle

Eigene Darstellung nach Schmidt und Vollmer 2012: 30.

Dem Trudelflug eines abstürzenden Flugzeuges gleichend setzt mit zurückgehenden oder stagnierenden Mieteinnahmen häufig ein Abwärtstrend ein. Geringere Einnahmen bei gleichbleibenden oder gar steigenden Kosten führen dann dazu, dass notwendige Investitionen in die Immobilie ausbleiben. In dieser Phase der Entwicklung kommt es möglicherweise zu einem Eigentümerwechsel, wobei Investitionen angesichts fehlender Rentabilität weiterhin ausbleiben. Das Unterlassen von Investitionen kann zur Zunahme von Wohnungsleerständen führen, wobei die Zahl dauerhafter Leerstände als Folge der Desinvestition zunimmt. Mit dem Auszug der letzten Mieter können sich solche Immobilien in letzter Konsequenz zu „Problemimmobilien“ entwickeln, Immobilien, die „wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben bzw. am Markt zu platzieren sind und die unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auch nicht mehr in einen Zustand zu bringen sind, in dem sie auch langfristig am lokalen und regionalen Immobilienmarkt zu platzieren wären“ (Innovationsagentur Stadtbau NRW 2011:6). Synonym werden diese Immobilien häufig auch als „verwahrloste Immobilien“ oder „Schrottimmobilien“ (BMUB 2014a) bezeichnet.

Aus städtebaulich-funktionaler Sicht stellen solche „Problemimmobilien“ bzw. strukturellen Leerstände große Herausforderungen für die Quartiersentwicklung dar. Bei Problemimmobilien unterbleiben in der Regel selbst minimale Investitionen in die Instandhaltung des Objektes, oft wird auch die Verkehrssicherungspflicht vernachlässigt. Eingeschlagene Fensterscheiben, Pflanzenwuchs in den Dachrinnen oder langsam zuwachsende Fußwege oder Hausgärten lassen auch für den Laien das Problem klar sichtbar werden. Spätestens wenn dieses Stadium erreicht ist, wird der Ruf nach einem Eingreifen der Behörden lauter. Neben den von solchen Immobilien ausgehenden negativen Wirkungen auf das Ortsbild und mögliche Bauschäden für die Nachbarbebauung dürfen die psychologischen Effekte auf die Bewohner oder Eigentümer in der Nachbarschaft nicht unterschätzt werden. Denn das negative Erscheinungsbild von Häusern mit hohen Wohnungsleerständen oder gar Problemimmobilien und die damit verbundene negative Außenwahrnehmung bewirken einen weiteren Nachfragerückgang sowie eine Investitionszurückhaltung benachbarter Eigentümer. „Leerstände sind ansteckend“, schnell können sich einzelne Leerstände auf ganze Straßenzüge ausweiten. Es besteht die Gefahr, dass das Investitionsgeschehen in den Immobilienbestand

eines Quartiers oder Stadtteils deutlich zurückgeht, ein Trend, der sich nur schwerlich „umkehren lässt“ und der erhebliche personelle und finanzielle Kraftanstrengungen der Kommune erfordert. Von hohen Leerstandsdaten betroffene Quartiere leiden infolge dessen unter einer zunehmenden Verödung und Verwahrlosung. Bedingt durch die fehlende Wohn- und Lebensqualität meiden häufig neue Bewohnergruppen das Gebiet, umzugsbereite Bewohner verlassen den bisherigen Wohnstandort. Zu dem baulichen „Abwärtstrend“ gesellt sich der soziale „Abstieg“.

Häufig befinden sich Gebäude mit einem höheren Baualter in zentralen Lagen und sind damit für das Quartier oder den Stadtteil ortsbildprägend und haben eine hohe städtebauliche und funktionale Bedeutung. Ein hoher Leerstand und der zunehmende Verfall bedeutet dann gleichzeitig den Verlust örtlicher Besonderheiten und städtebaulicher oder architektonischer Alleinstellungsmerkmale. Damit führen Leerstände zu deutlichen Imageproblemen, nicht nur für das Quartier, sondern auch für die Gesamtstadt. Davon betroffen sind sowohl Einwohner, bei denen sich eine latente Unzufriedenheit mit ihrem Wohnort einstellen kann, als auch potenziell Zuzugswillige, die von einem Ansiedlungsvorhaben eher absehen werden.

Wie bereits beschrieben wirken sich strukturelle Wohnungsleerstände auch auf das soziale Miteinander im Quartier aus. Durch einen stetig anhaltenden Bevölkerungsverlust und der parallel verlaufenden Zunahme der Leerstände nehmen häufig die sozialen und nachbarschaftlichen Kontakte ab, die für ein lebendiges Quartier mit nachfrageorientierter Wohn- und Lebensqualität von großer Bedeutung sind. Teilweise führen diese Entwicklungstendenzen auch zu einer sozialräumlichen Segregation ganzer Quartiere, was wiederum die Abwärtsspirale in der Quartiersentwicklung verschärfen kann. Auch aus ökonomischer Sicht sind die Auswirkungen von zunehmenden Leerständen und die Verödungen ganzer Quartiere von Bedeutung. Die Anzahl von Einwohnern im Quartier beeinflusst maßgeblich das örtliche Kaufkraftpotenzial und die örtlichen Einzelhandelsstrukturen. Bei sinkender Nachfrage ist demnach auch das nachhaltige Bestehen attraktiver und vor allem innerörtlicher Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandorte auf Dauer gefährdet.

Schon während des Entstehungsprozesses solch anhaltend negativer Entwicklungstrends gilt es somit, einen ganzheitlichen Ansatz zur revitalisierenden Quartiersentwicklung steuernd einzuleiten. Zielgerichtete Analysen der Ausgangssituation sowie der künftigen Entwicklungsoptionen dienen hierbei als grundlegender Baustein, um darauf aufbauend geeignete und gemäß der jeweiligen Ortssituation abhängige Instrumentarien zum Umgang mit Wohnungsleerständen zu wählen. Hierbei sollte und darf auch grundlegend die bestehende Leerstandssituation als Chance für eine strategisch neu ausgerichtete Stadtplanung sowie baulich-strukturelle Auflockerung durch Abriss oder Nutzungsdurchmischung

durch großflächige Umnutzungen diskutiert werden, speziell vor dem Hintergrund des raumordnerischen Leitbildes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung.“

Die kurz dargelegten Wirkungsketten mit quartiersbezogenen Abwärtsspiralen und objektspezifischen „Trudelflügen“ verdeutlichen die komplexen Zusammenhänge zwischen sinkender Wohnraumnachfrage und städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Auswirkungen. Es bedarf daher eines aktiven kommunalen Handelns und einer handlungs- und akteursbezogenen Umsetzungsstrategie.

2.4 Restriktionen bei der Reduzierung von Wohnungsleerständen

Schrumpfende Städte und Gemeinden sind von einer abnehmenden Nachfrage nach Wohnungen gekennzeichnet. Zunächst bewirkt der Nachfragerückgang rein quantitativ ein Überangebot an Wohnraum mit den damit zusammenhängenden Problemen hinsichtlich der Vermietbarkeit von Wohnungen. Es entsteht ein Mietermarkt, auf dem die Vermieter um eine tendenziell geringer werdende Anzahl potenzieller Mieter ringen.

Die Nachfrageschwäche hat aber auch qualitative Wirkungen: Denn in den Mietermärkten sind die Wohnungsmieten eher moderat und mögliche Mieterhöhungsspielräume eng begrenzt, sodass viele Immobilieneigentümer mit Modernisierungsinvestitionen in ihren Wohnungsbestand zurückhaltend sind, sofern sie die Lage auf dem Immobilienmarkt nicht sicher einschätzen können. Die Rentabilität von Investitionen in den Gebäudebestand ist häufig nicht gegeben oder nur schwer darstellbar, viele Kreditinstitute reichen keine Darlehen aus oder verlangen vom Kreditnehmer zusätzliche Sicherheiten. Der Wohnungsleerstand bewirkt also ein klassisches Marktversagen in Teilmärkten.

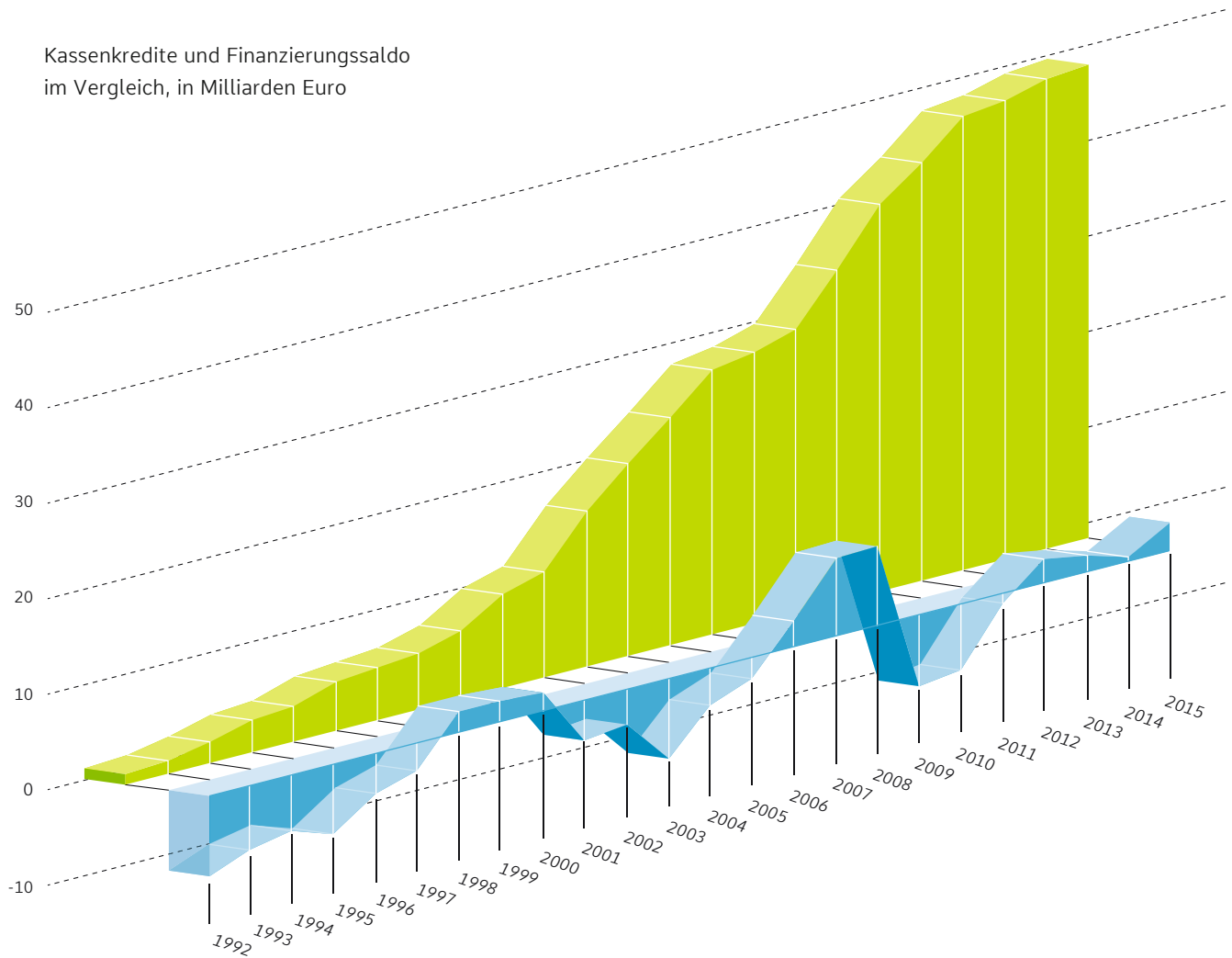
Vor diesem Hintergrund ist die Notwendigkeit einer öffentlichen Förderung und damit die Übernahme der unrentierlichen Kosten durch die öffentliche Hand von immenser Bedeutung. Es wächst zugleich aber auch die Abhängigkeit von staatlichen Subventionen, etwa Mitteln der Städtebauförderung.

Viele Städte mit Wohnungsleerständen haben enge finanzielle Spielräume und eine angespannte Finanzlage; die Schere zwischen laufenden Einnahmen und den anfallenden Ausgaben ist häufig groß, zur Finanzierung dieser Defizite nehmen viele Kommunen Kassenkredite auf. So zeigt der kommunale Finanzreport 2015 der Bertelsmann Stiftung zwar auf, dass die Städte, Gemeinden und Kreise 2014 zum dritten Mal in Folge einen Überschuss erwirtschaften konnten (Bertelsmann Stiftung 2015: 33), angesichts der Entwicklung der kommunalen Kassenkredite sei dies jedoch keineswegs ein Zeichen für eine generelle Entspannung der Finanzlage der Kommunen. So bezeichnet der Deutsche Städtetag den Anstieg der Kassenkredite folgerichtig als ein ungelöstes Problem (vgl. Abbildung rechte Seite) und der „inakzeptabel hohe Kassenkreditbestand“ Sorge daher weiterhin für ein „ernstes Risiko in der Finanzplanung der betroffenen Kommunen“ (Deutscher Städtetag 2015: 19).

Regional stellt sich die Situation sehr unterschiedlich dar. Besonders betroffen und damit meist im Fokus der Diskussion stehen die „großen Krisenkommunen im Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen, die kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz und die Kommunen im Saarland“ (Brand 2014: 11). Auch wenn die Situation in den genannten Kommunen bzw. Regionen am prekärsten ist, beschränkt sich die Problematik keineswegs allein auf diese. Auch andernorts haben sich in den Kommunen teilweise Defizite angehäuft, „die schon lange

Kassenkreditanstieg – ein ungelöstes Problem

Kassenkredite und Finanzierungssaldo
im Vergleich, in Milliarden Euro



Quelle

Eigene Darstellung nach
Deutscher Städtetag 2016

■ Kassenkredite
■ Finanzierungssaldo

nicht mehr durch Auslagerungen oder Einsparungen gedeckt werden können“ (Brand 2014: 11).

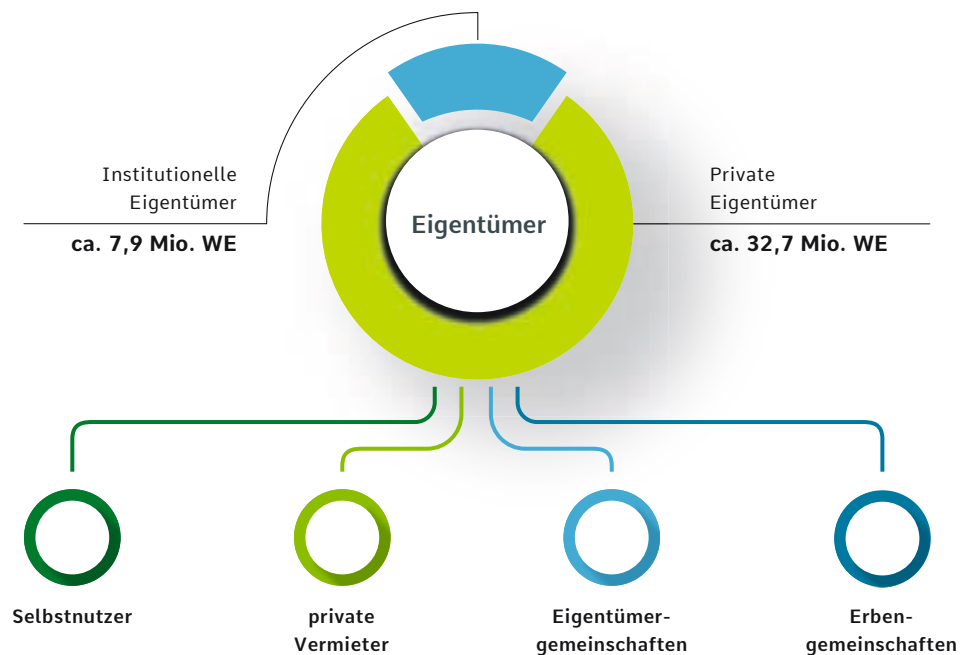
Im Zusammenhang mit der Reduzierung von Wohnungsleerständen bedeutet dies, dass eine Vielzahl an Kommunen häufig nicht in der Lage ist, den geforderten kommunalen Eigenanteil zur Kofinanzierung von Fördermitteln (z.B. Städtebauförderung) aufzubringen. Folglich können die Kommunen nicht gegensteuern, daher bleiben als notwendig und sinnvoll eingeschätzte Entwicklungsmaßnahmen aus.

Problemverschärfend kommt hinzu, dass in vielen Städten und Gemeinden die personellen Kapazitäten in den Verwaltungen fehlen, um sich der komplexen Herausforderung des Umgangs mit Wohnungsleerständen stellen zu können. Teilweise ist die angespannte Personalsituation eine direkte Folge der Finanzknappheit, wenn Kommunen etwa durch Personalabbau versuchen, ihre finanzielle Lage zu verbessern.

Die angespannte finanzielle Lage sowie die fehlenden personellen Ressourcen in den Kommunen gefährden letztlich die kommunale Planungshoheit als wesentliche Basis staatlicher hoheitlicher Steuerung. So weist Mäding zurecht darauf hin, dass „die Finanzknappheit über die Tendenz zur Investorenplanung die Planungshoheit als Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung“ schwächt (Mäding 2012: 16).

Ein weiterer Faktor, der in den Kommunen die Reduzierung von Wohnungsleerständen erschwert, sind die häufig sehr rudimentären Kenntnisse über die betroffenen Eigentümer und deren wirtschaftliche Interessenslagen. Zunächst kann ein Blick auf den Wohnungsbestand nach Eigentübertypen sehr sinnvoll sein, denn für die Erarbeitung von Strategien und Maßnahmen zur Reduzierung von Wohnungsleerständen ist die Kommune auf eine Kooperation mit den Wohnungseigentümern angewiesen.

Wohnungsbestand in Deutschland nach Eigentübertypen



Quelle

Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014

Die Gruppe der Wohnungseigentümer lässt sich in zwei grundlegende Typen unterscheiden: Institutionelle Eigentümer oder private Eigentümer. Als institutionelle Eigentümer gelten professionell-gewerbliche Anbieter, die meist in Form einer juristischen Person firmieren. Es können Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, kirchliche Wohnungsunternehmen oder etwa Immobilienfonds sein. Mit zirka 7,9 Millionen Wohneinheiten sind etwa 19 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland im Besitz institutioneller Eigentümer (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014). Für den institutionellen Eigentümer steht die Immobilie als Wirtschaftsgut im Vordergrund, institutionelle Eigentümer verfügen in der Regel über das notwendige Know-how und Personal zur Bewirtschaftung der Immobilien.

Der allerdings deutlich größere Teil der Wohnungen, 81 Prozent oder zirka 32,7 Millionen Wohneinheiten, befinden sich im Eigentum privater Eigentümer (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014). Zur Gruppe der privaten Eigentümer zählen alle Eigentümer, „die als natürliche Personen im Grundbuch eingetragen sind und damit alleinverantwortlich Entscheidungen über die Bewirtschaftung eines Gebäudes oder einer Nutzungseinheit treffen“ (BMVBS/BBR 2007b: 9). Damit fallen darunter private Vermieter, selbstnutzende Eigentümer, Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und Erbengemeinschaften.

Gerade die Gruppe der privaten Eigentümer stellt sich jedoch als äußerst heterogen dar, was eine Kooperation verglichen mit der Kooperation mit institutionellen Eigentümern ungleich schwieriger macht. Es bedarf daher einer intensiven Auseinandersetzung mit den privaten Eigentümern, ihren Einflussfaktoren, Bewirtschaftungsstrategien und Motivationslagen.

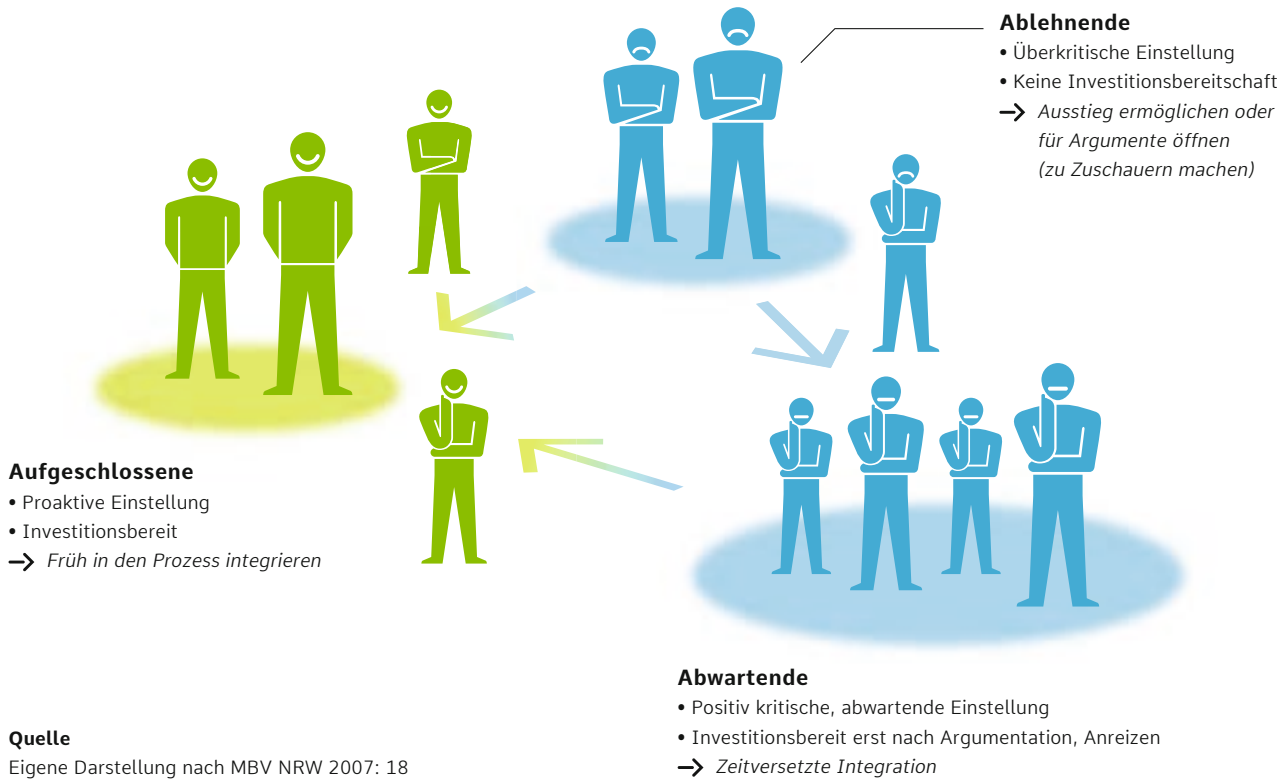
Das Verhalten der Eigentümer hinsichtlich der Bewirtschaftung ihrer Immobilie ist von einer Vielzahl an Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen das Alter der Eigentümer, die ökonomische Potenz, die Verfügungsrechte, die lokale Bindung, die emotionale Bindung an das Objekt, die Art des Eigentumserwerbs, das Motiv des Eigentumserwerbs, aber auch Faktoren wie das Binnenverhältnis der Eigentümer auf Objektebene sowie die Beziehung zu benachbarten Eigentümern.

Unter anderem resultieren aus diesen Einflussfaktoren letztlich drei grundlegende Typen an Bewirtschaftungsstrategien von Eigentümern, die in einer Publikation des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BMUB) im Jahr 2007 wie folgt beschrieben werden:

1. Bestandsverbesserer sind Eigentümer, die Modernisierungsinvestitionen vornehmen. Hierzu zählen beispielsweise Selbstnutzer und Objektliebhaber oder aber Vermieter, die unabwendbaren Forderungen ihrer Mieter gegenüberstehen, sich verbesserte Vermietungschancen bzw. Renditeaussichten versprechen oder durch hohe Förderung dazu bewegt werden konnten.
2. Bestandserhalter sind zu Erhaltungsinvestitionen bereit, da sie das Objekt selbst nutzen, Mieter halten wollen oder aufgrund von Substanz- und Werterhalt bzw. gesellschaftlichen Drucks dazu bewegt werden.
3. Exit-Strategen haben die Absicht, sich von der Immobilie zu trennen. Gründe hierfür können finanziellen Schwierigkeiten, fehlende Renditeaussichten, Altersgründe oder das Abschöpfen von Verkaufsgewinnen sein (BMVBS/BBR 2007b: 11).

Das Ministerium für Bauen und Verkehr in Nordrhein-Westfalen (MBV NRW, mittlerweile Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr) schlägt mit einer Unterteilung nach Motivationslagen eine weitere Möglichkeit der Systematisierung der heterogenen Gruppe der Immobilieneigentümer vor. Entscheidend für diese Einteilung ist die Einstellung der Eigentümer in Bezug auf die Ziele und Inhalte der Stadtentwicklung. Hierbei sind drei unterschiedliche Ausprägungen möglich: die Einstellungskongruenz, die Einstellungsindifferenz und die Einstellungsdivergenz (MBV NRW 2007:15). Die Einstellung ist grundlegend für die Bereitschaft bzw. die Motivation der Eigentümer, an den Prozessen der Stadtentwicklung mitzuwirken. Die Veröffentlichung des MBV NRW unterscheidet drei Motivationslagen privater Eigentümer.

Die „Aufgeschlossenen“ zeichnen sich durch eine Einstellungskongruenz aus. Sie sind vergleichsweise einfach davon zu überzeugen, in ihre Immobilie zu investieren. Häufig



reichen hierfür eine einfache Informationsvermittlung sowie die Unterbreitung zur Verfügung stehender Kooperationsangebote.

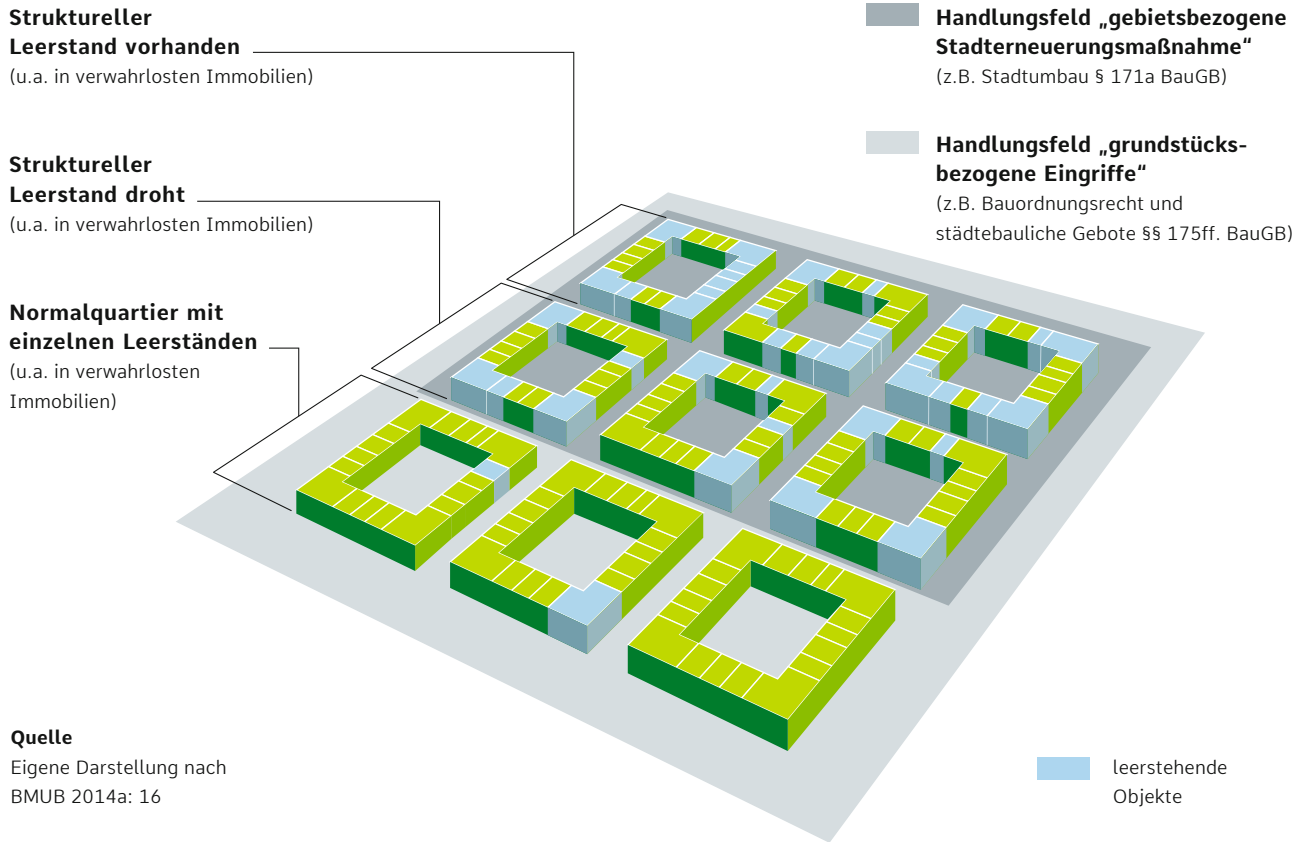
Die „Abwartenden“ sind durch eine indifferente Einstellung zu den Zielen der Stadtentwicklung und eine positiv kritische Haltung charakterisiert. Begründet ist diese Haltung oftmals durch ein Informationsdefizit über den Planungsprozess, die Marktsituation sowie die eigenen Handlungsoptionen. Ein Ausgleich dieses Defizits kann hier über eine direkte Ansprache, eine vertiefende Argumentation sowie die Schaffung von Investitionsanreizen erfolgen.

Die „Ablehnenden“ dagegen kennzeichnet eine Einstellungsdifferenz und eine fehlende Kooperations- bzw.

Investitionsbereitschaft. Im Umgang mit solchen Eigentümern sollte der Versuch unternommen werden, diese durch intensive Argumentation und Beratung zumindest zu abwartenden Eigentümern zu machen oder ihnen den Ausstieg zu ermöglichen, indem sie die Immobilie an kooperations- und investitionsbereite Eigentümer verkaufen (MBV NRW 2007:19).

Eigentümer-Objekt-Konstellation

Trotz seiner herausragenden Bedeutung ist der Eigentümer jedoch nicht der einzig bestimmende Faktor hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Handlungsoptionen und somit nicht die einzige objektbezogene Restriktion bei der Reduzierung des jeweiligen Wohnungsleerstandes. Die jeweils spezifische



Handlungsoption oder der jeweils spezifische Lösungsweg hängt letztlich vom Verhältnis der Möglichkeiten des Eigentümers und den Potenzialen des Objekts ab. Entscheidend ist somit die jeweilige Eigentümer-Objekt-Konstellation. Die entscheidenden Einflussfaktoren der Immobilieneigentümer sind oben schon genannt. Auf Seiten des Objekts beeinflussen Faktoren wie das Baualter, die Größe, der Zustand und die Lage natürlich erheblich die Handlungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Leerstandes. Entsprechend ihrer Bedeutung wird die Eigentümer-Objekt-Konstellation auch im Rahmen des Werkzeugkastens thematisiert.

Für die städtebauliche Bewertung von Wohnungsleerständen ist deren Lage sowie deren Häufigkeit im Gebiet entscheidend. So ist eine einzelne Immobilie mit Wohnungsleerständen in

einem ansonsten voll vermieteten Umfeld anders zu bewerten als ein leerstehendes Gebäude, das sich in Nachbarschaft zu ähnlich gelagerten Fällen befindet und daher eher auf ein strukturelles Problem verweist.

Die Abbildung illustriert, dass je nach Verteilung bzw. Häufung von Wohnungsleerständen unterschiedliche Strategien zur Reduzierung von Wohnungsleerständen sinnvoll sind. Während für Einzelfälle insbesondere „grundstücksbezogene Eingriffe“ in Betracht kommen, sind bei strukturellen Problemen „gebietsbezogene Stadterneuerungsmaßnahmen“ anzuwenden (BMUB 2014a: 15). An dieser Stelle sei auf den im Kapitel 5 erarbeiteten Werkzeugkasten verwiesen, der sowohl formelle als auch informelle Werkzeuge und deren Anwendung sowie deren Eignung beschreibt.



3

FALLSTUDIEN

3.1 Wohnungsleerstand im Vergleich

Im Zuge der Erhebungen des Zensus im Jahre 2011 erfolgte erstmals seit der Wiedervereinigung eine Kompletterfassung des Wohnungsbestandes in Deutschland (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014). Am Stichtag 9. Mai 2011 hatte die Bundesrepublik einen Gesamtwohnungsbestand von 40.545.317 Wohnungen, davon waren zirka 38,7 Millionen Wohnungen bewohnt, etwa 1,8 Millionen standen leer. Damit betrug die Wohnungsleerstandsquote in Deutschland etwa 4,3 Prozent.

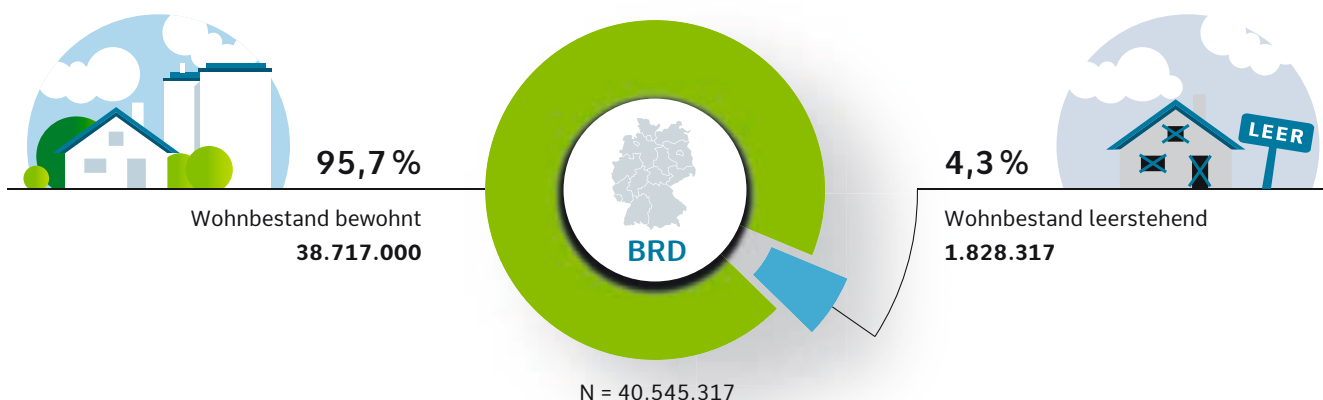
In den alten Bundesländern gab es 31.746.160 Wohnungen (ca. 78 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes), in den neuen Bundesländern einschließlich Berlin wurden 8.799.157 Wohnungen gezählt, das sind zirka 22 Prozent des Gesamtbestandes.

Die leerstehenden Wohnungen 1.828.846 Wohnungen verteilen sich in einem Verhältnis von 2:1 auf die alten und neuen Bundesländer. In den alten Bundesländern standen über 1,2 Millionen Wohnungen leer, in den neuen Bundesländern und Berlin waren 628.416 Wohnungen zum Zeitpunkt der Erhebung unbewohnt.

Die Leerstandsquote betrug in den neuen Bundesländern einschließlich Berlin 7,1 Prozent, in den alten Bundesländern hingegen 3,8 Prozent.

Die Wohnungsleerstandsquoten der 16 Bundesländer unterscheiden sich zum Teil sehr deutlich und reichen von 1,6 Prozent (Hamburg) bis zu zehn Prozent im Freistaat Sachsen.

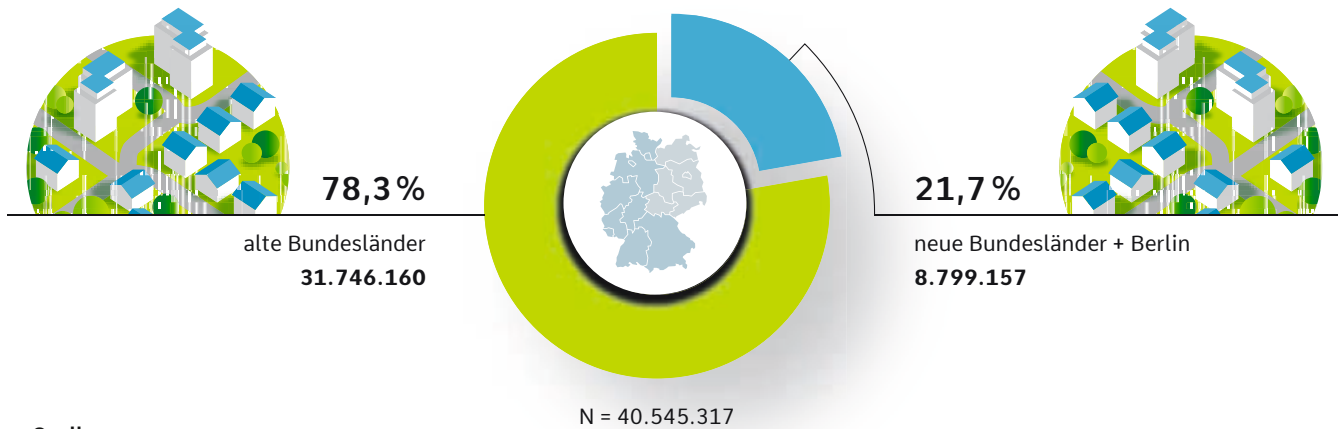
Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand in Deutschland



Quelle

Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

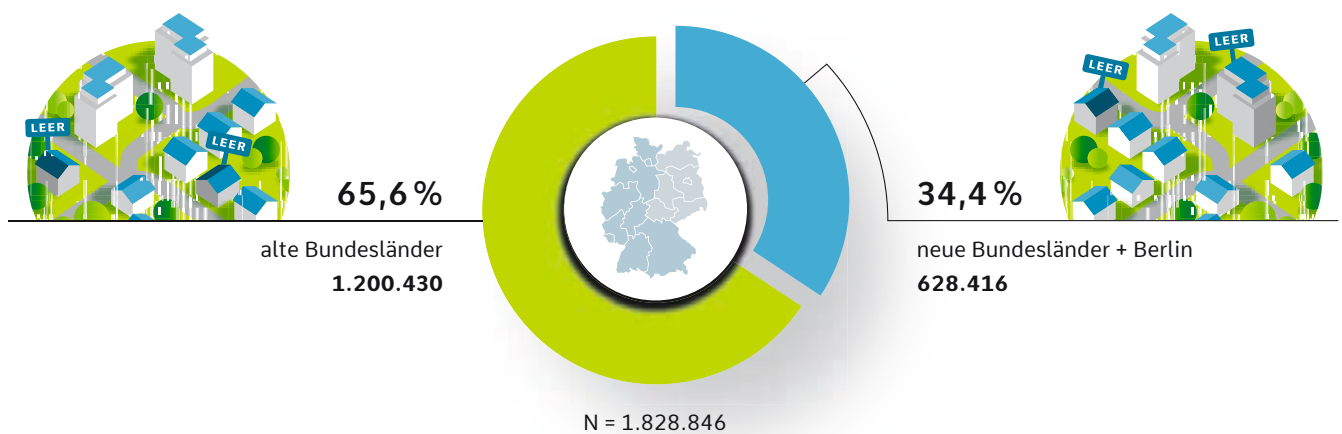
Wohnungsbestand alte und neue Bundesländer + Berlin



Quelle

Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

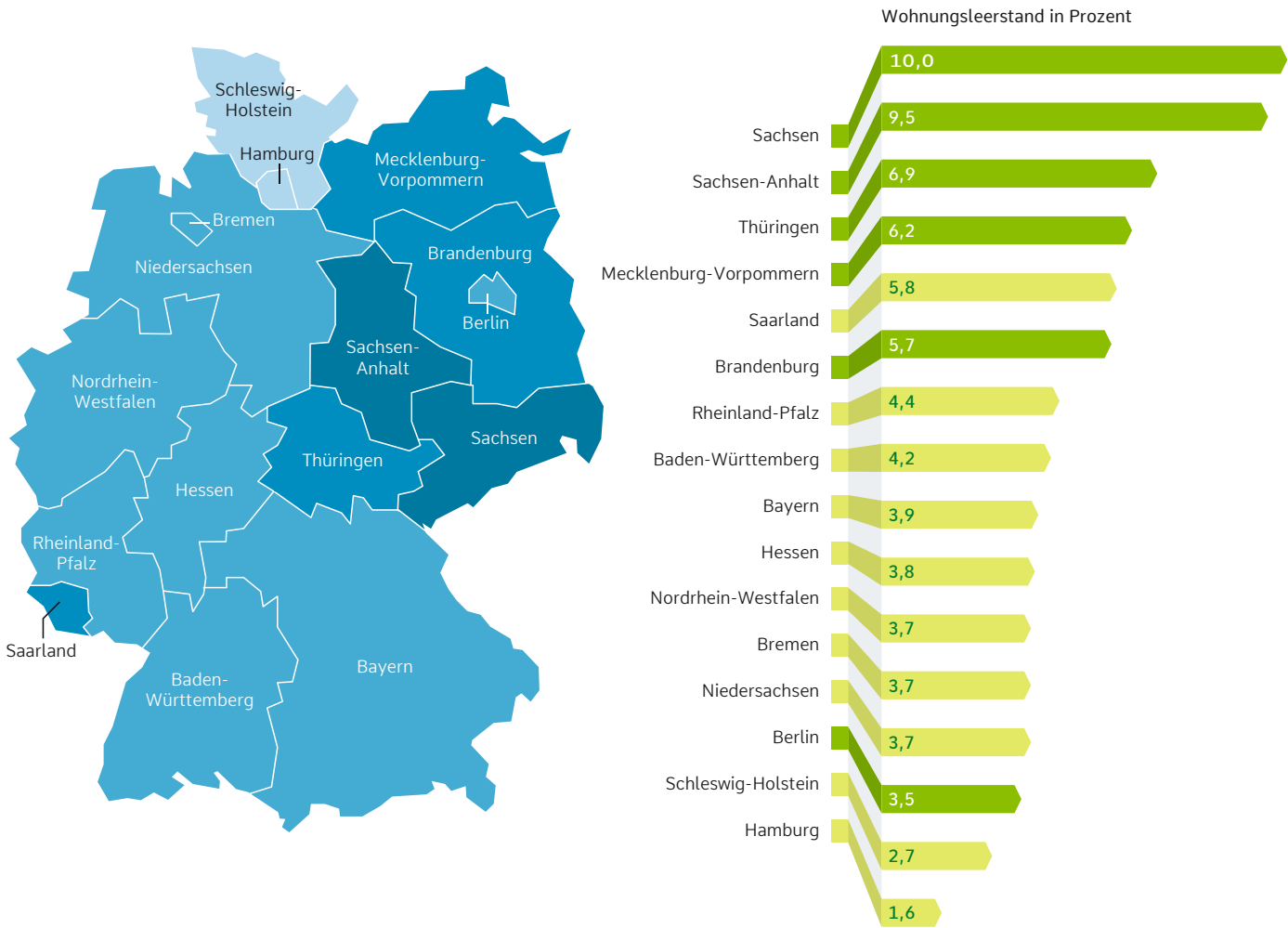
Wohnungsleerstand absolut und relativ alte und neue Bundesländer + Berlin



Quelle

Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Räumliche Verteilung der Wohnungsleerstände



Leerstandsquoten

- Bis 3 Prozent
- Über 3 bis 5 Prozent
- Über 5 bis 7,5 Prozent
- Über 7,5 Prozent

Kartengrundlage: d-maps.com

Quelle

Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

- neue Bundesländer + Berlin
- alte Bundesländer

Wohnungsleerstandsquoten im Vergleich der Bundesländer

Quelle

Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Deutlich sichtbar auf der Deutschlandkarte wird die ehemalige deutsche Teilung, die höchsten Werte des Wohnungsleerstandes befinden sich in Sachsen (10 Prozent) sowie Sachsen-Anhalt (9,5 Prozent). In den alten Bundesländern hat nur das Saarland eine Leerstandsquote von über fünf Prozent.

Für eine Einschätzung der Betroffenheit und der Auswirkungen von Wohnungsleerständen auf die Stadtentwicklung sind letztlich die konkreten Zahlen auf Gemeindeebene von Bedeutung. Hier ist die Datenbank mit den Zensusergebnissen (www.ergebnisse.zensus2011.de/) sehr hilfreich.

Die frei zugängliche digitale Zensus-Datenbank bietet dem Nutzer die Möglichkeit, selbstständig Abfragen statistischer

Daten durchzuführen. Dabei hält der Zensus ein breites Spektrum an Indikatoren zu den Merkmalen „Bevölkerung“, „Erwerbstätigkeit“ und „Wohnsituation“, bereit.

Besonders von Belang für diese Studie sind die Erhebungen aus der GWZ, der Gebäude- und Wohnungszählung. Diese beinhaltet eine Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren, welche sowohl auf Gebäude- als auch auf Wohnungsebene angezeigt werden können. Im Rahmen der GWZ erfolgte zum Stichtag 9. Mai 2011 eine Vollerhebung des Wohnungsbestandes in Deutschland. Insofern bieten die Daten erstmals seit der Volkszählung 1981 in der DDR und der Volkszählung 1987 in der BRD eine Übersicht zum Wohnungsbestand und auch zum Wohnungsleerstand.

Wohnungsebene	Gebäudeebene
Art der Wohnnutzung	Art des Gebäudes
Art des Gebäudes	Baujahr (Jahrzehnte + Mikrozensus)
Ausstattung der Wohnung	Eigentumsform des Gebäudes
Baujahr (Mikrozensus-Klassen)	Gebäudetyp – Bauweise
Eigentumsformen des Gebäudes	Heizungsart
Eigentumsverhältnisse der Wohnung	Zahl der Wohnungen im Gebäude
Fläche der Wohnung	Heizungsart
Zahl der Räume	
Zahl der Wohnungen im Gebäude	

Der Nutzer kann wiederum zwischen verschiedenen Darstellungsvarianten wählen. Neben der Anzeige der gewünschten Daten, beispielsweise als Excel- oder PDF-Datei („Variante: einfach und schnell“) kann der Nutzer über den Modus „dynamisch und individuell“ Datenabfragen und Vergleiche direkt im Browser durchführen. Darüber hinaus können die gewünschten Daten ebenfalls „kartografisch und visuell“ dargestellt werden.

Durch die Möglichkeit verschiedene Indikatoren miteinander zu kombinieren, können Mithilfe der Zensus-Datenbank sehr spezifische statistische Vergleiche, beispielsweise zwischen einzelnen Gemeinden, durchgeführt werden.

Die kleinste räumliche Ebene auf der Daten abgefragt werden können, ist die der Städte und Gemeinden. Gemeinden, die über eine abgeschlossene Statistikstelle verfügen, können auf Antrag Daten bis auf Ebene einzelner Straßenzüge erhalten.

Beispielhaft sollen hier die Leerstandsquoten ausgewählter Städte und Gemeinden aus dem Freistaat Thüringen (Ossig 2015) aufgezeigt werden, wobei bei der Darstellung die Einwohnerzahl von 2.500 Einwohnern als Untergrenze gewählt wurde. Die Auswertung zeigt, dass 23 Kommunen in Thüringen mehr als zehn Prozent Wohnungsleerstand haben, zwei davon weisen sogar eine Leerstandsquote von über 15 Prozent auf.

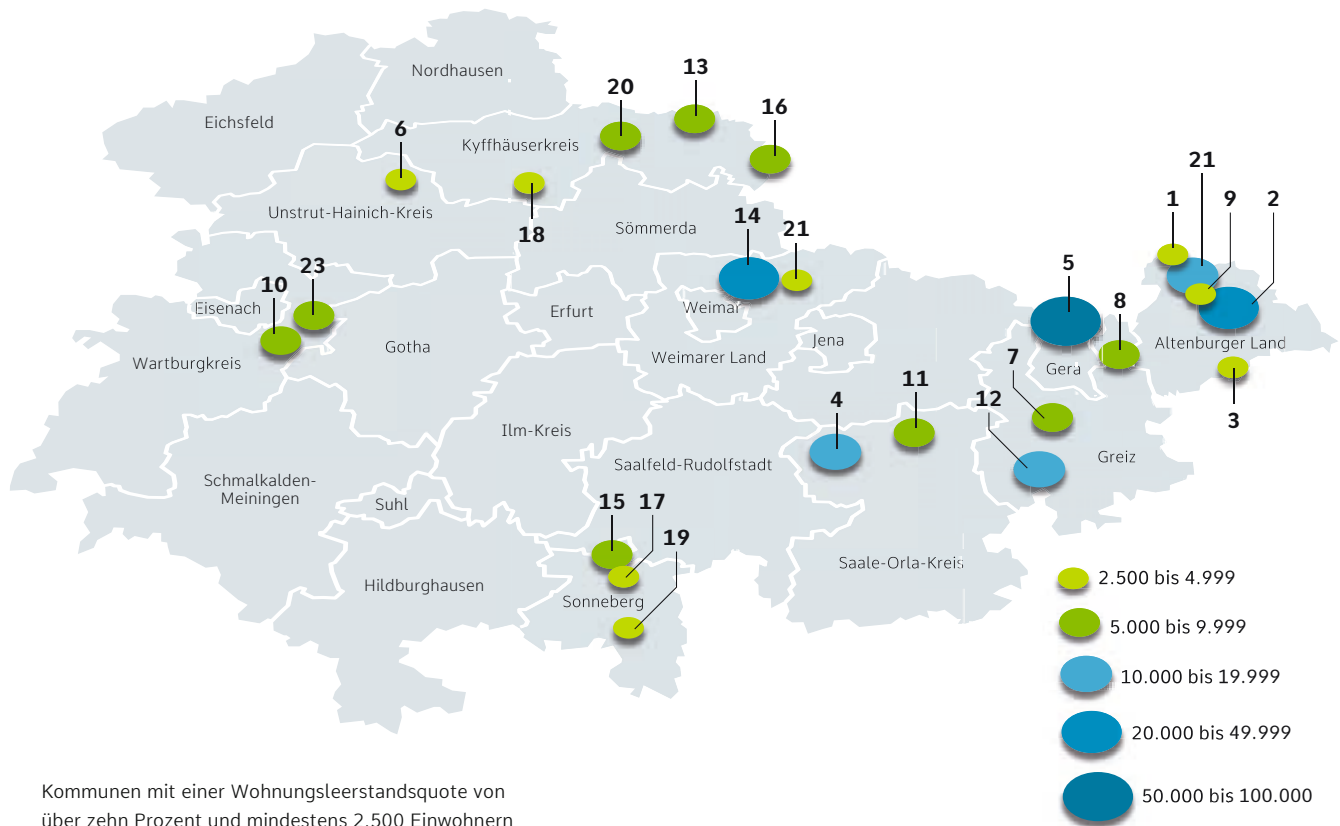
Wohnungsleerstand in Thüringen (1)

	Name der Kommune	Quote Wohnungsleerstand	Einwohnerzahl
1	Lucka, Stadt	18,8 Prozent	4.096
2	Altenburg, Stadt	15,6 Prozent	34.090
3	Gößnitz, Stadt	14,8 Prozent	3.724
4	Pößneck, Stadt	12,7 Prozent	12.445
5	Gera, Stadt	12,3 Prozent	96.067
6	Schlotheim, Stadt	11,8 Prozent	3.909
7	Weida, Stadt	11,7 Prozent	7.522
8	Ronnenburg, Stadt	11,7 Prozent	5.024
9	Rositz	11,6 Prozent	3.004
10	Ruhla, Stadt	11,4 Prozent	5.992
11	Neustadt a.d. Orla	11,2 Prozent	8.383
12	Zeulenroda-Triebes, Stadt	11,1 Prozent	15.421
13	Artern/ Unstrut	11,0 Prozent	5.787
14	Apolda, Stadt	10,8 Prozent	22.079
15	Neuhaus am Rennweg	10,7 Prozent	5.288
16	Roßleben, Stadt	10,6 Prozent	5.489
17	Lauscha, Stadt	10,5 Prozent	3.607
18	Großenehrich, Stadt	10,5 Prozent	2.594
19	Steinach, Stadt	10,5 Prozent	4.194
20	Bad Frankenhausen/ Kyffhäuser, Stadt	10,4 Prozent	8.749
21	Saaleplatte	10,2 Prozent	2.826
22	Meuselwitz, Stadt	10,2 Prozent	10.964
23	Wurtha-Farnroda	10,0 Prozent	6.323

Gemeinden in Thüringen mit mindestens 2.500 Einwohnern und mehr als zehn Prozent Wohnungsleerstand

Quelle
Eigene Darstellung nach Ossig 2015: 104 f.

Wohnungsleerstand in Thüringen (2)



Kommunen mit einer Wohnungsleerstandsquote von über zehn Prozent und mindestens 2.500 Einwohnern

Quelle · Eigene Darstellung nach Ossig 2015: 104.

Die hohen Wohnungsleerstandsquoten von über zehn Prozent befinden sich sowohl in kleineren Orten (Gemeinde Saaleplatte 2.826 Einwohner – 10,2 Prozent Wohnungsleerstand) als auch in der Kreisstadt Altenburg (34.090 Einwohner – 15,6 Prozent) oder gar dem Thüringer Oberzentrum Gera (96.067 Einwohner – 12,3 Prozent). Es wird deutlich, dass trotz einem Durchschnittswert von „nur“ 6,9 Prozent in Thüringen es auf kommunaler Ebene eine große Spreizung der Werte gibt und der Landesdurchschnitt für das Erkennen der Brisanz auf kommunaler Ebene nicht hilfreich ist.

Die räumliche Verteilung der besonders vom Leerstand betroffenen Gemeinden im Freistaat Thüringen zeigt eine gewisse Konzentration im etwas strukturschwächeren Ostteil des Bundeslandes, hier haben die Gemeinden mit höherem Leerstand auch eine tendenziell höhere Einwohnerzahl. Weitere hohe Leerstandsquoten haben vor allem Orte, die nach der Wende tiefgreifende wirtschaftliche Umbrüche, etwa durch die Schließung ehemals strukturprägender Branchen wie dem Bergbau in Artern und Roßleben oder der Uhrenindustrie in Ruhla und Seebach, durchlebt haben.

3.2 Auswahl der Fallstudienkommunen

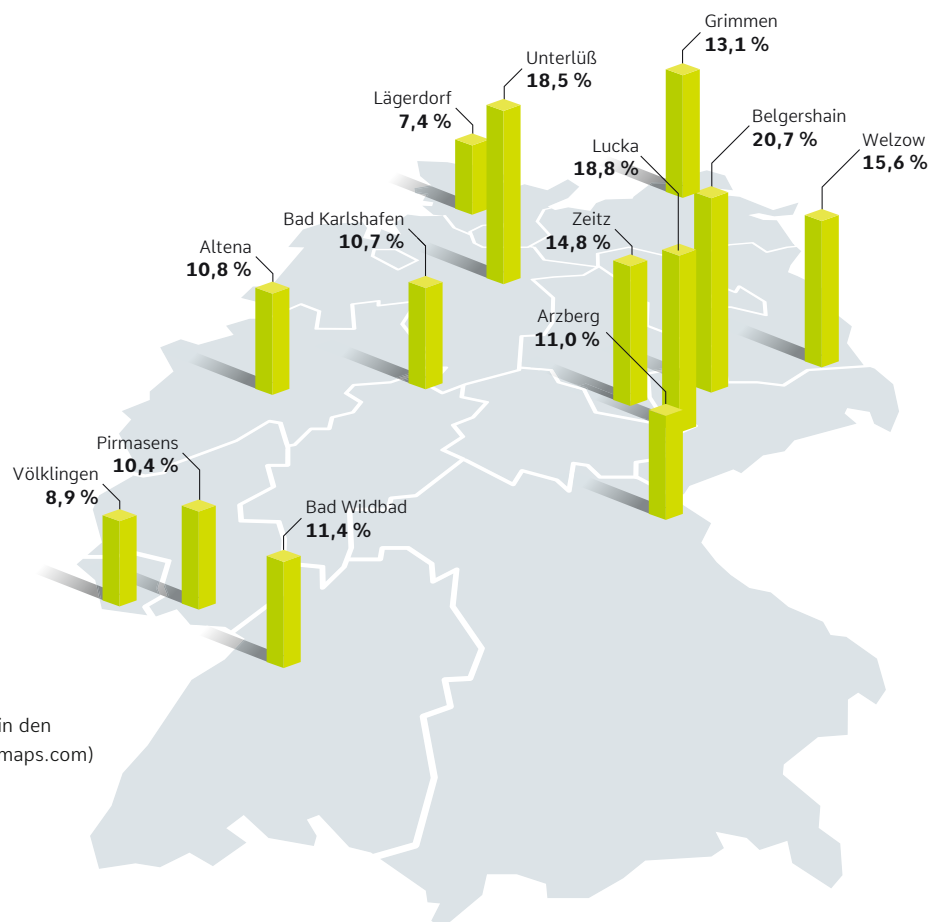
Für die Auswahl von Kommunen für vertiefende Fallstudien konnte auf die Erhebungsergebnisse des Zensus 2011 in Form einer statistisch auswertbaren Datei zurückgegriffen werden. Zunächst wurden die Daten nach Bundesländern sortiert, wobei die drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen nicht in die Betrachtung eingeflossen sind, da für diese keine kleinräumigen Daten verfügbar waren.

Den nach Leerstandsquoten absteigend sortierten Kommunen sind anschließend die beim Zensus 2011 ermittelten Einwohnerzahlen zugeordnet wurden. Für die Auswahl geeigneter

Fallstudienkommunen galt dabei eine Einwohneruntergrenze von mindestens 2.500 Einwohnern. Auf diese Weise konnte für die 13 Flächenländer die Kommune mit der höchsten Wohnungsleerstandsquote je Bundesland ermittelt werden.

Die Auswahl der ersten 13 Fallstudienkommunen erfolgte unabhängig von landläufigen Stadtkategorien (Großstadt, Mittelstadt, Kleinstadt) und berücksichtigte auch nicht die verschiedenen Verwaltungsebenen im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung (Landkreis, Kreisfreie Stadt, Gemeindeverband).

Auswahl der Fallstudienkommunen (1)



Fallstudienkommunen mit den höchsten Leerstandsquoten ab 2.500 Einwohnern in den 13 Flächenländern (Kartengrundlage: d-maps.com)

Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Daher wurden mit dem oben bereits beschriebenen Verfahren die jeweils höchsten Leerstandsquoten für die nachfolgenden Gebietseinheiten ermittelt, wobei hier folgende Typen gewählt wurden:

- Großstadt (mehr als 100.000 Einwohner)
- Mittelstadt (25.000 bis 100.000 Einwohner)
- Kleinstadt (5.000 bis 25.000 Einwohner)
- Landkreis
- Kreisfreie Stadt
- Gemeindeverband

Zuletzt wurde die Gemeinde gesucht, die im bundesweiten Vergleich die höchste Leerstandsquote hatte, dies ist Groß Luckow in Mecklenburg-Vorpommern.

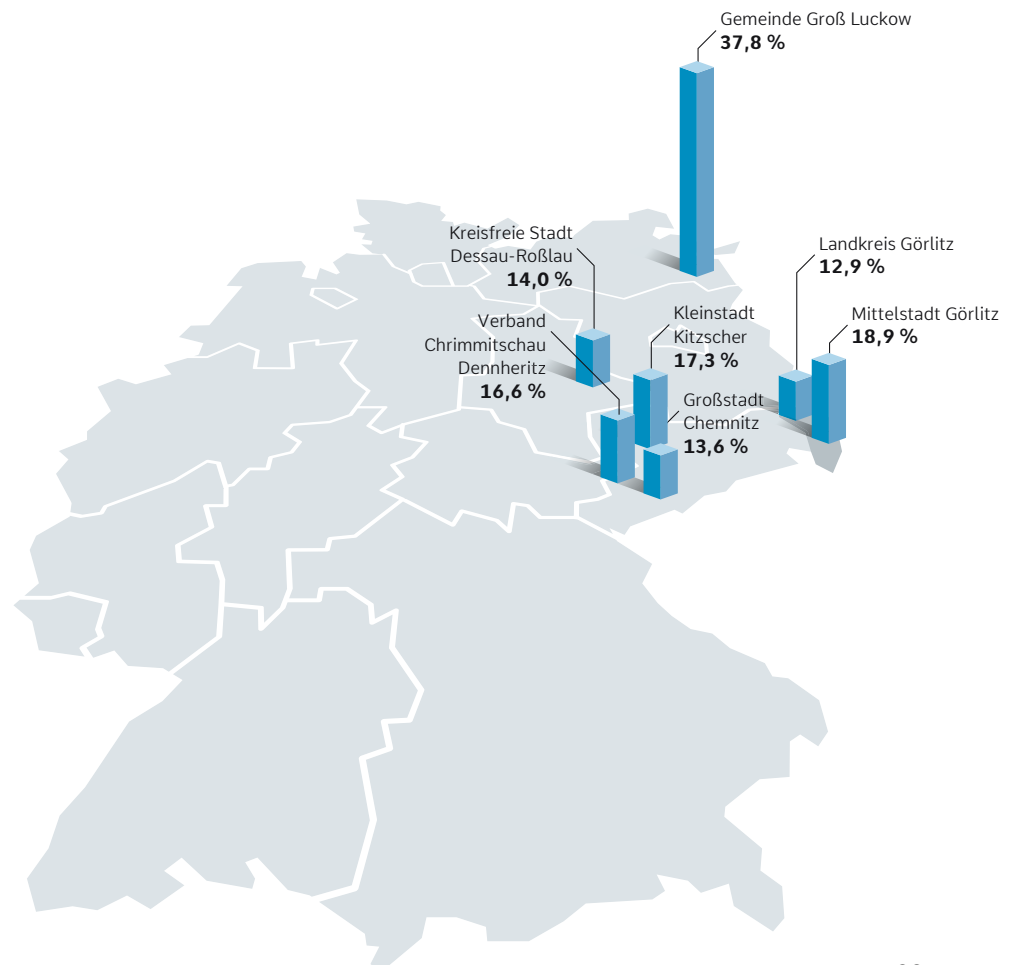
Nicht verwunderlich ist, dass sich von diesen sieben ermittelten Kommunen fünf im Freistaat Sachsen befinden, dem Bundesland mit der höchsten Leerstandsquote.

Auf den folgenden Seiten werden die 20 Fallstudien dargestellt und erläutert. Die Darstellung der Ergebnisse der Fallstudienanalyse erfolgt in alphabetischer Reihenfolge der Kommunen und hat jeweils einen ähnlichen Aufbau:

Wesentliche Kenndaten

Als Einführung werden zunächst ausgewählte Kennzahlen der Kommune aufgeführt und wesentliche, für das Verständnis der Kommune wichtige Angaben zu Lage, historischer

Auswahl der Fallstudienkommunen (2)



Weitere Fallstudienkommunen nach unterschiedlichen Gebietseinheiten (Kartengrundlage: d-maps.com)

Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Entwicklung, wichtige städtebauliche Besonderheiten oder aktuell genutzte Förderprogramme dargestellt.

Die Kennzahlen umfassen folgende Aussagen:

- Zentralität nach den jeweiligen Landesentwicklungsprogrammen
- Zuordnung zu den Städte- und Gemeindetypen im Rahmen der laufenden Raumbbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR – laufende Raumbbeobachtung)
- Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden im Zuge der laufenden Raumbbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (ebd.)
- Anzahl der Wohnungen und der leerstehenden Wohnungen nach den Zensusergebnissen 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014)
- rechnerisch ermittelte Leerstandsquote

Demografische Entwicklung

In zwei vergleichbaren Balkendiagrammen wird der Altersaufbau der Wohnbevölkerung der Jahre 1990 und 2014 verglichen, wobei zum Vergleich die Alterskategorien unter „unter 20 Jahre“, „20 bis 49 Jahre“, „50 bis 65 Jahre“ und „über 65 Jahre“ genutzt werden. Die Daten basieren, wenn nicht anders angegeben, auf den amtlichen Statistiken der jeweiligen Länder. Die Entscheidung, hier keine prozentualen Angaben, sondern die absoluten Zahlen zu verwenden, erfolgte bewusst, da vor dem Hintergrund mehrheitlich abnehmender Einwohnerzahlen absolute Zahlen exakter die realen Entwicklungen beschreiben können. So gab es zum Beispiel einige Kommunen, bei denen der Anteil von Senioren (über 65 Jahre) zwischen 1990 und 2014 in Prozentangaben deutlich zugenommen hatte, obwohl die absolute Zahl der Senioren in diesem Zeitraum gleich blieb oder sogar sank.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Die Angaben zu den Wohnungsbeständen und den Wohnungsleerständen basieren auf den Zensuserhebungen 2011 und sind jeweils in zwei Diagrammen zusammengefasst und werden kurz erläutert. Die Abbildungen gliedern den Bestand und auch den Leerstand in die Baualterskategorien

- Vor 1919 errichtet
- 1919 bis 1948 errichtet
- 1949 bis 1978 errichtet
- 1979 bis 1990 errichtet
- 1991 und später errichtet

Die Alterskategorien greifen die Zensus-Erfassungen auf und ermöglichen durch eine spezielle Auswertung zusätzlich eine Unterscheidung der Baualterskategorien in die Bauformen „Wohnungen/Wohnungsleerstände in Ein- und Zweifamilienhäusern“ und „Wohnungen/Wohnungsleerstände in Mehrfamilienhäusern“.

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

Grundlage für die Beschreibungen sind Expertengespräche in den 20 Kommunen, die Auswertung verfügbarer und teilweise von den Kommunen bereitgestellter stadtplanerischer Konzepte sowie eine eigene Ortsbegehung und -befahrung. Die Fallstudientexte wurden anschließend mit allen Gesprächspartnern unter dem Motto: „Haben wir Sie richtig verstanden?“ rückgekoppelt. Etwa die Hälfte der Gesprächspartner hat Hinweise und Anregungen zur Änderung vorgebracht, die dann eingearbeitet wurden, sofern sie nicht in die inhaltlichen Aussagen eingegriffen haben. Zur Dokumentation der örtlichen Situation wurde eine umfangreiche Bilddatenbank angelegt, die Fotos sind in kleinen Auszügen in die Veröffentlichung eingeflossen.

3.3 Fallstudien

Fallstudienkommune	<i>Seite</i>
Altena	42
Arzberg	48
Bad Karlshafen	54
Bad Wildbad	60
Belgershain	66
Chemnitz	70
Crimmitschau	78
Dessau-Roßlau	84
Landkreis Görlitz	90
Stadt Görlitz	96
Grimmen	104
Groß Luckow	110
Kitzscher	114
Lägerdorf	120
Lucka	126
Pirmasens	132
Unterbüß	138
Völklingen	144
Welzow	150
Zeitz	156

Fallstudienkommune Altena

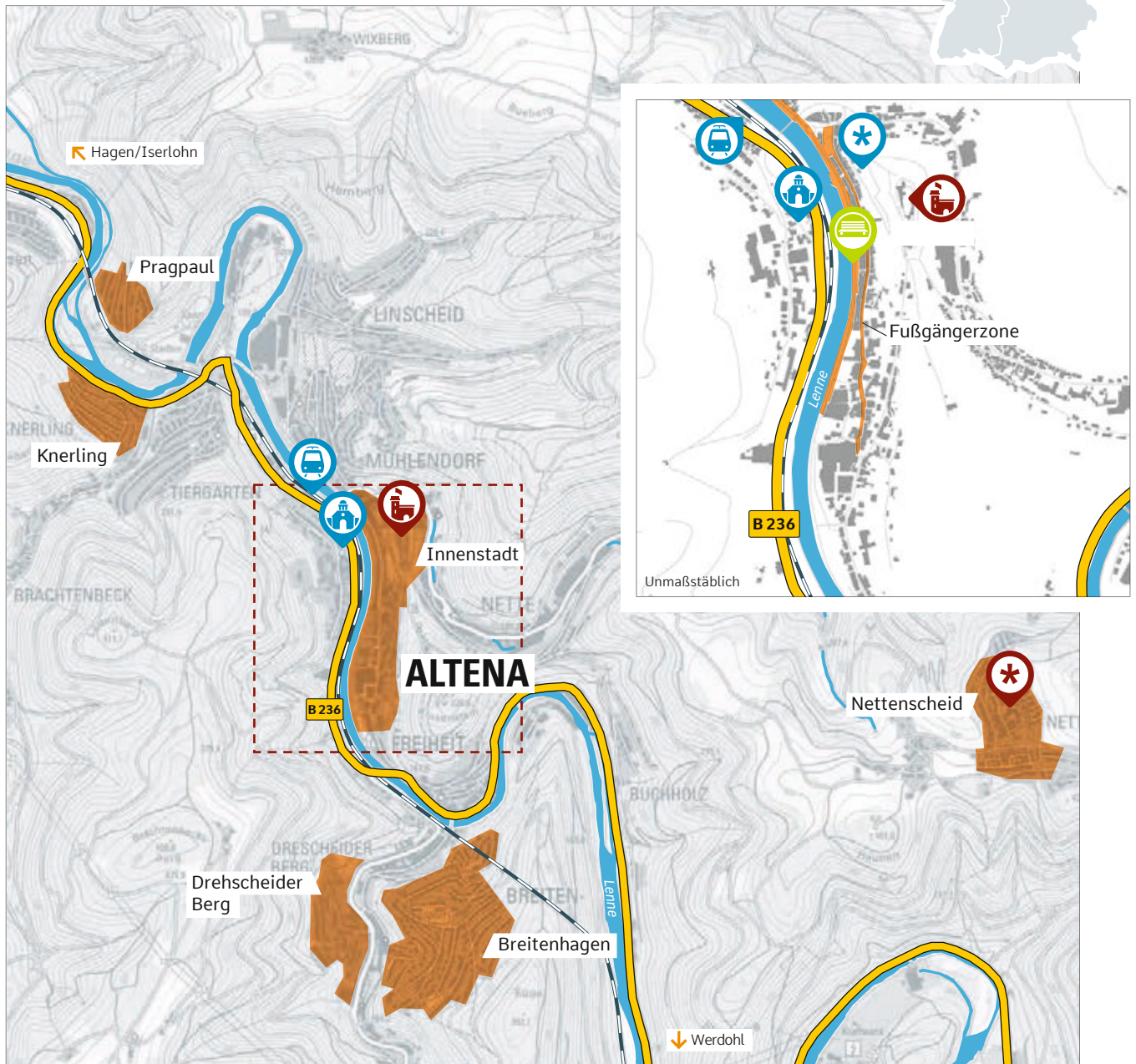


Blick von der Altenaer Burg auf den Ortskern und das Lennetal

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Mittelzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Größere Kleinstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Überdurchschnittlich schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
10.204	1.098	10,8%

Die nordrhein-westfälische Kleinstadt Altena liegt im Märkischen Kreis und wird durch die Bundesstraße 236 sowie durch einen Eisenbahnanschluss an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt verliert schon seit vielen Jahren an Einwohnern. So lebten zur Gebietsreform im Jahre 1969 etwa 32.000 Einwohner im Ort, im Jahre 2015 waren es nur noch rund 17.000. Mit dem Rückgang der Bevölkerung erfolgte ebenso eine Verminderung der

sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von 9.000 auf 4.500. Diese Entwicklung ist vor allem der Rationalisierung von Arbeitsplätzen im Bereich der wirtschaftlich dominierenden Draht- und Nadelindustrie geschuldet. Die historischen Industriearale liegen im Wesentlichen in den Tallagen der Stadt, die Wohnbereiche entweder auch in Tallage in direkter Nachbarschaft zu den Gewerbestandorten oder an den angrenzenden Hanglagen. Während des



Karte Altena



0 500 1.000m



Bahnhof



Rathaus



Burg Altena



Lenne-promenade



Erlebnis-aufzug zur Burg



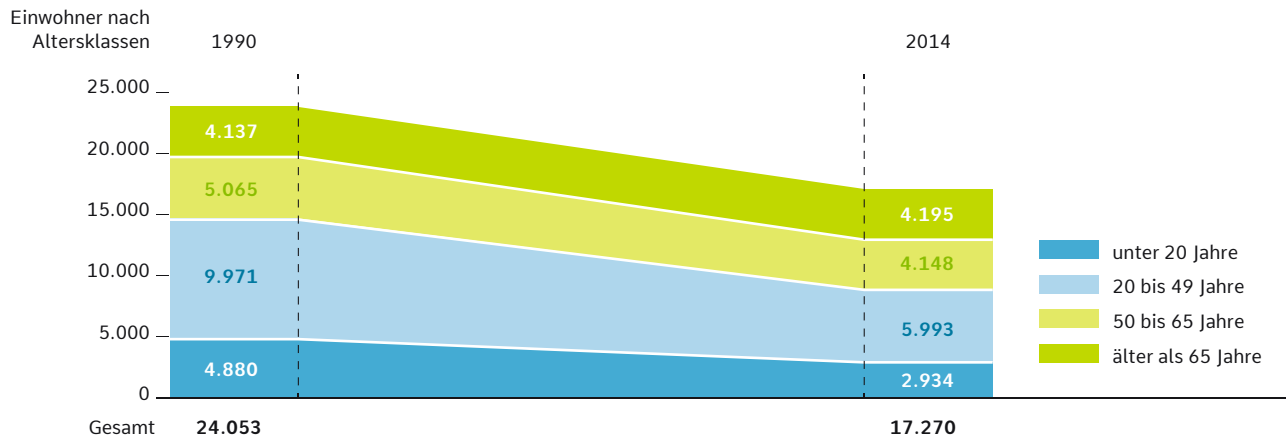
Wohnanlage Nettenscheid



Plan-ausschnitt Innenstadt

Quelle - DTK 25Land NRW (2017) – Datenlizenz Deutschland – Altena – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Altena



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung von Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik 2015.

Zweiten Weltkrieges kam es zu keinerlei Zerstörungen, weshalb die Stadt im Vergleich zu anderen Städten in den alten Bundesländern einen ausgeprägten Altbaubestand hat. In den 1970er-Jahren begann man in der Innenstadt mit der Stadtsanierung, zunächst als Flächensanierung (neues Einkaufszentrum) und später in einer behutsameren Form.

Demografische Entwicklung

Zwischen 1990 und 2014 verlor Altena fast 6.800 Einwohner. Diese Entwicklung veränderte die Zusammensetzung der Bevölkerung nach ihrer Altersstruktur. Hierbei zeigen sich drastische Verluste vor allem im Bereich der unter 20-Jährigen sowie der 20- bis 49-Jährigen. Die Zahl der 50- bis 65-Jährigen schrumpfte geringfügiger, während die Anzahl der über 65-Jährigen in etwa gleich blieb.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Altena verfügt über einen großen Anteil an Wohnungen, die vor 1919 entstanden sind. Zusammengenommen mit den Wohnungen der Baujahre 1919 bis 1948 bilden sie einen überdurchschnittlich großen Altbaubestand von zirka 39 Prozent. Die Nachkriegsbestände, zwischen 1949 bis 1978 erbaut, entsprechen dem Durchschnitt der alten Bundesländer

und haben mit fast 47 Prozent den größten Anteil am Gesamtwohnungsbestand. In den späteren Jahren wurde dann in Altena deutlich weniger gebaut. Fast die Hälfte der Wohnungen ist in Ein- und Zweifamilienhäusern.

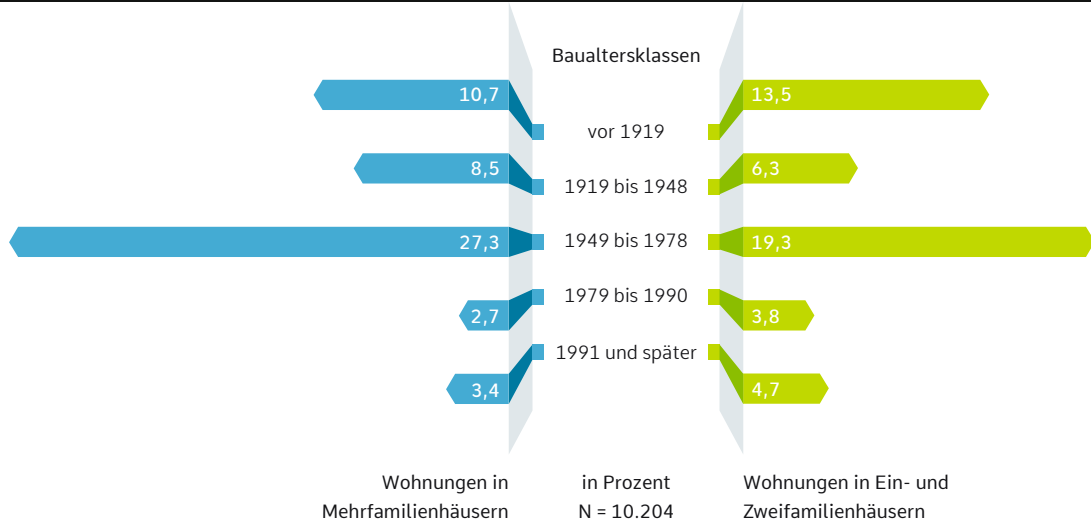
Ein Viertel der Wohnungsleerstände entstand vor 1919, im gesamten vor 1948 errichteten Altbaubestand befinden sich über 42 Prozent aller leerstehenden Wohnungen. Die größte Anzahl an leerstehenden Wohnungen findet man mit über 51 Prozent in der Baualtersklasse 1949 bis 1978. Fast drei Viertel aller leerstehenden Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern.

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

In Altena fällt zunächst der Leerstand in den Beständen der kommunalen Baugesellschaft sowie in den Wohnungsbeständen einzelner privater Hauseigentümer auf. Viel offensichtlicher im Ortsbild sind die Leerstände im Gewerbe- und Einzelhandelsbereich.

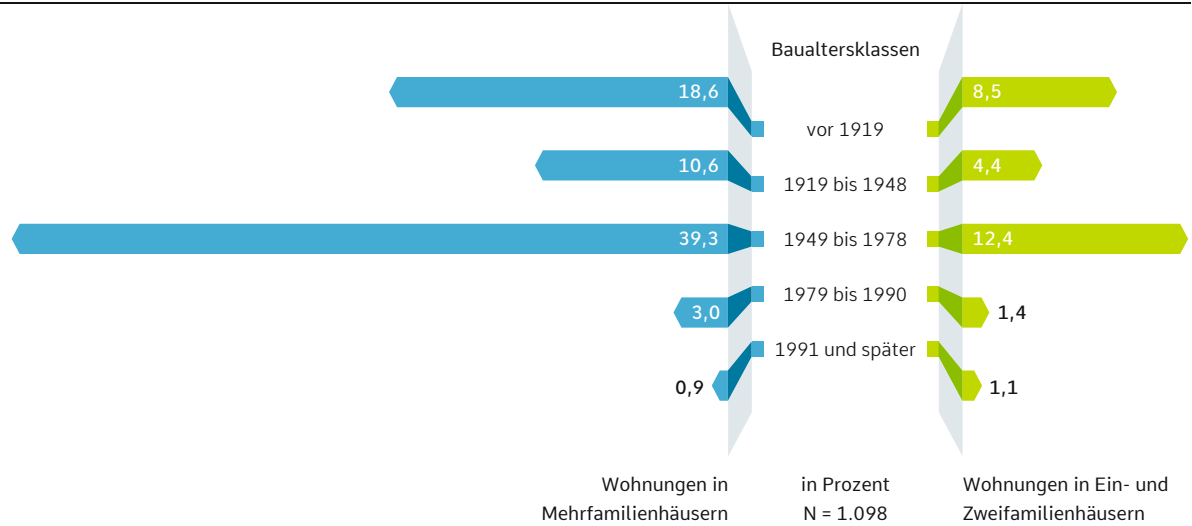
Besonders auffallend ist die Vielzahl an leerstehenden Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien an den stark frequentierten Hauptstraßen außerhalb der historischen Innenstadt.

Wohnungsbestand Altena



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Altena



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehende Wohn- und Einzelhandelsimmobilien in der Innenstadt



Nahezu komplett leerstehende Wohnanlage im Ortsteil Nettenscheid



Neu gestaltete Promenade am Lenne-Ufer



Personenaufzug zwischen Unterstadt und der Altenaer Burg

Der Rückgang der Einwohnerzahlen in der Stadt Altena führte ab Mitte der 1990er-Jahre zu ersten Wohnungsleerständen, die in der Folge rasch anstiegen. Hierbei betraf es zunächst die Bestände der im Jahre 1870 gegründeten Altenaer Bau-gesellschaft. Die Stadt Altena hält 40 Prozent der Anteile an der Gesellschaft, die übrigen 60 Prozent befinden sich im Eigentum von örtlichen Industrieunternehmen. Bis in die 1960-Jahre hinein wurde durch die Gesellschaft eine Vielzahl von Wohnungen errichtet, die eine sehr einseitige Wohnungs-struktur haben (meistens 2 ½ Zimmer, ca. 55-60 m² Wohn-fläche). Dieser Gebäudetypus ist im gesamten Stadtgebiet vorzufinden, vor allem aber in den Siedlungen Breitenhagen, dem Drescheider Berg, dem sogenannten Knerling sowie in Pagpaul. Seit etwa fünf bis acht Jahren ist eine Zunahme an leerstehenden Einfamilienhäusern festzustellen (Experten-interview Altena 2015).

In den 1960er-Jahren sollte in der Ortslage Nettenscheid eine neue Trabantenstadt mit zirka 25.000 Einwohnern entstehen, die jedoch in besagter Größenordnung nie re-alisiert wurde. Heute befindet sich im Ortsteil eine große Wohneigentumsanlage mit 121 Wohneinheiten, von denen 116 Wohnungen im Sommer 2015 leer standen. Die Mobil-funkmasten auf dem Dach scheinen heute die wesentliche Einnahmequelle zu sein.

Die Stadt Altena hat im Jahr 2007 ein integriertes städtebau-liches Entwicklungskonzept (ISEK) beschlossen, das in der Bevölkerung und im politischen Raum sehr gut verankert ist. Der Schlüssel dafür war die Mitwirkung von rund 100 Bürgern aus Altena, die Engagement für ihren Ort zeigten und aktiv an der Entwicklung Altenas teilhaben wollten.

Der Wohnungsleerstand wird innerhalb des Entwicklungskonzepts als Problematik beschrieben, der es durch qualifizierte Maßnahmen zu begegnen gilt. Die Rede ist beispielsweise von der Zusammenlegung von Wohnungen, der Schaffung von nachhaltigen Angebotsstrukturen sowie der Ausdünnung von Siedlungsbereichen durch Abbruchmaßnahmen (Stadt Altena 2007: 48, 100). Die Stadt ist sich bewusst, dass ihre Leerstandsquote von rund zehn Prozent weit über der Quote des Landkreises sowie über dem Landesdurchschnitt liegt (Stadt Altena 2007: 99).

Genauere Zahlen über die Wohnungsleerstände oder gar eine genaue räumliche Verortung sind momentan nicht vorhanden. Leider war auch die Bewerbung auf eine Bundesauszeichnung über ein „Pro-Aktives Leerstandsmanagement“ nicht erfolgreich.

Auf Basis des integrierten Entwicklungskonzepts wurde ein Stadtumbaugebiet als Fördergebiet beschlossen, das die Innenstadt sowie die Ortsteile Drescheider Berg und Breitenhagen umfasst.

Bei der Umsetzung des Konzepts zeigte sich, dass die Altenauer Baugesellschaft zunächst nicht bereit war Wohnungsabriss oder Anpassungen in ihren Wohnungsbeständen vorzunehmen. Durch einen personellen Wechsel in der Geschäftsführung der Baugesellschaft wurde diese Position inzwischen korrigiert.

Die Stadt verfolgt eine zielgerichtete Strategie mit einem klaren Schwerpunkt auf der Aufwertung der Innenstadt. Hier sind als bereits umgesetzte oder geplante Projekte die Neugestaltung des Lenne-Ufers, die Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof sowie der Bau eines Personenaufzuges zur angrenzenden Burg zu nennen. Die Stadt konzentriert sich dabei auf öffentliche Investitionen in diesen zentralen städtischen Bereichen, um die Attraktivität zu steigern und das „Gesicht“ der Stadt zu verändern. In leerstehenden innerstädtischen Ladengeschäften wird mit sogenannten Pop-Up-Stores versucht, neue Nutzungen auszuprobieren und die Aufmerksamkeit auf die Läden als „ungehobene“ Potenziale zu lenken.

Eine direkte Ansprache der Immobilieneigentümer durch die Stadt Altena kann momentan nicht geleistet werden, vorrangig werden Eigentümer von leerstehenden Ladenlokalen in den Innenstadtlagen angesprochen. Die Erfahrungen zeigen, dass

ein Teil der Immobilieneigentümer, die sich sehr stark mit ihren Immobilien beschäftigen, keine Probleme mit Leerständen bzw. Vermietungen haben. Dem anderen Teil der Eigentümer fehlt der Bezug zu ihren Objekten, was oftmals darauf zurückzuführen ist, dass sie nicht selbst vor Ort sind. Sie nehmen lieber einen Leerstand in Kauf, anstatt in ihre Objekte zu investieren oder die eigenen Preisvorstellungen zu reduzieren.

Ein starkes Hindernis ist die kommunale Finanzlage sowie die damit zusammenhängende personelle Ausstattung der Kommune. Seit dem Jahre 2001 ist die Stadt Altena eine Nothauskommune – es ist immer wieder schwierig, kommunale Eigenanteile für Fördermittel aufzubringen. Die Stadt Altena erhält bei ihren Bemühungen Unterstützung durch den Verein zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements. Dieser wird in Personalunion durch den Bürgermeister als Vorsitzender des Vereins geleitet. Das Ziel des Vereins liegt u.a. darin, aktiv gegen die bestehenden städtebaulichen Missstände in Altena vorzugehen und diese zu beheben.

In bauaufsichtlichen Bereichen, etwa bei der Notsicherung von Gebäuden, ist die Stadt als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde zum Eingreifen aufgefordert. Bei vielen Problemimmobilien dreht es sich um „nicht-aktive“ Eigentümer, Eigentumsaufgaben sowie herrenlose Grundstücke. Die Fälle von Eigentumsaufgaben oder Notsicherungen haben in den letzten Jahren erheblich zugenommen und stellen die Stadt vor große Herausforderungen. In der Regel informieren die Eigentümer nicht von ihren Absichten zur Aufgabe einer Immobilie, sondern wickeln diesen Vorgang in Eigenregie ab. Der Gemeinde wird in der Regel die Eigentumsaufgabe erst bekannt, wenn Missstände am Gebäude oder auf dem Grundstück sichtbar werden. Erfährt die Kommune frühzeitig von einer Eigentumsaufgabe, so versucht sie den Eigentümer als sogenannten „Zustandsstörer“ haftbar zu machen. Viele Eigentümer sind allerdings aufgrund ihrer schlechten finanziellen Lage oft nicht zu belangen. Da das Land Nordrhein-Westfalen nur selten von seinem Recht Gebrauch macht, bei herrenlosen Grundstücken ins Eigentum zu treten, sieht sich die Kommune infolge der Eigentumsaufgaben mit hohen finanziellen Folgekosten für Gebäudesicherung oder Gebäudeabriss konfrontiert. Oftmals sind die aufgegebenen Grundstücke mit hohen Lasten im Grundbuch belegt, sodass die Kommune selbst nicht Eigentümer werden kann. So bleiben die Ruinen stehen oder die Grundstücke liegen nach den Gebäudeabrisse brach.

Fallstudienkommune Arzberg



Leerstehende Fabrikantenvilla "Schumann" aus der Blütezeit der Porzellanfabriken am Rande des Stadtkerns

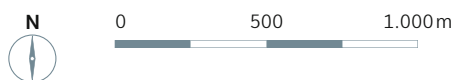
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Unterzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Kleine Kleinstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Überdurchschnittlich schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstandsquote in Prozent nach Zensus 2011
3.092	341	11,0%

Die Stadt Arzberg befindet sich im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge und ist administrativ dem Regierungsbezirk Oberfranken zugeordnet. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur Tschechischen Republik sowie zu den Grenzen der Bundesländer Sachsen und Thüringen. Die Gemeinde Arzberg ist in besonderem Maße durch die in der Region typische Porzellanindustrie geprägt worden. Noch bis in die 1990er-Jahre

hinein war ein Großteil der Beschäftigten in Arzberg in diesem Industriezweig tätig. Durch dessen Rückgang und durch die Aufgabe des Standortes eines Braunkohlekraftwerks im Jahr 2003 verlor die Stadt an Arbeitsplätzen. Dieser wirtschaftsstrukturelle Wandel und der Wegfall von Sonderförderungen für grenznahe Regionen nach der Wiedervereinigung brachte eine starke Abwanderung mit sich, die sich unter anderem



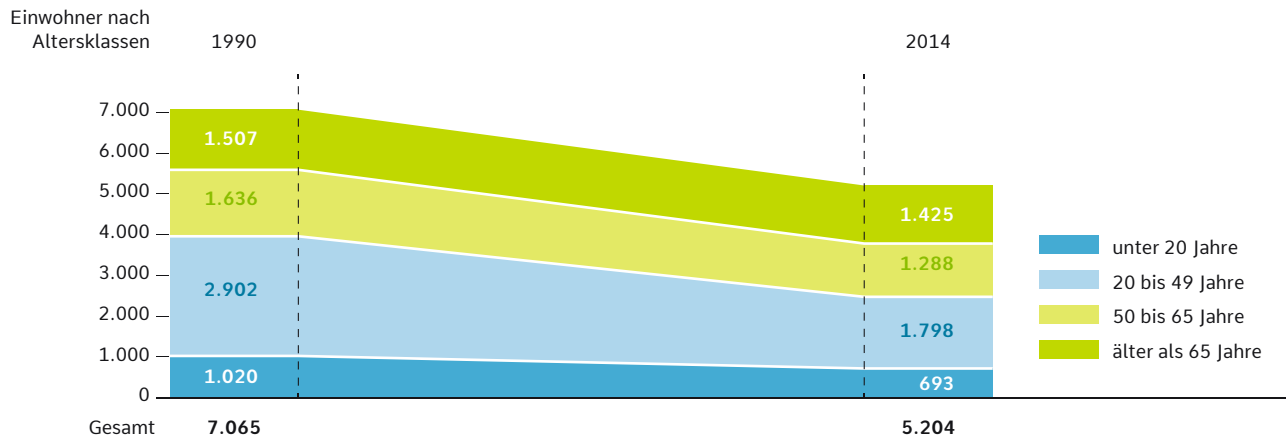
Karte Arzberg



Quelle - DTK 25 Bayerische Vermessungsverwaltung 2017
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

-  Rathaus
-  St. Maria Magdalena
-  Freibad Arzberg
-  Schumann-Villa
-  Terrassengarten

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Arzberg



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Bayerisches Landesamt für Statistik 2015.

auch auf den lokalen Immobilienmarkt in Form leerstehender Wohnungen sowie unausgeglichene kommunalen Haushalten niederschlug. Die Stadt zählt heute zu den Nothaushaltskommunen.

Demografische Entwicklung

Die Einwohnerzahl von Arzberg sank von 1990 bis 2014 um über 1.800 Personen, wobei alle Altersgruppen gleichermaßen betroffen sind. Besonders stark war der Rückgang in den Altersgruppen unter 18 Jahren und bei den 18- bis 49-Jährigen. Auch die Anzahl der Senioren ist leicht gesunken.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Der Wohnungsbestand der Stadt Arzberg ist durch einen für Städte in den alten Bundesländern hohen Bestand an vor 1919 errichteten Wohnungen gekennzeichnet. Mit fast 50 Prozent sind Wohnungen aus der Nachkriegszeit (1949 bis 1978) das größte Wohnungssegment. Fast zwei Drittel aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Über die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen sind in Gebäuden, die vor 1949 erbaut wurden. Hoch ist auch der Anteil an leerstehenden Wohnungen in 1949 bis 1978 errichteten

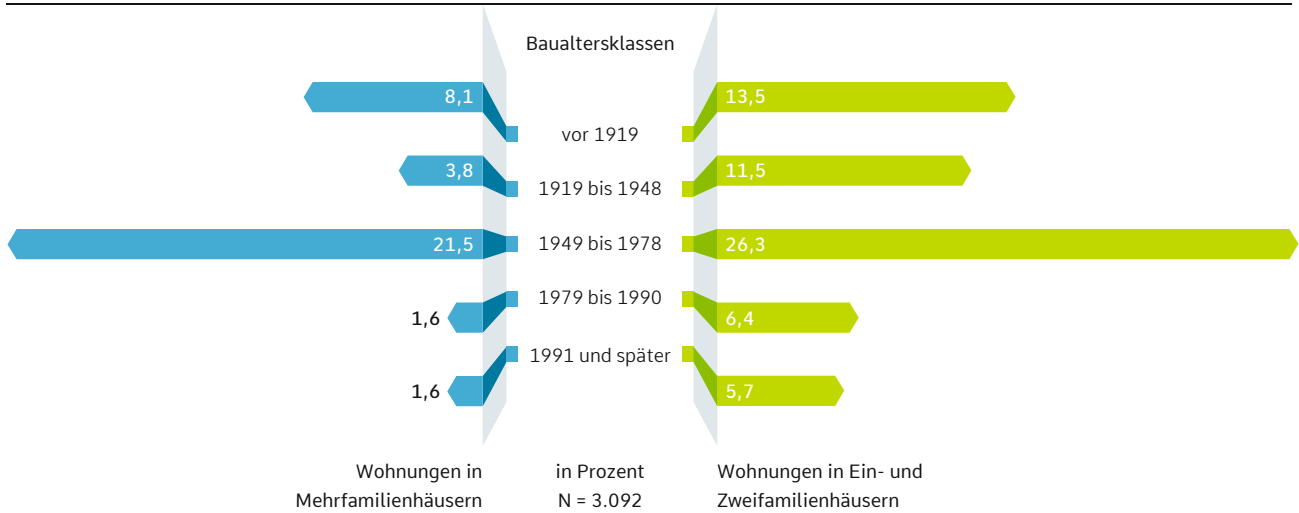
Häusern. Über 40 Prozent aller leerstehenden Wohnungen ist in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

In der Stadt Arzberg sind der Wohnungsleerstand ebenso wie der Gewerbe- bzw. Einzelhandelsleerstand in den Erdgeschoss, hier insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen im Ortskern, nicht zu übersehen. Besonders betroffen vom Ladenleerstand sind die ehemals prosperierenden Einkaufsstraßen Rathausstraße sowie Egerstraße.

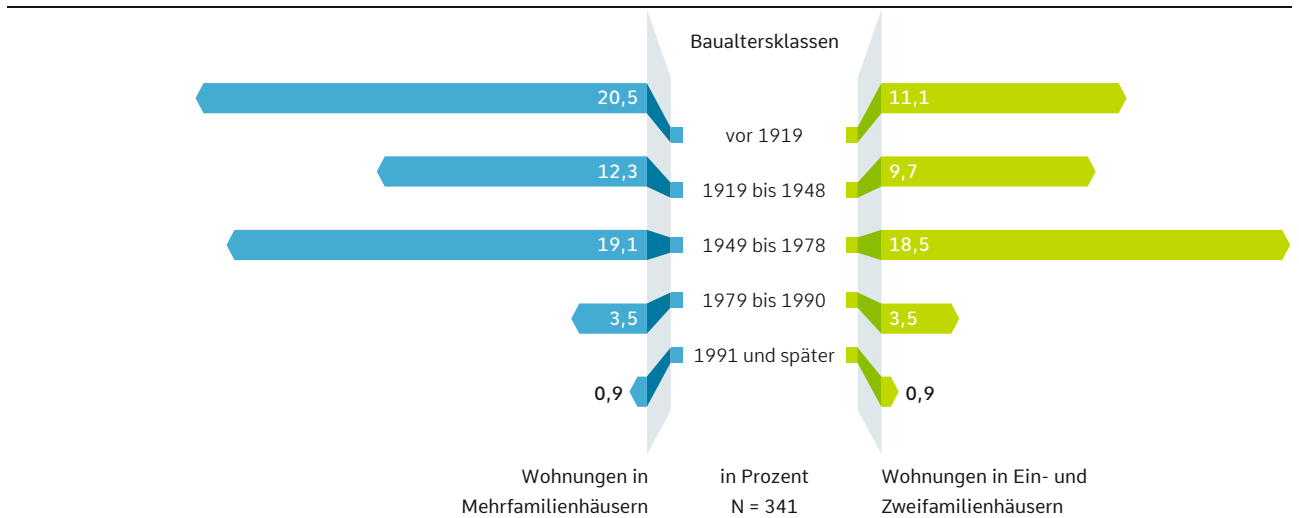
Eine erste Auseinandersetzung mit dem Thema des Wohnungsleerstandes gab es bereits in den 1990er-Jahren. Strategisch hat sich die Stadt im Rahmen der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) im Jahre 2006 mit Fragen des Wohnungsbestandes sowie des Wohnungsleerstandes beschäftigt. Das Konzept schlägt verschiedene Maßnahmen zum Abriss leerstehender Objekte – sowohl im Wohn- als auch Gewerbesektor – als auch die Reaktivierung der hierdurch entstandenen Potenzialflächen vor (Stadt Arzberg 2007).

Wohnungsbestand Arzberg



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Arzberg



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehende Wohn- und
Geschäftsgebäude in der
Rathausstraße im Stadtkern



Hohe Anzahl leerstehender
Wohngebäude in teils
schlechtem Sanierungszustand
in der Egerstraße

Eine aktuelle Übersicht über die Wohnungsleerstände bzw. eine regelmäßige Fortschreibung einer Erhebung ist vor Ort nicht vorhanden. Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 wurden bisher noch nicht thematisiert.

Den städtischen Vertretern sind die aktuelle Problematik des Wohnungsleerstandes sowie die Notwendigkeit seiner Reduzierung durchaus bewusst (Experteninterview Arzberg 2015). Die Stadt hat erkannt, dass sich die Probleme ohne entsprechende Rückbaumaßnahmen nicht nachhaltig beheben lassen werden.

Für den Bürgermeister Arzbergs stellt sich allerdings die Frage, ob es eine alleinige Aufgabe der Kommune sei, den Leerstand zu beseitigen. Aus seiner Sicht gehe es darum, künftig die städtebaulichen Fehler der Vergangenheit zu vermeiden und eine angepasste Entwicklung der Innenstadt zu betreiben.

Der hohe Leerstand stellt die Stadt vor deutliche Herausforderungen. Einschränkungen bei der Beseitigung der Leerstände sind vor allem der schlechten finanziellen Situation von Arzberg geschuldet. Zwar erfährt Arzberg im Rahmen der Städtebauförderung eine angemessene finanzielle Unterstützung, allerdings gibt es Schwierigkeiten bei der Bereitstellung



Terrassengärten
in der Egerstraße

der kommunalen Eigenanteile. Hier ist der Freistaat Bayern unterstützend tätig, indem er der Stadt einen höheren Fördersatz gewährt, sodass die Kommune nur den vom Bund geforderten Mindestanteil von zehn Prozent kommunalem Eigenanteil aufbringen muss.

Im Rahmen der Förderung wurde durch den Abriss einiger innerstädtischer Objekte versucht, den Leerstand zu reduzieren. In diesem Zusammenhang bestehen Überlegungen von Seiten der Kommune, noch aktiver zu werden und in Zukunft leerstehende Objekte zu erwerben und diese selbst zu entwickeln bzw. abzubrechnen.

Als Teil der Innenstadtstrategie hat die Stadt ein Sanierungsgebiet beschlossen, das im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Die Auswahl des Verfahrens (vereinfachtes oder umfassendes Verfahren) folgte der Empfehlungen der zuständigen Planer. Im Rahmen der Stadtsanierung will sich die Stadt auf konkrete Objekte konzentrieren, um damit sichtbare Veränderungen in der Innenstadt Arzbergs anzuschließen. Zur Begleitung des Prozesses hat sich ein „Arbeitskreis Innenstadt“ gegründet, in dem neben jeweils zwei Mitgliedern jeder Stadtratsfraktion auch externe Planer sowie Mitarbeiter der Verwaltung beteiligt sind. Der Arbeitskreis hat die selbst gestellte Aufgabe, die Aktivitäten zur Innenstadt-Revitalisierung sowie zur Reduzierung des Leerstandes zu koordinieren.

Ein wichtiges, bereits realisiertes Projekt in Arzberg war die Umsetzung des sogenannten „Terrassengartens“. Im Rahmen dieses Projekts wurde ein in der Egerstraße befindliches leerstehendes Objekt abgerissen. An dessen Stelle entstand anschließend ein öffentlich nutzbarer Freiraum in Form eines Terrassengartens, der von einer Künstlerin mit sehr viel Herzblut individuell gestaltet wurde. Ob die mit der Neugestaltung intendierten Folgekosten in einem angemessenen Verhältnis zur positiven Wirkung des Gartens stehen, wird die Zukunft zeigen.

Weitere Erfolge im Stadtbau können durch die Sanierungsfortschritte am Kirchberg-Ensemble mit dem Gasthof Bergbräu, die Sanierung des Schwimmbads in Trägerschaft einer bürgerschaftlichen Initiative sowie des Rathauses und dessen Umfeld angeführt werden.

Der Leerstand befindet sich nicht nur im privaten Wohnungsbestand, auch die kommunale Wohnungsgesellschaft ist von Leerständen betroffen. In der Vergangenheit wurden im Zuge der Verkleinerung des Immobilienangebots schon zirka 40 Wohnungen durch die kommunale Wohnungsgesellschaft abgerissen. Momentan verzeichnet die Gesellschaft eine Leerstandsquote von etwa zehn Prozent.

Fallstudienkommune Bad Karlshafen



Barocke Stadtanlage mit historischem Rathaus

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Grundzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Landgemeinde	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Überdurchschnittlich schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstandsquote in Prozent nach Zensus 2011
2.001	214	10,7%

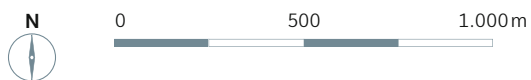
Der Kurort Bad Karlshafen im Dreiländereck von Hessen, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen liegt unmittelbar an der Weser und verfügt über ein hohes touristisches Potenzial. Eine Besonderheit und identitätsstiftende Sehenswürdigkeit stellt die barocke Stadtanlage mit dem Hafen als Zentrum der Stadt dar. Die im 18. Jahrhundert errichtete Anlage diente stadtgeschichtlich als Hafen- und Handelsstandort

und prägt bis heute das einmalige historische Erbe der barocken Planstadt.

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde im teilsräumlich integrierten Handlungskonzept der Gemeinde das Ziel verankert, das barocke Gebäudeensemble langfristig zu sichern



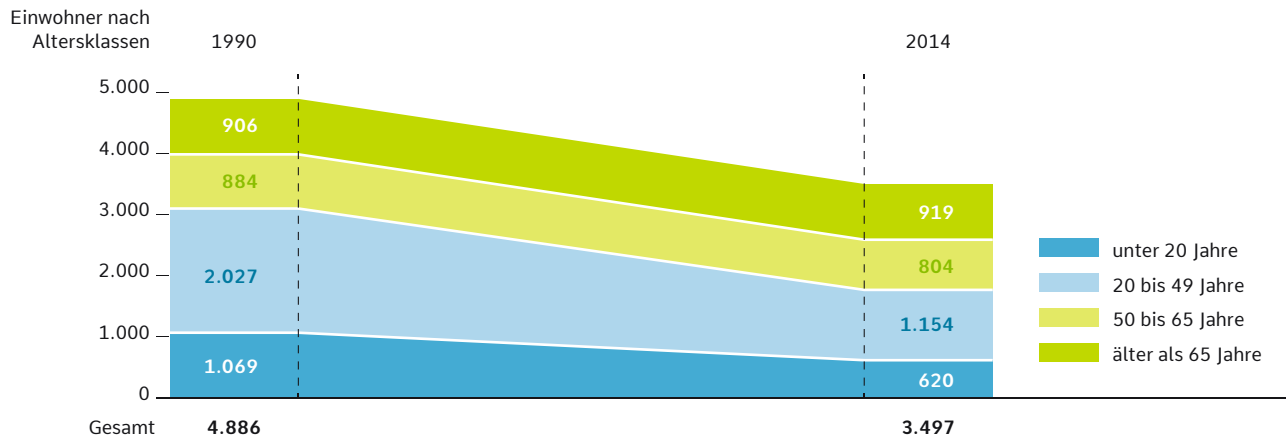
Karte Bad Karlshafen



Quelle - DTK 25 Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

- Bahnhof
- Rathaus
- Wesertherme
- Campingplatz
- Hafenbecken

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Bad Karlshafen



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Hessisches Statistisches Landesamt 2015.

sowie den Stadtkern als nachhaltigen und attraktiven Wohnort zu etablieren (Stadt Bad Karlshafen 2014). Als wesentliches Impulsprojekt für die Revitalisierung des Stadtkerns sowie der gesamten Stadtentwicklung wird die Wiederanbindung des historischen Hafens an die Weser erachtet. Im Rahmen des Projektauftrags „Nationale Projekte des Städtebaus“ erhält die Gemeinde hierfür erhebliche finanzielle Mittel zur Projektfinanzierung und -realisierung. Mit der Öffnung des Hafens zur Weser hin soll der gegenwärtig funktionslose Hafen als zentraler Mittel- und Anlaufpunkt der Stadt fungieren und revitalisierende Wirkung auf den innerstädtischen Teilbereich entfalten.

Demografische Entwicklung

Die Stadt Bad Karlshafen verzeichnete von 1990 bis 2014 einen deutlichen Bevölkerungsrückgang von zirka 1.400 Einwohnern. Besonders stark hat die Anzahl der Einwohner unter 20 Jahren und die Altersgruppe der 20- bis 49-jährigen abgenommen. Die anderen beiden Altersgruppen haben sich nur unwesentlich verändert.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

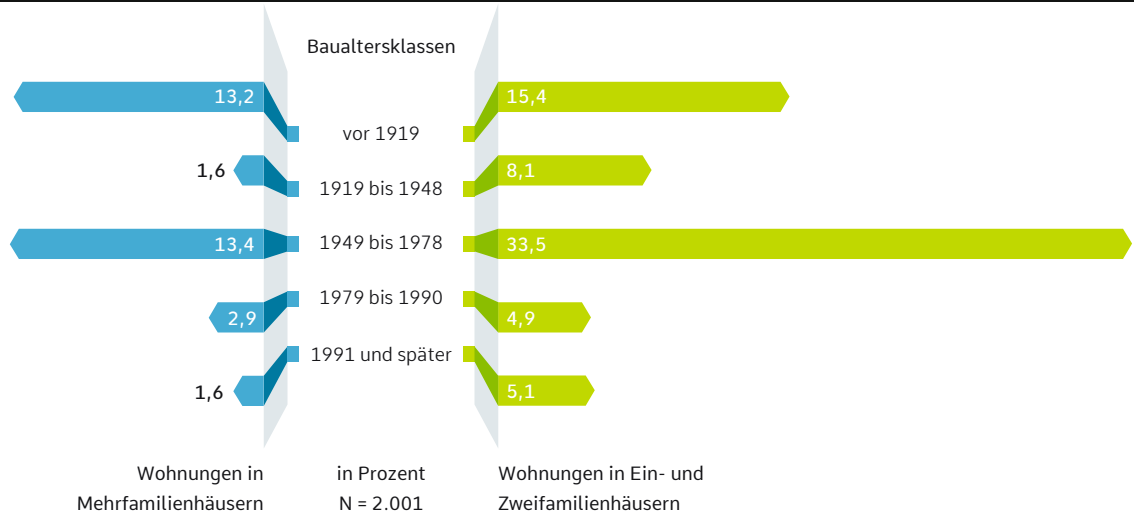
Die größte Anzahl am Wohnungsbestand ist mit etwa 47 Prozent Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1978 zu finden mit einem markant hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Die vor 1919 errichteten Wohnungen machen fast 30 Prozent aller Wohnungen aus; dieser Wert liegt deutlich über dem Durchschnitt der alten Bundesländer (11 Prozent). Seit 1979 wurde in Bad Karlshafen vergleichsweise wenig neu gebaut. Zwei Drittel aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Baualtersklassen vor 1919 sowie 1949 bis 1978 sind am stärksten von leerstehenden Wohnungen betroffen. Speziell der Wohnungsleerstand in den vor 1919 errichteten Häusern liegt deutlich über dem Durchschnitt der alten Bundesländer (ca. 19 Prozent). Etwas mehr als die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern.

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

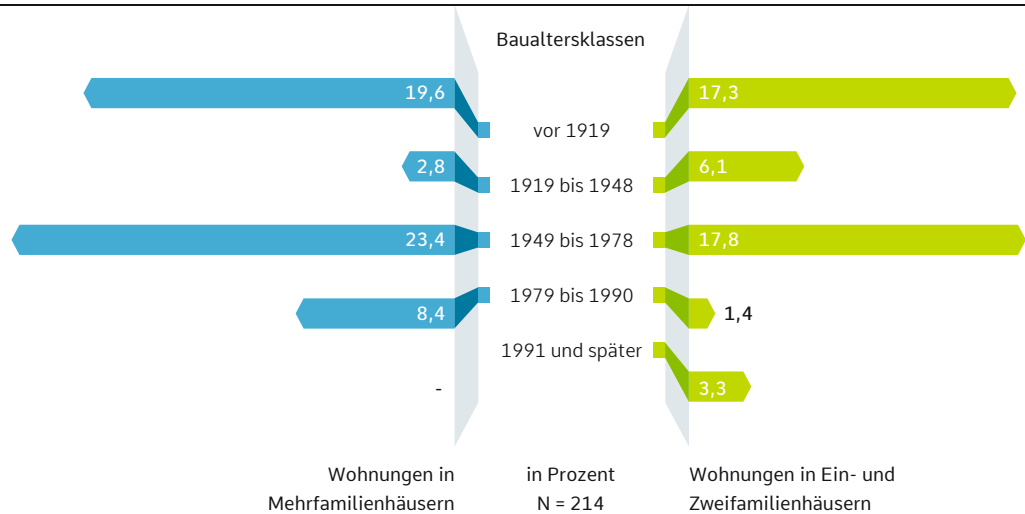
Bei der Ortsbegehung durch den barocken Stadtkern wird der Leerstand sehr schnell deutlich. Vor allem die Nebenstraßen sind massiv von Ladenleerständen betroffen. Aber

Wohnungsbestand Bad Karlshafen



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Bad Karlshafen



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Sanierungsmaßnahmen
an den Mauern der Hafenanlage



Leerstehendes Ladenlokal
im historischen Stadtkern

auch in den Obergeschossen scheinen viele Wohnungen nicht mehr genutzt zu werden. Nach Aussagen der örtlichen Gesprächspartner soll insbesondere im historischen Stadtkern der Leerstand recht hoch sein und teilweise bis zu 40 Prozent betragen (Experteninterview Bad Karlshafen 2015). Für den Kernbestand wurde im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzepts eine Groberfassung durchgeführt, genaue Zahlen und deren Zuordnung zu den Gebäuden sind jedoch nicht vorhanden (Stadt Bad Karlshafen 2014). Das Thema Leerstand war nach Aussage der Gesprächspartner beim

Handlungskonzept eher ein „Beiwerk“. Derzeit konzentriert sich die Verwaltung auf die Umgestaltung des Hafengeländes und die denkmalgerechte Gestaltung des Hafenplatzes sowie weiterer Maßnahmen im öffentlichen Bereich. Die touristische Vermarktung der Barockstadt ist ein wichtiger Schwerpunkt der Stadtmarketingstrategie.

Vor einigen Jahren gab es initiiert über die Werbegemeinschaft Bad Karlshafen einen Versuch, leerstehende Geschäfte und Wohnungen durch eine direkte Ansprache der



Leerstehende Wohnungen im Obergeschoss eines Wohngebäudes

Eigentümer möglicherweise wieder zu aktivieren. Dies brachte jedoch keinen schnellen Erfolg, sodass die Verwaltung hier derzeit keine Handlungsmöglichkeiten sieht. Bei vielen Eigentümern bestehen oftmals unrealistische Preisvorstellungen zum Verkauf oder zur Vermietung, da die Eigentümer oftmals nicht vor Ort wohnen. Generell hätten viele Eigentümer nur eine geringe Investitionsbereitschaft, oftmals ist der bauliche Zustand der Wohnungen in den Obergeschossen sehr schlecht. Das teilträumlich integrierte Handlungskonzept der Stadt, das als Fördergrundlage dient, sieht eine Vielzahl an Maßnahmen vor. Vorgeschlagen werden zum Beispiel Ideenwettbewerbe zur Umnutzung von Altbauten, eine direkte Beratung der Eigentümer zu baulicher Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Aufwertung leerstehender Ladenlokale durch Schaufenstergestaltungen sowie eine Umnutzung des leerstehenden Erdgeschosses im historischen Rathaus als Museum für Hafen- und Stadtgeschichte (Stadt Bad Karlshafen 2014).

Die Gemeinde beteiligt sich seit 2015 am Projekt „Land mit Zukunft“ der Landesstiftung „Miteinander in Hessen“ mit dem Ziel, gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern Ziele zu erarbeiten sowie konkrete Projekte umzusetzen, die zu einer Steigerung der Lebensqualität vor Ort führen sollen. Neben infrastrukturellen Projekten werden hierbei auch Themen wie Gebäude- und Wohnungsleerstände sowie Maßnahmen

zur Imageförderung diskutiert. Das Stadtmarketingkonzept von 2011 umfasst neben der Vermarktung der touristischen Potenziale und der Steigerung des Bekanntheitsgrads auch konkrete Zielsetzungen für den historischen Altstadtbereich, der in einem „Aktionsplan Innenstadt“ definiert wird. Hier wurde vorgeschlagen, einen baulichen und infrastrukturellen Masterplan zu erarbeiten, der u.a. eine Erfassung der wichtigsten instandzusetzenden Gebäude umfassen sollte. Dieser Vorschlag wurde in der Ausarbeitung des teilträumlichen integrierten Handlungskonzepts teilweise umgesetzt (Stadt Bad Karlshafen 2011).

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie die Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Fördermaßnahme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erfolgt mit Hilfe einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Der zielgerichtete Einsatz eines Eigentümermoderators zur weiterführenden Mobilisierung privater Eigentümer als auch der Einsatz von städtebaulichen Instrumentarien, wie beispielsweise von Baugeboten nach §§ 177 und 179 BauGB oder der Durchführung einer Vorkaufssatzung nach § 24 BauGB, wird als problematisch und nicht zielführend eingeschätzt.

Fallstudienkommune Bad Wildbad



Ortskern mit angrenzendem Kurpark

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Mittelzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Kleinstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Keine eindeutige Entwicklungsrichtung	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
5.456	619	11,3%

Bad Wildbad wurde als Staatsbad der württembergischen Könige gegründet und beherbergt bis heute die dazu gehörenden Einrichtungen wie Kurpark, diverse Bäder und entsprechende Kliniken. Ein Großteil der Immobilien befindet sich auch heute noch in Landesbesitz. Im Zweiten Weltkrieg war der Standort eine Lazarettstadt. Durch Gesundheitsreformen gab es gravierende Auswirkungen auf das

Kurwesen; sie brachte das Kurgeschäft in eine wirtschaftlich schwierige Situation. Die Stadt hat es durch eine Vielzahl an Projekten gemeinsam mit dem Land als Hauptbetreiber der Kureinrichtungen geschafft, die Entwicklung „wieder zu drehen“. Nennenswert sind hierbei der Meistertunnel zur Verkehrsentlastung der Innenstadt im Zuge der L 351 und die Verlängerung der Stadtbahnlinie S6 nach dem Karlsruher



Karte Bad Wildbad



0 250 500m

Quelle · DTK 25 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), 06.2017, Az.:2851.2-D/9349



Bahnhof



Rathaus



Ortszentrum



Kurtheater



Promenade Kuranlage



König-Karls-Bad

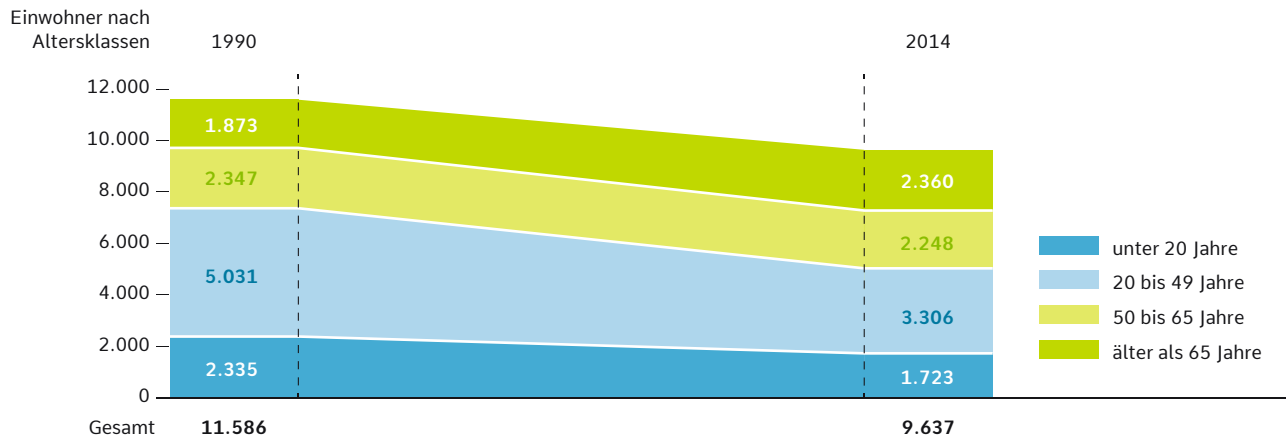


Sommerbergbahn



Ehemalige Feuerwache

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Bad Wildbad



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015.

Modell bis an die Kuranlagen in der Innenstadt. Auch die Neuansiedlung der Sana-Klinik und die Übernahme von Teilen der Kuranlagen in den städtischen Betrieb hatte positive Auswirkungen. Zudem hofft die Stadt durch den Neubau eines Baumwipfelpfades und die Unterstützung von bürgerschaftlichen Projekten (Kurtheater und Alte Trinkhalle) touristisch attraktiver zu werden.

Demografische Entwicklung

In Bad Wildbad reduzierte sich die Einwohnerzahl von 1990 bis 2014 um etwa 2.000 Personen. Am stärksten ist der Rückgang bei den 20- bis 49-Jährigen, gefolgt von Personen unter 20. Die Zahl der Senioren hat um etwa 20 Prozent zugenommen.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Die Stadt Bad Wildbad verfügt über einen höheren Bestand (ca. 17 Prozent) an Wohnungen der Baujahre vor 1919, der größte Teil der Wohnungen entstand zwischen 1949 und 1978. Etwa 55 Prozent aller Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern.

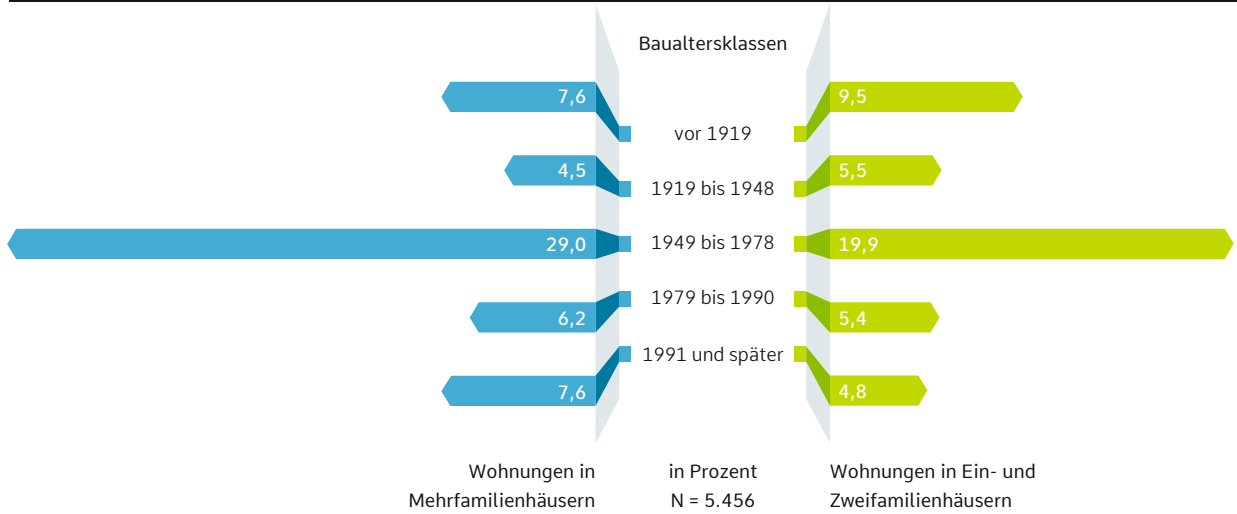
Der Leerstand in den vor 1949 errichteten Wohngebäuden macht ein Drittel des Gesamtleerstandes aus, die meisten

leerstehenden Wohnungen mit fast 55 Prozent sind in Gebäuden, die zwischen 1949 und 1978 entstanden. Zirka ein Drittel der leerstehenden Wohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

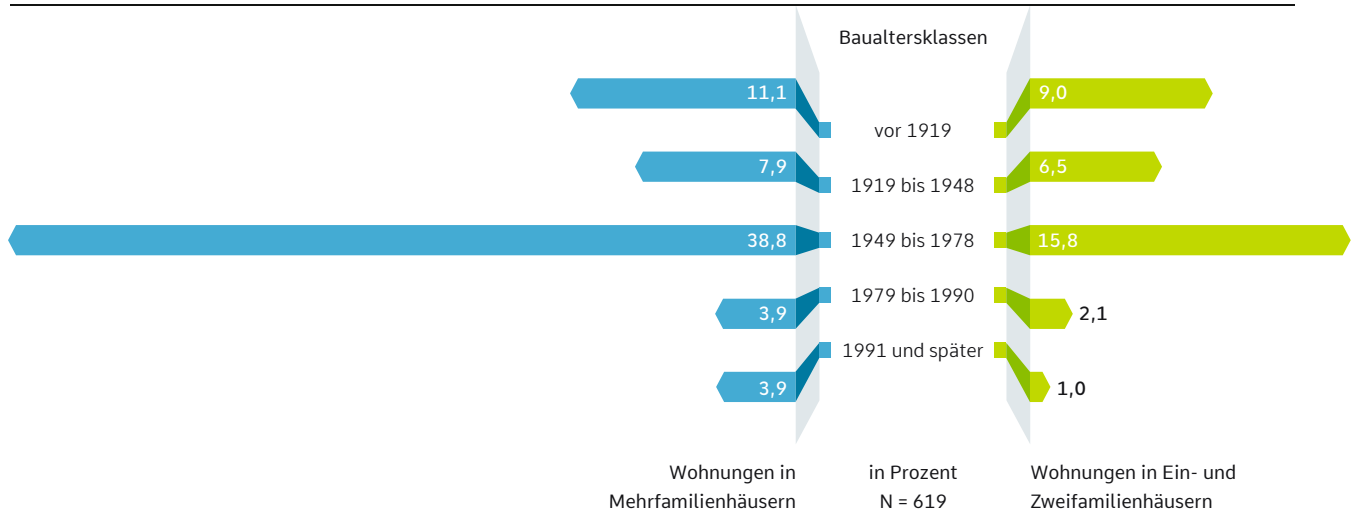
Leerstehende Wohnungen fallen in Bad Wildbad erst auf den zweiten Blick auf. Sie sind meistens in Objekten, die längere Zeit leer stehen und auch nicht verkauft werden. Eher fallen die vielen Ladenleerstände in und um die Fußgängerzone als dem „Sorgenkind“ auf (Experteninterview Bad Wildbad 2015). Deshalb hat die Stadt hier ein Sanierungsgebiet (umfassendes Verfahren) für die historische Innenstadt festgelegt, das über das Landesförderprogramm der Stadtsanierung abgewickelt wird. Im nördlich von Wildbad gelegenen Ortsteil Calmbach gibt es ein weiteres Sanierungsgebiet im einfachen Verfahren. Die Gesprächspartner schätzen ein, dass die Sanierung eines Hauses in den Sanierungsgebieten eher ein Zuschussgeschäft sei und die Fördermittel vorrangig dazu eingesetzt würden, um unrentierliche Kosten „wegzufördern“. Als Beispiel wurde das Alte Feuerwehrhaus benannt. Nach dessen Abbruch durch die Kommune (mit Hilfe von Städtebaufördermitteln) hat ein privater Investor das freie Grundstück erworben, um

Wohnungsbestand Bad Wildbad



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Bad Wildbad



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich der Stadtmitte.

dort neue barrierefreie Wohnungen in innerstädtischer Lage zu errichten.

Während das Handlungskonzept der Stadt keine konkreten Aussagen zum Umgang mit Wohnungsleerständen trifft, wird für die bestehenden Ladenleerstände eine temporäre Schaufenstergestaltung als umzusetzende Maßnahme beschrieben, um das innerstädtische Erscheinungsbild aufzuwerten. Zudem versucht das Stadtmarketing und Citymanagement der Leerstandsentwicklung gegenzusteuern, beispielsweise auch bei der Vermittlung von neuen Nutzern an die jeweiligen Eigentümer. Jedoch funktioniert die in der Vergangenheit typische Einheit von Handelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung durch den Eigentümer/Betreiber des Ladens nicht mehr. Viele Eigentümer wohnen nicht mehr im Objekt

oder im Ort und haben teilweise unrealistische Erwartungen an die Erlöse bei Vermietung oder Verkauf der Objekte. Hier versucht die Stadt, eher im Hintergrund zu agieren und zum Beispiel Unterstützung in Form von Fördermitteln zu geben. Durch die günstigen Mieten im Altbaubereich suchen teilweise Mieter mit geringerem Einkommen aus den umliegenden größeren Städten (Pforzheim, Karlsruhe) Wohnungen in Bad Wildbad.

Die Datenerhebungen des Zensus von 2011 sind vor Ort nicht bekannt. Es gibt keine exakten Erhebungen zu Anzahl und räumlicher Verteilung von Wohnungsleerständen. Bei vielen aktuell leerstehenden Immobilien wird eingeschätzt, dass hier die Anforderung an modernes Wohnen (Barrierefreiheit, energetischer Zustand etc.) mit dem Zustand der Gebäude



Leerstehendes Gebäude in der Fußgängerzone



Stadtbahnlinienverlängerung durch die Innenstadt



Das König-Karls-Bad wird heute als Veranstaltungsort genutzt



Sanierung des königlichen Kurtheaters durch den Förderverein

nicht kompatibel sei. Zudem ist das Wohnen in den Tallagen nicht so attraktiv wie das Wohnen auf „halber Höhe“ mit Blick über die Ortslage. Es findet im Allgemeinen ein reger Grundstücksverkehr statt und der Markt funktioniert angesichts der relativ günstigen Bodenpreise recht gut. Die Stadt ist eher passiv und überlässt dies dem Immobilienmarkt mit den starken örtlichen Banken (Volksbank und Sparkasse). Die Stadt sei vor allem für kleinere Investoren interessant, die den Standort schätzen und die in der Regel eine eigene emotionale Bindung an den Ort haben.

Sehr bemerkenswert ist das bürgerschaftliche Engagement zum Erhalt des historischen Kurtheaters und der historischen Trinkhalle. Diese wurden durch bürgerschaftliche Initiativen (Vereine) übernommen und unter Nutzung von

Städtebaufördermitteln saniert. So ist heute ein kostendeckender Betrieb in Trägerschaft der Vereine möglich, die Nutzungsangebote werden weiter vorgehalten bzw. sogar ausgebaut. Sehr interessant ist auch das alte Kurmittelhaus, dass die Stadt vom Land übernommen hat und im Gegenzug ein festes jährliches Budget des Landes für die landeseigenen Immobilien in Höhe von zwei Millionen Euro verhandelt hat.

Stadtverwaltung und Kommunalpolitik scheinen an einem Strang zu ziehen und bringen dadurch mit einer bemerkenswerten Vielzahl an Projekten den Ort voran.

Fallstudienkommune Belgershain



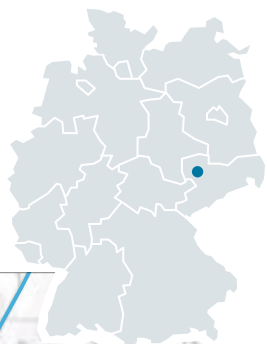
Historisches Schloss von Belgershain

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	-	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Landgemeinde	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstandsquote in Prozent nach Zensus 2011
1.606	333	20,7%

Die Gemeinde Belgershain liegt etwa 18 km südöstlich vom Leipziger Stadtzentrum und besteht aus den Ortsteilen Belgershain, Köhra, Threna und Rohrbach. Durch die räumliche Nähe zur Stadt Leipzig kann die Gemeinde als sogenannte Stadtrandgemeinde mit überwiegender Wohnfunktion bezeichnet werden. Die Wirtschaft wird durch klein- und mittelständische Betriebe geprägt.

Demografische Entwicklung

Die Gemeinde Belgershain konnte seit dem Jahr 1990 einen massiven Zuwachs an Einwohnern verzeichnen. Grund dafür sind mehrere nach der Wende entwickelte größere Neubausiedlungen in den Ortsteilen Belgershain, Threna und Köhra.



Karte Belgershain



0 500 1.000m



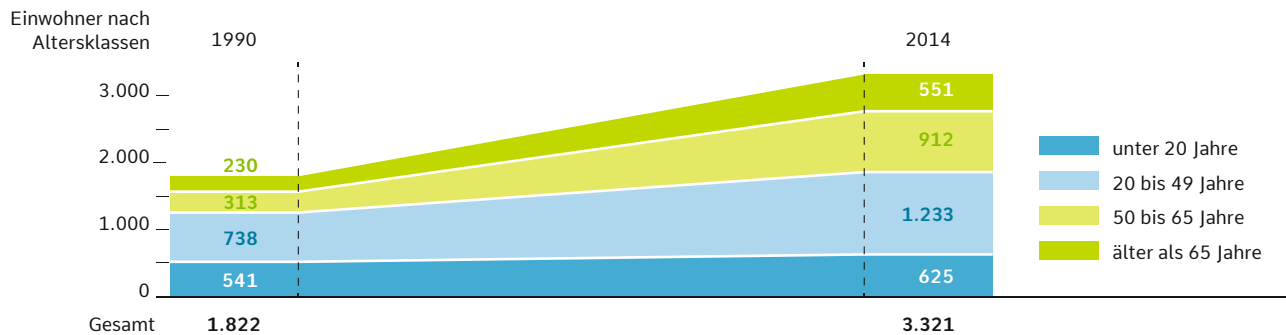
Bahnhof



Schloss Belgershain

Quelle - DTK25 © Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen 2017 – bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Belgershain



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Der Wohnungsbestand in Belgershain ist wegen der regen Bautätigkeit nach 1990 durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnungen in dieser Baualtersklasse geprägt. Ein Viertel aller Wohnungen sind neu errichtete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt zwei Drittel aller Wohneinheiten im Ort befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Über drei Viertel aller leerstehenden Wohnungen in der Gemeinde befinden sich in Gebäuden, die 1991 und später errichtet wurden. Vom Leerstand besonders betroffen sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Etwa vier von fünf leerstehenden Wohnungen befinden sich hier.

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

Der Ort hinterlässt insgesamt einen recht freundlichen Eindruck, die historischen Dorfanlagen sind weitgehend saniert und es gibt nur vereinzelt leerstehende Wohnungen. Die nach der Wende errichteten Neubaugebiete in Randlage sind in der Regel nur über eine Erschließungsstraße an das örtliche Straßennetz angebunden und so kaum mit der gewachsenen Ortsstruktur verbunden. So fallen die recht vielen leerstehenden Wohnungen für den Besucher nicht auf. Auch dem ehrenamtlichen Bürgermeister waren die hohen Leerstandszahlen nicht bewusst und die Daten des Zensus auch nicht bekannt (Experteninterview Belgershain 2015). Nach seiner

Einschätzung gibt es keinerlei Ansatzpunkte, um dem Leerstand aktiv entgegenzutreten. Dies sei in erster Linie eine Aufgabe der Eigentümer und da die Problematik eher die randstädtischen Eigenheimgebiete betreffe, seien negative Ausstrahlungseffekte beherrschbar.

Die Wohnungsleerstände befinden sich im Wesentlichen in Wohnungsbeständen, die nach der Wende von Bauträgern entwickelt und anschließend an Kapitalanleger veräußert wurden, die ihrerseits die damals umfangreichen Steuernachlässe nutzten. Die Wohneigentumsanlagen in den Ortslagen Belgershain, Köhra und Threna werden direkt über die Eigentümer oder über eine Hausverwaltung vermietet, im Internet finden sich auch diverse Verkaufsangebote. Die Gebiete machen einen gepflegten Eindruck, hier sorgt die Hausverwaltung dafür, dass keine Anzeichen von Verwahrlosung trotz der teilweise sichtbaren hohen Leerstände auftreten. Da in vielen der Wohnungen Elektro-Nachtspeicherheizungen installiert sind, würde dies viele Mieter von einer Anmietung wegen der hohen Betriebskosten abschrecken (Experteninterview Belgershain 2015).

Aus örtlicher Sicht wird die bisherige Gemeindeentwicklung positiv eingeschätzt. Der Ort ist attraktiv, er hat eine Bahnstation, ein reges Vereinsleben und ein gutes Angebot an sozialer Infrastruktur mit 200 KiTa-Plätzen, 120 Hort-Plätzen sowie einer Grundschule mit 120 Plätzen. Aufgrund geringer Berührungspunkte zwischen den „Alteingesessenen“ und den Bewohnern der Neubaugebiete ist die Integration der Hinzugezogenen ins Dorfleben ausbaufähig.

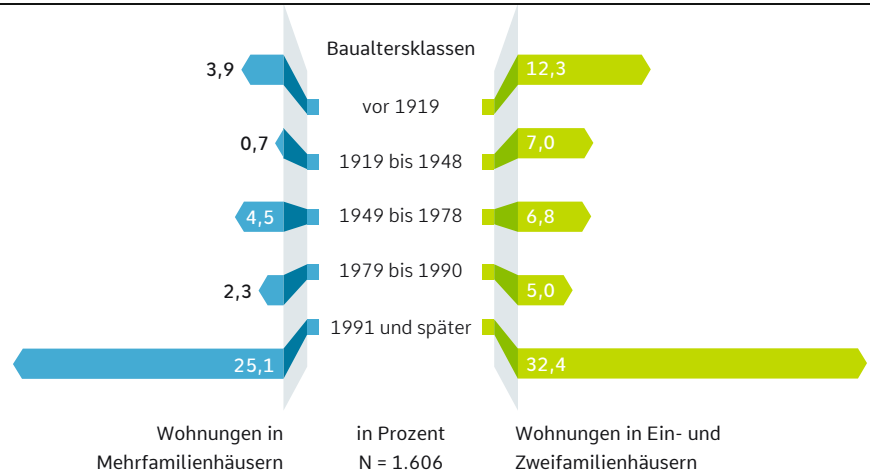


Leerstehende, nach 1990 errichtete Gebäude im Ortsteil Köhra



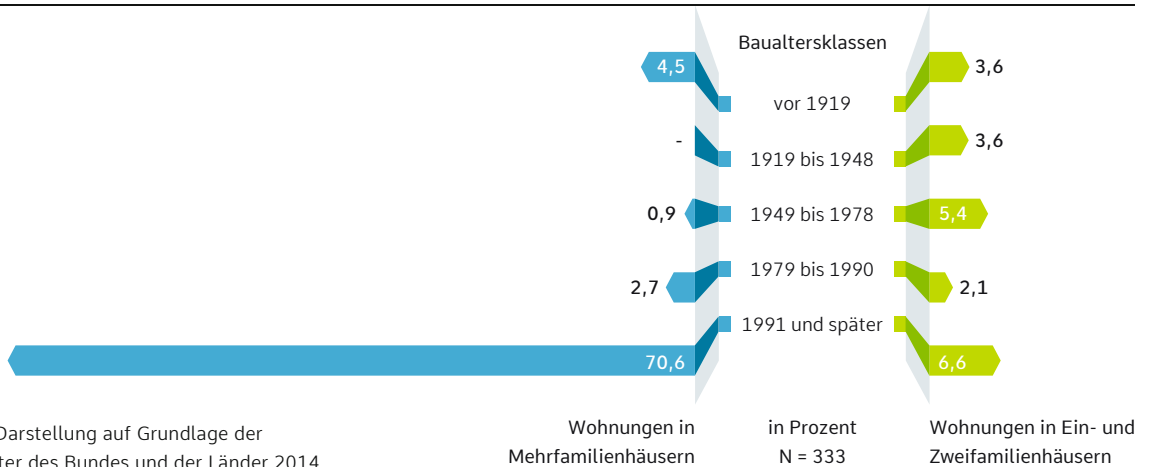
Leerstehendes Einfamilienhaus im Ortsteil Belgershain

Wohnungsbestand Belgershain



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Belgershain



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Fallstudienkommune Chemnitz



Historischer Marktplatz von Chemnitz

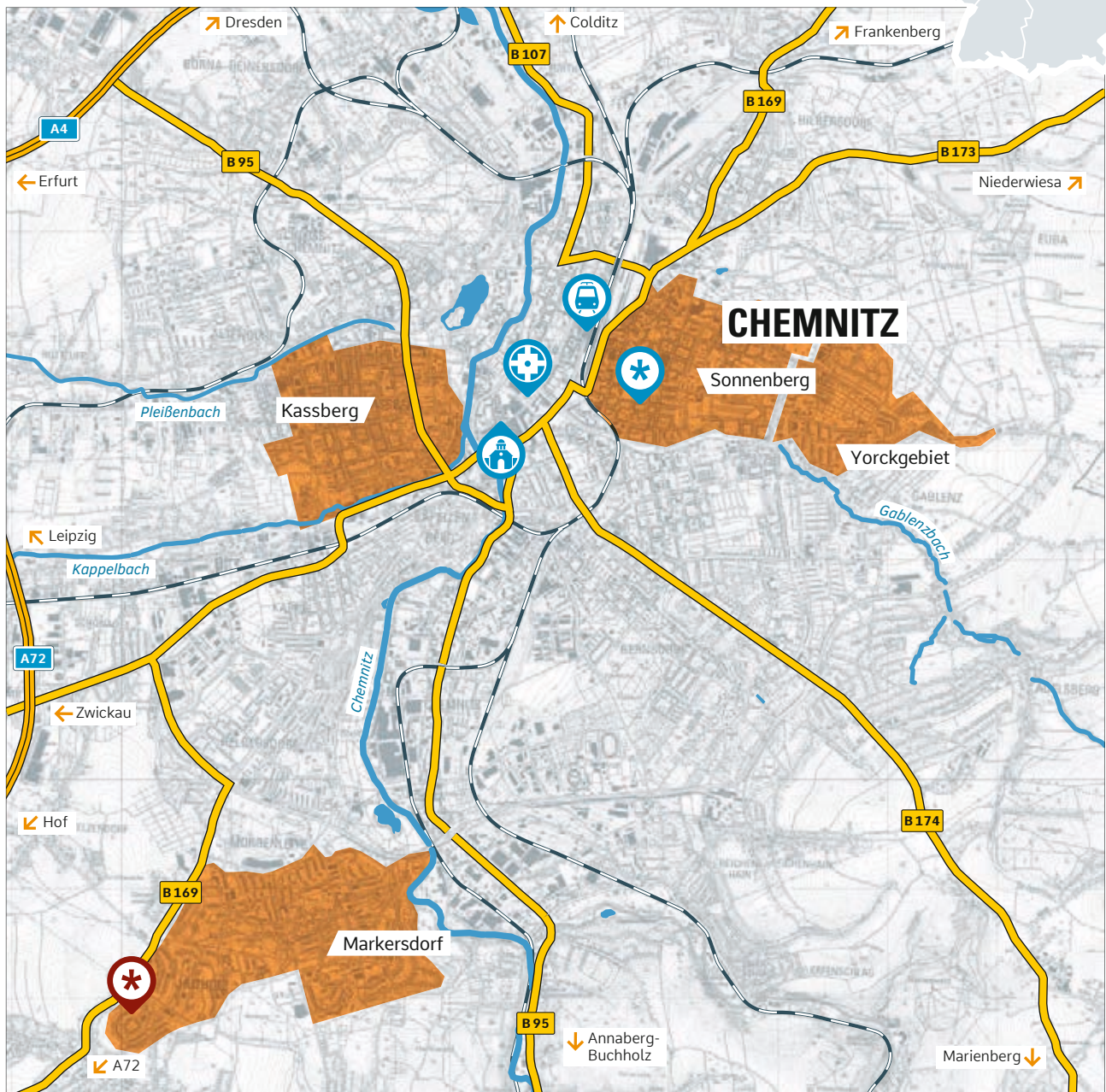
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Oberzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Großstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Wachsend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
154.196	20.988	13,6%

Die kreisfreie Stadt Chemnitz ist die drittgrößte Stadt im Freistaat Sachsen und eines von sechs Oberzentren mit über-regionaler Funktion für das angrenzende Umland. Städte-baulich wurde die Stadt durch Einflüsse aus verschiedensten Bauepochen der Gründerzeit, der klassischen Moderne und dem DDR-Neubau geprägt. Das Oberzentrum Chemnitz hat seit 1990 einen drastischen wirtschaftlichen Strukturwandel

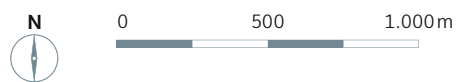
im Zeitraffertempo durchlaufen, inzwischen hat sich die Stadt als Universitäts- und Innovationsstandort stabilisiert.

Demografische Entwicklung






Chemnitz verlor von 1990 bis 2014 knapp 72.000 Einwohner. Die Anzahl der unter 20-Jährigen hat sich in diesem Zeitraum



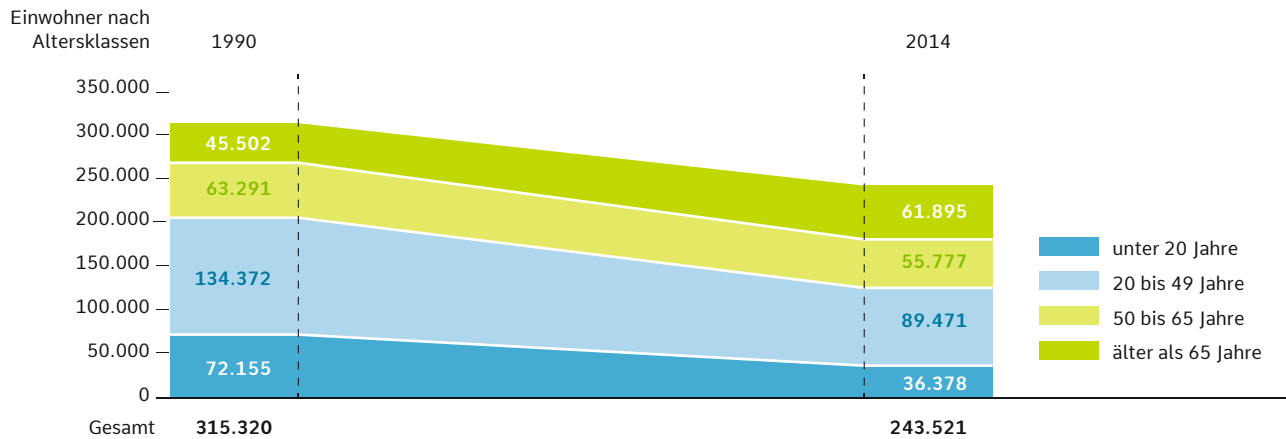
Karte Chemnitz



Quelle · DTK25 © Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen 2017 – bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

-  Bahnhof
-  Ortszentrum
-  Rathaus
-  Fenstergestaltung
-  Umbau Plattenbauten und Neubau auf Rückbauflächen

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Chemnitz



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015.

nahezu halbiert, stark abgenommen hat auch die Anzahl der Personen im Alter zwischen 20 bis 49 Jahren. Hingegen stieg die Anzahl der Senioren um fast 30 Prozent.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Der Wohnungsbestand der Stadt Chemnitz entspricht bis auf wenige Ausnahme dem durchschnittlichen Bestand der neuen Bundesländer. Etwa ein Viertel des Gesamtbestandes wurde vor 1919 errichtet, über 41 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes entstand zu DDR-Zeiten. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt geringe 14 Prozent.

Auch der Wohnungsleerstand entspricht im Wesentlichen dem Durchschnitt der neuen Bundesländer. Etwa die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen in Chemnitz sind vor 1940 errichtet worden, etwa 43 Prozent der Leerstandswohnungen sind in DDR-Bauten. Vom Leerstand sind eigentlich nur Mehrfamilienhäuser betroffen.

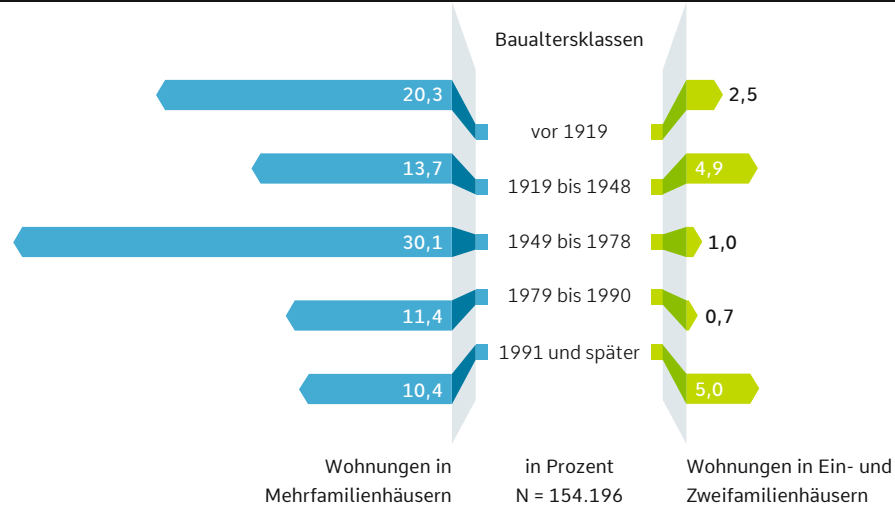
Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

Das Thema Wohnungsleerstand wurde erstmals 1998 im Rahmen einer kommunalen Konzeption zum Wohnen the-

matisiert. Die Initiative ging dabei eher von der Wohnungswirtschaft aus; so hat der damalige Geschäftsführer des kommunalen Unternehmens als Mitglied der sogenannten Lehmann-Grube Kommission (Pfeiffer, Simons und Porsch 2000) mitgearbeitet und auf Bundesebene die zunehmenden Leerstände thematisiert. Die am Markt agierenden großen Wohnungsunternehmen (ein kommunales Unternehmen und sechs Wohnungsgenossenschaften) hatten im Jahr 2000 teilweise bis zu 25 Prozent Wohnungsleerstand und waren in ihrer Existenz gefährdet (Experteninterview Chemnitz 2015).

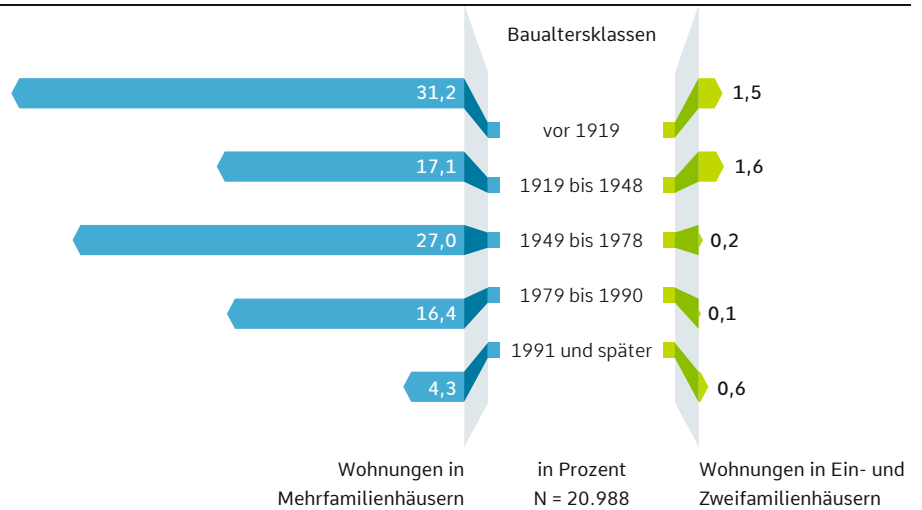
In der Stadt wurden zunächst über ein Landesprogramm vom Freistaat Sachsen und später über die Förderung im Programm Stadtumbau Ost etwa 20.000 Wohnungen abgerissen. Drei Viertel der abgerissenen Wohnungen befanden sich in Block- oder Plattenbauten, ein Viertel der Abrisswohnungen waren im Altbaubestand. Besonders über den Abbruch der Altbauten gab es teilweise in der Öffentlichkeit eine sehr heiß geführte Diskussion. Bei der Frage Abbruch oder Erhalt kann nach Einschätzung der Stadt nicht allein das Gebäudealter entscheidend sein. Grundsätzlich muss geklärt werden, ob es der Immobilienstandort hergibt, die Wohnungen nachhaltig zu vermieten und sich damit eine Erhaltung lohnt. Wenn nicht, darf es auch keine Denkverbote zum Abbruch geben (Experteninterview Chemnitz 2015).

Wohnungsbestand Chemnitz



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Chemnitz



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstandsobjekt an einer stark befahrenen Hauptstraße



Fenstergestaltung leer stehender Gebäude

Ferner ist es wichtig, die Möglichkeiten der unterschiedlichen Eigentümer immer mit zu beachten. Durch die getätigten Abrisse und einige Verkäufe von Wohnungsbeständen hat sich die Eigentümerstruktur grundsätzlich verändert. Befanden sich zum Beginn des Stadtumbauprozesses im Jahr 2000 etwa 60 Prozent aller Wohnungen im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft, so sind es heute gerade noch 38 Prozent. Damit kommt den Einzeleigentümern künftig eine größere Rolle zu.

In Chemnitz können derzeit grob vier unterschiedliche Leerstandskategorien beschrieben werden:

1. Diffuser Leerstand in sanierten Objekten und in nachgefragten Wohngebieten, betroffen sind meistens Dachgeschoss- und Erdgeschoßwohnungen. Dieser diffuse Leerstand ist städtebaulich ohne Bedeutung, da das Gebäude dieser Kategorie baulich saniert und damit gesichert ist.
2. Meistens komplett leerstehende Objekte an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen, die baulich zum Teil in einem sehr schlechten Zustand sind und die ohne größere Investitionen nicht vermietbar sind. Die Mehrzahl der Objekte liegt nicht in einem Städtebaufördergebiet, das Problem ist ungelöst und es gibt im Moment auch keine konzeptionellen Überlegungen zur Lösung.
3. Leerstandsobjekte in Gründerzeitgebieten oft in direkter Nachbarschaft zu komplett sanierten Objekten, was

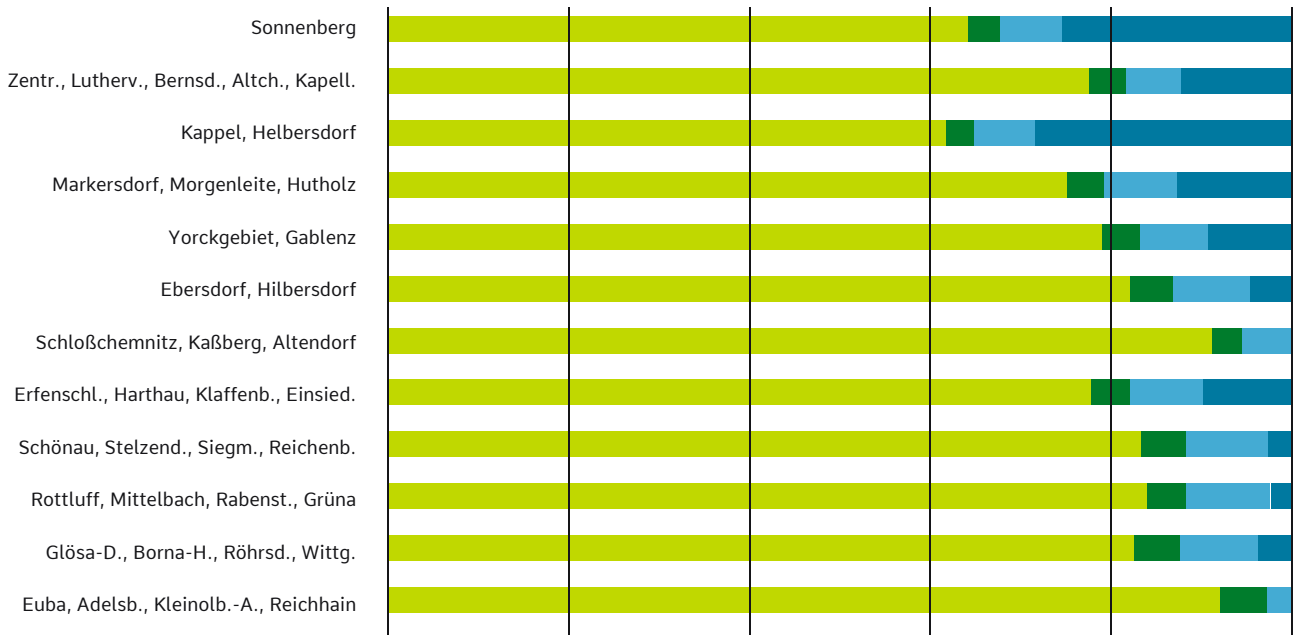
auf eine gewisse Wohnungsnachfrage schließen lässt. Hier versucht die Stadt über die Ausweisung von Sanierungsgebieten oder Stadtumbaugebieten sowie über die Denkmal-AFA das Interesse von Investoren und Eigentümern zu wecken. Zunehmend entdecken Investoren die Stadt Chemnitz, da hier die Preise im Vergleich zu den Oberzentren Leipzig und Dresden noch moderat sind.

4. Wohnungsleerstände in Wohngebieten aus der DDR-Zeit, wobei der Leerstand nicht mehr konzentriert auftritt, sondern sich an ungünstigen Lagen oder in der 4. bis 6. Etage häuft, wenn das Haus keinen Aufzug hat.

Umfangreiche konzeptionelle Grundlagen gelegt

In der Stadt beschäftigt man sich seit dem ersten Handlungskonzept Wohnen im Jahr 1998 sehr intensiv mit den Fragen des Leerstandes und des Stadtumbaues. Im Jahr 2001 hat die Stadt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept und im Jahr 2009 ein Stadtentwicklungskonzept (SEKo) und anschließend ein städtebauliches Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 mit Gebietspässen mit klar definierten Entwicklungszielen erarbeitet. Dabei spielten Fragen des Wohnungsleerstandes eine wichtige Rolle, sowohl bei der planerischen Bestandsaufnahme als auch bei den Prognosen. Von 2002 bis 2007 konnte der Leerstand, im Wesentlichen zurückzuführen auf umfassende Rückbaumaßnahmen, um insgesamt 4,4 Prozent verringert werden. Untergliedert nach einzelnen Stadtteilen besagen die Erfassungen eine flächenhafte Verminderung

Mengenkulisse Stadtumbau Gesamtübersicht SEKo-Gebiete nach Anteilen in Prozent



Abschätzung der Szenarien für Bestands- und Leerstandsentwicklungen in den Stadtteilen

SEKo-Gebiete

- Stabiler Bestand
- Variabler Bestand
- Vertretbarer Leerstand
- Unwirtschaftlicher Leerstand

Quelle · Eigene Darstellung nach Stadt Chemnitz 2009.

der bestehenden Wohnungsleerstände. Nur im Yorckgebiet mit einer Verdoppelung der leerstehenden Wohnungen und in den randstädtischen Stadtteilen nahm der Leerstand zu. Die Prognosen ergeben laut SEKo einen strukturellen Leerstand von zirka 13 bis 18 Prozent im Jahr 2020 und somit eine unwesentliche Veränderung zur Leerstandsquote von den Daten des Zensus von 2011. Die Leerstandsprognosen werden für die Stadtteile bilanziert und hochgerechnet, um so den künftigen Handlungsbedarf abschätzen zu können. Dieser orientiert sich an den grundlegenden Zielsetzungen der Stabilisierung innerstädtischer Gebiete, der städtebaulich verträglichen Aufwertungs- und Rückbauförderung sowie

dem Initiativaufruf „Wohnen in der Mitte von Chemnitz“. Deutlich wird hierbei die zielgerichtete Strategie, den Stadtkern zu stärken und als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort zu etablieren.

Des Weiteren werden konkrete Maßnahmen für den künftigen Umgang mit Wohnungsleerständen beschrieben. Diese umfassen beispielsweise die Erarbeitung von Leitbildern zum Erhalt des kompakten Stadtkörpers, Aufwertung von Wohnanlagen durch Schlüsselprojekte, die Sanierungsförderung von Altbauten sowie eine konzentrierte Aufwertung des öffentlichen Raums (Stadt Chemnitz 2009).



Umbauprojekt von Plattenbauten
zu Eigentumswohnungen

Stadtumbaugesellschaft als Instrument

Im Jahr 2000 wurde eine Stadtumbaugesellschaft gegründet, die von sechs Wohnungsgenossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmen getragen wurde. Grundidee war es zunächst, einen finanziellen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Eigentümern vorzunehmen, da einige Unternehmen eine Altschuldenentlastung bekamen und andere nicht. Zugleich waren die Unternehmen sehr unterschiedlich vom Leerstand betroffen. Dieser finanzielle Ausgleich hat jedoch praktisch nicht funktioniert. Die Arbeit der Stadtumbaugesellschaft orientierte sich dann später auf die Gesamtkoordinierung des Stadtrückbaus sowie die Koordinierung des Arbeitskreises Wohnen beim Baubürgermeister. Am Arbeitskreis Wohnen haben neben den Wohnungsunternehmen auch die Stadtwerke, der Verein Haus und Grund, der Geschäftsführer der Stadtumbaugesellschaft und das Umzugsmanagement teilgenommen.

Die Stadtumbaugesellschaft ist seit mehreren Jahren nicht mehr aktiv, da die wesentlichen Ziele erreicht sind und sich die Interessenslagen der Wohnungsunternehmer seither sehr ausdifferenziert haben. Auch der Arbeitskreis Wohnen hat seine Tätigkeit eingestellt. Die Wohnungsunternehmen konnten sich im Rahmen des Stadtrückbaus wirtschaftlich

konsolidieren, aktuell liegt der Leerstand bei den Wohnungsunternehmen zwischen 3 und 15 Prozent. Die Mieten in Chemnitz sind stabil, wenn nicht sogar leicht steigend. Ein Großteil der Leerstände ist nun im privaten Bereich.

Agentur StadtWohnen

Als bewährtes Instrument hat sich auch die Agentur StadtWohnen Chemnitz etabliert, die aktiv auf die privaten Eigentümer zugeht, um sie zur Sanierung oder zum Verkauf von leerstehenden Objekten zu bewegen. Die Agentur ist ein Ergebnis der erfolgreichen Beteiligung der Stadt an einem ExWoSt-Forschungsfeld zur Entwicklung geeigneter Instrumente für die Sanierung von innerstädtischer Altbausubstanz durch Eigentümer und Nutzerkooperationen.

Arbeitsgruppe ruinöse Gebäude

Im Jahr 2012 wurde eine verwaltungsinterne Koordinationsstelle eingerichtet, um für die einzelnen Objekte, im besten Fall in Kooperation mit dem Eigentümer, über lösungsorientierte Verfahrenswege zur Sicherung und Sanierung zu entscheiden. Derzeit sind etwa 350 Häuser unter „Beobachtung“, was den großen Handlungsdruck zeigt. An der Arbeitsgruppe sind neben dem Planungsamt Vertreter



Errichtung von Doppelhaushälften auf einer Rückbaufläche

des Liegenschaftsamtes, des Kassen- und Steueramtes sowie des Gebäudemanagements und vom Hochbau beteiligt. Man trifft sich etwa alle zwei Monate, tauscht sich über den zwischenzeitlich erreichten Arbeitsstand aus und vereinbart die nächsten Schritte und Maßnahmen. Die Arbeitsgruppe tagt unter der Leitung des Baugenehmigungsamtes, dieses Amt sowie die Untere Bauaufsichtsbehörde und die Denkmalschutzbehörde, führen den Prozess.

Die Stadt ist sehr aktiv und versucht, wenn keine anderen Möglichkeiten mehr gesehen werden, über ihre finanziellen Forderungen (vor allem offene Forderungen aus Ersatzvorhaben z.B. Absperrung wegen herabfallender Gebäudeteile, Steuerschulden sowie vereinzelt Forderungen für die Straßenreinigung) eine Zwangsversteigerung zu betreiben. Parallel werden neue Investoren unterstützt, um damit die bestehenden städtebaulichen Probleme lösen zu können. In den 2000er-Jahren haben die Stadt und auch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft häufiger versucht, Leerstandsobjekte über Grundstücksauktionen meistbietend zu versteigern. Nachdem die Gebäude oft zum Schnäppchenpreis den Eigentümer gewechselt haben, passierte meist nichts. Die günstigen Preise haben eher Glückritter und Spekulanten angezogen.

Abrissgebote nach BauGB wurden durch die Stadt bislang nicht erlassen. Nach SächsBO sind bauaufsichtlich einige Anordnungen zum Abbruch im Rahmen der Gefahrenabwehr erlassen und im Wege der Ersatzvornahme die Beseitigung der baulichen Anlage durchgeführt worden. Die Kosten werden dem Eigentümer durch Leistungsbescheid auferlegt und im Grundbuch gesichert.

Innovatives Umbauvorhaben

Am Rande eines Plattenbaugebiets entstand in der Max-Opitz-Straße durch die Wohngenossenschaft „Einheit“ eG Chemnitz ein interessantes Umbauprojekt. Teilweise wurden die straßenbegleitenden Plattenbauten komplett abgebrochen, teilweise sind drei oder vier Obergeschosse rückmontiert worden. Die sanierten Wohnungen sind in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert worden. Auf einem Teil der Rückbaufläche entstanden neue Doppelhäuser im Einzeleigentum.

Fallstudienkommune Crimmitschau



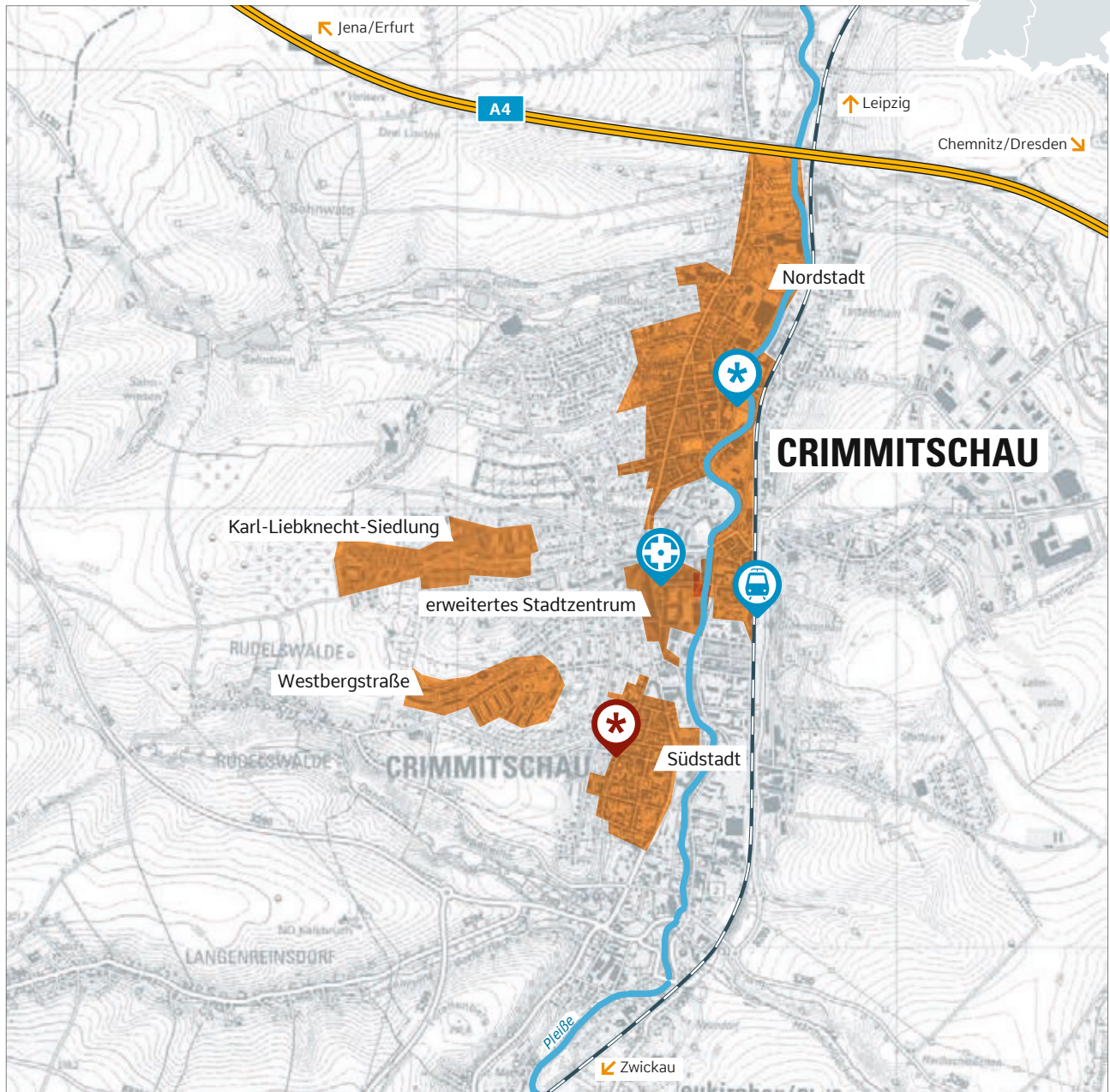
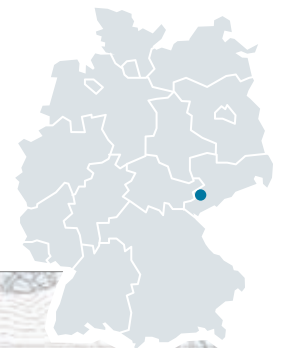
Sanierter Marktplatz von Crimmitschau

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Mittelzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Größere Kleinstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
12.581	2.165	17,2%

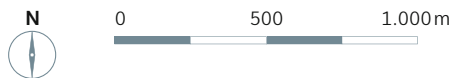
Die Große Kreisstadt Crimmitschau befindet sich im Südwesten von Sachsen an der Landesgrenze zu Thüringen. Die Stadt verfügt über eine Untere Bauaufsichtsbehörde sowie eine Verkehrsbehörde. Crimmitschau hat seit vielen Jahren eine rückläufige Einwohnerzahl und einen grundlegenden Strukturwandel durchlaufen. Die Stadt bildet mit der Nachbargemeinde Dennheritz eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Crimmitschau.

Demografische Entwicklung





In den Jahren von 1990 bis 2014 verlor Crimmitschau fast ein Viertel seiner Einwohner. Die Anzahl der unter 20-jährigen und der Personen im Alter von 20 bis 49 Jahre haben sich nahezu halbiert. Der Rückgang bei der Altersgruppe der 50- bis 65-jährigen ist moderat, die Zahl der Senioren ist leicht gestiegen.



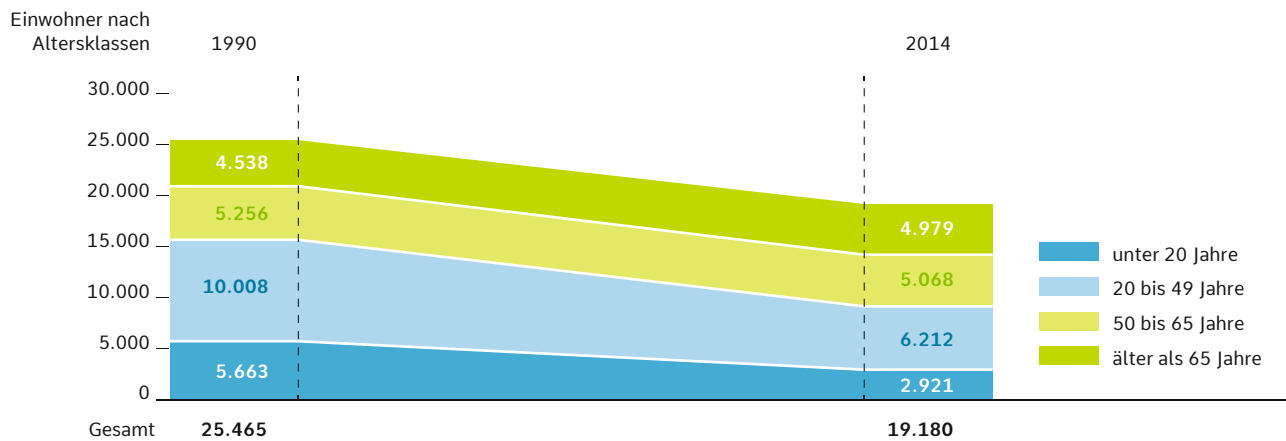
Karte Crimmitschau



Quelle · DTK25 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017 – bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

-  Bahnhof
-  Ortszentrum
-  Street-Art-Graffiti
-  Straßenraumgestaltung Südstadt

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Crimmitschau



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Charakteristisch für den Immobilienbestand von Crimmitschau ist der sehr hohe Anteil an Gebäuden, die vor 1919 gebaut wurden. Dementsprechend weniger Wohnungen stammen aus der Nachkriegszeit. Ein Drittel aller Wohnungen befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil am Wohnungsleerstand in Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden. Dies sind fast zwei Drittel aller leerstehenden Wohnungen. Auffällig ist, dass in allen Baualtersklassen Mehrfamilienhausbestände wesentlich stärker von Wohnungsleerständen betroffen sind.

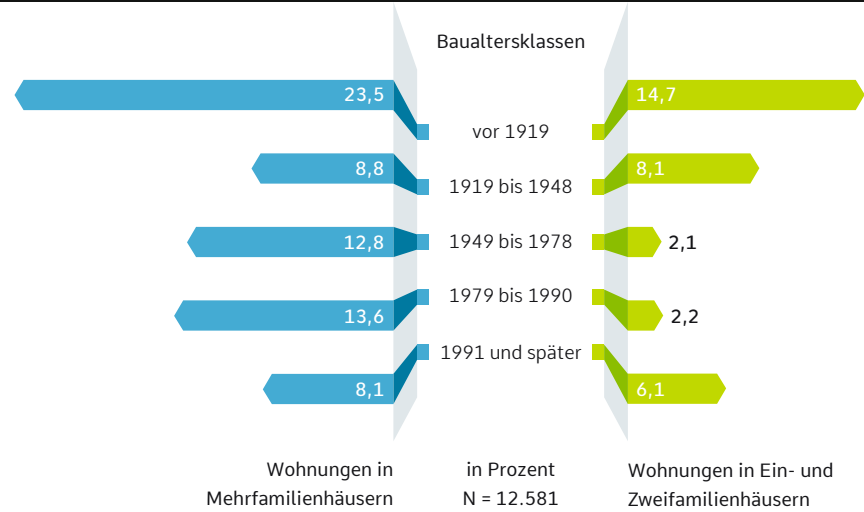
Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

Die Stadt hat sich erstmals im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost im Jahr 2002 und durch die Bearbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts mit dem Wohnungsleerstand beschäftigt. Den Verantwortlichen vor Ort ist bewusst, dass die Stadt trotz bereits getätigter Abrissmaßnahmen vorrangig im Plattenbaubestand weiterhin mit hohen Leerständen kämpft (Experteninterview Crimmitschau 2015).

Der Wohnungsleerstand ist eigentlich schon seit Ende der 1980er-Jahre ein Thema in Crimmitschau, damals vorrangig im Altbaubereich. Nach 1990 ist es gelungen, durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes in der Innenstadt sichtbare Fortschritte bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes und bei der baulichen Sanierung vieler Gebäude zu erreichen. In den nördlich und südlich der Altstadt gelegenen Gründerzeitvierteln gibt es örtlich hohe Wohnungsleerstände mit erkennbaren negativen Ausstrahlungen, teilweise ist der bauliche Zustand der öffentlichen Räume und Straßen nicht befriedigend.

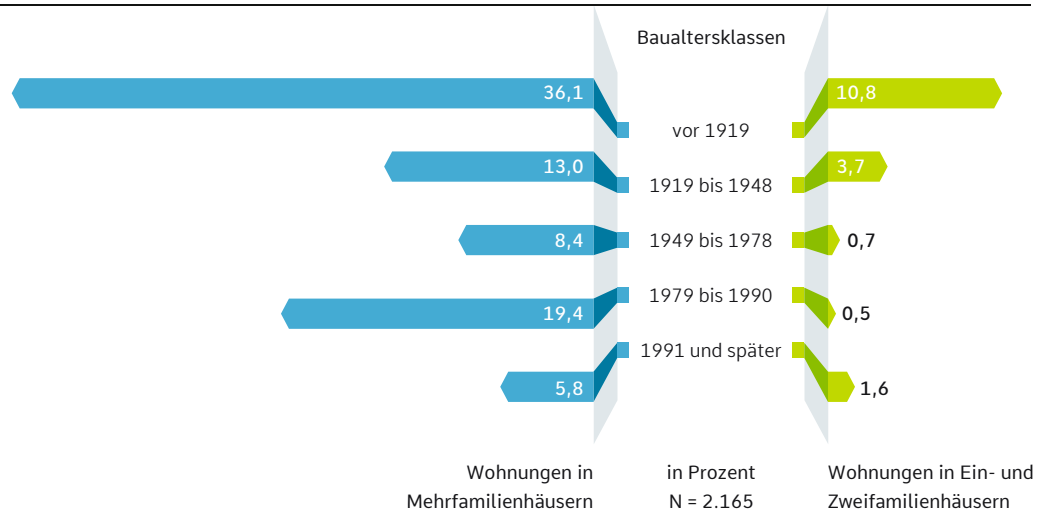
Wegen der hohen Anzahl an Leerständen hat die Stadt Crimmitschau mit Unterstützung des Freistaates Sachsen in den Jahren 2014 bis 2016 eine Studie mit dem Thema „Erfassung von leerstehenden Problemimmobilien und Entwicklung von Strategien zu deren Aktivierung“ (Hoffmann.Seifert.Partner 2016) durchgeführt. Räumlicher Bezug zur Erhebung war die Gesamtstadt mit vorrangiger Konzentration auf Wohnimmobilien. Die Bestandserfassung hat in Steckbriefform detaillierte Aussagen zu Baujahr, räumlicher Lage (Sanierungsgebiet/Fördergebiet), Eigentümerstruktur, baulichem Zustand der Immobilie, notwendigen Sicherungsmaßnahmen sowie weiteren Bemerkungen zu möglichen Altlasten zusammengetragen. Die erfassten Leerstände wurden anschließend mit Daten

Wohnungsbestand Crimmitschau



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Crimmitschau



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Gestaltung des öffentlichen Raumes im Sanierungsgebiet Altstadt



Gebäude und öffentliche Räume in der Südstadt sind erneuert



Leerstehende Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu sanierten Objekten



Street-Art-Graffiti an leerstehenden Gebäuden

aus dem Einwohnermeldeamt abgeglichen. Insgesamt gab es 163 komplett leerstehende Problemimmobilien in allen Bauzustandsstufen. In Abstimmung mit einem Begleitgremium (bestehend aus Vertretern vom Sächsischen Staatsministerium des Inneren, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Sächsischer Städte- und Gemeindetag) hat die Stadt in einer zweiten Bearbeitungsebene anschließend 17 Modellfälle ausgewählt und die Eigentümer kontaktiert. Bei einer erfolgreichen Kontaktherstellung wurde dann versucht, gemeinsame Lösungsansätze zum Umgang mit der Problemimmobilie zu erarbeiten. Die abschließenden Erkenntnisgewinne der Studie umfassen den grundlegenden Bedarf einer umfangreichen Grundlage sowie einer Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation in den betroffenen Quartieren, um einen zielgerichteten und effektiven Umgang mit Problemimmobilien

gewährleisten zu können. Das Pflegen der Kontakte zu den Eigentümern und die stetige Aktualisierung aller Informationen bezüglich der leerstehenden Immobilien bedürfen einer kontinuierlichen und ggf. auch rechtlichen Bearbeitung. Es wird eingeschätzt, dass eine verantwortliche Person als „Kümmerer“ diese vielfältigen und arbeitsintensiven Arbeiten unterstützen sollte (Hoffmann.Seifert.Partner 2016). Bei der Umsetzung ist die Stadt bedingt durch die beschränkte Bearbeitungszeit nicht weit gekommen, es gab bei einigen Modellfällen aber Fortschritte.

Aktuell hat die Stadt verschiedene Fördergebiete ausgewiesen: Nordstadt (Stadtumbau Ost Programmteil Aufwertung), Südstadt (Sanierungsgebiet – auslaufend), Innenstadt (Stadtumbau Ost Programmteil Rückbau), Karl Liebknecht Siedlung (Stadtumbau Ost Programmteil Rückbau),

AUKTION 25. Juni 2016 · Beginn 11.00 Uhr

46. 08451 Crimmitschau, Leipziger Straße 80 - leerstehend

Objekt: Wohn-/Geschäftshaus mit Anbau, Baujahr um 1900. Nach 1990 wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt, u. a. Dachsanierung des Haupthauses einschließlich Entwasserung, Überarbeitung der rückseitigen Fassade. Im EG befand sich ehemals eine Bäckerei mit Laden, DG und teilweise DG wurden zu Wohnräumen genutzt. Ehemals Ölheizung, Gebäude-, Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation sind veraltet/erneuerungsbedürftig. Insgesamt umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand. Treppenhilfen vorhanden (Funktionsfähigkeit nicht geprüft).

Lage: Sachsen, Crimmitschau mit rd. 19.000 Einwohnern liegt ca. 28 km nordwestlich von Zwickau und ca. 45 km westlich von Chemnitz, im Talkeis der Pleiße. Am nördlichen Stadtrand verläuft die A 4, Ausgedehnte Parkanlagen - größtes Erholungsgebiet ist der rd. 60 ha große Sahnpark - und historische Bauwerke aus der Gründerzeit prägen das Stadtbild. Der denkmalgeschützte Innenstadtkern wurde nahezu komplett restauriert. Das Objekt befindet sich innerhalb der Ortslage, ca. 1 km vom Sahnpark entfernt. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung, vereinzelt mit Gewerbe geprägt.

Grundstücksgröße: ca. 220 m²

Wohn-/Nutzfläche: EG mit ca. 70 m², DG mit ca. 80 m², DG mit ca. 55 m², insgesamt ca. 205 m².

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 225,2 kWh/mPaJ, Heizöl EL, B5 1900, H.

Mindestgebot: € 3.000,-*





Bei Grundstücksauktionen werden sehr geringe Preise aufgerufen

Quelle

Deutsche Grundstücksauktion AG 2016

Westbergstraße (Stadtumbau Ost Programmteil Rückbau) und das Sanierungsgebiet Erweitertes Stadtzentrum (auslaufend). Im Rahmen dieser ausgewiesenen Gebiete wurden Zuschüsse an Privateigentümer zur Gebäudesanierung ausgereicht, öffentliche Räume aufgewertet und Rückbauten finanziert.

Im Rahmen des abgeschlossenen EFRE-Fördergebietes Nordstadt/Sahngebiet wurde beispielsweise das historisch von Industrie geprägte Areal der ehemaligen „Seifenluge“ aufgrund ruinöser Bauzustände und langfristiger Leerstände rückgebaut. Der Abbruch der Industriebrache „Seifenluge“ ermöglichte die Neugestaltung des Schützenplatzes als Erholungs- und Freizeitanlage. Durch das Anlegen verschiedener Nutzungsareale wie Grünbereiche mit Aufenthaltsqualität, Skateranlage sowie Spiel- und Fitnessbereich erhielt der Schützenplatz eine enorme Aufwertung. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden mehrere leerstehende Objekte mit Street-Art-Graffiti gestaltet, um ein attraktiveres Erscheinungsbild zu erzielen.

Ehemaliges Postamt
08451 Crimmitschau, Poststraße 7 - leerstehend

Lage: Crimmitschau liegt mit ca. 19.000 Einwohnern ca. 18 km nordwestlich von Zwickau, im Talkeis der Pleiße und im Vorgebirge. Die Große Kreisstadt ist eine typische Industriestadt des 19. Jahrhunderts an der Grenze zum Freistaat Thüringen. Die A 4 verläuft ca. 2 km nördlich. Das Objekt befindet sich am Rande der Innenstadt in der Nähe des Bahnhofs.

Objekt: Überwiegend dreigeschossiger, teilweise kellerter Altbau mit teilzweigeschossiger DG, B5, des Gebäudes ca. 1903. Nach 1990 wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt, u. a. Einbau der Gas-ZH mit the. Erneuerung der Heizkörper und Leuchten, Sanitäranlagen saniert und the. neue Kunststoffenster eingebaut. Beheizung größtenteils über Gas-Zentralheizung, derzeit außer Betrieb. Das Objekt verfügt über eine WE mit Durch-/Wannenbad, WC und HWB sowie diverse Gewerbeflächen mit Sanitäranlagen auf jeder Etage. Die WE verfügt über eine separate Gas-Etagenheizung. Energieausweis erstellt, Ausstattungsbestand der ENIV. Zum Teil sind Parkettfußböden und Reste der post-typischen Ausstattung erhalten geblieben. The. Vandalismus, Inng. befindet sich das Objekt in einem sanierungs- und modernisierungsbed. Zustand. Denkmalstatus.

Grundstücksgröße: ca. 1.787 m²

Wohnfläche: 1 WE mit ca. 100 m² (mangels Ausmaß geschätzt)

Gewerbefläche: 1 GE mit ca. 1.900 m² (mangels Ausmaß geschätzt)

Mindestgebot: € 13.000,-*







Quelle

Plettner & Brecht Immobilien GmbH 2015

Problematisch ist die Situation der ehemals städtischen Wohnungsgesellschaft. Sie hat seit mehreren Jahren einen hohen Wohnungsleerstand von zirka 28 Prozent, wodurch deren wirtschaftliche Spielräume eingeschränkt sind. Die örtliche Wohnungsbaugenossenschaft ist eher verhalten und zurückhaltend mit Abrissen.

Als sehr problematisch erweist sich der Umstand, dass mit Fördermitteln von Bund und Land keinerlei vor 1919 errichtete Gebäude in Blockrandbebauung abgerissen werden können, zumal sich die bauliche Situation der vielen Problemimmobilien in naher Zukunft kaum bessern dürfte und über Versteigerungsanzeigen viele Objekte zu sehr geringen Einstandswerten gehandelt werden, wie die beiden Anzeigen modellhaft zeigen.

Im Jahr 2014 gab es in der Stadt vier Ersatzvornahmen zum Abbruch von Gebäuden, wo die Stadt als Untere Bauaufsichtsbehörde aktiv wurde.

Fallstudienkommune Dessau-Roßlau



Urbaner Kern Johannisviertel Dessau

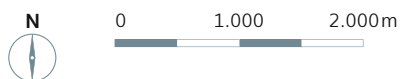
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Oberzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Mittelstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
53.354	7.451	14,0%

Im Zuge der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt haben sich im Sommer 2007 die Städte Dessau und Roßlau freiwillig zusammengeschlossen und damit den Status als drittes Oberzentrum und die Kreisfreiheit gesichert. Wohnungsleerstände sind erstmals Ende der 1990er-Jahre im Rahmen eines Wohnungsbedarfskonzepts thematisiert worden, seitdem ist der Stadtumbau eine Schwerpunktaufgabe der Stadtentwicklung. An der Internationalen Bauausstellung (IBA)







Stadtumbau in Sachsen-Anhalt (2003-2010) hat die Stadt mit dem Thema „Urbane Kerne und landschaftliche Zonen“ teilgenommen und sich für eine konzeptionelle Ausrichtung der Stadtentwicklung positioniert. Kerninhalt und wesentlicher Umsetzungsgegenstand war die räumlich-strukturelle Konzentration auf nachhaltig gestärkte und leistungsfähige Stadtquartiere bei gleichzeitiger Aufgabe von baulichen Nutzungen in zu gestaltenden urbanen Landschaftszügen, die



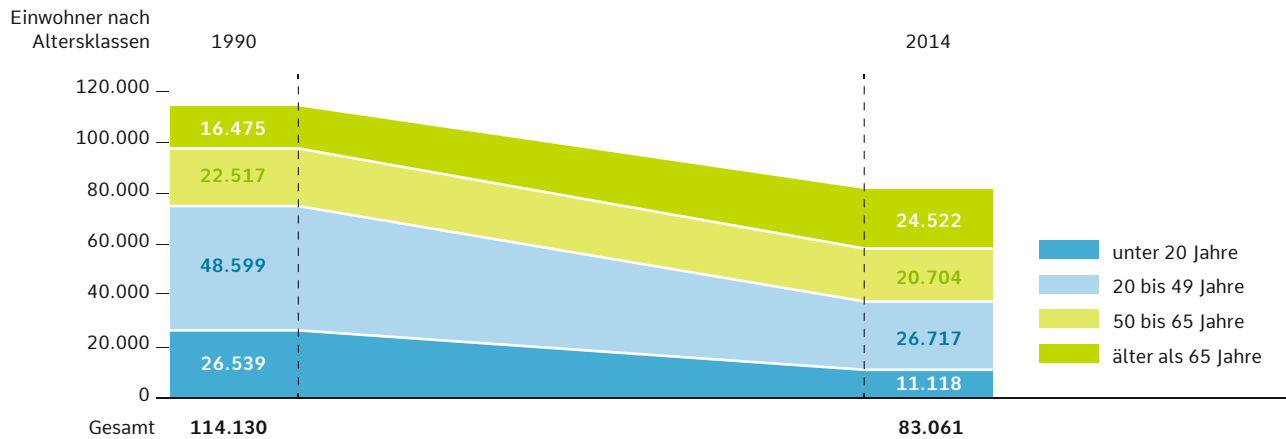
Karte Dessau-Roßlau



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2017
Az.: C22-80100116-17 – bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  Bahnhof |  Rathaus |  Altes Theater Dessau |  Johanneskirche |
|  Alte Bäckerei |  Plattenbaukasten | | |

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Dessau-Roßlau



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2015.

zwischen den einzelnen „Stadtinseln“ als Verbindungsglied und zur Aufwertung der Randzonen der Stadtquartiere entstehen (Ministerium für Landesentwicklung 2010). Beispielhafte Maßnahme sind das identitätsstiftende Projekt „Altes Theater“ mit einem angrenzenden Schulkomplex sowie ein großflächiger Rückbau von Wohn- und Gewerbebereichen im Westen und Süden der Innenstadt.

Demografische Entwicklung

Die Anzahl der Einwohner hat seit der Wende um etwa 28 Prozent abgenommen, am höchsten ist der Einwohnerrückgang mit fast 60 Prozent bei den unter 20-Jährigen, sehr stark verringerte sich auch der Anteil der 20- bis 49-Jährigen. Die Anzahl der Senioren ist im betrachteten Zeitraum hingegen um fast 50 Prozent gestiegen.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Die Stadt verfügt über einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnungen der Baujahre 1919 bis 1948, jeweils zur Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (Durchschnitt neue Bundesländer: 17,2 Prozent). Fast jede zweite Wohnung entstand zu DDR-Zeiten und fast ausschließlich in Mehrfamilienhäusern.

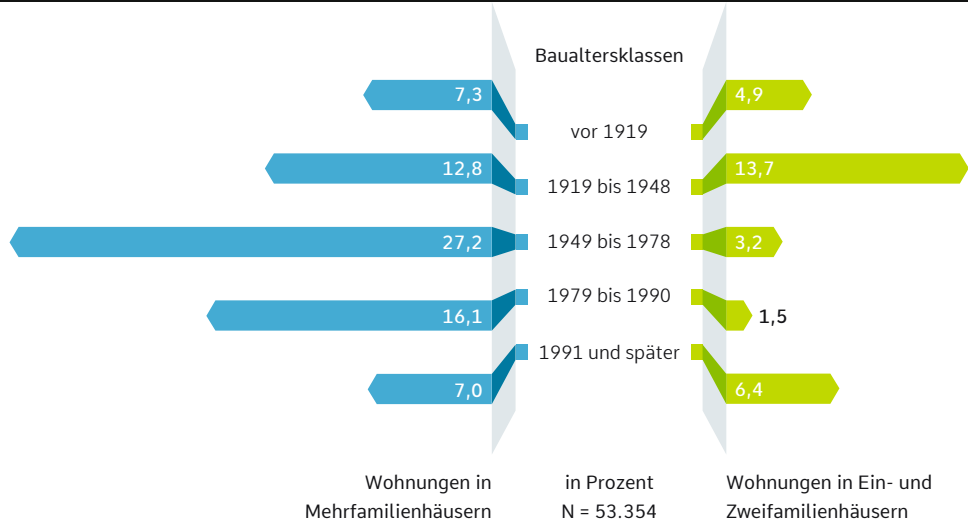
Zwei Drittel aller leerstehenden Wohnungen sind im DDR-Mehrfamilienhausbestand. Relativ hoch ist auch der Leerstand in den zwischen 1919 und 1949 errichteten Mehrfamilienhausbeständen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind vergleichsweise wenig betroffen.

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

Die Daten des Zensus von 2011 sind im Planungsamt (Experteninterview Dessau-Roßlau 2015) bekannt und decken sich mit den eigenen Leerstandserhebungen, die im Rahmen der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2013 erfolgten. Die Leerstände wurden damals durch eine Datenbereitstellung der großen Wohnungsunternehmen sowie ergänzende Begehungen erfasst. Es wurde eine Zuordnung des Wohnungsleerstandes zu den großen Wohnungsunternehmen und einer allgemeinen Kategorie Privateigentümer vorgenommen. Bei den privaten Eigentümern gibt es keine fundierten Kenntnisse zu den Eigentümerstrukturen.

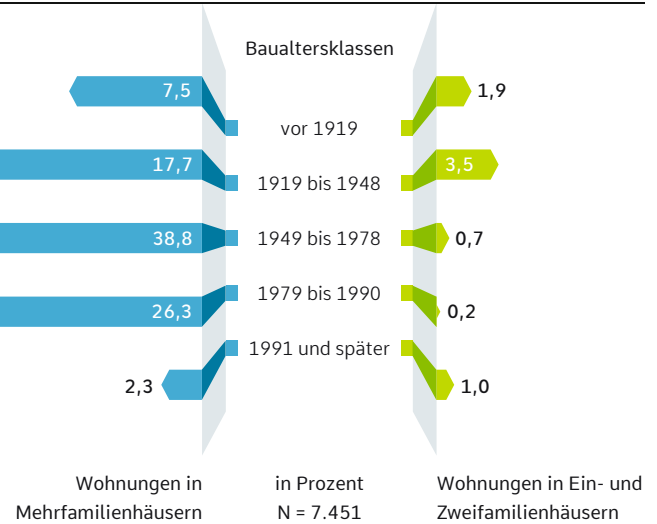
Im Rahmen des 2013 aufgestellten integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurde das Teilkonzept „Wohnen und Stadtumbau“ als informell ergänzender Fachplan erarbeitet. Zur Analyse und Untersuchung des genannten

Wohnungsbestand Dessau-Roßlau



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Dessau-Roßlau



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehendes Wohngebäude
im urbanen Kern
am Leipziger Tor

konzeptionellen Handlungsfeldes wurden unterschiedliche Indikatoren verwendet, u.a. die Leerstandsbelastung, um konkrete Aussagen treffen zu können. Bei der Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs und dem prognostizierten Wohnungsüberhang wurde eine räumliche Verteilung des Leerstandes innerhalb des Stadtgefüges abgebildet. Laut INSEK sind die höchsten Leerstandsquoten in den Stadtbezirken Innerstädtisch Süd (28,2 Prozent) und Zoberberg (26,9 Prozent) zu finden. Dies lässt sich zum einen durch das Stadtumbaugebiet „Landschaftszug“ in Süd begründen, zum anderen durch den niedrigen Sanierungsstand in dem in den 1980er-Jahren errichteten Wohngebiet „Zoberberg“. Des Weiteren sind die innerstädtischen Stadtbezirke Mitte und Nord sowie die Stadtbezirke Süd und Roßlau überdurchschnittlich von Leerständen betroffen.

Die Prognosen besagen, dass in der Zukunft der Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau stärker zunehmen wird und insbesondere in Quartieren mit städtebaulichen Missständen weiter ansteigen wird. Das INSEK beschreibt hierbei neben möglichen Konsequenzen für die Stadtentwicklung

sowie des Erfordernisses eines kontinuierlichen Monitorings, einen deutlichen Handlungsbedarf im Umgang mit Wohnungsleerständen. Als weiterführende Maßnahmen wird der Rückbau von Gebäudeleerständen empfohlen, bei gleichzeitiger Anpassung an gegebene Nachfrageverhältnisse (Stadt Dessau-Roßlau 2013a).

Die Steuerung von Wohnungsabrissen erfolgt im Wesentlichen über das Stadtentwicklungskonzept. Hier gab es bei der kommunalen „Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH“ und dem „Wohnungsverein Dessau eG“ eine Vielzahl von Komplettabbrüchen, die aus dem Programm Stadtumbau Ost gefördert wurden. Auch einige private Eigentümer haben diese Förderung in Anspruch genommen. In einem experimentellen Projekt wurde ein Plattenbau nach einer Rückmontage von vier Geschossen zu acht privaten Reihenhäusern (Plattenbaukasten) umgebaut (Schmidt und Schmidt 2008).

Durch Testentwürfe für städtebaulich wichtige Gebäude und vertiefende planerische Untersuchungen etwa im Rahmen von Studentarbeiten versucht die Verwaltung Lösungen



Rückbau leerstehender Wohneinheiten im Süden der Innenstadt



Denkmalgeschütztes Ensemble Schwabebau und Alte Bäckerei – bürgerschaftlich getragene Immobilienaktivierung



Plattenbaukasten Dessau, Zustand vor dem Umbau (2007) und nach dem Umbau (2010) · Fotos: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

für erhaltenswerte Schlüsselprojekte zu erarbeiten. Das während der IBA-Zeit aktive Flächenmanagement ist seit 2010 aus personellen Gründen eingestellt worden. Für das großflächige innerstädtische Stadtumbaugebiet gibt es keine Vorkaufsrechtsatzung, ein gesamtstädtisches Konzept zum Umgang mit den leerstehenden (Schrott-)Immobilien von privaten Eigentümern von Mehrfamilienhäusern existiert nicht. Sicherungsmaßnahmen an erhaltenswerten Altbaubeständen kamen vor allem bei bürgerschaftlich getragenen Aufwertungsprojekten zum Tragen (Jugendbauprojekt Vor-Ort-Haus, Alter Wasserturm, Alte Bäckerei).

In dem im Jahre 2013 erarbeiteten „Masterplan Innenstadt“ wird die Stadtumbau-Strategie mit dem Ziel, die Innenstadt zu stärken, im Dialog mit den beteiligten Wohnungsmarktteuren verdichtet. Es werden Ziele und Maßnahmen für ein zukunftsorientiertes Handeln beschrieben. Die strategische Vorgehensweise umfasst hierbei die Konzentration auf Schlüsselimmobilien, um eine impulsgebende städtebauliche Wirkungskette mit Anreizfunktion für weitere Entwicklungen entfalten zu können (Stadt Dessau-Roßlau 2013b).

Fallstudienkommune Landkreis Görlitz



Blick vom Zittauer Johanniskirchturm ins Dreiländereck · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Wohnungsbestand (absolut)
nach Zensus 2011
156.606

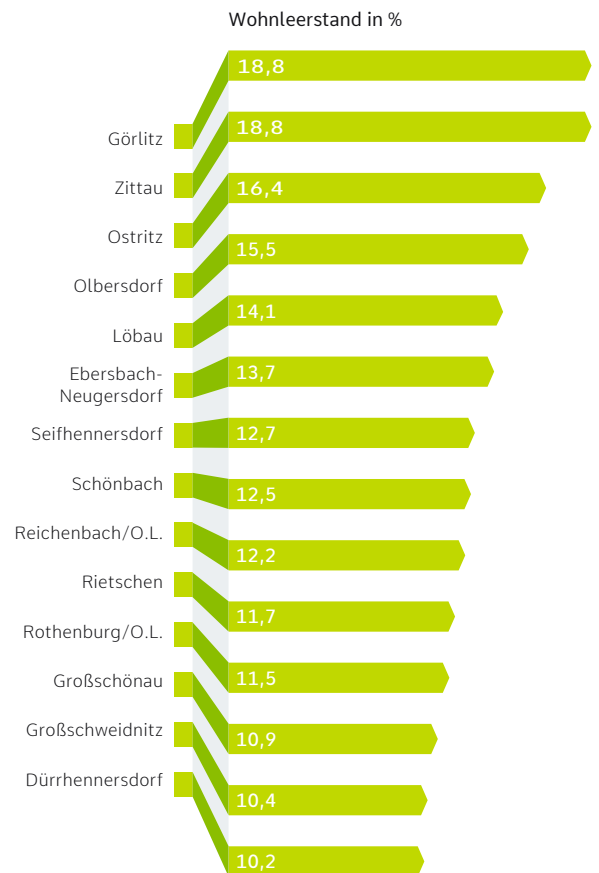
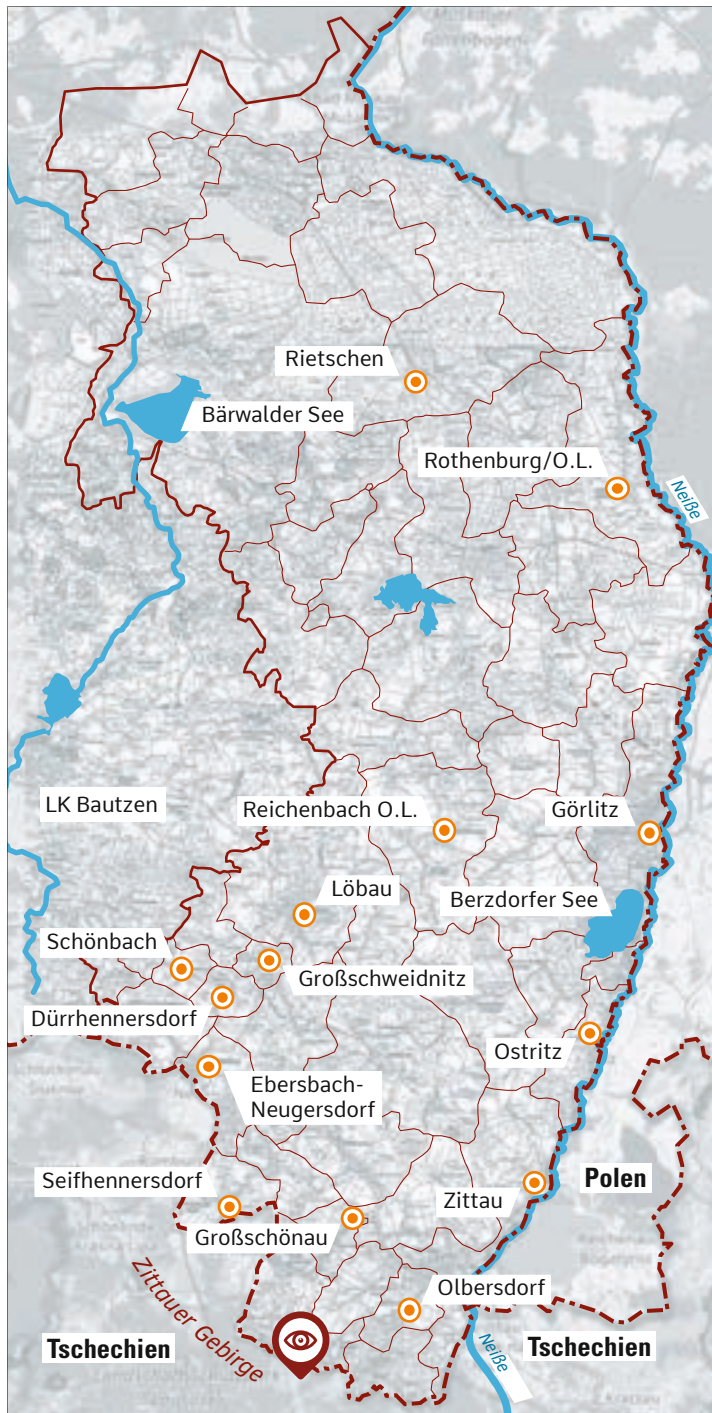
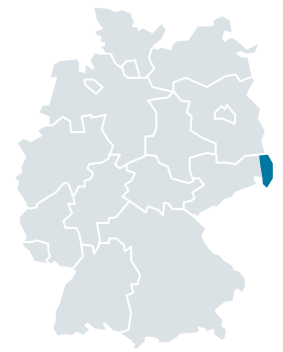
Wohnungsleerstand (absolut)
nach Zensus 2011
20.109

Wohnungsleerstansquote
in Prozent nach Zensus 2011
12,8%

Im Zuge der sächsischen Kreisgebietsreform im Jahr 2008 wurde der Landkreis aus dem ehemaligen Niederschlesischen Oberlausitzkreis, dem Landkreis Löbau-Zittau und der bis dahin kreisfreien Stadt Görlitz gebildet und ist heute der drittgrößte Landkreis Sachsens. Er ist in Deutschland der Landkreis mit der höchsten Leerstandsquote von zirka 13 Prozent. Im Landkreis gibt es neben der Stadt Görlitz 13 weitere Kommunen mit mehr als 1.000 Einwohnern, die eine Leerstandsquote von über zehn Prozent haben.

Demografische Entwicklung

Der Landkreis Görlitz (in seiner heutigen Ausdehnung) hat von 1990 bis 2014 zirka 30 Prozent seiner Einwohner verloren. Besonders auffällig ist die deutliche Abnahme der Bevölkerung in der Altersgruppe unter 20 Jahre sowie im Alter zwischen 20 bis 49 Jahre. Dagegen hat die Anzahl der Senioren um 30 Prozent zugenommen.

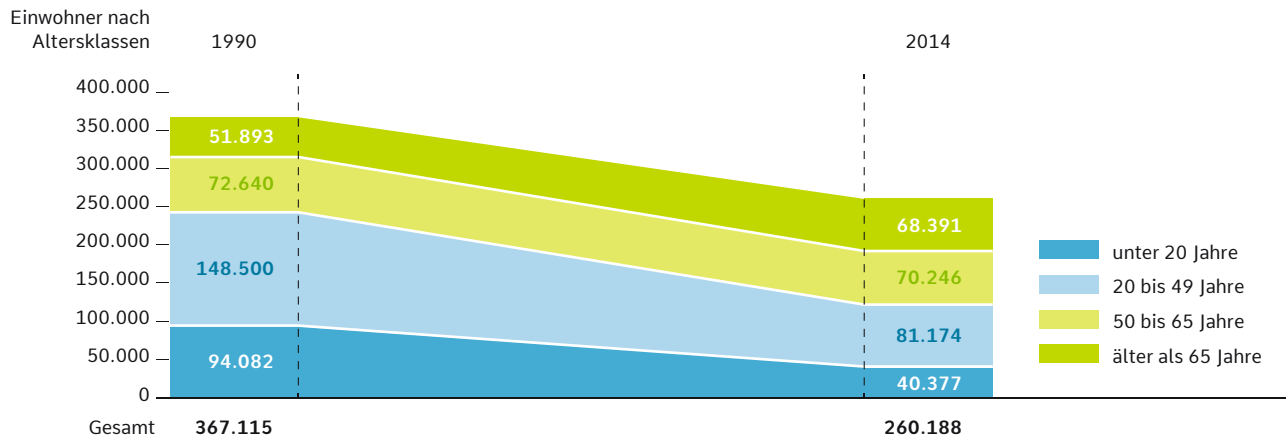


Karte Landkreis Görlitz



Quelle : DTK100 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017
bearbeitet durch TU Kaiserslautern

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Landkreis Görlitz



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen im Landkreis wurde vor 1949 errichtet, jeweils zur Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern. Demgegenüber sind drei von vier Wohnungen in den Beständen aus DDR-Zeit in Mehrfamilienhäusern. Bei den nach 1991 errichteten Wohnungen überwiegen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt sind 40 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Besonders von Leerständen betroffen sind die Altbaubestände, fast zwei Drittel aller Leerstandswohnungen sind vor 1949 errichtet worden. Die Wohnungsleerstände befinden sich im Wesentlichen in Mehrfamilienhäusern, einzig bei den vor 1919 gebauten Beständen ist jede vierte Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern.

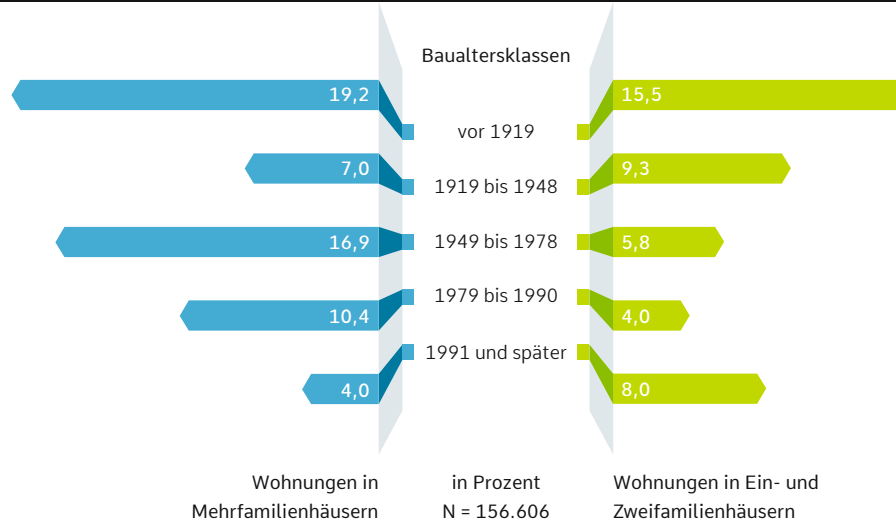
Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

Bei einer Fahrt durch den Landkreis wird der interessierte Besucher schnell mit dem Thema konfrontiert. Nach Einschätzung des Kreisvertreters (Experteninterview Landkreis

Görlitz 2015) ist der Leerstand vor allem ein städtebauliches und strukturelles Problem in den Ortskernen, wo es einen hohen Anteil an historischer Bebauung gibt. Es muss davon ausgegangen werden, dass es in dem weitgehend ländlich geprägten Kreis teilweise eine extreme Zunahme an Leerständen geben wird, wenn nicht gegengesteuert wird. Im Moment wird dies schon bei den Ladenleerständen in den kleineren Orten sichtbar.

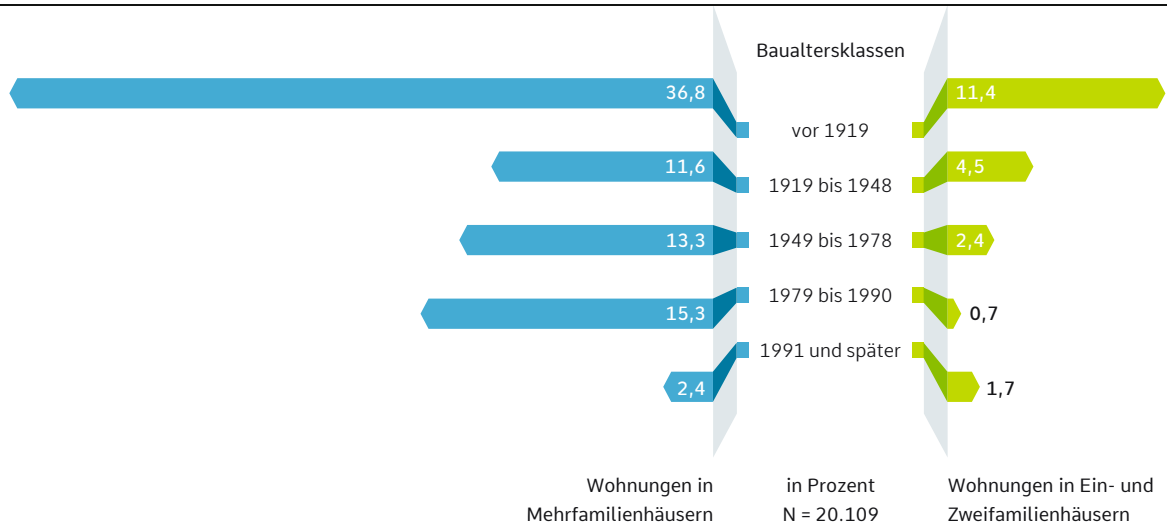
Da die Städte und Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung die Planungshoheit ausüben, kann sich der Landkreis nur über raumordnerische Maßnahmen oder im Rahmen der Genehmigung von Flächennutzungsplänen auf eine gezielte Innenentwicklungsstrategie und den Verzicht von Baulandausweisungen orientieren. Parallel dazu versucht der Landkreis, die Kommunen über eine aktive Kommunikationsstrategie für das Thema Leerstand und demografischer Wandel zu sensibilisieren. Von den 53 Kommunen im Landkreis sind etwa ein Drittel offen für neue Themen und Entwicklungen, ein Drittel bedingt ansprechbar. Viele, vor allem kleinere Gemeinden, sind mit dem demografischen Wandel und dem anstehenden städtebaulichen Umbau überfordert, sowohl was die personelle Ausstattung betrifft als auch die verfügbaren finanziellen Mittel.

Wohnungsbestand Landkreis Görlitz



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Landkreis Görlitz



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Zittau – gelungene Altstadtsanierung · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



Löbau – Investition in den öffentlichen Raum Marktplatz mit historischem Rathaus · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Der Kreisvertreter plädiert dafür, vor allem in den Regionalplänen, Grundsätze zur Flächeninanspruchnahme und zur Innenentwicklung klarer festzuschreiben und auch zu vollziehen. In den Gemeinden muss eine alternative Entwicklungsplanung vorgenommen werden und man muss sich klar werden, was ein Verlust wertvoller städtebaulicher Strukturen und damit eigentlich erhaltenswerter Stadtbilder für die Außenwahrnehmung und das Image der Orte bedeuten würde. Hier seien eine tabulose Diskussion und eine Offenheit gerade auch für den Rückbau notwendig. Die Dramatik der Situation sei im Moment jedoch nicht allen Gemeinden voll bewusst.

Das Stadtumbauprogramm Ost kann in den größeren Städten Görlitz, Weißwasser, Niesky, Zittau und Löbau helfen, den Wohnungsleerstand zu reduzieren. In den Dörfern greift die EU-Förderung für den ländlichen Raum (ILE/LEADER), gegenwärtig wartet man auf den Beginn der neuen Förderperiode. Über ein Brachflächenprogramm (Landesprogramm) gibt es die Möglichkeit, gezielt Gebäude außerhalb von

festgelegten Stadtumbaugebieten abzureißen, wenn eine bauliche Nachnutzung für die nächsten zehn Jahre ausgeschlossen werden kann. Angesichts der vielfach sehr kleinteiligen Eigentümerstruktur und einer Zunahme an herrenlosen Grundstücken sind vor Ort sehr viele Eigentumsfragen zu klären, was viele Orte nicht leisten können. Der Vorschlag, im Landkreis einen Umbaubeauftragten (analog zur Gleichstellungsbeauftragten) einzusetzen, muss mit viel Sensibilität verfolgt werden, da der Kreis keinen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung vornehmen wird.

Das Amt für Kreisentwicklung erarbeitet in Kooperation mit der Hochschule Zittau/Görlitz eine Strategie für die zukunftsorientierte Ausrichtung des Landkreises. Hierbei geht es vorrangig um generelle Leitsätze sowie Aussagen zu strategischen Planungen, die die künftigen Entwicklungen bestimmen sollen. Deutlich wird, dass eine grundlegende Strategie oder konzeptionelle Überlegungen zum Umgang mit den Wohnungsleerständen noch zu entwickeln ist.



Zittau – Bürgerprojekt zur Wiederbelebung der ehemaligen Mandaukaserne · Foto: Fachgebiet Stadtbau + Ortserneuerung



Zittau – typische Leerstandssituation in einer Altstadtgasse
Foto: Fachgebiet Stadtbau + Ortserneuerung



Seiffhennersdorf - Leerstandsobjekte Wohnen und Gewerbe
im Ortskern · Foto: Fachgebiet Stadtbau + Ortserneuerung



Seiffhennersdorf – leerstehende Schlüsselimmobilien Bahnhof
und Postamt · Foto: Fachgebiet Stadtbau + Ortserneuerung

Fallstudienkommune Stadt Görlitz

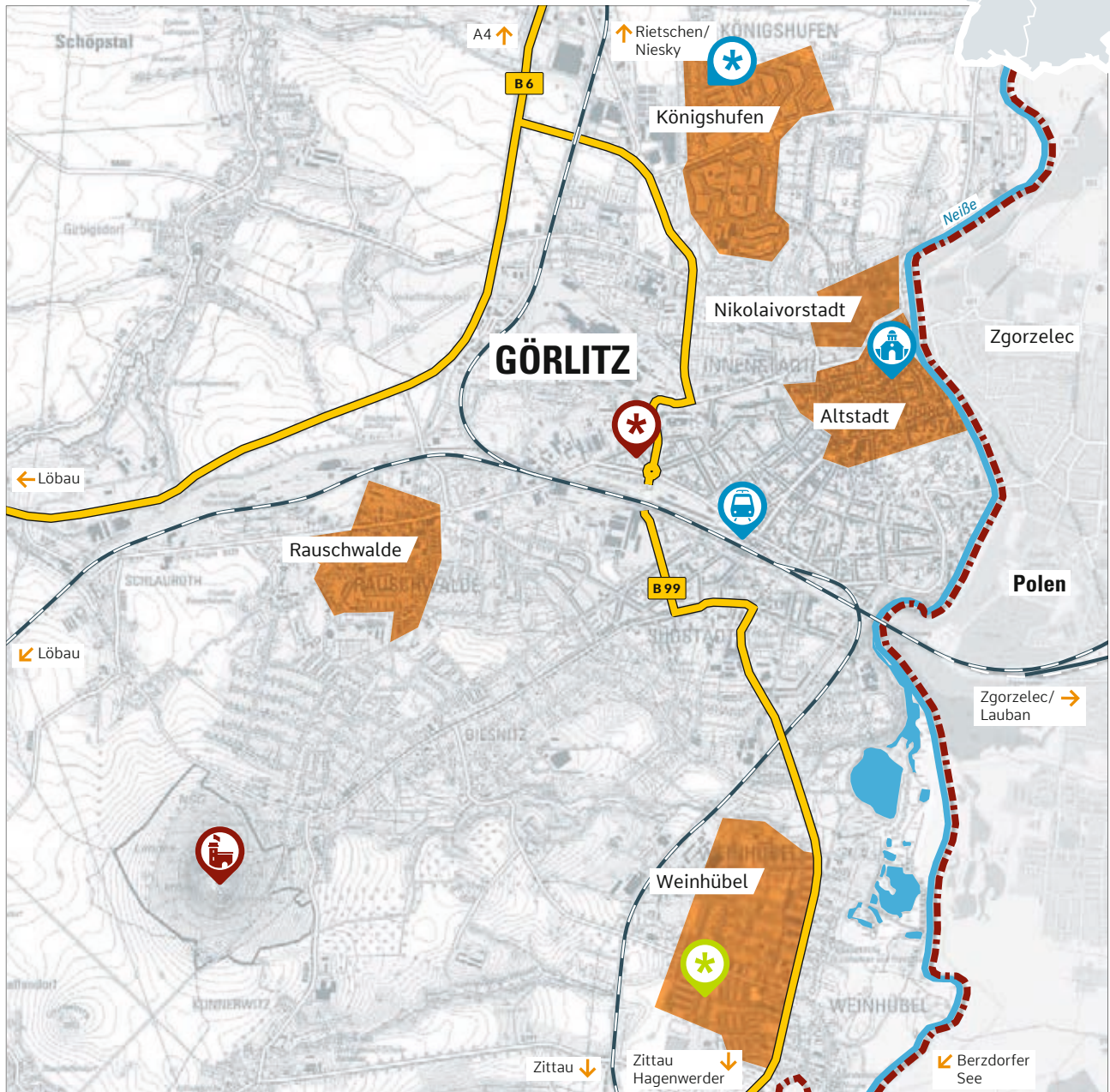
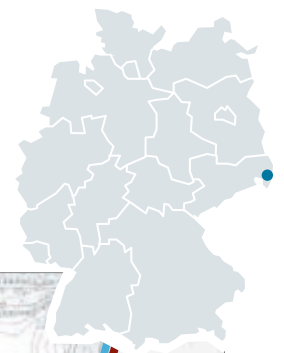


Postplatz in Görlitz

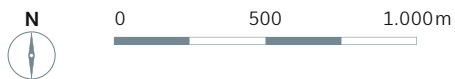
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Oberzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Mittelstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Keine eindeutige Entwicklungsrichtung	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
39.979	6.966	17,4%

Die Stadt Görlitz befindet sich im Osten der Bundesrepublik an der Neiße und bildet mit der polnischen Nachbarstadt Zgorzelec heute eine deutsch-polnische Doppelstadt. Die Stadt wurde als preußische Beamten- und Pensionärsstadt für etwa 100.000 Einwohner geplant. Der historische Bau- bestand in der Altstadt und den angrenzenden Gründerzeitvierteln ist flächenhaft erhalten, denn es gab so gut wie





keine Kriegszerstörungen in Görlitz. In der Altstadt, die als Flächendenkmal unter Schutz steht, lebten zur Wendezeit 1990 nur noch etwa 300 Einwohner und der Verfall war im Altstadtbereich und den Gründerzeitvierteln sehr weit fort- geschritten.



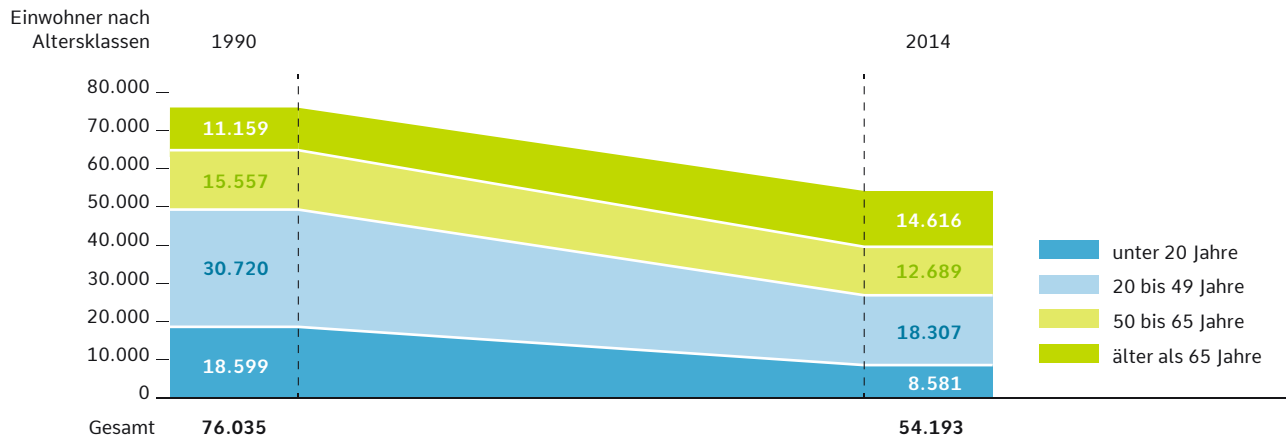
Karte Görlitz



Quelle - DTK25 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017, <http://opendatacommons.org/licenses/dbcl/1.0/> – bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

- | | | |
|---|--|--|
|  Bahnhof |  Rathaus |  Landeskronen |
|  Umbau von Plattenbauten |  Gebäudesicherung |  Laubenganghaus |

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Görlitz Stadt



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015.

Demografische Entwicklung

Die Stadt Görlitz sieht sich seit 1990 mit einer starken Bevölkerungsabnahme konfrontiert, was gleichzeitig zu einer sinkenden Wohnraumnachfrage sowie einer resultierenden Zunahme der Wohnungsleerstände führte. Im Bezugszeitraum 1990 bis 2014 verlor die Stadt über 20.000 Einwohner und somit zirka 35 Prozent ihrer ursprünglichen Einwohnerstärke. Besonders stark abgenommen hat die Anzahl der unter 20-jährigen um fast 10.000 Personen. Einzig die Anzahl der Senioren hat gegen den Trend zugenommen. In den letzten Jahren hat sich die Einwohnerzahl stabilisiert.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

In Görlitz sind fast 40 Prozent aller Wohnungen vor 1919 entstanden, der Altbaubestand liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert der neuen Bundesländer von zirka 25 Prozent. Etwa ein Drittel aller Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1990 errichtet, der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit knapp 13 Prozent gering, ebenso wie der Anteil seit 1991 neu erbauten Wohnungen.

Fast zwei Drittel aller leerstehenden Wohnungen sind vor 1949 errichtet worden, ein Drittel des Leerstandes ist in

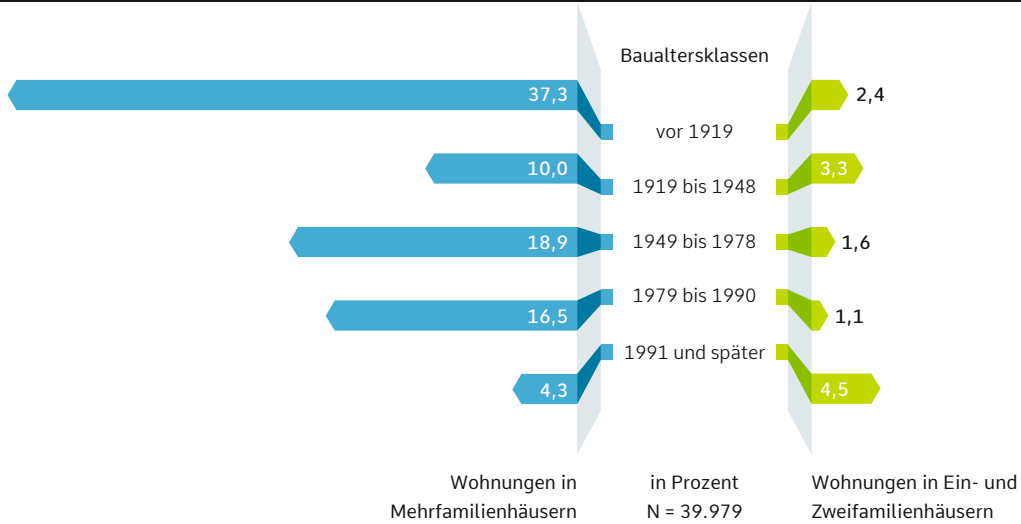
DDR-Beständen. So gut wie nicht betroffen von Leerständen sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

Die Stadt Görlitz ist ein sehr bekanntes städtebauliches Flächendenkmal mit großen Altbaubeständen. Viele bereits sanierte Fassaden zeigen den deutlichen Sanierungsfortschritt der letzten 25 Jahre. Besonders auffallend ist das an vielen Stellen in der Stadt anzutreffende direkte Nebeneinander von sanierten, dann meistens auch weitgehend vermieteten Objekten, und Gebäuden, die unsaniert und weitgehend ungenutzt sind.

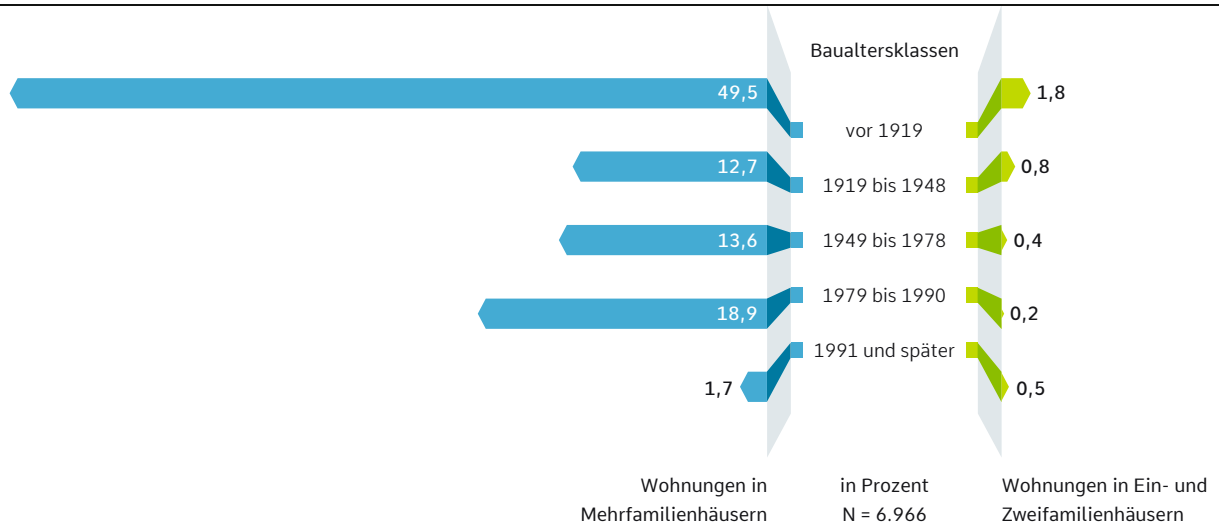
Nach Einschätzung des lokalen Gesprächspartners (Experteninterview Görlitz 2015) gab es schon zur Wendezeit in den Gründerzeitvierteln mindestens 20 Prozent Wohnungsleerstand, die Altstadt und die Nikolaivorstadt standen fast komplett leer. Man hoffte zunächst, durch eine behutsame Stadterneuerung und die Sanierung des Gebäudebestandes den Leerstand zu reduzieren. Der Wohnungsleerstand als strukturelles Problem wurde erstmals um das Jahr 2000 öffentlich thematisiert. Das INSEK wurde anschließend im Jahr 2001 durch den Stadtrat beschlossen. Mit dem Bundeswettbewerb

Wohnungsbestand Görlitz Stadt



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Görlitz Stadt



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Direkte Nachbarschaft sanierter und komplett leerstehender Gebäude



Sicherung von Leerstandsobjekten als erfolgreiche Übergangsstrategie

Stadtumbau Ost im Jahr 2002 wurde sich dem Thema im Rahmen der kommunalpolitischen Agenda weiter angenommen. Ein Problem war jedoch, dass sich die großen Wohnungsunternehmen dem Thema lange Zeit verschlossen haben. Neben der kommunalen Gesellschaft, für etwa 10.000 Wohneinheiten inklusive verwalteter Wohneinheiten zuständig, gibt es zwei Genossenschaften mit je 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten. Während die kommunale Gesellschaft im Zuge der Altschuldenhilfe gemäß Altschuldenhilfegesetz (AHG) bei Wohnungsabrissen noch bestehende Altverbindlichkeiten

erstattet bekam, traf dies für die Wohnungsgenossenschaften nicht zu, wodurch das Thema Wohnungsabriss für sie lange kein Thema war. Die Leerstände bei den Genossenschaften haben in den letzten Jahren deutlich zugenommen, ab 2007 gab es erste Abrisse bei den Genossenschaften. Die Genossenschaften haben ihre Bestände im Wesentlichen in den peripheren Plattenbaugebieten Königshufen, Rauschwalde und Weinhübel, die kommunale Gesellschaft hat etwa 70 Prozent der Wohnungsbestände in den peripheren Siedlungen und 30 Prozent im Innenstadtbereich.



Leerstehende Plattenbauten im Privatbesitz am Siedlungsrand

Dem städtischen Vertreter sind sowohl Anzahl und räumliche Verteilung der vorhandenen Leerstände in der Stadt genau bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Daten der Zensuserhebung 2011 positiver aussähen, als die Wirklichkeit damals war. Die großen Wohnungsunternehmen hätten wahrscheinlich ihre stillgelegten und später zum Rückbau vorgesehenen Wohnungen nicht als Bestandswohnungen angegeben. In Wirklichkeit wäre der Wohnungsleerstand damals signifikant höher gewesen.

Die 2012 vom Stadtrat beschlossene Fortschreibung des INSEK enthält innerhalb des Fachkonzepts „Wohnen“ fundierte Aussagen über die zum Zeitpunkt der Erstellung vorhandene Leerstandssituation innerhalb des Stadtgebiets. Die Ermittlung der Leerstandsentwicklung diente hierbei als Messgröße für das resultierende und erforderliche Rückbauvolumen. Die Stadtverwaltung erfasst mit Hilfe von geförderten Arbeitnehmern seit 2001 alle zwei Jahre die Wohnungsleerstände in der gesamten Stadt. Damit hat die Stadt über alle Stadtbereiche einen sehr guten Überblick und kann die Entwicklung des Leerstandes und die Veränderung der Bewohnerschaft genau abbilden. Mittels einer eigenen kommunalen Statistikstelle können mögliche und reale Wohnungsüberhänge konkretisiert und statistisch erfasst werden. Die Leerstandserhebungen deuten darauf hin, dass der Leerstand in den letzten Jahren spürbar abgenommen

hat, was vor allem durch die hohe Anzahl an rückgebauten Wohneinheiten zustande gekommen ist. Neben den Erhebungen auf Stadtteilebene wurde der Leerstand zusätzlich nach sanierten und unsanierten Wohnungen (in der Kernstadt) untersucht. Demnach konzentriert sich der Leerstand in den unsanierten Wohnungsbeständen. Die randstädtischen Stadtteile Königshufen, Weinhübel, Rauschwalde und Hagenwerder sind von einem Bevölkerungsrückgang sowie der resultierenden sinkenden Wohnraumnachfrage betroffen.

Im Fachkonzept „Wohnen“ werden im Sinne der Reduzierung des Wohnungsleerstandes sowie dem damit verbundenen Rückbau von leerstehenden Wohneinheiten konkrete Zielwerte bestimmt, die eine quotenhafte Reduzierung der Leerstände bis 2020 sowie die Anzahl rückzubauender Wohnungen festsetzen. Darüber hinaus enthält das Fachkonzept zusammenfassende Bilanzierungen der einzelnen Stadtteile mit konkreten Aussagen zum Wohnungsbestand, untergliedert in Eigentümerstrukturen und leerstehende Wohneinheiten, welche wiederum differenziert wurden nach Wohnungsgrößen, Baualter, Gebäudetyp und Bauzustand (Stadt Görlitz 2010). Es wird deutlich, dass die konzeptionelle Ausrichtung und anzustrebende städtebauliche Entwicklung den Aspekt der Leerstandsabwägung und Leerstandsreduzierung thematisch nicht nur aufgreift, sondern als eigenständigen Schwerpunkt im Fokus hat. Die für die Festsetzung



Rückbau von sechs auf vier Vollgeschosse



Rückbau von sechs auf drei Vollgeschosse

von Zielen und die Umsetzung von Maßnahmen notwendigen Daten- und Prognosegrundlagen wurden ermittelt und zielgerichtet für den weiteren Entwicklungsprozess genutzt.

Die Stadt verfolgt eine klare Doppelstrategie: Zum einen wird ein gezielter Rückbau von außen nach innen angestrebt. Zum anderen verfolgt die Stadt eine bewusste Altbauaktivierungsstrategie, mit der zentrale Altbaubestände gestärkt und hier der Wohnungsleerstand durch Gebäudesanierung reduziert werden soll. Dafür sind die entsprechenden Förderkulissen vorhanden, trotz enger Haushaltslagen werden Städtebauförderungsmittel in großem Umfang zur Unterstützung von privaten Maßnahmen und zur Gestaltung der öffentlichen Räume eingesetzt.

Die Stadt wirbt stetig für die Innenstadt, sie nutzt zum Beispiel einen seit vielen Jahren veranstalteten „Tag der offenen Sanierungstür“ und auch den „Tag des offenen Denkmals“ hierfür erfolgreich. Beide Tage werden sehr gut von den Einheimischen aber auch von Ortsfremden besucht.

Zudem wurde das Sicherungsprogramm vom Stadtbau Ost genutzt, bislang sind etwa 350 Projekte gesichert worden. Hinsichtlich der Eigentümerschaft wird eingeschätzt, dass bis zu 80 Prozent der Eigentümer von leerstehenden

Immobilien nicht vor Ort sind und es schwierig ist, diese einzubinden. Ein aktives Leerstandsmanagement ist im Moment nicht vorhanden, darüber wird aber im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts immer wieder nachgedacht. Die Stadt versucht, neuen Eigentümern oder Investoren Sicherheit für deren Handeln zu geben, etwa über vertiefende Blockkonzepte oder über die Definition von Gebietskulissen. Es gibt zudem Kontakte zu mehreren Bauträgern, mit denen sehr kooperativ an der Leerstands-beseitigung gearbeitet wird. In den letzten Jahren kann man positive Ergebnisse in der Altstadt und im Nikolaiviertel sowie in den Gründerzeitgebieten wahrnehmen, welche deutliche Wanderungsgewinne vorzuweisen haben. Es gibt eine positive Stadtumlandwanderung und vor allem Zuzug in die Altbaubestände. Hier hat das Projekt „Probewohnen Altstadt“, ins Leben gerufen durch das Görlitz-Kompetenzzentrum, bei dem interessierte Mieter eine Woche kostenlos eine Altstadtwohnung „testen“ konnten, beigetragen. Weitergeführt wurde das Projekt durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft „KommWohnen“. Darüber hinaus hat ebenfalls die deutschlandweite Werbung für Görlitz als „Pensionopolis“ zu Erfolgen geführt.

Der Prognosehorizont des Stadtentwicklungskonzepts sieht weitere Bevölkerungsumschichtungen zulasten der randstädtischen Peripherie vor. Neben einigen Komplettabbrüchen



Rückbau Plattenbau bis auf das Kellergeschoss und Neubau Laubenganghaus



Sanierte und vollständig genutzte Häuser

haben die Wohnungsunternehmen durch Geschossreduzierung von sechs auf drei Vollgeschosse den Leerstand minimiert. Der geschossweise Rückbau verfolgt dabei das Ziel, die bei den Bewohnern nachgefragten Geschosswohnungsbestände in den kleiner werdenden Großwohnsiedlungen weiter anzubieten. Die Bestände werden von der KommWohnen schrittweise durchgreifend modernisiert und neue und große Balkone angebaut. Die Erdgeschosswohnungen werden, wo möglich, um einen Mietergarten ergänzt. Das Leitbild ist hier eine gartenstädtische Stadtrandsiedlung mit einem hohen Grünanteil.

Im Süden des Stadtgebietes in Weinhübel wurde ein Plattenbau bis auf die Erdgeschossebene rückmontiert und anschließend auf dem Keller ein neues, dreigeschossiges Gebäude mit Neubaustandards erbaut. Der Neubau hat verschiedenste Wohnungsgrößen, Mietergärten an den Erdgeschosswohnungen, große Balkone in den Obergeschossen und ist weitgehend barrierefrei. Alle Wohnungen in den Obergeschossen sind barrierefrei über einen Aufzug und den Laubengang erschlossen. Die Görlitzer scheinen allerdings mit dem angebotenen Preis-Leistungs-Verhältnis und vor allem der Laubengerschließung zu hadern, denn mehrere Wohnungen sind noch nicht vermietet.

Offen ist die Frage, ob sich die Doppelstrategie der Stadt allein mit einem Rückbau in den peripheren Stadtteilen fortsetzen lässt und die Zuzüge in die Innenstadt weiter auf einem hohen Niveau verbleiben. Weitere Abbrüche vorausgesetzt, bleibt immer noch auf absehbare Zeit ein hohes Delta an leerstehenden Wohnungen. Dem soll jedoch aktiv begegnet werden, wofür die Stadt Görlitz im Juni 2016 eine sogenannte „Stadtumbau-Matrix“ beschlossen hat. Damit hat sich die Stadt ein Instrument geschaffen, mit dessen Hilfe historische Gebäudebestände auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten hin untersucht werden sollen. In nicht so nachgefragten Gründerzeitgebieten könnten neue Nutzungen und Wohnformen angesiedelt werden und damit die Wohnungsleerstände abgebaut werden. Grundprinzip ist allerdings die Erhaltung der für Görlitz typischen geschlossenen Bebauungsstruktur.

Fallstudienkommune Grimmen

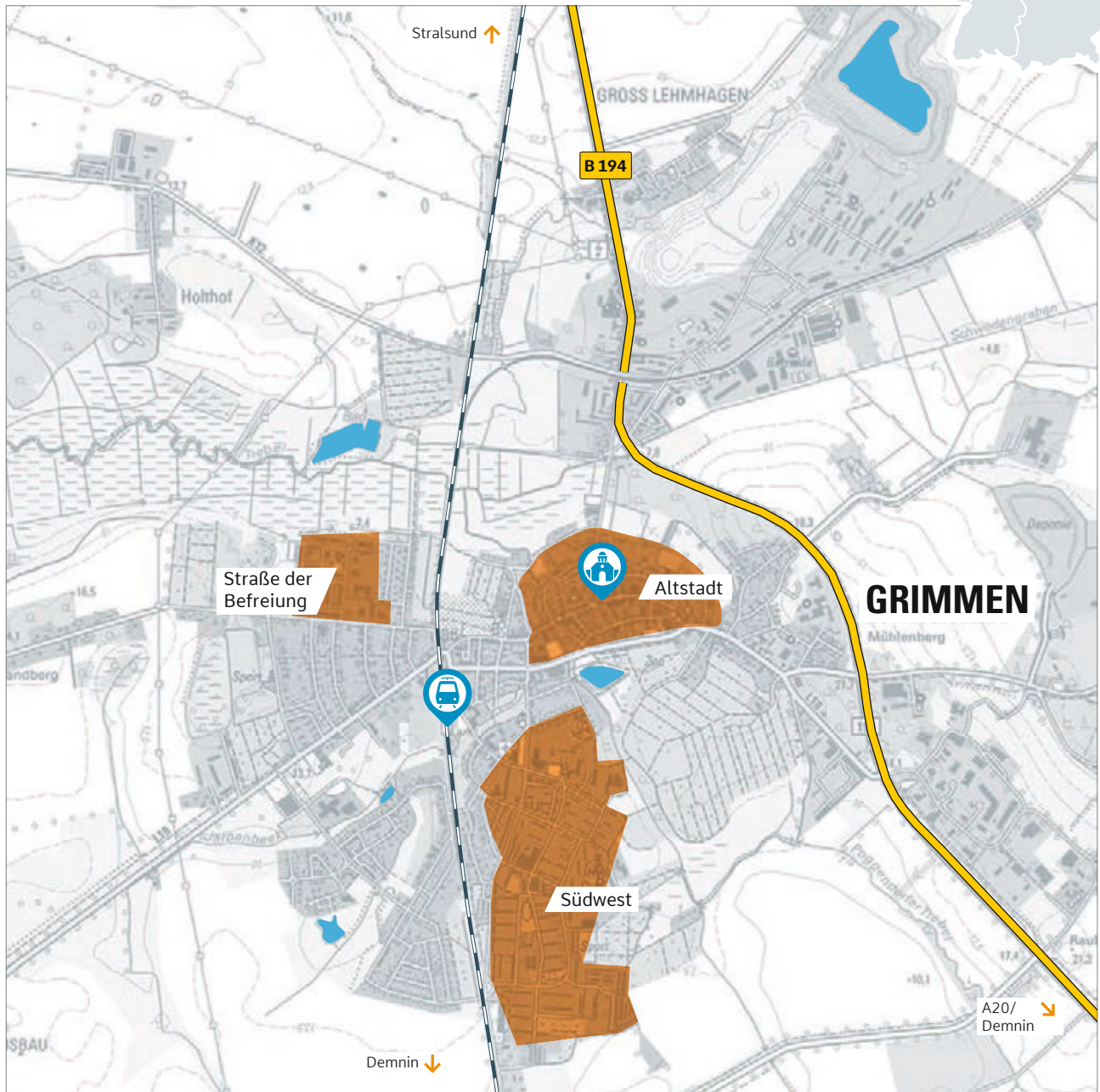
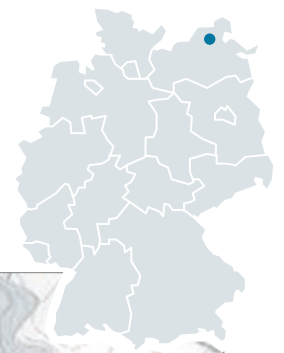


Erneuerter Altstadtbereich in Grimmen

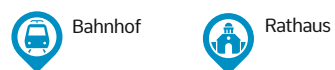
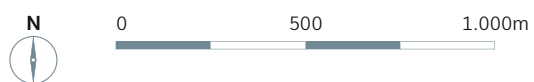
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Mittelzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Kleine Kleinstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Überdurchschnittlich schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
5.971	781	13,1%

Die mecklenburg-vorpommerische Stadt Grimmen im Landkreis Vorpommern-Rügen ist eines der 18 Mittelzentren des Landes. Grimmen liegt relativ zentral zwischen den Städten Greifswald und Stralsund und ist damit Teil der Entwicklungsachse „Hamburg/Lübeck – Wismar – Rostock – Stralsund/Greifswald – Stettin“. Sehr gut angebunden an das überregionale Straßennetz ist die Stadt durch die Nähe zur Bundesautobahn A20 und den Rügenzubringer am sogenannten

„Pommerndreieck“ (Stadt Grimmen 2015:8). Die Stadt Grimmen blickt auf eine über 750 Jahre alte Geschichte zurück. Einen besonderen Einfluss auf die Entwicklung der Stadt Grimmen hatte die Ansiedlung der „VEB Erdöl und Erdgas“ in den 1960er-Jahren. Während der darauffolgenden Jahre erfuhr die Stadt eine deutliche Steigerung ihrer Bevölkerungszahl, welche im Jahr 1989 ihren Höhepunkt mit über 14.000 Einwohnern erreichte. Im Zuge des Bevölkerungswachstums

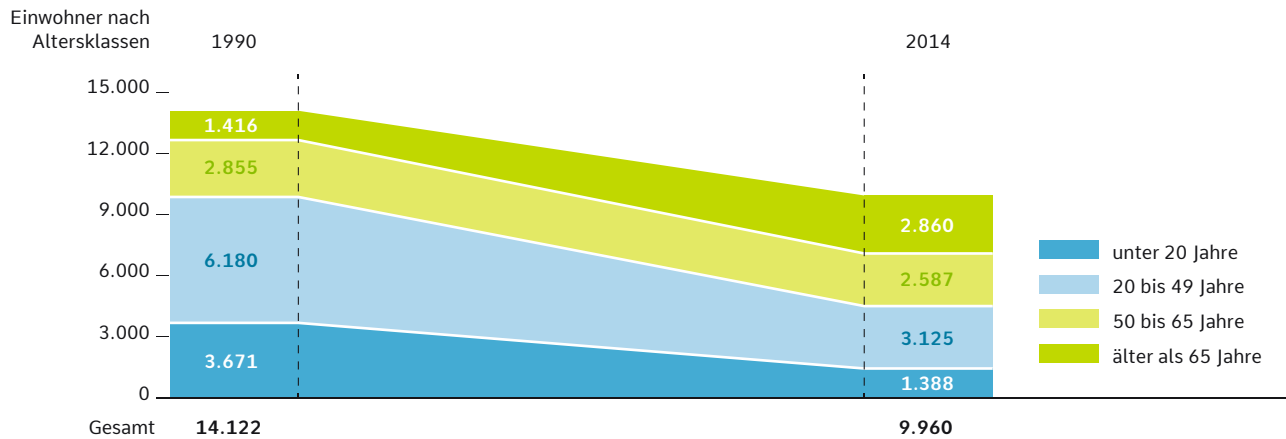


Karte Grimmen



Quelle - DTK 25 © GeoBasis-DE/M-V 2017
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Grimmen



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2015.

entstanden neue Stadtteile (z.B. Stadtteil Südwest für 8.000 Einwohner). Viele der damals zugezogenen Einwohner haben auch heute noch ihren Wohnsitz in Grimmen. Durch den Zusammenbruch der Planwirtschaft im Zuge der Wiedervereinigung kam es zur Schließung vieler großer Betriebe, zeitweise stieg die Arbeitslosigkeit auf bis zu 20 Prozent.

Demografische Entwicklung

Die Stadt Grimmen hat in den letzten Jahren eine deutliche Verminderung der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Lebten 1990 noch rund 14.000 Personen in Grimmen, so ging die die Anzahl der Einwohner bis zum Jahr 2014 auf zirka 10.000 Bewohner zurück. Dies entspricht einer prozentualen Abnahme der Bevölkerungszahl von rund 30 Prozent.

Bei der Betrachtung der Zusammensetzung der Bevölkerung Grimmens nach Altersklassen zeigen sich deutliche Veränderungen. Während sich die Anzahl der Senioren fast verdoppelte, reduzierte sich der Anteil der Personen unter 20 Jahre sowie der Bewohner zwischen 20 bis 49 Jahre um fast 50 Prozent.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

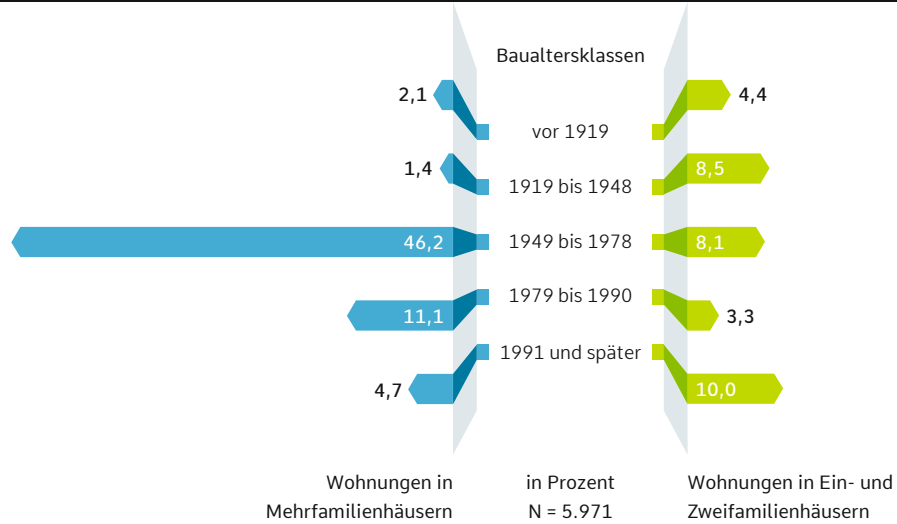
In Grimmen gibt es vergleichsweise sehr wenige Wohnungen, die vor 1949 errichtet wurden. Über zwei Drittel aller Wohnungen entstand zu DDR-Zeiten, fast 50 Prozent aller Wohnungen wurden zwischen 1949 bis 1978 errichtet. Hier dominieren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Fast drei Viertel aller leerstehenden Wohnungen befinden sich in Gebäuden der Baualtersklasse 1949 bis 1978. Auffallend ist, dass sich der Leerstand nahezu ausnahmslos auf die Mehrfamilienhausbestände konzentriert.

Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

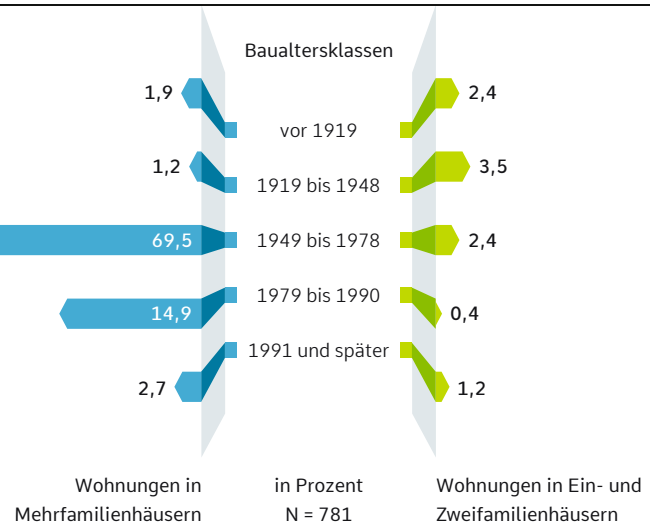
Der historische Altstadt kern von Grimmen weist einen hohen Sanierungsstand auf; es gibt hier eine Vielzahl an kleinen Einzelhändlern. Leerstände im Wohn- sowie im Gewerbesektor gibt es nur vereinzelt. Dies ist ein Ergebnis einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme seit Beginn der 1990er-Jahre (Stadt Grimmen 2015: 22f.). Das umfassende Sanierungsverfahren ermöglichte es, gemeindliche Vorkaufsrechte geltend zu machen. Die Objekte wurden in das Treuhandvermögen überführt, einer Teilsanierung unterzogen und dann weiterverkauft.

Wohnungsbestand Grimmen



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Grimmen



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehendes Wohnobjekt
in der Innenstadt

Ganz anders stellt sich die Situation in den randstädtischen Plattenbaugebieten dar. Nach der Wiedervereinigung begannen die Wohnungsunternehmen mit einer umfangreichen Modernisierung (Anbau von Balkonen) und der energetischen Sanierung ihrer Wohnungsbestände. Die Bestände wurden fast vollständig durchsaniert. Hieraus resultiert eine eher geringe Bereitschaft der Wohnungsunternehmen, strukturell leerstehende Gebäude abzurechen.

Die Stadt Grimmen hat sich erstmals im Jahre 2002 bei der Erarbeitung ihres integrierten Handlungskonzepts im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ mit der Thematik leerstehender Immobilien auseinandergesetzt. Damals lag der Fokus zunächst auf entsprechenden Rückbauvorschlägen. Es wurde ein direkter Dialog mit der stadt-eigenen Wohnungsbau-gesellschaft sowie der ortsansässigen Genossenschaft ange-strebt. Die Umsetzung erfolgte allerdings nur schleppend, nur sehr wenige Rückbaumaßnahmen wurden seitdem tatsächlich umgesetzt. Die wenigen Abbruchmaßnahmen folgten weniger städtebaulichen Prinzipien, sondern eher wohnungswirtschaft-lichen Notwendigkeiten.

Im Jahr 2015 hat die Stadt Grimmen ihr integriertes Stadt-entwicklungskonzept aktualisiert und fortgeschrieben. De-taillierte Leerstandsdaten wurden in diesem Zusammenhang

für die Genossenschaft sowie die stadt-eigene Gesellschaft erhoben. Hierbei wurden für die eben genannten Bestände auch die räumlichen Schwerpunkte des Leerstandes ermittelt. Maßnahmenvorschläge zum Rückbau wurden dabei recht allgemein gehalten. Laut Aussage der Amtsleiterin habe man aus der Umsetzung der vorangegangenen Konzepte gelernt und sich dazu entschieden, dass eine Gebietsdifferenzierung ohne die Angabe detaillierter Maßnahmen geeigneter sei (Ex-perteninterview Grimmen 2015).

Für den Bereich privater Immobilien wurden allerdings keine derart detaillierten Daten in Bezug auf räumliche Schwer-punktsetzung oder gar Eigentumsverhältnisse aufgenommen.

Als potenzielle „Leerstandsgebiete“ werden insbesondere das Wohngebiet „Südwest“ sowie das Gebiet „Straße der Befreiung“ angeführt.

Hierbei handelt es sich um Mietwohnungsbestände mit bis zu fünfgeschossiger Bauweise. Hier wären weniger Kom-plettabbrüche als ein punktueller Rückbau verbunden mit Geschossreduzierungen sowie ergänzenden Aufwertungs-maßnahmen der Freiräume notwendig. In den Randlagen der Wohngebiete kann sich die Stadt allerdings durchaus auch einzelne Komplettabriss vorstellen.



Von Leerstand betroffene
Geschosswohnungsbestände



In den 1990er-Jahren
sanierte Wohnbauten

Generell sehen die städtischen Akteure die Entwicklung der Stadt Grimmen als recht positiv an. Neben der verkehrsgünstigen Lage, die Vorteile für Unternehmen birgt, sprechen eine gut aufgestellte Gesundheits- und Bildungsinfrastruktur und attraktive Wohnangebote für das Mittelzentrum. Hierdurch könne Zuzug aus dem Umland generiert werden und somit die Einwohnerzahl der Gemeinde stabilisiert und mittelfristig steigen. Die Stadt verfolgt aktiv eine „Anwerbungsstrategie“ neuer Bewohner aus dem ländlichen Umfeld. Potenzielle Neubürger erhalten von der Verwaltung ein „rundum sorglos

Paket“. Eine überschaubare Verwaltung und die für eine Kleinstadt typischen engen Kontakte zwischen den verschiedenen Akteuren sind sehr förderlich. Die Verwaltung selbst versteht sich ausdrücklich als „Dienstleister des Bürgers“.

Die übergeordnete Strategie der Gemeinde, die Altstadt zu stärken und als lebendiges Zentrum der Region zu etablieren, scheint aufzugehen. Offen ist die Frage, ob sich die randstädtischen Wohngebiete aus DDR-Zeiten ebenso erfolgreich entwickeln werden.

Fallstudienkommune Groß Luckow



Neu errichtetes Gemeindezentrum und Sitz der freiwilligen Feuerwehr in Groß Luckow

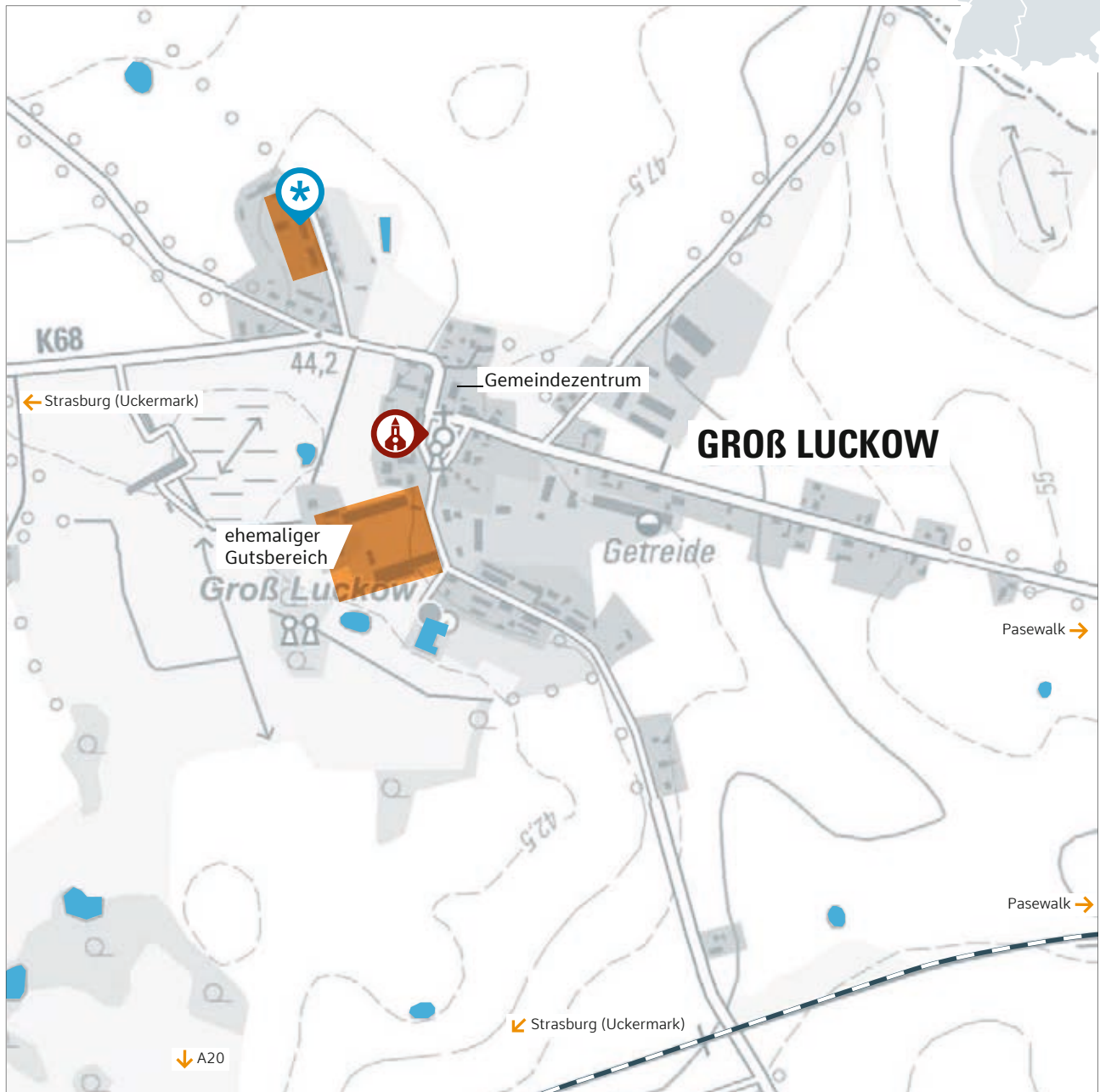
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	-	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Landgemeinde	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Stark schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
148	56	37,8%

Die Gemeinde Groß Luckow befindet sich im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Vorpommern-Greifswald an der Landesgrenze zu Brandenburg. Groß Luckow ist ein ehemaliges Gutsdorf, zu DDR-Zeiten prägten ein großes volkseigenes Gut sowie eine LPG den Ort. Die Kommune ist trotz ihrer geringen Einwohnerzahl von etwa 200 Personen eine eigenständige politische Gemeinde, verwaltungstechnisch ist sie dem Amt Uecker-Randow-Tal

zugeordnet. Heute prägt nur noch ein landwirtschaftlicher Betrieb das Leben im Dorf, der Nachfolgebetrieb der LPG die Agrargenossenschaft Groß Luckow e.G.

Demografische Entwicklung

Die Landgemeinde Groß Luckow hat in den letzten 25 Jahren fast 45 Prozent ihrer Bevölkerung verloren, wobei der



Karte Groß Luckow



0 200 400m



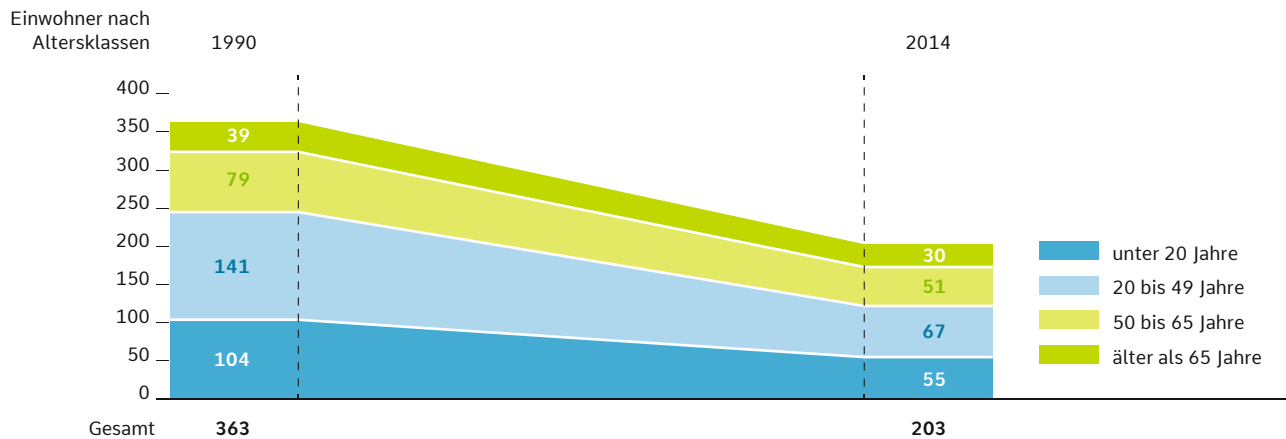
Dorfkirche



Mehrfamilien-
häuser

Quelle · © GeoBasis-DE/M-V 2017
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Groß Luckow



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2015.

Rückgang alle Altersklassen betrifft. Vergleichsweise moderat war der Rückgang der Anzahl der Senioren.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Die Gemeinde Groß Luckow verfügt als kleine Gemeinde über einige Besonderheiten. Es gibt einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (fast 50 Prozent) und nur sehr wenige vor 1919 errichtete Wohnungen. Vergleichsweise hoch ist der Anteil an Wohnungen, die zwischen 1919 und 1949 und zu DDR-Zeiten entstanden sind. Zudem fällt auf, dass seit dem Ende der DDR keine neuen



Leerstehende Mietwohnungsbestände der ehemaligen Gutsarbeiter in schlechtem Sanierungszustand

Wohnungen gebaut wurden. Nach Aussage des Bürgermeisters entstand nach der Zensuserhebung 2011 vor wenigen Jahren das erste neuerrichtete Haus seit 1990.

Leerstehende Wohnungen befinden sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern und Gebäuden der Baujahre 1919 bis 1948 sowie 1949 bis 1978.

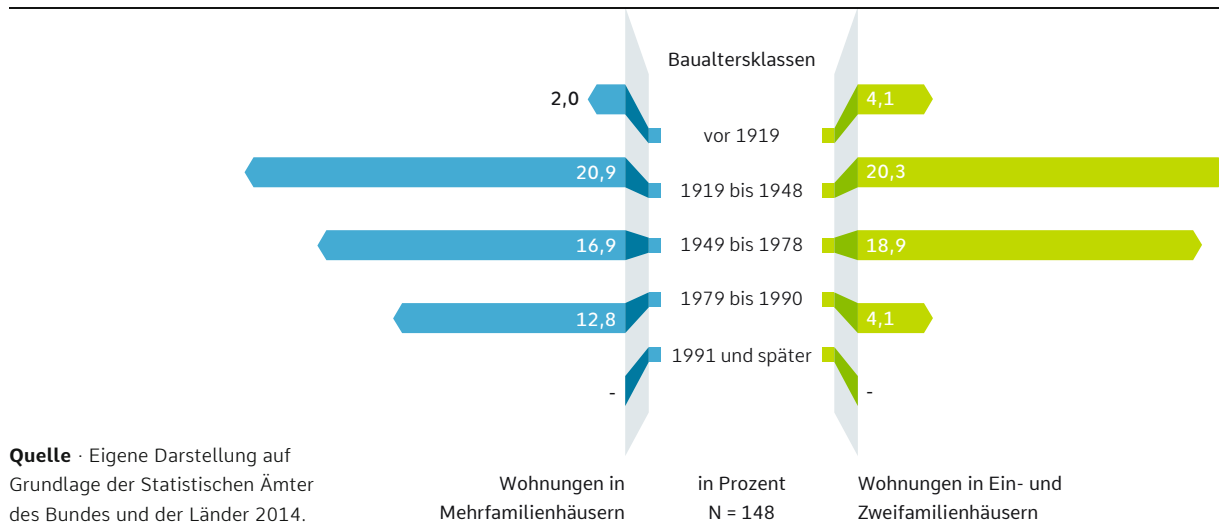
Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

Der Leerstand in der Gemeinde konzentriert sich auf die Mietwohnungsbestände des volkseigenen Gutes, die Wohngebäude sind von der Treuhandanstalt an Hamburger Investoren verkauft wurden.

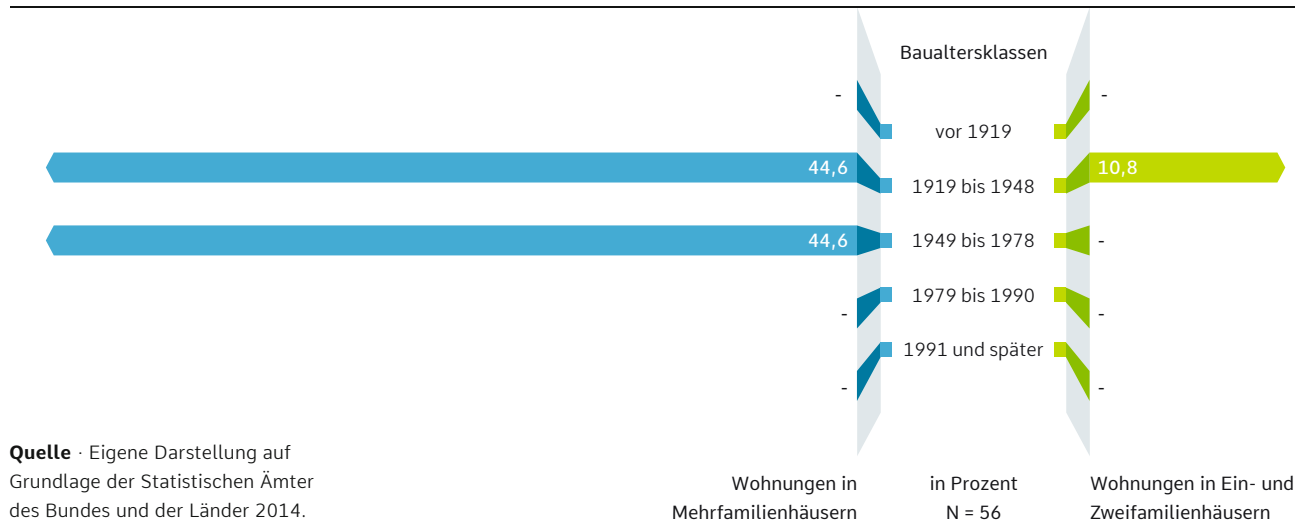
Die ebenfalls in der Vergangenheit veräußerten sogenannten „Schnitterkasernen“ wurden hingegen saniert und sind heute bewohnt.

Dem ehrenamtlichen Bürgermeister sind die Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 nicht bekannt (Experteninterview Groß Luckow 2015). Er kennt allerdings alle leerstehenden Gebäude und die damit zusammenhängenden Geschichten, auch war die Leerstandsproblematik immer wieder ein Thema im Gemeinderat.

Wohnungsbestand Groß Luckow



Wohnungsleerstand Groß Luckow



Die Gemeinde befindet sich momentan in der Haushaltssanierung, wodurch sie finanziell nicht in der Lage ist, selbst einen Beitrag zur Verminderung der Leerstände zu leisten. Die Gemeinde versucht, durch Briefe an die Eigentümer leerstehender Immobilien heranzutreten, um sie auf deren Eigentümer- und Anliegerpflichten aufmerksam zu machen. Die Gemeinde ist eher passiv und in der Beobachterrolle und hofft, dass die Eigentümer bald tätig werden.

Nach der Wiedervereinigung kam es in Groß Luckow zu einer „Zweiteilung“ der Dorfgemeinschaft. Neben aktiven Bürgern im Arbeitsleben gibt es viele Bewohner, die auf Sozialleistungen angewiesen seien und sich aus dem Dorfleben zurückgezogen hätten. Darüber hinaus bewirkten die Bevölkerungsverluste eine Ausdünnung der Infrastruktur in Groß Luckow. Schule, Kindertagesstätte und Nahversorger wurden geschlossen, als Dorfmittelpunkt bleiben die Kirche und das Gemeindezentrum mit Feuerwehr.

Fallstudienkommune Kitzscher

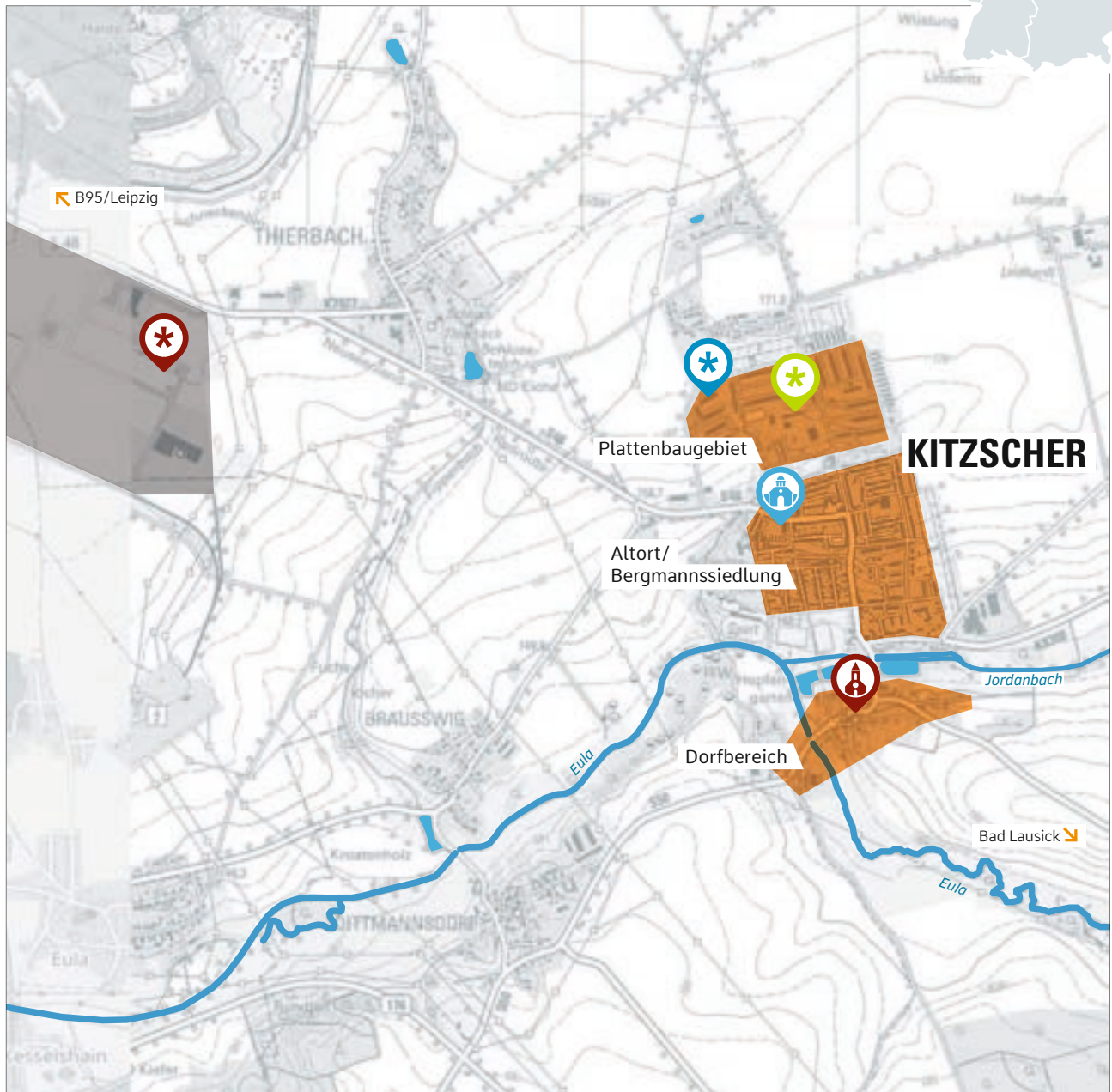


Reste vom Kraftwerk Thierbach nach dessen Teilsprengung (Sommer 2015)

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	-	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Kleine Kleinstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Überdurchschnittlich schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
3.352	579	17,3%

Die Stadt Kitzscher liegt im Südraum Leipzig im gleichnamigen Landkreis. Die Stadt wuchs wie viele Orte der Region infolge großflächiger Braunkohletagebaue und darauf stofflich aufbauender Anlagen der Grundstoffchemie und von Großkraftwerken (Kraftwerk Thierbach) ab den 1930er-Jahren von einem kleinen Heidedörfchen zu einer eigenständigen Industriegemeinde. Die Stadt hatte damals erhebliche Einwohnergewinne; es gab mehrere Siedlungserweiterungen

in Form einer Bergmannssiedlung (1930/40er-Jahre) sowie schrittweise weiterer Baugebiete der 1950er- bis 1980er-Jahre. Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung lebten in Kitzscher etwa 8.500 Einwohner, in den Folgejahren verringerte sich die Einwohnerzahl, insbesondere aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse in der Kohleindustrie, deutlich.



Karte Kitzscher



0 500 1.000m

Quelle · DTK25 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2017 – bearbeitet durch die TU Kaiserslautern



Rathaus



Dorfkirche



Unsanierete
Wohngebäude

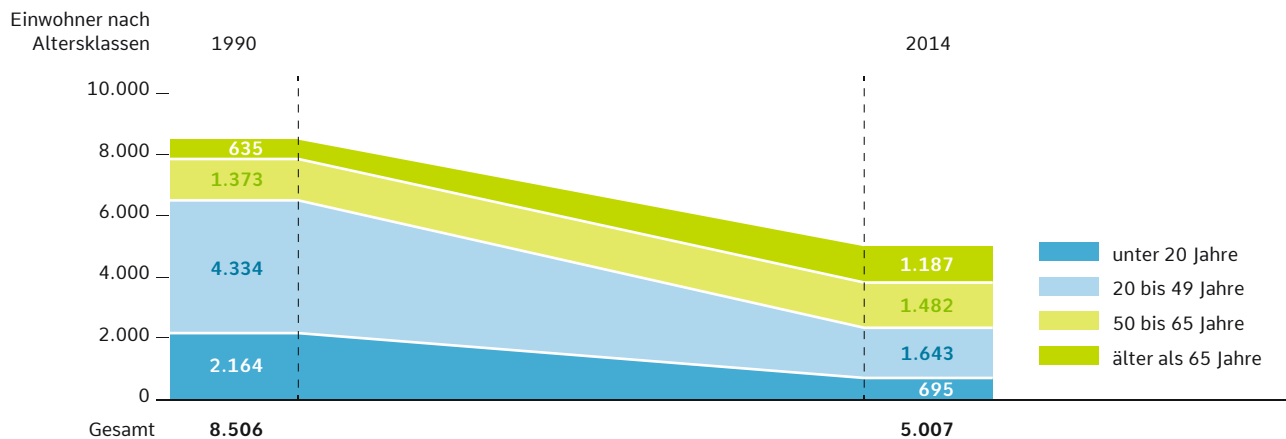


Ehemaliges
Kraftwerk
Thierbach



Plattenbau mit
neuem Laubengang

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Kitzscher



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015.

Demografische Entwicklung

Zwischen 1990 und 2014 verlor die Stadt Kitzscher fast 3.500 Einwohner. Die Anzahl der unter 20-Jährigen und der 20-bis 49-Jährigen ist in diesem Zeitraum um fast zwei Drittel gesunken. Die Zahl der Personen in einem Alter zwischen 50 und 65 Jahren blieb in etwa gleich, während sich die Anzahl der Senioren fast verdoppelte.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Kitzscher hat einen vergleichsweise sehr geringen Anteil an Wohnungen, die vor 1919 errichtet wurden. Während in der Baualtersklasse 1919 bis 1945 das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern fast ausgeglichen ist, wurden zu DDR-Zeiten fast ausschließlich Mehrfamilienhäuser errichtet. Über zwei Drittel aller Wohnungen entstand zwischen 1949 und 1990.

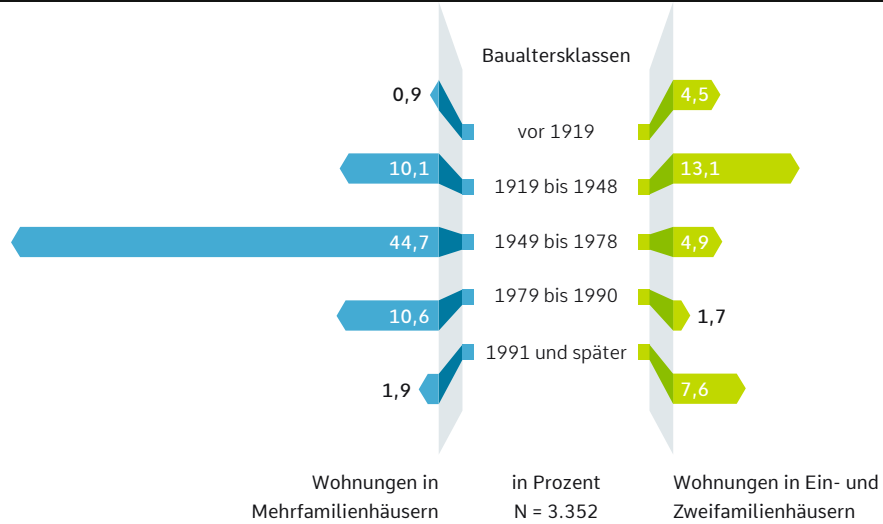
Über 85 Prozent aller leerstehenden Wohnungen sind in Wohnbauten der DDR-Zeit aufzufinden, neun von zehn leerstehenden Wohnungen sind Mietwohnungen. Die Leerstände konzentrieren sich in den randstädtischen Wohnsiedlungen sowie zu einem geringeren Teil in den Werkssiedlungsbeständen.

Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

Die ersten Wohnungsleerstände zeigten sich Mitte der 1990er-Jahre. Im Rahmen der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts im Jahre 2002 wurden in der Stadt Kitzscher erstmals Wohnungsleerstände erfasst und sich damit planerisch beschäftigt (Experteninterview Kitzscher 2015). Das Konzept diente als Grundlage für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“. Auf dieser Grundlage konnten bereits diverse Aufwertungs- und Abbruchmaßnahmen im Zeitraum von 2002 bis 2010 umgesetzt werden.

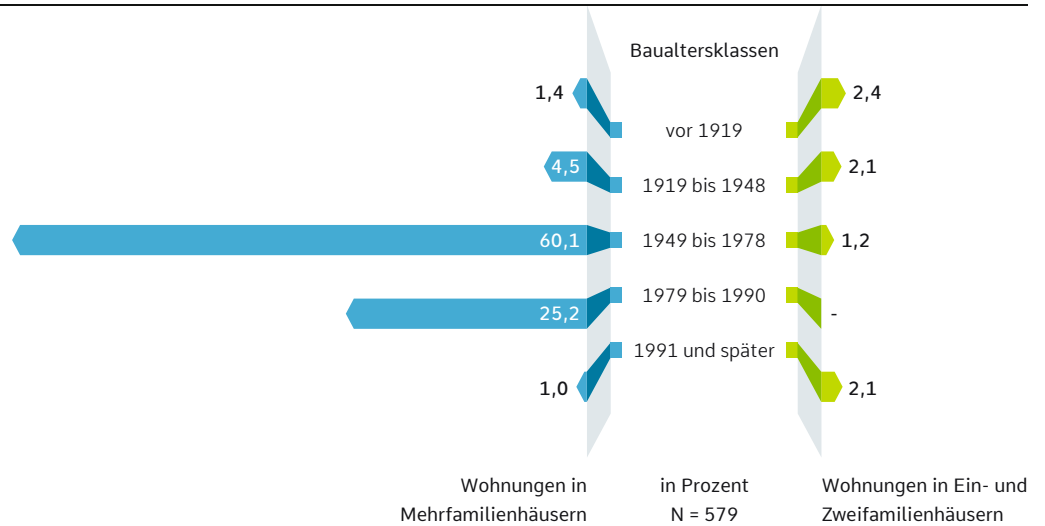
Die Stadt versuchte durch die Ausweisung von verschiedenen Fördergebietskulissen und dem gezielten Einsatz von Städtebaufördermitteln die städtebauliche Entwicklung zu beeinflussen. So wurde beispielweise 1993 ein Sanierungsgebiet für den Bereich des Altortes festgelegt, welches mittlerweile abgeschlossen ist. Inzwischen hat die Stadt auf Basis eines neuen integrierten Handlungskonzepts ein neues Stadtumbaugebiet für den Zeitraum von 2014 bis 2020 für zentrale Siedlungsbereiche festgelegt. Dabei kommen verschiedene Gebietskategorien und Ziele zur Anwendung: So wird das Siedlungsgebiet der 1930/1940er-Jahre als Erhaltungsgebiet

Wohnungsbestand Kitzscher



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Kitzscher



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Weitgehend sanierte
Werkssiedlungsbestände
der 1930er-Jahre

mit einer mittleren Handlungspriorität eingestuft, während die randstädtischen Plattenbauareale als Umstrukturierungsgebiet eingeschätzt werden. Mittlerweile liegen erste Bewilligungen von Fördermitteln vor.

Der östliche Teil des Plattenbaugesbietes hat weitgehend sanierte Gebäude. Das Gebiet weist einen hohen Grünanteil auf. Teilweise wurden hier auch schon Gebäude abgerissen oder umgebaut. So entstand auf einer Abrissfläche ein neuer Supermarkt.

Ein Bestandsgebäude erhielt beispielsweise nachträglich Laubengänge und einen Aufzug, wodurch alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Im Gebäude sind altengerechte Wohnungen mit entsprechenden Betreuungsangeboten untergebracht. Die Architektur der Laubengangkonstruktion soll gestalterische Bezüge zu Tagebaugroßgeräten haben.

Eine Besonderheit in der Stadt Kitzscher ergibt sich durch die im Jahr 2006 insolvent gegangene stadteigene Wohnungsbaugesellschaft. Im Zuge der Insolvenz wurde eine kommunale Bürgschaft über eine Million Euro kurzfristig

fällig. Die Objekte der Wohnungsbaugesellschaft sind anschließend über einen Insolvenzverwalter einzeln oder in kleinen Paketen veräußert worden. Dadurch haben sich sehr kleinteilige Eigentümerstrukturen ergeben und es ist für die Stadt schwierig, einen Teil der neuen Eigentümer zu erreichen. Einige Objekte im Westen des Plattenbaugesbietes stehen gänzlich leer und befinden sich in einem ruinösen baulichen Zustand. Die Stadt betreibt in einigen Fällen eine Zwangsversteigerung der teilweise herrenlosen Objekte, für die bereits Rückbaumittel bewilligt sind.

Ein weiterer großer Akteur im Segment von Mietwohnungen ist die Wohnungsbaugenossenschaft „Espanheim eG“, die sich im Zuge der Stadtumbaumaßnahmen in den vergangenen Jahren konsolidiert hat.

Sanierter Geschosswohnungsbau
mit materialaufwendiger
Laubengangkonstruktion



Unsanierter und
weitgehend leerstehende
Geschosswohnungsbestände



Fallstudienkommune Lägerdorf

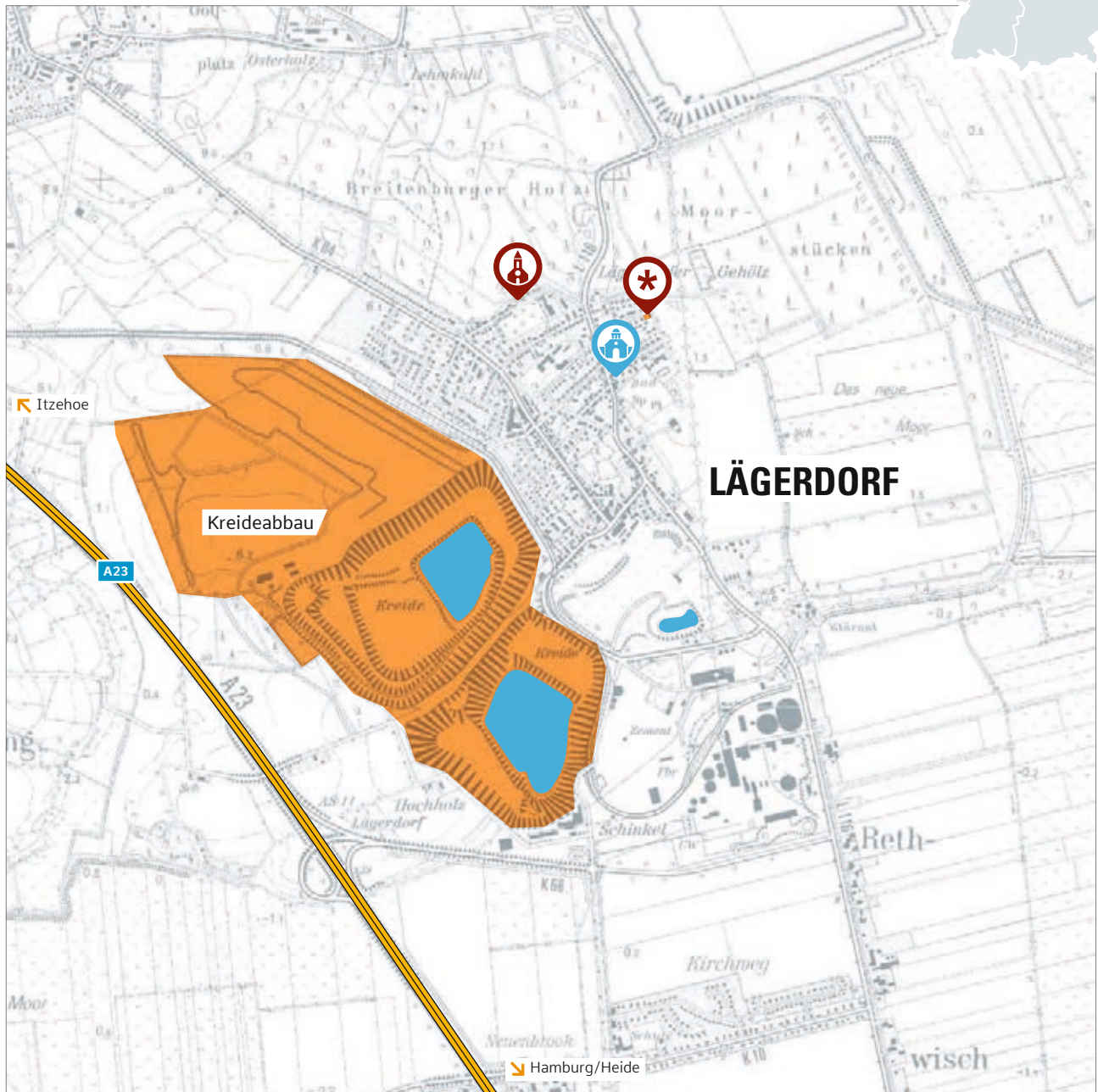


Kreideabbau in der Gemeinde Lägerdorf

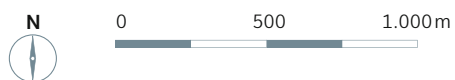
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	-	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Landgemeinde	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstandsquote in Prozent nach Zensus 2011
1.362	101	7,4%

Die Gemeinde Lägerdorf liegt einige Kilometer südlich von Itzehoe und ist ein typisches Industriedorf, entstanden am Rande von mehreren großen Kreideabbaugebieten. Lägerdorf ist die größte Gemeinde des Amtes Breitenburg und liegt im Landkreis Steinburg. Einen großen wirtschaftlichen Aufschwung erfuhr die Gemeinde seit den 1860er-Jahren durch die Ansiedelung von Unternehmen der Zementindustrie,



welche in Lägerdorf einen rapiden Strukturwandel einleiteten (Amt Breitenburg 2015). Bis heute dominieren eine große Zementfabrik, ein Beton- und ein Kreidewerk die Wirtschaftsstruktur. Durch die umgebenden Abbaufelder der Kreideindustrie befindet sich die Gemeinde heute in einer regelrechten Insellage.



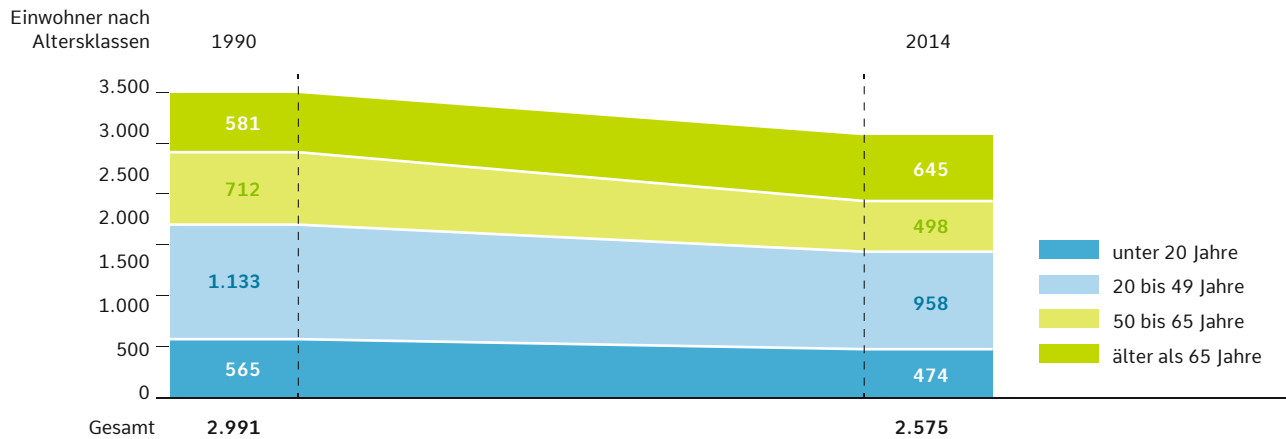
Karte Lägerdorf



Quelle - DTK 25 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

-  Rathaus
-  Lutherkirche
-  Leerstehender Gasthof

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Lägerdorf



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015.

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Lägerdorf ist im Prinzip zweigeteilt: Neben kleinteiliger Eigenheimbebauung aus allen Baualtersklassen gibt es viele Mehrfamilienhäuser, die zur Ansiedlung von Arbeitskräften von den örtlichen Unternehmen als Werkwohnungen errichtet wurden. Ein großer Teil dieser Wohnungsbestände wurde durch die Unternehmen in den letzten Jahren verkauft, teilweise an die Mieter (Einfamilienhäuser und Reihenhäuser) aber auch an Investoren oder Kapitalanleger (Mehrfamilienhäuser).

Ein Teil der Erwerber hatte zunächst offensichtlich nur geringe Vorstellungen, wie sie die Mehrfamilienhausbestände entwickeln können. Aus diesem Grund gab es zum Stichtag der Zensushebung relativ hohe Wohnungsleerstände.

Demografische Entwicklung

Lägerdorf hat zwischen 1990 und 2014 im Vergleich zu den anderen Fallstudienkommunen vergleichsweise wenige Einwohner verloren. Der Einwohnerrückgang findet in allen Altersklassen statt, nur bei den Senioren gab es einen geringen Zuwachs.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

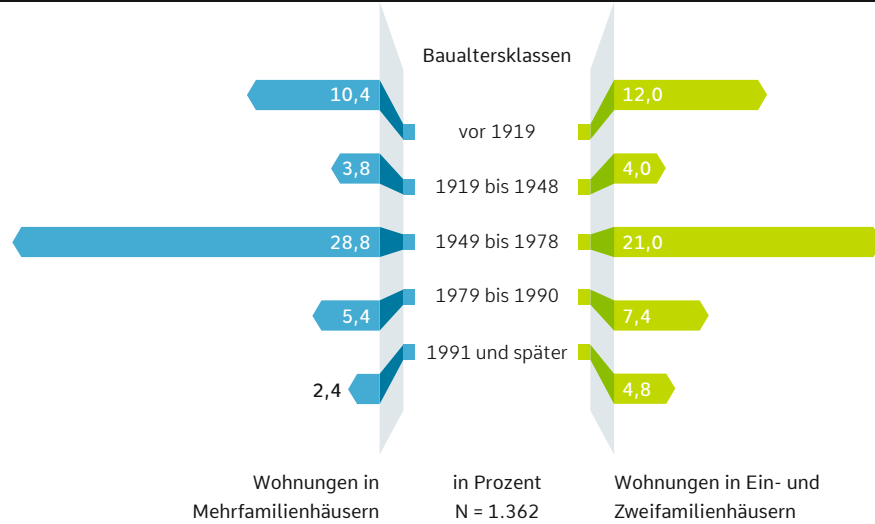
Die Gemeinde Lägerdorf weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Altbaubeständen der Jahre vor 1919 auf. Für eine Gemeinde dieser Größenordnung ist der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern relativ hoch, er liegt bei fast 50 Prozent. Auffällig ist der geringe Anteil an Neubauten, die nach 1991 errichtet wurden.

Der Wohnungsleerstand betraf im Wesentlichen die ehemaligen Werkwohnungsbestände und hier besonders Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dabei dominieren Leerstände in der Baualtersklasse 1949 bis 1978 und in Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden.

Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

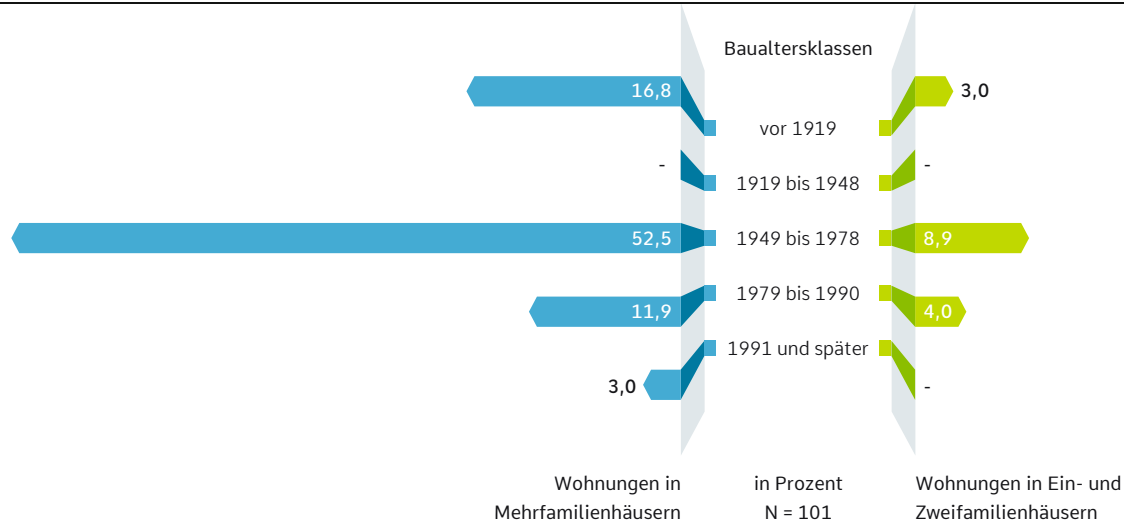
Die Gemeinde Lägerdorf hinterlässt beim Besucher einen freundlichen und angenehmen Eindruck. Die Leerstände fallen meist nicht auf den ersten Blick auf. Sie sind eher versteckt und unscheinbar, etwas auffälliger sind leerstehende Laden- oder Gewerbeimmobilien.

Wohnungsbestand Lägerdorf



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Lägerdorf



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehendes
Wohngebäude

Die Erhebungen vom Zensus 2011 zum Gebäude- und Wohnungsbestand sind nicht bekannt und spielen in der örtlichen Diskussion auch keine Rolle. Es gibt keine gemeindlichen Konzepte und formulierte Strategien zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes. Die Leerstandssituation ist den Vertretern der Gemeinde durchaus bewusst, man bedauert, dass so viele Immobilien leer stehen. Seit der Zensuserhebung hätte sich die Situation schon deutlich verbessert, da in mehrere Objekte nachhaltig investiert wurde. Durch die Überschaubarkeit der Gemeinde verfügen die gemeindlichen Vertreter über eine gute Ortskenntnis und kennen die Leerstände im Allgemeinen (Experteninterview Lägerdorf 2015).

Nach Aussage der Gemeinde gibt es durchaus eine Nachfrage in der Region nach Bauland oder Sanierungsobjekten, trotzdem werden viele leerstehende Objekte nicht aktiv auf dem Markt angeboten. Die Gemeinde sieht sich nicht in der Lage, selbst tätig zu werden. Lägerdorf ist derzeit eine sogenannte Fehlbedarfsgemeinde, das heißt, dass alle zusätzlichen Ausgaben mit der Kommunalaufsicht abzustimmen sind. Die Gemeinde verfügt aktuell über keine eigenen Grundstücke, sodass sie selbst nicht aktiv werden könne.

Die schlechte Haushaltslage der Kommune sowie die ehrenamtliche Aufgabenwahrnehmung sind eine deutliche Restriktion. Die Gemeinde selbst sieht sich nicht in der Lage, in Verhandlungen mit Eigentümern von leerstehenden Gebäuden zu treten oder Grundstücke zu erwerben. Als Hauptgrund werden befürchtete Folgekosten angeführt. So hofft man, dass der Markt und die niedrigen Zinsen helfen, die Leerstände zu minimieren.

Bei einem seit vielen Jahren leerstehenden Gasthof ist die Gemeinde initiativ geworden und hat ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet.

Hinsichtlich der Wahrnehmung der Leerstandsproblematik in der regionalen Presse kann eingeschätzt werden, dass das Thema im Landkreis Steinburg vorrangig im Zusammenhang mit leerstehenden Großimmobilien (Kaufhäusern und Supermärkten) sowie im Gewerbebereich behandelt wird. Lägerdorf war dem Pressevertreter nicht als Kommune bekannt, welche in besonderem Maße von Leerständen betroffen ist (Experteninterview Norddeutsche Rundschau 2015).

Leerstehendes
Einfamilienhaus



Leerstehender Gasthof –
Zwangsversteigerung wurde
durch Gemeinde angestoßen



Fallstudienkommune Lucka

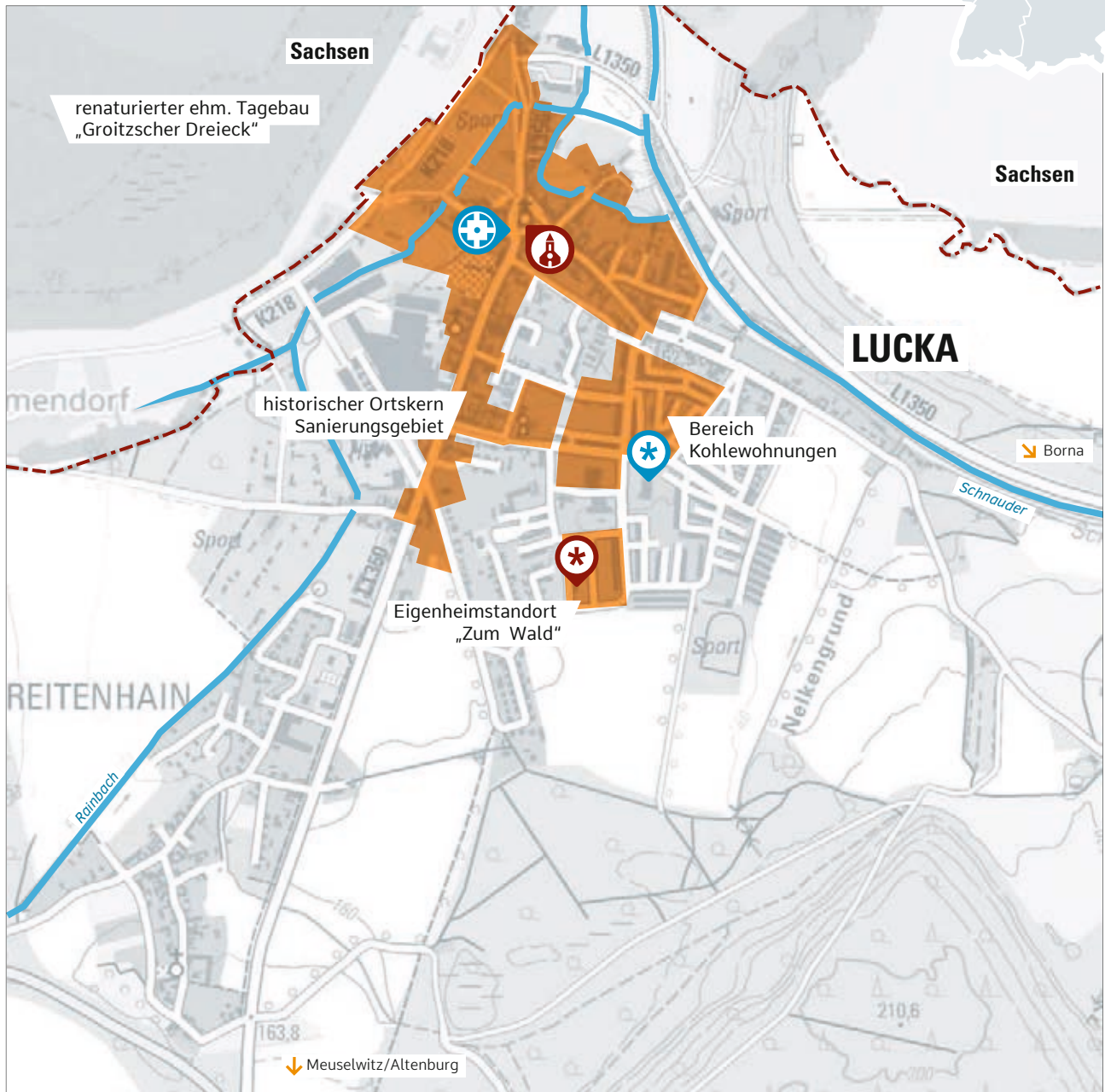


Kirchplatz und Altenburger Straße – historische Ortsmitte

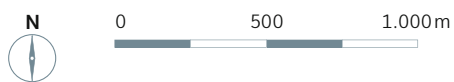
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm		Grundzentrum
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR		Landgemeinde
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR		Überdurchschnittlich schrumpfend
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstandsquote in Prozent nach Zensus 2011
2.610	491	18,8%

Die Stadt Lucka im Landkreis Altenburger Land befindet sich im Dreiländereck an der Landesgrenze zu Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Die Region war in der Vergangenheit stark durch den Braunkohle-Bergbau geprägt. Die Stadt besteht aus einem historischen Ortskern entlang der Altenburger Straße sowie einer südlich und westlich angrenzenden Siedlungserweiterung der 1960er- bis 1980er-Jahre,


vorrangig in Plattenbau- und Blockbauweise. Bedingt durch den Strukturwandel in der Braunkohleindustrie nach der deutschen Wiedervereinigung kam es zu einem deutlichen Rückgang der Einwohnerzahlen in Lucka. Heute ist ein großer Arbeitgeber in der Gemeinde eine Fabrik zur Herstellung von Wellpappe.



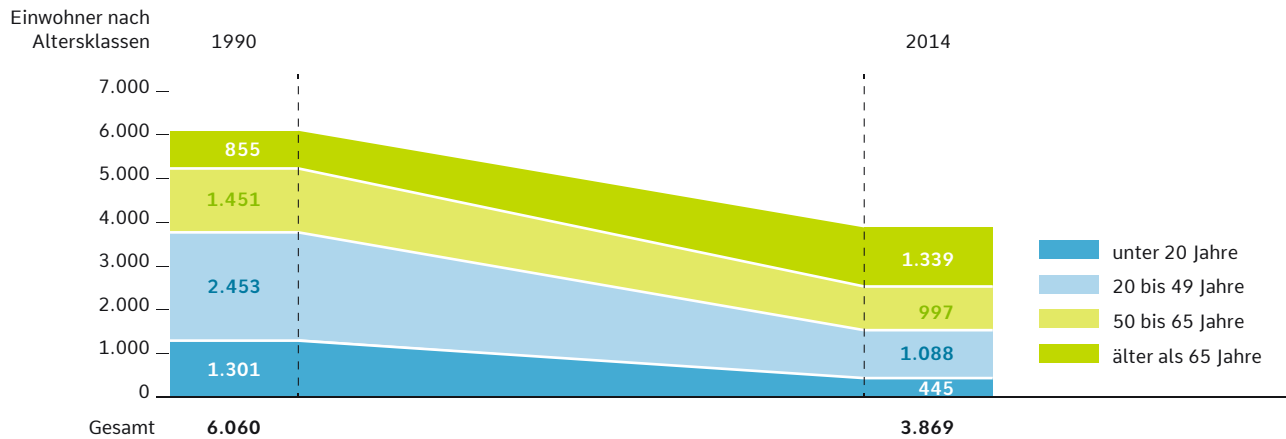
Karte Lucca



Quelle - DTK 25 © GDI-Th, dl-de/by-2-0, (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

-  Ortskern
-  St. Pankratius Kirche
-  Leerstehender Supermarkt
-  Eigenheimstandort „Zum Wald“

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Lucka



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Thüringer Landesamt für Statistik 2015.

Demografische Entwicklung

Luckas Einwohnerzahl verringerte sich zwischen 1990 und 2014 um zirka 36 Prozent. Die Gruppe der unter 20-Jährigen verlor etwa zwei Drittel, etwas geringer abgenommen hat die Anzahl der Personen im arbeitsfähigen Alter. Trotz absoluter Bevölkerungsabnahme nahm die Anzahl der Personen im Rentenalter deutlich zu. Ein Drittel der Bewohner sind heute Rentner.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Der Wohnungsbestand in Lucka besteht zu einem überdurchschnittlich großen Anteil an Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1978. Auffällig ist ebenso, dass es für eine Ortschaft dieser Größenordnung sehr wenig Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gibt, selbst in den nach 1991 errichteten Gebäuden. Knapp ein Viertel der Wohnungen sind vor 1949 errichtet worden.

Über drei Viertel aller leerstehenden Wohnungen befinden sich in den zwischen 1949 bis 1978 errichteten Gebäuden, etwa 92 Prozent der leerstehenden Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern zu finden. Ein Teil der leerstehenden

Mehrfamilienhäuser aus der Statistik der Zensuserhebung 2011 ist inzwischen abgebrochen worden.

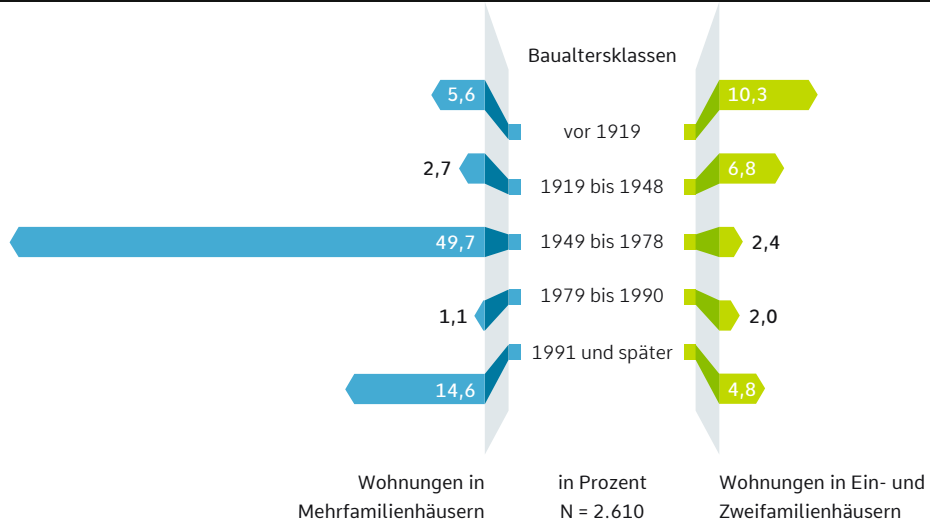
Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

Die Leerstände sind in der Stadt Lucka zum einen im historischen Ortskern präsent; hier finden sich mehrere leerstehende Objekte und ein hoher Ladenleerstand. Zum Bedauern der örtlichen Bevölkerung hat dieser Teilbereich der Stadt seine klassischen Zentrumsfunktionen verloren.

Daneben sind Wohnungsleerstände vornehmlich in den oberen Geschossen der Mietwohnbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre zu finden. Insgesamt vermitteln diese Wohngebiete einen aufgeräumten und soliden Eindruck.

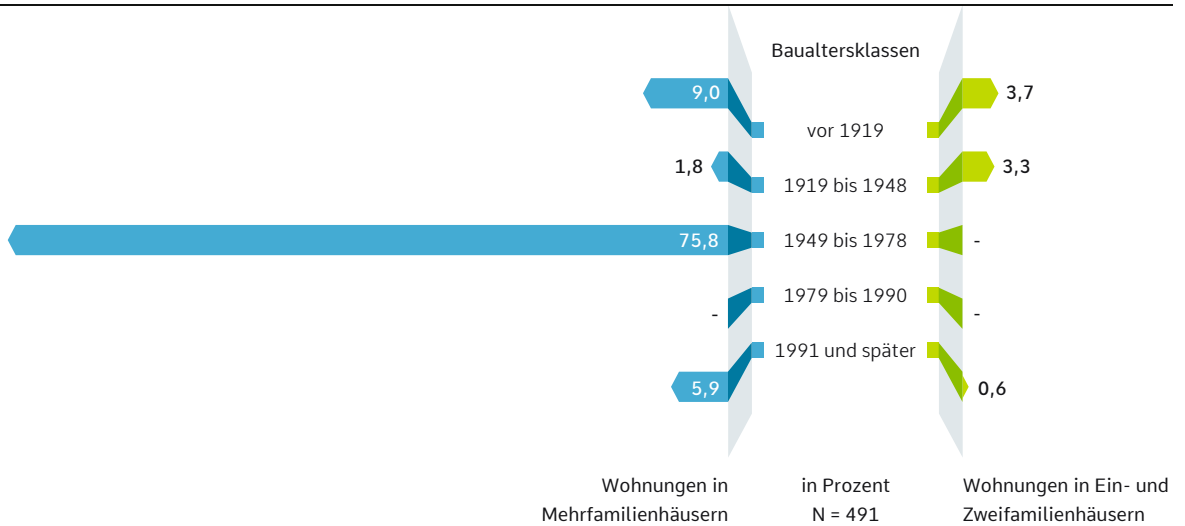
Die ersten Leerstände traten in Lucka Mitte der 1990er-Jahre auf. Damals lag ein besonderes Augenmerk auf der Privatisierung von sogenannten „Kohlewohnungen“, die von der Treuhand veräußert wurden. Ab dem Jahr 2002 wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, das im Jahr 2004

Wohnungsbestand Lucka



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Lucka



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Teils leerstehendes Einzelhandelsobjekt im Bereich des historischen Ortskerns



Plattenbauwohnungen in der Gemeinde Lucka

beschlossen wurde. Eine Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts hat in den darauffolgenden Jahren ebenfalls stattgefunden.

Der Stadt ist die Problematik des Wohnungsleerstandes bewusst (Experteninterview Lucka 2015). In dem im Jahr 2009 erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurde dem Thema „Wohnungsbestand und Leerstand“ ein eigenes Kapitel gewidmet. Es werden sowohl die Baualterklassen als auch Aussagen zum Sanierungszustand und zu den Leerstandsquoten gemacht. Diese Darstellung erfolgt prozentual auf Ebene einzelner Straßenzüge. Unterschieden wird hier zwischen bewohnten und unbewohnten Wohnungen. Eine genaue Übersicht über die Leerstände im Bereich der privaten Einzeleigentümer ist allerdings nicht vorhanden (Stadt Lucka 2009:19 ff).

Die Kooperation mit den großen Wohnungsunternehmen (LEUWO/THS, Wohnungsgenossenschaft Lucka eG, Hermesmeier Immobilien und der kommunalen VBM Wohnungsbau GmbH Lucka) verlief nicht konfliktfrei, so haben die Wohnungsunternehmen u.a. das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lucka mit schriftlichen Einwendungen zunächst abgelehnt.

Der Stadt ist es trotzdem gelungen den Wohnungsleerstand durch Abbruchmaßnahmen, vorrangig in den Beständen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu reduzieren (Experteninterview Lucka 2015). Darüber hinaus erfolgten weitere Rückbaumaßnahmen in den Beständen von der privaten Immobiliengesellschaft Karl-Josef Hermesmeier.

Lucka konnte in enger Kooperation mit dem Freistaat Thüringen und der Immobiliengesellschaft Hermesmeier eine gezielte Kombination von Abbruch- und Aufwertungsmaßnahmen anregen. Neben der Förderung von Gebäudeabrissen wurden verbleibende Objekte aufgewertet und somit durch die Reduzierung der Wohnungsanzahl eine bessere städtebauliche Qualität erreicht. Die Wohnungsgesellschaft LEUWO hat ähnlich wie die Wohnungsgenossenschaft ihre Bestände an die Bedürfnisse älterer Bewohner angepasst. Darüber hinaus wurde nach dem Abbruch zweier Plattenbauten mit einem B-Plan-Verfahren ein neuer Eigenheimstandort entwickelt, der sich an den im Umfeld prägenden Eigenheimstandorten orientiert. Die voll erschlossenen Grundstücke haben eine Fläche von 500 bis 600 Quadratmeter und können zu einem Preis von 42 Euro/m² erworben werden. Die kommunale Wohnungsbau GmbH tritt als Erschließungsträger und Verkäufer auf.



Auf dem Baugrundstück von abgebrochenen Plattenbauten werden heute Einfamilienhäuser errichtet



Leerstehender Supermarkt

Auf einem ehemaligen Grundstück der Firma Hermesmeier Immobilien entstand im Wohngebiet ein neuer Supermarkt, was zur Folge hatte, dass ein kleinerer in den 1990er-Jahren erbauter Markt heute leer steht.

In der lokalen Presse (Experteninterview Osterländer Volkszeitung 2015) wurde das Thema „Wohnungsleerstand“ in den letzten Jahren immer wieder thematisiert, was eine Vielzahl an themenbezogenen Veröffentlichungen zeigt. Zunächst war die Zunahme des Leerstandes in den unsanierten „Kohlewohnungen“ ein Thema, später waren der Verkauf der Bestände, deren Sanierung und die Abbrüche ein regelmäßiges Stadtgespräch.

Die Stadt hat ein Sanierungsgebiet im Bereich des historischen Ortskerns ausgewiesen, das im einfachen Verfahren durchgeführt wird. Trotz der hohen Leerstände wurden Sicherungsmaßnahmen aufgrund ausgehender Gefahr für die öffentliche Sicherheit nur an den Gebäude Kirchplatz 1 sowie an den Objekten der Altenburger Straße 29 und 31 durchgeführt.



Leerstand mit Sicherungsmaßnahmen Kirchplatz 1

Fallstudienkommune Pirmasens

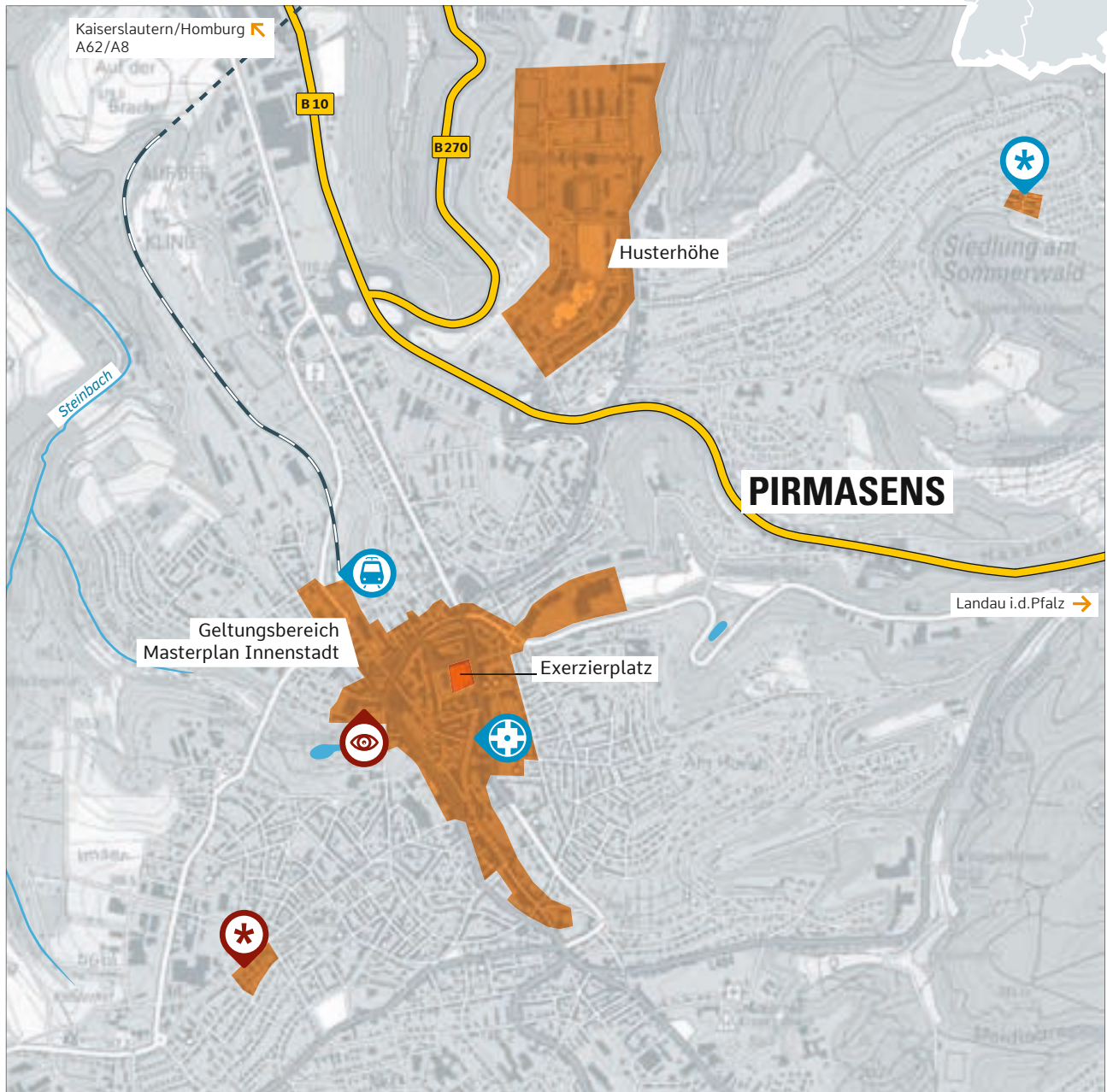


Schlossbrunnen in der Pirmasenser Innenstadt

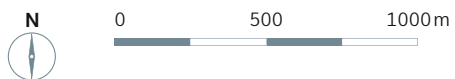
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Mittelzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Mittelstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
25.534	2.555	10,0%

Die Stadt Pirmasens ist seit vielen Jahren von einem anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen. Von der einstigen „Schuhmetropole“ Deutschlands, dem ehemals dominierenden Industriezweig und Hauptarbeitgeber mit bis zu 60.000 Arbeitsplätzen, ist heute nicht mehr viel zu erkennen. Im Zuge der zunehmenden Globalisierung und Verlagerung der Produktionsstätten ins Ausland stehen die Schuhfabriken heute größtenteils leer. Durch den Verlust

an Arbeitsplätzen und der damit verbundenen steigenden Abwanderung sowie den allgemeinen Auswirkungen des demografischen Wandels, ist die Einwohnerzahl der Stadt Pirmasens bereits seit einigen Jahren stark rückläufig. Mit der Entscheidung über den Abzug der amerikanischen Streitkräfte (Mitte der 1990er-Jahre) wurde die Leerstandsproblematik erstmals deutlich sichtbar. Ursprünglich bestand hierbei die Idee, die Wohnungsbestände in den Kasernen



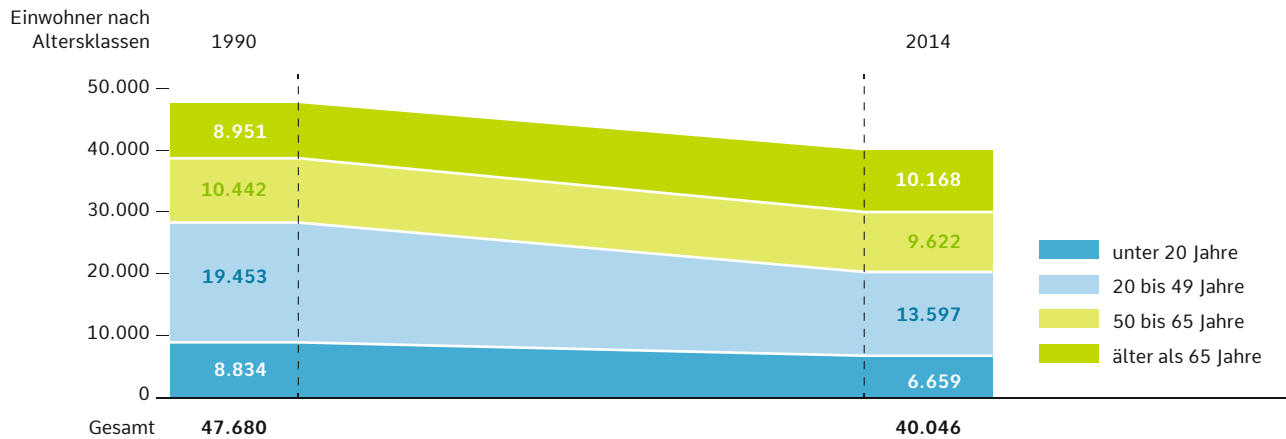
Karte Pirmasens



Quelle · DTK 25 © GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2017)
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

- Bahnhof
- Ortskern
- Dynamikum
- In den Tannen
- Wohnprojekt PS-Patio

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Pirmasens



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015.

als zusätzlichen Wohnraum nachzunutzen. Die Stadt hatte jedoch am Beispiel der benachbarten Stadt Zweibrücken wahrgenommen, dass solche Formen der Konversion zwar grundsätzlich möglich sind, damit jedoch das Wohnungsleerstandsproblem auf gesamtstädtischer und innerstädtischer Ebene weiter verschärft wird. In Kooperation mit der heutigen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat die Stadt darauf gedrungen, dass die frei werdenden Kasernenbereiche nicht als Wohnungen nachgenutzt werden, sondern eine gewerbliche Nachnutzung erfahren sollten. Dies ist im heutigen Gewerbegebiet „Husterhöhe“ unter anderem durch die Ansiedlung von Verwaltungsdienststellen, einer Abteilung der Fachhochschule Kaiserslautern sowie durch die Ansiedlungen von kleinen mittelständischen Unternehmen recht gut gelungen.

Demografische Entwicklung

Zwischen 1990 und 2014 nahm in Pirmasens besonders die Zahl der 20- bis 49-Jährigen stark ab, gleichzeitige nahm die Anzahl der Senioren deutlich zu.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

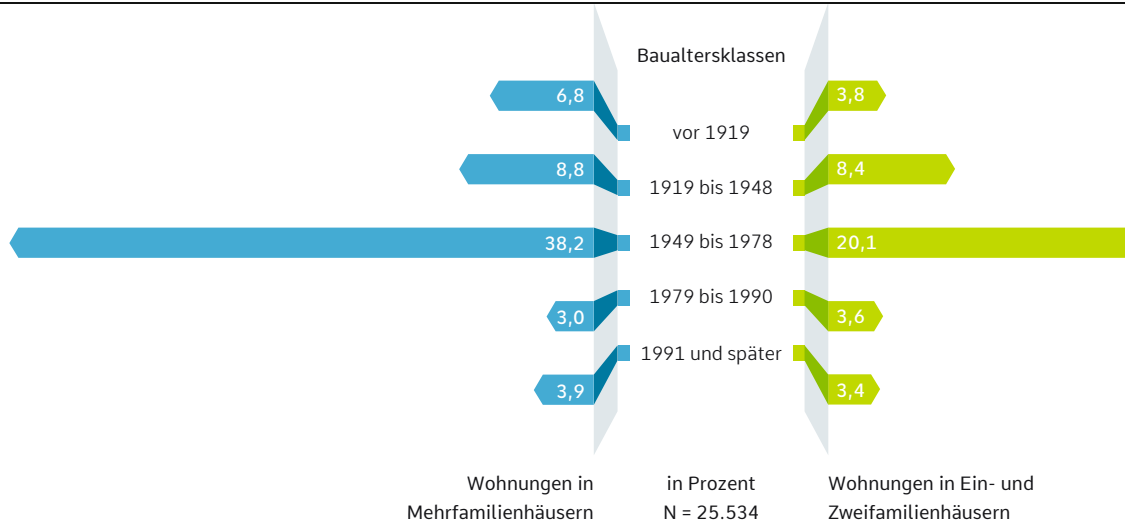
Der Wohnungsbestand ist gekennzeichnet durch einen sehr großen Anteil an Wohnungen der Nachkriegsjahre von 1949 bis 1978. Sehr gering ist der Anteil neugebauter Wohnungen seit 1991. Über die Hälfte aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

Über 56 Prozent der leerstehenden Wohnungen sind in der Baualterklasse 1949 bis 1978, knapp ein Drittel der Leerstände wurden vor 1949 erreicht. Vier von fünf leerstehenden Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern.

Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

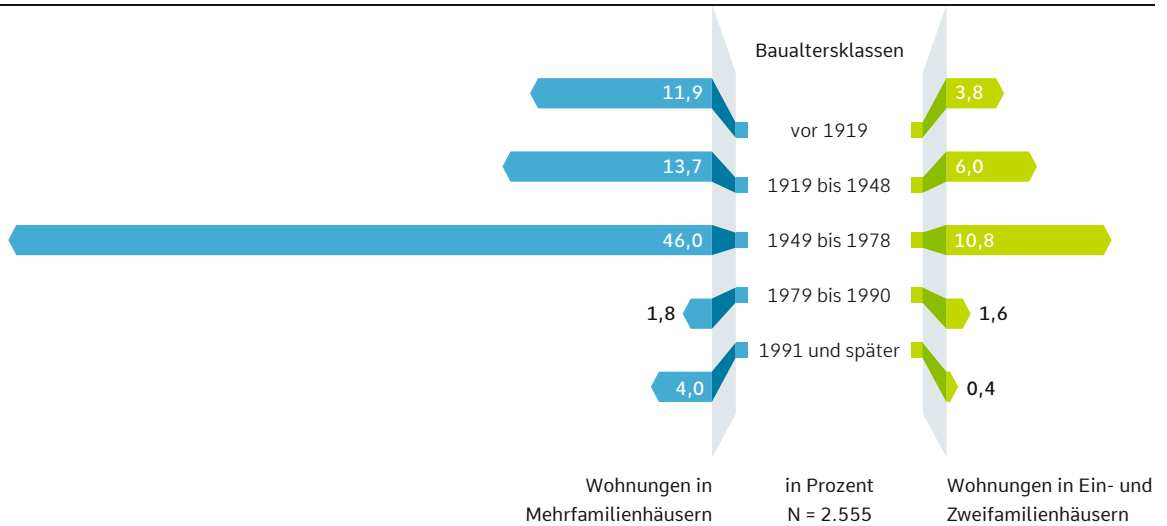
Bei der örtlichen Begehung der Pirmasenser Innenstadt ist der hohe Anteil an leerstehenden Geschäftsimmobilien in den Nebenlagen der Fußgängerzone auffällig. Ein Teil der Leerstände resultiert zum Teil aus den vorbereitenden Aktivitäten für den Bau eines innerstädtischen Einkaufszentrums, dessen Realisierung gegenwärtig jedoch ungewiss ist. Auffällig ist zudem die hohe Anzahl an Vermarktungshinweisen von Immobilienmaklern und Hauseigentümern in den Fenstern der leer stehenden Immobilien.

Wohnungsbestand Pirmasens



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Pirmasens



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehendes Geschäftshaus in der Innenstadt



Leerstehendes Wohngebäude in der Innenstadt

Seit dem Jahr 2002 verfolgt die Stadt mit der Teilnahme am ExWoS-Modellvorhaben „Stadtumbau West“ die strategische Ausrichtung, den Schwerpunkt und städtebaulichen Fokus auf die Innenstadtentwicklung zu legen. Hierzu gab es bereits im integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2007 erste Überlegungen, die nun im Rahmen eines ExWoSt-Forschungsprojekts „Kommunale Weißbücher“ vertieft wurden, in dessen Rahmen der „Masterplan Innenstadt“ mit verschiedenen und breit gefächerten Beteiligungsformaten erarbeitet wurde. Während der konzeptionellen Ausarbeitung des „Masterplans Innenstadt“ wurde hier auch der Wohnungs- und Gewerbeleerstand erfasst. Demnach stehen im Innenstadtbereich 525 Wohnen (das sind 30 Prozent aller Wohnungen) mit einer Gesamtfläche von 40.000 Quadratmeter Wohnfläche leer. Die Stadt schätzt ein, dass es möglicherweise in innenstadtnahen Quartieren auch hohe Leerstandsquoten geben könnte. Wegen finanzieller und personeller Restriktionen ist jedoch eine Komplett-erfassung der Wohnungsbestände/Leerstände nicht zu leisten (Experteninterview Pirmasens 2015). Für den Innenstadtbereich wurde ein Monitoring-System zum Leerstand aufgebaut, mit dem über die Grundgebühr der Müllentsorgung jeweils zum Stichtag 31. Dezember der Wohnraum- und Gewerbeleerstand aktualisiert werden kann.

Die Stadt Pirmasens verfügt darüber hinaus über keine exakten Daten über Umfang, Art bzw. Eigentümerstrukturen des Wohnungsleerstandes sowie über grundlegende

Nachfrageorientierungen oder Zielgruppen, die die Entwicklungen des örtlichen Wohnungsmarktes tangieren. Somit fehlt eine grundlegende Datenbasis, die eine gezielte und aktivierende Eigentümeransprache ermöglicht. Im Rahmen der Erarbeitung des „Masterplans Innenstadt“ wurde im Zuge der prozessbegleitenden Partizipation versucht, die betroffenen Eigentümer direkt anzusprechen sowie für den Revitalisierungsprozess der Innenstadt zu gewinnen. Da ein Großteil der Eigentümer jedoch nicht in Pirmasens ansässig ist, gestaltete sich die Aktivierung als schwierig. Dennoch wird dem Aspekt der aktivierenden Eigentümeransprache bzw. -mobilisierung eine impulsgebende Bedeutung zugesprochen, deren Hemmnis jedoch in der Umsetzung besteht.

Einhergehend mit der strategischen, planerischen und konzeptionellen Ausrichtung auf die Innenstadtentwicklung und dem damit verbundenen Ziel der Standortaufwertung wurden bereits im ExWoSt-Modellvorhaben „Stadtumbau West“ drei wesentliche Impulsprojekte angestoßen und bis heute schrittweise umgesetzt: Die Revitalisierung der ehemaligen Schuhfabrik „Rheinberger“ zum heutigen „Dynamikum“ als Science Center mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungen, das Mehr-Generationen-Wohnprojekt „PS-Patio“ sowie die Ansiedlung der Messe. Durch die Ausweisung mehrerer Sanierungsgebiete sowie deren Einbettung in unterschiedliche Programme und Schwerpunkte wird die



Revitalisierung der ehemaligen Schuhfabrik „Rheinberger“ zum heutigen Dynamikum



Mehr-Generationen-Wohnprojekt „PS:patio“

Daueraufgabe der Revitalisierung von leerstehenden Immobilien und ehemaligen Schuhfabriken kontinuierlich weitergeführt und aktiv angegangen.

Das Mehr-Generationen-Wohnprojekt „PS-Patio“ ist ein von Stadtverwaltung, kommunaler Wohnungsgesellschaft Bauhilfe Pirmasens und Diakoniezentrum gemeinsam realisiertes Stadtumbau-Projekt. Die ersten Projektideen zur Umsetzung einer generationenübergreifenden Wohnsiedlung entstanden bereits 2004. Im Laufe der weiteren Konkretisierung wurde das Label „PS-Patio“ als Dachmarke für das Projekt entwickelt. Die stark sanierungsbedürftigen Wohnblocks der Bauhilfe konnten mit Stadtumbauförderung rückgebaut und ein Planungswettbewerb, vom Land gefördert, veranstaltet werden. Unter dem Motto „Generationenübergreifendes Wohnen in aktiver Nachbarschaft“ konnte neuer barrierefreier Wohnraum geschaffen werden, der sämtliche Generationen verknüpfen und verbinden und somit das gemeinschaftliche Miteinander stärken soll. Durch die innenstadtnahe räumliche Lage trägt dieses Impulsprojekt ergänzend zur Revitalisierung und Aufwertung der strategischen Stadtentwicklung von Pirmasens bei. Bedingt durch eine rege Nachfrage des vorhandenen Wohnangebotes soll „PS-Patio“ durch einen weiteren Wohnkomplex ergänzt werden (Experteninterview Pirmasens 2015). Zur flankierenden finanziellen Unterstützung trug die Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ bei.



Mehr-Generationen-Wohnprojekt „PS:patio“

Ein eher außergewöhnlicher Ansatz zum Umgang mit Wohnungsleerständen wurde mit dem weitgehend leerstehenden Wohnungsbestand der Bauhilfe Pirmasens auf einem randstädtischen Grundstück „In den Tannen“ realisiert. Die Bauhilfe hat die fünf Mehrfamilienhäuser mit 68 Wohnungen an einen Investor aus Kuwait veräußert, der die Zeilenbauungen als Eigentums- bzw. Ferienwohnungen an seine Landsleute weiter verkaufen möchte. Insgesamt stehen dort 37 Wohnungen leer, die mittels der folgenden Investitionstätigkeiten grundlegend saniert und nachfrageorientiert gestaltet werden sollen (Experteninterview Pirmasens 2015).

Fallstudienkommune Unterlüß

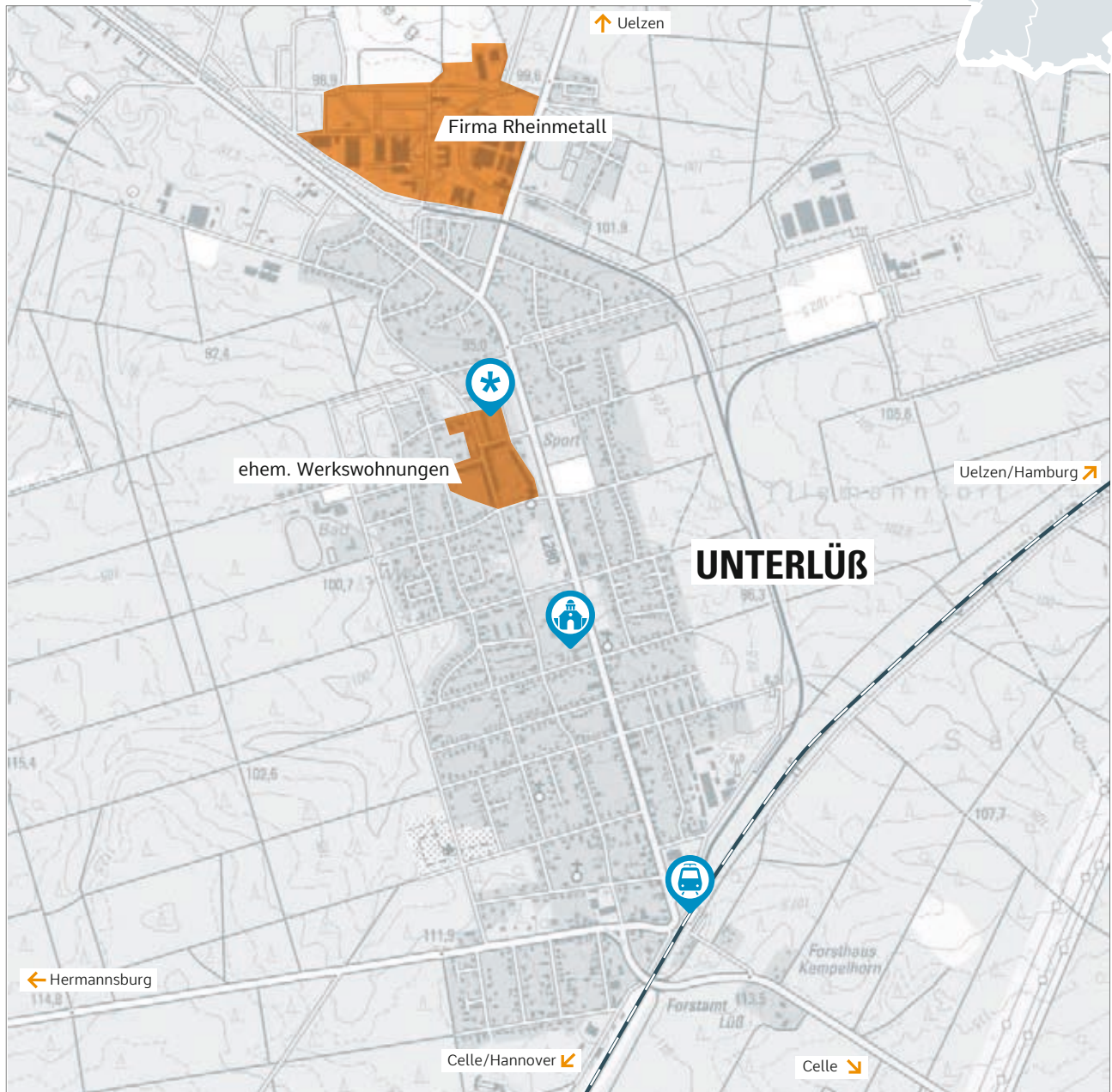


Rathaus in Unterlüß

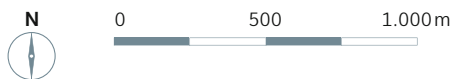
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Grundzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Landgemeinde	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Überdurchschnittlich schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
2.182	403	18,5%

Die niedersächsische Ortschaft Unterlüß befindet sich am Südrand der Lüneburger Heide im Landkreis Celle. Seit dem 1. Januar 2015 wurde Unterlüß mit der Gemeinde Hermannsburg zur Gemeinde Südheide fusioniert. Unterlüß verfügt über einen Regional-Express-Haltepunkt, welcher die Gemeinde auf der Strecke Hamburg – Lüneburg – Uelzen – Celle – Hannover an die umgebenden Zentren anschließt. In Unterlüß leben momentan zirka 3.500 Einwohner.

Die Ortschaft Unterlüß kann als ein klassisches Industriedorf bezeichnet werden, welches im Jahre 1847 durch den Bau der Bahnstrecke zwischen Hannover und Harburg gegründet wurde. Damals waren es die immensen Holzvorkommen, die die Gründung des ersten Industriezweigs der Gemeinde herbeiführten. Einen großen Aufschwung erfuhr Unterlüß in den kommenden Jahrzehnten (ab 1899) durch die Ansiedelung der Firma Rheinmetall sowie durch die zunehmend



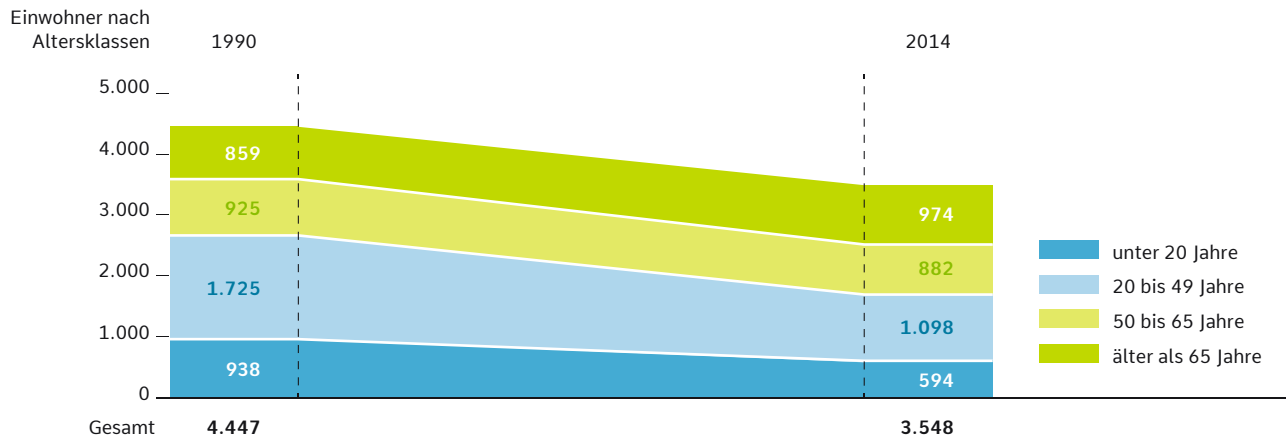
Karte Unterlüß



Quelle · DTK 25 © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2017 LGN – bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

- Bahnhof
- Rathaus
- Umbauschwerpunkt Dresden Straße/Berliner Straße

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Unterlüß



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Landesamt für Statistik Niedersachsen 2015

flourierende Kieselgurindustrie und die damit einhergehende Schaffung von Arbeitsplätzen (Gemeinde Unterlüß 2013b:10ff.). Insbesondere die Firma Rheinmetall, mit dem größten Schießplatz Europas, stellt heute mit über 1.000 Beschäftigten den größten Arbeitgeber in der Gemeinde Südheide dar.

Besonderheiten des Ortes liegen insbesondere in der rasterförmig angelegten und sehr großzügig gestalteten Straßenstruktur. Darüber hinaus ist das Siedlungsgebiet nahezu vollständig von Waldflächen umgeben. Die Bebauung in Unterlüß ist geprägt durch große, zusammenhängende Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen sowie einen ebenso großen Anteil an Mehrfamilienhäusern in mehrgeschossiger Bauweise (Gemeinde Unterlüß 2013b:33ff.).

Demografische Entwicklung

Unterlüß hat zwischen 1990 und 2014 fast 1.000 Einwohner verloren, das entspricht einem Rückgang von über 20 Prozent. Trotzdem hat die Anzahl der Senioren zugenommen, alle anderen Altersgruppen sind zum Teil deutlich zurückgegangen.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

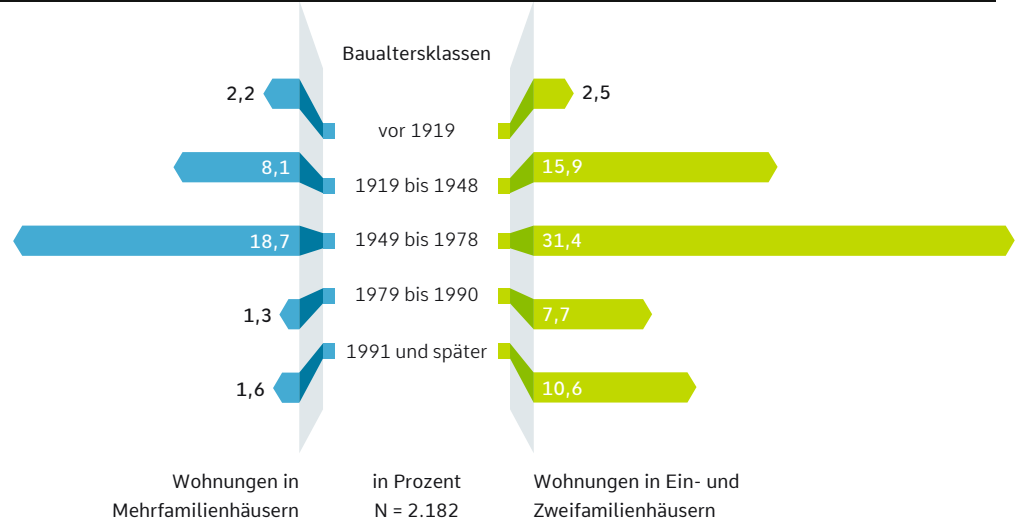
Der Großteil der Wohnungen in Unterlüß entstand zwischen 1919 und 1978, nämlich fast 70 Prozent. In allen Baualtersklassen dominieren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, etwa zwei Drittel aller Wohnungen sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Über 56 Prozent des Gesamtleerstandes befindet sich in der Baualtersklasse 1949 bis 1978, 38 Prozent in Gebäuden der Baualtersklasse 1919 bis 1948. Etwa sieben von zehn leer stehenden Wohnungen sind Mietwohnungen.

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

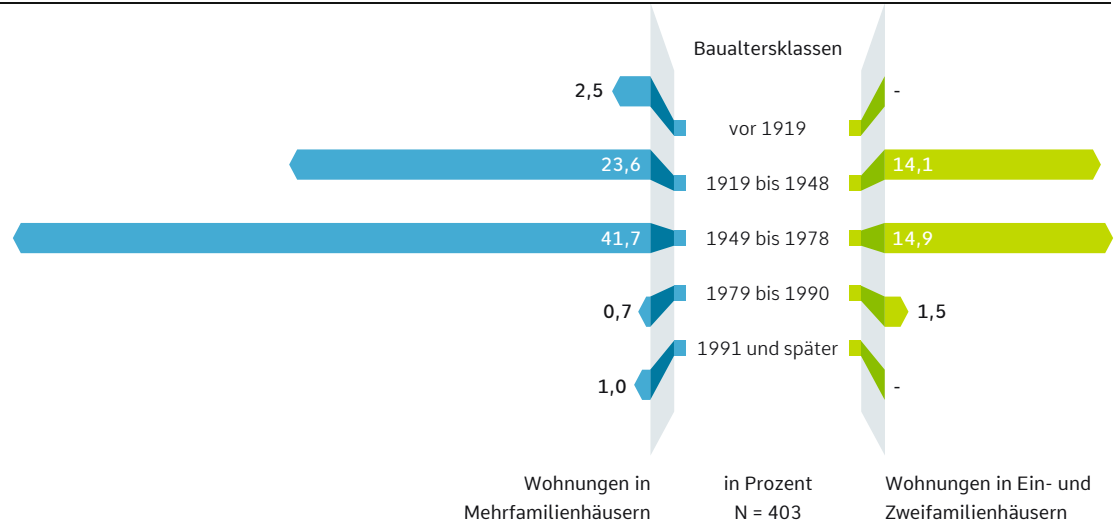
Der Wohnungsleerstand in Unterlüß befindet sich im Wesentlichen in den ehemaligen Werkwohnungsbeständen der Firma Rheinmetall, welche ihre Bestände in den 1990er-Jahren privatisierte. In den Mehrfamilienhausbeständen sind die Leerstände prägnant, eingeschlagene Fensterscheiben, zugewachsene Vorgärten oder großflächige Vermietungsangebote verweisen auf eine für eine Ortschaft dieser Größenordnung eher untypische Situation. Vom Leerstand betroffen sind sowohl Mietwohnungsbestände in zwei- bis

Wohnungsbestand Unterlüß



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Unterlüß



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehendes Mehrfamilienhaus



Vereinzelt, leerstehendes Einfamilienhaus

dreigeschossiger Bauweise aber auch Doppelhaushälften. Aktuell werden die Gebäude von der „Van der Horst GmbH“ verwaltet. Dies geschieht im Auftrag verschiedener Immobilienfonds, welche ihren Sitz in Luxemburg haben und an denen die Verwaltungsgesellschaft beteiligt ist.

Während im privaten Einfamilienhausbereich nur geringe Leerstände zu verzeichnen sind, sind die Leerstandsraten im Geschosswohnungsbau zu großen Teilen extrem hoch. Leerstandsquoten zwischen 75 bis 100 Prozent sind keine Seltenheit (Gemeinde Unterlüß 2013b:34ff.).

In der Gemeinde hat man sich der Leerstandssituation im Zuge der Fusionsverhandlungen von Hermannsburg und Unterlüß erstmals sehr aktiv gestellt (Experteninterview Gemeinde Hermannsburg/Unterlüß 2015).

So wurden im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung im Jahr 2013 die Leerstände in Unterlüß erfasst und objektkonkret kartiert. Die vorbereitende Untersuchung befasste sich neben der Kartierung der Leerstände mit einer Vielzahl unterschiedlicher Aspekte – beispielsweise die Untersuchung von Substanzmängeln am Gebäudebestand, Analyse städtebaulicher Missstände und Funktionsverlusten oder auch ortsbildprägenden Strukturen. Aus dieser umfassenden und detaillierten Bestandsaufnahme und Analyse leitet man in Unterlüß in einem sogenannten „Erneuerungskonzept“ eine Vielzahl von Maßnahmen zur Behebung der lokalen Problemstellungen ab. In konkretem Bezug auf den Themenbereich der Wohnungsleerstände setzen sich die geplanten Bausteine



Komplett leerstehende und verwahrloste Wohngebäude Dresdner Straße/Berliner Straße

sowohl aus Rückbaumaßnahmen als auch aus Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen zusammen. Hierbei stehen insbesondere die ehemaligen Werksiedlungsbestände der Firma Rheinmetall im Vordergrund der Bemühungen (Gemeinde Unterlüß 2013a:20ff.). Im Jahr 2014 beschloss der Gemeinderat die Festsetzung eines Sanierungsgebiets, das im umfassenden Verfahren durchgeführt wird. Parallel hierzu wurden etwa sechs Millionen Euro Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau West“ von der niedersächsischen Landesregierung in Aussicht gestellt. Die zuständigen Personen aus Verwaltung und Kommunalpolitik zeigen ein großes Engagement und Interesse, dem Problem des Wohnungsleerstandes entgegenzuwirken. Dabei verfolgt die neue Gemeinde Südheide zunächst kooperative



Ortsrundgang mit Vorstellung der Konzepte zur Reduzierung des Leerstandes · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



Bürgerversammlung in der Waldschule · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



Bestandssituation Baufeld Dresdner Straße/Berliner Straße
Abbildung: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



Vorschlag Neuplanung Dresdner Straße „Neue Ecke“
Abbildung: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Lösungsansätze insbesondere in Bezug auf den Umgang mit den ehemaligen Werksiedlungsbeständen. Der Erlass städtebaulicher Gebote (Instandsetzungs- und Modernisierungsgebot oder Abrissgebot) wird in Erwägung gezogen. Im Rahmen eines Studienprojekts, welches durch neun Masterstudierende des Fachgebiets Stadtumbau und Ortserneuerung der TU Kaiserslautern durchgeführt wurde, wurden konzeptionelle Vorschläge zur Reduzierung des Leerstandes erarbeitet. Neben einer detaillierten Analyse des Wohnungsbestandes in der Gemeinde erfassten die Studierenden ebenso die kleinräumigen Leerstandssituationen für einzelnen Objekte. Den jeweiligen Standorten entsprechend wurden zielgruppenorientierte Konzepte

erarbeitet, durch welche die Anzahl ungenutzter Wohnungen vermindert werden soll. Darüber hinaus beschäftigten sich die Studierenden ebenfalls mit der generellen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde, der Darstellung des Ortes nach innen und außen als auch bezüglich der Gestaltung des Bahnhofsgeländes. Den Abschluss fand das Projekt in einer öffentlichen Bürgerversammlung, an der die entwickelten Konzepte zur Reduzierung des Leerstandes zirka 150 interessierten Bürgern vorgestellt wurden. Daneben konnten die konzeptionellen Vorschläge der Studierenden im Rahmen eines Ortsrundgangs direkt an den Objekten selbst dargestellt und diskutiert werden (Masterprojekt 2016).

Fallstudienkommune Völklingen

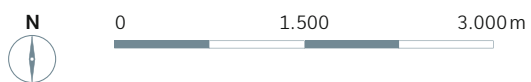


UNESCO-Weltkulturerbe
Völklinger Hütte

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm		Mittelzentrum
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR		Mittelstadt
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR		Schrumpfend
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungseerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungseerstandsquote in Prozent nach Zensus 2011
20.113	1.783	8,9%



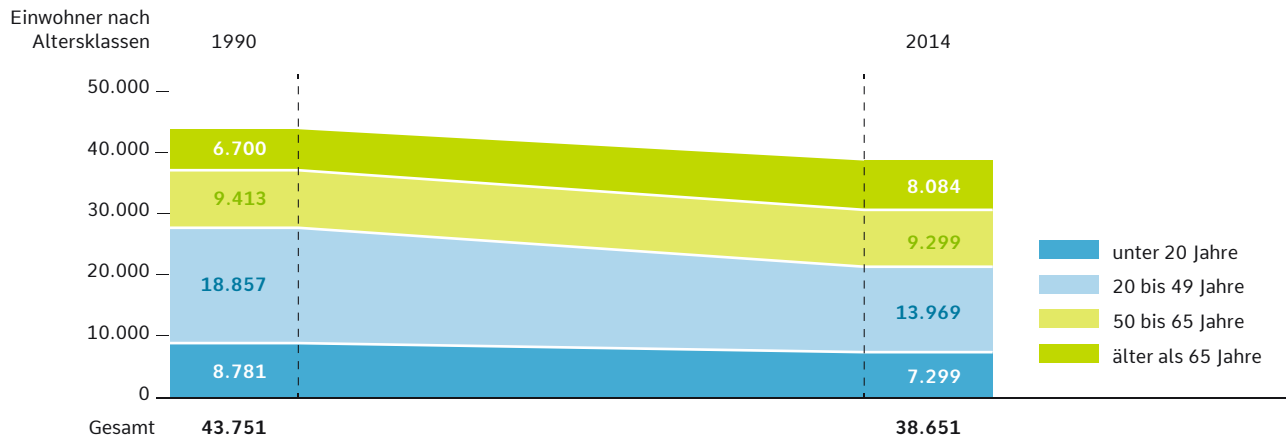
Karte Völklingen



Quelle · DTK 25 Geobasisdaten, © LVGL ONL 13113/2017
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

- Bahnhof
- Rathaus
- St. Eligius
- UNESCO-Weltkulturerbe Völklinger Hütte
- Ehemaliger Kaufhof

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Völklingen



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Amt Saarland 2015.

Die saarländische Stadt Völklingen ist mit ihren knapp 39.000 Einwohnern die viertgrößte Gemeinde des Saarlandes. Völklingen war bis Ende der 1980er-Jahre vom saarländischen Bergbau und der Eisenindustrie geprägt. Das heutige UNESCO-Weltkulturerbe und Industriedenkmal „Völklinger Hütte“ war Sinnbild für die aufkommende Industrialisierung des 19. Jahrhunderts und beeinflusste die Stadtentwicklung Völklingens maßgebend bis zur Schließung der Hütte 1986. In den Hochzeiten waren bis zu 17.000 Beschäftigte in der Hütte tätig, wodurch die Stadt eine langanhaltende Zuwanderung erfuhr (Stadt Völklingen 2015).

Die Stilllegung der Hütte sowie der Kohlebergwerke im Umfeld hat zu deutlichen Arbeitsplatzverlusten und in der Folge zu steigenden Abwanderungstendenzen geführt. Die gegenwärtigen Bevölkerungsverluste der Stadt Völklingen sind deutlich höher als im Landesdurchschnitt und auch in Zukunft werden die Einwohnerzahlen weiter abnehmen.

Demografische Entwicklung

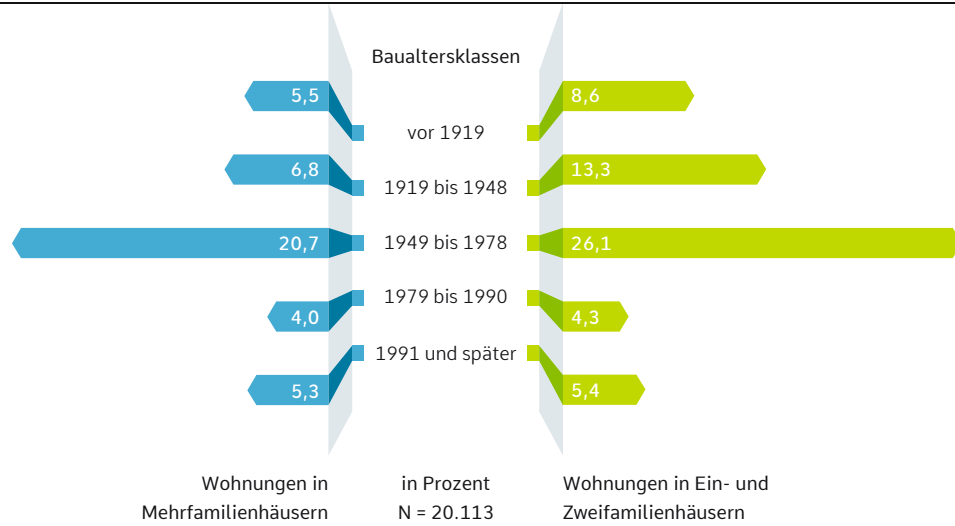
Zwischen den Jahren 1990 und 2014 zeigt sich besonders in der Altersgruppen 20 bis 49 Jahre eine starke Abnahme der Bevölkerung um fast 5.000 Personen. Die Anzahl der Personen im Rentenalter hat sich hingegen um fast 1.500 Einwohner erhöht.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Der Wohnungsbestand Völklingens fällt durch einen hohen Anteil an Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1978 auf. Gering ist der Anteil an Wohnungen, die zwischen 1979 und 1990 sowie nach 1991 errichtet wurden. In allen Baualtersklassen gibt es einen hohen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern.

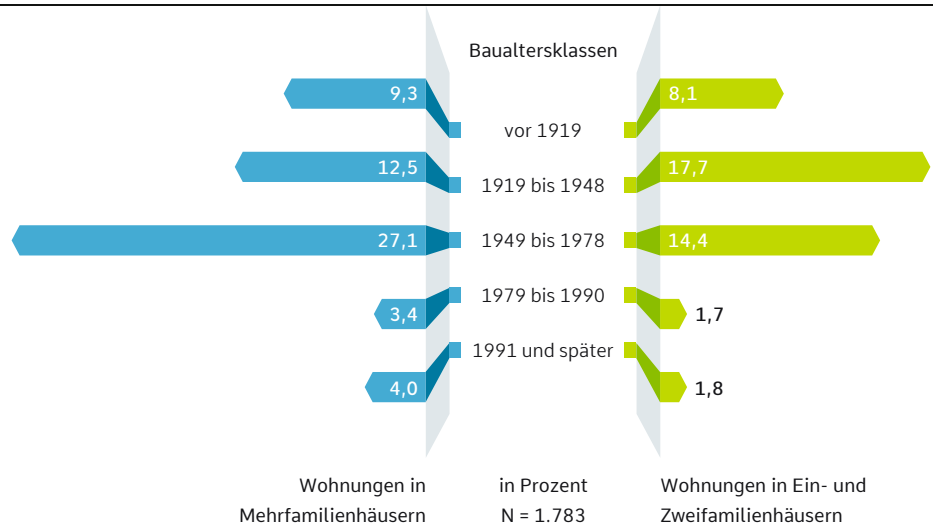
Der Anteil von leerstehenden Wohnungen in den vor 1949 errichteten Altbaubeständen ist vergleichsweise hoch, fast die Hälfte des Leerstandes befindet sich hier. Etwa 40 Prozent der leerstehenden Wohnungen wurde zwischen 1949 und 1978 errichtet. Vergleichsweise hoch ist auch der Anteil von leerstehenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnungsbestand Völklingen



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Völklingen



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehendes Geschäft in innerstädtischer Lage



Verahrloste Wohngebäude in der Innenstadt

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

In der Völklinger Innenstadt fällt zunächst eine Vielzahl an leerstehenden Geschäften auf. Dies hängt sicher damit zusammen, dass die ehemalige zentrale Geschäftslage für eine Mittelstadt sehr weiträumig dimensioniert war und die Nachfrage nach kleineren Ladengeschäften abgenommen hat.

Ein Teil der Leerstände hängt mit der bevorstehenden Abrissmaßnahme „Umfeld des ehemaligen Kaufhofes“ zusammen. Über ein Dutzend Häuser, darunter auch ein erheblicher Anteil gewerblich genutzter Gebäude, werden abgerissen, um Platz zu schaffen für ein geplantes Einkaufszentrum.

Eine aktuelle und konkrete Aussage bzw. Übersicht über die gegenwärtige Leerstandssituation kann von der Stadt trotz vorhandenem Leerstandskataster nicht getroffen werden. Die städtischen Gesprächspartner gehen von einer hohen Dynamik bzw. Veränderungen von Leerständen insbesondere im Innenstadtbereich aus. Die Daten des Zensus spielen dabei eine untergeordnete Rolle (Experteninterview Stadt Völklingen 2015).

Als Reaktion auf die Zunahme von Leerständen hat die Stadt von 2002 bis 2006 am ExWoSt-Modellvorhaben „Stadtumbau West“ teilgenommen. Ziel und Gegenstand der Teilnahme war die Sanierung und Modernisierung von vier teilweise leerstehenden innerstädtischen „Schlüsselimmobilien“. Im Rahmen

des geplanten Sanierungsprozesses wurde den Einzeleigentümern auf der Grundlage der ermittelten Sanierungsbedarfe über ein beauftragtes Architekturbüro eine Förderung zur Sanierung angeboten. Diese lehnten jedoch ab und veräußerten bis auf einen Eigentümer die Immobilien an die Stadt. Um das Ziel einer umfassenden Aufwertung aller vier Gebäude erreichen zu können, sollte ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB erlassen werden. Im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Erörterung zum Gebot wurde dem Eigentümer aus Alters- und Kostengründen die Möglichkeit unterbreitet, die Sanierungstätigkeiten über die zum Zwecke der Sanierung gegründete Gesellschaft abzuwickeln. Gleichzeitig wurde dem Eigentümer ein Verbleib in der sanierten Immobilie ermöglicht (BMUB 2014a: 27).

Als weitergehende Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung wurde 2007 ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept erstellt, aus dem ab dem Jahr 2010 das teilträumliche Entwicklungskonzept „Völklingen – Nördliche Innenstadt“ abgeleitet und vom Stadtrat beschlossen wurde. Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen soll zu einer umfassenden Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie einer Erhöhung der Wohn- und Lebensqualitäten beitragen. Im Rahmen der Ausarbeitung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts von 2007 wurden im Zuge der wohnungsmarktwirtschaftlichen Betrachtung und Analyse bereits erste Leerstandserhebungen durch Ortsbegehungen durchgeführt. Hierbei wurde bereits der Handlungsbedarf erkannt und priorisiert. Parallel dazu hat sich die



Ehemaliges Kaufhofgebäude mit Parkhaus (inzwischen abgebrochen)



Neu gestalteter Adolph-Kolping-Platz

Stadtverwaltung mit dem Programm „Soziale Stadt“ für das Fördergebiet „Unteres Wehrden“ befasst sowie verschiedene integrierte Konzepte und Wohnungsmarktanalysen erstellen lassen. Insgesamt ist dabei eine klare Schwerpunktsetzung auf die Innenstadtentwicklung festzustellen. Im Rahmen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts wurden zehn verschiedene Stadtteile inhaltlich bearbeitet, von den vier als sogenannte Entwicklungsgebiete ausgewiesen wurden: Unteres Wehrden, Innenstadt, Fürstenhausen und Fenne. Im Rahmen dieser Konzepte wurden teilweise die Wohnungs- und Gewerbeleerstände erfasst und konzeptionell bearbeitet. Für das Gebiet der Innenstadt (Fördergebietskulisse „Stadtumbau West-Völklingen/Innenstadt“) gibt es zur politischen Begleitung seit einigen Jahren zusätzlich einen Ausschuss für Innenstadtentwicklung des Stadtrates.

Eine aktive Befassung mit dem Leerstandsthema gibt es schwerpunktmäßig eigentlich nur im Innenstadtbereich. Hier sind im Rahmen des Stadtumbaus Abbruchmaßnahmen von Wohngebäuden und Neugestaltung von öffentlichen Räumen (Umfeldgestaltung der Versöhnungskirche mit Platzgestaltung) erfolgt. Es gibt auch ein Fassadenprogramm, bei dem Eigentümer Zuschüsse erhalten können (50 Prozent Zuschuss, maximal 7.500 Euro). Das Ziel des Fassadenprogramms ist das Anregen von Investitionen in private Immobilien. Das Programm steht unter dem Motto „Völklingen treibt's bunt“ und seit dem Jahr 2007 wurden insgesamt 26 Maßnahmen gefördert (Experteninterview Stadt Völklingen 2015).

Ein wichtiger Schwerpunkt der strategischen Innenstadtentwicklung ist das ehemalige leerstehende Kaufhofgebäude, das angrenzende Parkhaus sowie weitere Gebäude im Umfeld. Die Stadt hat die Objekte erworben, um sie abzureißen. Hier soll ein neues innerstädtisches Einkaufszentrum entstehen.

Für den Stadtteil Fürstenhausen gibt es diverse planerische Überlegungen und es ist vorgesehen, dort ein Leerstandsmanagement einzurichten. Hier gab es in Folge von Bergsenkungen bereits umfangreiche Abrissmaßnahmen von statisch stark beschädigten und unbewohnbaren Häusern.

Die Maßnahmen im Innenstadtbereich wurden bislang im Wesentlichen im Rahmen eines umfassenden Sanierungsverfahrens abgewickelt (Grunderwerb, Abriss- und Ordnungsmaßnahmen, Zuschuss zu Sanierungsmaßnahmen). Auffallend und prägnant im Umgang mit leerstehenden Immobilien ist die hohe Anzahl an gemeindlichen konzeptionellen Überlegungen.

Fallstudienkommune Welzow

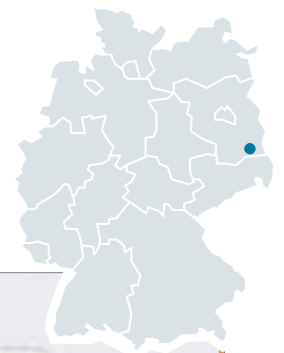


Evangelische Kirche in Welzow

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm		-
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR		Landgemeinde
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR		Überdurchschnittlich schrumpfend
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
2.369	369	15,6%

Die Kleinstadt Welzow befindet sich im Landkreis Spree-Neiße im Süden Brandenburgs. Auf dem Höhepunkt ihrer Entwicklung waren etwa 7.500 Personen in der Gemeinde wohnhaft, heute leben etwas über 3.700 Einwohner in der Bergbaugemeinde Welzow. Die Stadt ist trotz der relativ geringen Einwohnerzahlen eine amtsfreie Gemeinde, was wahrscheinlich der besonderen Lage am Rande eines großen

Braunkohletagebaus geschuldet ist. Im Osten grenzt an das Stadtgebiet das Abbaufeld des aktiven „Tagebau Welzow“, der Grubenbetreiber hat auch Bergrecht für eine Erweiterung des Tagebaus südlich und westlich der Stadt.



Karte Welzow



0 500 1.000 m

Quelle · Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-D 24/17
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern



Rathaus



Ev. Kirche



Exkursio
Besucherzentrum

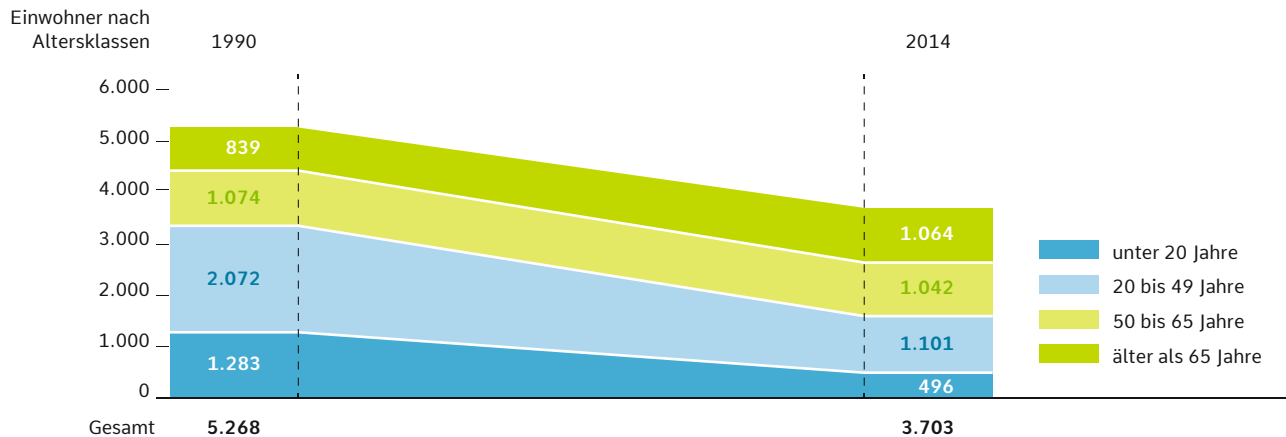


Historische
Feuerwache



Schafställe

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Welzow



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015.

Demografische Entwicklung

Welzow verzeichnete zwischen 1990 und 2014 einen Bevölkerungsrückgang von über 1.500 Einwohnern, dies entspricht einer prozentualen Abnahme von knapp 30 Prozent. Von starken Bevölkerungsabnahmen sind insbesondere die Personengruppen der unter 20-Jährigen sowie der 20- bis 49-Jährigen betroffen. Die Anzahl an Personen im Rentenalter stieg hingegen an, was dazu führte, dass 2014 die Altersgruppen 20 bis 49, 50 bis 65 Jahre und die Senioren fast gleich stark vertreten waren.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Der Wohnungsbestand weist einen vergleichsweise großen Anteil von Wohnungen aus, die in den Jahren 1919 bis 1948 errichtet wurden, wobei davon über die Hälfte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen. Der Anteil nach 1991 neu erbaute Wohnungen ist recht gering, in dieser Altersklasse gibt es nur wenige Mietwohnungen.

Zwei Drittel aller leerstehenden Wohnungen sind vor 1948 entstanden, ein Viertel wurden vor 1919 errichtet. Nahezu keine Leerstände gibt es im Neubaubestand. Auffällig ist in

allen Baualtersklassen der hohe Anteil leerstehender Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

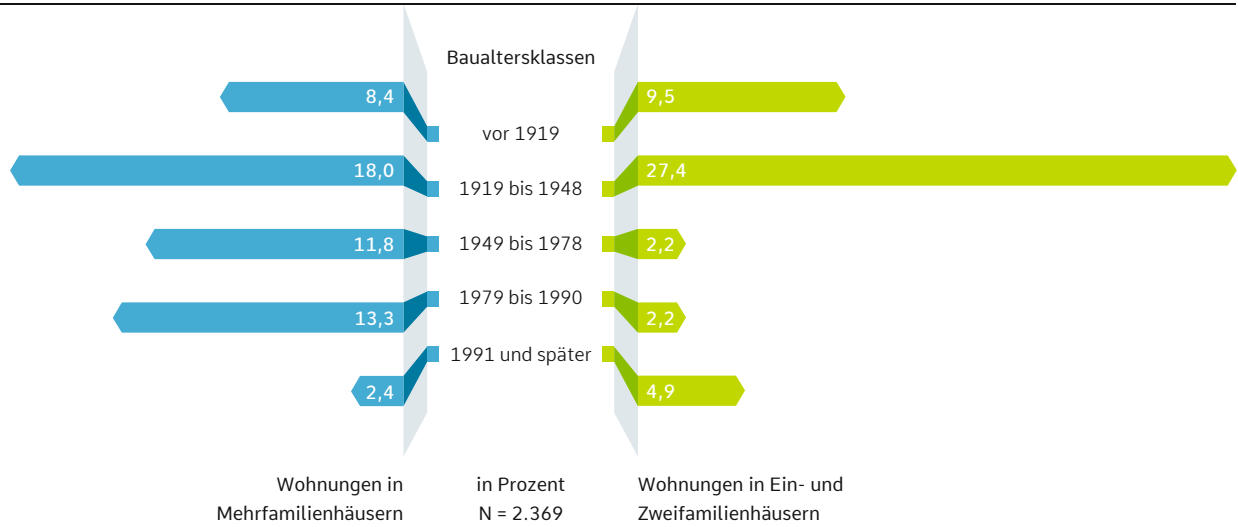
Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

Dem interessierten Besucher fällt in Welzow auf den ersten Blick eine Vielzahl von Einzelobjekten auf, welche gänzlich leer stehen.

Im „Strategischen Entwicklungskonzept 2030 – Welzow“ aus dem Jahr 2008, das durch die Hochschule Lausitz erstellt wurde, wird in einer kartografischen Darstellungen parzelscharf abgebildet, wo in den betreffenden Gebäuden Leerstand vorherrscht und in welcher Höhe sich dieser prozentual bewegt (Stadt Welzow 2008).

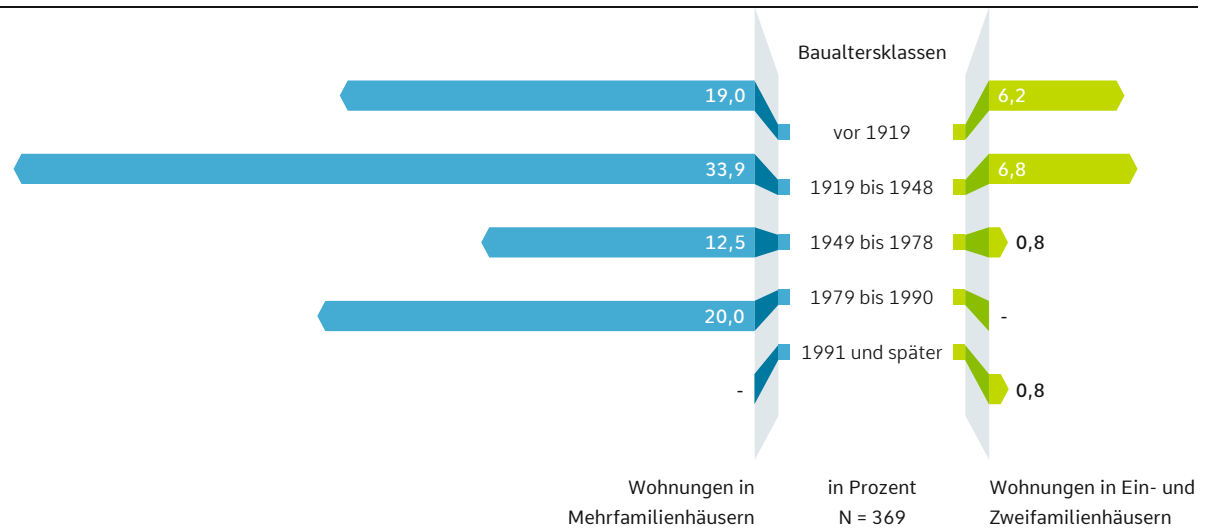
Es wird dort beschrieben, dass sich ein Großteil des Leerstandes in Mehrfamilienhausbeständen der kommunalen Gesellschaft für Wohnungsbau mbH Spremberg (GeWoBa) und der Lausitzer Bergarbeiter – Wohnungsgenossenschaft Brandenburg eG (BeWoGe) konzentriert und die Einfamilienhausbestände weniger von Leerstand betroffen seien. Im Konzept werden insbesondere im mehrgeschossigen Wohnungsbau geplante Rückbaumaßnahmen dargestellt, mit

Wohnungsbestand Welzow



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Welzow



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Sanierungsbedürftiges und leerstehendes Objekt



Historische Feuerwache an der künftigen zentralen Mitte

denen die Wohnungsüberhänge gezielt verringert werden sollen (Stadt Welzow 2008). In der Vergangenheit kam es bereits zu einigen Gebäudeabbrüchen der GeWoBa Spremberg, bei denen der Rückbau durch entsprechende Stadtumbaumittel gefördert wurde. Eine aktuelle Übersicht über vorhandene Wohnungsleerstände, deren räumliche Verortung oder zuordenbare Informationen zu Eigentumssituationen sind nicht verfügbar. Der städtische Vertreter kann aber auf eine Vielzahl von Einzelobjekten verweisen, die aktuell leer stehen und mit denen sich von städtischer Seite befasst wurde bzw. wird. Insbesondere werden leerstehende Immobilien einer devastierten Werksiedlung in der Ortschaft Haidemühl

und im Ortsteil Proschim benannt, wo in Vorbereitung auf den Grubenaufschluss Gebäude leergezogen, aber noch nicht abgerissen wurden. Ferner gäbe es Wohnungsleerstände in den ehemaligen Kasernen der sowjetischen Streitkräfte.

Es ist die Strategie der Stadt, trotz der Beeinträchtigungen durch den Braunkohletagebau, Welzow als eine lebenswerte Stadt zu entwickeln, um die ansässige Bevölkerung langfristig am Ort halten zu können (Experteninterview Stadt Welzow 2015). Für die notwendigen Umsiedelungen im Zuge der Erweiterung des Braunkohletagebaus sollen neue Flächen im gewachsenen Stadtkern („Grüne Mitte“), im Gebiet der östlichen Stadtrandlage („Am Clarasee“) sowie im nordwestlichen Stadtrandgebiet („Am Stadtrand Nord“) gefunden werden (Hochschule Lausitz 2010: 13).

Aktuell verfolgt die Stadt ein Projekt, mit dem eine neue Ortsmitte in Welzow entwickelt werden soll. Hierbei sollen die historische Feuerwache, ein angrenzender Supermarkt sowie die südlich befindlichen sogenannten „Schafställe“ überplant und umgebaut werden.

Die Etablierung einer „zentralen Mitte“ wird als sehr wichtige und identitätsstiftende Maßnahme bezeichnet. In diesem Zusammenhang hat die Stadt an mehreren Standorten große Hinweistafeln mit Schaubildern aufgestellt.

Eine besondere Herausforderung sind in diesem Zusammenhang die komplizierten Eigentums- und Nutzungsverhältnisse der oben erwähnten „Schafställe“, die zu großen Teilen leer stehen. Der Eigentümer, ein Kölner Unternehmen, hat die Gebäude und Grundstücke in Erbbaurecht an eine Wohnungsgesellschaft langfristig verpachtet. Diese wiederum überlässt die Wohnungen ihren Mietern zu geringen Mietpreisen, erwarten allerdings im Gegenzug eigene Investition der Mieter in die Erhaltung der Wohnungen.

Als Teilprojekt zur Stärkung der Ortsmitte wurde bereits durch einen lokalen Investor ein barrierefreier Wohnungsneubau unter dem Label „Wohnungen in Assistenz“ errichtet. Subventioniert wurde das Projekt in besonderem Maße durch den Grubenbetreiber Vattenfall, um sozial verträgliche Mieten zu erzielen. Das Engagement von Vattenfall umfasst darüber hinaus weitere finanzielle Unterstützungen der Stadt, wodurch unter anderem infrastrukturelle Maßnahmen finanziert werden.



Hinweistafel – Leitbild Welzow/Stadtentwicklungskonzeption 2030



Sogenannte Schafställe



Ertüchtigte Straßenraumgestaltung strahlt (noch) nicht auf das Umfeld aus



Sogenannte Rathsburg

Die historische Werkssiedlung ist seit den 1990er-Jahren als Sanierungsgebiet ausgewiesen, welches in einigen Jahren abgeschlossen werden soll. Auffallend sind im Sanierungsgebiet die mit Sorgfalt und hochwertigen Materialien gestalteten öffentlichen Räume. Jedoch scheint die „Anstoßwirkung“ dieser öffentlichen Investitionen auf die Grundstücke mit sanierungswürdigen, aber leerstehenden Objekten eher gering zu sein. Bei zwei Objekten hat die Stadt Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote erlassen.

Bei einer Grundstücksauktion hat die Stadt ein Grundstück durch eine Privatperson ersteigern lassen, um es

anschließend in kommunales Eigentum zu übernehmen. Diese Ansätze einer gezielten Grundstücks- und Altbauaktivierungsstrategie sollen weiter ausgebaut werden.

Aktuell gibt es den Ansatz, in das Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ im Land Brandenburg aufgenommen zu werden. Für die Städtebauförderung gibt es hierzu einen kooperativen Verbund mit den Kommunen Altdöbeln, Drebkau und Spremberg.

Fallstudienkommune Zeitz



Neugestalteter Altmarkt der Stadt Zeitz

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Mittelzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Mittelstadt	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
19.919	2.956	14,8%

Das in Sachsen-Anhalt gelegene Mittelzentrum Zeitz befindet sich im Burgenlandkreis malerisch gelegen im Tal der Weißen Elster.

Aktuell gliedert sich die Stadt in drei Teilbereiche, diese entstanden im Ergebnis der im Jahre 2009/2010 erfolgten Eingemeindung mehrerer umliegender Ortschaften. Der Stadtteil „Mitte“ umfasst die eigentliche Kernstadt Zeitz, die

Stadtteile „Süd“ und „Nord“ bestehen aus einer Vielzahl an eingemeindeten Ortschaften.

Die Stadt blickt auf eine mehr als tausendjährige Geschichte zurück. Noch heute erinnern die gut erhaltenen Teile der Befestigungsanlagen und der mittelalterliche Stadtgrundriss mit Altstadt und Schloss an vergangene Zeiten (Stadt Zeitz 2010). Zeitz weist zudem eine lange und erfolgreiche



Karte Zeitz



0 500 1.000m



Bahnhof



Rathaus



Schloss Moritzburg



Brachfläche



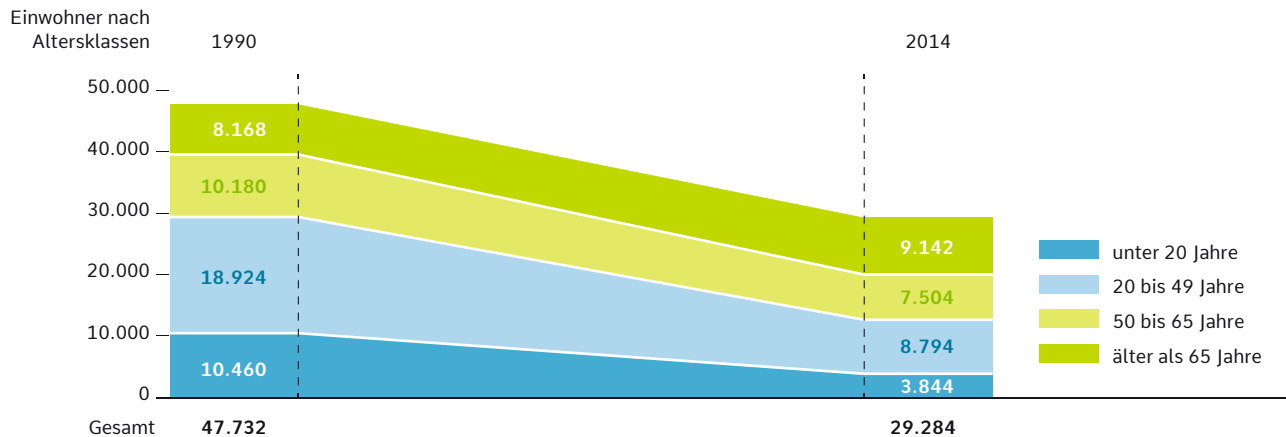
Bäckerei Brühl



Fördergebiete

Quelle · DTK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2017
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Zeitz



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2015.

Geschichte im Bereich der Chemie- und Braunkohleindustrie auf, die allerdings im Zuge der Wiedervereinigung zu großen Teilen weggebrochen ist (Experteninterview Stadt Zeitz 2015). Seit den 1990er-Jahren hat sich hierdurch die industrielle und gewerbliche Basis der Stadt stark gewandelt. Es kam infolge des Strukturwandels zu deutlichen Einwohnerrückgängen. Positiv hervorzuheben ist die Tatsache, dass sich die gewerblichen Umstrukturierungen vornehmlich auf vorhandenen Gewerbeflächen ohne Neuausweisungen vollzogen haben und die inzwischen konsolidierten Unternehmen teils erhebliche neue Investitionen vollziehen. Die im Jahr 2004 veranstaltete erste Landesgartenschau von Sachsen-Anhalt hatte positive Effekte auf die Stadtentwicklung sowie die Außenwahrnehmung der Stadt.

Demografische Entwicklung

Lebten in der Stadt Zeitz (aktueller Gebietsstand) im Jahr 1990 noch nahezu 48.000 Einwohner, so hat sich deren Anzahl bis zum Jahre 2014 auf zirka 30.000 Einwohner verringert. Deutlich abgenommen haben die Einwohner unter 20 Jahre sowie im Alter zwischen 20 und 49 Jahre. Trotz Einwohnerrückgang hat die Anzahl der Einwohner im Rentenalter zugenommen.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

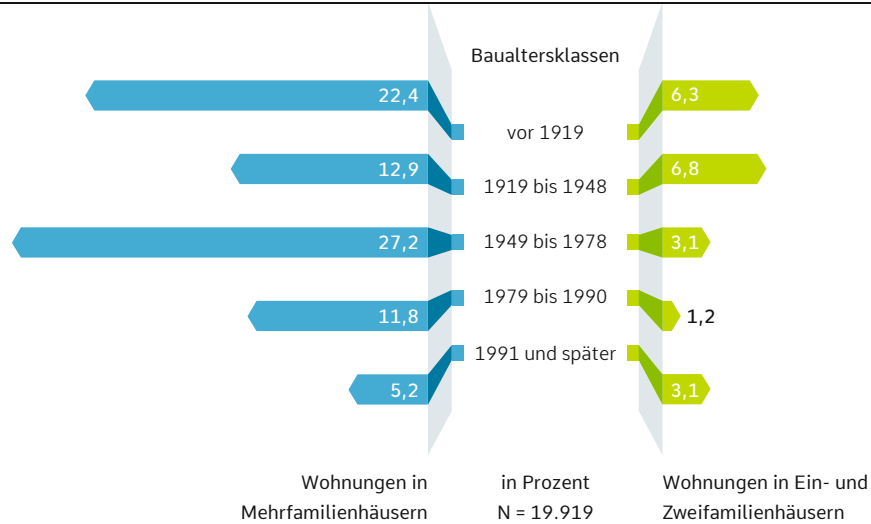
Fast die Hälfte des Wohnungsbestandes von Zeitz entstand vor 1949, etwa 40 Prozent zu DDR-Zeiten. Die Bautätigkeit seit der Wende 1991 war sehr gering. Auffällig in allen Baualtersklassen ist der vergleichsweise geringe Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Zwei Drittel aller leerstehenden Wohnungen in Zeitz wurden vor 1949 errichtet, der Anteil der leerstehenden Wohnungen in DDR-Beständen ist sicher bedingt durch bereits erfolgte Abrisse im Zuge des Stadtumbaus Ost im Vergleich zum Bestand gering. Auffällig ist, dass neun von zehn leerstehenden Wohnungen sich in Mehrfamilienhäusern befinden.

Wahrnehmung und Reaktionen auf die Leerstandssituation

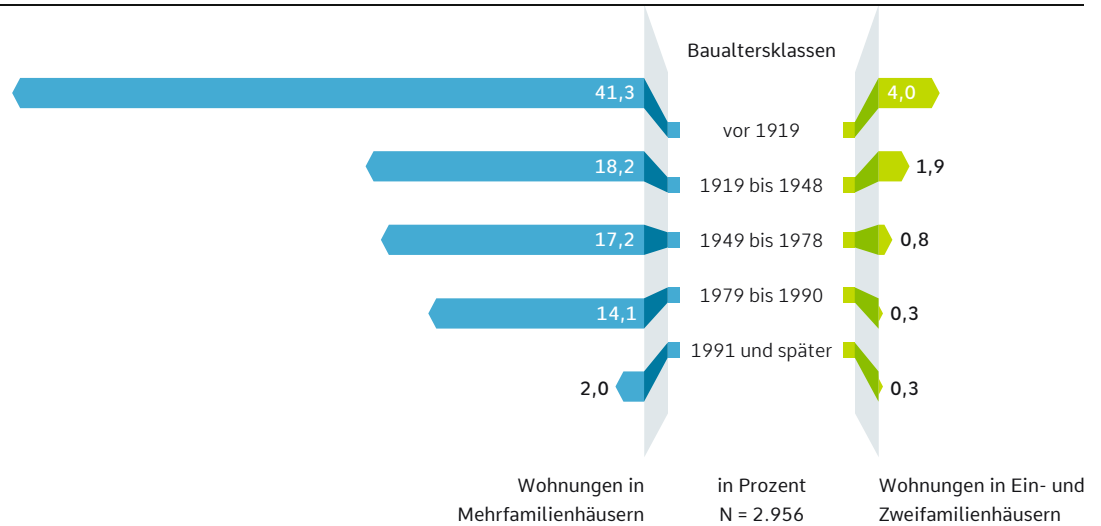
Für den Besucher der Altstadt sowie der Gründerzeitgebiete sind die Leerstände ein allgegenwärtiges Bild. In diesen Gebieten gibt es stellenweise eine hohe räumliche Konzentration von komplett oder teilweise leerstehenden und unsanierten Wohngebäuden. Im randstädtischen Wohngebiet Zeitz-Ost aus den 1960er- bis 1980er-Jahren gibt es keine räumliche Konzentration von Leerständen. Hier fanden

Wohnungsbestand Zeit



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Zeit



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehende Altbauten am Rande der Altstadt



Brühlcenter neben sanierungsbedürftigen Altbauhäusern



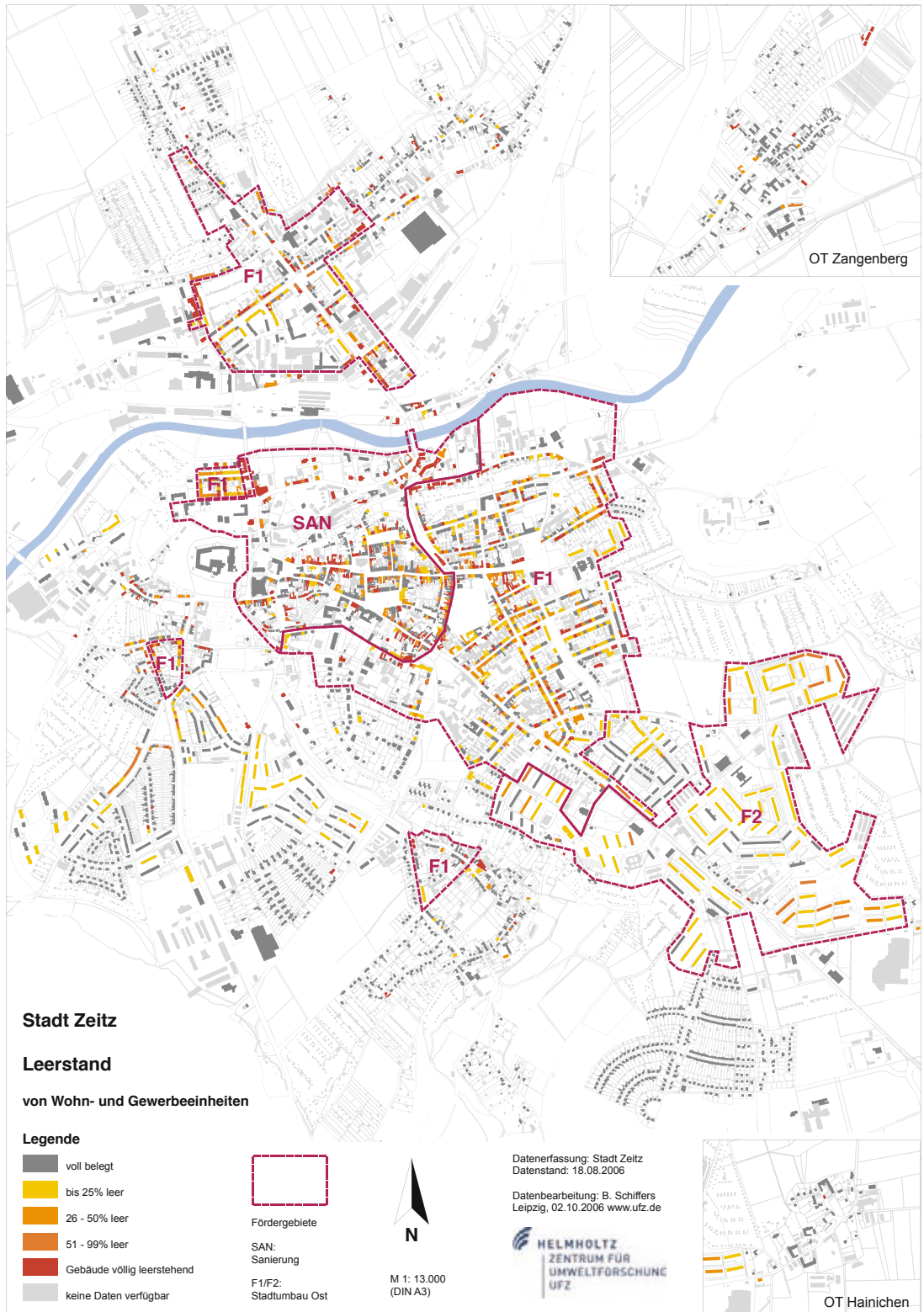
Raumkantenkulisse Nicolaiplatz/Brühl

bislang vorrangig Abrissmaßnahmen statt. Das Gebiet ist bei den Bewohnern wegen der preiswerten Wohnungen sowie einer guten Grünraum- und Infrastrukturausstattung beliebt.

Das Thema Wohnungsleerstand ist seit dem Jahr 2000 zu einem permanenten Thema in der Stadt geworden. Den städtischen Vertretern sowie den Vertretern der organisierten Wohnungswirtschaft sind die Brisanz und das Ausmaß des Themas durchaus bewusst (Experteninterview Stadt Zeitz 2015), es wird allerdings in unterschiedlicher Weise angegangen. Bei den Wohnungsunternehmen ist vorrangig die kommunale Wohnungsbaugesellschaft betroffen. Diese nimmt aktiv durch Abbruchmaßnahmen oder Sanierung von innerstädtischen Altbaubeständen am Stadtbau teil. Die Wohnungsgenossenschaften weisen in dieser Hinsicht ein eher zurückhaltendes Engagement in Bezug auf Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen auf.

Mitte der 2000er-Jahre hatte die Stadt mit Hilfe einer Beschäftigungsmaßnahme eine Kompletterfassung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnungsleerstandes durchgeführt, bei der auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft und alle drei lokalen Wohnungsgenossenschaften ihre Daten für das System zur Verfügung stellten. In einer Kooperation mit dem Umweltforschungszentrum Leipzig wurden die gesammelten Daten im Jahr 2006 in ein GIS-System übertragen, das zum damaligen Zeitpunkt eine sehr gute Übersicht ermöglichte. Eine regelmäßige Aktualisierung der gesammelten Daten scheiterte allerdings an der schlechten kommunalen Finanzlage, eine ursprünglich geplante Übernahme der Daten der Zensuserhebung in das bestehende System konnte auch nicht realisiert werden, da die Stadt keine geschlossene amtliche Statistikstelle hat. Dem zuständigen Sachgebietsleiter sind die Daten aus dem Zensus bekannt und decken sich weitgehend mit dem von der Stadt eingeschätzten Umfang des Wohnungsleerstandes.

Das im Jahr 2010 erstellte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Zeitz ging von höheren Leerständen aus, die Zahlen beziehen sich auf eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen von 2006. Die Stadt widmet dem Thema „Leerstand“ richtigerweise ein eigenes Kapitel, in dem die Bestände nach Stadtteilen und Eigentümern beleuchtet sowie die individuellen Verhältnisse zwischen Bestand und Leerstand dargestellt werden. Dabei wird auch eine Einschätzung



Leerstandserfassung
und Fördergebiete 2006



Leerstehendes, aber erhaltenswertes Altbauobjekt mit zwischenzeitlichen Sicherungsmaßnahmen



Leerstandskonzentration in unsanierten Beständen

hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung der einzelnen Stadtteile vorgenommen (Stadt Zeitz 2010: 38f.).

Auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts reagiert die Stadt Zeitz mit einer klaren planerischen Prioritätensetzung. Es wurden verschiedene Fördergebiete mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten festgelegt.

Fördergebiet 1 dient der Erhaltung, Sicherung und Aufwertung der Bestände. Dieses Fördergebiet wurde gemäß §172 BauGB im Jahr 2002 als Erhaltungsgebiet festgelegt. Eine finanzielle Förderung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost“ aus dem Aufwertungsteil ist in diesem Falle möglich.

Das Fördergebiet 2 orientiert sich dementsprechend auf eine gezielte Förderung von Abbruch- und in geringem Umfang auch Anpassungsmaßnahmen des industriell gefertigten Wohnungsbaus im Stadtteil „Zeitz-Ost“. Für dieses Fördergebiet wurde ein Stadtumbauvertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen folgende Aussagen beinhaltet:

- Der Kernbereich des Wohngebiets soll stabil bleiben, hier erfolgen keine Abrissmaßnahmen.
- Im Gegenzug vollziehen die Wohnungsunternehmen in den Randlagen der Siedlung keine wertsteigernde Maßnahmen, die spätere Gebäudeabriss blockieren könnten.
- Die Wohnungsunternehmen bestimmen selbst die Reihenfolge oder den Umfang von Abriss- oder Rückbaumaßnahmen.

Obwohl es ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist, wird dieser nicht veröffentlicht.

Fördergebiet 3 stellt das Innenstadtgebiet der Stadt Zeitz dar. Das angewandte Instrument in diesem Falle bildet eine Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren. Hierbei kommen neben den Mitteln aus dem auslaufenden Sanierungsprogramm auch Mittel aus den Programmen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sowie in jüngster Zeit auch „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zum Einsatz.

Auktion LEIPZIG 29. August 2015, ab 11.00 Uhr



06712 Zeitz, Hospitalstraße 13

- Leerstehend -

Lage: Östliche Zentrumsrandlage ca. 800 m vom Altmarkt und ca. 200 m vom Goethepark entfernt. Umliegend überwiegend sanierte Mehrfamilienhäuser. Ruhige Wohnlage.

Grundstücksgröße: ca. 225 m²

Wohn-/ Nutzfläche: 4 WE mit ca. 320 m², mangels Aufmaß geschätzt, zzgl. Nebenflächen.

Objektbeschreibung: MFH mit NG, Bj. ca. 1955. Ehemals OH. Einfache Sanitäranlagen. Holzfenster und -türen, verschlissen, Haustor aus Metall. Rückseitig ein Balkon vorhanden. Dach partiell undicht, Einregnungsschäden, Deckendurchbrüche und Vandalismusschäden vorhanden. Auf dem rückseitigen Grundstück befindet sich ein Nebengebäude. Insgesamt stark sanierungsbedürftiger Zustand.

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 169,62 kWh/(m²a), Koks, Bj. 1955

Mindestgebot: € 3.000,-*

Versteigerungsangebot in Zeitz

Quelle · Sächsische

Grundstücksauktionen AG 2015.

Als weiterer Teilbereich wurde das Fördergebiet 4 im Jahr 2008 als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB ausgewiesen. Hier geht es um den Stadtrückbau und um Abrisse von unsanierten, lange leerstehenden Altbaubeständen in der „Unterstadt“ von Zeitz.

Die finanzielle Förderung von Eigentümern findet vorrangig im Sanierungsgebiet statt, hier stehen entsprechende Fördermittel zur Verfügung. Daneben können ebenfalls in den Erhaltungssatzungsgebieten im Rahmen der bestehenden Stadtumbaukulisse bei Bedarf Zuschüsse für die Gebäudesicherung oder eine Sanierung ausgereicht werden, wobei allerdings die aktuelle Haushaltssituation enge Spielräume setzt.

Die Stadt verfolgt die klare Strategie des Rückbaus von außen (d.h. von den Plattenbaugebieten) nach innen. Die auf den inneren Bestand der Gemeinde ausgerichtete Strategie wird unter anderem dadurch deutlich, dass die Stadt bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes alle nach der Wiedervereinigung ausgewiesenen Erweiterungsflächen für Wohnbauland zurückgenommen hat, sofern sie nicht mit

Baurecht unterlegt waren. Die Wohnbauentwicklung soll sich künftig ausschließlich in den Bestandgebieten vollziehen.

Der städtischen Strategie des „Rückbaus von außen nach innen“ stehen allerdings eine Vielzahl von Problemen entgegen.

Die generell geringen Kaufpreise für Objekte in der Stadt locken „halbseidene Investoren“ oder „Glücksritter“ an, die die Objekte aus spekulativen Gründen erwerben. Eine Sanierung der Objekte steht nicht im Vordergrund, vielmehr erhofft man sich einen gewinnbringenden Weiterverkauf der Objekte ohne vorab in die Immobilie investieren zu müssen.

Nach Einschätzung des städtischen Vertreters gibt es nur wenige Investoren in der Stadt, die Interessen an Altbauimmobilien haben. Die Stadt versucht durch modellhafte Wirtschaftlichkeitsberechnungen, insbesondere für Denkmäler, die Rentabilität für potenzielle Investoren darzustellen. In Einzelfällen konnten so bereits Erfolge erzielt werden. So konnte die kommunale Wohnungsbaugesellschaft dazu gewonnen werden, Objekte zu erwerben und diese zu sanieren.



Gezielte Aufwertung von innerstädtischen Objekten



Nach einem Abriss eines Gründerzeithauses in Zeitz verbleibt eine ungestaltete Fläche. Leider werden die möglichen Potenziale zur Freiraumaufwertung hier nicht genutzt

Diese Strategie kann allerdings aufgrund der Vielzahl an zu erhaltenden Objekten in der Stadt Zeitz nur als eine sehr kleinteilige Lösungsvariante angesehen werden.

Die zweite Problematik ergibt sich aus dem Vorhandensein von sogenannten „herrenlosen Grundstücken“. Diese finden sich u.a. im Bereich Donaliesstraße nördlich der Eisenbahnlinie. Teilweise sind die Objekte mit hohen Grundschulden belastet. Daher wird die Stadt nicht aktiv, um sie in ihr Eigentum zu übernehmen und anschließend abzureißen.

Der Einsatz von Aktivierungsstrategien für Eigentümer, wie sie sich in anderen Städten (z. B. Halle-Glauchau, Bremerhaven-Lehe) bewährt haben, wird in der Stadt momentan nicht verfolgt bzw. eher skeptisch gesehen. Dies geschieht mit dem Hinweis, dass auf Erwerberseite eine zu geringe bzw. keine Nachfrage vorhanden sei.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens im Altstadtbereich sind Vorkaufrechte als gängiges Mittel zur Anwendung gekommen. Diese wurden durch den Sanierungsträger DSK

angewandt, der Einsatz von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten wird durch die DSK eher skeptisch gesehen.

Einen interessanten Ansatz in Bezug auf den Umgang mit leerstehender, aber erhaltenswerter Bausubstanz wird im Rahmen einer „Paket-Förderlösung“ erprobt: Bei dieser wurde der Rückbau eines randstädtischen Wohnblocks gefördert in Kombination mit einer Aufwertungsförderung für ein erhaltenswertes innerstädtisches Altbaubjekt.

Vor dem Hintergrund des oben beschriebenen Ausmaßes der Leerstandsproblematik, des weiter voranschreitenden physischen Verfalls der historischen Gebäudebestände gepaart mit weiteren prognostizierten Einwohnerrückgängen drängt sich die Frage auf, ob eine komplette Erhaltung der historischen Gebäudebestände realistisch gelingen kann. So wurde im Fördergebiet 4 in der Naumburger Straße durch den Abriss von leerstehenden Objekten die ehemals geschlossene Straßenfront aufgegeben und stattdessen eine Grüngestaltung vorgenommen.

3.4 Zusammenfassung

Im Quervergleich der 20 Fallstudien soll im Folgenden ein erstes Zwischenfazit gezogen werden, wobei vor allem die Frage im Mittelpunkt steht, wie in den Kommunen die Wohnungsleerstände wahrgenommen werden und welche Strategien und Maßnahmen aus den Fallstudien für den Werkzeugkasten zur Leerstandsbewältigung nutzbar sind.

Naturgemäß sind die spezifischen Rahmenbedingungen von Kommune zu Kommune sehr verschieden: Jede Kommune weist eine individuelle historische Entwicklung auf. Sie unterscheiden sich in ihrer Lage im Raum, in der Topografie, den strukturbestimmenden Wirtschaftszweigen, der Handelszentralität oder den ortsprägenden Baustrukturen. Es ist auch nicht überraschend, dass sich die Verteilung der Baualterskategorien sowohl bei den Wohnungsbeständen als auch bei den leerstehenden Wohnungen von Stadt zu Stadt zum Teil sehr unterschiedlich darstellt.

Bis auf eine Ausnahme (Belgershain) hatten alle Kommunen in den letzten 25 Jahren zum Teil erhebliche Einwohnerverluste zu verkraften, größere Orte haben Umlandgemeinden eingemeindet oder es kam zur Fusion von vormals selbstständigen kommunalen Einheiten (Gemeinde Südheide, Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Görlitz).

Das verbindende zentrale Merkmal und das leitende Forschungsthema für die ausgewählten Kommunen war der Wohnungsleerstand. In den 20 untersuchten Kommunen reicht die Leerstandsquote von moderaten 7,4 Prozent Leerstand in Lägerdorf in Schleswig-Holstein bis hin zu sehr hohen 37,8 Prozent in Groß Luckow in Mecklenburg-Vorpommern.

Welche Erkenntnisse sind im Quervergleich aus den Fallstudien zu ziehen?

Zensus Daten sind wenig bekannt

Obwohl die Suchmaschine google auf das Stichwort „Ergebnisse Zensus“ 316.000 Ergebnisse ausweist, sind in den betrachteten Kommunen die konkreten Zahlen vom Wohnungsbestand und vom Wohnungsleerstand nur in wenigen Ausnahmen bekannt. Meistens nur dann, wenn sich die befragten Kommunen ohnehin mit dem Thema Leerstand

etwa im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungskonzepten beschäftigt haben. Bekannt sind dann allerdings meistens nur die absoluten Zahlen. Eine Differenzierung der Wohnungsleerstände wie in der vorliegenden Studie etwa in Baualtersklassen oder in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern gibt es so nicht.

Keine Weiternutzung der Zensus Daten

Eine Übernahme des Datenbestandes aus dem Zensus 2011 wäre für Kommunen mit einer geschlossenen Statistikstelle möglich gewesen (Chemnitz und Dessau-Roßlau). Diese Möglichkeit hat jedoch keine Stadt genutzt. Das zeitlich befristete Angebot der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, für Kommunen ohne geschlossenen Statistikstelle Daten auf kleinräumiger Ebene etwa zur Fortschreibung eigenen Erhebungen aufzubereiten, wurde von keiner Kommune aufgegriffen.

Regelmäßige Erfassung von Leerständen nur in Ausnahmefällen

Einige wenige der betrachteten Fallstudienkommunen verfügen über kleinräumliche Erhebungen des Wohnungsbestandes oder von Wohnungsleerständen. Diese wurden meistens als Bestandteil der Analysen im Rahmen von Stadtentwicklungskonzepten erarbeitet; sie werden aber nur selten fortgeschrieben. Über eine regelmäßige Erfassung und damit die Möglichkeit für ein Monitoring verfügt eigentlich nur die Stadt Görlitz, die es dann auch für eine sehr strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung nutzt.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte als Schlüsselinstrument

In vielen betrachteten Kommunen mit hohen Wohnungsleerständen gibt es inzwischen integrierte Entwicklungskonzepte auf gesamtstädtischer Ebene oder für ausgewählte Gebiete mit einem erhöhten Interventionsbedarf durch die öffentliche Hand. In der Tendenz gilt: je länger das Thema Wohnungsleerstand auf der kommunalen Agenda steht, desto umfassender wird das Instrument „integriertes Entwicklungskonzept“ genutzt. Es gibt jedoch auch Fallstudienkommunen,

in denen trotz hoher Leerstandsquoten die Frage der Leerstandsbewältigung nur mittelbar thematisiert wird.

Wissen über Eigentümer nur in Ansätzen vorhanden

Allen untersuchten Kommunen gemeinsam ist die Tatsache, dass es in der Regel nur sehr wenige und vereinzelte Informationen zu den Eigentümern gibt. Ein gutes Beispiel gibt es in der Stadt Crimmitschau, die im Rahmen einer speziellen Untersuchung zu den Problemimmobilien begonnen hat, Aussagen zu Eigentümern und deren Motivationen zu erfassen.

Leerstandsbewältigung erfordert ressortübergreifende Strategie

In einigen Fallstudienkommunen (Chemnitz, Crimmitschau, Pirmasens, Völklingen) werden Versuche unternommen, durch verwaltungsinterne Arbeitsgruppen, vereinzelt in Kooperation mit einem externen Beauftragten, eine kommunale Strategie zur Leerstandsbewältigung aufzubauen und schrittweise umzusetzen. Dabei erfolgt entweder eine Fokussierung auf sogenannte Problemimmobilien meistens in zentralen Lagen oder einer räumliche Schwerpunktsetzung auf ausgewählte Schwerpunktgebiete (Dessau-Roßlau).

Wissen über erfolgreiche Beispiele und Strategien ausbaubar

Einige wenige der interviewten Ansprechpartner in den Fallstudienkommunen verfügen bereits über ein umfangreiches Wissen über erfolgreiche Instrumente und Strategien zur Reduzierung von Leerständen. Von allen befragten Personen wurden die Bedeutung und die Notwendigkeit einer Systematisierung des Themas unterstrichen. Das Thema Wohnungsleerstand scheint bei einigen Gesprächspartnern teilweise ein Gefühl der Überforderung zu erzeugen.

Viele Projekte zur Reduzierung von Leerständen

In den recherchierten und besuchten Fallstudienkommunen gibt es eine Vielzahl an interessanten und erfolgreich umgesetzten Projekten zur Minderung von Wohnungsleerständen. Diese umfassen ganz praktische Abriss-, Umbau- und

Neugestaltungsvorhaben, aber auch innovative konzeptionelle Ansätze auf gesamtörtlicher Ebene oder für identifizierte, besonders von Leerständen betroffenen Teilräumen.

Konsensorientiertes Vorgehen bestimmend

Bei der Vielzahl der von den Kommunen angewendeten Instrumente dominieren eindeutig konsensorientierte Instrumente. Instrumente, die eine gewisse Drucksituation aufbauen, werden nur verhalten oder in Einzelfällen angewendet. Häufig werden sie auch pauschal als wenig zielführend abgelehnt.

Städtebauförderung wichtig für Leerstandsverminderung

Alle Fallstudienkommunen, die sich aktiv mit Wohnungsleerständen auseinandersetzen, nutzen die verschiedenen Programme der Städtebauförderung. Damit werden Maßnahmen zur Aufwertung von leerstehenden Objekten ebenso finanziert wie gezielte Rückbau- oder Umbaumaßnahmen oder die Neugestaltung und Herrichtung von innerstädtischen Flächen.

Sicherung ist der erste Schritt in Richtung Sanierung

Wenn leerstehende Objekte trotz fehlender aktueller Nachfrage erhalten werden sollen, dann sind Kommunen erfolgreich, die das Instrument der Gebäudesicherung gezielt einsetzen. Statt einer Komplettsanierung etwa von Problemimmobilien orientieren sie sich auf die finanziell günstigere Gebäudesicherung, bei der das Objekt statisch gesichert wird und die Gebäudehülle (Dach + Fassade) so hergerichtet wird, dass keine Feuchtigkeit auf absehbare Zeit mehr eindringen kann (Prinzip sicher + trocken).

Abschließend soll für die beschriebenen 20 Fallstudien der Versuch unternommen werden, sie anhand vergleichbarer Merkmale verschiedenen Falltypen zuzuordnen. Diese Falltypen stellen eine erste Systematisierung dar, die ggf. im Zuge weiterer Forschungen durch die Einbeziehung weiterer Kommunen verifiziert oder weiterentwickelt werden könnten.

Falltyp 1

Ostdeutsche Altbaustädte

Die Städte haben einen hohen Anteil an erhaltenswerter und ortsbildprägender historischer Bebauung. Hier zeigen sich auch die meisten Leerstände; es gibt vergleichsweise viele Problemimmobilien. Zugleich wurden in diesen Städten seit 1990 vergleichsweise viele Wohnungen neu gebaut. Die große Herausforderung besteht für die Städte aus städtebaulicher Sicht darin, innerstädtische Problemimmobilien ohne grundlegende negative Eingriffe in die noch weitgehend erhaltenen Baustrukturen positiv zu lösen.

Zugeordnete Fallstudien:

Crimmitschau, Görlitz, Chemnitz, Zeitz, Welzow

Falltyp 2

Schrumpfungsorte in den alten Bundesländern

Die Kommunen haben in der Regel eine sehr heterogene Bausubstanz und im Vergleich zu den ostdeutschen Altbaustädten weniger erhaltenswerte historische Bausubstanz. Auffallend sind häufig die vergleichsweise niedrigen Neubauraten der letzten zwei Jahrzehnte. Die Anzahl sogenannter Problemimmobilien ist (noch) überschaubar, bei einer Fortsetzung der Schrumpfungstendenzen besteht die Herausforderung darin, ein weiteres Ansteigen von Leerständen in den innerstädtischen Lagen zu verhindern.

Zugeordnete Fallstudien:

Pirmasens, Altena, Völklingen, Arzberg, Bad Karlshafen

Falltyp 3

Kommunen mit „verspäteter“ Industrialisierung

Die Kommunen haben einen hohen Anteil an Gebäuden, die zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden. Hier sind auch die meisten leerstehenden Wohnungen vorzufinden. Bei einer Fortsetzung der Schrumpfungstendenzen besteht die Herausforderung darin, den wahrscheinlich zunehmenden Leerstand in dieser Baualtersklasse zu managen. Der Anteil älterer Bebauung ist im Vergleich zu den Altbaustädten deutlich geringer, mehrheitlich sind die Wohnungsleerstände in diesen Baustrukturen weniger präsent.

Zugeordnete Fallstudien:

Lucka, Lägerdorf, Grimmen, Groß Luckow, Kitzscher, Dessau-Roßlau, Unterlüß, Bad Wildbad

Sonderfall Belgershain

Die Gemeinde ist die einzige Fallstudienkommune, die in den vergangenen 25 Jahren gewachsen ist. Über die Hälfte der Wohnungen in der Gemeinde sind nach 1990 entstanden, drei Viertel aller leerstehenden Wohnungen sind nicht älter als 25 Jahre und damit vergleichsweise in einem guten Bauzustand. Die Kommune steht vor der Herausforderung, angesichts einer kleinteiligen Eigentümerstruktur der Neubauten und Eigentümern mit wenig Bezug zur Gemeinde diese zu einer abgestimmten Neuvermietungsstrategie oder gar zu nachholenden Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude (Heizung + Grundrisse) zu motivieren. Alternativ dazu ist die Variante realistisch, dass durch eine schrittweise Verringerung des Mietzinses die Bestände für preisbewusste Nachfragegruppen attraktiver werden.



4

VERTIEFUNGSTUDIE
RHEINLAND-PFALZ

4.1 Ausgangssituation

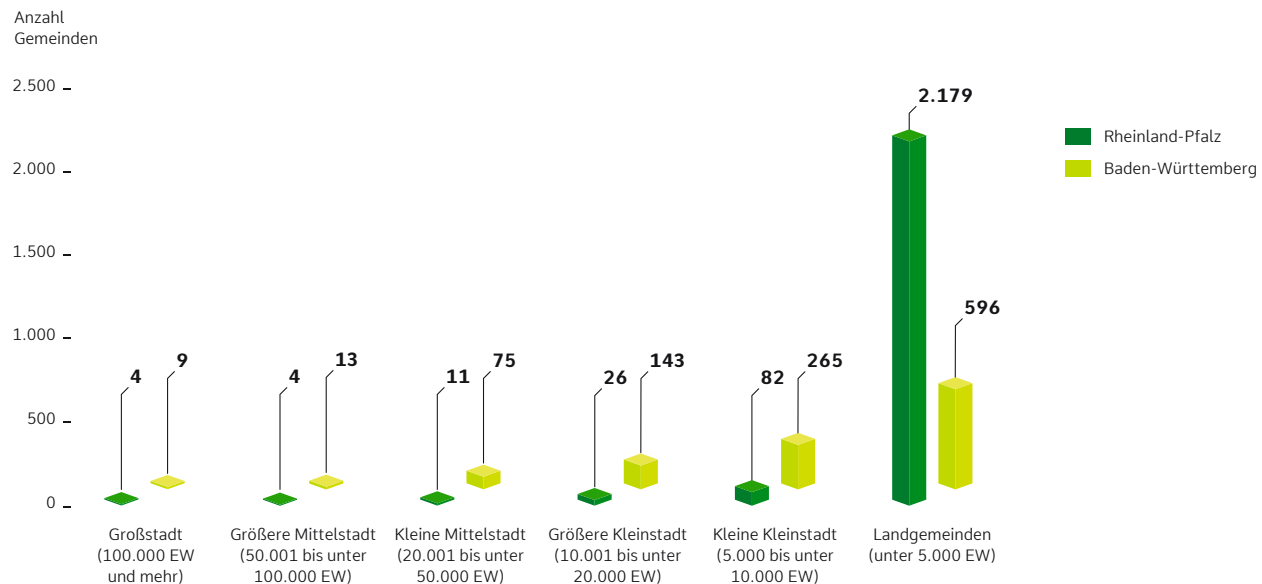
Bei der Betrachtung der bundesweiten Fallstudienkommunen im Kapitel 3 wurden mit Ausnahme der Gemeinde Groß Luckow in Mecklenburg-Vorpommern allesamt Kommunen mit mindestens 2.500 Einwohnern betrachtet. Im Rahmen der vertieften Studie in Rheinland-Pfalz steht die Frage im Mittelpunkt, wie gerade in kleineren Gemeinden mit Wohnungsleerständen umgegangen wird und welche Maßnahmen oder Strategien zum Umgang mit Wohnungsleerständen dort praktiziert werden.

Das Land Rheinland-Pfalz hat im Vergleich zu anderen deutschen Bundesländern eine sehr kleinteilige kommunale Struktur. Zum Stichtag der Zensuserhebung am 9. Mai 2011 lebten in Rheinland-Pfalz in 2.306 eigenständigen Kommunen

insgesamt 3.989.808 Einwohner (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014). Die nachfolgende Abbildung zeigt die Größenstruktur der Gemeinden im Vergleich zum größeren Nachbarbundesland Baden-Württemberg.

In 2.179 Kommunen leben jeweils weniger als 5.000 Einwohner, damit sind fast 95 Prozent aller Kommunen im Land gemäß der Systematik des BBSR (Stadt- und Gemeindetypen) als Landgemeinde einzustufen. Nur 127 Gemeinden haben mehr als 5.000 Einwohner, es gibt 136 Ortsgemeinden mit weniger als 50 Einwohnern, nur in 687 von 2.306 Ortsgemeinden leben mehr als 1.000 Einwohner (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014).

Vergleich der Stadt- und Gemeindetypen in den Bundesländern Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg



Quelle

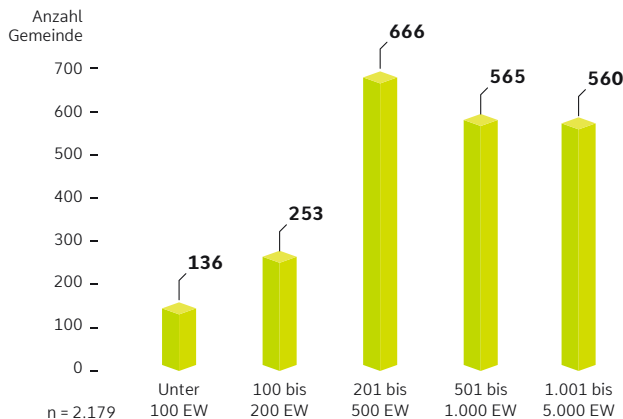
Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Die rechtlich eigenständigen Ortsgemeinden sind – mit Ausnahme einiger weniger verbandsfreier Gemeinden – immer einer von 150 Verbandsgemeinden (Stand 31.12.2015) zugeordnet. Je nach örtlicher Struktur können im Einzelfall bis zu 70 Ortsgemeinden zu einer Verbandsgemeinde gehören. Die Verbandsgemeinde ist eine Verwaltungseinheit und hat im Gegensatz zur Ortsgemeinde eigenes Verwaltungspersonal, das sich um die Erfüllung laufender Verwaltungsabläufe kümmert. Für die Größe der Verbandsgemeinden gilt aktuell eine Mindesteinwohnerzahl von 12.000 Einwohnern. Damit soll die wirtschaftliche und personelle Situation der Verbandsgemeinden auf stabilen Füßen stehen. Die hauptamtlichen Verbandsbürgermeister, die ehrenamtlichen Ortsbürgermeister sowie die Ortsgemeinderäte werden von den Einwohnern direkt gewählt.

Die Zuständigkeiten hinsichtlich der kommunalen Planungshoheit sind gesplittet: die Verbandsgemeinde ist für den Flächennutzungsplan zuständig, die Ortsgemeinde beschließt in ihrem Territorium über Bebauungspläne oder Vorhaben des besonderen Städtebaurechts. Bei ihr liegt die kommunale Planungshoheit.

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand in Rheinland-Pfalz beträgt 4,4 Prozent und liegt damit knapp über dem Bundesdurchschnitt (4,3 Prozent). Von den etwas mehr als zwei Millionen Wohnungen stehen fast 90.000 Wohnungen leer. Insgesamt gibt es in Rheinland-Pfalz 150 Gemeinden, die mehr als zehn Prozent Wohnungsleerstand haben, davon 79 Gemeinden in denen unter 200 Einwohner leben (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014).

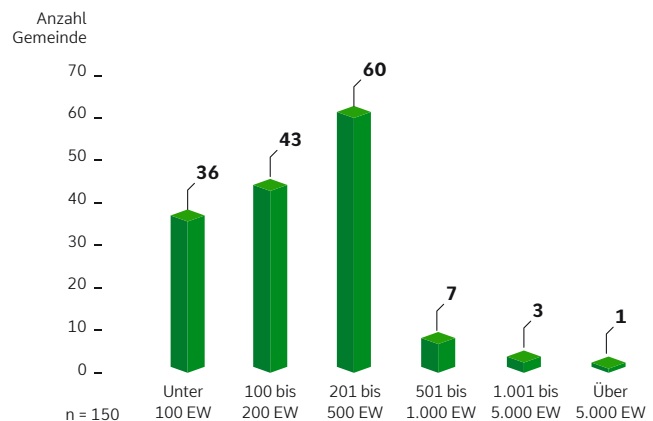
Verteilung der Gemeinden mit maximal 5.000 Einwohnern in Rheinland-Pfalz



Quelle

Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

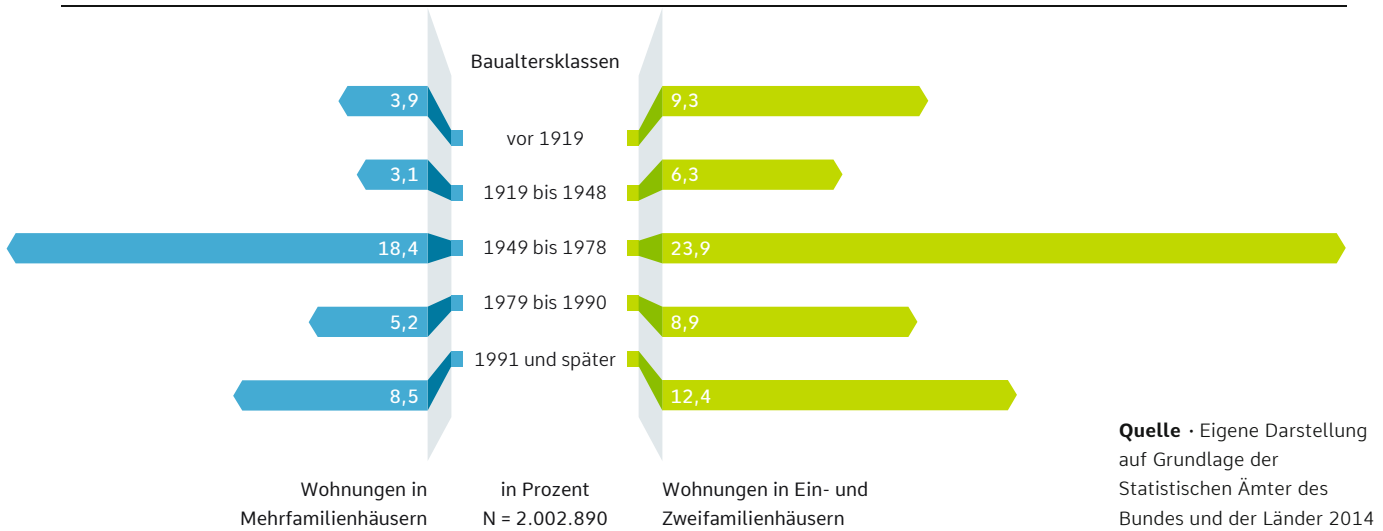
Verteilung der Gemeinden in Rheinland-Pfalz mit mehr als zehn Prozent Wohnungsleerstand



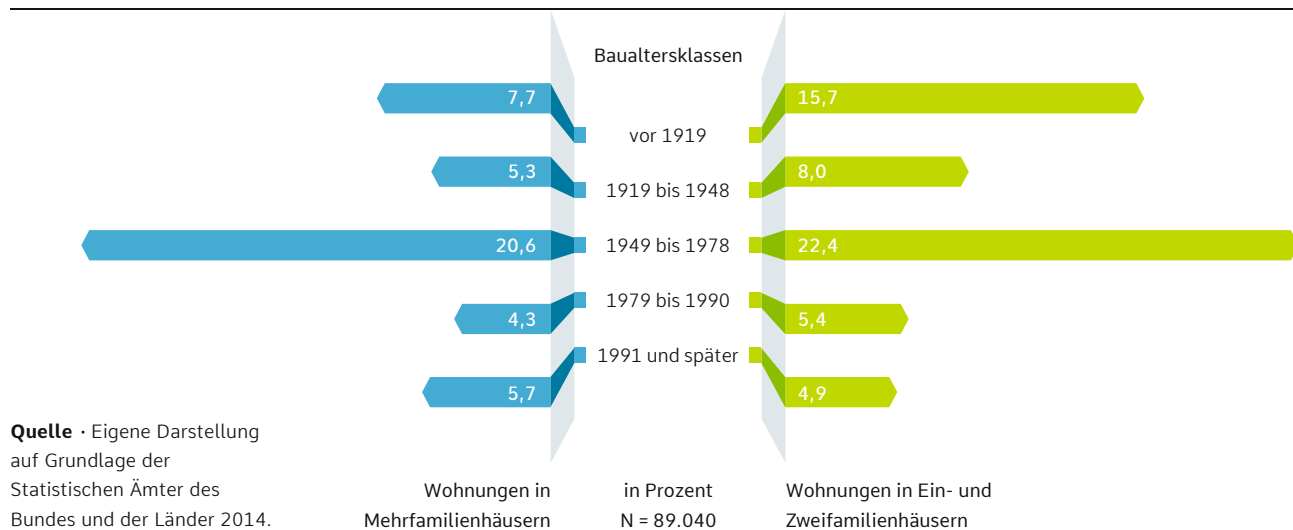
Quelle

Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsbestand in Rheinland-Pfalz



Wohnungsleerstand in Rheinland-Pfalz



Der Wohnungsbestand entspricht nach Baujahresklassen ungefähr dem Durchschnitt der alten Bundesländer, einzig die Baujahre 1949 bis 1978 fallen mit 42,3 Prozent etwas geringer aus (Durchschnitt alte Bundesländer: 47,2 Prozent). Auffallend ist, dass sich fast 61 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. In dieser Zahl spiegeln sich die kleinteilige Siedlungsstruktur mit ihrem

vergleichsweise hohen Anteil kleiner Gemeinden und eine hohe Wohneigentumsquote wider.

Überproportional von Leerständen sind vor 1949 errichtete Wohnungen betroffen, jede dritte leerstehende Wohnung entstammt dieser Baujahresklasse. 56,4 Prozent aller leerstehenden Wohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern vorzufinden.

4.2 Auswahl der Fallstudienkommunen Rheinland-Pfalz

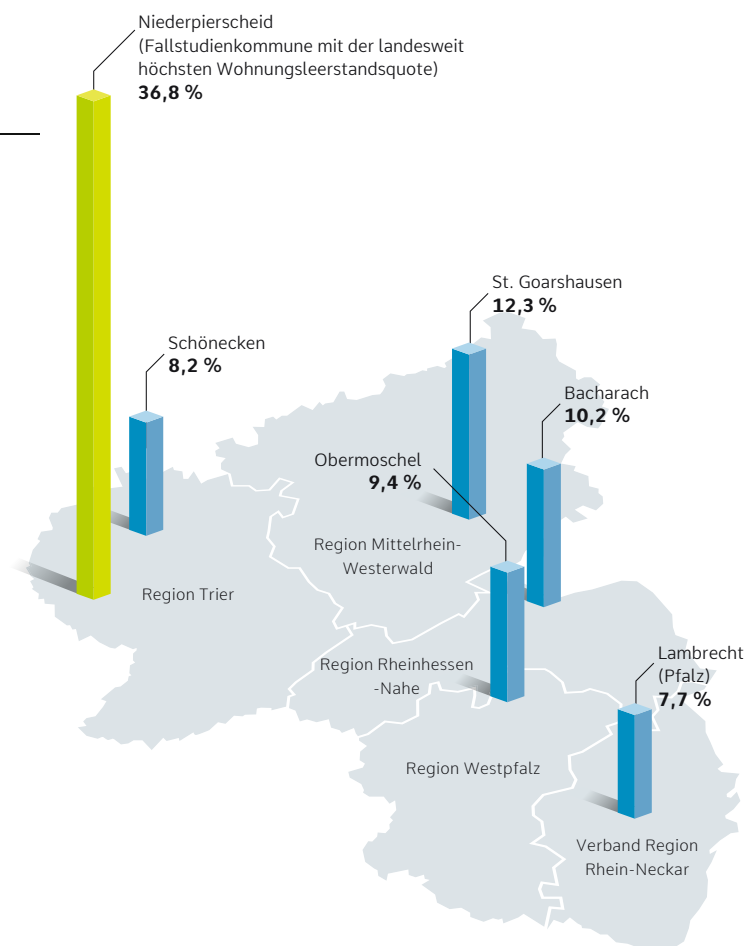
Um möglichst die Situation in allen Landesteilen gleichermaßen abbilden zu können, wurde aus methodischen Gründen auf die fünf im Land bestehenden Planungsregionen Trier, Mittelrhein-Westerwald, Rheinhessen-Nahe, Westpfalz und Rhein-Neckar zurückgegriffen. Diese Vorauswahl ermöglichte es, die regionalen Unterschiede in der Situation des Wohnungsmarkts in Rheinland-Pfalz (Simons, Krings-Heckemeier, Heising und Weiden 2014), so zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar, der Grenzregion zu Luxemburg oder der Region Mittelrhein-Westerwald, abzubilden.

Den nach Leerstandsquoten in den fünf Planungsregionen absteigend sortierten Kommunen wurden anschließend die beim Zensus 2011 ermittelten Einwohnerzahlen zugeordnet. Für die Auswahl geeigneter Fallstudienkommunen galt dabei

eine Einwohneruntergrenze von mindestens 1.000 Einwohnern. Mit dieser im Vergleich zu den Fallstudien aus dem Bundesvergleich abgesenkten Einwohnerzahl wurden die Auswahlkriterien an die oben erwähnte, für Rheinland-Pfalz typische kleinteilige Siedlungsstruktur angepasst. Zusätzlich musste die Kommune mindestens den Status eines Grundzentrums haben. Die fünf Fallstudienkommunen sind in der Abbildung unten als blaue Säulen dargestellt.

Neben den Kommunen mit hohen Wohnungsleerständen aus den fünf Planungsregionen wurde ferner die Gemeinde mit der höchsten Leerstandsquote in Rheinland-Pfalz ermittelt, dies ist die kleine Ortsgemeinde Niederpierscheid mit etwa 40 Einwohnern.

Verortung der Fallstudienkommunen



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014; Kartengrundlage: www.d-maps.com.

Fallstudienkommune Bacharach



Historischer Ortskern Bacharachs · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

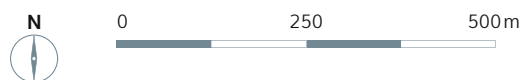
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Grundzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Landgemeinde	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstandsquote in Prozent nach Zensus 2011
1.166	119	10,2%

Die Stadt Bacharach im rheinland-pfälzischen Landkreis Mainz-Bingen ist aufgrund ihrer Lage im oberen Mittelrheintal ein touristischer Anziehungspunkt. Bacharach hat einen attraktiven historischen Ortskern mit einer kleinteiligen Eigentümerstruktur. Im Stadtkern gibt es viele gastronomische Angebote und Beherbergungsbetriebe. Im Jahr 2002 hat die UNESCO Bacharach in die Liste als

„Welterbe Oberes Mittelrheintal“ aufgenommen (Stadtleitbild Bacharach, Stadt Bacharach, 2011). Die Stadt ist neben neun weiteren Ortsgemeinden Teil der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe.



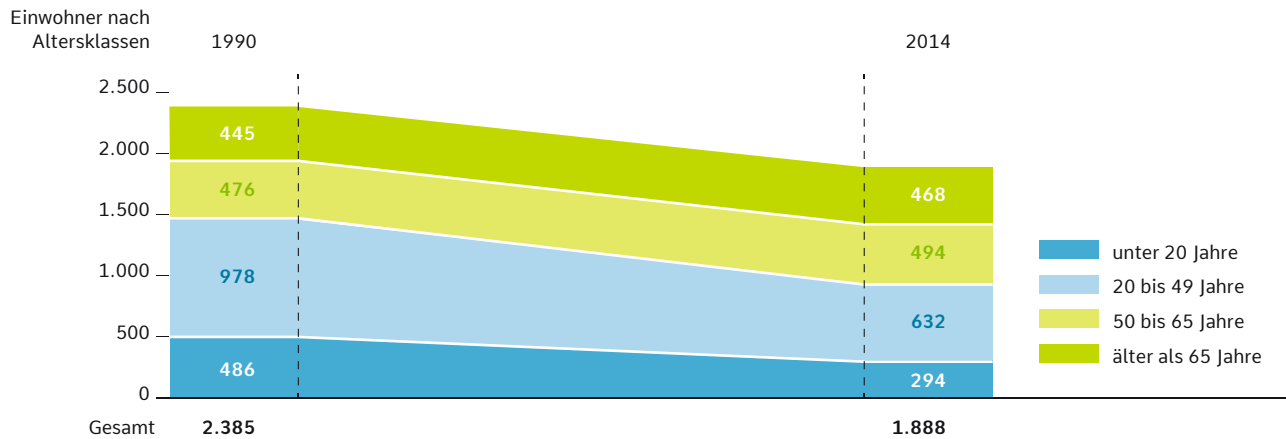
Karte Bacharach



-  Bahnhof
-  Wernerkapelle
-  Rheinuferpromenade

Quelle · DTK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2017)
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Bacharach



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015.

Die östlich vom Stadtkern verlaufende Eisenbahnstrecke Koblenz-Bingen ist eine der meistbefahrenen Strecken in Deutschland, wodurch es zu erheblichen Lärmemissionen kommt.

Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungszahl Bacharachs verringerte sich im Zeitraum von 1990 bis 2014 um nahezu 500 Personen. Einen deutlichen Rückgang gab es bei den jüngeren Altersklassen (unter 20 Jahre und zwischen 20 und 49 Jahren), wodurch sich auch die durchschnittlich Haushaltsgröße (ermittelt aus dem Quotient von Einwohner/bewohnte Wohnungen) auf 1,8 Personen je Haushalt reduzierte. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt im Bundesland Rheinland-Pfalz im Jahr 2014 2,1 Personen je Haushalt (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2016).

Ausmaß der Wohnungsleerstände

Mehr als die Hälfte aller Wohneinheiten befinden sich in Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden. Besonders hoch ist der Anteil an Wohnungen, die vor 1919 entstanden sind. Seit 1979 ging die Bautätigkeit in Bacharach deutlich zurück.

Fast 70 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

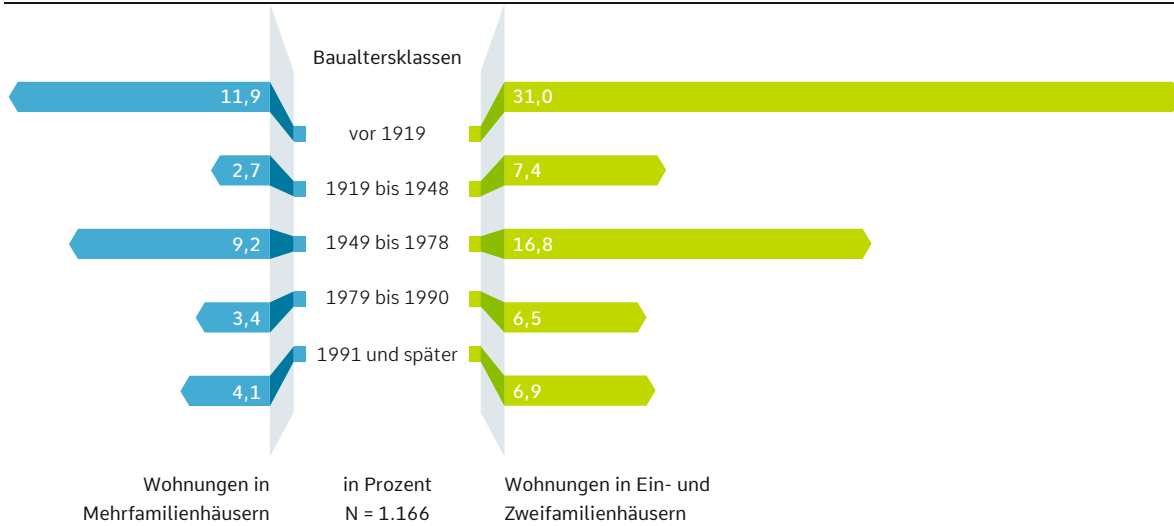
Fast zwei Drittel aller leerstehenden Wohnungen sind in Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden. Zirka 40 Prozent aller unbewohnten Wohnungen befinden sich in vor 1919 erbauten Häusern. Leerstände verteilen sich in etwa gleichmäßig auf den Ein- bzw. Zweifamilienhausbestand und den Mehrfamilienhausbestand.

Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

Für den Besucher Bacharachs ist der Wohnungsleerstand in vielen Bereichen der Stadt sichtbar. Besonders auffallend ist die hohe Anzahl an leerstehenden Objekten entlang der Stadtmauer bzw. der Eisenbahnstrecke. Diese Konzentration ist zurückzuführen auf die mit der Bahnstrecke verbundenen Lärmemissionen. Viele Anwohner thematisieren die Lärmproblematik mit Protestschildern an den Gebäuden.

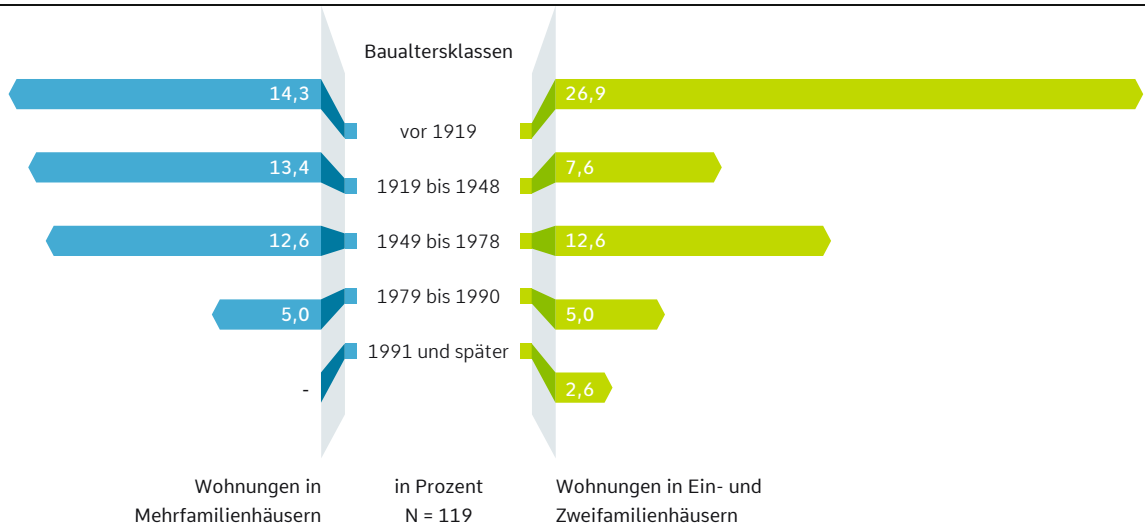
Weitere Bereiche mit Leerständen findet man in den Nebenstraßen des historischen Ortskerns sowie im Ortsteil Steeg. Oftmals stehen neben leerstehenden Objekten in

Wohnungsbestand Bacharach



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Bacharach



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Lärmbelastung der
Innenstadt durch die stark
befahrene Eisenbahnstrecke
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung



Protestschild gegen
die Lärmbelastung
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung

den historischen Bereichen gut sanierte und genutzte Immobilien. In den unmittelbar auf den Ortskern zulaufenden Straßenzügen fallen eine Reihe ungenutzter Ladengeschäfte auf, die nach Aussage des Bürgermeisters oftmals aufgrund altersbedingter Geschäftsaufgaben leer stehen.

Der Ortsbürgermeister bezeichnet den Leerstand als eine zentrale Problematik Bacharachs (Experteninterview Bacharach 2015). Zurückzuführen sind die Leerstände insbesondere auf die schlechten Wohnbedingungen (Bahnlärm) und Abwanderungstendenzen vornehmlich der jüngeren Bevölkerung.

Diese Entwicklung hänge unter anderem mit der Tatsache zusammen, dass es in Bacharach und der näheren Umgebung an größeren Arbeitgebern fehle. Der Leerstand an sich wird nach Aussage des ehrenamtlichen Bürgermeisters von der Bevölkerung als Problem wahrgenommen.

Eine zentrale Strategie zur aktiven Reduzierung der vorhandenen Wohnungsleerstände gibt es derzeit noch nicht. Einzig das Dorferneuerungskonzept für den Stadtteil Steeg sieht konkrete Optionen, wie einen möglichen Rückbau inklusive Nachnutzungsvorschlägen für abgängige Gebäudesubstanzen,



Kleinteilige Altstadtbebauung · Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung



Leerstehendes Ladengeschäft · Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung

vor. Im Ort gibt es keine räumliche Verortung des Leerstandes in Form eines Leerstandskatasters. Die Daten aus dem Zensus sind nicht bekannt.

Die Ansprache der Eigentümer leerstehender Objekte erfolgte in der Vergangenheit vereinzelt durch den Ortsbürgermeister persönlich. Es ist künftig vorgesehen, die Eigentümer privater Immobilien mit umfassenden Beratungsmaßnahmen zu unterstützen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass dies eigentlich Aufgabe der Verbandsgemeinde sein sollte und nicht die der ehrenamtlichen Kommunalpolitiker.

Der Einsatz von städtebaulichen Geboten oder Vorkaufrechten zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes ist in Bacharach von Seiten der Stadt kein angestrebtes Mittel. Vielmehr wird die „Stadtsanierung“ als Instrument betrachtet, um eine Reduzierung des Leerstandes herbeizuführen. Seit den 1985er-Jahren wurde der historische Ortskern als

Sanierungsgebiet ausgewiesen. Das Sanierungsgebiet wurde im Mai 2015 rechtskräftig aufgehoben.

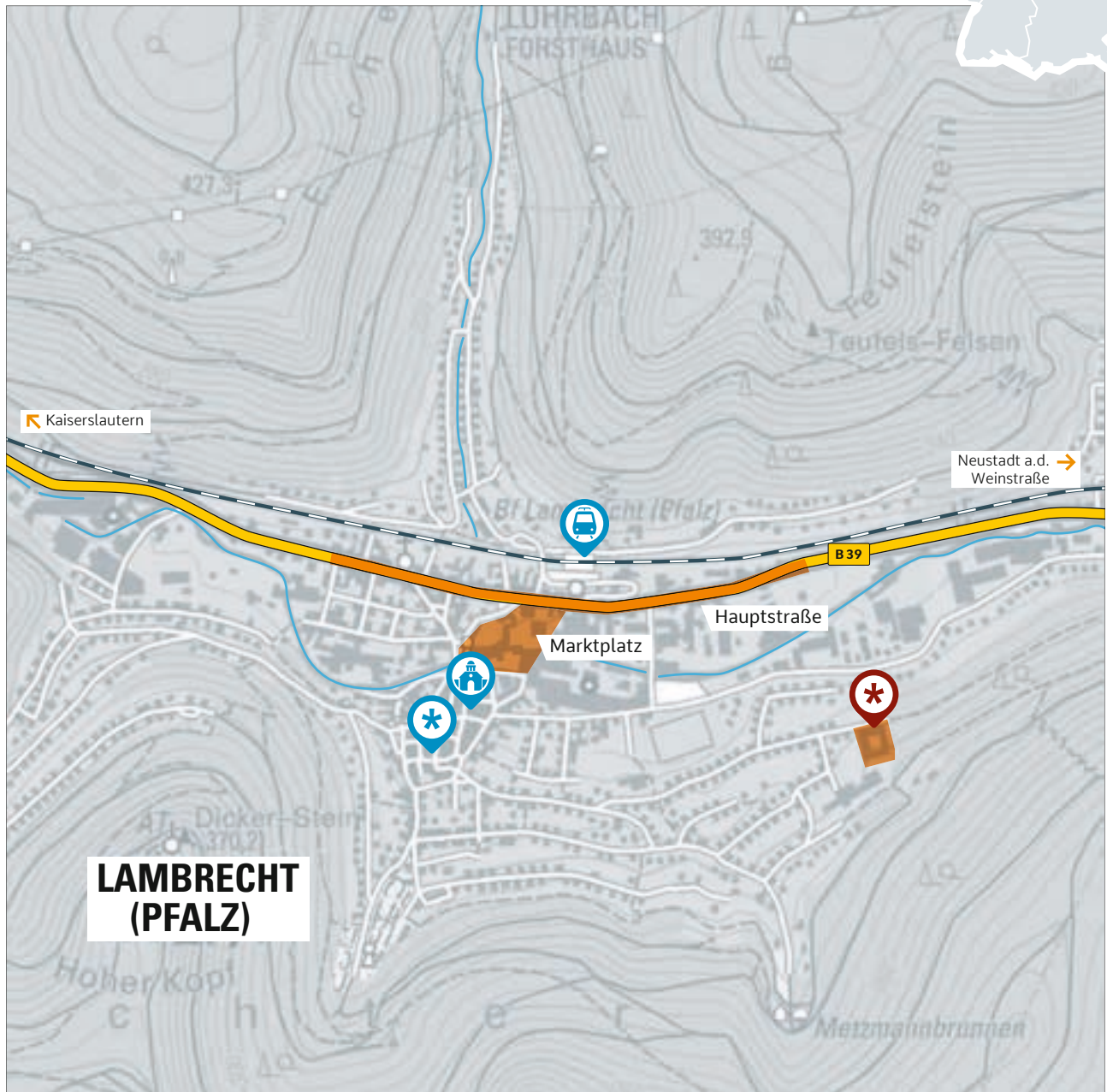
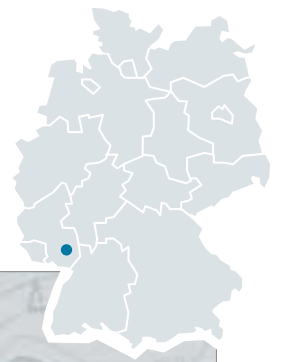
Momentan versucht Bacharach über einen neuen Förderantrag für das Programm „Historische Stadtbereiche – Städtebaulicher Denkmalschutz“ weitere Fördermittel zu akquirieren. Mit diesen Mitteln erhofft sich die Kommune die Möglichkeit, vermehrt private Nutzer denkmalgeschützter Objekte finanziell unterstützen zu können. Im September 2016 hat der Stadtrat dazu den Beginn Vorbereitender Untersuchungen beschlossen, auf die Leerstandssituation wird im Protokoll der Stadtratssitzung jedoch nicht explizit eingegangen.

Fallstudienkommune Lambrecht (Pfalz)

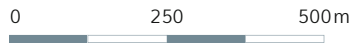


Saniertes Historisches Rathaus in Lambrecht (Pfalz) · Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm		Grundzentrum
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR		Landgemeinde
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR		keine eindeutige Entwicklungsrichtung
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungseerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungseerstandsquote in Prozent nach Zensus 2011
1.953	151	7,7%



Karte Lambrecht



Quelle - DTK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2017)
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern



Bahnhof



Rathaus

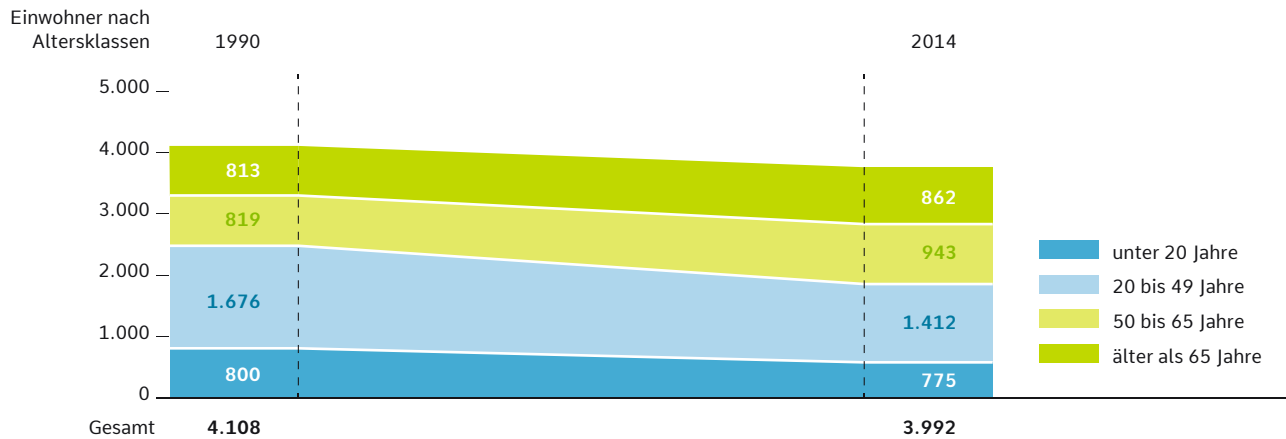


Historisches
Rathaus



Ehemaliges
AWO-Gebäude

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Lambrecht



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015.

Die Stadt Lambrecht (Pfalz) im Landkreis Bad Dürkheim ist geprägt durch eine lange Tradition in der Weberei und im Papiergewerbe. Die Anzahl dieser Betriebe hat sich allerdings im Laufe der vergangenen Jahre deutlich reduziert, was mit einer Verminderung der Arbeitsplätze verbunden war. Es ist allerdings gelungen, einige der aufgegebenen Betriebsstätten durch neue Gewerbebetriebe erfolgreich wiederzubeleben bzw. die bestehenden Objekte nachzunutzen. Die Stadt Lambrecht (Pfalz) ist Teil der gleichnamigen Verbandsgemeinde mit insgesamt sieben Kommunen, die durch ihre Lage im Pfälzer Wald attraktive Bedingungen zum Wandern, Klettern und Mountainbiking bieten.

Demografische Entwicklung

Die Stadt hat im Zeitraum zwischen 1990 und 2014 verhältnismäßig wenige Einwohner verloren (ca. 3 Prozent). Es gab allerdings einige Veränderungen im Alterssaufbau der Wohnbevölkerung, so haben die Anzahl der Menschen im Alter von 50 bis 65 Jahren sowie die Anzahl der Senioren zusammen um zehn Prozent zugenommen.

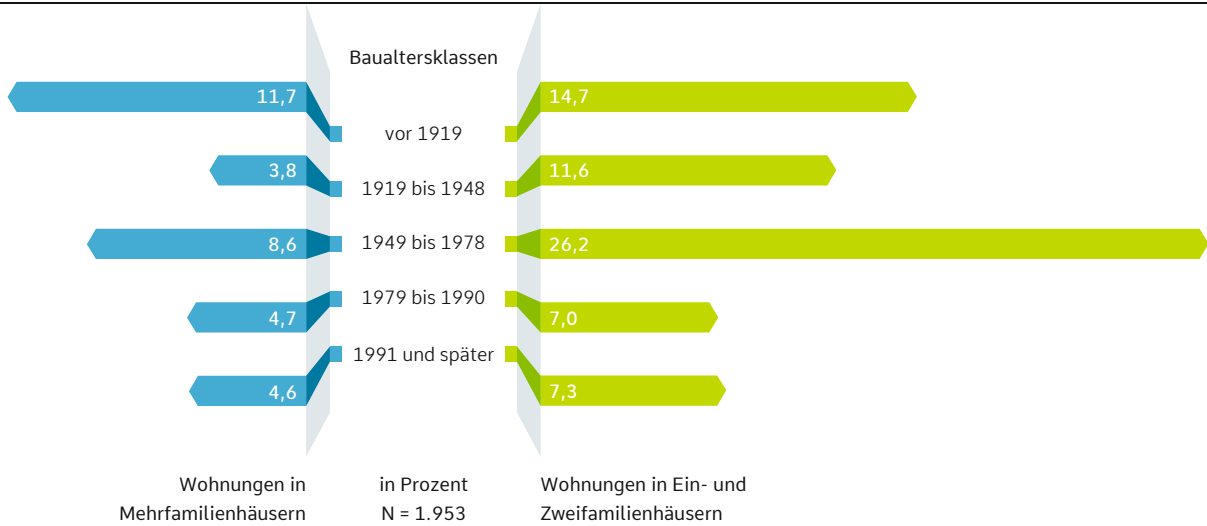
Ausmaß der Wohnungsleerstände

Der Wohnungsbestand der Stadt Lambrecht ist geprägt durch einen großen Altbaubestand mit insgesamt fast 42 Prozent aller Wohnungen, die vor 1949 entstanden sind.

Der Wohnungsbestand der Baujahre 1949 bis 1978 fällt im Vergleich zum Durchschnitt der alten Bundesländer (ca. 47 Prozent) relativ gering aus. Fast zwei Drittel aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

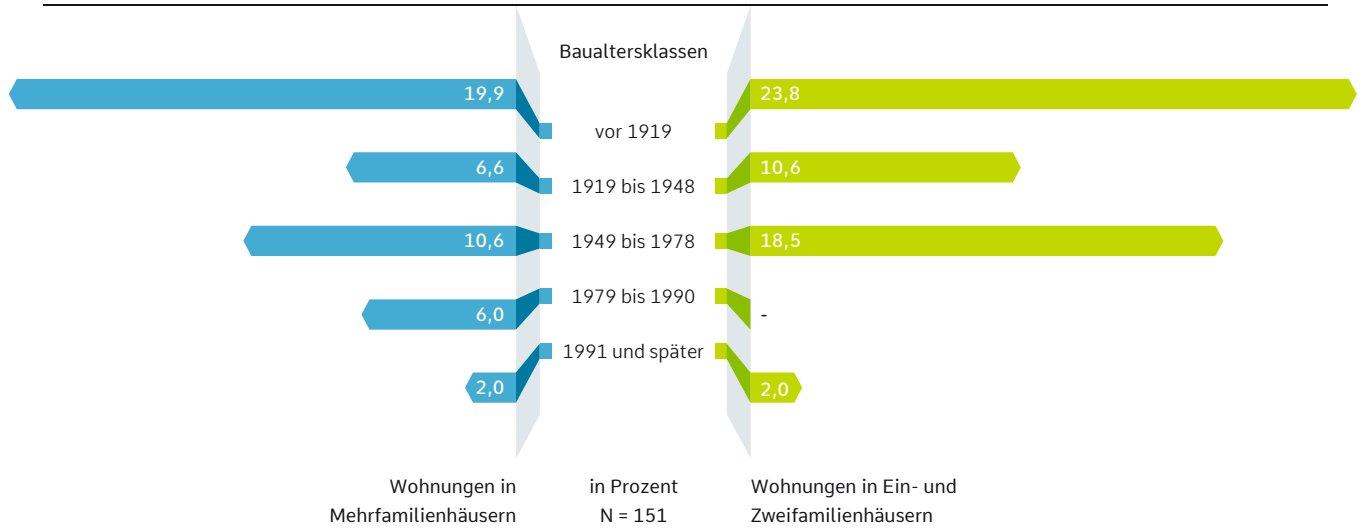
In den vor 1949 errichteten Gebäuden befinden sich über 60 Prozent aller leerstehenden Wohnungen. Dabei ist der Leerstand besonders hoch in den vor 1919 errichteten Gebäuden. Über die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnungsbestand Lambrecht



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Lambrecht



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehendes historisches Wohngebäude · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



Sanierter Marktplatz · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

Der Leerstand in der Stadt Lambrecht (Pfalz) macht sich vor allem in den historischen Gebäudebeständen bemerkbar. Auffällig ist im Innenstadtbereich ein Nebeneinander aus ansprechend sanierten Gebäuden und seit längerer Zeit leerstehenden Objekten. Die Bemühungen der Stadt, den Ortskern rund um den Marktplatz zu sanieren und optisch aufzuwerten, sind offensichtlich.

Vor allem entlang der Hauptstraße im Zuge der recht stark frequentierten B 39 stehen eine Vielzahl von Ladengeschäften leer.

Im Osten der Stadt befindet sich eine große leerstehende, ehemalige Wohnanlage der AWO, die sich inzwischen in Privatbesitz befindet. Die AWO hat diesen Standort nach der Fertigstellung einer neuen Wohnanlage in der Innenstadt aufgegeben und veräußert. Dieser Leerstand entstand nach

den statistischen Erhebungen der Leerstände im Zensus 2011 und bleibt daher bei der oben dargestellten Statistik zum Wohnungsleerstand noch unberücksichtigt.

Der Bürgermeister gibt ihm Gespräch an, die Daten des Zensus nicht zu kennen. Die erhobenen 151 leerstehenden Wohnungen (7,7 Prozent Leerstandsquote) werden von ihm als relativ hoch eingeschätzt (Experteninterview Lambrecht (Pfalz) 2015). Eine Übersicht über die vorhandenen Leerstände und deren räumliche Verortung sind in der Stadt nicht vorhanden. Es wird eingeschätzt, dass sich der historische Gebäudebestand des Ortskerns durch eine kleinteilige private Eigentumsstruktur auszeichnet.

Die Thematik der Wohnungsleerstände wird in Lambrecht (Pfalz) in erster Linie in Bezug auf die Sanierung und Erhaltung des historischen Ortskerns gesehen, der Wohnungsleerstand an sich ist für die Gemeinde kein grundlegendes Problem, auch in der Bevölkerung ist das Thema eher weniger präsent.



Ladenleerstand entlang der Hauptstraße · Foto: Fachgebiet Stadtbau + Ortserneuerung



Leerstehendes ehemaliges AWO-Gebäude · Foto: Fachgebiet Stadtbau + Ortserneuerung

Lambrecht (Pfalz) verfolgt die Strategie der Ortskernsanierung sowie der Schaffung nachhaltiger Nutzungsstrukturen. Es geht um die Konzentration von öffentlichen Einrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen und Wohnangeboten für ältere, weniger mobile Menschen im Innenstadtbereich. Diese neu geschaffenen Wohnangebote werden von der Bevölkerung sehr gut angenommen.

Die Stadt hat den Innenstadtbereich als Sanierungsgebiet festgelegt, das Sanierungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren. Lambrecht (Pfalz) stütze sich bei der Wahl der Verfahrensart auf die Empfehlungen des beauftragten Planungsbüros und aktuellen Sanierungsbeauftragten. Der Planungsprozess erfolgt unter einer breiten Beteiligung der ansässigen Bevölkerung, wobei bei der Moderation bzw. der Durchführung des Beteiligungsprozesses auf die Dienste eines externen Fachbüros zurückgegriffen wird. Die Einrichtung von themenspezifischen Arbeitsgruppen ist ein festes Ziel innerhalb des Beteiligungsprozesses. Gefördert wird die Stadt im Rahmen des Programms „Ländliche Zentren“.

Die Thematik des Wohnungsleerstandes kann aus Sicht der Stadt eher dem Aufgabenbereich der Verbandsgemeinde zugeordnet werden. Eine direkte Ansprache der Eigentümer leerstehender Wohnobjekte durch städtische Vertreter findet bislang noch nicht statt.

Der Einsatz von städtebaulichen Geboten, d.h. von Zwangsinstrumenten zur Reduzierung der Anzahl leerstehender Wohnungen, wird von Seiten der Stadt nicht durchgeführt.

Fallstudienkommune Obermoschel



Historischer Stadtkern (Marktplatz) der Stadt Obermoschel · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Grundzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Landgemeinde	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
596	56	9,4%

Die Stadt Obermoschel liegt im Donnersbergkreis zwischen Rockenhausen und Bad-Kreuznach. Sie ist neben 14 weiteren Ortsgemeinden seit kurzem Teil der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel. Die Stadt ist eine Wohngemeinde mit einer Vielzahl an örtlichen Arbeitgebern, vor allem im Dienstleistungsbereich. Es gibt zwei Weinbaubetriebe. Die

kleine Kommune lebt sehr vom Engagement der örtlichen Vereine, angesichts der geringen Einwohnerzahlen haben es Versorgungseinrichtungen zunehmend schwerer.



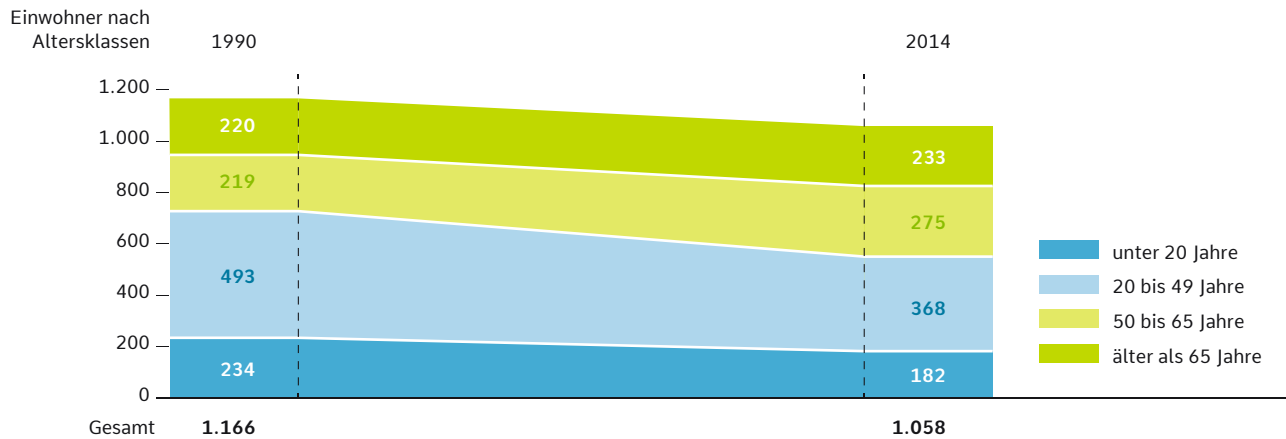
Karte Obermoschel



Rathaus

Quelle · DTK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2017)
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Obermoschel



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015.

Demografische Entwicklung

Die Einwohnerzahl Obermoschels nahm von 1990 bis 2014 um zirka 100 Personen ab. Während die jüngeren Altersgruppen (unter 20 Jahre und 20 bis 49 Jahre) anteilig um über 20 Prozent abnahm, nahm die Anzahl der Einwohner in der Altersklasse 50 bis 65 Jahre um fast ein Viertel zu.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

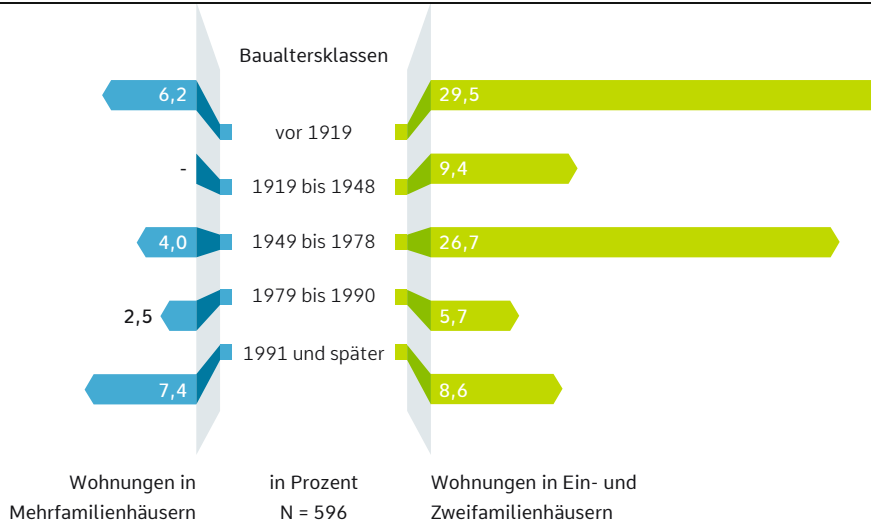
Obermoschel weist einen hohen Anteil an Wohnungen auf, die vor 1919 errichtet wurden. Etwas unter dem Durchschnitt der alten Bundesländer liegt die Anzahl an Wohnungen, die zwischen 1949 bis 1978 entstanden. Etwa 80 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Leerstand konzentriert sich in Obermoschel insbesondere auf die Ein- und Zweifamilienhäuser. Etwa 55 Prozent der leerstehenden Wohnungen sind in Gebäuden, die vor 1949 entstanden. Auch stehen einige nach 1991 entstandene Mietwohnungen leer.

Wahrnehmung und Reaktion auf die Wohnungsleerstandssituation

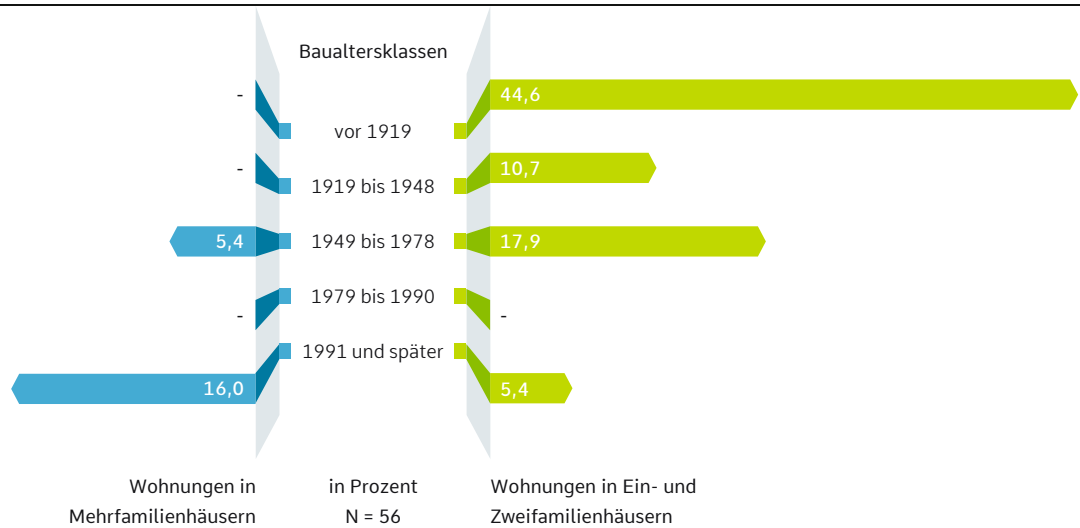
Der Stadtkern Obermoschels besteht hauptsächlich aus kleinteiligen historischen Gebäudestrukturen, vielfach in Fachwerkhäusern. Der Leerstand ist in großen Teilen des Ortskerns und in den auf den Ortskern zulaufenden Straßenzügen direkt ersichtlich. Insbesondere die historischen Gebäudebestände weisen ungenutzte Wohneinheiten auf oder stehen gänzlich leer. Laut Aussage der Stadt (Experteninterview Obermoschel 2015) stehen einige dieser Objekte schon seit vielen Jahren leer. Die Grundrisse seien nicht mehr zeitgemäß und die Wohnungen recht klein; es fehlen Freisitze und die Belichtungsverhältnisse seien ungünstig. Viele der ungenutzten Gebäude haben veraltete Heizungssysteme, fehlende Isolierungen oder besitzen teils keine sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungen. Vereinzelt sind die Gebäude in einem schlechten Bauzustand (Hausschwammbefall), wodurch eine schnelle Wiedernutzbarmachung unmöglich ist.

Wohnungsbestand Obermoschel



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Obermoschel



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Konzentration leerstehender
Objekte in der Wilhelmstraße
im historischen Stadtkern
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung



Leerstehendes
historisches Objekt in
einer der Zufahrtsstraßen
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung

In den Neubaugebieten am Rande der Stadt sind Wohnungsleerstände nicht bzw. nur vereinzelt vorhanden. Freie Mietwohnungen gibt es in Mietwohnblöcken, die eine Betreiber-gesellschaft errichtete.

Die Stadt hat keine aktuelle Übersicht zu vorhandenen Leerständen, die Daten aus den Erhebungen des Zensus sind nicht bekannt. Die durch den Zensus ermittelte Anzahl leerstehender Wohnungen wird jedoch als realistisch eingeschätzt.

In der Stadt ist die Thematik des Wohnungsleerstandes ein viel diskutiertes Thema, das häufig in den Sitzungen der Stadtratsgremien angesprochen wird. In der Stadt gibt es ein Problembewusstsein für die Vielzahl an Leerständen. Es wird versucht, Eigentümer leerstehender Objekte auf den Missstand anzusprechen bzw. ihnen Möglichkeiten zu vermitteln, wie sie mit ihrer Immobilie verfahren können. Die Eigentümeransprache erfolgt direkt durch den Bürgermeister oder durch andere städtische Vertreter.

Die Stadt hat im Jahr 2004 ein Sanierungsgebiet für den historischen Stadtkern sowie angrenzende Bereiche ausgewiesen. Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt (Stadt Obermoschel 2004).

Mittels der Städtebauförderung durch das Programm „Historische Stadtbereiche – städtebaulicher Denkmalschutz“ kann die Stadt städtebauliche Maßnahmen im abgegrenzten Fördergebiet „Historischer Stadtkern Obermoschel“ mitfinanzieren. Das Programm dient der Unterstützung von städtebaulichen Maßnahmen in historischen Stadtbereichen mit denkmalwerter Substanz. Zielgerichtet sollen die Mittel in Obermoschel vorrangig für Bau- und Ordnungsmaßnahmen verwendet werden.

Das Programm „Historische Stadtbereiche – städtebaulicher Denkmalschutz“ wird laut Aussage des ersten Beigeordneten durch die Bevölkerung generell gut angenommen. Teilweise ist allerdings von Seiten der privaten Hauseigentümer eine eher verhaltene Investitionsbereitschaft zu verzeichnen. Zurückgeführt wird dies auf das oftmals hohe Alter der Eigentümer der betroffenen Immobilien. Ein Verkauf der Immobilie anstelle einer Sanierung kommt für die Eigentümer in vielen Fällen aus persönlichen Gründen nicht in Frage, man erhofft sich nicht selten die Übernahme der Immobilie durch Kinder oder nahe Familienangehörige. Oftmals haben die Eigentümer sehr hohe bzw. nicht marktkonforme Preisvorstellungen. Somit sind aktuell wenige Aktivitäten in Bezug auf eine Reduzierung des Leerstandes festzustellen. Dieser Stillstand erschwert wiederum eine notwendige Gewinnung von Neubürgern.

Auch wirken nach Einschätzung des städtischen Vertreters starre Auflagen der Denkmalschutzbehörde und die oftmals damit verbundenen oder befürchteten höheren Kosten für die Sanierung einer Immobilie abschreckend auf potenzielle Erwerber. Nach Einschätzung des Beigeordneten wäre eine Reduzierung der Leerstände im Falle einer Absenkung der denkmalpflegerischen Anforderungen in Obermoschel durchaus realistisch (Experteninterview Obermoschel 2015).

Die Stadt kauft als Teil einer generellen Aktivierungsstrategie gezielt leerstehende Immobilien auf. Es ist die Absicht der Stadt, diese dann instand zu setzen, zu modernisieren und den Wohnraum dann zu vermieten. Darüber hinaus versuchte die Stadt, eine mit Hausschwamm befallene, leerstehende Immobilie im historischen Ortskern, mit dem Ziel eines anschließenden Rückbaus zu erwerben. Dieses Vorhaben wurde allerdings durch die zuständige Denkmalbehörde abgelehnt, zumal es dafür auch keine Förderung gegeben hätte.

Fallstudienkommune Sankt Goarshausen



Neugestaltete Rheinuferpromenade in Sankt Goarshausen · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Mittelzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Landgemeinde	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Stark schrumpfend	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
770	95	12,3%

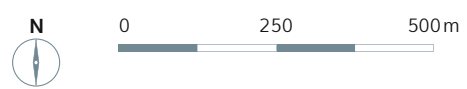
Die am rechten Rheinufer gelegene Stadt Sankt Goarshausen im Rhein-Lahn Kreis besteht aus insgesamt vier Stadtteilen. Sie ist Teil der Verbandsgemeinde Loreley mit insgesamt 22 eigenständigen Ortsgemeinden oder Städten. Sankt Goarshausen liegt im Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“, wodurch an die Stadtentwicklung besondere Anforderungen gestellt werden. Die Tallage und

das daraus resultierende enge nebeneinander zwischen dicht bebauten Flächen und stark frequentierten Verkehrsstraßen (Eisenbahn und Bundesstraße) sind wie in der Stadt Bacharach eine große Herausforderung.

Die Lage am Rhein wirkt sich positiv auf die Tourismusbranche des Ortes aus. Diese stellt das wichtigste wirtschaftliche



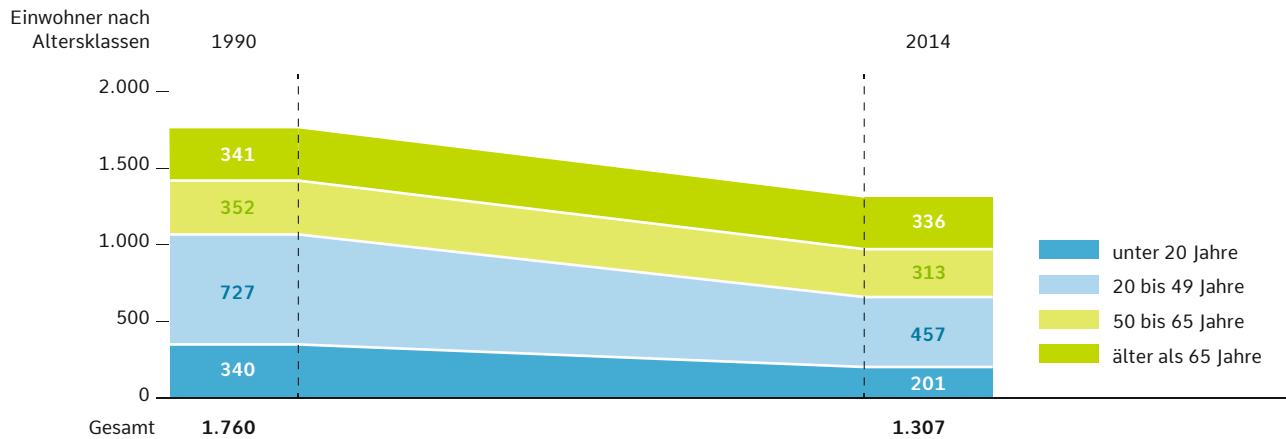
Karte Sankt Goarshausen



- Bahnhof
- Rheinpromenade

Quelle - DTK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2017)
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Sankt Goarshausen



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015.

Standbein der Stadt dar. Aufgrund des Fehlens größerer Arbeitgeber außerhalb der Touristikbranche pendelt ein Großteil der Einwohner Sankt Goarshausens nach Koblenz zur Arbeit. Neuansiedelungen von Gewerbebetrieben sind nicht möglich, da es in der Stadt keine nennenswerten Flächenpotenziale mehr gibt, die sich zu Gewerbeflächen entwickeln lassen könnten.

Demografische Entwicklung

Die Gesamtanzahl der Bevölkerung Sankt Goarshausens hat sich im Zeitraum zwischen 1990 und 2014 um über 450 Personen verringert. Die Altersklassen zwischen 20 und 49 Jahre und die jungen Bevölkerungsschichten unter 20 Jahre haben teilweise um bis zu 40 Prozent abgenommen. Fast konstant blieb hingegen die Anzahl der Senioren.

Ausmaß des Wohnungsleerstandes

Sankt Goarshausen verfügt über einen großen Bestand an Wohnungen im Altbausegment, über die Hälfte aller Wohnungen sind vor 1949 gebaut worden. Im Vergleich zum Durchschnitt der alten Bundesländer fällt besonders der hohe Anteil der vor 1919 errichteten Wohnungen mit 37,5

Prozent auf (Durchschnitt der alten Bundesländer: 11,1 Prozent).

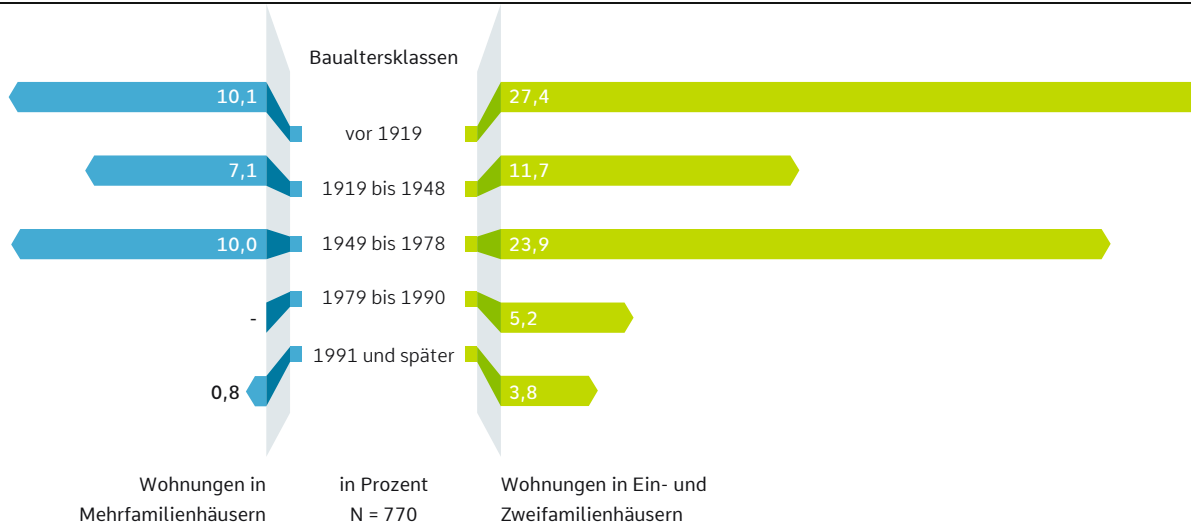
Angesichts der geringen Flächenpotenziale ist es nicht verwunderlich, das in den 32 Jahren zwischen 1979 und 2011 nur 75 neue Wohnungen entstanden, fast ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit über 70 Prozent recht hoch.

Zwei Drittel aller leerstehenden Wohnungen in der Stadt Sankt Goarshausen befinden sich in vor 1949 errichteten Altbaubauobjekten. In den nach 1979 errichteten Gebäuden gibt es nur wenig Leerstand. Über 60 Prozent der leerstehenden Wohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

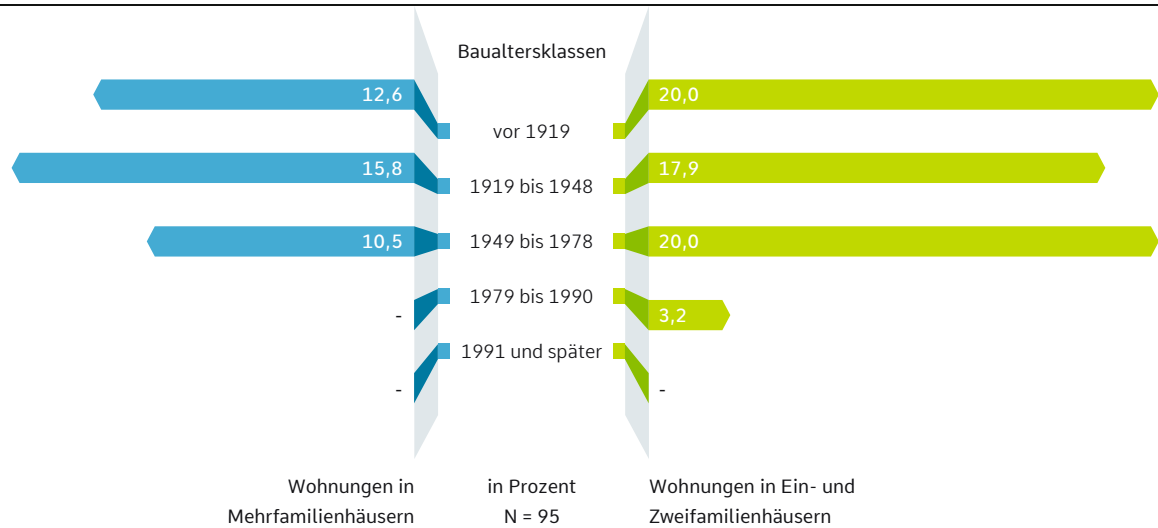
Leerstehende Immobilien sind in Sankt Goarshausen recht schnell auszumachen. So ist entlang der Hauptstraße eine Reihe von Objekten ungenutzt, besonders viele Leerstände findet man allerdings in den rückwärtigen Bereichen der Hauptstraße. Hier stehen viele Häuser teilweise nur wenige Meter entfernt von der stark befahrenen Eisenbahnlinie.

Wohnungsbestand Sankt Goarshausen



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Sankt Goarshausen



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehendes Wohnhaus an der Hauptstraße in Sankt Goarshausen
Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Diese Objekte können die Anforderungen an moderne und gesunde Lebensverhältnisse nicht mehr erfüllen und stehen deshalb leer. In vielen Bereichen mit historischer Bausubstanz kann ein grundlegender Sanierungsstau festgestellt werden. Am stärksten betroffen sind hierbei die Stadtteile Ehrental und Wellmich. In den letzten beiden Jahren hat die Stadt einige leerstehende Wohnungen zur Unterbringung von etwa 60 asylsuchenden Personen nutzen können, wodurch sich der Leerstand seit der Erhebung 2011 reduziert haben dürfte.

Die Stadt hatte vor einigen Jahren eine Kartierung der vorhandenen Leerstände vorgenommen, diese allerdings seitdem nicht mehr aktualisiert (Experteninterview Sankt Goarshausen 2015). Die Zahlen des Zensus sind dem Bürgermeister im Detail nicht bekannt, sie werden allerdings durchaus als realistisch angesehen. Der Bürgermeister verfügt über gute Kenntnisse zu den Gegebenheiten seines Ortes und kann daher leerstehende Objekte recht genau verorten.

Die Wohnungsleerstände sind ein brisantes Thema in der Kommune. Insbesondere im Fall notwendiger Sicherungsmaßnahmen an Objekten in schlechtem baulichem Zustand rücken die Leerstände in den Fokus der Gespräche der gemeindlichen Vertreter sowie der Bürgerschaft.

Eine grundsätzliche Strategie zur aktiven Reduzierung des Wohnungsleerstandes kann in Sankt Goarshausen nicht



Protestbeschilderung gegen Eisenbahnlärm · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

festgestellt werden. Allerdings zielt laut Aussage des Bürgermeisters das zentrale Instrument der Gemeinde, die Stadtsanierung, durchaus auch auf eine Verminderung der Wohnungsleerstände ab (Experteninterview Sankt Goarshausen 2015). Hierzu wurde bereits im Jahr 1995 ein Sanierungsgebiet für den Bereich des „Stadtkerns“ festgelegt, das im Jahr 2006 bis zum Bahnhof ausgeweitet wurde. In diesem Zusammenhang hat die Stadt im Jahr 2009 eine „kommunale Modernisierungsrichtlinie“ erlassen, sodass sanierungswillige Gebäudeeigentümer Zuschüsse in Höhe von maximal 20 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäudewert) jedoch maximal 25.000 Euro beziehen können (Stadt Sankt Goarshausen 2009).

Die Stadt erhält Städtebaufördermittel aus dem Programm „Ländliche Zentren“, der Zuschuss aus Bundes- und Landesmitteln beträgt momentan 85 Prozent. Anstoßeffekte durch das Sanierungsgebiet, das im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, konnten in einigen Stadtbereichen bereits verzeichnet werden. So hat die Sanierung von Gebäuden in einigen Fällen auch eine Erneuerung der benachbarten Immobilien angestoßen. Die Kommune stellt der Bevölkerung durch einen beauftragten Sanierungsträger fachliche Beratungsangebote zur Verfügung. Auch der Bürgermeister selbst versucht Eigentümer leerstehender Objekte direkt anzusprechen bzw. diesen beratend zur Seite zu stehen. Das Engagement des ehrenamtlichen Bürgermeisters stößt jedoch an zeitliche Grenzen.



Sanierte und touristisch wertvolle Rheinuferpromenade
Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Die Stadt verfolgt die Strategie, durch eine Aufwertung der öffentlichen Räume die Aufenthaltsqualität zu verbessern und hofft auf positive Folgeeffekte für die Wohn- und Lebensqualität im Ort. Ein Beispiel hierfür ist die neugestaltete Rheinuferpromenade.

Bei einigen, seit längerer Zeit leerstehenden Objekten hat die Stadt die Ausübung eines Vorkaufsrechts geprüft, allerdings letztendlich als nicht umsetzbar angesehen. Es fehle an der entsprechenden städtebaulichen Begründung, um ein gemeindliches Vorkaufsrecht zu rechtfertigen. Darüber hinaus gab es Befürchtungen zu möglichen Rechtsstreitigkeiten mit den betroffenen Eigentümern. Letztlich hat die angespannte kommunale Haushaltslage den Ausschlag gegeben, das Vorkaufsrecht nicht zu nutzen. Generell sieht die Stadt in Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts, die auf einen gewissen Zwang hinauslaufen (z.B. Vorkaufsrecht oder städtebauliche Gebote) kein geeignetes Mittel zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes.

Der Abriss von seit längerem leerstehenden Immobilien wird bei bestimmten Objekten als Mittel angesehen, um den Leerstand aktiv zu reduzieren. Durch gezielte Abrissmaßnahmen könnte es zu einer Verbesserung für angrenzende, bewohnte Objekte kommen. Allerdings sind dabei stadtgestalterische Fragen und das UNESCO-Welterbegebiet zu beachten.



Leerstehendes Objekt in schlechtem baulichen Zustand unmittelbar an die Eisenbahnstrecke angrenzend
Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Nach Aussage des Bürgermeisters ist in der Bevölkerung ein Problembewusstsein für die Leerstandsthematik vorhanden. In Sankt Goarshausen gibt es eine bürgerschaftliche Initiative, die sichtbare Erfolge aufweisen kann. Anlass der Gründung der Initiative im Jahr 1995 war der Einsturz eines alten, ortsbildprägenden Gebäudes in der Sankt Goarshausener Altstadt. Die Bürgerinitiative engagierte sich bei der Revitalisierung der entstandenen Freifläche, sowohl finanziell als auch durch die Übernahme von Arbeitsleistungen. Insgesamt konnten hierdurch zirka zehn Prozent der Gesamtkosten für die Neugestaltung der Fläche beigesteuert werden. Damals war das Engagement der Bürgerschaft einer der zentralen Auslöser zur Festlegung des Sanierungsgebietes in der Altstadt.

Die Aktivitäten der Initiative sind in den letzten Jahren allerdings deutlich zurückgegangen. „Der demografische Wandel wirkt sich in Sankt Goarshausen zunehmend auch auf die gesellschaftlichen Kräfte aus“ (Experteninterview Sankt Goarshausen 2015).

Fallstudienkommune Schönecken



Blick von der Dorfmitte zur Burg Schönecken - Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

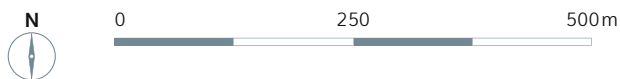
Zentralität nach Landesentwicklungsplan/-programm	Grundzentrum	
Stadt- und Gemeindetypen nach BBSR	Landgemeinde	
Raumabgrenzung wachsende/schrumpfende Gemeinden nach BBSR	Stabil	
Wohnungsbestand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstand (absolut) nach Zensus 2011	Wohnungsleerstansquote in Prozent nach Zensus 2011
807	66	8,2%

Die Gemeinde Schönecken im Eifelkreis Bitburg-Prüm zählt mit zirka 1.500 Einwohnern zu den größeren Ortsgemeinden des Landkreises. Schönecken ist Teil der Verbandsgemeinde Prüm, die Verbandsgemeinde umfasst neben der Stadt Prüm als Sitz der Verbandsgemeinde weitere 43 Ortsgemeinden.

Ein Wahrzeichen von Schönecken ist die im 13. Jahrhundert erbaute „Burg Schönecken“. Sie liegt auf einem hohen Festplateau über dem weit verzweigten Ort im Tal des Flüsschens Nims. Neben der Burg gibt es in Schönecken viele weitere, zum Teil sehr bemerkenswerte historische Gebäude. Der Ort hat eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an ansässigen



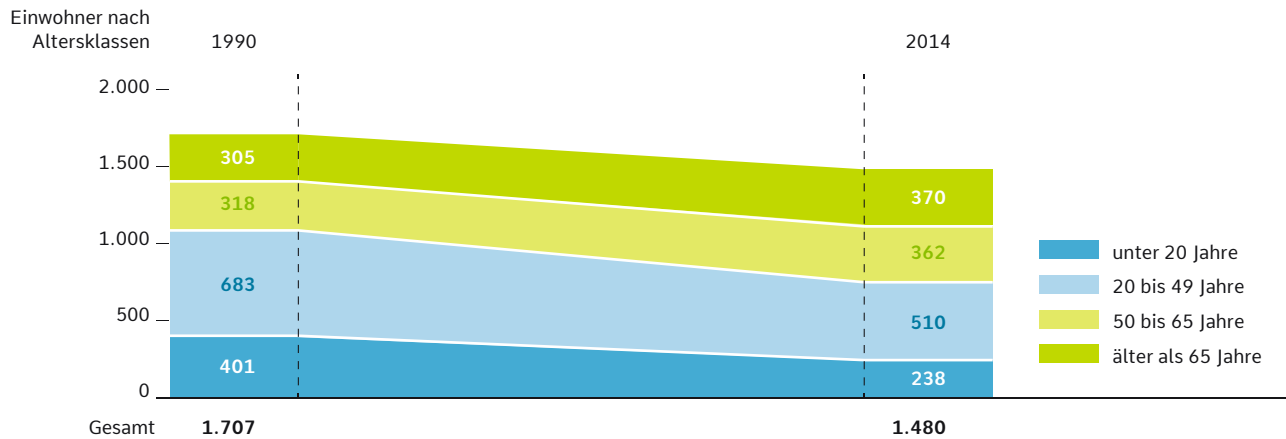
Karte Schönecken



Quelle · DTK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2017)
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

- Ortszentrum
- Alte Brennerei
- Burg Schönecken
- Altenwohnheim

Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen Schönecken



Quelle · Eigene Darstellung auf Basis Datenbereitstellung Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015.

Handwerksbetrieben. Vor allem Betriebe der Holz- und Metallverarbeitung sind die wichtigsten Arbeitgeber im Ort und beschäftigen mehr als 250 Personen.

Demografische Entwicklung

Die Ortsgemeinde Schönecken hat zwischen 1990 und 2014 etwa 14 Prozent ihrer Einwohner verloren. Besonders betroffen vom Einwohnerrückgang waren die Altersklassen der unter 20-Jährigen und die Altersgruppe der 20- bis 49-Jährigen. Die Anzahl der 50- bis 65-Jährigen und der Senioren ist im betrachteten Zeitraum gestiegen.

Ausmaß der Wohnungsleerstände

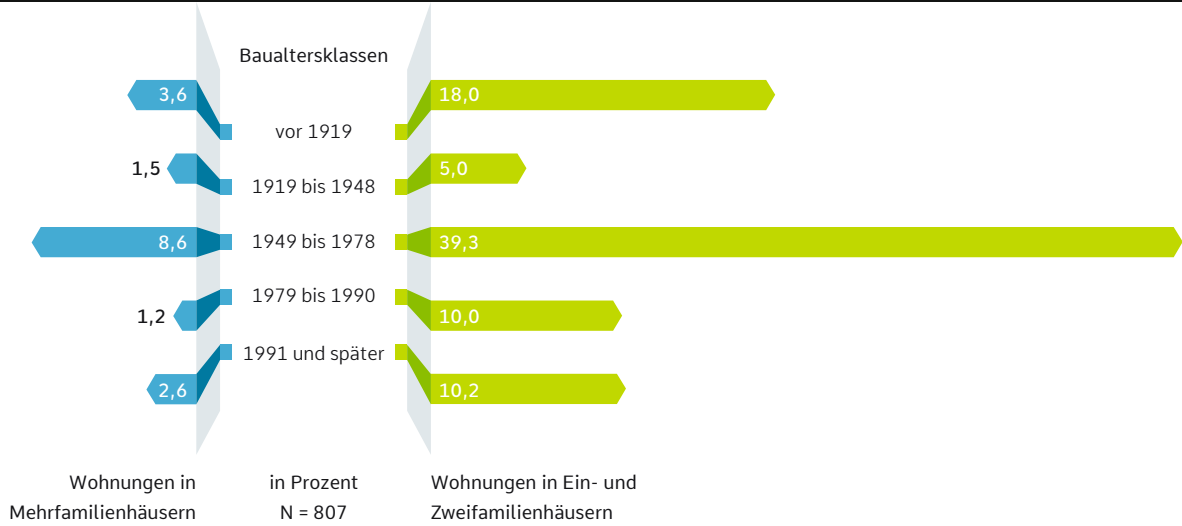
Der Wohnungsbestand der Gemeinde Schönecken zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1978 aus und entspricht damit dem Durchschnitt der alten Bundesländer (47,2 Prozent). Der Wohnungsbestand in vor 1949 errichteten Gebäuden beträgt über ein Viertel des Gesamtbestandes. Knapp 80 Prozent aller Wohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Trotz des verhältnismäßig geringen Anteils an Wohnungen in den vor 1949 errichteten Altbauten, ist in diesen Baualtersklassen der Leerstand am höchsten. Über die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen befinden sich hier. Über 70 Prozent aller leerstehenden Wohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation

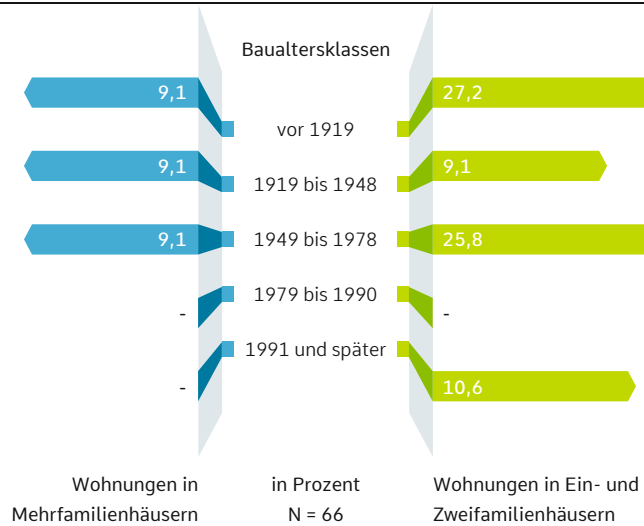
Die Wohnungsleerstände in der Gemeinde Schönecken konzentrieren sich insbesondere auf die Altbaubestände entlang der engen Ortsdurchfahrt. Hier steht eine Reihe an unsanierten Wohngebäuden, die teils schon seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt sind. Diese unsanierten Objekte befinden sich oftmals in direkter Nachbarschaft zu Immobilien, die mit teils großem Aufwand saniert wurden. Auch in einigen an die Ortsdurchfahrt angrenzenden Seitenstraßen gibt es mehrere Wohnungsleerstände. Hierbei sind es wiederum fast ausschließlich Objekte, die vor dem Jahr 1919 errichtet wurden und das historische Ortsbild der Gemeinde prägen.

Wohnungsbestand Schönecken



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.

Wohnungsleerstand Schönecken



Quelle · Eigene Darstellung auf Grundlage der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014.



Leerstehende historische Objekte
in schlechtem baulichen Zustand:
Altes Kloster und Objekt
„Unter der Pfordt Nr. 2“
Fotos: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung

Die Wohnungs- und Gebäudeleerstände sind in der Kommunalpolitik ein zentrales Thema. Die Reduzierung der Leerstände ist von gemeindlicher Seite ein wichtiges immobilienbezogenes Handlungsfeld, das einer engagierten und aktiven Vorgehensweise bedarf. Mit den Zahlen aus den Erhebungen des Zensus wird in der Gemeinde Schönecken nicht gearbeitet, die Leerstandsquote von zirka acht Prozent wird aber durchaus als realistisch angesehen.

Bis heute gibt es keine Erhebungen bzw. räumliche Verortung von leerstehenden Wohnungen. Der ehrenamtliche

Bürgermeister verfügt allerdings über eine sehr gute Ortskenntnis und kann somit genau erläutern, welche Objekte unbewohnt sind (Experteninterview Schönecken 2015).

Die Gemeinde setzt auf einen aktiven Ansatz bei der Ansprache von Eigentümern leerstehender Objekte. Der Bürgermeister selbst nimmt hierbei eine wesentliche Rolle im Kommunikationsprozess ein. Er spricht Eigentümer an, verweist auf bestehende Fördermöglichkeiten und tritt als Vermittler in Verkaufsfällen auf. Die Gemeinde hat 2007 ein Sanierungsgebiet festgelegt („Unter der Pfordt“). Es ist etwa



Aufwändig saniertes Altbaubjekt
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung



Neugestalteter Platz
an der Alten Brennerei
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung

sieben Hektar groß und umfasst den historischen Ortskern der Gemeinde und die nördlich anschließende Ortsdurchfahrt in Richtung Landstraße L5. Das Sanierungsgebiet wird im umfassenden Verfahren durchgeführt.

Die grundlegenden Sanierungsziele umfassen hierbei Aspekte wie den Abbruch abgängiger Bebauung und baufälliger Nebengebäude, Schaffen von Freiräumen und besseren Belichtungsverhältnissen zur Aufwertung des Wohnstandortes sowie die Schließung der Gebäudelücken durch Neubauten. Darüber hinaus spielen sowohl die Sanierung

ortsbildprägender Gebäude als auch die innerörtliche Verkehrsentlastung eine wesentliche Rolle (Heinz Jahn und Pflüger 2002:15).

Die finanziellen Mittel zur Städtebauförderung und Maßnahmenumsetzung werden seit 2009 aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ generiert, zuvor erfolgte die Förderung über das Sanierungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz.



Altenwohnheim am neuen Dorfplatz im Ortskern Schöneckens
Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



Neugestalteter Dorfplatz mit Veranstaltungshalle
Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Private Immobilieneigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes können im Rahmen einer kommunalen Förderrichtlinie bis zu 30 Prozent der förderfähigen Kosten erstattet bekommen. Zusätzlich können private Eigentümer von Gebäuden im Sanierungsgebiet die erhöhte Abschreibung nach § 7h EStG nutzen. Zur fachlichen Unterstützung hat die Gemeinde einen Sanierungsberater beauftragt, der sanierungswilligen Bauherren in Förderangelegenheiten sowie bei baufachlichen Fragen berät.

Ein wesentlicher Aspekt in der Strategie der Gemeinde ist die Etablierung sogenannter „Ankerprojekte“, die einen Ausstrahlungseffekt innerhalb des Sanierungsgebietes erzeugen und somit die Aufwertung des gesamten Ortskerns vorantreiben sollen. Dabei geht es u.a. um die Sanierung seit langem leerstehender Schlüsselobjekte. Ein erfolgreich realisiertes Ankerprojekt ist die „Alte Brennerei“. Die Gemeinde hat im Jahr 2008 das leerstehende Objekt erworben. Anschließend wurde unter Nutzung der Städtebaufördermittel ein Teil des baufälligen Gebäudes an der engen Ortsdurchfahrt abgerissen. Die original erhaltenen Räumlichkeiten der „Alten Brennerei“ konnten behutsam restauriert und ein neuer Vorplatz als Begegnungs- und Aufenthaltspunkt im

historischen Ortskern geschaffen werden. Die Räumlichkeiten dienen heute als Ausstellungsraum und können von den Bewohnern für Festivitäten angemietet werden. Durch hohes Engagement von Bürgermeister und Sanierungsbeauftragten konnten die Eigentümer mehrerer umliegender Gebäude motiviert werden, ihre Häuser malermäßig instand zu setzen, obwohl die Gebäude teilweise ungenutzt sind und leer stehen (Experteninterview Schönecken 2015).

Weitere Ankerprojekte waren der Neubau eines Altenwohnheimes in der Ortsmitte, der Neubau einer Veranstaltungshalle sowie die Neugestaltung des Dorfplatzes. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung hatten die Bewohner Schöneckens das Fehlen geeigneter Räumlichkeiten für kleinere und größere Veranstaltungen beklagt, was speziell durch diese beiden „Ankerprojekte“ nachhaltig und für den Standort aufwertend realisiert wurde.

Durch die Sanierungsmaßnahmen konnten in recht kurzer Zeit eine ganze Reihe von Eigentümern zu einer Aufwertung ihrer Immobilie bewegt werden. Insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt, die am stärksten von Leerständen betroffen ist, wurden mehrere Objekte saniert. Trotzdem ist hier die

Blick auf den Alten Markt
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung



Erneuerung der Ortsdurchfahrt
und instandgesetzte Gebäude
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung



Anzahl sanierungsbedürftiger Objekte noch hoch. Direkte Ansprachen der Eigentümer und Kooperationsangebote haben bislang wenig ausrichten können.

Momentan wird eine Umgestaltung des nördlichen Abschnitts der Ortsdurchfahrt vorgenommen. Diese umfasst die Sanierung der Fahrbahn sowie eine Neugestaltung der Bürgersteige, teilweise werden auch die Vorflächen der Gebäude sowie die Hofzufahrten in die Neugestaltung einbezogen.

Eine Arbeitsgruppe von Bewohnern arbeitet an einem Baulückenkataster für das gesamte Gemeindegebiet. Damit soll die vermehrte Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde besser gesteuert werden. Strategisch orientiert sich die Gemeinde auf eine klare Innenentwicklung, etwa durch eine Nachverdichtung in vorhandenen Baulücken. Zugleich kommuniziert die Gemeinde aktiv ihre Attraktivität als Wohnstandort.

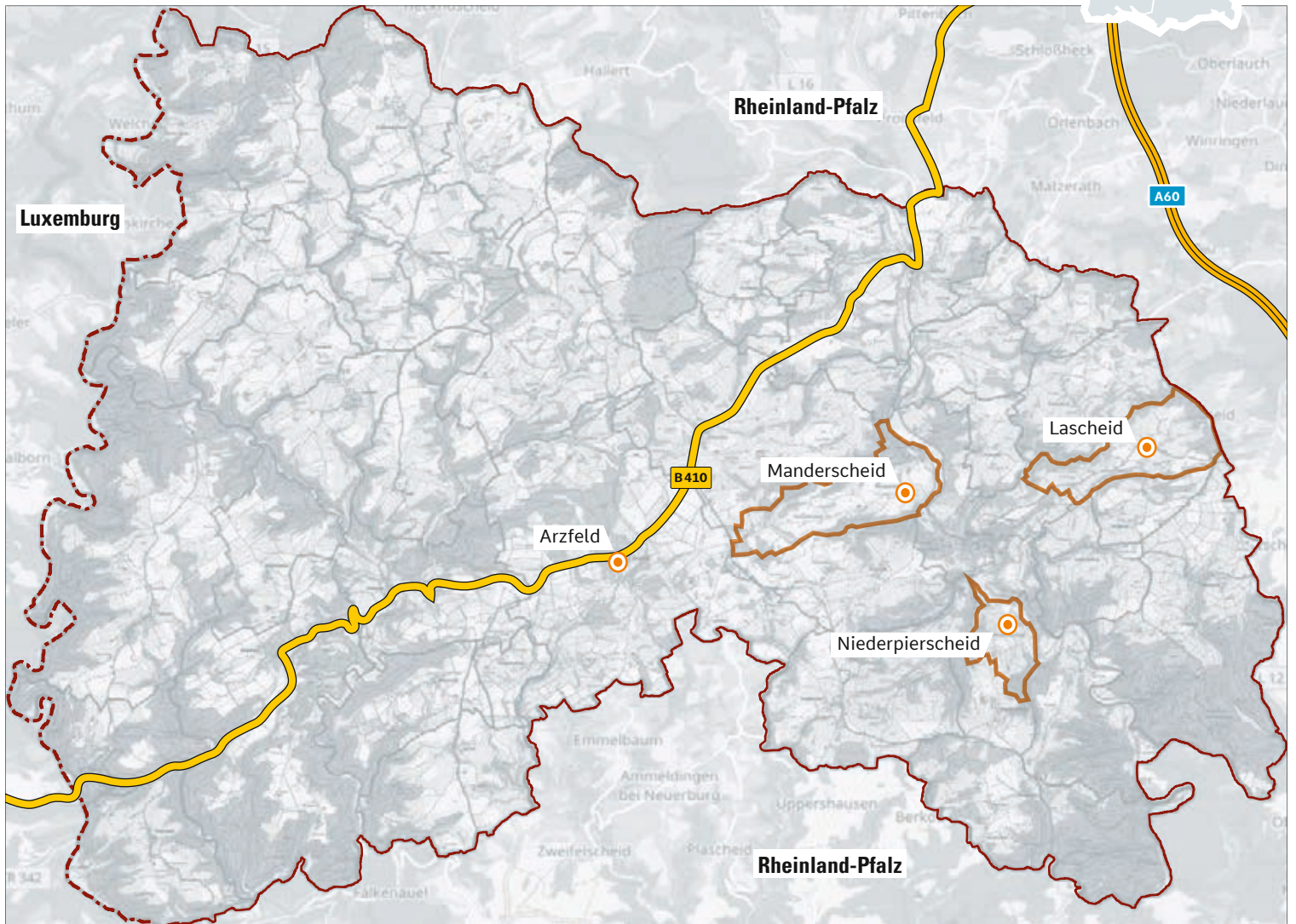
Fallstudienkommune Gemeinde Niederpierscheid in der Verbandsgemeinde Arzfeld



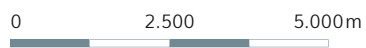
Ortslage Niederpierscheid · Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung

Wie eingangs erwähnt wurde im Rahmen der Fallstudie auch die Kleinstgemeinde Niederpierscheid im Eifelkreis Bitburg-Prüm betrachtet, in der Ende 2014 insgesamt 40 Einwohner lebten. Seit 1990 ist die Einwohnerzahl nahezu konstant. Mit einer Leerstandsquote von rund 37 Prozent war es bei der Zensuserhebung die Gemeinde mit dem höchsten Wohnungsleerstand in Rheinland-Pfalz. Nach den Erhebungen gab es in der Ortsgemeinde 19 Wohnungen, von denen sieben leer standen. Aufgrund der geringen Grundgesamtheit der Daten wird bei der Beschreibung der Ortsgemeinde Niederpierscheid auf eine detaillierte Auswertung statistischer Werte verzichtet und stattdessen etwa bei der fachlichen Einschätzung der Leerstandssituation die Verbandsgemeinde Arzfeld eingebunden, zu der Niederpierscheid neben weiteren 42 Ortsgemeinden seit 1970 gehört. In der Verbandsgemeinde leben etwa 10.300 Einwohner.

Die Verbandsgemeinde Arzfeld weist insgesamt mit 3,7 Prozent eine geringe Leerstandsquote auf. Der Wert liegt unter dem Durchschnitt des Bundeslandes Rheinland-Pfalz (4,4 Prozent) sowie unter dem des Landkreises Bitburg-Prüm (4,1 Prozent). In etwa der Hälfte der 43 Ortsgemeinden gibt es gar keine leerstehenden Wohnungen, fünf Ortsgemeinden haben hingegen mehr als zehn Prozent Leerstand, in den Ortsgemeinden Lascheid (17,1 Prozent), Manderscheid (23,1 Prozent) und Niederpierscheid (36,8 Prozent) sind besonders hohe Leerstandsquoten ermittelt worden. Alle drei Gemeinden haben weniger als 80 Einwohner (Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz 2016).

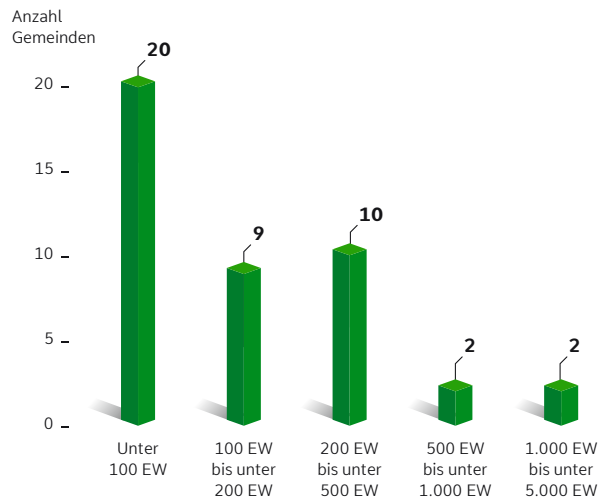


Karte Verbandsgemeinde Arzfeld

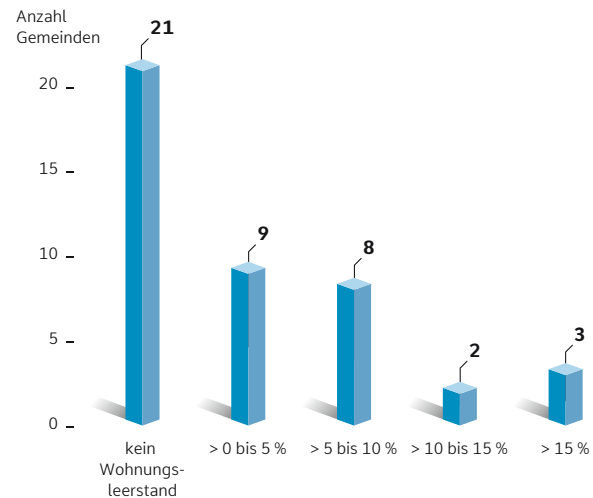


Quelle · DTK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2017)
bearbeitet durch die TU Kaiserslautern

Verteilung der Gemeindegrößen in der
Verbandsgemeinde Arzfeld (n=43)



Ortsgemeinden Verbandsgemeinde Arzfeld
nach Leerstandsquoten (n=43)



Wahrnehmung und Reaktion auf die Leerstandssituation in Niederpierscheid

Aufgrund der geringen Größe der Ortsgemeinde Niederpierscheid sind die ungenutzten Objekte nicht zu übersehen. Das Ortsbild ist eigentlich zweigeteilt: Neben Häusern in gutem Zustand auf der einen Seite sind mehrere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand oder gar ruinöse Wohngebäude zu finden.

In der Verbandsgemeinde Arzfeld waren die Zahlen bzw. das Ausmaß des Leerstandes in Niederpierscheid nicht bekannt. Generell wird der Leerstand bezogen auf alle Ortsgemeinden als keine zentrale Problematik für die Verbandsgemeinde bewertet (Experteninterview Arzfeld 2016). Allerdings gibt es einzelne Ortsgemeinden, in denen Wohnungsleerstände vermehrt auftreten. Nach Aussage der Verbandsgemeinde sind Wohnungsleerstände insbesondere in den Altbaubeständen ein Thema.

Die Verbandsgemeinde profitiert in besonderem Maße von der räumlichen Nähe zu den benachbarten Ländern

Luxemburg, Belgien und den Niederlanden. Sowohl Immobilien als auch bebaubare Grundstücke werden aufgrund der vergleichsweise geringen Preise häufig von ausländischen Bürgern aufgekauft. Davon scheint Niederpierscheid allerdings nicht zu profitieren, obwohl die Gemeinde nur knapp 30 Kilometer von den Landesgrenzen zu Luxemburg und Belgien entfernt ist. Ein aktives Zugehen auf die Ortsgemeinden mit Hilfeangeboten bei der Reduzierung des Leerstandes gibt es von Seiten der Verbandsgemeindeverwaltung nicht. Vielmehr wenden sich die Ortsgemeinden in der Regel an die Verbandsgemeinde, wenn sie an Förderprogrammen teilnehmen („Dorferneuerung“) oder neues Bauland schaffen wollen. Der generelle Kontakt zwischen den Orts- und Verbandsgemeindebürgermeistern wird insgesamt als sehr gut und produktiv beschrieben.

Als wichtiges neues Instrument zur zukünftigen Entwicklung der Ortsgemeinden wird die Teilnahme an dem vom Kreis etablierten System des „Zukunfts-Checks Dorf“ betrachtet. Momentan nehmen 25 der insgesamt 43 Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde an der Aktion des Kreises teil, darunter auch Niederpierscheid.



Ruinöses und leerstehendes
Wohngebäude
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung



Sanierungsbedürftiges
Wohngebäude in Niederpierscheid
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung

Mit der Initiative „Zukunfts-Checks-Dorf“ hat der Eifelkreis Bitburg-Prüm ein Programm ins Leben gerufen, das lokale Probleme in den Ortsgemeinden des Kreises aufzeigen und hierzu anwendungsorientierte Hilfestellungen geben soll. Vor dem Hintergrund demografischer Veränderungsprozesse, zunehmender Gebäudeleerstände sowie Tragfähigkeitsproblemen der örtlichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sollen die „Zukunfts-Checks“ ein Mittel sein, um die Ortsgemeinden zukunftsfähig aufzustellen. Die Erstellung

bzw. Fortschreibung von örtlichen Entwicklungskonzepten ist hierbei das wesentliche Instrument. Dabei arbeitet die Initiative unter dem Leitbild der „Selbsthilfe“, dementsprechend ist die eigenständige Erarbeitung der Konzepte durch die Ortsgemeinde, unter direktem Einbezug der lokalen Bevölkerung, der essenzielle Faktor in der Vorgehensweise. Die Ortsgemeinden und deren Bürgerschaft werden von Seiten des Kreises aktiv bei der Erarbeitung der Entwicklungskonzepte unterstützt.

4.3 Zusammenfassung

Rheinland-Pfalz ist mit einer Wohnungsleerstandsquote von 4,4 Prozent im Vergleich zu anderen Bundesländern insgesamt nur geringfügig von Wohnungsleerständen betroffen. Es gibt viele Städte und Gemeinden, in denen Wohnungsleerstände aufgrund stabiler oder wachsender Einwohnerzahlen im kommunalen Alltag nur wenig oder gar keine Rolle spielen.

Gerade viele kleinere Gemeinden haben bis vor wenigen Jahren neues Bauland ausgewiesen, obwohl die Einwohnerentwicklung stagnierte oder abnahm und keine Bereitstellung von Bauland nötig war. Damit haben sie zu einer „baulichen Entdichtung“ beigetragen, statt frühzeitig auf die Innenentwicklung zu setzen (Ziegler 2013).

Bis auf die kreisfreie Stadt Pirmasens befinden sich die höheren Wohnungsleerstände (über zehn Prozent) alle in kleineren Kommunen. Diese kleinen Ortsgemeinden profitieren sehr stark vom ehrenamtlichen Engagement der Ortsbürgermeister und der Ortsgemeinderäte. Ansonsten können sie bei Bedarf auf das Verwaltungspersonal der Verbandsgemeinde zurückgreifen, konkurrieren dabei aber mit anderen Ortsgemeinden. Da die kommunalen Haushalte vieler Ortsgemeinden und Verbandsgemeinden in den vergangenen Jahren häufig nicht ausgeglichen werden konnten, wurde vielerorts gespart und zum Beispiel Personal abgebaut.

Rahmenbedingungen in den Fallstudienkommunen

Alle untersuchten Gemeinden sind von teils erheblichen Bevölkerungsverlusten betroffen und verzeichnen insbesondere aus diesen Gründen ein Überangebot an Wohnraum. Darüber hinaus sind die Kommunen durch geringe finanzielle Eigenmittel in ihrem Handeln deutlich eingeschränkt und auf externe finanzielle Unterstützungen angewiesen. Die Städtebauförderung nimmt hierbei eine wesentliche Rolle ein. Nach dem Auslaufen des Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ im Jahr 2012 kommen heute in den Fallstudienkommunen die Programme „Historische Stadtbereiche – Städtebaulicher Denkmalschutz“ sowie „Ländliche Zentren“ zur Anwendung.

Ausmaß und Gründe des Wohnungsleerstandes

Meist finden sich die Leerstände in den historischen Gebäudebeständen der Ortskerne oder in den auf den Ortskern zulaufenden Straßenzügen. In allen fünf untersuchten Kommunen liegen die prozentualen Werte des Wohnungsleerstandes in den historischen Gebäudebeständen (vor 1949 errichtet) zum Teil sehr deutlich über den durchschnittlichen Werten des Bundeslandes. Ein- und Zweifamilienhausbestände sind in höherem Maße von Leerständen betroffen als Mehrfamilienhausbestände.

Im Rahmen der Gespräche mit örtlichen Vertretern zeigte sich, dass Eigentümer leerstehender Objekte oftmals persönliche Gründe anführen, warum ein Verkauf oder gar ein Rückbau ihrer Immobilie nicht in Frage kommen. Die Objekte sollen in naher Zukunft Kindern oder anderen Familienangehörigen überlassen werden. Die Immobilie wird dementsprechend bewusst nicht verkauft oder saniert. Hinzu kommen teils sehr hoch angesetzte Verkaufspreise, die nicht der aktuellen Marktlage entsprechen und somit einen Verkauf des Objektes verhindern.

Teils schlechte Ausstattungen von Wohnungen in historischen Gebäudebeständen und veraltete Grundrisszuschnitte sind weitere Gründe, warum leerstehende Immobilien nur schwer zu reaktivieren sind. Davon ist in besonderem Maße die Stadt Obermoschel betroffen. In den beiden Kommunen im oberen Mittelrheintal (Sankt Goarshausen und Bacharach) sind die starken Lärmemissionen (Eisenbahn und Bundesstraße) ein weiterer Grund für die Konzentration von Wohnungsleerständen.

Wahrnehmung und Vorgehen bei der Reduzierung des Wohnungsleerstandes

Die kommunalen Vertreter verfügen alle über eine gute Kenntnis ihres Ortes und können einen Teil der leerstehenden Immobilien benennen. Eine grafische Verortung der Leerstände oder eine Aufstellung in Form eines Leerstandskatasters gibt es in keiner der untersuchten Kommunen. Eine Differenzierung der Eigentumsstrukturen von leerstehenden Objekten liegt ebenfalls nicht vor.

Die Daten aus den Erhebungen des Zensus sind den Interviewpartnern nicht bekannt. Generell werden die Daten aus der Erhebung als realistische Einschätzung der Anzahl leerstehender Wohnungen angesehen. Da viele Kommunen leerstehende Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt haben, könnte sich die Leerstandssituation zumindest vorübergehend etwas entspannt haben.

Alle Vertreter sind sich der Problematik des Leerstandes und seiner negativen Wirkungen vor allem auf das Ortsbild bewusst und sehen die Reduzierung des Wohnungsüberangebotes als wichtige Aufgabe der folgenden Jahre.

Strategien zur Reduzierung des Leerstandes

Generell zeigt sich in keiner der untersuchten Gemeinden eine gezielt auf die Reduzierung des Leerstandes ausgerichtete Strategie. Obwohl fast alle Kommunen über ein städtebauliches Entwicklungskonzept oder ähnliche Plangrundlagen verfügen, wird der Wohnungsleerstand als planbestimmendes Element weder in den Analysen explizit behandelt noch konzeptionell betrachtet. Vielfach besteht die Hoffnung, dass sich durch die „Stadtsanierung“ der Wohnungsleerstand automatisch auflösen wird. In den Gemeinden Schönecken, Sankt Goarshausen und Lambrecht konnten schon sichtbare Erfolge erzielt werden. Durch Investitionen im Rahmen der Städtebauförderung in öffentliche Räume haben mehrere Immobilieneigentümer Gebäude saniert oder neu errichtet, wobei die komplizierten Fälle, also „Problemimmobilien“, weiterhin häufig auf eine Lösung warten. In der Gesamtbetrachtung muss festgestellt werden, dass neben der Ausweisung von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und der Nutzung der damit zusammenhängenden Städtebaufördermittel die Nutzung rechtlicher Instrumente zur Verminderung des Wohnungsüberangebotes sehr überschaubar ist.

Investitionen in den öffentlichen Raum als kommunale Vorleistungen sind in fast allen Orten ein wesentliches Werkzeug. In den am Rhein gelegenen Orten Bacharach und Sankt Goarshausen fließen diese Mittel vor allem in den Ausbau der touristisch wertvollen Bereiche entlang des Rheinuferes. In Lambrecht und Schönecken wird vermehrt in die Gestaltung des Ortskerns und einzelner Straßenzüge investiert.

Die Ansprache von Eigentümern leerstehender Immobilien wird in den Kommunen entweder durch den ehrenamtlichen Bürgermeister selbst oder durch seine Vertreter übernommen. Zu erkennen ist, dass die ehrenamtliche Situation des Bürgermeisters die Handlungsmöglichkeiten einschränken. In allen untersuchten Orten sind der persönliche Kontakt und eine gewisse emotionale Nähe der Bürgermeister zu den Bewohnern vorhanden, das Wissen über mögliche Werkzeuge zur Leerstandsverminderung oftmals aber sehr gering. Die gute Ortskenntnis und die Nähe zu den Eigentümern ist sowohl „Segen als auch Fluch“ zugleich. So bestehen teilweise Hemmungen, den baulichen Zustand der Gebäude unverblümt auszusprechen, teilweise werden nur Eigentümer angesprochen, die vor Ort leben und die persönlich bekannt sind.

Insbesondere die Durchsetzung von Maßnahmen, die zu finanziellen Belastungen der Eigentümer führen könnten oder mit denen ein Zwang ausgeübt werden könnte, unterbleiben oder sind nicht bekannt.

Mit der nachfolgenden Übersicht erfolgt eine vergleichende Darstellung der Situation in den rheinland-pfälzischen Fallstudienkommunen.

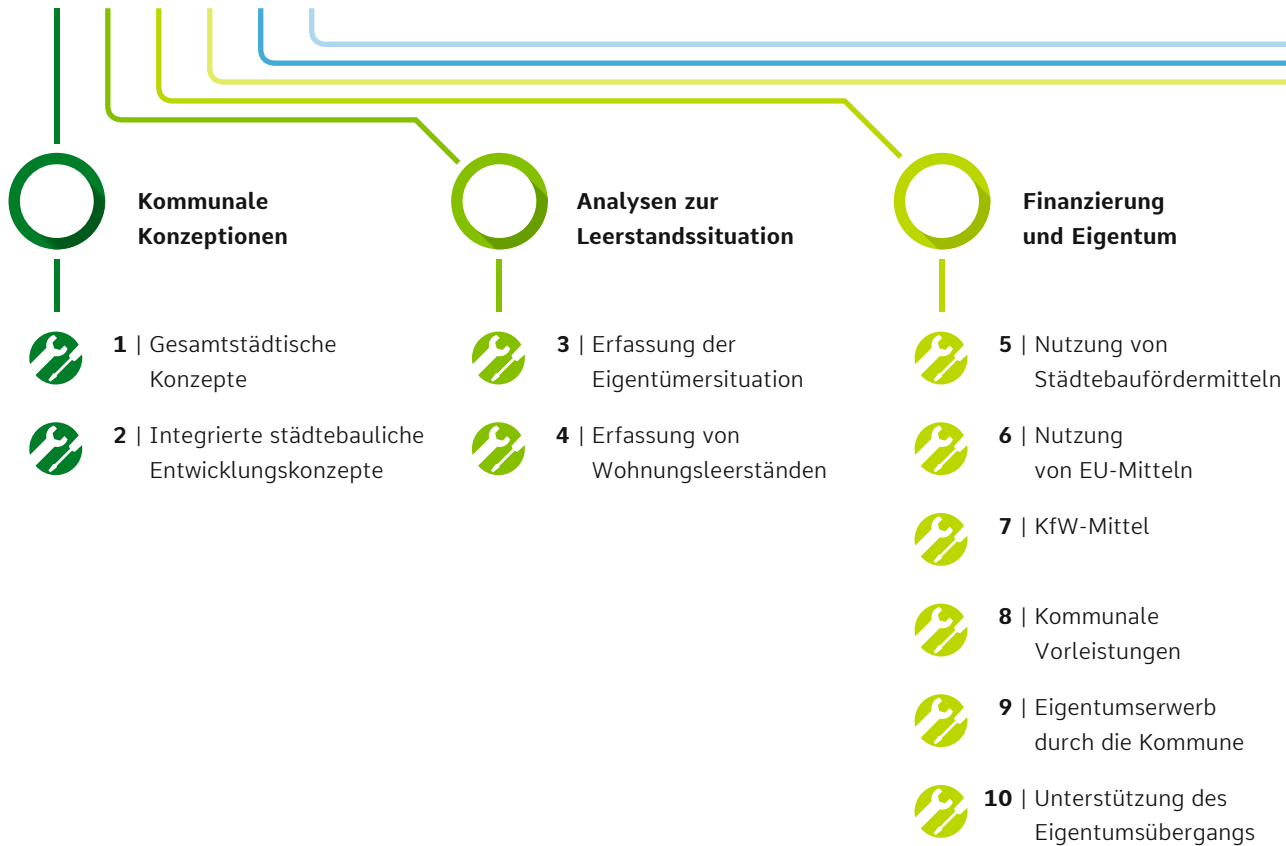
	Lambrecht	Obermoschel	St. Goarshausen	Schönecken	Bacharach
Kontinuierliche Erfassung der Leerstände	nein	nein	nein	nein	nein
Kenntnis über Zensus Daten	nein	nein	nein	nein	nein
Umfassende Daten zur Eigentümerstruktur	nein	nein	nein	nein	nein
Anzahl der angewandten Instrumente	gering	gering	gering	gering	gering
Zwangs-instrumente	nein	nein	nein	nein	nein
Erkennbare Strategie zum Umgang mit Leerstand	nein	nein	nein	ja/nein	nein
Förderprogramm	Ländliche Zentren	Historische Stadtbereiche	Ländliche Zentren	Historische Stadtbereiche	Historische Stadtbereiche
Gute Kenntnisse zu Förderprogrammen	nein	nein	nein	ja/nein	nein
Gezielte Eigentümeransprache	nein	durch Bürgermeister	durch Bürgermeister	sehr aktiv durch Bürgermeister	durch Bürgermeister

A stylized map of Germany is shown in a light blue color, centered on a darker blue background. A large, bold, yellow number '5' is overlaid on the left side of the map.

5

WERKZEUGKASTEN
ZUM UMGANG MIT
WOHNUNGSLEERSTÄNDEN

5.1 Handlungsfelder Strategieebene



Die in den vorigen Kapiteln dargestellten Fallstudien zeigen deutlich, dass die Reduzierung von Wohnungsleerständen ein kommunales Handeln auf verschiedenen Handlungsfeldern erfordert. Entsprechend der Komplexität der Thematik sowie unterschiedlicher Ursachen und Handlungsoptionen ist hierbei ein umfassendes, aufeinander abgestimmtes und reflektierendes kommunales Vorgehen notwendig. Auf gesamtstädtischer bzw. teilräumlicher Ebene gilt es zunächst einen strategischen Rahmen zu setzen. Hierbei sind etwa Leitlinien und Ziele festzulegen, rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen zu sichern sowie ein zielorientierter Kommunikationsprozess zu starten. Auf Ebene des Objektes sind für den jeweiligen Leerstand dem Zustand und der Lage entsprechende individuelle Lösungen zu finden. Auch hierfür steht den Kommunen ein großes Repertoire potenzieller Instrumente zur Verfügung.

Im Kapitel 5 sollen die relevanten Werkzeuge bzw. Instrumente, die den Kommunen zur Reduzierung oder Beseitigung

von Wohnungsleerständen zur Verfügung stehen, vorgestellt und wenn sinnvoll, durch passende Praxisbeispiele illustriert werden. Methodische Basis hierfür ist die Auswertung der relevanten Fachliteratur und eine Recherche planungspraktischer Anwendungsfälle. Die Recherche der Anwendungsfälle beschränkt sich hierbei nicht ausschließlich auf die in Kapitel 3 und 4 untersuchten Fallstudienkommunen, sondern bezieht auch erfolgreiche Beispiele aus anderen Kommunen mit ein, die geeignet sind, die Anwendung des jeweiligen Instruments zu veranschaulichen.

Mit dem Werkzeugkasten zum Umgang mit Wohnungsleerständen wird zugleich ein Beitrag zu einer Systematisierung erfolgreicher und erprobter kommunaler Strategien und Maßnahmen im Umgang mit Wohnungsleerständen, vorrangig in schrumpfenden Regionen Deutschlands, geleistet. Dabei steht die kommunale Ebene mit ihren stadtplanerischen oder kommunalpolitischen Möglichkeiten im Fokus der Betrachtung.



Die im Folgenden vorgenommene Unterscheidung in eine „Strategieebene“ und in eine „Objektebene“ erfolgt im Wesentlichen aus Gründen der Systematisierung und um die einzelnen Werkzeuge klarer abgrenzen und beschreiben zu können. Den Autoren ist bewusst, dass dies eine künstliche Setzung darstellt. Im kommunalen Alltag bestehen teilweise sehr enge Verknüpfungen zwischen der Strategie- und der Objektebene.

Wie jedoch die konkrete örtliche Strategie zur Verminderung von Wohnungsleerständen aussieht, ob Kommunen sich mit einer solchen beschäftigen oder nicht, unterliegt der kommunalen Selbstverwaltung nach Art. 28 Abs. 2 GG und ist folglich von den örtlichen Organen der Selbstverwaltung zu bestimmen. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf eine kommunale Leerstandsstrategie, wohl aber eine nachvollziehbare Erwartungshaltung in der Bürgerschaft, dass sich eine besonders von Wohnungsleerständen betroffene Kommune im

Rahmen ihrer grundgesetzlich garantierten Planungshoheit mit diesem Phänomen aktiv auseinandersetzt.

Zunächst werden insgesamt 22 Werkzeuge beschrieben, die von den Kommunen auf gesamtstädtischer oder teilträumlicher Ebene im Sinne einer strategischen Ausrichtung zum Umgang mit Wohnungsleerständen angewendet werden können. Die beschriebenen Werkzeuge sollen als Anregung dienen, eine Nachahmung, Weiterentwicklung oder Modifikation ist ausdrücklich erwünscht. Die Strategieebene ist in der Regel der Objektebene vorgeschaltet; sie bestimmt die Planungsnotwendigkeit, definiert den Ressourceneinsatz und den Umfang des kommunalen Engagements. Die einzelnen Werkzeuge werden im Sinne einer Systematisierung insgesamt sechs Handlungsfeldern zugeordnet (siehe Grafik oben).

5.1 Strategieebene

Handlungsfeld Kommunale Konzeptionen

Eine langfristige und letztlich erfolgreiche Strategie zur Verminderung von Wohnungsleerständen sollte immer eingebettet sein in konzeptionelle Überlegungen auf gesamtstädtischer/gesamtörtlicher oder teilräumlicher/teilgebietlicher Ebene. Eine Differenzierung und Unterscheidung zwischen den Ebenen Gesamtstadt und Teilgebiet kann helfen, den Ressourceneinsatz zu bündeln und die notwendigen Werkzeuge zielgenau einzusetzen.



1

Gesamtstädtische Konzepte

Den gesamten Ort betreffende Konzepte enthalten Aussagen für die gesamte Kommune (Stadt oder Gemeinde) und in der Regel für einige ausgewählte räumliche Teilbereiche, in denen ein erhöhter Interventionsbedarf im Rahmen der Konzepterstellung identifiziert wurde. Gefordert ist ein integrierter Planungsansatz. Das heißt, dass sozial-kulturelle, baulich-räumliche, ökonomische und ökologische Themen gleichberechtigt und in ihren jeweiligen Abhängigkeiten und Verflechtungen zueinander thematisch behandelt werden. Ein integrierter Planungsansatz bedeutet aber auch, dass die verschiedenen Bereiche und Zuständigkeiten in den Verwaltungen in die Konzepterstellung von Anbeginn eingebunden sind. Nicht zuletzt bedeutet ein integrierter Planungsansatz, dass für das Thema jeweils relevante Akteure möglichst frühzeitig einzubinden sind, damit deren Projekte, Hinweise und Anregungen schon in die Konzepterstellung einfließen können. Eine begleitende, informierende und zur Mitwirkung motivierende Öffentlichkeitsbeteiligung kann einen Beitrag leisten, dass die mit dem Konzept verbundenen Maßnahmen vorschläge auf breite Zustimmung stoßen.

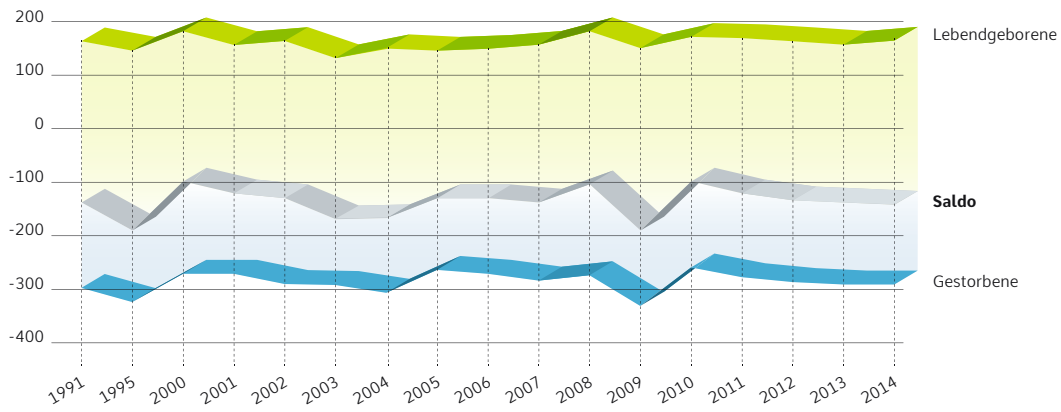
Wesentliche Grundlage der Konzepte sind demografische Daten und Prognosen, deren Wirkungen dann in Fachkonzepten zu allen bestimmenden Stadtfunktionen wie Wirtschaft, Umwelt, Finanzen, Verkehr, Nahversorgung, Kultur, Bildung, Sport und Wohnen vertiefend untersucht werden, wobei die Auflistung nicht abschließend ist. Verbindendes Element ist die thematische Behandlung der gesamten Kommune, die in Plänen dargestellte Maßstabebene ist in der Regel 1:10.000 bis 1:25.000. Die Bezeichnung derartiger gesamtörtlicher Konzepte ist sehr vielfältig und die unterschiedlichen Bezeichnungen selbst für Fachleute mitunter nicht leicht zu erklären. Synonym werden verwendet: Stadtentwicklungskonzept (SEKo oder STEK), Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) oder integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) etc.

Prädestiniert für das hier thematisierte Thema Wohnungsleerstand ist wahrscheinlich vor allem das Fachkonzept Wohnen. Für eine schlüssige Herleitung der konzeptionellen Überlegungen müssen sich bereits im Analyse- und Prognoseteil des gesamtörtlichen Konzepts einige wesentliche Aspekte wiederfinden, die im Folgenden ausgeführt werden. Die ausgewählten „Musterlösungen“ dienen als Anregung für die Visualisierung der Analyseinhalte.

Teil gesamtstädtischer Analysen

- Grafische Darstellung der demografischen Entwicklung der Kommune mindestens seit 1990 und Beschreibung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle; siehe Abbildung rechts oben) sowie der Wanderungsbewegungen (Zuzüge und Fortzüge; siehe Abbildung rechts unten)

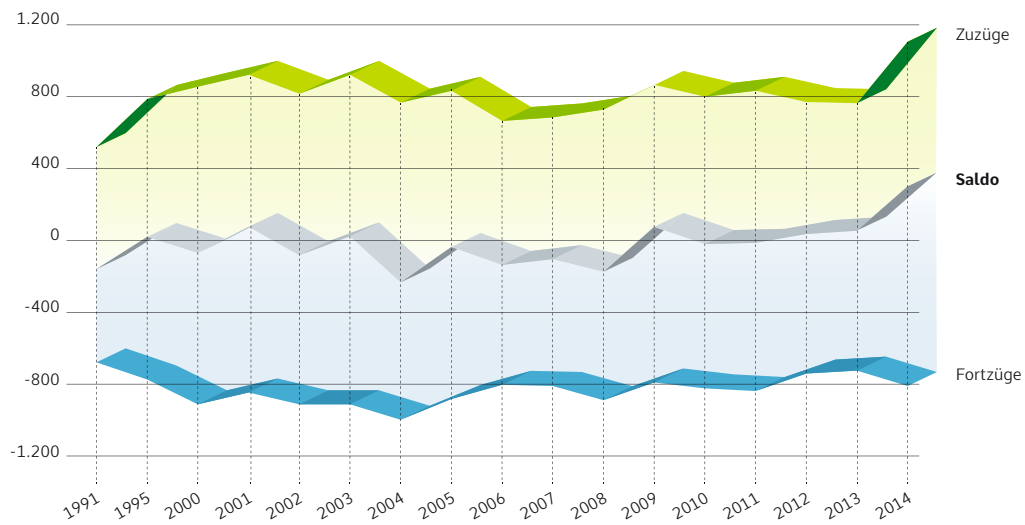
Beispielhafte Darstellung Entwicklung der Geburten und Sterbefälle



Quelle

Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2015.

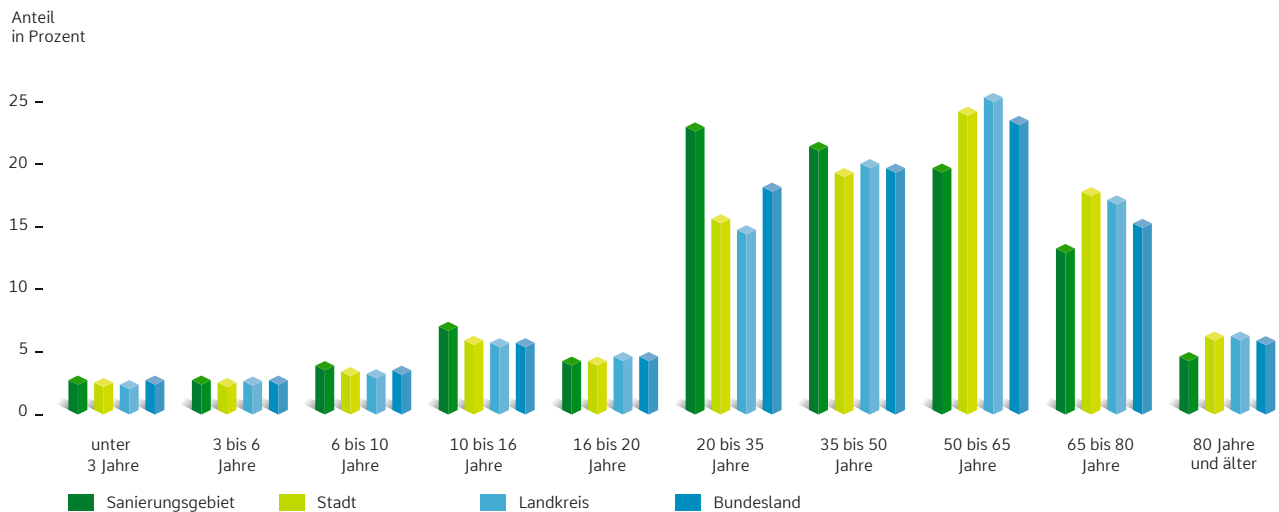
Beispielhafte Darstellung Entwicklung der Wanderungsbewegungen



Quelle

Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2015.

Vergleich der Altersklassen verschiedener räumlicher Bezugsebenen (Sanierungsgebiet, Stadt, Landkreis, Bundesland)



Quelle

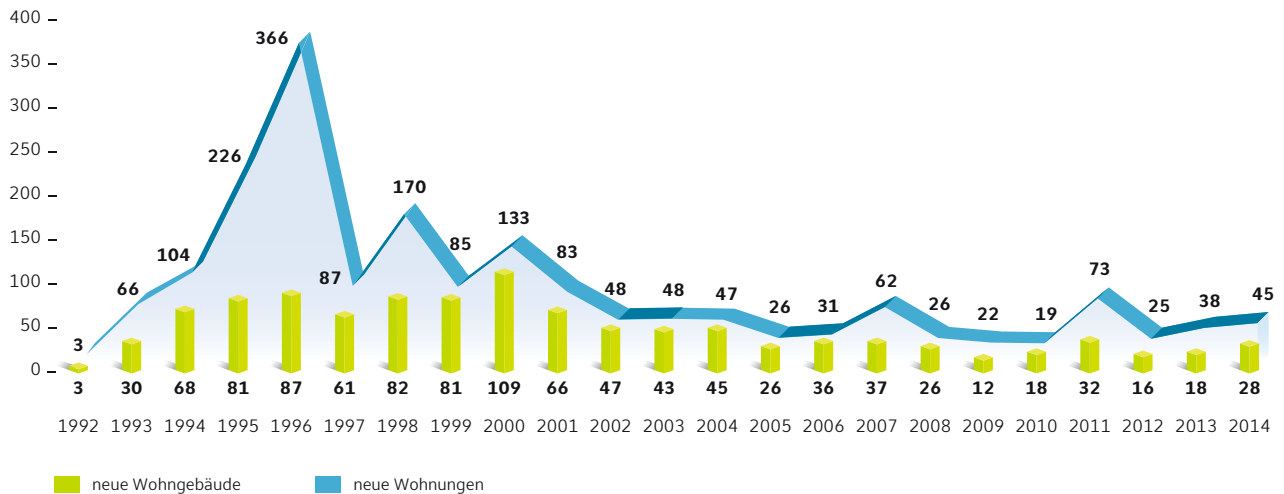
Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2015.

- Grafische Darstellung und Beschreibung der Altersstruktur anhand bestimmender Altersgruppen. Dabei ist immer auch ein Vergleich mit „übergeordneten“ räumlichen Ebenen, also beispielsweise mit dem Gemeindeverband, dem Landkreis oder dem Bundesland vorzunehmen, um Besonderheiten in der Verteilung von Altersgruppen zu erkennen (siehe Abbildung oben).
- Grafische Darstellung und Beschreibung des Wohnungsbestandes und des Wohnungsleerstandes. Als Muster kann hier die bei den Analysen zu den Fallstudienkommunen im Kapitel 3 vorgenommene Gruppierung in Baualterklassen dienen.
- Grafische Darstellung und Beschreibung der Baufertigstellungen der letzten Jahre. Sinnvoll sind weitere Aufgliederungen der Baufertigstellungen, etwa die Anzahl der fertiggestellten Gebäude, der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder in Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung oben rechts).

Neben einer prozentualen Verteilung kann es gerade bei Kommunen mit sinkenden Einwohnerzahlen sinnvoll sein, auch absolute Zahlen von Altersgruppen zu verwenden. So kann eine prozentuale Zunahme, etwa von Senioren, bei einer insgesamt abnehmenden Einwohnerzahl in absoluten Zahlen mitunter eine gleichbleibende oder gar abnehmende Anzahl an Senioren bedeuten.

Alle bislang beschriebenen Datenreihen liegen bei den statistischen Landesämtern auf der Ebene der Gemeinde vor und können dort abgefragt werden. Bei den folgenden beiden Aspekten ist ein Rückgriff auf vorhandene Daten meistens nicht möglich:

Beispielhafte Darstellung der Baufertigstellungen

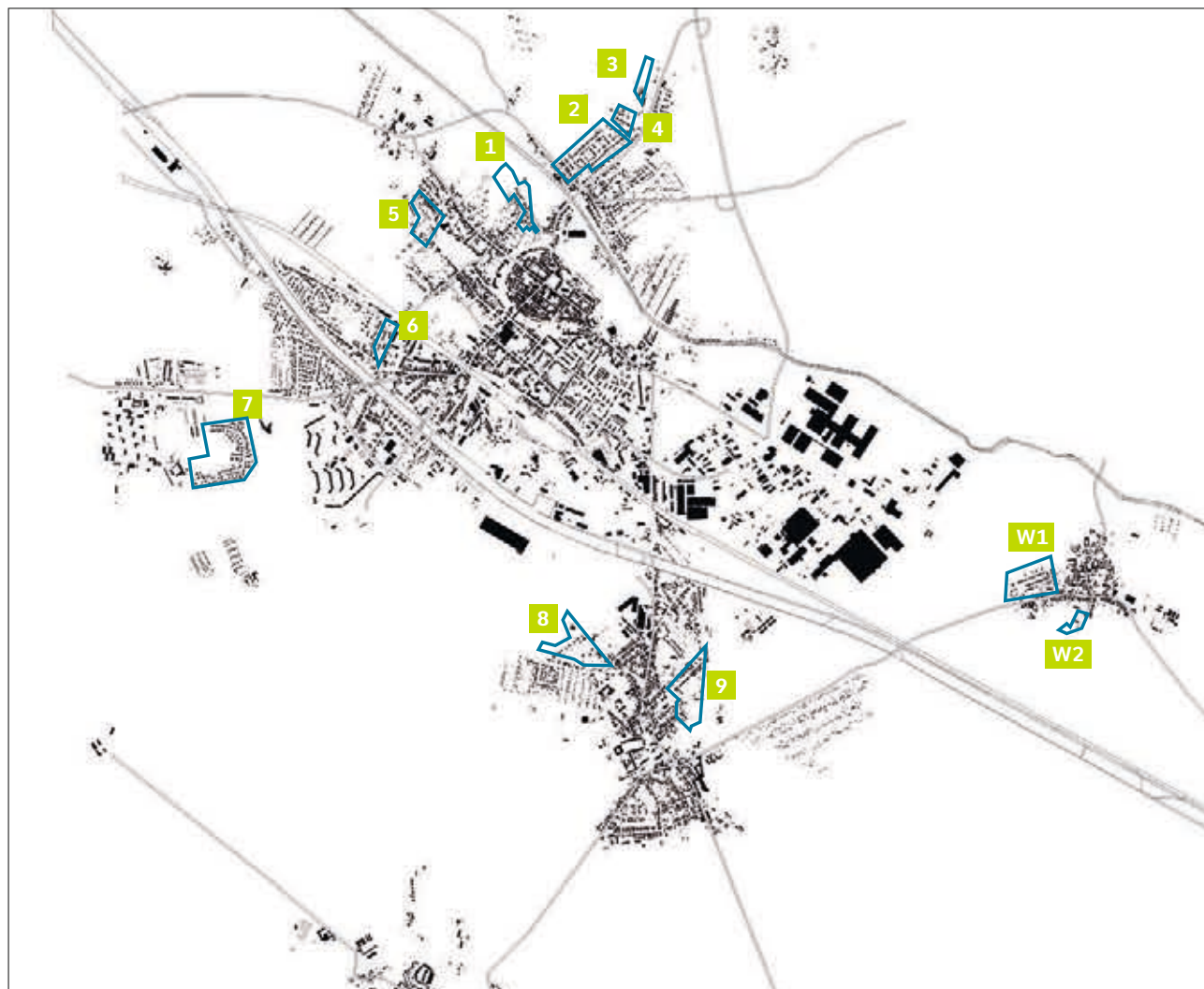


Quelle

Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2015.

- Für die Darstellung und Beschreibung der Haushaltsstruktur liegen in der Regel keine exakten Daten vor, da diese auch nicht regelmäßig erfasst und fortgeschrieben werden. Einzig zum Stichtag der Zensus-Erhebung am 9. Mai 2011 sind bundesweit Daten zur Haushaltsstruktur mit erhoben worden; diese werden jedoch für die Kommunen nicht fortgeschrieben. Die Ermittlung der Haushaltsstruktur kann mit einem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) erfolgen, auf das weiter unten nochmals eingegangen wird. Oder es wird auf die im Rahmen der wiederkehrenden Erhebungen des Mikrozensus erhobenen Haushaltsdaten zurückgegriffen, in denen Aussagen für bestimmte Gemeindegrößenklassen aggregiert enthalten sind. Da beide Verfahren gewisse Datenunsicherheiten mit sich bringen, sollte immer auch ein Abgleich mit Daten zur Haushaltsstruktur aus übergeordneten räumlichen Ebenen (Landkreis, Region, Bundesland) vorgenommen werden.
- Erfassung und Beschreibung der Baulandpotenziale. Hier wären zum einen noch unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zu erfassen wie Sie beispielhaft als Bestandteil des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Haldensleben (Haldensleben 2016) auf Seite 220 gezeigt wird. Ferner wäre das Potenzial von Baulücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) abzuschätzen. Ein gutes Hilfsmittel kann hier ein kommunales Baulückenkataster sein, dass Kommunen gemäß § 200 BauGB aufstellen können und das ein wirksames Instrument zur Steuerung der Innenentwicklung sein kann.

Baulandpotenziale im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, beispielhaft dargestellt anhand der Stadt Haldensleben



Belegungsdichte

- 1 Wohngebiet Werderstraße (34/35)
- 2 Wohngebiet Freischützwanne (90/92)
- 3 Wohngebiet Sonnenhauspark (2/7)
- 4 Wohngebiet Bergschlösschen (9/12)
- 5 Wohngebiet An den neue Gärten (20/21)
- 6 Wohngebiet Kleine Schützenstraße (21/25)
- 7 Wohngebiet Am Klingenteich (160/260)
- 8 Wohngebiet Hinzenbergstraße/Holzweg (38/43)
- 9 Wohngebiet Dammühlenweg (25/32)
- W1 Wohngebiet Wiesenweg, Wedringen (63/77)
- W2 Zum Kanal, Wedringen (4/4)

Quelle

Eigene Darstellung nach
Stadt Haldensleben 2016: 22.

Teil gesamtstädtischer Prognosen

- Abschätzung zur Entwicklung der Einwohnerzahl und der verschiedenen Altersgruppen. Als Basis dieser Einschätzung können die in den Bundesländern regelmäßig fortgeschriebenen regionalisierten Bevölkerungsprognosen oder beispielsweise Prognosen der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) dienen.
- Grobe Abschätzung zur Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Wohnungsleerstände auf Basis von nachvollziehbaren Annahmen zu Abrissen, Wohnungszusammenlegungen oder zur Neubautätigkeit.
- Aussagen zur Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Neben diesen quantifizierbaren Aspekten kommt dem gesamtörtlichen Konzept auch die Aufgabe zu, grundlegende Entwicklungspfade oder Entwicklungsoptionen integriert in den thematischen Fachkonzepten zu beschreiben. Denkbar ist auch die Beschreibung von Varianten oder Alternativen, wobei immer auf den räumlichen Bezug zu konkreten Teilgebieten oder Entwicklungsschwerpunkten zu achten ist.

Konzeptionelle Aussagen sind notwendig und sinnvoll für:

- Die Festlegung von Leitbildern und Entwicklungszielen für die Stadt oder den Ort als Ganzes und für ausgewählte und relevante Teilgebiete.
- Die Ableitung teilträumlicher Prioritätensetzung etwa in den Kategorien Gebiete mit dringendem Handlungs- oder Interventionsbedarf, Gebiete mit weiterem Beobachtungsbedarf oder in Gebiete ohne Handlungsbedarf.
- Die Bestimmung von Förderprioritäten und die Beschreibung von städtebaulichen Einheiten oder Gebieten, für die vertiefende städtebauliche Entwicklungskonzepte zu erarbeiten sind.

Ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept sollte immer unter öffentlicher Beteiligung erarbeitet und anschließend öffentlich diskutiert werden. Zum Abschluss wäre das Konzept durch das zuständige politische Entscheidungsgremium (Gemeinderat oder Stadtverordnetenversammlung etc.) als Beschluss zu bestätigen. Es erlangt als Selbstbindungsbeschluss eine gewisse Verbindlichkeit und bietet für Bürger und Investoren eine nachvollziehbare Rahmensetzung. Es sollte mindestens auf der Internetseite der Kommune veröffentlicht und somit für jedermann zugänglich sein.



2

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte

Das mittlerweile etablierte Instrument für die Fixierung von mittel- und langfristigen Orientierungsrahmen auf teilträumlicher Ebene eines Stadtteils oder abzugrenzenden Stadtgebietes sind integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK). Die Begriffsbetonung „städtebaulich“ verweist auf eine im Vergleich zum gesamtörtlichen Konzept andere Maßstabsebene (M 1:1.000 – 1:5000) und einen höheren Detaillierungsgrad. Die Aussagen sind häufig parzellenscharf verortbar.

Seit einigen Jahren ist für die Erlangung von Städtebaufördermitteln eine Grundbedingung, dass „(...) ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind“ vorliegt (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016).

Durch das zuständige Bundesministerium wurde deshalb mittlerweile bereits in zweiter Auflage eine einfach handhabbare und gut nachvollziehbare Arbeitshilfe für Kommunen mit dem Titel „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung“ (BMUB 2015) angelegt, deren Lektüre an dieser Stelle ausdrücklich empfohlen wird. Einige Bundesländer (Saarland, Nordrhein-Westfalen) bieten mittlerweile ergänzende Arbeitshilfen zur Unterstützung der kommunalen Akteure an.

Wesensmerkmale eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind u. a. (nach BMUB 2015):

- Es gibt einen klaren Bezug zu einem bestimmten Gebiet in der Kommune.
- Im Konzept werden konkrete Ziele und Handlungsschwerpunkte zur Entwicklung des Gebietes in Texten und Plänen dargestellt.
- Es werden lösungsorientierte Maßnahmen und daraus abgeleitete Umsetzungsprojekte beschrieben und eine zeitliche und inhaltliche Prioritätensetzung vorgenommen.

- Für die Projekte werden Zuständigkeiten festgelegt und der Finanzbedarf grob eingeschätzt.
- Im Konzept enthalten sind Aussagen für ein laufendes Monitoring und Empfehlungen zur Fortschreibung.

Neben diesen inhaltlichen Aspekten weist ein ISEK auch im Hinblick auf das Planverfahren einige Besonderheiten auf, denn es ist keine sektorale Fachplanung, sondern verfolgt einen ganzheitlichen und integrierten Planungsansatz.

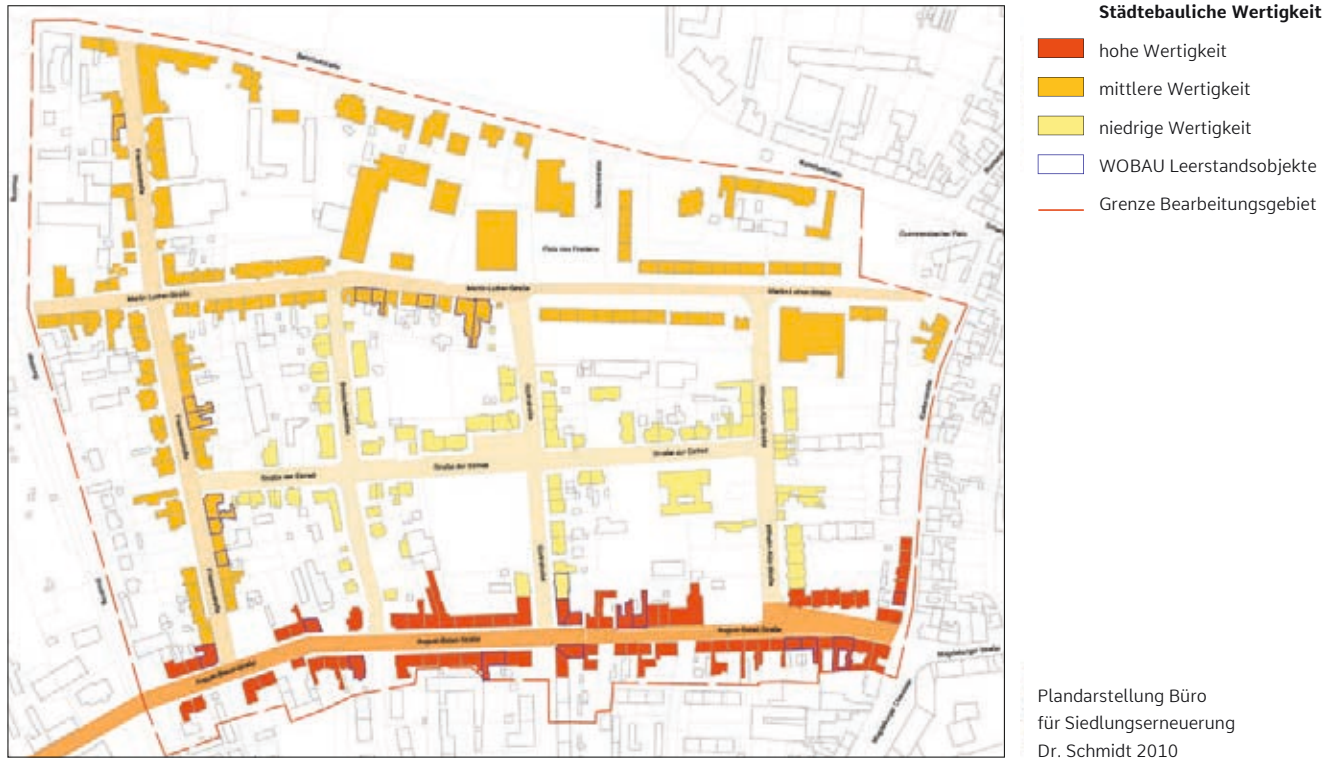
Da es als Gemeinschaftsaufgabe von Verwaltung, Zivilgesellschaft und Wirtschaftsakteuren zu verstehen ist, sind neben den relevanten Verwaltungsgliederungen auch die im Plangebiet ansässigen und relevanten Akteure aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft im gesamten Planungsprozess einzubinden, von der Analysephase über die Bestimmung von Handlungsprioritäten bis zur Definition der Umsetzungsprojekte.

Der Planungsprozess selbst ist als öffentlicher und transparenter Kommunikations- und Vermittlungsprozess zu handhaben und als solcher auch zu „planen“. Die Medien sind als wesentlicher Vermittler, Motivator und Verstärker frühzeitig einzubinden.

Auch wenn gerade die behandelte thematische Vielfalt des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts eines seiner wichtigsten Wesenszüge ist, sollte das Konzept nicht dadurch „verwässert“ werden, dass es alle Handlungsfelder gleichberechtigt und in gleicher Priorisierung behandelt. Soll das Entwicklungskonzept insbesondere auch den strategischen Rahmen zur Reduzierung von Wohnungsleerständen setzen, sind dieses Handlungsfeld und die damit verbundenen Maßnahmen entsprechend zu priorisieren.

In einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept lassen sich sehr gut Prioritäten und Entwicklungsschwerpunkte zur Reduzierung von Wohnungsleerständen bestimmen sowie Verfahrensschritte und Instrumente zu deren Realisierung festlegen. Mitunter können sogar grundstücksscharfe Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert werden, wie es das Beispiel aus Burg in Abbildung rechts zeigt.

Teilräumliches städtebauliches Entwicklungskonzept, dargestellt am Beispiel von Burg-West



Im Gebiet gab es einen dispersen Leerstand von mehreren komplett leerstehenden Gebäuden, die gesamtstädtische Prognose ging von einer weiter sinkenden Nachfrage nach Wohnraum aus. Das teilräumliche Konzept weist deshalb den verschiedenen Straßenzügen unterschiedliche städtebauliche Wertigkeiten zu und verortet im Ergebnisplan parzellenscharf mögliche bauliche Maßnahmen (Neubau zur Schließung von Raumkanten, Erhaltung und Sanierung der Gebäude sowie Abriss und Nachnutzung als Freiraum).

Quelle · Stadt Burg (b.Magdeburg) 2010.

Handlungsfeld

Analysen zur Leerstandssituation

Vor dem Hintergrund der im Kapitel 2.4. beschriebenen Eigentümer-Objekt-Konstellationen ist neben den Wohnungsleerständen in den Gebäuden immer auch die Eigentumsituation zu erfassen und darzustellen.



3

Erfassung der Eigentümersituation

Leider enthalten noch immer sehr viele integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) keinerlei Aussagen oder Hinweise zu den Gebäudeeigentümern, deren Rahmenbedingungen und Motivationslagen (Vgl. Kap. 2.4). „Die Planung kommt eigentümlich ‚eigentumsblind‘ daher, obwohl Eigentümer für den Erfolg oder Misserfolg von Stadtumbau- oder Stadterneuerungsmaßnahmen unverzichtbar sind“ (Schmidt/Vollmer 2012: 30). Viele Konzepte setzen sich konzeptionell nicht mit den realen Verfügungsrechten auseinander und blenden auch mögliche Restriktionen der Eigentümer aus. Erfolgreiche Konzepte hingegen unterbreiten aufbauend auf der Analyse der Eigentümerstruktur Angebote zur Einbindung der Immobilieneigentümer oder binden diese sogar frühzeitig in den Prozess der Konzepterstellung ein. Denn sind die Eigentümer nicht zum Handeln bereit oder kennen schlichtweg ihre Möglichkeiten der Mitwirkung nicht, „bleibt jede gut gemeinte Planung ein Papiertiger“ (ebd.).

Eine Erfassung von wesentlichen Aussagen und Erkenntnissen zu den Eigentümern sollte daher Bestandteil eines ISEK sein. Eine solche Erfassung und die nachfolgend vorgestellte Kategorisierung der Eigentümer können helfen,

- diese gezielt anzusprechen, um sie zur Mitwirkung anzuregen,
- mögliche Blockaden oder Restriktionen auf Seiten der Eigentümer (Stichwort: Eigentümergemeinschaften oder Erbgemeinschaften) frühzeitig zu erkennen und
- absehbare Veränderungen (Stichwort: Eigentumsnachfolge bei älteren Eigentümern) oder eine mögliche Veränderungsbereitschaft bei den Eigentümern zu erfassen.

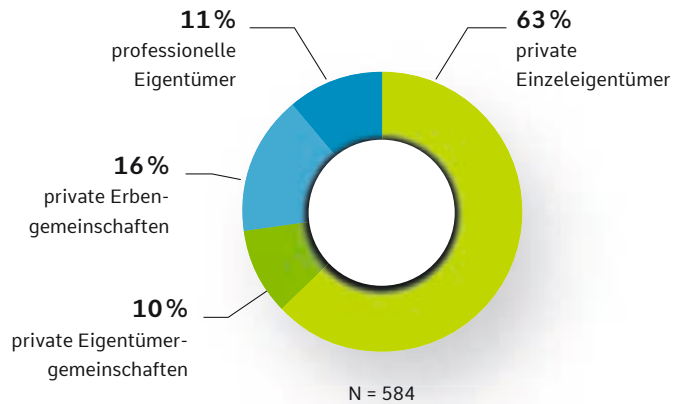
Bei der Darstellung der Eigentümersituation oder von Eigentümerkategorien ist aus Gründen des Datenschutzes strikt darauf zu achten, dass es in den verbalen Erläuterungen und besonders bei Plandarstellungen keinen direkten Bezug zu einem konkreten Grundstück gibt.

Die Eigentümerdaten können durch die Kommunen dem Grundbuch entnommen werden. In der Grundbuchordnung (GBO) heißt es dazu: „Die Einsicht des Grundbuches ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt“ (§ 12 Abs. 1 GBO). Ergänzend dazu regeln Landesgesetze der Bundesländer den Umgang und die Möglichkeiten der Einsichtnahme durch öffentliche Stellen. So heißt es zum Beispiel im Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen (LGVerM) in Rheinland-Pfalz: „Die Angaben über die Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigten der Flurstücke (Eigentumsangaben) dürfen nur übermittelt werden an (...) öffentliche Stellen, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.“ (§ 13 Abs. 2 LGVerM Rheinland-Pfalz).

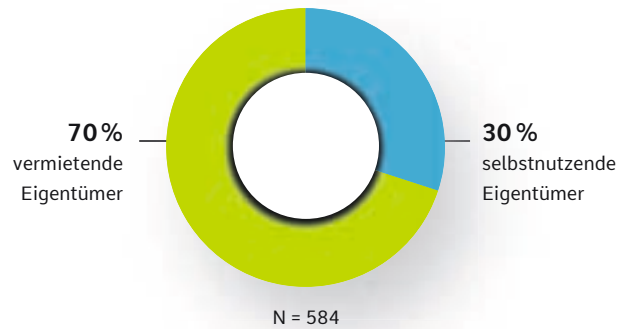
Für die Kontaktaufnahme mit den Immobilieneigentümern sind zunächst deren Adressdaten ausfindig zu machen. Diese lassen sich den Grundbuchdaten oder dem amtlichen Liegenschaftskataster entnehmen. Im Falle veralteter oder fehlerhafter Kontaktdaten besteht die Möglichkeit des Abgleichs der Daten mit den Kontaktadressen der Einwohnermeldeämter. Gemäß dem Melderechtsrahmengesetz (MRRG) ist die Meldebehörde berechtigt, anderen Behörden oder sonstigen öffentlichen Stellen unter anderem die gegenwärtige und frühere Anschrift von Einwohnern aus dem Melderegister zu übermitteln, „soweit dies zur Erfüllung von in ihrer Zuständigkeit oder in der Zuständigkeit des Empfängers liegenden Aufgaben erforderlich ist“ (§ 18 Abs. 1 MRRG).

Beispiel für die Erfassung der Eigentümerstruktur im Sanierungsgebiet Innenstadt der Stadt Grünstadt

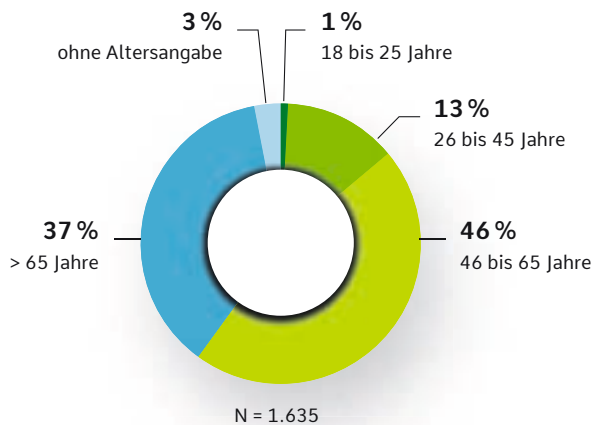
Struktur der Eigentümer



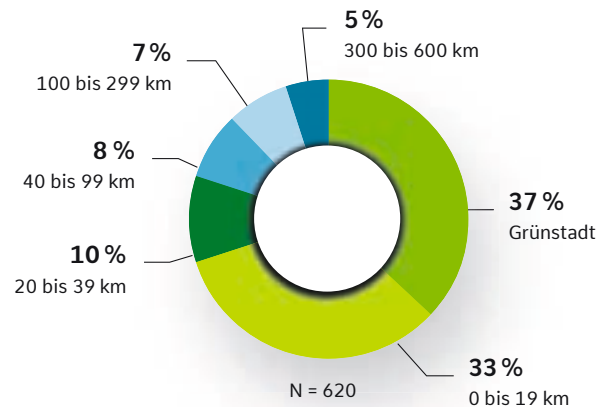
Nutzungsverhältnisse



Altersstruktur privater Eigentümer



Wohnsitz der vermietenden Eigentümer in km-Entfernung



Im Rahmen eines Projekts der Technischen Universität Kaiserslautern wurden am Beispiel der Kleinstadt Grünstadt in der Pfalz Chancen und Hemmnisse im Sinne einer behutsamen Innenstadterneuerung genauer untersucht. Es standen neben konkreten Entwurfsarbeiten für ausgewählte öffentliche Räume auch strategische Konzepte zur Reduzierung von Leerständen oder zur Reaktivierung von Baulücken zur Aufgabe. Als Teil der Analyse wurde neben den Einwohnerdaten auch die Eigentümersituation im Bearbeitungsgebiet ausgewertet (Studienprojekt 2016).

Für die Erfassung und Darstellung der Eigentümerdaten bieten sich folgende Kategorien an, wobei hier auf die im Kapitel 2.4 beschriebenen Eigentümerkategorien verwiesen sei.

- Einzeleigentümer
- Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentümergebiet (WEG)
- Erbengemeinschaft
- professionelle Eigentümer (Unternehmen, deren Zweck die Bewirtschaftung von Wohnungen ist)

Bei Einzeleigentümern oder Erbengemeinschaften (natürliche Personen) kann ggf. die Altersverteilung der Eigentümer ermittelt werden. Weiterhin lassen sich bei natürlichen Personen die Eigentümer unterscheiden in

- selbstnutzende Eigentümer
- vermietende Eigentümer

Bei vermietenden Eigentümern kann abschließend auch noch der Wohnsitz der Eigentümer ermittelt werden.

Vor dem Hintergrund einer später geplanten direkten Ansprache der Immobilieneigentümer und zur genaueren Einschätzung der Handlungsmöglichkeiten lassen sich mit einer schriftlichen Befragung weitere Informationen über die Eigentümer sowie Hinweise über deren Bewirtschaftungsstrategien und Motivationslagen (vgl. Kap. 2.4) gewinnen. Diese Erhebungsmethode ist aufwändiger als die oben beschriebene Kategorisierung und ihr Erfolg hängt sehr von der Mitwirkungsbereitschaft (und damit dem Rücklauf der Fragebögen) ab. Es ist davon auszugehen, dass mit dieser Methode vor allem aufgeschlossene Eigentümer erreicht und diese ggf. zur Mitwirkung gewonnen werden können. Eigentümer von „Problemimmobilien“ werden nur in seltenen Fällen auf Fragebogenaktionen antworten.



4 Erfassung von Wohnungsleerständen

Als statistische Basis essenziell ist die Erfassung und Verortung der Wohnungsleerstände. Hierbei gibt es unterschiedliche Erfassungsmethoden, die sich hinsichtlich des personellen und finanziellen Aufwands unterscheiden. Für viele Kommunen spielt „neben den inhaltlich-methodischen Qualitätskriterien (...) der finanzielle, zeitliche und personelle Aufwand eine erhebliche Rolle“ (IfS 2005: 1). Da es sich bei der Erfassung von Wohnungsleerständen um die Gewinnung statistischer Daten handelt, sind an die Verfahren laut einer im Auftrag des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr erstellten Studie der Stiftung Schloss Ettersburg die üblichen Anforderungen der Statistik zu stellen. So müssen die Erhebungen und Verfahren

- objektiv (unabhängig von der Perspektive des Autors)
- reliabel (zuverlässig)
- valide (überkontextuell gültig)
- signifikant (kennzeichnend für den Gegenstand) und
- relevant (wichtig)

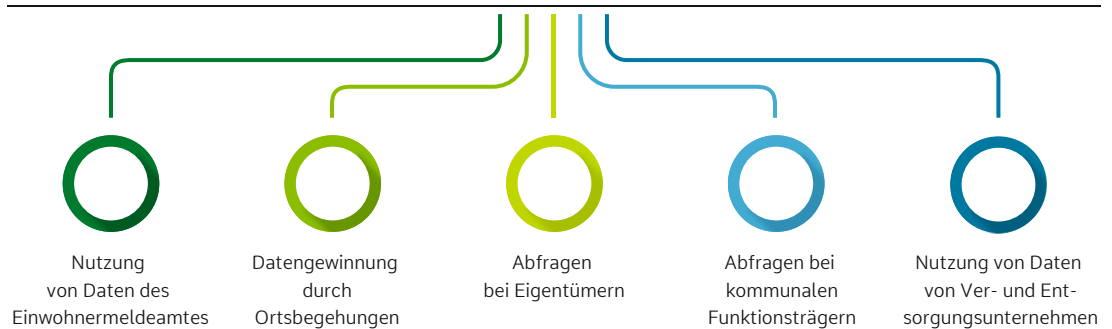
sein (Stiftung Schloss Ettersburg 2012: 21).

Die unterschiedlichen Erfassungsmethoden sowie deren Vor- und Nachteile waren bereits mehrfach Gegenstand wissenschaftlicher Studien (IfS 2005; Ringel 2008; Streich 2011; Streich 2011a; Stiftung Schloss Ettersburg 2012; BBSR 2014a).

1 · Nutzung von Daten des Einwohnermeldeamtes

Einwohnermelderegister enthalten eine Vielzahl von personenbezogenen Daten. Etwa hierüber ist eine Verknüpfung von Einwohnern und Wohnungsanschriften möglich. Für die Ermittlung von Wohnungsleerständen ist dies jedoch nicht ausreichend. Hierfür ist nicht die Zahl der Einzelpersonen, sondern der Haushalte ausschlaggebend. Vor diesem Hintergrund ist ein Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) erforderlich. Solche Verfahren „sortieren die vorhandenen Daten und gruppieren an ein und derselben Wohnadresse gemeldete Personen aufgrund von Merkmalsvergleichen zu Haushalten“ (Streich 2011: 31). Das HHGen basiert auf einer vom Verbund Kommunales Statistisches Informationssystem

Erfassungsmethoden von Wohnungsleerständen



(KOSIS-Verbund) entwickelten „(kostengünstigen) Software zur Haushaltsgenerierung aus Meldedaten“ (ebd.).

Es handelt sich bei diesem Verfahren um ein „indirektes Verfahren der Leerstandsschätzung“ (IfS 2005: 7), bei dem die Anzahl der leerstehenden Wohnungen über die Differenz zwischen der Gesamtwohnungsanzahl und der Gesamthaushaltsanzahl ermittelt wird. Hierbei ist zu bedenken, dass nur die Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen errechnet wird, deren Identifizierung muss in einem nächsten Schritt erfolgen (Stiftung Schloss Ettersburg 2012: 25). Voraussetzung dafür ist natürlich das Vorhandensein einer aktuellen Übersicht über die Wohnungsbestände in der Bezugseinheit.

Die beschriebene Methodik eignet sich sehr gut, wenn es darum geht, sich auf der Ebene der Gesamtstadt einen groben Überblick über die Leerstandssituation in unterschiedlichen Gebietskategorien (statistische Bezirke, Stadtteile etc.) zu verschaffen.

2 · *Datengewinnung durch Ortsbegehungen*

Die genauesten Informationen über Wohnungsleerstände liefern Ortsbegehungen. Im Rahmen von Bestandsaufnahmen vor Ort gilt es hierbei, nach „Indizien für eine fehlende Nutzung“ zu fahnden (Stiftung Schloss Ettersburg 2012: 25). Solche Indizien können etwa der Zustand des Gebäudes und des Grundstücks, das Fehlen von Namensschildern an Briefkästen und Klingeln oder das Fehlen von Gardinen an den Fenstern sein. Diese Aufzählung lässt schon erahnen, dass dieses Verfahren „sehr subjektiv und fehleranfällig“ ist

(BBSR 2014b: 21). Oftmals ist nicht mit letzter Gewissheit festzustellen, ob eine Wohnung tatsächlich leer steht.

Potenzielle Erfassungsfehler lassen sich jedoch durch gute Ortskenntnisse sowie durch zusätzliche Befragungen vermindern (Streich 2011: 31).

Ein wesentlicher Vorteil des Verfahrens liegt in der „Möglichkeit zusätzliche Informationen zum Gebäude, wie zum Beispiel das Baualter, der Gebäudetyp, der Sanierungszustand und die Geschossigkeit, zu erfassen“ (Ringel 2008: 138).

Die Datengewinnung durch Ortsbegehungen ist eine gute Ergänzung zur einleitend beschriebenen Methode. Eine Schwierigkeit dieser Erfassungsmethode besteht in ihrem erheblichen Aufwand. Es ist zudem sinnvoll, die Daten mindestens in den besonders von Leerständen identifizierten Stadtquartieren alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben.

In der Stadt Görlitz wird dieses Erfassungsverfahren seit mehreren Jahren erfolgreich angewendet. Die Erfassung wird von einem städtischen Mitarbeiter angeleitet und koordiniert, die Ortsbegehungen selbst nehmen zeitweilig angestellte Mitarbeiter wahr, die von der Arbeitsagentur oder dem Job-Center gefördert werden.

3 · *Abfrage bei Eigentümern*

Ein weiteres Verfahren zur Ermittlung von Wohnungsleerständen ist die Befragung der Wohnungseigentümer. Hierbei ist eine Unterscheidung hinsichtlich der Eigentübertypen vorzunehmen. Auf der einen Seite sind die institutionellen

Wohnungseigentümer, also professionell-gewerbliche Wohnungsanbieter, zu befragen. Je nach Größe und Bedeutung des Unternehmens kann hierbei schon ein größerer Teil des Wohnungsbestandes abgedeckt werden. Ein Vorteil besteht zudem darin, dass es einen klaren Ansprechpartner und unter Umständen bereits Kooperationserfahrungen zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Kommune gibt.

Ungleich aufwändiger stellt sich die Befragung der privaten Eigentümer dar. Die Probleme beginnen hier bereits bei der Kontaktaufnahme. Zwar liegen die Adressen der Eigentümer über das Grundbuch vor, eine Aktualität der Eigentümeradressen ist jedoch nicht zwangsläufig gegeben (vgl. auch Werkzeug: Erfassung der Eigentümersituation).

Insbesondere die Abfrage bei den privaten Wohnungseigentümern setzt eine hohe Kooperationsbereitschaft voraus. Praktische Erfahrungen zeigen jedoch, dass die Rücklaufquoten eher gering ausfallen, sodass eine vollständige Erhebung der Wohnungen im Privateigentum nicht möglich ist (IfS 2005: 15; Stiftung Schloss Ettersburg 2012: 28; BBSR 2014b: 23). Ringel weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass „datenschutzrechtliche Bedenken eine nicht zu unterschätzende Rolle“ spielen (Ringel 2008: 136 f.).

Liegt die Immobilie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, sind die Eigentümer gemäß § 138 Abs. 1 BauGB zur Auskunftserteilung verpflichtet. Demnach sind „Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten (...) verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.“

Ein Vorteil der Methode besteht darin, dass im Rahmen der Befragung qualitative Zusatzinformationen wie Gebäudealter/-zustand, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Wohnungsgröße oder ähnliches erfasst werden können (BBSR 2014b: 22). Der wesentliche Nachteil besteht, gemessen an den zu erwartenden geringen Rücklaufquoten, im erheblichen personellen wie finanziellen Aufwand einer schriftlichen Befragung, die dann häufig unvollständig und lückenhaft ist.

Eine Kombination der Methode mit der Erfassung durch Ortsbegehungen kann dieses Manko eventuell ausgleichen.

4 · Abfrage bei kommunalen Funktionsträgern

Je nach Stadtgröße kann bei der Erfassung von Wohnungsleerständen auf die Ortskenntnis kommunaler Funktionsträger zurückgegriffen werden. Dieses Verfahren bleibt jedoch „weitgehend auf ländliche Siedlungsstrukturen beschränkt, wo es aber durchaus eine effektive Methode der Leerstandserfassung sein kann“ (Stiftung Schloss Ettersburg 2012: 29). Häufig haben Ortsvorsteher oder Bürgermeister kleinerer Gemeinden einen guten Überblick über die Situation im Ort. In diesem Falle ist diese Methode vergleichsweise mit wenig personellem und finanziellem Aufwand verbunden. Grenzen dieser Methodik sind jedoch durch den Informationsstand der Befragten gesetzt. Zudem besteht die Gefahr, dass etwa ein Bürgermeister „die Lage seines Dorfes etwas weniger desolat darstellen“ möchte (ebd.).

In größeren Siedlungsstrukturen, „insbesondere in Gebieten mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungen ist die Bestimmung des Leerstandes aus der reinen Ortskenntnis schwer“ (BBSR 2014a: 23), sodass eine Anwendung dieses Verfahrens wohl kaum in Betracht kommt. Die Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der über dieses Verfahren gewonnenen Daten sinkt somit mit zunehmender Größe des Untersuchungsraums bzw. der Größe der Kommune.

5 · Nutzung von Ver- und Entsorgerdaten

Die Erfassung mit Hilfe der Daten der Ver- und Entsorgungsunternehmen geht von der Prämisse aus, dass sich die Nutzung einer Wohnung im Verbrauch von Strom und Wasser sowie durch den Anfall von Hausmüll äußert. Bei der Erfassung von Wohnungsleerständen kommen daher generell Daten der Strom- und der Wasserversorger sowie der Müllentsorgung in Frage. Diese Daten eignen sich insbesondere dadurch, dass „Vertragsbeziehungen mit den Kunden grundsätzlich haushalts- oder grundstücksbezogen“ bestehen und sie damit eine „unmittelbare und deshalb auch effektive Erfassung von Immobilienleerständen“ erlauben (Stiftung Schloss Ettersburg 2012: 30).

Das Erfassungsverfahren läuft derart ab, dass abgemeldete Zähler sowie Zähler, die nur einen sehr geringen Verbrauch anzeigen, Indikatoren für leerstehende Wohnungen darstellen.

Grundvoraussetzung zur Anwendung dieser Erfassungsmethode ist jedoch die Bereitschaft der Ver- und Entsorger, entsprechende Verbrauchsdaten bereitzustellen. Ist eine solche Bereitschaft vorhanden, bietet das Verfahren eine „zeit- und kostensparende Möglichkeit“ (Ringel 2008: 137 f.) zur Erfassung von Wohnungsleerständen. Durch die Liberalisierung des Strommarktes und der damit verbundenen freien Wahl eines Stromanbieters hat sich die Zahl der notwendigen Datenlieferanten erhöht, woraus sich „erhebliche Datenerfassungsprobleme“ (Streich 2011: 32) ergeben können.

Eine Anfälligkeit für Fehleinschätzungen ist jedoch auch bei der Nutzung von Daten der Strom- und Wasserversorger zu konstatieren. So muss ein geringer Verbrauch nicht zwangsläufig auf einen Leerstand der Wohnung zurückzuführen sein, sondern kann durchaus in der Nutzung der Wohnung als Zweit- oder Ferienwohnung begründet sein. Vor diesem Hintergrund bedarf es der Festlegung eines maximalen Energieverbrauchs, der so zu setzen ist, dass er Minimalnutzer und Zweitwohnsitze möglichst ausschließt. Werden zur Ermittlung der Wohnungsleerstände Werte des Wasserverbrauchs herangezogen, besteht jedoch die Gefahr, dass defekte Leitungen die tatsächlichen Verbrauchswerte verfälschen und zu Fehleinschätzungen führen.

Darüber hinaus gilt eine langandauernde Abmeldung des Zählers als „hinreichendes Leerstandsindiz“ (Stiftung Schloss Ettersburg 2012: 30). Im Falle verwahrloster Immobilien – sogenannter Schrottimmobilien – besteht jedoch weiterhin eine potenzielle Fehlerquelle, da die Zähler hier häufig bereits entfernt wurden.

Eine weitere Schwierigkeit bereitet außerdem die Tatsache, dass die Anzahl der Zähler nicht zwangsläufig mit der Anzahl der Wohnungen übereinstimmt, so „wird verschiedentlich der Verbrauch unterschiedlicher Nutzungsarten in Wohnimmobilien getrennt registriert“ (Stiftung Schloss Ettersburg 2012: 31).

Neben den Daten der Strom- und Wasserversorger können auch die Daten der Abfallentsorgung der Ermittlung von Wohnungsleerständen dienen. Einen Vorteil bieten diese Daten dadurch, dass ein Anschlusszwang zur Abfallentsorgung vorliegt, so dass das Nicht-Vorhandensein von Mülltonnen als Indiz für einen Leerstand gelten kann. Die Aussagekraft dieses Verfahrens wird jedoch dadurch begrenzt, dass „auch

mehrere Haushalte die Erlaubnis erhalten können, gemeinsame Restabfallbehälter zu nutzen“ (Streich 2011: 32). Daher ist auch eine „Erfassung von Teilleerständen in Mehrfamilienhäusern nach diesem Ansatz (...) unmöglich“ (BBSR 2014b: 21). Aufgrund dieser Schwierigkeiten kommt Streich zu dem Schluss, dass sich die Nutzung von Daten der Müllentsorgung „lediglich zur Ergänzung und Plausibilitätskontrolle anderweitig erhobener Daten“ eignet (Streich 2011: 32).

6 · Kollektive, computergestützte Leerstandserfassung

Ergänzend zu den im Rahmen der zitierten Studien genannten Methoden der Erfassung von Wohnungsleerständen gewinnen in den letzten Jahren computergestützte, kollektive Verfahren der Leerstandserfassung an Bedeutung. Das wohl prominenteste Beispiel hierfür ist der 2010 in Hamburg entstandene Leerstandsmelder, der inzwischen in 31 Städten im In- und Ausland (Stand: Januar 2017) betrieben wird. Beim Leerstandsmelder handelt es sich um einen kollektiven und frei zugänglichen Datenpool, der mittels Crowdsourcing gefüllt wird. Die Onlineplattform wird hierbei von lokalen Administratoren betreut, wobei die Meldung der Leerstände durch die Benutzer, also interessierte Bürger, erfolgt. Laut Oßwald handelt es sich beim Leerstandsmelder in erster Linie um „ein Informations- und Kommunikationsinstrument, das Transparenz über die Leerstandssituation herstellt und auf diese Weise zur Annäherung des Wissensstands zwischen Verwaltung und Stadtbewohnern beiträgt“ (Oßwald 2015: 13).



Leerstandsmelder-Logo
Quelle
www.leerstandsmelder.de

Für die kollektive Erfassung gilt analog zur klassischen Ortsbegehung der Nachteil einer hohen Fehleranfälligkeit, zumal die Erfassung hierbei größtenteils durch Laien erfolgt. Als Korrektiv dienen einerseits die lokal verantwortlichen Administratoren, die die fehlerhaften Einträge löschen, andererseits setzt dieses Verfahren des Crowdsourcings auf die Intelligenz des Kollektivs. So können falsche oder veraltete Einträge durch Kommunikation unter den Usern identifiziert und

letztlich durch die Administratoren gelöscht werden. Höffken et al. weisen in diesem Zusammenhang daraufhin, dass die „Nutzung der Schwarmintelligenz der vernetzten Masse einen enormen Mehrwert für die Planung“ bieten kann (Höffken et al. 2015: 32). So könne der „Einsatz solcher Ansätze mit offenen Organisationsstrukturen und den technischen sowie partizipativen Möglichkeiten (...) das bestehende planerische Instrumentarium nutzbringend erweitern“ (ebd.).

Der Erfolg dieses Erfassungsverfahrens steht und fällt jedoch mit der Anzahl und der Aktivität der beteiligten User. Sowohl die Aktualität der erfassten Daten als auch die generelle Korrekturfunktion erfordern eine verlässliche und aktive „Crowd“. Zudem ist anzumerken, dass über dieses Verfahren wohl kaum eine vollständige Erfassung möglich sein wird. So stellt Oßwald klar, dass die Dichte der Einträge in erster Linie die Aktivität und die Wege der User widerspiegelt (Oßwald 2015: 14).

Handlungsfeld Finanzierung und Eigentum



5 Nutzung von Städtebaufördermitteln

Gemäß des Artikels 104 b GG stellt der Bund den Ländern Bundesmittel zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen zur Verfügung. Hauptziel der Städtebauförderung ist, die Städte und Gemeinden nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken und entgegenstehende Mängel oder Missstände dauerhaft zu beheben. Schwerpunkte für den Einsatz der Finanzhilfen sind:

1. Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
2. Maßnahmen der Sozialen Stadt,
3. Stadtumbaumaßnahmen in den neuen und in den alten Bundesländern,
4. Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten, unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung),
5. Sicherung der Daseinsvorsorge von kleineren Städten und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlich geprägten Räumen (www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Grundlagen/Mittelverteilung/Mittelverteilung_node.html).

Die Regelungen über die Höhe sowie die Verteilung der Finanzmittel werden jährlich mittels einer Verwaltungsvereinbarung (VV Städtebauförderung) zwischen Bund und Ländern geregelt. Nach der aktuellen Verwaltungsvereinbarung 2016 bestehen hierbei folgende Förderprogramme:

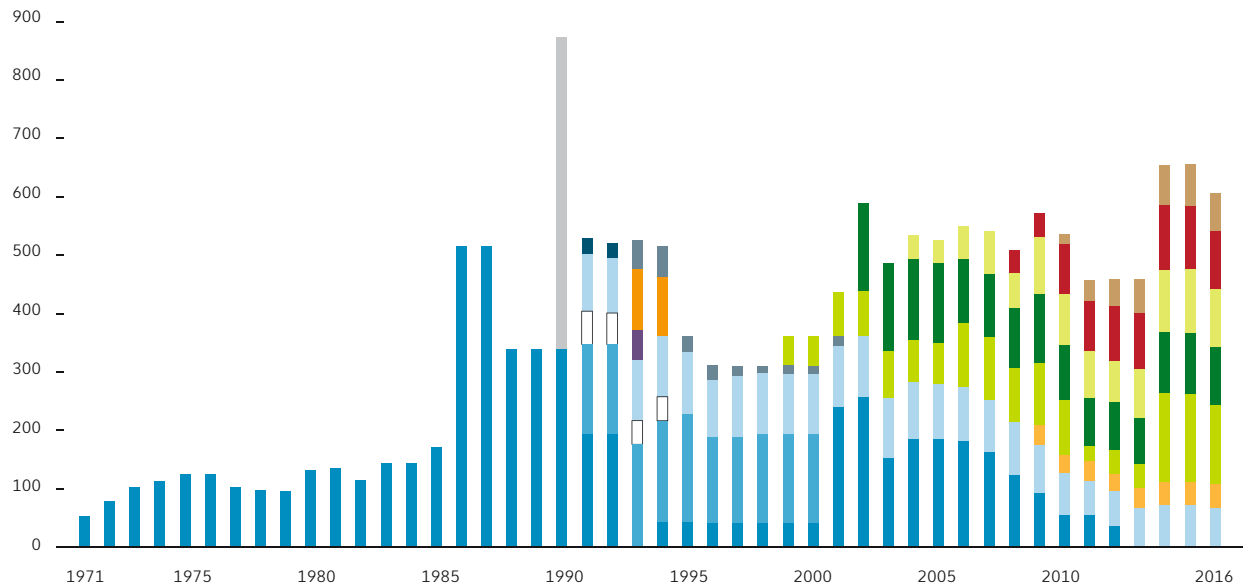
- Soziale Stadt
- Stadtumbau Ost
- Stadtumbau West
- Städtebaulicher Denkmalschutz Ost
- Städtebaulicher Denkmalschutz West
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Kleinere Städte und Gemeinden

Die Abbildung rechts zeigt die Veränderung in Höhe und Verteilung der Bundesfinanzhilfen seit Beginn der Städtebauförderung 1971 sowie die zunehmende Ausdifferenzierung der Programmstruktur.

Die Förderfähigkeit von Maßnahmen und Vorhaben in den einzelnen Bundesländern sowie landesspezifische Förderschwerpunkte werden aus der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung abgeleitet und in den Förderrichtlinien der Länder fixiert. Die Wahl eines geeigneten Förderprogramms ergibt sich somit meist aus der jeweils spezifischen Ausgangslage im Quartier und der förderrechtlichen Schwerpunktsetzung des Landes.

Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung 1971-2016 nach Programmen

Verpflichtungsrahmen Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung (in Millionen Euro)



- Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (alte Länder)
- Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (neue Länder)
- Sofortprogramm
- Modellvorhaben
- Entwicklung von Wohngebieten
- Erschließung von Wohngebieten
- Denkmalschutz Ost
- Denkmalschutz West
- Planungsleistungen
- Weiterentwicklung großer Neubaugebiete
- Soziale Stadt
- Stadtumbau Ost
- Stadtumbau West
- Zentrenprogramm
- Kleinere Städte und Gemeinden

Datenbasis:
 Städtebauförderungsdatenbank des BBSR
 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung
 1971-2016 nach Programmen

Quelle · www.staedtebaufoerderung.info.

Die Mittel aus den verschiedenen Städtebauförderprogrammen sind für das hier behandelte Thema des Wohnungsleerstandes einsetzbar:

- für die Erarbeitung und Fortschreibung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten,
- zur Finanzierung von Leistungen von Beauftragten der Kommunen zur Beratung von Eigentümern und Investoren oder für das Quartiersmanagement,
- für den Abriss nicht mehr benötigter Gebäude im Rahmen von Bau- oder Ordnungsmaßnahmen,
- als Zuschuss an private Hauseigentümer zur Sicherung von Gebäuden und zur Modernisierung- und Instandsetzung oder zum Um- und Ausbau erhaltenswerter Bausubstanz und
- zur Finanzierung von kommunalen Vorleistungen, etwa von öffentlichen Räumen oder von gemeindeeigenen Objekten.

Die Mittel der Städtebauförderung setzten sich in der Regel aus Bundesmitteln, Landesmitteln und kommunalen Eigenanteilen zusammen, wobei der kommunale Eigenanteil bei Kommunen in Haushaltsnotlagen bis auf zehn Prozent abgesenkt werden kann. Eine Besonderheit im aktuellen Programm Stadtumbau Ost ist die Bereitstellung sogenannter Sicherungsmittel, die nur aus Bundes- und Landesmitteln gespeist werden und die ohne einen kommunalen Eigenanteil auskommen. Diese Mittel für Sanierung und Sicherung können „(...) eingesetzt werden für (...) die Sanierung und Sicherung von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten) und (...) den Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung“ (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016; 11).



6

Nutzung von EU-Mitteln

Ergänzend zu den Programmen der Städtebauförderung können zur Finanzierung von Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes neben einigen landeseigenen Förderprogrammen auch EU-Mittel, etwa aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) oder bei kleineren

Gemeinden aus dem Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) eingesetzt werden. Dabei obliegt die Rahmensetzung für den Einsatz der EU-Mittel den einzelnen Bundesländern. Teilweise werden eigenständige Förderprogramme aufgelegt oder vorhandene Förderprogramme mit EU-Mitteln kofinanziert.



7

KfW-Mittel

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet Kommunen und kommunalen Unternehmen eine Vielzahl an Förderprodukten zur Finanzierung von Maßnahmen der Sanierung und Modernisierung. Die angebotenen Produkte zielen hierbei auf die Steigerung der Energieeffizienz im Quartier („Energetische Stadtsanierung“) sowie den alters- und familiengerechten Umbau („Barrierearme Stadt“). Besonders interessant für kommunale Akteure ist das KfW-Zuschussprogramm „423 – Energetische Stadtsanierung“, mit dem die Erstellung von energetischen Quartierskonzepten und die Finanzierung eines sogenannten Sanierungsmanagers für bis zu fünf Jahre gefördert werden. Der Fördersatz beträgt 65 Prozent, wobei der Eigenanteil der Kommunen durch eine Übernahme der Mittel durch Dritte oder eine anteilige Mitfinanzierung aus Städtebauförderung auf 15 Prozent Eigenanteil reduziert werden kann, bei Kommunen in Haushaltssicherung ist eine weitere Reduzierung des kommunalen Eigenanteils auf fünf Prozent möglich. Wenn sich eine Kommune für eine Integration ihrer Leerstandsreduzierungsstrategie in ein integriertes Quartiersentwicklungskonzept unter energetischen Aspekten entscheidet, dann dürften diese Mittel ein gute Ergänzung oder als Ersatz zu Städtebaufördermitteln sein.

Auch für Privatpersonen – also Eigentümer oder potenzielle Eigentümer von Bestandsimmobilien – bietet die KfW-Bank Fördermöglichkeiten. Eigentümer von Bestandsimmobilien erhalten Kredite oder Zuschüsse für die energetische Sanierung („Energieeffizient Sanieren“) und den altersgerechten Umbau („Altersgerecht Umbauen“), interessierte Neueigentümer erhalten über das KfW-Wohneigentumsprogramm Kredite zur Finanzierung selbstgenutzten Wohneigentums oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zum Wohnen.



8

Kommunale Vorleistungen

Neben der direkten Förderung von Maßnahmen haben Kommunen zudem die Möglichkeit einer indirekten Förderung privater Maßnahmen durch gezielte kommunale Vorleistungen. Investitionen der Kommune in die Stadtentwicklung – im Sinne einer Aufwertung des öffentlichen Raumes oder der Modernisierung kommunaler Liegenschaften – unterstreichen die Bedeutung des Gebietes innerhalb der Gesamtstadt und vermitteln den Immobilieneigentümern damit eine gewisse Investitionssicherheit. Häufig suggerieren unsanierte und leerstehende Häuser den Immobilieneigentümern angrenzender Häuser ein Gefühl der Vernachlässigung des Gebietes seitens der Kommune, was die eigene Investitionsbereitschaft erheblich einschränkt. Vor diesem Hintergrund kann die Kommune durch entsprechende eigene Investitionen dazu beitragen, die Motivation der Eigentümer zu erhöhen und damit eine Anschubwirkung zu entfalten.



In der Stadt Altena wurde mit der Neugestaltung des Lenneufers und der fußläufigen Anbindung des Uferbereichs an den Bahnhof ein über viele Jahre bestehender städtebaulicher Missstand und Planungsfehler der 1970er-Jahre beseitigt. Das Ufer wurde wieder erlebbar und durch den Bau von Treppenanlagen und Decks in Richtung Fluss auch wieder nutzbar. Durch diese Maßnahme erhofft sich die Stadt eine Erhöhung des Erlebniswertes der Innenstadt für Einheimische und Besucher. Erste Modernisierungsmaßnahmen an angrenzenden Gebäuden bestätigen die Wirksamkeit der kommunalen Investitionen.



Im Zuge der Neugestaltung des Innenstadtbereichs konnte durch die Stadt Bad Wildbad die nicht mehr benötigte Alte Feuerwache abgerissen und das Grundstück anschließend an einen Investor verkauft werden. Statt Leerstand und Verwahrlosung entsteht nun dort eine zeitgemäße Wohnanlage mit einigen gewerblichen Nutzungen.

die STEG

„Enzblick“ Wohn- und Geschäftshaus
Lebensqualität und Stadtleben am Wasser

- moderne 2- bis 4-Zimmerwohnungen, barrierefrei mit Dachterrasse / Balkon
- rund 250 m² Einzelhandelsfläche
- bis zu 500 m² für Büro und Praxis
- flexible Grundflächennutzung
- Aufzug und im Gebäude integrierte Garage

Für Fragen zu Anmietung und Erwerb von Wohn- / Gewerbeflächen:

Projektentwicklung
die STEG Stadterwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart
Sonia Knapp
Telefon 0711 / 21068-167
sonia.knapp@steg.de
www.steg.de

Stadt Bad Wildbad
Stadterwaltung
Kamerstraße 11, 75323 Bad Wildbad
Peter Jung-Tetschik
Telefon 07081/930-200
jung-tetschik@stad-bad-wildbad.de
www.bad-wildbad.de

TREND

**9**

Eigentumserwerb durch die Kommune

Die Problematik des strukturellen Wohnungsleerstandes und des Überangebots an Wohnungen wird nicht allein durch den Markt reguliert werden, sondern bedarf eines aktiven Eingreifens in das Marktgeschehen durch die Kommune. Ziel ist hier nicht der flächenhafte Erwerb von Grundstücken wie in den Anfangsjahren der Stadtsanierung in den 1960- bis 1980er-Jahren. Vielmehr geht es darum, auf Basis eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts durch den gezielten, strategischen Erwerb von Immobilien, den Tausch, die Zusammenlegung oder die Neuordnung von Grundstücken positive Impulse zur Entwicklung der von Leerständen betroffenen Gebiete zu setzen und so zugleich das Engagement anderer Marktakteure anzuregen. Zur rechtlichen Umsetzung dieser kommunalen Eingriffe steht der Kommune etwa die Nutzung des Vorkaufsrechts zur Verfügung (siehe Kap. Handlungsfeld rechtliche Absicherung).

Der Erwerb von Grundstücken durch die Kommunen ist vorrangig als Zwischenerwerb aufzufassen und muss bereits im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept vor allem finanziell abgebildet sein. Die Bereitstellung der Finanzmittel kann als revolvingender Fonds ausgestaltet sein, sodass Einnahmen aus den späteren Grundstücksverkäufen direkt wieder dem Fonds zugutekommen.

Günstig ist es, wenn der Eigentumserwerb in den besonders von Leerständen betroffenen Gebieten Bestandteil einer gesamtstädtischen Strategie zur Innenentwicklung im Rahmen eines kommunalen Grundstücks- und Flächenmanagements ist. Weitere begleitende Instrumente wären ein Baulandkataster nach § 200 BauGB oder die Steuerung der Innenentwicklung der Kommune etwa durch den bewussten Verzicht zur Neuausweisung von Bauland, wie das Fallbeispiel der Gemeinde Hiddenhausen in Ostwestfalen-Lippe zeigt.

**10**

Unterstützung des Eigentumsübergangs

In kleineren Kommunen in Regionen außerhalb der wachsenden Ballungszentren sind viele selbstgenutzte Immobilien häufig von alleinstehenden älteren Eigentümern bewohnt (Ziegler 2013). Sie haben in der Regel nur wenige Marktkenntnisse und unrealistische Vorstellungen vom Wert ihrer Immobilie. Häufig kommt es dann infolge eines Umzugs oder eines Todesfalls zu einem längerfristigen Leerstand, wenn etwa die Erben das Objekt nicht selbst nutzen wollen oder sie sich nicht über den Umgang mit dem Gebäude einigen können.

Die Gemeinde Hiddenhausen hat zur Lösung dieses Problems im Jahr 2007 einen interessanten Weg eingeschlagen und die Aktion „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“ gestartet. Das Modell hat inzwischen bundesweit viele Nachahmer gefunden und wurde vielfach als gutes Beispiel prämiert (Homburg 2015). Die Gemeinde will sich bei ihrer zukünftigen Entwicklung auf die Nutzung bestehender Innenbereichspotenziale konzentrieren, sie will keine neuen Neubaugebiete ausweisen und zugleich das Wohnen in den Bestandsobjekten attraktiver machen. Die Gemeinde selbst erwirbt dabei keine Immobilien, sondern will mit Hilfe der Förderrichtlinie (Stadt Hiddenhausen 2012) die intensivere Nutzung bestehender Gebäudepotenziale und den Zuzug jüngerer Menschen in die Gemeinde anregen. Mit Hilfe des Programms wird der Erwerb einer Bestandsimmobilie in der Gemeinde Hiddenhausen für junge Familien erleichtert. Das Programm stützt sich hierbei auf folgende Eckpfeiler:

Erstellung von Altbaugutachten

Interessierte Personen (Eigentümer, potenzielle Erwerber) können eine Förderung eines Gutachtens erhalten, mit dem der Zustand des Hauses und die anfallenden Kosten bei der Modernisierung des Objektes durch einen fachkundigen Gutachter eingeschätzt werden. Darüber hinaus enthält das Gutachten auch erste Empfehlungen zur Modernisierung des Gebäudes.

Die Gemeinde gewährt eine einmalige Förderung von maximal 1.500 Euro pro Gutachten bzw. Objekt. Ein Exemplar des Gutachtens erhält die Gemeinde, sodass eine Doppelförderung vermieden werden kann.

Förderung des Eigentumserwerbs

Die Gemeinde Hiddenhausen gewährt beim Erwerb eines Altbauobjektes über eine Laufzeit von sechs Jahren finanzielle Zuschüsse in Form eines jährlichen Grundbetrages von 600 Euro für den Erwerber sowie für jedes im Haushalt lebende Kind bis zum 18. Lebensjahr weitere 300 Euro jährlich. Der Maximalzuschuss für die laufende Förderung beläuft sich auf 1.500 Euro jährlich.

Förderung bei Gebäudeabbruch und Ersatzneubau

Die Förderung des Eigentumserwerbs gilt auch für Erwerber, die ein Bestandsobjekt nach dem Erwerb abbrechen und an gleicher Stelle einen Neubau errichten.



Strategie „Jung kauft Alt“, Hiddenhausen

Quelle · www2.hiddenhausen.de

Handlungsfeld Organisation

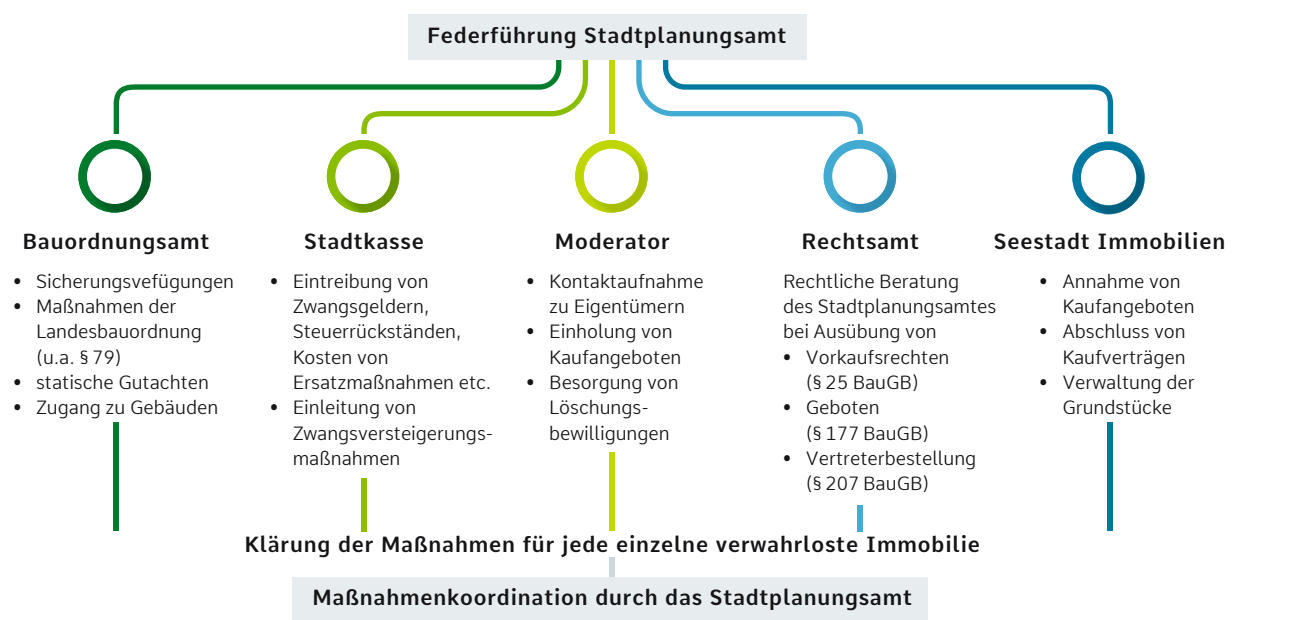
Eine im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts erarbeitete Strategie muss auch Empfehlungen zur Umsetzung und besonders zur organisatorischen Begleitung des Umsetzungsprozesses enthalten. Dabei ist eine Vielzahl an Werkzeugen denkbar, die sich teilweise gegenseitig ergänzen oder bedingen können.



11 Fachübergreifende Arbeitsstrukturen schaffen

Je nach Größe und Struktur der Kommune sind die Zuständigkeiten in einer kommunalen Verwaltung sektoral organisiert und in erster Linie auf das Verwalten von Vorgängen und weniger auf die Lösung von Problemen angelegt. Aufgrund der Komplexität der Problematik von Wohnungsleerständen und der Vielzahl bei deren Lösung tangierter fachlicher Bereiche, etwa Stadtentwicklung, Bauordnung, Denkmalpflege,

Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung, Recht, Steuern etc. empfiehlt sich der Aufbau spezieller und effizient arbeitender Strukturen. Mit einer fachbereichs- bzw. dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe lassen sich die Kompetenzen und Zuständigkeiten bündeln und Lösungsstrategien aufeinander abstimmen. Jedes Mitglied der Gruppe kann hierbei fallbezogen prüfen, was es im Rahmen seiner Kompetenz bzw. seines Aufgabenbereichs zur Lösung des jeweiligen Falles beitragen kann. Da die Umsetzung der Maßnahmen letztlich im Quartier stattfindet und es hierbei Aushandlungsprozesse mit den jeweiligen Immobilieneigentümern bedarf, sollte die verwaltungsinterne Arbeit der Arbeitsgruppe durch die operative Arbeit eines externen Moderators im Quartier ergänzt werden (siehe Werkzeug 24). Der Moderator sollte möglichst kein Mitarbeiter der Verwaltung sein, damit wird nach außen seine Unabhängigkeit dokumentiert (siehe auch Abbildung Seite 236 oben).



In Bremerhaven arbeitet die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe unter Federführung des Stadtplanungsamtes seit mehreren Jahren sehr ergebnisorientiert und erfolgreich. Neben den relevanten Bereichen der Stadtverwaltung sind auch ein externer Moderator und die stadt eigene „Seestadt Immobilien“ (ein Eigenbetrieb der Stadt zur Verwaltung aller städtischen und durch die Stadt genutzten Immobilien) Teil der Arbeitsgruppe. **Quelle** · Eigene Darstellung nach Friedrich 2013.

12 Leerstands- bzw. Flächenmanagement

Für eine Strategie zur Reduzierung von Wohnungsleerständen sind der Aufbau und die kontinuierliche Pflege eines Katasters zu Flächen, Objekten und Eigentümern (siehe Werkzeug 3) unerlässlich. Mithilfe dieses Katasters lassen sich Veränderungen auf dem Grundstücksmarkt verfolgen und dokumentieren. Es bietet einen umfassenden Überblick über leerstehende Immobilien, verknüpft diese mit den Kontaktdaten der Immobilieneigentümer und dient damit nicht zuletzt der Identifikation von Objekten mit besonderem Handlungsdruck. Im Sinne einer Priorisierung von Maßnahmen sollte der Schwerpunkt auf leerstehende Schlüsselimmobilien gesetzt werden, die aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung oder aber aufgrund ihrer Wirkung als Entwicklungshemmnis im Gebiet prioritär zu behandeln sind.

Im Rahmen des aktiven Leerstands- und Flächenmanagements kann die Kommune auf die künftige Eigentümerstruktur Einfluss nehmen. Viele Kommunen haben heute mit den Folgen der Verkäufe vergangener Jahre zu kämpfen. In einigen Fällen gingen dabei Bestände – teilweise als Paketverkauf – an rein kapitalmarktorientierte Gesellschaften, die mit ihren Bewirtschaftungsstrategien vielerorts zur Verschärfung der Leerstandsproblematik beigetragen haben. Vor diesem Hintergrund ist beim Leerstands- und Flächenmanagement auf die Verträglichkeit der Interessenlagen bzw. Bewirtschaftungsstrategien potenzieller neuer Eigentümer mit der kommunalen Strategie zur Reduzierung von Wohnungsleerständen zu achten.

Diesbezüglich sind insbesondere Eigentümer, die sich im Unterschied zur Kapitalmarktorientierung einiger institutioneller Eigentümer durch eine starke Substanzorientierung und eine Bindung an das jeweilige Quartier auszeichnen, vorteilhaft für die kommunale Gesamtstrategie.



13

Strategische Verlagerung von Gemeindeeinrichtungen

Gerade für größere, häufig historische, gemischt genutzte Immobilien oder wenn eine Konzentration leerstehender Objekte in zentraler Lage auftritt, kann die Kommune durch die gezielte Verlagerung von städtischen Einrichtungen des Gemeinbedarfs wichtige Impulse setzen. Neben Verwaltungsstellen sind Kindertagesstätten, Bibliotheken, Musik- oder Volkshochschulen, Vereinshäuser, Nachbarschaftstreffs o.ä. denkbar. Durch die Verlagerung unterstreicht die Kommune ihre stadtentwicklungspolitische Schwerpunktsetzung auf ein bestimmtes Quartier. Die mit der Verlagerung erreichte Verbesserung der Infrastruktur führt häufig zu Folgeinvestitionen in unmittelbarer Nachbarschaft.



Bibliothek (oben rechts) und Verwaltung in Wittstock/Dosse. In der brandenburgischen Kleinstadt gelangen mehrere Infrastrukturelle Funktionsverlagerung (Verwaltung, Bibliothek etc.) aus Randbereichen in den Stadtkern. Die Beseitigung mehrerer, seit Jahren problembehafteter Immobilien führte zugleich zu einer funktionellen Stärkung des historischen Stadtkerns (Christmann 2015). Fotos: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



14

Einbindung Wohnungsunternehmen

Die Kommune kann – sofern vorhanden – mit ihrem städtischen Wohnungsunternehmen, lokal verorteten Wohnungsbaugenossenschaften oder Bauträgern strategische Partnerschaften mit dem Ziel eingehen, sie als Akteure für die Reaktivierung leerstehender Gebäude und Flächen zu gewinnen. Daneben entdecken einige Kommunen das Potenzial alternativer Bauträger. Durch die Unterstützung von Initiativgruppen bei der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohn- und Hausprojekten fördern diese Kommunen Eigentümergruppen, die sich in der Regel durch einen starken emotionalen Bezug zum Objekt und zum Quartier auszeichnen.



Die Stadt Pößneck in Thüringen hat in enger Kooperation mit dem AWO Kreisverband Saale-Orla e.V. das Projekt „Wohnen mittendrin“ realisiert. In vier vom Verfall bedrohten Bürgerhäusern (darunter ein Einzeldenkmal aus dem Jahr 1604) entstanden nach der Modernisierung 20 barrierefreie Wohnungen sowie einige Geschäfte im Erdgeschoss. Ergänzt um einen Neubaukomplex mit 18 Wohnungen, einer Tagespflege und einem Gemeinschaftsraum setzte diese zentral gelegene Wohnanlage einen wichtigen Impuls zur Innenstadtrevitalisierung (Ossig 2015).

Fotos: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



15

Erhöhung der Selbstnutzerquote

In vielen Kommunen gibt es bereits Aktivitäten, innerstädtische Altbauimmobilien an neue, vorrangig selbstnutzende Eigentümer zu vermitteln. Ziel der Aktionen ist es, die Aufmerksamkeit von potenziell an einem Eigentumserwerb interessierten Haushalten auf innerstädtische Bestandsquartiere zu lenken. Auf diese Weise kann es gelingen, attraktive Alternativen zum Neubau auf randstädtischen Flächen zu schaffen oder die Investitionen in den zur Verfügung stehenden Gebäudebestand zu lenken.

Internetseiten für Selbstnutzer (Screenshots)



Das Projekt „Selbstnutzer“ in Leipzig gilt als das erfolgreichste Projekt dieser Art in den neuen Bundesländern und wird vielerorts adaptiert. Allein zwischen 2001 bis 2012 hat das Selbstnutzerkompetenzzentrum über 500 Familien unterstützt, sei es beim Bau von Stadthäusern oder der Revitalisierung von Gründerzeithäusern. Wurden die Agenturleistungen zunächst von der Stadt gefördert, so erlaubt der inzwischen von zunehmender Nachfrage geprägte Wohnungsmarkt eine Eigenfinanzierung der Agentur. **Quellen** · Selbstnutzer Leipzig, Stadt Gotha, Stadt Salzwedel

Handlungsfeld

Rechtliche Absicherung

Gemäß der kommunalen Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG wird den Gemeinden das Recht gewährt, „alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln“. Im Zusammenhang mit Wohnungsleerständen bietet ihnen das Baugesetzbuch eine Vielzahl an Instrumenten, um einen rechtlichen Rahmen zur Reduzierung von Leerständen zu setzen. Eine herausragende Rolle spielen hierbei die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.



16

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Ist ein Gebiet durch eine Vielzahl von Wohnungsleerständen geprägt, handelt es sich dabei im planungsrechtlichen Sinn um städtebauliche Missstände. Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Man unterscheidet demnach zwischen einer Substanz- oder Funktionsschwäche eines Gebietes. Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen dienen in diesem Zusammenhang der Umgestaltung und Verbesserung eines Gebietes zur Behebung

dieser Missstände. Die Sanierungsziele und städtebaulichen Planungen sind hierfür im Rahmen der Vorbereitung durch die Gemeinde zu bestimmen (§ 140 Nr. 3 und 4 BauGB).

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes dient der Gemeinde als rechtliche Basis für den Einsatz vielfältiger hoheitlicher Instrumente. Zu nennen ist hier etwa die Auskunftspflicht des § 138 BauGB. Diese verpflichtet Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, die zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Sanierung erforderlich sind. Hierbei können auch personenbezogene Daten, wie Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, erhoben werden, was der Gemeinde als wichtige Beurteilungsgrundlage dienen kann. Des Weiteren stehen der Gemeinde gemäß der §§ 144 und 145 BauGB Genehmigungsvorbehalte zur Verfügung, die genutzt werden können, um „Entwicklungen zu verhindern, die mit den Sanierungszielen nicht kompatibel sind“ (BMUB 2014a: 42). Weiterhin steht der Gemeinde im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu. Führt die Kommune die Sanierung im umfassenden Verfahren durch, stehen ihr zudem die Vorschriften des § 153 BauGB zur Preisprüfung und Bemessung von Ausgleichsbeträgen, Entschädigungen und Kaufpreisen zur Verfügung (ebd.).

Für Immobilieneigentümer bringt die Festlegung eines Sanierungsgebietes den Vorteil der erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit nach § 7h EStG mit sich, was einen wesentlichen Anreiz für Investitionen in die Immobilie darstellen kann. Voraussetzung hierbei ist, dass die Gemeinde dem Eigentümer die Maßnahme mittels Bescheinigung nachweist.

Sanierungsgebiet in der Gemeinde Südheide (Unterlüß)



Die Gemeinde Südheide hat für die Ortschaft Unterlüß vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und anschließend ein Sanierungsgebiet festgesetzt. Ziel ist es, die teilweise sehr hohen Wohnungsleerstände zu minimieren und die Lebensqualität im Ort zu verbessern. Flankiert wird die Maßnahme durch eine Förderung aus dem Programm Stadtumbau West (Gemeinde Unterlüß 2013a).



17

Stadtumbaumaßnahme

Neben den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind auch Stadtumbaumaßnahmen gemäß §§ 171 a-d BauGB anwendbar. Hierbei handelt es sich laut § 171 a Abs. 2 BauGB um „Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden“. Voraussetzung für den Einsatz solcher Maßnahmen ist nach § 171 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, dass erhebliche Funktionsverluste im Sinne eines vorhandenen oder

zu erwartenden dauerhaften Überangebots an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, vorliegen. Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, als Stadtumbauegebiet fest (§ 171 b Abs. 1 BauGB). Gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB ist die Grundlage für die Gebietsfestlegung ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3 BauGB) im Stadtumbauegebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind hierbei gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts sollen die

Stadtumbauegebiet in Lucka



Eigentumsverhältnisse		EIGENTUMS-VERHÄLTNISSE / SANIERUNGSGRAD	
	VBM Wohnungsbau GmbH		saniert
	Wohnungsgenossenschaft Lucka e.G.		teilweise saniert
	Hermesmeier Immobilien		Abriß
	LEUWO		Rückbauplanung

Aktualisierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Lucka 2009 - 2020

Ritzmannspeger und Partner
Lutherstraße 5, 99084 Erfurt
Tel 0361 569370 Fax 5693713

EIGENTUMS-VERHÄLTNISSE / SANIERUNGSGRAD
Stadtumbauegebiet Neustadt

Arbeitsstand 16.11.09

Das Stadtumbauegebiet von Lucka ist eine kleinere Großwohnsiedlung. Die von strukturellen Wohnungsleerständen betroffenen Gebäude gehören vier verschiedenen Wohnungsunternehmen. Im Dialog mit den Eigentümern ist es gelungen, dass zwei Eigentümer einen Teil der leerstehenden Block- oder Plattenbauten mittlerweile zurückgebaut haben (Stadt Lucka 2009).

Gemeinden – soweit erforderlich – „die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB insbesondere mit den beteiligten Eigentümern, durchzuführen“ (§ 171 c BauGB).

§ 171 d Abs. 1 BauGB bietet den Gemeinden die Möglichkeit, durch Satzung ein Gebiet zu bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumagebiet (§ 171b Abs. 1) oder Teile davon umfasst, und in dem ihr zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB zur Verfügung steht. Auf diesem Weg kann die Gemeinde Entwicklungen verhindern, welche

der Verwirklichung der Ziele des Stadtumbaus entgegenstehen. Der Erlass einer solchen Sicherungssatzung hat für die Gemeinde weitere förderliche Folgewirkungen. So gilt in Gebieten der Sicherungssatzung die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB. Den Gemeinden steht ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu und zudem besteht die Möglichkeit der Enteignung gemäß § 85 Absatz 1 Nr. 7 BauGB. Diese darf jedoch nur erfolgen, um „einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage eines Stadtentwicklungskonzepts nach § 171 b Abs. 2 BauGB oder eines Sozialplans nach § 180 BauGB zu sichern“ (BMUB 2014a: 44).



18 Besonderes Vorkaufsrecht

Auch Außerhalb eines Sanierungs- oder Stadtumagebietes hat die Kommune mittels des besonderen Vorkaufsrechts die Möglichkeit, sich den Zugriff auf Grundstücke zu sichern. Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht

zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Die mit dem Grundstückserwerb verfolgte Absicht „muss noch nicht durch einen entsprechenden Planerlass manifestiert worden sein. Die Maßnahmen müssen jedoch auf die Ermöglichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerichtet sein“ (Schmitz 2011:642).

Vorkaufsortsgesetz, Bremerhaven



Die Stadt Bremerhaven hat als eine der ersten Kommunen im Juni 2009 durch die Stadtverordnetenversammlung ein sogenanntes Vorkaufsortsgesetz beschlossen. Grundlage dafür waren städtebauliche Untersuchungen, die zu dem Ergebnis kamen, dass es im Stadtteil Bremerhaven-Lehe eine Vielzahl an vernachlässigten Immobilien gab, von denen negative städtebauliche Wirkungen ausgingen. Bei der Analyse der Eigentümerstruktur zeigte sich, dass sehr viele der vernachlässigten Immobilien als Eigentumsanlage nach WEG organisiert sind und es in vielen Wohnungen häufige Eigentumswechsel gegeben hat, ohne dass in die Wohnungen zwischenzeitlich investiert worden wäre. Die Beseitigung der negativen städtebaulichen Wirkungen kann entweder durch Rückbau oder durch eine Revitalisierung der Gebäudesubstanz erzielt werden. Das kommunale Vorkaufsrecht ermöglicht es, die durch verwahrloste Immobilien ausgehenden Missstände und Mängel im Interesse der Öffentlichkeit zu beseitigen und Spekulationen mit verwahrlosten Immobilien zuvorzukommen (BMUB 2014a: 41).

Handlungsfeld Kommunikation

Getreu dem Motto „Tue Gutes und rede darüber“ sollte die Strategie zur Reduzierung von Wohnungsleerständen durch kommunikative Maßnahmen begleitet werden. Es geht klassischerweise um die Bekanntmachung und Verbreitung der kommunalen Strategie, die Bewerbung von Unterstützungs-, Beratungs- und Förderangeboten sowie um die Herstellung der Mitwirkungsbereitschaft in der Öffentlichkeit.



19

Strategische Öffentlichkeitsarbeit

Neben einer breit angelegten allgemeinen Öffentlichkeits- und Pressearbeit sollten die zur Umsetzung der Strategie wesentlichen Zielgruppen gezielt angesprochen werden. Hierzu zählen besonders die Eigentümer leerstehender Immobilien, die direkt angesprochen und über die städtischen Ziele sowie ihre Rolle und Verantwortung informiert werden sollten. Grundlegend soll über die geplanten kommunalen Maßnahmen, deren Ziele und Leitbilder sowie die ins Auge gefassten Maßnahmen und Instrumente informiert werden (Brückner 2017). Unterstützungs- und Hilfeangebote für die Eigentümer wären besonders herauszustellen. Die Möglichkeiten der Information sind hierbei vielfältig: neben der üblichen Bekanntmachung über die lokalen Medien lassen sich Informationen oftmals gut in Form von Veranstaltungen verbreiten.



Die Einladungen der Immobilieneigentümer hierzu werden meist über persönliche Anschreiben verschickt. Mit diesen Anschreiben kann bereits über die Möglichkeiten der Kooperation für die Eigentümer, über Ansprechpartner und etwaige Unterstützungsangebote informiert werden. Erste öffentliche Veranstaltungen sollten zur Vorstellung der städtischen Zielvorstellungen, angedachter Maßnahmen und der Diskussion hierüber genutzt werden. Weiterhin gilt es, im Rahmen von Informationsveranstaltungen etwaige Informationsdefizite und Fehleinschätzungen hinsichtlich der Marktlage auszuräumen. Eine solche Sensibilisierung bzw. Aufklärung ist oftmals unerlässlich, um langjährige Entwicklungsblockaden zu lösen. Mögliche Folgeveranstaltungen können sich dann auch konkreteren Themen widmen. Zum Beispiel spezielle Workshops für Immobilieneigentümer zu baulichen, finanziellen oder organisatorischen Fragen, Informationsveranstaltungen über gemeinschaftliche Wohnprojekte, Fragen des Denkmalschutzes, Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung oder Informationen über die Konditionen konkreter Förderprogramme. In diesem Zusammenhang ist es auch denkbar, Eigentümer realisierter Maßnahmen zu Wort kommen zu lassen. Oftmals ist dieser unmittelbare Erfahrungsaustausch – von Eigentümer zu Eigentümer – authentischer und daher überzeugender.

Generell ist bei der Kommunikation auf eine an die Zielgruppe angepasste Wahl des geeigneten Informationsmediums zu achten. Bei der Kommunikation mit den Immobilieneigentümern kann sich etwa die Nutzung des Internets bei einer stark überalterten Eigentümerschaft als Zugangsbeschränkung erweisen, ebenso ginge eine ausschließliche Information über lokale Medien bei einer hohen Anzahl ortsfremder Eigentümer an der Zielgruppe vorbei.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat im Zuge der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zur Vermittlung der einzelnen Projekte und zur Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner realisiert. Neben Ausstellungen, Stadtpaziergängen und Aktionstagen wurden als zentrale Aktionen Nächte des Stadtumbaus veranstaltet. In der Baustelle Altes Theater war das Stadtumbaumodell der Anziehungspunkt. Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



20

Ergebnisse frühzeitig sichtbar machen

Im Zuge der Gesamtstrategie ist es zu empfehlen, erste Ergebnisse und Fortschritte frühzeitig sichtbar zu machen. So können etwa erste Maßnahmen, die mit Eigentümern realisiert werden konnten, Nachahmungseffekte weiterer Eigentümer nach sich ziehen. Die aktive Vermarktung solcher Maßnahmen als „Botschafter“ für die Strategie bzw.

für Kooperationsangebote – etwa in der lokalen Presse oder durch spezielle Werbebroschüren – erzeugt Aufmerksamkeit, die sich aktivierend auf weitere Eigentümer auswirken kann. Da mitunter der Zeitraum zwischen dem Beginn erster planerischer Überlegungen in Form integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte bis zu einem komplett fertiggestellten Vorhaben zwei bis drei Jahre betragen kann, sollte möglichst regelmäßig über Zwischenetappen, Meilensteine oder realisierte Teilprojekte öffentlich informiert werden.



Die Stadt Brandenburg/Havel hat im Sommer 2015 an der ersten regionalen Bundesgartenschau „BUGA – Havelregion“ mit mehreren innerstädtischen Arealen erfolgreich teilgenommen. Auf dem Weg zwischen den Standorten passierte der Besucher während der Ausstellungszeit mehrere verwahrloste Immobilien, die als „in Arbeit“ markiert wurden. Fotos: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



Die Stadt Eisenach in Thüringen ist einen ungewöhnlichen Weg gegangen, in dem sie mit einem Straßenschild auf eine verwahrloste Immobilie aufmerksam machte. Wichtig an diesem Beispiel ist vor allem die Aussage, dass sich die Stadtverwaltung um eine Lösung bemüht. Fotos: Matthias Heß



Das Quartier Freimfelder Straße in Halle/S. hatte vor einigen Jahren einen sehr hohen Anteil an komplett leerstehenden und verwahrlosten Immobilien. Im Zuge von mehreren Urban-Art-Aktionen wurden die Leerstandsobjekte zunächst als „Leinwand“ für Kunstaktionen genutzt. Möglich wurde dies durch die Kooperation eines Kulturvereins mit den Hauseigentümern (s. Beitrag von Busse in Kapitel 7). Inzwischen hat das Quartier eine eigene Adresse, viele Eigentümer haben gewechselt und investieren nun in die Gebäude.
Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



21

Stärkung der Quartiersidentität

Ein wichtiger Aspekt für eine integrierte Leerstandsreduzierungsstrategie ist die Herausarbeitung von Besonderheiten im Quartier und eine intensive Zusammenarbeit und Kooperation zwischen Hauseigentümern (etwa in Form von Eigentümerstandortgemeinschaften) mit Akteuren aus dem Kultur- oder Nachbarschaftsbereich und mit Einzelhändlern. Begleitende kulturelle Aktivitäten wie Feste, Ausstellungen, Quartiersspaziergänge, Publikationen etc. verschiedenster Art können helfen, die häufig „angekrazte“ Quartiersidentität der von Leerständen betroffenen Quartiere positiv zu beeinflussen. Auf diesem Wege wird das Stadtquartier positiv dargestellt oder „kommuniziert“ und erscheint als ein Standort, in den es sich zu investieren lohnt.



22

Bürgerschaftliches Engagement unterstützen

In vielen Kommunen wird bürgerschaftliches Engagement inzwischen als wichtige Ressource der Stadtentwicklung verstanden und sehr frühzeitig als gleichberechtigter Bestandteil, etwa einer Gesamtstrategie zur Reduzierung von Wohnungsleerständen, angesehen. Dabei soll hier nicht die Übertragung von Aufgaben der Kommune an Ehrenamtliche gemeint sein, sei es aus Kostengründen oder aus organisatorischen Aspekten. Bürgerschaftliches Engagement in der Stadtentwicklung kann sehr vielfältig sein: Es kann als Multiplikator oder „Verstärker“ von Informationen und Wissen dienen, es kann Motivator und Vermittler etwa zwischen den Nachbarn eines Quartiers sein und es kann mitunter ganz konkrete Verantwortung für einen Ort oder ein Objekt übernehmen. Bürgerschaftliches Engagement lässt sich aber nicht „planen“, es kann aber angeregt und ermöglicht werden.



Fachwerkmusterhaus der
Bürgergruppe in Wanfried.
Foto: Fachgebiet
Stadtumbau + Ortserneuerung

Wenn bürgerschaftlich organisierte Akteure „Hand in Hand“ mit der Verwaltung agieren, zeigen sich häufig recht schnell Erfolge. Stellvertretend für viele Beispiele bürgerschaftlichen Engagements soll hier die „Bürgergruppe für den Erhalt der Wanfrieder Häuser“ vorgestellt werden.

Ausgangspunkt für die Gründung im Jahr 2006 war der zunehmende Leerstand von Fachwerkhäusern in der hessischen Kleinstadt Wanfried. Die Bürgergruppe begann in einem ersten Schritt die leerstehenden Objekte in der Altstadt räumlich in einem Leerstandskataster zu verorten und anschließend Kontakt zu den Eigentümern der betroffenen Immobilien aufzunehmen. Die Bürgergruppe suchte aber nicht nur Käufer für Häuser, sondern man war auf der Suche nach neuen Nachbarn, die sich in die örtliche Gemeinschaft einbringen wollen.

Die Bürgergruppe ist fachlich breit aufgestellt. So kann sie den Erwerbenden bei der Suche nach geeigneten Baufirmen behilflich sein und kümmert sich mitunter in der Bauphase bei Abwesenheit der Bauherren um das Objekt. Zur besseren Veranschaulichung von alten Handwerkstechniken der Fachwerkinstandsetzung oder von ökologischen Baumaterialien hat die Bürgergruppe in einem historischen Haus (Baujahr 1730) ein Fachwerkmusterhaus eröffnet.

Die Bilanz nach zehn Jahren kann sich sehen lassen: 54 vermittelte Objekte, über 30 verkaufte Fachwerkhäuser und Auftragsvergaben in Höhe von mehr als 3,5 Millionen Euro für das örtliche Handwerk (Bürgergruppe Wanfried).

5.2 Objektebene

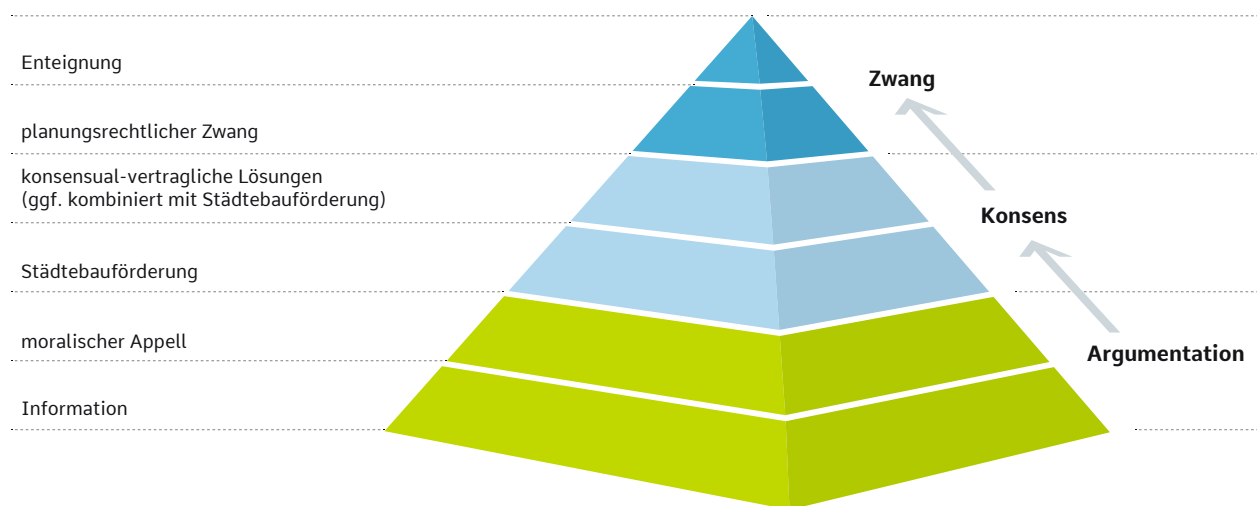
Wenn Klarheit über die kommunale Gesamtstrategie zum Umgang mit Wohnungsleerständen besteht, der konzeptionelle, rechtliche, finanzielle und organisatorische Rahmen abgesteckt ist, sind auf der Ebene des Objektes im Zuge der Projektumsetzung objektbezogene, individuelle Lösungen für die Reduzierung von Wohnungsleerständen zu finden.

Auch auf Ebene des Objektes bedarf es zunächst einer umfassenden Analyse der Ausgangssituation, um daraus potenzielle Maßnahmen ableiten zu können. Die Handlungsoptionen können sich somit von Fall zu Fall unterscheiden. Von entscheidender Bedeutung sind die Kontaktaufnahme und die Kooperation mit dem jeweiligen Immobilieneigentümer. Die Eigentümer müssen mobilisiert und unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Interessen und Handlungsmöglichkeiten in den Prozess eingebunden werden. Bei einigen Objekten wird sich nur über einen neuen Eigentümer die gewünschte Strategie umsetzen lassen.

Die unterschiedlichen Wirkungsweisen von der Argumentation über den Konsens bis zum Zwang zeigt die nachfolgende Umsetzungspyramide.

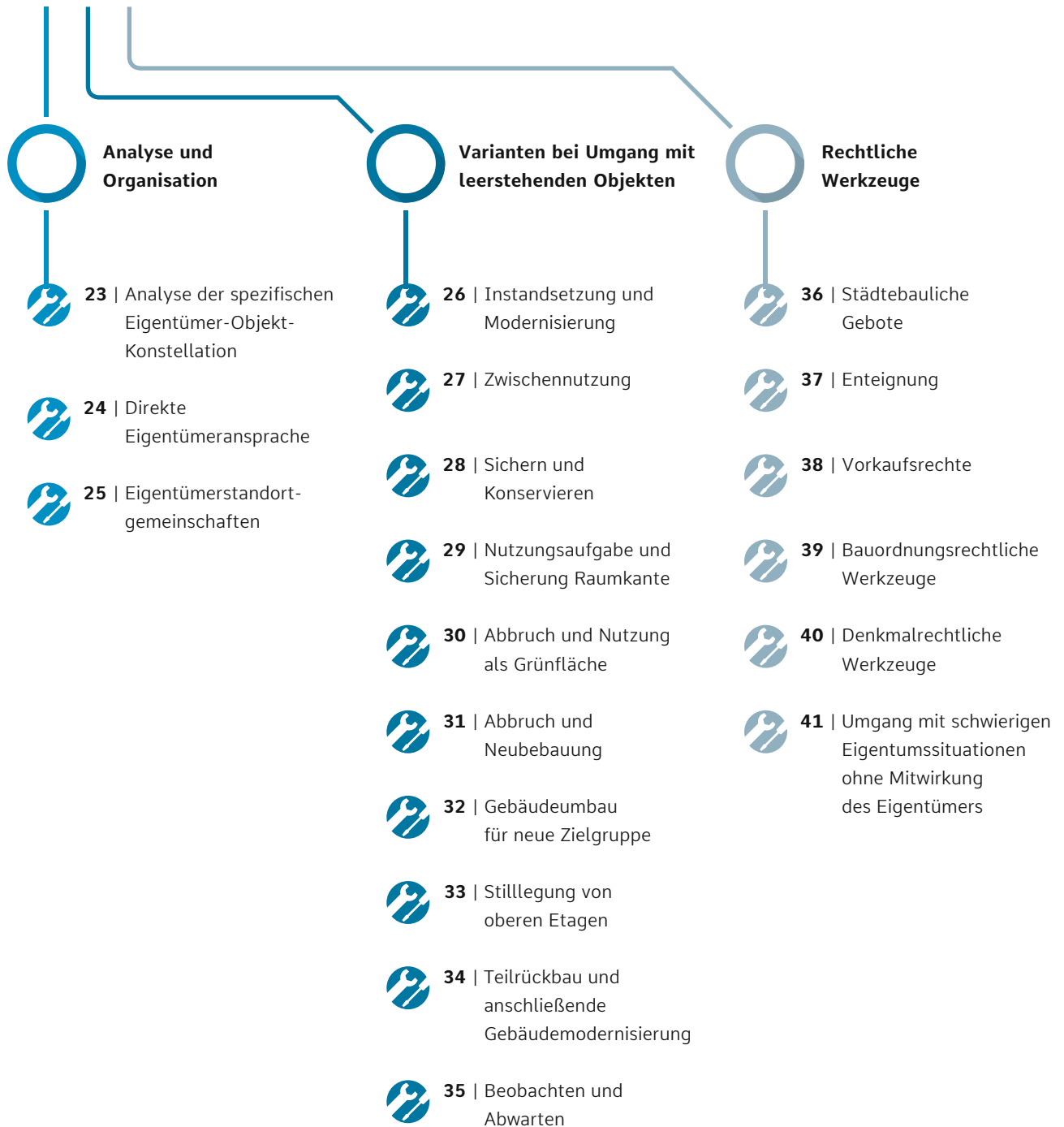
Die Eigentümermobilisierung startet in der Regel mit einer Information und Beratung der Eigentümer; es wird an den Eigentümer appelliert, sich der Immobilie und ihrer spezifischen Probleme anzunehmen und eine Lösung herbeizuführen. Ist der Eigentümer bereit, die Missstände an der Immobilie zu beseitigen, sollten Kommune und Eigentümer die dazu notwendigen Schritte verbindlich regeln, etwa zu Einsatz von Fördermitteln oder zu möglichen Nachnutzungsauflagen. Kommt ein Konsens mit dem Eigentümer nicht zustande, so steht den Kommunen ein breites rechtliches Instrumentarium zur Verfügung, um ihre Ziele gegenüber dem Eigentümer durchzusetzen. In vielen Fällen ist es bereits ausreichend, den Einsatz von Zwangsinstrumenten formal anzukündigen, um den Eigentümer zum Handeln zu bewegen.

Umsetzungspyramide des Stadtumbaus



Quellen · Eigene Darstellung
nach Vollmer 2015: 68.

5.2 Handlungsfelder Objektebene



Handlungsfeld Analyse und Organisation



23

Analyse der spezifischen Eigentümer-Objekt-Konstellation

Wie in Kapitel 2 beschrieben stehen Zustand und Bewirtschaftungsintensität von Gebäuden in einer starken Abhängigkeit von der Konstellation von Eigentümer und Objekt. Folglich sind auch die Handlungsoptionen im Umgang mit leerstehenden Wohnungen hierdurch beeinflusst. Zu Beginn sollte daher stets eine umfassende Analyse der spezifischen Ausgangssituation, das heißt der Gründe für den Leerstand, der Nutzungspotenziale sowie der potenziellen Hemmnisse bei der Reaktivierung des Objektes, stehen. Erst aus den hieraus gewonnen Informationen lassen sich Handlungsoptionen, mögliche Umsetzungsinstrumente sowie eine passgenaue Vorgehensweise ableiten.

Da jede Entscheidung hinsichtlich der an der Immobilie zu treffenden Maßnahmen die Mitwirkung des Immobilieneigentümers bedarf, ist auch dessen Ausgangslage genauer zu untersuchen. Wer ist der Eigentümer? Welches Interesse verfolgt der Eigentümer? Ist er zu einer notwendigen Investition willens und fähig?

Diese Fragen sind in der Regel nur durch individuelle Gespräche mit dem Immobilieneigentümer zu beantworten. Die Klärung der Fragen bzw. das Vordringen zum Kern der eigentümerbezogenen Handlungsblockade erfordert mitunter psychologisches Geschick des Gesprächsführenden. Die individuellen Motivationen und Handlungslogiken privater Eigentümer erscheinen vielfach irrational und können teilweise sachfremde, etwa familiäre oder sonstige emotionale Gründe haben. Diese gilt es mittels intensiver Gespräche (und Geduld) herauszufinden, um eine angemessene Lösung finden zu können.

Darüber hinaus muss sich die Analyse mit dem Objekt befassen. Hierzu zählen der bauliche Zustand, das Baualter, Grundrisstypologien, Grundstücksgröße sowie Zuschnitt und Beschaffenheit des Grundstücks. Letztlich ergeben sich aus diesen erfassten Merkmalen die grundlegenden Nutzungspotenziale, aber auch die architektonischen bzw. bauphysikalischen Grenzen einer Reaktivierung.

Ein weiteres wesentliches Merkmal des Objektes ist seine Lage. Aus der übergeordneten, strategischen Ebene und aus der Lage lassen sich idealerweise entsprechende objektbezogene Zielsetzungen ableiten. Der Standort eines Objektes setzt auch den Rahmen für mögliche Handlungsoptionen im Sinne von Förderkulissen oder potenziell einsetzbare Rechtsinstrumente. Aus dem Quartierszusammenhang heraus ist daraufhin die städtebauliche, funktionale aber auch historische Bedeutung des Objektes festzustellen. Diese beeinflusst mögliche Handlungsoptionen und die Priorisierung von Maßnahmen.

Erst durch die Berücksichtigung der beiden Seiten, Eigentümer und Objekt, lassen sich konkrete Maßnahmen in städtebaulicher, architektonischer oder immobilienwirtschaftlicher Hinsicht beschreiben, die eine Chance zur Umsetzung und damit zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes haben.

Um die von Leerständen betroffenen Immobilien besser einschätzen und bewerten zu können, empfiehlt sich die Durchführung von teilstandardisierten Gebäude-Grobchecks, wie sie beispielsweise in der Gemeinde Dahme/Mark in Brandenburg (Christmann 2015) durchgeführt werden.

Der Grobcheck enthält Aussagen zur:

- Bewertung des baulichen Zustandes (inklusive Schadenskartierungen sofern vorhanden)
- Entwicklung von spezifischen Nutzungsmöglichkeiten (inklusive potenzieller Abrissoptionen)
- Einschätzung der entstehenden Baukosten
- Prüfung von objektspezifischen Fördermöglichkeiten

Vorrangiges Ziel ist dabei der Austausch mit dem Objekteigentümer, um gemeinsame individuelle Entwicklungsperspektiven erarbeiten zu können, die in der Folge notwendige Sanierungs-, Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten nach sich ziehen sollen. Durch die Ausarbeitung von Grobchecks zur Bewertung von Problemimmobilien kann häufig die Frage nach Erhaltung oder Abriss auf eine transparente und nachvollziehbare Handlungs- und Entscheidungsgrundlage sowohl für den Eigentümer als auch für die Verwaltungen gestellt werden. Der Grobcheck liefert darüber hinaus auch

potenziellen Erwerbern wichtige Grundlageninformationen. Mit der Erstellung des Grobchecks werden örtliche Ingenieurbüros betraut, eine Finanzierung aus Städtebauförderungs-mitteln ist möglich.



24 Direkte Eigentümeransprache

Alle immobilienbezogenen Maßnahmen setzen eine Handlungsbereitschaft sowie die generelle Handlungsfähigkeit des jeweiligen Immobilieneigentümers voraus. In vielen schrumpfenden oder stagnierenden Wohnungsmarktregionen ist jedoch aufgrund einer eingeschränkten wirtschaftlichen

Rentabilität vieler Maßnahmen eine „immobilienwirtschaftliche Lethargie“ (Vollmer 2015: 224) festzustellen. Ziel der Kommune muss es in diesem Kontext sein, etwaige Handlungsblockaden durch umfassende Unterstützungsleistungen im Sinne einer Aktivierung und Beratung der Eigentümer aufzulösen.

Grundlagen stellen die bereits beschriebenen Analysen zu den Eigentümerinteressen, deren Bewirtschaftungsstrategien und Motivationslagen dar. Oftmals sind diese Erkenntnisse erst in mehreren direkten Gesprächen mit dem Eigentümer betroffener Immobilien herauszufinden, um aufbauend auf deren spezifische Ausgangssituation eine Lösung zu finden. Abhängig von der jeweiligen Eigentümer-Objekt-Konstellation kann die Information und Beratung des Eigentümers

Direkte Eigentümeransprache/Eigentümermoderation Halle-Glauchau – Leerstandssituation 2006



Das Quartier Halle-Glauchau hatte 2006 einen Wohnungsleerstand von 30 Prozent, von 260 Gründerzeithäusern standen 70 komplett leer. Durch die Tätigkeit eines externen Eigentümermoderators sind nach vier Jahren 30 Gebäude mit Hilfe von Fördermitteln und weitere Altbauten ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln revitalisiert worden. Die Stadt hat etwa drei Millionen Euro Städtebaufördermittel eingesetzt, die 30 Millionen Euro private Investitionen der Hausbesitzer nach sich zogen (Fliegner, Gapp, Jaeck, Kremling 2013). Siehe auch Abbildung folgende Seite.



unterschiedliche Schwerpunkte haben. So bedarf es etwa häufig zu Beginn einer generellen Information über die Marktlage, grundlegender Handlungsoptionen sowie Fördermöglichkeiten. In diesem Zuge müssen auch bei den Eigentümern häufig vorhandene Informationsdefizite und Fehleinschätzungen der immobilienwirtschaftlichen Situation abgebaut werden. Die notwendige Beratung kann daraufhin je nach Situation eher bautechnischer bzw. architektonischer Natur sein, sie kann finanzielle bzw. förderrechtliche Hilfestellungen bieten oder aber grundlegende Fragen zur Bewirtschaftung und Nutzung der Immobilie beantworten (Vollmer 2015: 109). Unter Umständen kann auch eine Unterstützung beim Verkauf der Immobilie oder die Suche nach einem potenziellen Erwerber zur Lösung langjähriger Entwicklungsblockaden beitragen.

Da finanzielle Anreize, etwa im Rahmen der Städtebauförderung, oftmals alleine nicht ausreichen, bisher untätige

Eigentümer zu aktivieren, sollte die Mobilisierung der Eigentümer einen „aufsuchenden Charakter“ haben. Laut Nelle geht es hierbei darum, „durch das Auffinden unbekannter Eigentümer, das ungefragte Zugehen auf sie und das Initiieren von Kontakten zwischen Eigentümern sowie zwischen Investoren, in potenziellen Nutzern und Eigentümern Erneuerungsimpulse (...) auszulösen“ (Nelle 2012:167).

Praktische Erfahrungen mit der Mobilisierung von Immobilieneigentümern zeigen, dass sich die Beauftragung eines externen Moderators durch die Kommunen als vorteilhaft erweist. Insbesondere in immobilienwirtschaftlich schwierigen, von Schrumpfungprozessen gekennzeichneten Lagen zeigt sich häufig ein nicht ganz spannungsfreies Verhältnis zwischen Stadtverwaltungen und Immobilieneigentümern. Vor diesem Hintergrund ermöglicht die Unabhängigkeit eines externen Moderators ein einfacheres Zugehen auf die Eigentümer; und dies auch außerhalb der regulären Dienstzeiten der Verwaltung.



Vierorts reift mittlerweile die Erkenntnis, dass es angesichts einer immobilienwirtschaftlich schwierigen Lage eines kollektiven Handelns der Eigentümer bedarf. Dieser Erkenntnis geht ein Mentalitätswandel der Eigentümer voraus, im Zuge dessen egoistische oder opportunistische Einstellungen in den Hintergrund treten. Beispiele für ein solches kollektives Handeln sind sogenannte Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG). Das BMVBS verweist in diesem Kontext darauf, dass sich die „(...) Kooperation von Eigentümern beispielsweise in Form einer ESG (...) ein Stück weit von der einzelwirtschaftlichen Betrachtung des Einzeleigentümers (lösen muss) (...), um gemeinschaftlich die Quartiersrentabilität in den Blick zu nehmen“ (BMVBS 2012b: 11). Ein derartiges kollektives Handeln kann dazu dienen, „Bewirtschaftungs- und Managementdefizite zu beheben und durch gegenseitige Abstimmung die Rahmenbedingungen für Investitionen zu verbessern“ (Wüstenrot Stiftung 2011: 52).

Für die Kommune bieten Eigentümerstandortgemeinschaften den Vorteil, die kleinteilige Eigentümerschaft im Quartier unter einem organisatorischen Dach vereint und somit einen klaren Ansprechpartner vor Ort zu haben. Darüber hinaus kann eine aktive Eigentümerstandortgemeinschaft weitere Eigentümer beratend unterstützen und somit einen aktivierenden Einfluss ausüben. Vor diesem Hintergrund können Kommunen erheblich vom Zusammenschluss der Immobilieneigentümer profitieren und sollten sowohl deren Entstehung als auch deren aktive Arbeit im Rahmen ihrer Möglichkeiten organisatorisch wie finanziell fördern.

Während die Zusammenarbeit mit institutionellen Eigentümern in vielen Kommunen etablierte Planungspraxis ist, ist die systematische Einbindung der privaten Eigentümer häufig nicht in gleichem Maße üblich. Die privaten Eigentümer stellen sich als äußerst heterogene Akteursgruppe dar, „(...) die sich in ihren Handlungsweisen zum Teil signifikant von professionellen Akteuren unterscheidet und oft in nicht vorhersehbarer Weise agiert“ (Krüger/Richter/Stotz 2010: 212).

Handlungsfeld Varianten beim Umgang mit leerstehenden Objekten

Die objektbezogenen Handlungsoptionen mit dem Ziel einer dauerhaften Reduzierung von Wohnungsleerständen sind vielfältig. Dabei soll im Folgenden auf zwei unterschiedliche, von Wohnungsleerständen besonders betroffene Gebiets-typen vorrangig eingegangen werden, das innerstädtische Altbauquartier und randstädtische Wohngebiete der 1950er- bis 1980er-Jahre.

Zunächst werden einige Werkzeuge für Leerstandsobjekte in innerstädtischen Gebieten vorgestellt:



26

Instandsetzung und Modernisierung

Ist der Leerstand allein auf den Sanierungsstand der Wohnung zurückzuführen, stellt deren Sanierung bzw. Modernisierung die naheliegende Handlungsoption zur Wiederherstellung bzw. Verbesserung der Vermietbarkeit oder zur Erhöhung der Verkaufschancen dar. Aus Sicht der Gebäudeeigentümer geht es dabei auch darum, sich qualitativ von konkurrierenden Wohnungsangeboten abzuheben, um im Wettstreit um die geringer werdende Anzahl potenzieller Nachfrager zu bestehen. Angesichts der Nachfrageschwäche in schrumpfenden Wohnmarktregionen führt die Sanierung bzw. Modernisierung jedoch nicht zwangsläufig zu einer Wiedernutzung. In der Quartiersperspektive weist Hackenbroch daraufhin, dass „die klassische Stadtsanierung (...) nur in Kombination mit anderen (...) Maßnahmen zu einem erfolgreichen und zukunftsfähigen Umbau problematischer Quartiere führen (kann)“ (Hackenbroch 2007: 57). Da sich einzelne Maßnahmen im Quartier immer wechselseitig bedingen, bedarf es daher der Einbettung der Einzelmaßnahme in eine integrierte Gesamtstrategie.



Die historische Innenstadt von Görlitz stellt ein in Deutschland wohl einmaliges Stadtgedenkmäl dar, sodass die Erhaltung der geschlossenen Straßenfronten und die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude hier die dominierende Strategie darstellt.



27

Zwischennutzung

Angesichts der Nachfrageschwäche und dem damit verbundenen Angebotsüberhang zeigt sich, dass sich für viele leerstehende Immobilien nicht unmittelbar eine langfristige Nachnutzungsoption ergibt und oftmals Zwischenlösungen gefunden werden müssen. Nelle beschreibt dies folgendermaßen: „Unter sinkendem Verwertungsdruck und abnehmenden Verwertungschancen (...) [treten] neben die Sanierung Instrumente, die Wartezustände gestalten helfen. Dazu gehören die Förderung von Sicherungsmaßnahmen und die Unterstützung von Zwischennutzungen“ (Nelle 2012: 159). Insbesondere Zwischennutzungen haben sich in diesem Zusammenhang als bewährtes Instrument erwiesen, da sie dazu dienen können, „lange Phasen des Stillstandes mit den korrespondierenden Folgen, wie Verwahrlosung und Vandalismus, zu verhindern“ (Vollmer 2011: 33). Häufig bietet die temporäre Nutzung zudem die Möglichkeit, eine neue Nutzung unter geringem Aufwand und mit geringem finanziellem Risiko zu erproben. Ist die temporäre Erprobungsphase erfolgreich, kann eine solche Zwischennutzung in eine Dauernutzung überführt werden.



Zwischennutzung: im Erfurter Stadtteil Ilversgehoven wird seit 2012 ein zuvor leerstehendes Wohnhaus als Experimentierraum für junge Existenzgründer und Anlaufstelle für selbstbestimmte Projekt von Jugendlichen genutzt. Die Stadt hat das Haus im Rahmen eines Überlassungsvertrages an den Verein PLATTFORM e.V. übergeben. Es wird in Eigenarbeit der jungen Nutzer schrittweise instand gesetzt. Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



28

Sichern und Konservieren

Eine weitere temporäre Maßnahme stellt die Konservierung von Immobilien dar. Dies kann dann sinnvoll sein, wenn aus städtebaulichen Gründen das Gebäude unbedingt erhalten werden soll, kurz- und mittelfristig aber keine konkrete Nutzungsperspektive besteht. Ähnlich wie die Zwischennutzung verfolgt die Konservierung den Zweck, das Objekt zu sichern und Begleiterscheinungen des Leerstandes wie Verwahrlosung und Vandalismus zu verhindern. Sie dient damit dem Erhalt der Bausubstanz für eine mögliche künftige Nutzung. Eine bautechnische Sicherung sollte dem Prinzip „Statisch sicher und trocken“ folgen, eine Teilnutzung etwa als Zwischennutzung ist denkbar, aber nicht zwingend notwendig.



In der Stadt Görlitz ist die Sicherung von erhaltenswerten Objekten mittlerweile eine bewährte Strategie, die auch finanziell gefördert wird.



29

Nutzungsaufgabe und Sicherung Raumkante

Wenn eine Sicherung und Konservierung städtebaulicher wichtiger Objekte nicht möglich erscheint, dann kann eine dauerhafte Nutzungsaufgabe bei teilweiser Erhaltung der Raumkanten eine Lösung darstellen, wie die beiden nachfolgenden Beispiele aus Zeit in Sachsen-Anhalt zeigen. In eng strukturierten Quartieren kann der Rückbau nicht mehr benötigter Gebäuden zu einem höheren Freiflächenanteil führen oder aber Zufahrtsmöglichkeiten oder Stellplätze schaffen. Der Abbruch kann so einige immer wieder zu vernehmende Nachteile für das innerstädtische Wohnen, wie zu wenig Freiflächen oder fehlende Parkmöglichkeiten, kompensieren.



Nach dem Rückbau des Gründerzeithauses wurde in Pößneck in einer Art „Kulissenarchitektur“ die raumbildende Außenwand wiederhergestellt. Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



Nach einem Abbruch eines kleinen Altstadthauses entstand eine Zuwegung zu einem innerstädtischen Parkplatz; die Torsituation und eine intensive Begrünung kann den Verlust der geschlossenen Raumkante jedoch nicht komplett kompensieren.



30

Abbruch und Nutzung als Grünfläche

Vierorts bleibt der Komplettrückbau von Wohnungen eine unumgängliche Reaktion auf den anhaltenden Nachfragerückgang. Ein gezielter Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen kann zu einer Annäherung von Angebot und Nachfrage führen. Oftmals bleibt für Immobilien, die durch jahrelange Verwahrlosung und Desinvestition unbewohnbar geworden sind und die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand an Fördermitteln rentierlich sanierbar sind, nur noch der Abbruch. Der Abbruch kann möglicherweise die Nutzungs- und Verwertungschancen der Nachbarbebauung verbessern, etwa indem sich der Grünflächenanteil erhöht, die Häuser besser belichtet werden oder neue Zufahrten und Stellplätze entstehen.



Auch in randstädtischen Wohngebieten vor allem in den neuen Bundesländern kommt dieses Werkzeug sehr häufig zur Anwendung. Nach dem Abriss eines Wohngebäudes in Kitzscher wird die freigewordene Fläche als Grünfläche genutzt.

**31**

Abbruch und Neubebauung

Häufig kann nach einem Komplettrückbau die Fläche zügig für eine Neubebauung wieder hergerichtet werden, allerdings sollte dann darauf geachtet werden, dass die neuerrichteten Gebäude mit ihren neuen Qualitäten und Standards auch möglichst neue Zielgruppen ansprechen. Gerade in dicht bebauten Innenstadtlagen oder in Gründerzeitgebieten ist es häufig günstig, nur eine geringere Baudichte oder Geschossigkeit der Neubebauung zuzulassen.

Die Beispiele sind eher als Lösungen für größere randstädtische Wohngebiete geeignet, wobei einige Werkzeuge auch in der inneren Stadt denkbar sind.



In Magdeburg wird eine Baulücke mit zwei Einfamilienhäusern in Form von Stadthäusern neu bebaut; die Bauflucht wird aufgenommen, die Geschossigkeit weicht ab. Foto: Fachgebiet Stadttumbau + Ortserneuerung



In der thüringischen Kleinstadt Lucka entsteht nach dem Abbruch von zwei Plattenbauten in Randlage der Siedlung ein kleines Eigenheimgebiet. Die Bebauung orientiert sich an dem in der Nachbarschaft befindlichen Siedlungsgebiet.

**32**

Gebäudeumbau für neue Zielgruppen

Auch wenn es in den Kommunen ein Überangebot an Wohnungen gibt, kann der Umbau von Bestandsgebäuden für eine klar definierte Zielgruppe eine neue Wohnungsnachfrage generieren und damit helfen, Wohnungsleerstände abzubauen. Prinzipiell ist ein Gebäudeumbau in allen Bautypologien denkbar. Die Entscheidung sollte aber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Kommune getroffen werden und diese nicht in Frage stellen. Ein Gebäudeumbau ist für die Quartiersbewohner immer zugleich auch ein positives Zeichen und sollte als solches auch vom Eigentümer und der Kommune kommuniziert werden.



Durch den Komplettumbau eines fünfgeschossigen Plattenbaus mit einer ergänzenden Laubengangschließung und einem Aufzug entstand in der Stadt Kitzscher eine barrierefreie Wohnanlage für ältere Menschen. Das Wohnungsunternehmen ist dazu eine Kooperation mit der Volkssolidarität Kreisverband Borna e.V. eingegangen, die bei Bedarf die Bewohner mit Betreuungsleistungen unterstützt. Zum Zeitpunkt der Erhebung waren alle Wohnungen vermietet. Die aufwändige Laubengangschließung und Treppenkonstruktionen haben sich gestalterisch an Tagebaugroßgeräten und Förderbrücken orientiert, die den Braunkohleabbau im Leipziger Südraum bis zur Stilllegung des Tagebaus prägten.



33

Stilllegung von oberen Etagen

Häufig sind die oberen Etagen von Mehrfamilienhäusern besonders stark von Wohnungsleerständen betroffen, besonders wenn die Gebäude über keine Aufzüge verfügen. Mit einem relativ geringen Investitionsbedarf lassen sich einzelne Geschosse schnell stilllegen. Damit die Wohnfläche dauerhaft aus dem Bestand ausscheidet und auch für die Nebenkostenabrechnung ohne Relevanz bleibt, muss die Raumheizung und die Wasserversorgung demontiert werden. Eine zusätzliche Dämmung der obersten Geschossdecke ist empfehlenswert.



Neben mehreren Komplettabrissen sind im Chemnitzer Stadtteil Markersdorf an einigen Gebäuden die oberen Geschosse stillgelegt worden.



34

Teilrückbau und anschließende Gebäudemodernisierung

Eine deutliche Reduzierung von Wohnungsleerständen lässt sich durch einen geschossweisen Rückbau erreichen, ohne dass die Mieter der unteren Etagen dafür die Wohnungen aufgeben müssen. Der Vorteil dieser Variante ist, dass die vorhandene Infrastruktur (Straßen, Versorgungsleitungen) oder Gemeinbedarfseinrichtungen des Stadtviertels weiter genutzt werden. Dieses Werkzeug ist vorrangig für Standorte geeignet, die über gute Standortvoraussetzungen verfügen und bei den Bewohnern beliebt sind.



Das Wohngebiet Königshufen in Görlitz ist infrastrukturell gut ausgestattet und bei vielen Görlitzern beliebt. Die örtliche Wohnungsbaugesellschaft hat sich deshalb zum Rückbau von drei Geschossen entschieden, die verbleibenden Gebäude werden Schritt für Schritt zu einer vorstädtischen Wohnsiedlung mit einem hohen Grünanteil umgebaut.



Beim Projekt „Plattenbaukasten“ im randstädtischen Dessauer Wohngebiet Kreuzbergstraße sind nach dem Rückbau von vier Geschossen das verbleibende Erdgeschoss plus Keller an acht Familien veräußert worden. Die Gebäudehülle wurde gemeinsam umgebaut, der Innenausbau erfolgte durch jede Familie individuell. Foto: Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung



35

Beobachten und Abwarten

Eine weitere Maßnahme für leerstehende Objekte oder Standorte, die bautechnisch in Ordnung sind und von denen keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit ausgehen, ist es, diese im Rahmen eines regelmäßigen Monitorings „im Auge“ zu behalten. Bei solchen Immobilien sind häufig komplizierte Eigentumsverhältnisse, zum Beispiel als Wohneigentumsanlage, vorhanden und eine Wiedernutzung angesichts des Wohnungsüberangebots mittel- bis langfristig nicht abzusehen. Sollte es durch längerfristige Leerstände zur Verwahrlosung oder zu vermehrtem Vandalismus kommen, könnte dann eine Situation entstehen, in der ein Eingreifen der Kommune angezeigt wäre.



In der Stadt Altena gibt es in einem isoliert gelegenen Wohngebiet im Ortsteil Nettenscheid neben einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung als „Stadtkrone“ eine Eigentumswohnanlage, in der mittlerweile fast alle Wohnungen leer stehen. Wesentliche Erträge werden wahrscheinlich nur noch durch mehrere Mobilfunkantennen auf den Dächern erzielt. Die Stadt beobachtet die Entwicklung (etwa zunehmende Anzahl von Eigentumswechseln der leerstehenden Wohnungen), die Anlage hat angesichts anderer drängenderer Hausforderungen in der Kernstadt aber eine geringe Priorität (Experteninterview Altena 2015).

Handlungsfeld Rechtliche Werkzeuge

In einigen Fällen reichen kommunikative Instrumente oder die Schaffung von Investitionsanreizen nicht aus, um Immobilieneigentümer zum Handeln zu bewegen. Insbesondere im Falle verwahrloster Immobilien ist es für die Kommunen oftmals unumgänglich, gegenüber den Eigentümern eine druckvollere Position einzunehmen und mit dem Einsatz rechtlicher Werkzeuge das gewünschte Handeln herbeizuführen.

Die möglichen Werkzeuge sind vielfältig, um auf rechtlchem Wege auf untätige oder unwillige Eigentümer einzuwirken. Zu unterscheiden wäre in:

- bauplanungsrechtliche Werkzeuge
- bauordnungsrechtliche Werkzeuge
- denkmalrechtliche Werkzeuge
- Werkzeuge zum Umgang mit schwierigen Eigentums-situationen ohne Mitwirkung des Eigentümers

Mit dem vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2014 herausgegebenen „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – Schrottimobilien“ (BMUB 2014a) liegt eine detaillierte, umsetzungsbezogene Vorstellung aller der zur Verfügung stehenden Instrumente vor. Die folgenden Ausführungen orientieren sich daher stark an diesem Leitfaden, der für eine ausführlichere Auseinandersetzung unbedingt zu empfehlen ist.



Das Bauplanungsrecht sieht im Bereich des Besonderen Städtebaurechts den Erlass von städtebaulichen Geboten vor, um die Umsetzung von Maßnahmen zu forcieren. Im Zusammenhang mit Wohnungsleerständen stehen den Gemeinden hierbei das Baugebot (§ 176 BauGB), das Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) und das Rückbau- oder Entsigelungsgebot (§ 179 BauGB) zur Verfügung. In § 175 BauGB finden sich dabei generelle, alle städtebaulichen Gebote betreffende Regelungen. In § 175 Abs. 1 BauGB heißt es etwa, dass die Maßnahmen vorher mit den Betroffenen zu erörtern und Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte hinsichtlich der Durchführung der Maßnahmen zu beraten sind. Gemäß § 175 Abs. 3 BauGB haben Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 BauGB zu dulden. Als Voraussetzung zur Anwendung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 BauGB nennt § 175 Abs. 2 BauGB die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen.

Das Baugebot nach § 176 BauGB enthält neben Regelungen zur Bebauung bisher unbebauter Grundstücke auch solche zur Anpassung vorhandener baulicher Strukturen, die zur Beseitigung von Wohnungsleerständen Anwendung finden können. Gemäß § 176 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden, angemessenen Frist ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Anwendbar ist das Gebot jedoch auch außerhalb eines Bebauungsplans innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Dort kann es angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

§ 176 Abs. 3 BauGB schränkt die Anwendung des Bau- bzw. Anpassungsgebots jedoch dahingehend ein, dass die Gemeinde vom Erlass des Gebots abzusehen hat, wenn dem Eigentümer die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist. Kann der Eigentümer dies glaubhaft vermitteln, kann er gemäß § 176 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen.

Im Falle von Missständen oder Mängeln an der Gebäudesubstanz kann die Gemeinde ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB anwenden. Die Gemeinde kann die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot gemäß § 177 Abs. 2 BauGB und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot gemäß § 177 Abs. 3 BauGB anordnen. Laut § 177 Abs. 4 BauGB hat der Eigentümer die Kosten der Maßnahme insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Unrentierliche Kosten, die dem Eigentümer nicht durch anderweitige Zuschüsse gewährt werden können, hat ihm die Gemeinde zu erstatten. Dies gilt allerdings unter anderem dann nicht, wenn der Eigentümer Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Gemeinde Eigentümer dazu verpflichten, gemäß dem Rückbau- und Entsigelungsgebot nach § 179 BauGB die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon zu dulden. Dies kann sie tun, wenn die bauliche Anlage den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann (§ 179 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder wenn sie Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können (§ 179 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Gemäß § 179 Abs. 2 BauGB darf ein Bescheid bei Wohnraum jedoch nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Im Falle komplett leerstehender Immobilien ist dieser Passus jedoch hinfällig. Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die

Beseitigung der baulichen Anlage Vermögensnachteile, hat die Gemeinde laut § 179 Abs. 3 Satz 1 BauGB angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Ist es dem Eigentümer nicht zuzumuten, das Grundstück zu behalten, kann er von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen (§ 179 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Kosten der Beseitigung sind gemäß § 179 Abs. 4 BauGB vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu tragen. Diese moderate Beteiligung des Eigentümers ist ein Ergebnis der BauGB-Novelle 2013. Zuvor hatte die Kommune die Kosten des Rückbaus zu tragen, die Wertsteigerung des Grundstücks als Folge der Beseitigung des Missstandes kam somit vollständig dem Eigentümer zu Gute. Mit der neuen Rechtsprechung muss die Kommune die Kosten zwar zunächst vorlegen, kann daraufhin aber eine Kostenerstattung durch Bescheid geltend machen. Die Höhe der Rückerstattung entspricht der entstandenen Vermögensvorteile des Eigentümers. Die diesbezügliche Beweislast liegt hierbei auf Seiten der Gemeinden (Krautberger/Stüer 2013: 813), die den wirtschaftlichen Vorteil des Eigentümer ggf. durch ein Wertermittlungsgutachten nachweisen müssen.



37 Enteignung

Unter strengen Voraussetzungen kann für die Gemeinde auch eine Enteignung nach § 85 BauGB in Betracht kommen. § 85 Abs. 1 BauGB nennt hierbei unterschiedliche Verwendungszwecke, wovon einige im Zusammenhang mit verwahrlosten Immobilien geltend gemacht werden können. So kann ein Grundstück enteignet werden, um

- entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
- Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Abs. 1 oder 2 nicht erfüllt (§ 85 Abs. 1 Nr. 5 BauGB),
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus eine bauliche Anlage aus den in § 171d Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen zu erhalten oder zu beseitigen (§ 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Gemäß § 93 Abs. 1 BauGB ist für die Enteignung Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemisst sich laut § 95 BauGB nach dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung.



38 Vorkaufrechte

Auf das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB wurde bereits in der Strategieebene (Werkzeug 18) kurz eingegangen, zunächst soll hier aber auf das allgemeine Vorkaufsrecht eingegangen werden. Ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB steht der Gemeinde in folgenden Fällen zu:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
- in einem Umlegungsgebiet (§ 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB),
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB),
- in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind (§ 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),
- in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten (§ 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Gemäß § 24 Abs. 3 BauGB darf ein Vorkaufsrecht jedoch nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Die Gemeinde muss den Verwendungszweck des Grundstücks bei der Ausübung des Vorkaufsrechts angeben.

Neben dem allgemeinen Vorkaufsrecht steht den Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu. So kann die Gemeinde:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Verwendungszweck des Grundstücks ist in diesen Fällen gemäß § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Der nachfolgende § 27a BauGB regelt die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter. Demnach kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht beispielsweise zugunsten eines Dritten ausüben, wenn dieser zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus kann sie ihr Recht aber auch zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers sowie das ihr nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausüben (§ 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).



39

Bauordnungsrechtliche Werkzeuge

Auch das Bauordnungsrecht beinhaltet Eingriffsbefugnisse, die im Umgang mit Wohnungsleerständen anwendbar sind. Da es hierbei im Unterschied zum Bauplanungsrecht keine bundeseinheitliche Gesetzesgrundlage, sondern unterschiedliche Landesbauordnungen gibt, sollen die bauordnungsrechtlichen Werkzeuge hier nur genannt und deren Anwendung kurz erläutert werden. Die landesspezifischen Vorgaben sowie insbesondere die spezifischen Tatbestandsvoraussetzungen sind dann der jeweiligen Bauordnung zu entnehmen.

Auch das Bauordnungsrecht bietet eine Grundlage zur Anordnung der Beseitigung von baufälligen Anlagen. Gemäß einer solchen Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung kann der vollständige oder teilweise Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen angeordnet werden.

Der Gefahrenabwehr, aber auch der Sicherung und somit dem Erhalt der Bausubstanz, dient die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen. Mit einer solchen Anordnung verpflichtet die zuständige Behörde den Adressaten zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen. In Betracht kommen hierbei etwa die Entfernung loser Dachziegel oder aber die Schließung von Fenstern und Gebäudezugängen. Mit letztgenannter Maßnahme kann Vandalismus und Verwahrlosung verhindert und das Gebäude konserviert werden.

Die Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen geht über die reine Sicherung des Gebäudes hinaus. Als Instandsetzung können auch Maßnahmen angeordnet werden, die das Haus in seiner äußeren Erscheinung an die Umgebung anpassen oder aber Maßnahmen zur Wiederherstellung ursprünglicher Gestaltungselemente (BMUB 2014a: 51f.).

Die Kosten, die bei der Erfüllung der Anordnung oder die der Behörde bei Ersatzvornahme entstehen, hat jeweils der in Anspruch genommene Störer zu tragen.



40

Denkmalrechtliche Werkzeuge

Handelt es sich bei dem leerstehenden Objekt um ein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes können die jeweiligen Denkmalschutzgesetze der Länder zum Schutz und Erhalt des Objektes zur Anwendung kommen. Der Einsatz des Denkmalrechtes kommt in Betracht, wenn Denkmale durch unterlassene Pflege in ihrer Eigenschaft gefährdet sind. Die zuständige Denkmalbehörde kann dann eingreifen und durch entsprechende Anordnungen deren Erhalt sicherstellen.

Kommt ein Eigentümer seinen Pflichten im Umgang mit Denkmälern nicht nach, sodass eine Gefährdung des Denkmals eintritt, kann die zuständige Denkmalbehörde Maßnahmen zur Erhaltung von Denkmälern anordnen. Hierzu zählen Anordnungen, die der Instandhaltung, der Instandsetzung

oder der Sicherung des Denkmals dienen. Hinsichtlich der Kosten stehen die Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit. Der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten, die ihm oder der Behörde bei Ersatzvornahme entstehen, im Rahmen der Zumutbarkeit zu tragen. Führen die Maßnahmen zu unzumutbaren Belastungen ist ein angemessener Ausgleich zu gewähren.

Während Anordnungen zum Erhalt bzw. der Instandsetzung eines Denkmals dazu dienen, einen Zustand der Verwahrlosung zu beseitigen, ist die Anordnung zur Wiederherstellung von Denkmälern darauf ausgerichtet die Zerstörung eines Denkmals zu sanktionieren. Die Kosten hat hierbei zunächst der Verursacher der rechtswidrigen Handlung zu tragen. Daneben ist aber auch der Eigentümer wiederherstellungspflichtig.

Kann eine Gefahr für den Bestand oder die Gestalt eines Denkmals nicht auf anderem Weg abgewehrt werden, enthalten alle Landesdenkmalschutzgesetze Regelungen zur Enteignung. Aufgrund der hierdurch entstehenden Pflicht zur Entschädigung dürfte dieses Instrument jedoch lediglich in besonders bedeutsamen Fällen zur Anwendung kommen.

In einigen Ländern gilt zudem ein denkmalrechtliches Vorkaufsrecht. Dieses kann ausgeübt werden, um einen Erhalt des Denkmals zu ermöglichen. Das Vorkaufsrecht kann „durch das Land oder durch die Gemeinden zugunsten einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder unter bestimmten Voraussetzungen auch zugunsten einer juristischen Person des Privatrechts ausgeübt werden (BMUB 2014a: 64).



41 **Umgang mit schwierigen Eigentumssituationen ohne Mitwirkung des Eigentümers**

Alle bisher genannten rechtlichen Werkzeuge setzen eine – wenn auch meist erzwungene – Mitwirkung des Immobilieneigentümers voraus. In einigen besonders schwierigen Fallkonstellationen ist dieser jedoch als Adressat nicht verfügbar und eine Umsetzung des Eingriffes bzw. der Maßnahme daher nur schwer realisierbar. Auch zur Lösung solch komplexer Konstellationen bietet die Gesetzgebung jedoch Lösungsmöglichkeiten.

Gleich mehrere Vorschriften regeln die Möglichkeit der Bestellung eines Vertreters bzw. eines Pflegers. Das Baugesetzbuch beinhaltet hierfür einen eigenen Paragraphen. Gemäß § 207 BauGB kann die zuständige Behörde in folgenden Fällen von Amts wegen einen rechts- und sachkundigen Vertreter bestellen:

- für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiss ist,
- für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der aber an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
- für einen Beteiligten, dessen Aufenthalt sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzbuchs befindet, wenn er der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist,
- für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen sowie für mehrere Inhaber eines sonstigen Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, wenn sie der Aufforderung der zuständigen Behörden, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Fristen nicht nachgekommen sind,
- bei herrenlosen Grundstücken zur Wahrung der aus dem Eigentum sich ergebenden Rechte und Pflichten.

Soweit keine spezielle Regelung – wie die des Baugesetzbuches – vorhanden ist, regelt § 16 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) die Bestellung eines Vertreters von Amts wegen. Ergänzend hierzu regeln die §§ 1909 ff BGB „gesetzlich normierte Pflgeschäften, bei denen für eine konkrete Angelegenheit ein Fürsorgebedürfnis für eine rechtliche Vertretung besteht“ (BMUB 2014a: 86).

In einigen Bundesländern hat auch die Eigentumsaufgabe in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und es tritt vermehrt das Phänomen herrenloser Grundstücke in Erscheinung. In Folge einer dauerhaft ausbleibenden Nutzungsperspektive und einer daraus resultierenden wirtschaftlichen Zwangslage verzichten Eigentümer auf ihr Recht am Eigentum. Die Regelungen hierzu finden sich im § 928 BGB. Gemäß § 928 Abs. 1 BGB kann das Eigentum an einem Grundstück dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem

Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird. Das Recht zur Aneignung des Grundstücks steht gemäß des Absatzes 2 des gleichen Paragraphen dem Fiskus des Landes zu, der das Eigentum durch Eintrag in das Grundbuch erwirbt. Besteht ein Aneignungsinteresse eines Dritten – etwa der Gemeinde – kann das Land das Aneignungsrecht an den Interessenten abtreten. Aufgrund haushaltsrechtlicher Vorschriften sind die Länder jedoch gehalten, die Abtretung gegen die Zahlung eines Entgelts in Höhe des vollen Wertes vorzunehmen (BMUB 2014a: 92). Auf Grundlage dieser Regelungen sind die Länder in der Lage eine aktive Mobilisierungsstrategie hinsichtlich herrenloser Grundstücke zu verfolgen (ebd., 93).

Eine weitere Möglichkeit teils langjährige, eigentumsbedingte Handlungsblockaden zu lösen, bieten sich über die Beteiligung an Zwangsversteigerungen. Die Zwangsversteigerung ist neben der Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung und der Zwangsverwaltung eine von drei Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung in das Grundstück (§ 188 Abs. 1 ZPO). Eine Zwangsvollstreckung ist ein „Verfahren zur Durchsetzung oder Sicherung privatrechtlicher Ansprüche mit staatlichen Machtmitteln“ (Musielak/Voit 2015, ZPO, Vorbemerkung §§ 704-802, Rn. 1). Zweck einer jeden Zwangsvollstreckung ist die „Befriedigung der titulierten Ansprüche des Gläubigers“ (ebd.). Laut § 169 ZPO werden Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung durch ein eigenes Gesetz, das Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG), geregelt.

Die Zwangsversteigerung stellt damit eine Art der Eigentumsübertragung von Immobilien dar, die mittels Höchstgebot erfolgt (§ 81 Abs. 1 ZVG). Nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung lassen sich vier verschiedene Verfahrensarten der Zwangsversteigerung unterscheiden: die Schuld- oder Vollstreckungsversteigerung, die (Insolvenz-)Verwaltungsversteigerung, die Nachlassversteigerung sowie die Teilungs- und Aufhebungsversteigerung (Baumgart/Overhageböck 2008: 31). Die letztgenannte, in den §§ 180-185 ZVG geregelte Verfahrensart dient der Aufhebung einer Gemeinschaft, etwa wenn sich das Grundstück bzw. die Immobilie im Gemeinschaftseigentum von Bruchteilsgemeinschaften (§§ 741 ff. BGB), Gesellschaften (§§ 705 ff. BGB), ehelichen Gütergemeinschaften (§§ 1415 ff. BGB) oder Erbengemeinschaften (§§ 2032 ff. BGB) befindet.

Das Verfahren der Zwangsversteigerung besteht aus drei Phasen:

1. Antrag, Anordnung, Beschlagnahme und Verkehrswertermittlung
2. Versteigerungstermin
3. Verteilung des Versteigerungserlöses und Mitteilung an den Gutachterausschuss

Liegen alle formalen Anforderungen vor und das Verfahren kann mittels der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgerichts eröffnet werden, erfolgt ein Zwangsversteigerungsvermerk in das Grundbuch sowie eine Beschlagnahmung des Grundstücks zugunsten des Gläubigers.

Während dieser ersten Phase wird ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB i. V. m. der ImmoWertV durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erstellt. Das Gutachten enthält neben dem Verkehrswert auch Angaben zum baulichen Zustand des Gebäudes. Liegt ein Verkehrswertgutachten vor, legt das zuständige Amtsgericht einen ersten Versteigerungstermin fest und gibt ihn öffentlich bekannt.

Darauf folgt der Versteigerungstermin, der die zweite Phase darstellt. An diesem Termin am Amtsgericht nehmen Gläubiger, Schuldner und interessierte Bieter teil. Die Versteigerung erfolgt grundsätzlich im Höchstgebotsverfahren, wobei der Zuschlag unter bestimmten Umständen versagt werden kann. So etwa, wenn das Höchstgebot nicht mindestens der Hälfte des Verkehrswerts entspricht. Laut Ulrich handelt es sich bei dieser Regelung um eine „Schuldnerschutzvorschrift“, die die „Verschleuderung von Grundbesitz“ verhindern soll (Ulrich 1992: 326).

Wurde im Rahmen des Versteigerungstermins ein Zuschlag erteilt, folgt die dritte Phase, die Verteilung des Versteigerungserlöses an die Gläubiger entsprechend der Rangfolge. Zudem teilt das zuständige Amtsgericht dem örtlichen Gutachterausschuss den Abschluss des Verfahrens sowie Angaben zum neuen Eigentümer und dem erzielten Versteigerungserlös mit.

Die Gründe, warum Immobilien in die Zwangsversteigerung gelangen, sind vielfältig. Neben den naheliegenden Gründen wie Privat- oder Firmeninsolvenzen, Überschuldung und Zahlungsschwierigkeiten kann die Ursache auch aus einer Nachfrageschwäche auf dem Immobilienmarkt resultieren. Insbesondere in schrumpfenden Wohnmarktregionen sind Zwangsversteigerungsverfahren häufig die Folge von „Leerständen, Mietausfällen und geringen Renditen“ (Baumgart/Overhageböck 2008: 42). Diese Fälle sind insbesondere dann „dramatisch, wenn sich das Objekt noch in der Finanzierung befindet und diese auf eine höhere Rendite ausgelegt ist“ (ebd.).

Für die Kommunen bieten Zwangsversteigerungen damit eine Möglichkeit, eigentümerbezogene Handlungsblockaden – im Sinne handlungsunfähiger oder – unwilliger Immobilieneigentümer – zu lösen. Sie können letztlich der Neuordnung schwieriger Eigentümer-Objekt-Konstellationen dienen. In diesem Zusammenhang kann die Kommune einen direkten Einfluss ausüben, indem sie die Immobilie etwa selbst erwirbt oder den Erwerb durch einen aufgeschlossenen, investitionswilligen Eigentümer befördert. Zu diesem Zwecke kann die Kommune potenzielle Eigentümer auf eine Zwangsversteigerung aufmerksam machen und diese davon überzeugen, die Immobilie zu ersteigern.

Insgesamt wurden hier zunächst 41 Werkzeuge vorgestellt und beschrieben. Die Autoren sind sich bewusst, dass möglicherweise weitere Werkzeuge in den Kommunen erprobt oder angewendet werden. Es ergeht daher die Bitte, diese dem Herausgeber und den Autoren mitzuteilen, damit diese bei einer späteren Fortschreibung des Werkzeugkastens ergänzt werden können.



6

FAZIT UND
EMPFEHLUNGEN

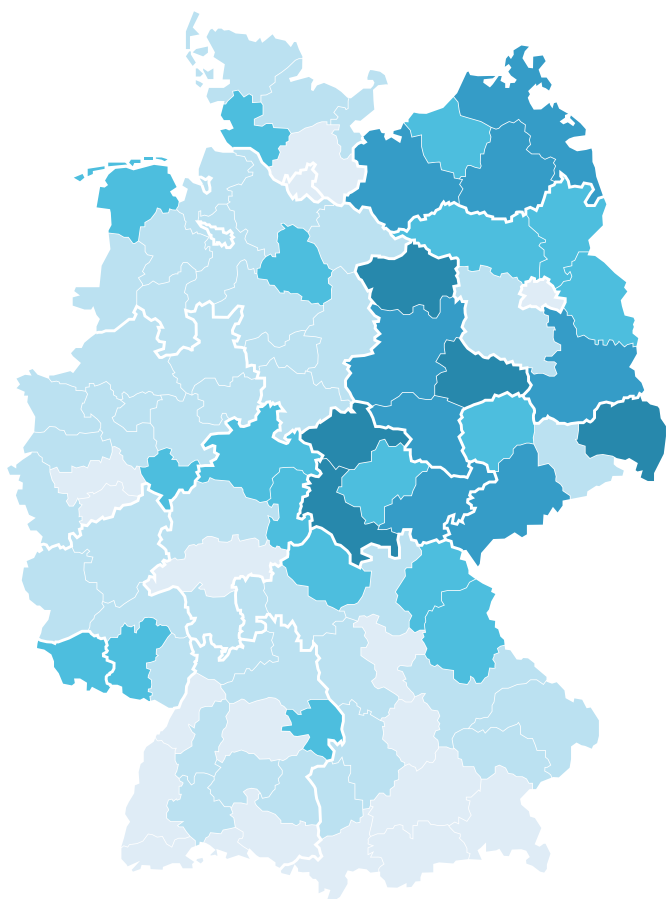
Die Kommunen werden mit Wohnungsleerständen leben (lernen) müssen

Es gibt in Deutschland eine hohe Anzahl an Kommunen, die einen entspannten Wohnungsmarkt haben und in denen die Einwohnerzahl stagniert oder abnimmt. Eine Folge dieser Entwicklung sind leerstehende Wohnungen sowie mögliche Tragfähigkeitsprobleme der sozialen Infrastruktur bei enger werdenden finanziellen Spielräumen. Aufgrund der weiter voranschreitenden demografischen Polarisierung in wachsende Universitäts- und Großstädte auf der einen Seite und schrumpfende Regionen und Städte auf der anderen Seite wird sich das in der Untersuchung beschriebene Phänomen des Wohnungsleerstandes in den meisten schon heute von hohen Wohnungsleerständen betroffenen Kommunen auf mittelfristige Sicht eher verfestigen denn vermindern. Daran werden auch die Zuzüge von Geflüchteten wie insbesondere

in den Jahren 2015/16 nicht grundlegend etwas ändern, zumal diese häufig, sofern rechtlich möglich, wegen vermeintlich besserer Integrationschancen auf dem Arbeitsmarkt oder der Einbindung in eine lokal vorhandene ethnische Community eher in Großstädte oder Ballungsräume streben.

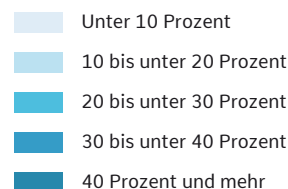
Folgt man den Prognosen der BBSR, so wird sich das Vermietungsrisiko sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Einfamilienhausbestand mit Ausnahme weniger Wachstumskerne deutlich erhöhen. Es ist von einer weiteren Zunahme von Wohnungsleerständen auszugehen (BBSR 2014a).

Der Umgang mit dem Phänomen Wohnungsleerstand wird diese Regionen genauso beherrschen wie in den wachsenden Regionen die Aufgabe, neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraum neu zu errichten. Wohnungsleerstände werden immer noch in vielen Kommunen als Synonym für Niedergang



Prognose des Überhangs von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (mit Neubau inklusive qualitative Zusatznachfrage) in den Raumordnungsregionen für das Jahr 2030

Quelle · Eigene Darstellung nach BBSR 2014a.



0 100 km

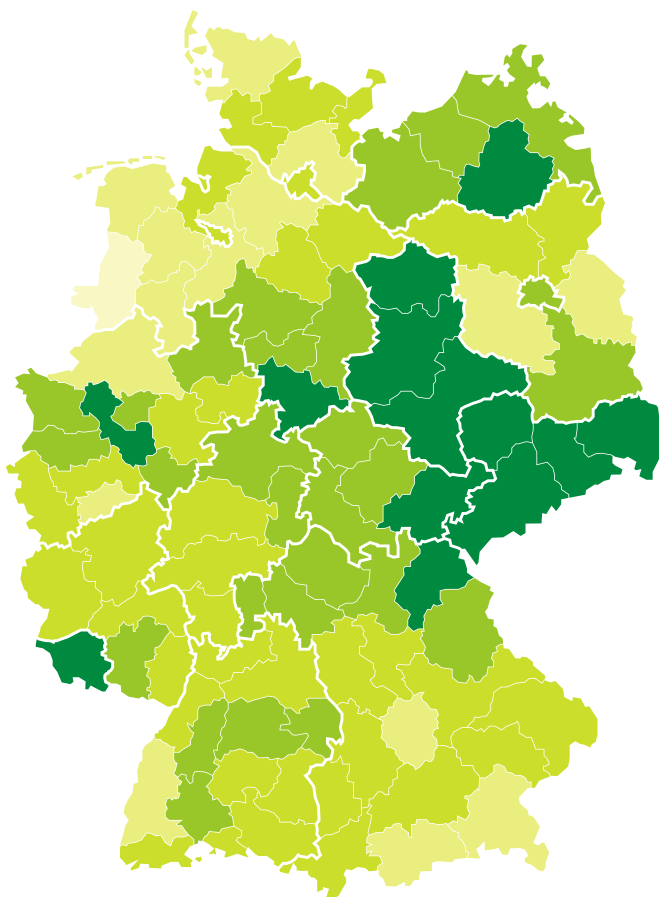
oder Stagnation gesehen. In einer Vielzahl der untersuchten Fallstudiengemeinden wird die wirtschaftliche Situation der örtlichen Wohnungsunternehmen als stabil eingeschätzt und trotzdem gibt es Wohnungsleerstände. Kommunalpolitik und Verwaltung müssen folglich lernen, mit den Leerständen zu leben, ohne dabei einer kommunalen Untätigkeit das Wort zu reden.

Bei Wohnungsleerständen muss die örtliche Situation sehr genau betrachtet werden

Wohnungsleerstände findet man in den Kommunen in räumlich sehr verschiedenen städtebaulichen Strukturtypen. Neben randstädtischen Großwohnsiedlungen oder ehemaligen Militärstandorten sind auch Gründerzeit- oder Altstadtlagen von zum Teil erheblichen Wohnungsleerständen betroffen. Häufig stehen hier nicht nur einzelne Wohnungen, sondern

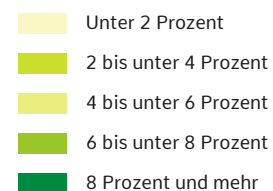
komplette Häuser leer. Verallgemeinernd gilt in den untersuchten Städten und Gemeinden mit einem hohen, vor 1949 errichteten Altbaubestand die Regel: Je älter die Bebauung, desto höher ist tendenziell der Wohnungsleerstand in den historischen Beständen. In Kommunen mit wenig Altbaubestand gilt die Regel, dass dort häufig sowohl die Altbaubestände als auch die zwischen 1949 und 1990 errichteten Gebäude gleichermaßen von Wohnungsleerständen betroffen sind. Wohnungsleerstände betreffen sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Dabei ist die Situation von Ort zu Ort mitunter sehr verschieden und bedarf einer exakten Analyse und Bewertung etwa im Rahmen eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes oder eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für ausgewählte Teilbereiche der Stadt mit einem hohen Interventionsbedarf.



Prognose des Überhangs von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (mit Neubau inklusive qualitative Zusatznachfrage) in den Raumordnungsregionen für das Jahr 2030

Quelle · Eigene Darstellung nach BBSR 2014a.



0 100 km

Eine kommunalpolitische Schwerpunktsetzung als Basis

Wohnungsleerstände sollten von der Kommunalpolitik und den kommunalen Verwaltungen weniger als Bedrohung der Stadtentwicklung, sondern als eine neue Herausforderung einer Stadtentwicklungsphase mit abnehmenden Bevölkerungszahlen angesehen werden. So wie in Phasen des Städtewachstums nur durch eine kommunale Schwerpunktsetzung an Aufmerksamkeit, Personal- oder Finanzressourcen die mit dem Wachstum verbundenen Herausforderungen gemeistert werden konnten, bedürfen auch die Folgen der Schrumpfung einer entsprechenden Wertschätzung und Aufmerksamkeit. Insofern muss die Bewältigung der Leerstandsproblematik durch die örtlichen politischen Gremien und durch eine entsprechende kommunalpolitische Schwerpunktsetzung untersetzt sowie die Verminderung von Wohnungsleerständen in der Verwaltung eine hohe Priorität einnehmen und zur Chefsache werden. Hier sind ein langer Atem und eine kontinuierliche Beschäftigung mit dem Phänomen Wohnungsleerstand notwendig, von aktionistischen Schellschüssen oder einer Überdramatisierung und Skandalisierung ist abzuraten.

Der erforderliche Personaleinsatz läuft jedoch nicht zwangsläufig analog zur Bevölkerungsentwicklung. Eine Gleichung, wonach geringere Bevölkerungszahlen einen geringeren Personaleinsatz erforderten, wäre bezogen auf den Aufwand im Zusammenhang mit der im Rahmen dieser Studie geschilderten Problematik zu kurz gedacht. Rein ökonomisch betrachtet mag eine Reduzierung des kommunalen Personals naheliegend sein, für die Bewältigung der komplexen Problemlagen in schrumpfenden Kommunen wäre eine solche jedoch kontraproduktiv. Schrumpfung führt keineswegs zu einer Reduzierung der kommunalplanerischen Aufgaben.

Werkzeugkasten mit bewährten Instrumenten anwenden

Der in der Studie beschriebene Werkzeugkasten verweist auf eine Vielzahl an Handlungsfeldern und möglichen Maßnahmen, die Kommunen ergreifen können, um eine Zunahme von Wohnungsleerständen in städtebaulich sensiblen Bereichen einzudämmen oder gar zu reduzieren. Es zeigt sich, dass angesichts der Komplexität der Leerstandsproblematik nur ein umfassendes, aufeinander abgestimmtes und koordiniertes kommunales Vorgehen mittel- und langfristig zum Erfolg führen werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Maßnahmen und Aktivitäten, die den strategisch-organisatorischen Rahmen setzen, und in Maßnahmen und Aktivitäten, die das Objekt und den Eigentümer in den Fokus nehmen. Der Werkzeugkasten soll für die Kommunen als Handreichung dienen und zur Nachahmung anregen. Die Autoren sind sich sicher, dass in naher Zukunft weitere Werkzeuge hinzuzufügen sein werden, da sich der Umgang mit Wohnungsleerständen noch in einer intensiven Such- und Erprobungsphase befindet.

Integrierte kommunale Leerstandsstrategie starten

Wie eine konkrete örtliche Strategie zur Verminderung von Wohnungsleerständen aussehen kann, welche Werkzeuge auf der Strategieebene und wie die Objektebene bearbeitet werden sollten, muss vor Ort entschieden werden. Die dazu nötigen städtebaulich-räumlichen, objektbezogenen und individuell-eigentümerbezogenen Aspekte sind im Rahmen der Werkzeuge beschrieben worden. Auf Basis der Analysen kann im Folgenden die Umsetzung einer kommunalen Leerstandsstrategie beschlossen werden. Diese Entscheidung unterliegt der kommunalen Selbstverwaltung nach Art. 28 Abs. 2 GG. Es gibt sicher keine Verpflichtung für die Aufstellung einer kommunalen Leerstandsstrategie, aber wohl eine nachvollziehbare Erwartungshaltung in der Bürgerschaft, bei investierenden und aktiven Hauseigentümern und den Einwohnern von Stadtquartieren mit hohen Wohnungsleerständen, dass sich „ihre“ Kommune im Rahmen ihrer grundgesetzlich garantierten Planungshoheit mit diesem Phänomen aktiv auseinandersetzt.

Eigentümer und Gebäude im Blick behalten

Der Schlüssel für eine erfolgreiche Leerstandsstrategie ist sicher die gleichberechtigte und parallel praktizierte „Bearbeitung“ sowohl der Belange der Eigentümerschaft als auch der Objektsituation. Während für die bauliche oder bautechnische Seite vielfach erprobte und bewährte Methoden, Techniken oder Verfahren vorliegen und sich im Alltag gewisse Routinen herausgebildet haben, sieht es auf der Eigentümerseite ganz anders aus. Hier gibt es weithin eine breite Scheu, sich diesem Thema grundlegend zuzuwenden oder auch Vorbehalte, dass sich der Staat zu sehr ins private Eigentum einmischen würde. Letztlich gipfelt dies in der (oftmals enttäuschten) Hoffnung, dass man die eigentümerbezogenen Probleme allein dem Wirken von Marktkräften überlassen könne. Die untersuchten Fallbeispiele zeigen, dass es manchmal nur wenige Eigentümer sind, die durch ihre Inaktivität die Entwicklung eines Standortes blockieren können. Damit gehen negative städtebauliche und wirtschaftliche Wirkungen auf benachbarte Immobilien (und deren Eigentümer) aus, die bereits am Standort in ihre Immobilien investiert haben. Die öffentliche Hand ist hier gefordert, diese wirtschaftliche Tätigkeit zu schützen, sofern sie im Einklang mit den städtischen Entwicklungszielen für das Gebiet erfolgten.

Notwendig ist in den Kommunen ein proaktives Entwicklungsmanagement und damit in gewissem Sinne ein grundlegender Paradigmenwechsel von einer eher defensiven Angebotsplanung zum bewussten Management kommunaler Prozesse. Die Autoren sind sich sicher, dass dies in den Kommunen neue Visionen und Handlungsroutinen freisetzen könnte, um im Dialog zwischen Kommune, Zivilgesellschaft und Marktakteuren zu neuen und kreativen Lösungen sowie Innovationen für das Leben in den Städten zu gelangen.

A stylized map of Germany is shown in a light blue color, centered on a darker blue background. A large, bold, yellow number '7' is overlaid on the left side of the map.

7

FACHTAGUNG
WOHNUNGSLEERSTÄNDE
IN DEUTSCHLAND

Am 2. und 3. Februar 2016 fand im Edith-Stein-Haus in Kaiserslautern eine Fachtagung mit dem Titel „Wohnungsleerstände in Deutschland – Ausmaß – Wahrnehmung – Reaktionen“ statt. Die Fachtagung hatte eine doppelte Zielsetzung. Es wurden im Rahmen der Tagung erste Ergebnisse des Forschungsprojektes präsentiert und diskutiert. Ergänzt wurden die Ergebnisse der Untersuchung durch externe Beiträge aus Wissenschaft und Praxis.

Dieses Vorgehen stellt eine Reaktion auf die Komplexität der Thematik dar. Die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnungsleerstände ermöglicht eine Vielzahl unterschiedlicher Perspektiven, Ausrichtungen und Vertiefungen. Das im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gewählte Forschungsdesign kann damit zwangsläufig nur einen Teilaspekt der Thematik abbilden. So stehen neben der statistischen Aufarbeitung der Wohnungsleerstände insbesondere der Umgang respektive der Instrumenteneinsatz zur Reduzierung von Wohnungsleerständen im Fokus der Untersuchung. Darüber hinaus sind aber auch viele weitere Forschungsperspektiven und Fragestellungen möglich und wissenschaftlich mindestens ebenso relevant. Beispielsweise stellte sich die Frage, welche Auswirkungen der Zustrom an Flüchtlingen auf die lokalen Wohnungsmärkte haben wird und wie darauf zu reagieren ist. Dieses Thema sei hier beispielhaft genannt, da es zum Zeitpunkt der Tagung einen sehr drängenden und unbedingt weiter zu durchleuchtenden Forschungsgegenstand darstellte. Daneben stellen sich aber auch Fragen der Leerstandserfassung, der Aktivierung relevanter Akteure, der finanziellen Förderung oder der rechtlichen Rahmenbedingungen im Umgang mit Wohnungsleerständen.

Um den eigenen Fokus zu weiten und die vorliegende Publikation um weitere relevante Aspekte des Themas Wohnungsleerstände zu bereichern, erging daher ein Call for Papers an die Fachcommunity der Stadt- und Raumplanung, der Immobilienökonomie, der Stadtsoziologie sowie verwandter Disziplinen. Die eingereichten Abstracts sollten sich mit dem Phänomen von Wohnungsleerständen im Kontext schrumpfender Städte befassen, wobei sie hierbei Perspektiven unterschiedlicher Disziplinen einnehmen konnten. Ziel des Calls war es, eine möglichst große Vielfalt unterschiedlicher Beiträge zu erhalten. Daher warf der Call for Papers beispielhaft folgende Fragestellungen auf:

- Welche Methoden zur Erfassung von Wohnungsleerständen gibt es? Wo liegen die Stärken und Schwächen der einzelnen Erfassungsmethoden?
- Wie wirken sich Wohnungsleerstände in den Städten und Gemeinden aus? Städtebaulich, immobilienwirtschaftlich, emotional etc.?
- Welche Strategien und Konzepte gibt es im Umgang mit Wohnungsleerständen (kommunale, wohnungswirtschaftliche, zivilgesellschaftliche usw.)?
- Welche Förderprogramme eignen sich besonders im Umgang mit Wohnungsleerständen? Wo bestehen Schwierigkeiten? Wo gibt es Änderungsbedarf?
- Welche rechtlichen Instrumente stehen Kommunen im Umgang mit Wohnungsleerständen zur Verfügung? Wo besteht ggf. Novellierungsbedarf?
- Gibt es vergleichbare oder divergierende Erfahrungen aus dem Ausland? Worin bestehen Gemeinsamkeiten und Unterschiede? Was wäre übertragbar?

Der Call for Papers stieß auf ein großes Interesse, sodass aus diesem letztlich sieben – in ihrer Ausrichtung teilweise sehr unterschiedliche – Beiträge hervorgingen. Die Vorträge wurden im Rahmen der Fachtagung präsentiert und diskutiert, in der Folge ausgearbeitet, um nun hier in Ergänzung der bisher dargelegten Ergebnisse des Forschungsprojektes veröffentlicht zu werden.

Im ersten Beitrag nehmen Dieter Rink, Manuel Wolff und Beatrice Diez eine Analyse des Wohnungsleerstandes anhand der Statistiken der GWZ 2011 vor. Hierauf aufbauend schlagen sie eine systematische Kategorisierung von Leerständen vor und entwickeln eine Heuristik zu deren differenzierten Bewertung. Der Artikel versteht sich hierbei als Beitrag zur notwendigen Qualifizierung wohnungspolitischer und städtebaulicher Diskussionen.

Anja Nelle stellt auf Grundlage der Erfahrungen aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost kommunale und wohnungswirtschaftliche Strategien im Umgang mit Wohnungsleerständen vor. Sie unterscheidet hierbei zwischen

Leerständen im Altbau und Leerständen in Plattenbauwohnsiedlungen, wobei sie jeweils die wesentlichen Herausforderungen sowie mögliche Lösungsansätze präsentiert.

Auf den Erfahrungen der Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz basiert der Artikel von Daniela Schmitt. Sie widmet sich den städtebaulichen Folgen von Wohnungsleerständen in historischen Stadtkernen. Schmitt vergleicht die schrumpfenden Stadtkerne mit kranken Herzen und zeigt dieser Analogie folgend sowohl den Krankheitsverlauf als auch mögliche Heilungsmöglichkeiten auf.

Arndt Hauschild beschäftigt sich in seinem Beitrag mit der Schwierigkeit, angesichts wirtschaftsstruktureller und insbesondere demografischer Veränderungsprozesse, zielgruppenadäquate Wohnangebote bereitzustellen. Anhand des Landkreises Osnabrück zeigt er Strategien auf, wie es gelingt, in ausgewogenem Verhältnis zwischen Revitalisierung des Bestandes und Neubau unterschiedlichen Wohnbedürfnissen – nicht zuletzt auch der Unterbringung von Flüchtlingen – gerecht zu werden.

Arvid Krüger stellt in seinem Beitrag Ergebnisse eines Studierendenprojektes an der Bauhaus-Universität Weimar im Bachelor-Studiengang Urbanistik aus dem Wintersemester 2015/16 vor. Hierbei widmet er sich der Situation zweier Kleinstädte im Saaletal, die trotz der Nähe zum Wachstumskern Jena durch Leerstände geprägt sind. Das Projekt entwickelt auf anschauliche Weise Ideen, wie man die Rolle einer Kleinstadt in einen suburbanen Wohnstandort umdeuten kann.

Anna Steigemann widmet sich der aktuellen Thematik der Flüchtlingsaufnahme in den Kommunen und verknüpft diese mit der Situation schrumpfender Städte. In diesem Zusammenhang offenbart sich eine deutliche Diskrepanz zwischen der von der Landespolitik propagierten Willkommenskultur und der real wahrzunehmenden Situation in den Städten. Anhand des Fallbeispiels der Stadt Gera zeigt sie auf, wie die lokale Politik und die Bevölkerung die Leerstände bisher wahrgenommen haben und wie sich die Wahrnehmung im Rahmen der „neuen“ Zuwanderung wandelt.

Im letzten Beitrag zeigt Hendryk von Busse einen außergewöhnlich kreativen Weg im Umgang mit leerstehenden Immobilien. In Halle-Freiimfelde zeigt sich, welchen Einfluss

temporäre, kulturelle Nutzungen auf die Quartiersentwicklung entfalten können. Mithilfe einer Vielzahl großflächiger Street-Art-Werke an den Wänden leerstehender Gebäude ist es gelungen, ein durch erhebliche Leerstände und ein schlechtes Image geprägtes Quartier ins Bewusstsein der Stadt zurückzuholen. Der Artikel zeichnet diesen Entwicklungsprozess nach und verdeutlicht Chancen aber auch Schwierigkeiten.

Obwohl die hier abgedruckten Artikel der Referenten natürlich in direktem Bezug zu den Ergebnissen des Forschungsprojektes stehen, kann dieses Kapitel auch als gesonderter, eigenständiger Beitrag – als Blick über den „Tellerrand“ der unmittelbaren Untersuchung – verstanden und gelesen werden.

Wohnungsleerstand zwischen Schrumpfung und Wachstum Eine Analyse anhand der GWZ 2011

Einleitung

Die Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland ist derzeit von gegensätzlichen Entwicklungen geprägt: Angespannten Märkten mit zum Teil ausgeprägter Wohnungsknappheit stehen krisenhafte Märkte mit hohen, teilweise sogar sehr hohen Wohnungsleerständen gegenüber (BBSR 2015). Auf der einen Seite sind in den deutschen Großstädten in den letzten Jahren steigende Mieten, Wohnungsknappheit sowie Verdrängungseffekte in den Fokus der Diskussion gerückt. Einige Wohnungsmarkttakteure sprechen diesbezüglich von einer „neuen Wohnungsnot“ und warnen vor Wohnungsmangel und unbezahlbaren Mieten (Deutscher Städte- und Gemeindebund 2014; Deutscher Mieterbund 2016). Auf der anderen Seite wird für weite Teile Ostdeutschlands sowie einige Regionen Westdeutschlands Wohnungsleerstand als „Massenphänomen“ bzw. als „eigentliches“ Problem der Wohnungsmärkte thematisiert (IW Köln 2013; Effenberger 2012). Als Folge des demografischen Wandels sowie Abwanderungen, insbesondere „Landflucht“, und der damit folgenden Bevölkerungsschrumpfung werden steigende Leerstände registriert bzw. Leerstandsrisiken prognostiziert. Hier wird vor den Konsequenzen für die Wohnungsmärkte gewarnt, die angesichts einer drohenden sogenannten „zweiten Leerstandswelle“ von 20 bis 35 Prozent unabsehbar wären (Effenberger 2012, S. 14 f.). Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus diesen divergierenden Befunden fallen daher konträr aus: Während auf der einen Seite aufgrund der Wohnungsknappheit sozialer Wohnungsbau, Mietpreisbremsen und Milieuschutz gefordert werden, wird auf der anderen Seite die Weiterführung bzw. sogar Forcierung von Abrissen und Rückbau im Rahmen von Stadt- bzw. Dorfbau als notwendig angesehen. In den beiden, weitgehend unabhängig voneinander geführten Debatten, wird insbesondere auf den Wohnungsleerstand Bezug genommen und dessen Quote als zentrale bzw. wichtige Messgröße und Entscheidungsgrundlage benutzt.

Die Leerstandsquote wird zwar für ganz unterschiedliche problematische bzw. krisenhafte Situationen auf den Wohnungsmärkten herangezogen, in den Fachpublikationen jedoch weder quantifiziert noch qualifiziert, meist nicht einmal definiert. In der Literatur wird häufig auf eine „natürliche“ bzw. normale Leerstandsquote verwiesen, die als Anzeiger für einen funktionierenden Wohnungsmarkt gilt. Sie ist nicht mehr als eine „Daumenregel“, ihr Wert wird ganz unterschiedlich bemessen. Es stellt sich auch die Frage, ob sie für ganz unterschiedliche Märkte, Segmente und Lagen generalisierbar ist. Vollkommen unklar ist, was (zu) niedrige bzw. (zu) hohe Leerstandsquoten indizieren: Ist etwa ein Leerstand von sechs Prozent moderat, problematisch oder gar schon krisenhaft? Die Leerstandsquote ist kein klar definierter, systematisch untersuchter bzw. elaborierter Indikator. Das ist umso erstaunlicher, da spätestens mit dem Beginn des Stadtumbaus in Ost- bzw. Westdeutschland Anfang der 2000er-Jahre eine intensive Beschäftigung mit dem Wohnungsleerstand einsetzte.

Mit den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 liegen nun erstmals Leerstandsdaten vor, die deutschlandweit mit einer einheitlichen Methodik erhoben wurden. Sie gestatten systematische Vergleiche, Bezüge zu Bevölkerungsentwicklungen sowie Gruppierungen. Der vorliegende Beitrag

1. führt in die Fachdiskussionen zum Wohnungsleerstand ein, expliziert einige wesentliche Gründe und Bestimmungen für Leerstand,
2. analysiert die räumliche Verteilung von Wohnungsleerständen anhand der Daten der GWZ 2011 in Zusammenhang mit Bevölkerungsdaten (Schrumpfung und Wachstum). Auf der Grundlage dieser räumlich differenzierten Betrachtung wird eine Gruppierung vorgenommen, aus der sich Aussagen über die unterschiedlichen Wohnungsmärkte ableiten lassen.

Leerstand: Zum Diskussions- und Sachstand

Leerstand von Häusern bzw. Wohnungen hat es schon in historischen Zeiten gegeben, so sind Berichte darüber bereits aus dem 17. und 18. Jahrhundert überliefert. Hier war der Leerstand Folge von Extremereignissen wie Hungersnöten, Epidemien oder Kriegen. Im Zuge der Urbanisierung wurde Leerstand zu einer Begleiterscheinung des entstehenden kapitalistischen Wohnungsmarktes – nicht nur in Deutschland, sondern offensichtlich auch in anderen modernen Gesellschaften Europas und Nordamerikas. Das führte dazu, dass ab Ende des 19. Jahrhunderts bis zum Ersten Weltkrieg die sogenannte „Leerwohnungsziffer“ in mehr als 50 deutschen Großstädten erfasst wurde (Albrecht 1930, S. 512). Ab dem Ersten Weltkrieg wurde in Deutschland für viele Jahre Wohnungsknappheit bzw. Wohnungsnot der „normale“ Zustand auf den Wohnungsmärkten. Das Thema „Wohnungsleerstand“ spielte daher lange Zeit keine Rolle, wenn dann nur eine untergeordnete bzw. vorübergehende (Spieker 2005, S. 21).

In den 1980er-Jahren begann in beiden deutschen Staaten unabhängig voneinander die Erfassung von Wohnungsleerstand, allerdings unter entgegengesetzten Vorzeichen. Die Wohnungsversorgung in der DDR war durchgängig von Knappheit bzw. Wohnungsnot geprägt. Eine 1985 durchgeführte „geheime Studie“ zum Wohnungsleerstand erbrachte die beträchtliche Zahl von 235.000 leerstehenden Wohnungen (Buck 2004, S. 344). Die dabei ermittelte Quote von 3,6 Prozent des Bestandes indizierte die Folgen langjähriger Vernachlässigung der Wohnungsbestände: Verfall und Unbewohnbarkeit (Rink/Wolff 2015, S. 313). Demgegenüber war der Leerstand in der Bundesrepublik durch die massive Bautätigkeit in den 1970er- und 1980er-Jahren entstanden, also infolge einer Angebotsausweitung. Durch diverse Übersiedler-, Zuwanderungs- und Fluchtwellen verschwand das Thema Anfang der 1990er-Jahre in Westdeutschland zunächst wieder von der Agenda. In Ostdeutschland tauchte bereits ab Mitte der 1990er-Jahre eine bis dato unbekannt Form des Leerstandes auf: der Leerstand frisch sanierter bzw. neu gebauter Wohnungen bzw. Häuser (Pestel-Institut 1996). Dieser wuchs in den Folgejahren rasch und in besorgniserregendem Maße an, durch a) Nachfragerückgang infolge von Schrumpfung und b) Angebotsausweitung durch Neubau. Der massive Leerstand in Ostdeutschland wurde dann Ende der 1990er-Jahre öffentlich gemacht und zum Thema auf

der politischen Agenda. Die von der Bundesregierung eingesetzte Kommission („Lehmann-Grube Kommission“ bzw. „Leerstandskommission“) diagnostizierte für Ostdeutschland eine sehr hohe Leerstandsquote von 13 Prozent; in der Öffentlichkeit war von einer Million leerstehender Wohnungen die Rede, einer symbolischen Zahl. Diesbezüglich sprachen einige Autoren auch von einer Leerstandskrise (Kühne-Büning/Nordalm/Steveling 2005, S. 337 f.; Kofner 2001; Pfeiffer et. al. 2001, S. 2). Die Kommission leitete mit der Etablierung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ eine Wende in der deutschen Stadterneuerungs- und Wohnungspolitik ein, den massenhaften Abriss von Wohnungen. Mit dem „Stadtumbau West“ wurde auch der Leerstand in Westdeutschland zum Thema, jedoch wurden hier kaum Abriss und Rückbau als Instrumente eingesetzt. Die Debatte zu Schrumpfung und demografischem Wandel führte auch zur Thematisierung des ländlichen Leerstandes, der mittlerweile als Teil des übergreifenden Problems gesehen wird. Für die Zukunft wird vor der Zunahme von Leerständen insbesondere in Ostdeutschland – der sogenannten „zweiten Leerstandswelle“ – gewarnt. War Wohnungsleerstand über weite Zeiträume im 20. Jahrhundert eher die Ausnahme, so hat er sich seit Ende des 20. Jahrhunderts und im 21. Jahrhundert in Deutschland verfestigt bzw. „normalisiert“. Das Thema ist nunmehr ein öffentlicher, politischer und wissenschaftlicher Dauerbrenner und momentan ist nicht absehbar, dass Leerstände wieder verschwinden werden.

Bei der Diskussion des Forschungsstands wurde schon deutlich, dass Leerstand unterschiedlich definiert und erfasst wird. Wohnungsleerstand ist ein schwierig zu definierendes Phänomen, vielschichtig in seinen Erscheinungsformen, Ursachen und in seinem Verlauf. „Leerstand ist ein Sammelbegriff, der eine Eindeutigkeit vortäuscht, die in Wirklichkeit nicht gegeben ist“ (Pfeiffer/Simons/Porsch 2001, S. 16; Spieker 2005, S. 25). Man kann auch generell von einer „Uneindeutigkeit der Abgrenzung“ sprechen (Henger/Schier/Voigtländer 2014, S. 20). In der Wissenschaft existiert bislang keine allgemein anerkannte Definition des Leerstandes von Wohnungen und Wohngebäuden. „Allgemein wird von Leerstand von Wohnungen gesprochen, wenn diese auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden und nach mindestens drei Monaten noch keine (neuen) Mieter gefunden worden sind“ (Klebsch 1997, S. 536). Dieser immobilienökonomischen Definition zufolge werden nur die leerstehenden Wohnungen in

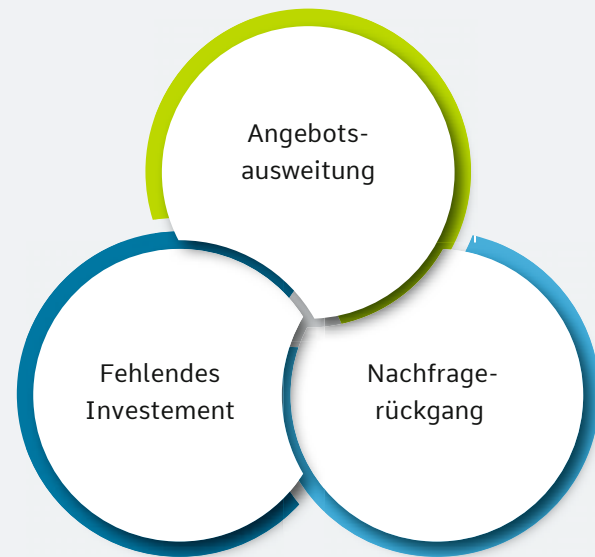
die Wohnungsmarktbeobachtung einbezogen, die auf dem Markt angeboten werden. Zum Abriss vorgesehene oder von Umbau bzw. Modernisierung betroffene Wohnungen zählen demgegenüber nicht dazu (Klebsch 1997). Die städtebauliche bzw. planerische Definition des BMVBS ist demgegenüber weit gefasst: „Ganz allgemein betrachtet bezeichnet Leerstand nutzbare Flächen in Gebäuden, die zur Zeit nicht genutzt werden“ (BMVBS/BBR 2007, S. 23). Des Weiteren gibt es Definitionen, die für Erhebungszwecke entwickelt wurden (vgl. Abschnitt 3) und derartige Definitionen fokussieren (i.d.R.) auf einen Stichtag und eine definierte Form der Wohnnutzung. Selbst dieser kurze Überblick zeigt, dass der gemessene Leerstand bzw. die Quote in starkem Maße von der jeweiligen Definition abhängt und daher relativ stark variiert (u.a. BBSR 2014). Entscheidend für die Definition von Leerstand ist die Bestimmung von drei Bezugsgrößen:

1. Der Wohnung bzw. Wohneinheit,
2. der Wohnnutzung sowie
3. der Dauer der Nichtnutzung als Wohnraum.

Die Bestimmung dieser Elemente beeinflusst die Ergebnisse von Erhebungen maßgeblich und kann somit zu zum Teil unterschiedlichen Interpretationen führen (Rink/Wolff 2015, S. 315).

Beim Durchgang durch die Diskussion zum Leerstand wurden schon alle wesentlichen Ursachen von strukturellem Leerstand angesprochen: Die Angebotsausweitung, das dauerhafte Desinvestment und der Nachfragerückgang, die wir im Folgenden etwas ausführlicher behandeln wollen (vgl. Abbildung oben). Bei einer Angebotsausweitung wird das Wohnungsangebot bei mehr oder weniger gleichbleibender Nachfrage deutlich über den bestehenden Bedarf ausgeweitet. Leerstand tritt hier als Überangebot bzw. Überhang auf dem Wohnungsmarkt zutage. Hier sind es vor allem neugebaute Wohnungen bzw. Häuser, die leer stehen, da es keine ausreichende Nachfrage gibt. Leerstand infolge Angebotsausweitung tritt typischerweise als Folge von Spekulation auf, wie etwa im Zuge von Immobilienblasen, wie wir sie vor einigen Jahren in den USA, in Spanien oder Irland erlebt haben (Diez 2015). Leerstand infolge Angebotsausweitung kann aber auch die (unbeabsichtigte) Folge politischer Regulation (Steuergesetze, Subventionen, Wohnungs-, Boden- und Baupolitik, Stadterneuerung etc.) sein. Schließlich ist dieser Leerstand teilweise bedingt

Generelle Ursachen von strukturellem Leerstand



bzw. verschärft durch den Trägheitseffekt von Wohnungsmärkten, da auf den Bedarf nur zeitlich verzögert reagiert werden kann. Beim dauerhaften Desinvestment wird in einen Wohnungsmarkt bzw. Teile/Segmente über einen längeren Zeitraum nicht bzw. viel zu wenig investiert. Die Folge davon ist eine sukzessive qualitative Verschlechterung des Wohnungsangebots. Ab einem bestimmten Zeitpunkt fallen Wohnungen dann als Folge unterlassener Reparaturen und Instandsetzungen dauerhaft bzw. generell aus der (normalen) Nutzung, weil sie a) gravierende Mängel aufweisen oder b) schlicht unbewohnbar werden. Vom Leerstand sind hier die qualitativ schlechtesten Bestände am stärksten betroffen. Dauerhaftes Desinvestment kann Folge verfehlter Bau- und Wohnungspolitik sein (wie in den sozialistischen Ländern vor 1989), durch Finanzmangel verursacht, durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse sowie durch die Kreditpolitik von Banken bzw. spekulativ bedingt sein. Beim Nachfragerückgang verringert sich die Nachfrage, während das Angebot mehr oder weniger gleich bleibt, insbesondere hinsichtlich der Quantität. Die Ursachen für den Rückgang können zum Beispiel Fernwanderung und Suburbanisierung sein, längerfristig etwa der demografische Wandel. Der Nachfragerückgang kann auch schlagartig erfolgen, etwa ausgelöst durch Wirtschaftskrisen, Konflikte oder Epidemien. Typische Beispiele dafür sind permanent bzw. stark schrumpfende Städte und Gemeinden.

Vom Nachfragerückgang sind ganz unterschiedliche Bestände betroffen, meist bzw. zuerst wenig wettbewerbsfähige Häuser und Wohnungen.

Neben diesen wesentlichen Ursachen von Leerstand gibt es weitere, wie etwa den normalen Mieter- bzw. Eigentümerwechsel, Sanierung bzw. Modernisierung oder ungeklärte Eigentumsverhältnisse – die wir hier nicht weiter betrachten wollen. Diese Ursachen lassen sich zwar analytisch trennen, in der Wirklichkeit treten sie jedoch häufig in Kombination auf. Paradigmatisch dafür ist der Wohnungsleerstand in Ostdeutschland, der sich schon in den 1980er- und 1990er-Jahren infolge dauerhaften Desinvestments entwickelt hatte. In den 1990er-Jahren kamen dann zwei weitere Faktoren hinzu, eine massive Angebotsausweitung gegenläufig zu einem Nachfragerückgang. Das führte zu einer Verschränkung und gegenseitigen Verstärkung und erklärt, warum es a) zu einem so rasanten Umschlag von Wohnungsnot zu Überangebot kam und weshalb b) der Leerstand derartige Ausmaße annahm. Dies erst bildete den Hintergrund für die Einsetzung der Lehmann-Grube-Kommission und die Etablierung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“.

Wohnungsleerstandserfassung in der deutschen Statistik

Im Hinblick auf die Erfassung des Wohnungsleerstandes lassen sich verschiedene Erhebungsverfahren ausmachen. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der zugrunde gelegten Definitionen sowie der verwandten Methoden. Darüber hinaus existieren auch innerhalb eines Verfahrens Unterschiede in Abhängigkeit von lokalen und regionalen Besonderheiten. Im Wesentlichen werden in der Praxis die Leerstände über Befragungen, Begehungen bzw. Kartierungen und/oder über die Auswertungen von Verbrauchswerten erfasst oder basieren auf anderen rechnerisch ermittelten Quellen. Im Folgenden steht die Abhängigkeit der Höhe der gemessenen Leerstandsquote von der jeweils zugrunde gelegten Definition im Fokus. Betrachtet werden hierbei die vier Erhebungsverfahren,

1. die GdW-Statistiken (Bundesverband deutsche Wohnungsunternehmen),
2. die CBRE/empirica Methode,
3. die Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation und
4. die GWZ.

Der GdW befragt turnusmäßig rund 3.000 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften zu ihren Wohnungsbeständen und somit auch zum Leerstand. Demnach spiegeln die dabei erhobenen Leerstandsquoten nur die Situation ausgewählter, vor allem kommunaler und genossenschaftlicher, Bestände wider. Gleichzeitig handelt es sich ausschließlich um den marktaktiven Wohnungsleerstand einschließlich der Fluktuationsreserve.

Auch die Firma CBRE in Kooperation mit empirica erfasst regelmäßig ausgewählte Wohnungsunternehmen. Nicht erfasst werden bei der CBRE/empirica Methode einerseits Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasserversorgung) und andererseits bleiben kurzfristig leerstehende Wohnungen unbeachtet. Die resultierenden Leerstandsquoten werden anschließend durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen angereichert und am Gesamtbestand aller Geschosswohnungen hochgerechnet (empirica 2015, S. 7f.).

Bei beiden Verfahren muss von Ungenauigkeiten, Verzerrungen und letztendlich Unterschätzungen ausgegangen werden. Für das Jahr 2011 wurde für die Bundesrepublik vom GdW eine Leerstandsquote von fünf Prozent und von CBRE/empirica eine von 3,4 Prozent ermittelt. Das ist zwar nur ein Unterschied von 1,6 Prozent, allerdings liegt die GdW-Leerstandsquote um zirka 50 Prozent über dem Wert von CBRE/empirica. Um diesen Ungenauigkeiten zu begegnen, werden von Städten teilweise auch Begehungen und Kartierungen durchgeführt, allerdings ist auch dabei von Abweichungen und Verzerrungen auszugehen.

Seit 1998 finden im Abstand von vier Jahren die Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnsituation statt. Hierbei handelt es sich um eine einprozentige Haushaltsstichprobe, in deren Rahmen durch die Interviewer auch der Leerstand erfasst wird. Ungenauigkeiten entstehen dabei, da für den Interviewer nicht klar ersichtlich ist, ob eine Wohnung tatsächlich leer steht oder die Bewohner nur länger verreist sind. Problematisch ist die richtige Einschätzung des Vermietungsstatus bzw. ob es sich um eine Zweitwohnung handelt (empirica 2008, S. 1). Insgesamt führen diese Umstände zu einer Überschätzung des Leerstandes durch den Mikrozensus, für das Jahr 2010 wurde eine Leerstandsquote von 8,4 Prozent ermittelt, deutlich höher als die von den anderen Leerstandserhebungen ermittelten Quoten.

Während es sich bei den drei benannten Erhebungsmethoden um Teilerfassungen handelt, wurde im Rahmen des Zensus am 9. Mai 2011 eine „bundesweit repräsentative, verlässliche und aktuelle Information zum Wohnungsleerstand“ (BBR 2004, S. 70) generiert. Damit wurde zum ersten Mal seit der Wiedervereinigung eine deutschlandweite und flächendeckende Erfassung von Wohnungs- und Gebäudecharakteristika durchgeführt. Bei dieser Vollerhebung von Gebäuden und Wohnungen (Statistisches Bundesamt/Statistische Ämter der Länder 2011, S. 5) erteilten insgesamt 17,5 Millionen Auskunftspflichtige, d.h. Eigentümer, Verwalter und sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte, entweder postalisch oder online Auskünfte über ihre Gebäude (Thomsen 2011, S. 132). Demnach handelt es sich um eine Vollerhebung, bei der die Angaben jeweils von den Eigentümern, tatsächlichen Nutzern oder Verwaltern stammen. Der Vorteil dieser Methode liegt auch darin, dass sowohl marktaktive als auch nicht-marktaktive Leerstände erfasst werden.

Dabei wurden folgende Merkmale erhoben: das Baujahr, die Zahl der Wohnungen, die Heizungsart und die Eigentumsverhältnisse; bezüglich der Wohnungen die Nutzfläche, die Zahl der Räume, die Ausstattung mit Bad bzw. WC sowie der Leerstand (Statistische Bundesamt/Statistische Ämter der Länder 2011, S. 21). Die Informationen wurden – wie bereits bei der GWZ in den neuen Bundesländern 1995 – auch von Wohnungsunternehmen direkt eingeholt (ebd.). Nur in Sonder- bzw. Ausnahmefällen, wie zum Beispiel „fehlenden, unvollständigen oder widersprüchlichen Antworten“ wurden vorher angekündigte Erhebungsbeauftragte eingesetzt (Thomsen 2011, S. 132). Die GWZ 2011 definierte leerstehende Wohnungen als „am Erhebungsstichtag weder zu Wohnzwecken vermietet[e] noch von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt[e] Wohnungen (...)“. Wenn die Wohnungsnutzerin oder der Wohnungsnutzer wegen Umbau/Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend eine Ersatzwohnung beziehen muss, so ist die Wohnung nicht leerstehend“ (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, S. 37).

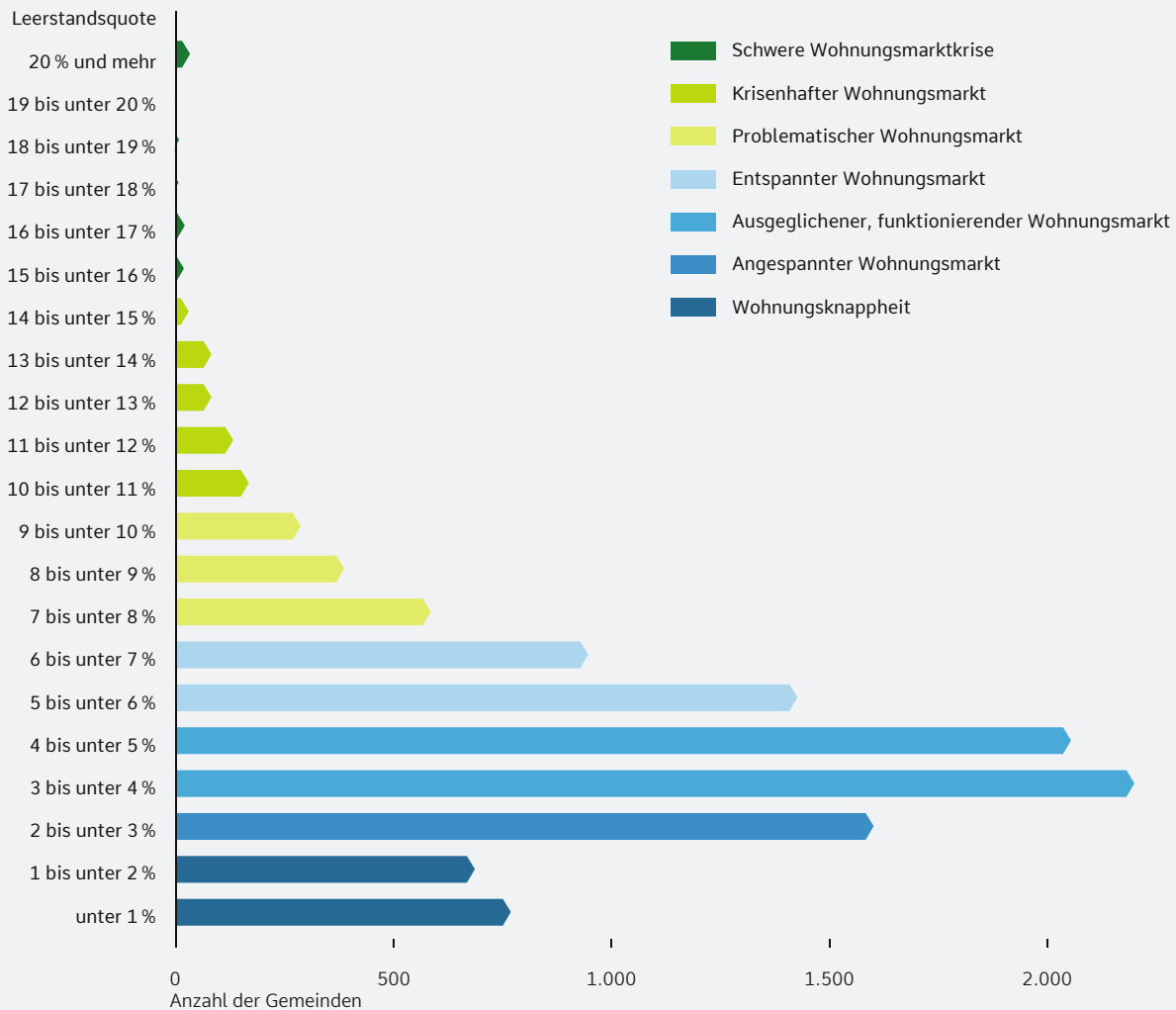
Hierin liegt ein gravierender Unterschied zur Mikrozensus-Zusatzerhebung, innerhalb derer die in Umzugsfällen zweite angemietete Wohnung als leerstehend erfasst wird; ein Faktor, der die vergleichsweise hohen Leerstandsquoten beim Mikrozensus erklärt. Bei der GWZ werden „Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte“ nicht berücksichtigt (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, S. 3). Vielmehr werden in der Definition der GWZ „reine Wohnungen“ als Bezugsgröße definiert und die Wohnnutzung über das Vorliegen eines Mietvertrags bzw. im Falle von Häusern die Eigennutzung operationalisiert. Im Unterschied zur GWZ in den neuen Bundesländern von 1995 wurden bei der GWZ 2011 keine Informationen über die Dauer und Gründe des Leerstandes erhoben; somit sind auch keine Differenzierungen zwischen periodischem und strukturellem Leerstand möglich. Trotz existierender Mängel bildet die GWZ 2011 eine aktuelle, größtenteils vollständige und erstmalig flächendeckende Basis für zukünftige Hochrechnungen und Fortschreibungen.

Bevölkerungsentwicklung und Leerstand: GWZ-Auswertung

Zum Zensusstichtag standen in Deutschland insgesamt 1.720.083 Wohneinheiten leer (4,4 Prozent),¹ wobei sich zunächst ein klarer Unterschied zwischen West- (3,3 Prozent) und Ostdeutschland (7,6 Prozent) zeigt. Der in der Abbildung rechts zugrunde gelegten Heuristik folgend zeigt sich, dass ein Großteil aller Gemeinden (35 Prozent) eine angemessene Leerstandsquote zwischen drei und fünf Prozent aufweist, die vor allem für Westdeutschland charakteristisch sind, aber auch entlang des Thüringischen Städtebandes, im Umland von Berlin und in Teilen Mecklenburg-Vorpommerns anzutreffen sind. Gemeinden mit niedrigen Leerständen zwischen zwei und drei Prozent bzw. unter zwei Prozent bilden eine zweite wesentliche Gruppe (13 Prozent bzw. 14 Prozent). Charakteristisch für diese niedrigen Leerstände sind Gemeinden in und um die Ballungszentren Deutschlands, wie etwa München oder der Rhein-Main-Schiene, wobei in erster Linie der Norden und Nordwesten Deutschlands Leerstände von unter zwei Prozent aufweisen. Dagegen finden sich in einem Fünftel (20 Prozent) aller Gemeinden moderate Leerstände zwischen fünf und sieben Prozent, dies betreffen vor allem ländliche Gemeinden in Ost- wie Westdeutschland, aber

1 | Die Angaben beziehen sich auf den Stand Mai 2014.

Häufigkeitsverteilung von Leerstandsquoten in deutschen Kommunen nach der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011



auch Städte wie Dresden, Duisburg und Saarbrücken. Des Weiteren weisen etwa 12 Prozent aller Gemeinden hohe Leerstände zwischen sieben und zehn Prozent auf. Für 528 Gemeinden sind sehr hohe Leerstände zwischen 10 und 15 Prozent charakteristisch, für 110 Gemeinden sogar extrem hohe von über 15 Prozent. Diese hohen bzw. sehr hohen Leerstände sind charakteristisch für eine Reihe ostdeutscher Städte, wie Leipzig, Magdeburg oder Schwerin, aber auch für ländlich-periphere Gemeinden Westdeutschlands, wie etwa in Hessen, dem Bayerischen Wald oder dem Schwarzwald.

In der Zusammenschau ergibt sich, dass hoher Leerstand in der Fläche eher ein ostdeutsches Problem ist. Allerdings lassen sich aus den GWZ-Daten nur bedingt Aussagen darüber ableiten, ob die Leerstände in Ostdeutschland nun durch mehr oder weniger hohen Nachfragerückgang bedingt sind oder durch dauerhaftes Desinvestment. Ebenso wenig kann eindeutig bewertet werden, ob der hohe ländliche Leerstand in Westdeutschland auf einen Nachfragerückgang etwa infolge abebbender Suburbanisierung oder den demografischen Wandel zurückzuführen ist.

Um Aussagen über den Einfluss von Nachfragerückgang bzw. -anstieg auf die Leerstände und ihre Quoten ableiten zu können, haben wir die Leerstandsdaten der GWZ 2011 auf Gemeindebasis mit der Bevölkerungsentwicklung² im vorausgegangenen Zeitraum (1990 bis 2010) kombiniert (vgl. Karte). Grundsätzlich kann man bei einer solchen Kombination postulieren, dass hohe Leerstände mit (stark) sinkender, niedrige Leerstände dagegen mit (stark) ansteigender Nachfrage korrelieren.

Dieser Logik folgend lässt sich der hohe Leerstand vor allem in Ostdeutschland auf eine (stark) sinkende Nachfrage zurückführen, wobei insbesondere Kleinstädte und ländliche Gemeinden, aber auch größere Städte wie Halle, Chemnitz und Magdeburg betroffen sind. Dagegen sind durch wachsende Nachfrage induzierte niedrige Leerstände vor allem in suburbanen Räumen etwa um Berlin, Hamburg, München, Köln sowie in einer Vielzahl ländlicher Gemeinden Niedersachsen festzustellen. Moderate Leerstände im Zuge moderater bzw. zirkulierender Nachfrageentwicklung sind dagegen kennzeichnend für den Großteil westdeutscher Gemeinden sowie ostdeutscher Städte wie Berlin, Dresden oder Erfurt.

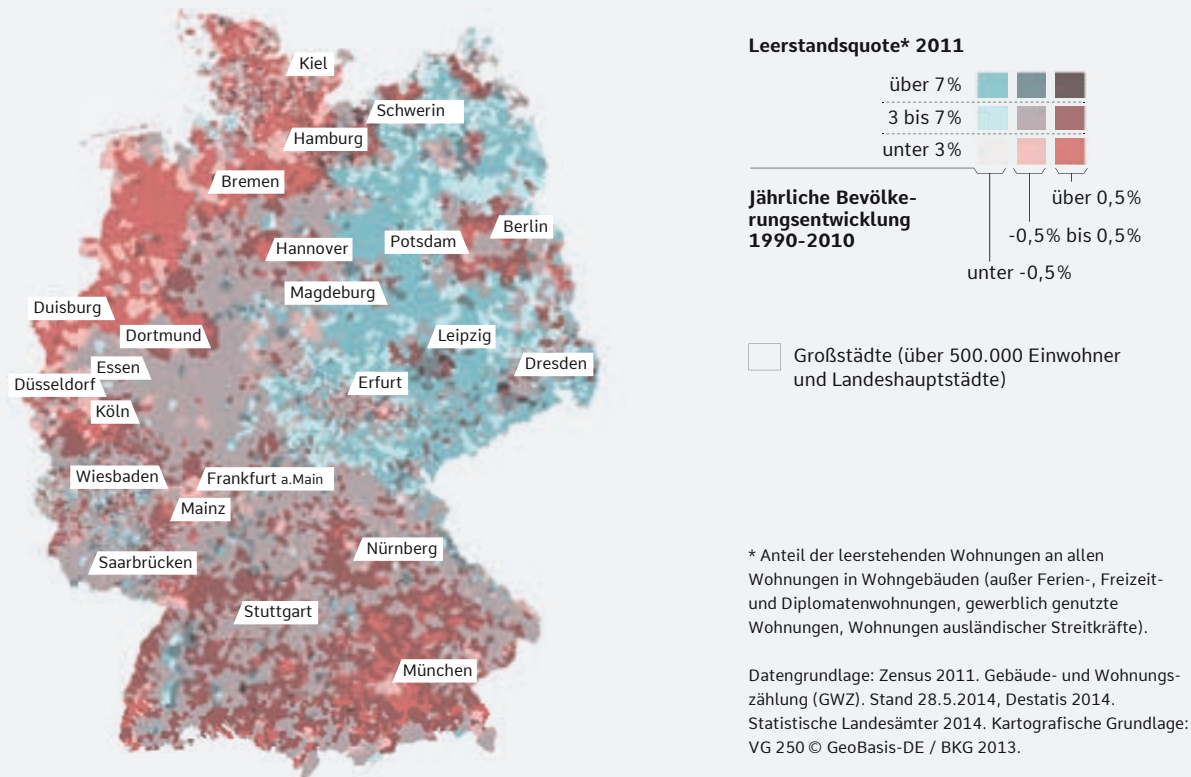
Obwohl die skizzierten Nachfrage-Leerstands-Muster bereits einen Großteil der deutschen Gemeinden abdecken, finden sich auch Abweichungen vom postulierten Zusammenhang zwischen Leerstandsquote und Nachfrageentwicklung. Zum einen gilt dies für Gemeinden mit einem starken „Nachfragerückgang“ von 1990 bis 2010, aber moderaten bzw. sogar niedrigen Leerstandsquoten. Dies lässt auf Remanenz- und Alterungseffekte schließen, da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße seit langem verkleinert. Tatsächlich betrifft dieses Muster ländliche Gemeinden und Kleinstädte in Ostdeutschland sowie in Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein. Dagegen weisen die Städte München, Frankfurt am Main, Bremen, Hamburg und Köln niedrige bis sehr niedrige Leerstände bei einer vergleichsweise moderaten Nachfrageentwicklung auf, was hierbei auf einen

2 | Die Bevölkerungsentwicklung dient hierbei als Proxy, da eigentlich Haushaltszahlen als prägende Größe des Wohnungsmarktes gelten, diese jedoch im Zuge von Mikrozensususerhebungen nur auf der Kreis- und nicht auf der Gemeindeebene zur Verfügung stehen.

Engpass in der Wohnraumversorgung mit entsprechend eingeschränkter Bewegungsfreiheit auf dem Wohnungsmarkt schließen lässt.

Wohin die bestehende Nachfrage ausweicht, wird in der räumlichen Betrachtung deutlich. Ein Großteil der Gemeinden in mittelbarer oder unmittelbarer Nähe zu den Ballungszentren Süddeutschlands, entlang der Rhein-Main-Schiene sowie im nord- und nordwestdeutschen Raum, aber auch sub-urbane Gebiete in Ostdeutschland wie etwa um Leipzig oder Dresden weisen einen solchen starken Nachfrageanstieg bei gleichzeitig moderatem Wohnungsangebot bzw. Leerständen auf. Dies lässt vor allem auf eine hohe Neubautätigkeit etwa von Einfamilienhäusern sowie die Wohnportfolioausweitung von Wohnungsunternehmen schließen, was die bestehenden Bestände in den betroffenen Gemeinden etwa in Form von leerstehenden bis hin zu ruinösen Beständen nur bedingt tangiert und somit moderate bis hohe Leerstände anzeigen lässt. Schließlich weisen in erster Linie ländliche Gemeinden in Ost wie West, aber auch das prominente Beispiel Leipzig ein Muster auf, das durch (sehr) hohe Leerstände sowie eine zirkuläre Bevölkerungsentwicklung, vor allem im Sinne von Bevölkerungsanstieg nach einer gewissen Periode des Bevölkerungsverlustes, geprägt ist. Dies ist bedingt durch die zum Teil großen „Leerstandspuffer“, die als Folge des Desinvestments zu DDR-Zeiten und des Nachfragerückgangs infolge Schrumpfung entstanden waren. Diese „Leerstandspuffer“ haben die zum Teil sogar starken Nachfrageanstiege in Großstädten (wie zum Beispiel Leipzig) oder in attraktiven ländlichen Gemeinden zunächst aufgefangen. Dabei dürfte es auch zu einer Mobilisierung der nicht-marktaktiven Bestände durch Renovierungen und Modernisierungen gekommen sein. Daraus lässt sich jedoch schließen, dass die Leerstandsquote bei gleichbleibend hoher Nachfrage auch rasch fallen kann.

Die hier beschriebenen Muster legen nahe, dass eine generalisierte West-Ost-Differenzierung so nicht mehr haltbar ist, sondern dass sich in beiden Teilen Regionen mit spezifischen Problemen und Anforderungen herauskristalisieren. Zu beobachten ist eine Ausdifferenzierung der Leerstände in Abhängigkeit von der Nachfragentwicklung 1990 bis 2010. Inwiefern sich dies seit 2011 fortgesetzt bzw. vertieft hat, ist eine Frage, die sich mit den Daten des Zensus bzw. der GWZ 2021 beantworten lassen wird.



5. Fazit

Strukturelle Leerstände sind in vielen regionalen Märkten, sogar im deutschen Wohnungsmarkt insgesamt zu einem Dauerbegleiter der Entwicklung geworden. Vor allem in ostdeutschen Städten und Regionen sind und bleiben hohe Wohnungsleerstände angesichts der Schrumpfung ein Problem, teilweise auch in Regionen bzw. Städten in Westdeutschland. Angesichts divergierender Entwicklungen und des demografischen Wandels ist langfristig für viele Märkte von einem steigenden Leerstandsrisiko, für andere dagegen von Wohnungsknappheit auszugehen. In einigen wachsenden Großstädten und Regionen waren die Leerstände schon 2011 unter den Wert von drei Prozent gefallen, die Fluktuationsreserve, die für das Funktionieren des Wohnungsmarkts allgemein als notwendig angesehen wird. Inwieweit die hohen Flüchtlingszahlen der Jahre 2015 und 2016 etwas Grundlegendes an der Leerstandsproblematik ändern, kann im Moment nicht

mit hinreichender Sicherheit gesagt werden. Es scheint, dass die Flüchtlingsmigration auf die deutschen Metropolen und Großstädte zielt und dort die Knappheiten verschärft. Ländliche Regionen sowie Klein- und Mittelstädte, insbesondere in Ostdeutschland scheinen dagegen weniger die Zielorte der Flüchtlinge zu sein; sie dürften daher auch kaum mit Nachfrage nach leerstehenden Wohnungen rechnen.

Die Leerstandsquote selbst indiziert ganz unterschiedliche Entwicklungen: normales Funktionieren, Wohnungsknappheit, Wohnungsüberangebote bis hin zu Leerstandskrisen. Allerdings können aus der von der GWZ ermittelten jeweiligen Leerstandszahl und -quote keine differenzierten Aussagen für die Bewertung des jeweiligen Wohnungsmarkts abgeleitet werden. Dazu sind weitere Informationen notwendig, etwa die jeweiligen Ursachen, die betroffenen Segmente und Lagen, die Folgen usw. Mit der GWZ wurde 2011 erstmalig deutschlandweit eine systematische Vollerhebung durchgeführt. Allerdings

wurden dabei nur wenige Merkmale erhoben, die kaum eine differenzierte Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung gestatten. Daher sind eine Weiterentwicklung der Leerstandserfassung und -methodik sowie regelmäßige Zählungen dringend geboten. Für die GWZ 2021 sind zusätzliche Fragen notwendig, die sinnvolle Differenzierungen möglich machen. Des Weiteren wäre auch eine bessere Verbindung des Zensus mit der GWZ wünschenswert, um Zusammenhänge zwischen demografischer und Wohnungsmarktentwicklung abbilden zu können. Für die Elaborierung von Leerstandsdiagnostik und -prognose, Leerstandsvorsorge und -management ist die Etablierung eines eigenständigen Forschungsfeldes erforderlich.

Aus der Analyse des Leerstandes in Deutschland mittels der GWZ lassen sich auch Fragen und Problemstellungen für die deutsche Wohnungs- und Städtebaupolitik ableiten. Die

Leerstandsquote kann für die Politik als zentrale Größe und wesentlicher Indikator dienen, der über die Versorgung der Haushalte und den Zustand der Märkte Auskunft gibt. So fragt sich etwa, ab welcher Leerstandsquote die öffentliche Hand handeln sollte bzw. muss? Kann bzw. soll es festgelegte Quoten für zu hohe bzw. zu niedrige Leerstände geben? Welche Leerstandsquote kann ein sinnvolles Ziel für den Stadtumbau bzw. ein Leerstandsmanagement sein? Angesichts divergierender Wohnungsmarktentwicklungen und konträrer Aufgaben (Abriss versus Neubau) stellen sich auch generelle Fragen nach der Rolle der öffentlichen Hand im Wohnungsmarkt: Ist die Stabilisierung von Wohnungsmärkten eine Daueraufgabe staatlicher Wohnungspolitik? Der vorliegende Artikel versteht sich insofern auch als Beitrag zur Qualifizierung laufender wohnungspolitischer und städtebaulicher Diskussionen.

Literatur

Albrecht, G. (1930): Leerwohnungsziffer. In: Deutscher Verein für Wohnungsreform (Hrsg.): Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena, S. 509-512.

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2004): Wohnungsmärkte in Deutschland. Ergebnisse der regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen, Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030 = BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015, Bonn. www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=5 (Zugriff: 22.6.2015).

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand. Bonn. = Forschungen 127.

Buck, H. F. (2004): Mit hohem Anspruch gescheitert – Die Wohnungspolitik der DDR, Münster.

Deutscher Mieterbund (2016): Wohnungsnot wachen – Mieten steigen. www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/33553-wohnungsnoete-wachsen-mieten-steigen.html?cHash=d35b5953097f7b554f5eac0fb9402a75 (Zugriff 11.2.2016).

Deutscher Städte- und Gemeindebund (2014): „Bündnis für Wohnen umsetzen“. Statement zur Wohnungspolitik, Berlin. www.dstgb.de/dstgb/Home/Positionspapiere/NachhaltigeProzent20WohnungspolitikProzent20besserProzent20alsProzent20Mietpreisbremse/1214Prozent20AnlageProzent20PositionspapierProzent20zurProzent20WohnungspolitikProzent20210314.pdf (Zugriff: 23.6.2014).

Diez, B. (2015): Immobilienkrise und Wohnungsleerstand in Spanien, untersucht am Beispiel der Metropolregion Valencia. Masterarbeit, Universität Leipzig.

Effenberger, K. (2012): Wohnungsleerstand heute: Im Westen sind es 2,5 Mio., im Osten 1 Mio. In: Wohnungswirtschaft heute, Nr. 45, 2012, S. 14-16.

- empirica (Hrsg.) (2008): Techem-empirica-Leerstandsindex. Methodik, Länderergebnisse und Bestellformular. Wohnungsmarkt-übersicht Teil 1/3. Projektnr. 11017.
- empirica (Hrsg.) (2015): CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009-2014. Ergebnisse und Methodik. Projektnr. 11017.
- Henger, R.; Schier, M.; Voigtländer, M. (2014): Wohnungsleerstand. Eine wirtschaftspolitische Herausforderung, Köln. = IW-Positionen, Nr. 62.
- IW Köln – Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2013): Leerstand wird zum Massenphänomen. Anlage zur Pressemitteilung Nr. 39 „Leerstand greift um sich“ vom 5.9.2013, Köln. [www.iwkoeln.de/_storage/asset/126000/storage/master/file/3820539/download/IW-Pressemitteilung Prozent20 Wohnungsmarkt.pdf](http://www.iwkoeln.de/_storage/asset/126000/storage/master/file/3820539/download/IW-Pressemitteilung%20Wohnungsmarkt.pdf) (Zugriff am 3.8.2015).
- Klebsch, O. (1997): Leerstand von Wohnungen. In: Mändle, E.; Galonska, J. (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilien-Lexikon, Hamburg, S. 536-537.
- Kofner, S. (2001): Leerstandskrise in den ostdeutschen Städten. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Nr. 54, S. 315-327.
- Kühne-Büning, L.; Nordalm, V.; Steveling, L. (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Frankfurt am Main.
- Pestel-Institut (1996): Die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2005. Crash oder Normalisierung? Bonn.
- Pfeiffer, U.; Simons, H.; Porsch, L. (2001): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Stuttgart.
- Rink, D., Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. In: Raumforschung und Raumordnung, Bd. 73, H. 5, 2015, S. 311-325.
- Spieker, R. (2005): Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft. Ursachen, Folgen und Handlungsmöglichkeiten, Göttingen.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2014): Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt; Statistische Ämter der Länder (Hrsg.) (2011): Das registergestützte Verfahren beim Zensus 2011, Wiesbaden.
- Thomsen, M. (2011): Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungszählung. In: Statistische Monatshefte Niedersachsen, Heft 3, 2011, S. 130-133.

Autoren

Prof. Dr. Dieter Rink ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Department Stadt- und Umweltsoziologie am Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (UFZ) Leipzig und zugleich Honorarprofessor an der Universität Leipzig, Institut für Kulturwissenschaften, seine Forschungsschwerpunkte sind: urbane Transformationen und nachhaltige Stadtentwicklung, urban Governance, Stadtnatur und Stadtökologie sowie Wohnen und kommunale Wohnungspolitik; Lehre im Fach Stadtsoziologie an der Universität Leipzig, Mitarbeit in bzw. Leitung einer Reihe von nationalen und internationalen Projekten, zahlreiche Publikationen.

Manuel Wolff ist wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Humboldt-Universität zu Berlin im Institut Geografie. Der Fokus seiner Forschung liegt auf den Themen Raumentwicklung und Landnutzungsänderung, Wohnungsmarktentwicklung sowie Wachstum und Schrumpfung von Städten und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Ökosystemleistungen.

Beatrice Diez hat an der Universität Leipzig Geografie studiert und 2015 mit einer Masterarbeit über Wohnungsleerstand in Valencia/Spanien abgeschlossen. Seit 2016 arbeitet sie für das Unternehmen Timourou – Wohn- und Stadtraumkonzepte. Ihre aktuellen Arbeitsschwerpunkte liegen in der Wohnungsmarktanalyse und der Beratung von Kommunen in wohnungspolitischen Fragen.

Anja Nelle

Umgang mit Wohnungsleerstand im Stadtumbau Ost Herausforderungen, Lösungsansätze und ihre Grenzen

Abstract

Ein Ziel des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost der deutschen Städtebauförderung ist, zur Reduzierung von Wohnungsleerständen in ostdeutschen Kommunen beizutragen. Der Beitrag stellt im Kontext des Programms Stadtumbau Ost beobachtete kommunale und wohnungswirtschaftliche Strategien im Umgang mit Wohnungsleerständen vor. Das Spektrum reicht vom Rückbau über die Stilllegung und Zwischennutzung bis zur Sanierung. Wesentliches Kriterium für die Strategiewahl ist die „Zukunftsfähigkeit“, die den Beständen bzw. den Quartieren in denen sie sich befinden, beigemessen wird. Der Beitrag systematisiert, welche divergierenden Einschätzungen und Interessen von Eigentümern und Stadtplanern zu häufig anzutreffenden Konflikten im Umgang mit Wohnungsleerstand führen.

Gegliedert nach den Gebietskulissen „Innenstadt“ und „Wohnsiedlungen“ werden Herausforderungen, Lösungsansätze und ihre Grenzen skizziert. Anhand einzelner Beispiele wird verdeutlicht, dass der Umgang mit Wohnungsleerständen über Interventionen am Objekt hinausgeht. Gerade wo leerstehende Wohnungen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, zeigen quartiersbezogene, eigentümerbezogene und imagebezogene Maßnahmen Erfolge. Der Beitrag schließt mit einem Ausblick auf die Perspektiven im Umgang mit Wohnungsleerstand und seine Bedeutung im Kontext des Stadtumbaus.

Einführung

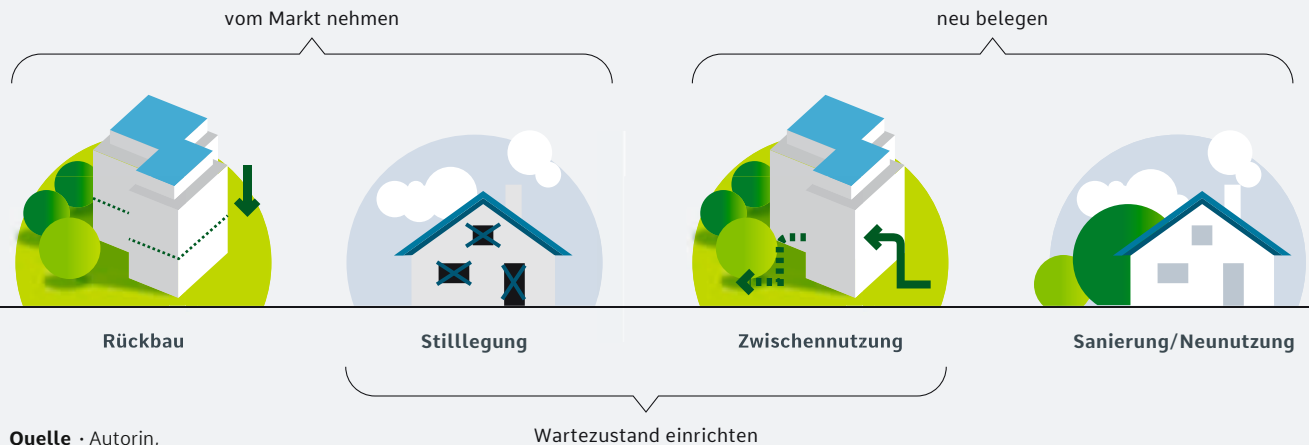
Eine Million leerstehende Wohnungen gibt es in Ostdeutschland. Diese Zahl bezifferte im Jahr 2000 das Ausmaß des Problems Wohnungsleerstand in Ostdeutschland. Veröffentlicht wurde sie in dem Bericht „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ (Kommission 2000), der

im Auftrag der Bundesregierung von einer Expertenkommission erstellt wurde. Der Expertenbericht und seine Empfehlungen waren Auftakt einer breiten akademischen und öffentlichen Debatte über urbane Schrumpfungsprozesse. Zudem bildete er die Grundlage für die Konzeption des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms Stadtumbau Ost, das 2002 eingeführt wurde.

Der Umgang mit Wohnungsleerstand ist bis heute eine der zentralen Herausforderungen für den Stadtumbau in Ostdeutschland (vgl. Nelle, 2015, 54). Mit der Einführung des Programms Stadtumbau Ost wurden erstmals in der Geschichte der Städtebauförderung neben Fördermitteln für die Aufwertung von Stadtquartieren auch Mittel für den Rückbau von dauerhaft nicht benötigten Wohnungen bereitgestellt. Im Programmverlauf wurde komplementierend eine spezielle Förderung für die Leerstandsbeseitigung im Altbaubestand eingeführt – der Programmbereich „Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden“. Seit 2002 haben zirka 480 Städte und Gemeinden in Ostdeutschland Finanzhilfen aus dem Programm Stadtumbau Ost erhalten und damit Maßnahmen in 1.153 Fördergebieten unterstützt. Bund und Länder haben den Kommunen dafür bis 2014 insgesamt rund 2,9 Milliarden Euro an Fördergeldern zur Verfügung gestellt. Von 2001 bis Ende 2014 wurden in den neuen Bundesländern und Berlin (Ost) zirka 338.000 Wohnungen abgerissen, davon zirka 92 Prozent im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost.

Im Stadtumbau Ost gehören zu den typischen Fördergebieten Plattenbauwohnsiedlungen am Stadtrand und innerstädtische Altbauquartiere, die von Wohnungsleerstand gekennzeichnet sind. Der Leerstand der innerstädtischen Altbauquartiere hat meist eine jahrzehntealte Geschichte und geht darauf zurück, dass die Stadtentwicklungs- bzw. Wohnungsbaupolitik der DDR seit den 1970er-Jahren die

Möglichkeiten und Strategien im Umgang mit Wohnungsleerstand



Quelle · Autorin,
Illustration · Kreativ plus

Priorität auf den Bau von „Neubaugemeinden“ am Stadtrand legte, während die Innenstädte zumeist vernachlässigt wurden und zunehmend verfielen. In den Wohnsiedlungen trat Leerstand erst in den 1990er-Jahren auf, stieg dann jedoch durch Abwanderung rasant.

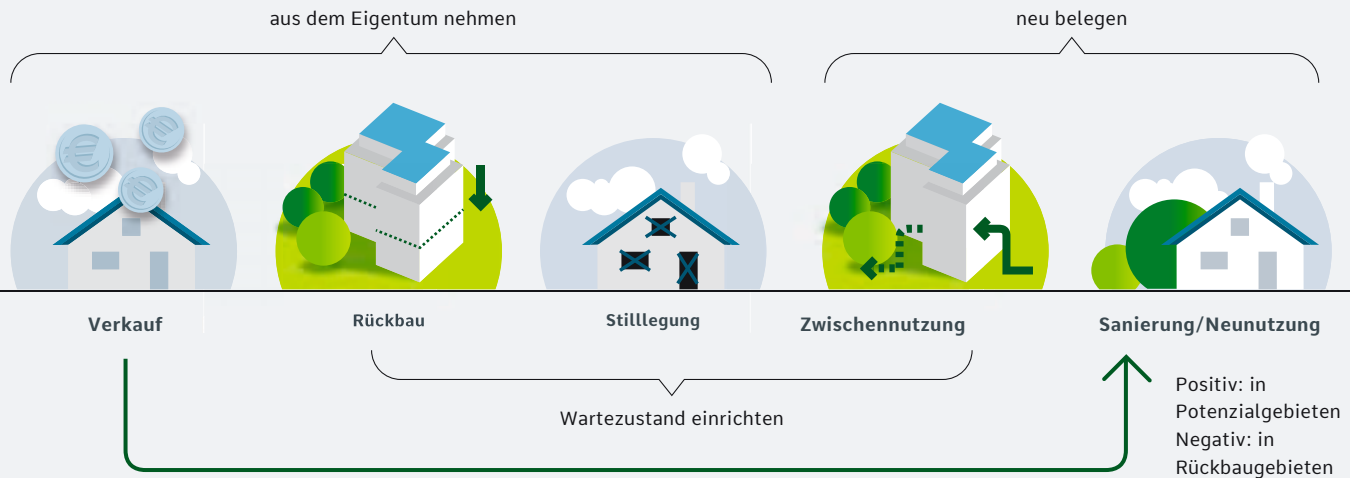
Dem Zensus von 2011 zufolge stehen in den neuen Ländern nahezu ebenso viele Wohnungen im bis 1948 errichteten Wohnungsbestand leer (278.762 WE) wie in ab 1949 erbauten Wohnungen (280.572 WE). Obgleich es unterschiedliche quantitative und qualitative Ansatzpunkte für die Klassifizierung von Leerstandsquoten gibt (vgl. Rink, Wolff, 2015), ist doch unbestritten, dass die hohen Leerstände in den unterschiedlichen Beständen entsprechend differenzierte Strategien verlangen. Obgleich die vereinfachte Gliederung von Fördergebieten in innerstädtische Altbaugebiete einerseits und in Wohnsiedlungen in Plattenbauweise andererseits vernachlässigt, dass es gerade auch in DDR-Entwicklungsstädten beträchtliche innerstädtische Plattenbaubestände gibt, wird die Unterscheidung für diesen Beitrag gewählt. Sie bietet den Vorteil, den Umgang mit Leerstand in diesen zwei Hauptgruppen separat zu vertiefen, die sich durch städtebauliche und bautypologische Merkmale ebenso unterscheiden wie durch die Eigentümerstruktur. Der Beitrag gibt zunächst einen Überblick über Möglichkeiten und Herausforderungen im Umgang mit Leerstand bevor er bezogen auf die Gebietskulissen „innerstädtische Altbaubestände“

und „Wohnsiedlungen“ differenzierte Herausforderungen, Lösungsansätze und ihre Grenzen skizziert. Dabei wird auch thematisiert, dass divergierende Einschätzungen und Interessen von Eigentümern und Stadtplanern zu häufig anzutreffenden Konflikten im Umgang mit Wohnungsleerstand führen. Anhand einzelner Beispiele wird zudem verdeutlicht, dass der Umgang mit Wohnungsleerständen gerade in Innenstädten über Interventionen am Objekt hinausgeht. Im abschließenden Fazit und Ausblick werden Perspektiven im Umgang mit Wohnungsleerstand und seine Bedeutung im Kontext des Stadtumbaus zusammengefasst.

Übersicht: Möglichkeiten, Strategien und Herausforderungen im Umgang mit Leerstand

Um Wohnungsleerstand zu beseitigen, gibt es – grob umrissen – zwei Möglichkeiten: den Bestand vom Markt zu nehmen oder ihn neu zu belegen. Eine weitere Unterscheidung besteht in der zeitlichen Perspektive, auf die eine Neubelegung bzw. ein „vom Markt nehmen“ ausgerichtet sind. Bei einer begrenzten zeitlichen Perspektive wird ein „Wartezustand“ eingerichtet. In Bezug auf die Möglichkeit des „vom Markt Nehmens“ erfolgt dabei ein Stilllegen, in Bezug auf das Neubelegen die Zwischennutzung. Die Strategie für ein dauerhaftes „vom Markt Nehmen“ ist der Rückbau. Die Strategie der auf Dauer ausgerichteten Neubelegung ist die Sanierung und Neunutzung (vgl. Abbildung oben).

Möglichkeiten und Strategien im Umgang mit Wohnungsleerstand aus Sicht der Eigentümer



Quelle · Autorin,
Illustration · Kreativ plus

Aus Perspektive der Eigentümer besteht eine Möglichkeit im Umgang mit Leerstand ebenfalls in der Neubelegung. Die zweite Option besteht darin, die Immobilie aus dem eigenen Bestand/dem „Portfolio“ zu nehmen. Dies ist nicht unbedingt gleichbedeutend mit dem „vom Markt nehmen“. Denn für den Eigentümer eröffnet sich damit neben dem Rückbau oder Stilllegen zusätzlich die Strategie, des Verkaufs des Bestandes.

Leerstehende Immobilien werden nur im Ausnahmefall für den Rückbau erworben. Gängiger ist, dass ein neuer Eigentümer die Immobilie wieder in Nutzung bringen möchte. Wie ein Eigentümerwechsel zu bewerten ist, hängt mit den Perspektiven des Quartiers zusammen.

Welche Strategie für den Umgang mit Leerstand in einzelnen Stadtquartieren gewählt wird, legen Stadtumbaukommunen in ihren integrierten Stadtentwicklungskonzepten fest. Wichtigstes Kriterium ist die „Zukunftsfähigkeit“ des Quartiers. Diese „Zukunftsfähigkeit“ hängt von unterschiedlichen Kriterien ab, wie der Lage in der Stadt und den städtebaulichen und infrastrukturellen Qualitäten.

Zudem spielt die Zukunftsfähigkeit der Gebäude selbst eine entscheidende Rolle. Dabei geht es um die architektonische

und bautechnische Qualität, aber auch um die Frage, ob die Wohnungsangebote der Nachfrage entsprechen bzw. „einfach“ daran angepasst werden können.

Dass die Einschätzung über die „Zukunftsfähigkeit“ von Quartieren und Beständen variieren kann, liegt auf der Hand. Im Stadtumbauprozess versuchen Kommunen mit den Eigentümern einen Konsens über den Umgang mit Leerständen zu erreichen. Da die meisten Kommunen nicht über eigene Wohnungsbestände verfügen, sind sie bei der Leerstands-beseitigung auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen. Deren Interessen und Investitionsstrategien spielen eine entscheidende Rolle dafür, welche Strategie für die Beseitigung von Leerstand gewählt wird.

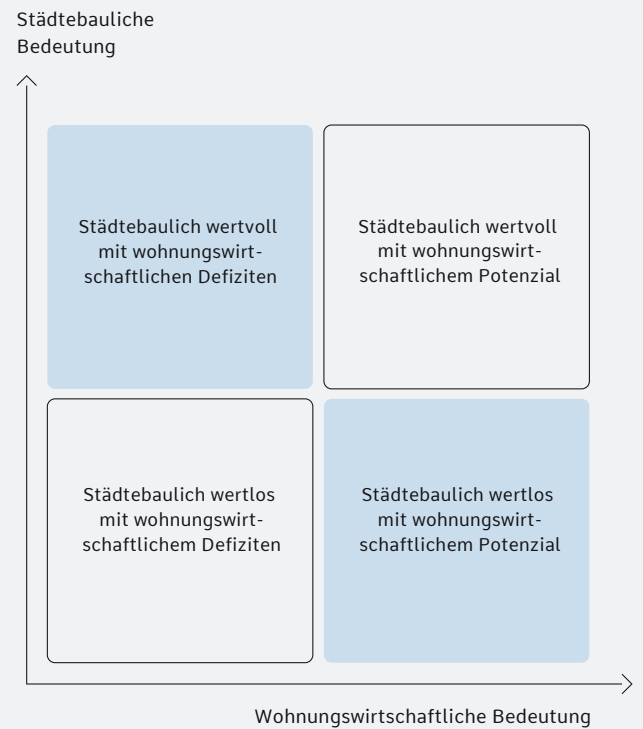
Auf Seiten der Eigentümer sind an der Entwicklung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte meist in erster Linie lokale, große Wohnungsunternehmen (Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften) beteiligt. In den Stadtentwicklungskonzepten werden Leitlinien für den Stadtumbau definiert. Für einzelne Stadtteile und Quartiere drücken Bezeichnungen wie „Potenzialgebiet“ oder „Rückbaugebiet“ aus, welche Zukunftsfähigkeit den jeweiligen Beständen beigemessen und welche Strategie im Umgang mit Leerstand deshalb für diese Gebiete angestrebt wird.

Legt man die Annahme zugrunde, dass in den Stadtplanungsämtern die städtebauliche Integrität des Quartiers im Vordergrund steht, während die Eigentümerperspektive stärker an der wohnungswirtschaftlichen Bedeutung der Bestände ausgerichtet ist, so ergeben sich vier „Fälle“ der Interessenkonstellation. Der unproblematischste Fall sind städtebaulich wertvolle Bestände, mit wohnungswirtschaftlichem Potenzial. Sie sind sowohl aus Sicht der Stadt wie auch der Eigentümer Kandidaten für eine Instandsetzung und Neubelegung. Städtebaulich und wohnungswirtschaftlich wertlose Bestände sind dagegen Kandidaten für das „vom Markt/aus dem Portfolio nehmen“. Hier können Konflikte dann entstehen, wenn der Eigentümer den Bestand nicht vom Markt nimmt, sondern verkauft und ein neuer Eigentümer versucht, den Bestand trotz wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Defizite auf den Markt zu bringen und beispielsweise durch besonders niedrige Mieten eine Teilbelegung zu erreichen. Damit „rutscht“ der Fall in die dritte Kategorie: Der städtebaulich wertlose Bestand mit einem (gewissen) wohnungswirtschaftlichen Potenzial. Leerstände in dieser Kategorie sind problematisch, weil sich wohnungswirtschaftliche Strategien zur „Wiederbelegung“ nicht mit den städtebaulichen Interessen für ein „Rückbaugelände“ decken (vgl. Abb. links oben). Ebenso schwierig ist der vierte Fall: Der Umgang mit Leerstand in Gebäuden, die aus städtebaulicher Sicht wertvoll sind, aus wohnungswirtschaftlicher Sicht dagegen bedeutungslos. Eigentümer für eine Investition in diese Bestände zu bewegen, ist für die Kommunen ein schwieriges Unterfangen. Die Abbildung oben rechts veranschaulicht die vier Fälle bzw. Kategorien. Kritisch sind die beiden hellblau hinterlegten, zuletzt beschriebenen Fälle.

Leerstand im Altbau: Herausforderungen

Die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost beschreibt, dass Leerstände im Altbaubestand besonders häufig in den Nebenlagen von Stadt- und Ortskernen, in einfachen Gründerzeitgebieten (ehemaligen Arbeitervierteln) und an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen anzutreffen seien. Darüber hinaus wiesen stadtbildprägende größere Immobilien (sogenannte „dicke Brocken“) eine hohe Leerstandbetroffenheit auf (BMVBS 2010, 65). Die Herausforderungen liegen demnach zum einen in Lagedefiziten und zum anderen in der Gebäudesubstanz selbst und ihrer Nutzungsperspektive. Je schlechter der bauliche Zustand einer Immobilie und je

Leerstandkategorisierung anhand städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Bedeutung des Bestandes



Quelle · Autorin

aufwändiger die Anpassung an eine marktfähige Nutzungsperspektive desto höher sind die Investitionen, die für eine Neubelegung getätigt werden müssen.

Eine weitere Herausforderung ist, dass Eigentümer von leerstehenden Immobilien häufig nicht bereit oder fähig sind, Investitionen zu tätigen. In einigen Fällen sind die Eigentumsverhältnisse unklar bzw. die Ansprechpartner schwer auffindbar. Da sich zirka 80 Prozent der innerstädtischen Altbaubestände in der Hand von Einzeleigentümern befindet, haben Kommunen es in diesen Quartieren mit einer Vielzahl von Personen und Interessen zu tun.

Die Transferstelle Stadtumbau Ost des Landes Sachsen-Anhalt hat im Jahr 2013 ein Sondergutachten zu „kritischen Wohnungsbeständen im Stadtumbau“ durchgeführt. Die Ergebnisse, die im Jahresbericht 2013 der Begleitforschung veröffentlicht wurden (IfS 2014, 134) klassifizieren „Stadtumbaukritische Leerstände“ in vier Kategorien, die eine Analogie zu den oben aufgeführten Fällen aufweist:

1. „erhaltenswerter Leerstand“ entspricht Immobilien die städtebaulich wertvoll sind und ein wohnungswirtschaftliches Potenzial aufweisen;
2. „Schrottimmobilien“ bezeichnet Abrisskandidaten, d.h. Gebäude die weder eine städtebauliche noch eine wohnungswirtschaftliche Bedeutung haben;
3. „Leerstand ohne städtebaulichen Wert“ entspricht jener problematischen Gruppe von Immobilien, die städtebaulich verzichtbar sind und nicht unter Denkmalschutz stehen, gleichwohl aber ein wohnungswirtschaftliches Potenzial aufweisen, beispielsweise weil sie (teil)saniert sind, eine Wohnungsmarktnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bedienen oder über Lagevorteile wie PKW-Stellplätze o.ä. verfügen;
4. „wertvolle Ruinen“, entspricht der Gruppe von Gebäuden, die städtebaulich bedeutend sind und/oder unter Denkmalschutz stehen, die jedoch – obwohl sie nicht ruinös oder abrisssreif sind – wohnungswirtschaftliche Defizite aufweisen, weil eine Sanierung hohe Investitionen erfordert und/oder weil es Lagenachteile gibt. Zu den Lagenachteilen gehört die Emissionsbelastung an

Hauptverkehrsstraßen aber auch Defizite in der Verkehrsanbindung, dem Umfeld oder dem Image des Quartiers.

Leerstand im Altbau: Lösungsansätze

Die Leerstandsbeseitigung durch Rückbau von Altbauten spielt im innerstädtischen Stadtumbau eine untergeordnete Rolle, denn Abrisse werden im Allgemeinen nicht gefördert, da der Bund sich deutlich gegen den Rückbau von Altbauten positioniert. In der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung ist festgelegt: „Der Rückbau von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockbebauung (Vorderhäuser) oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden ist nicht förderfähig“ (VV 2015, 11). Die Länder können eine Ausnahme beim Bund beantragen, was jedoch sehr selten erfolgt. Verbreiteter ist, dass „Schrottimmobilien“ im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen beseitigt werden. In Thüringen haben zum Beispiel die Städte Neustadt an der Orla und Bad Langensalza ruinöse Altbauten in stark verdichteten Blockinnenbereichen abgeräumt, um die verbleibenden Bestände und deren Umfeld aufzuwerten.

Im Altbaubestand konzentriert sich das Programm Stadtumbau Ost darauf, Leerstände durch Neunutzung abzubauen. Erfolgreiche Lösungsansätze verbinden dabei einen „Dreiklang“ von immobilienbezogenen, eigentümerbezogenen und imagebezogenen Maßnahmen. Im Rahmen einer Altbaustrategie werden Grundlagen für ein erfolgreiches Vorgehen geschaffen. Dazu gehört, den Zustand der Immobilien und Eigentumsverhältnisse zu erheben und die Kosten für eine Instandsetzung abzuschätzen und auf dieser Basis Prioritäten für Quartiere und/oder einzelne Immobilien festzulegen. Darüber hinaus werden in der Altbaustrategie Image- und Lagedefizite von jenen Quartieren ermittelt, die von hohen Leerständen betroffen sind. Diese Erhebung bietet die Basis für die Erarbeitung einer Aufwertungs- und Imagestrategie in der benannt wird, welche Veränderungen durch welche Akteure erfolgen müssen.

Immobilienbezogene Maßnahmen

Die immobilienbezogenen Maßnahmen umfassen zunächst „Gebäude-Checks“ (d.h. die Abschätzung des Sicherungs- und Sanierungsaufwandes – in einigen Kommunen werden auch Nutzungskonzepte erstellt). Sofern der Eigentümer nicht selbst investieren kann oder will, engagieren sich



Entdichteter Blockinnenbereich in Neustadt an der Orla im Jahr 2014

Quelle · Bundestransferstelle
Stadtumbau Ost am IRS.

Kommunen in der Vermarktung leerstehender Wohngebäude. Dabei kann es auch darum gehen, eine Zwischennutzung zu vermitteln oder die Umnutzung in eine kommunale Einrichtung vorzunehmen. Letztere Strategie hat die Kleinstadt Wittstock erfolgreich durchgeführt: hier zogen die Stadtverwaltung, die Stadtbibliothek und eine Integrationskita in leerstehende Altbauten in der historischen Innenstadt (vgl. BMUB 2014, 60ff).

In einigen Städten erwirbt die Kommune oder ihr Sanierungsträger besonders bedeutende Immobilien und sichert die Gebäude bevor sie zum Kauf angeboten werden. Durch diese Vorleistung, die die Kosten für die Sanierungsinvestitionen senkt, soll Investoren ein Anreiz geboten werden. In Naumburg an der Saale wurde diese Strategie erfolgreich durchgeführt (vgl. BMUB 2014, 20ff). Verbreiteter ist, dass die Kommunen die Sicherung und Sanierung der leerstehenden Altbauten den Eigentümern bzw. Investoren überlassen und sich darauf beschränken, finanzielle Anreize für Investitionen zu setzen. Das Programm Stadtumbau Ost bietet dafür einen speziellen Bereich. 2010 wurde der bereits 2005 eingerichtete Programmbereich „Sicherung“ aufgewertet und in „Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden“ umbenannt. Die Stadtumbaufördermittel werden zu je 50 Prozent von Bund und Land zur Verfügung gestellt. Die Kommunen haben

keinen Miteleistungsanteil zu tragen. Die Mittel werden seither zunehmend als Anreiz genutzt, um private Investitionen zu initiieren. Häufig wird die Sicherung eines Gebäudes gefördert und der Eigentümer verpflichtet sich im Gegenzug eine Sanierung innerhalb eines mit der Kommune vereinbarten Zeitrahmens durchzuführen.

Eigentümerbezogene Maßnahmen

Die eigentümerbezogenen Maßnahmen sind auch als „Eigentümeraktivierung“ bekannt. Die Strategien umfassen die Beratung und Vernetzung der vorhandenen Eigentümer in einem Quartier. Einige Kommunen setzen Eigentümermoderatoren (auch „Kümmerer“ genannt) ein, um die individuelle Kontaktaufnahme und Beratung durchzuführen. Ziel ist es, die Eigentümer zum Handeln zu bewegen – d.h. zur Neunutzung (durch Sanierung oder Ermöglichen einer Zwischennutzung) oder zum Verkauf. Einige Kommunen unterstützen die Gründung von Eigentümerstandortgemeinschaften und weiteren Kooperationen, zum Beispiel mit einem lokalen Haus&Grund Verein. Diese Kooperationen sind in den vergangenen Jahren durch unterschiedliche Modellvorhaben des Bundes im Bereich Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) gefördert worden: Zwischennutzungen, Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) im Stadtumbau, Jugendliche im Stadtquartier (u.a. mit dem Baustein „Jugend belebt Leerstand“), Kooperation im Quartier (KiQ) und Kooperation konkret.

Den eigentümerbezogenen Maßnahmen ist auch die Beratung „zukünftiger Eigentümer“, d.h. potenzieller Investoren zuzurechnen. Informationsveranstaltungen, Vermarktungskampagnen oder Internetportale sind Instrumente, die Kommunen in diesem Zusammenhang einsetzen. Eine besondere Bedeutung haben aber auch gezielte persönliche Gespräche. Die Stadt Halle hat im Rahmen einer mehrjährigen Eigentümermoderation Kontakte zu Investoren geknüpft, die inzwischen mehrere Häuser instand gesetzt haben. Die Stadt hat dabei drei zentrale Motive für private Investitionen identifiziert: das ökonomische Motiv, das persönliche Motiv und das quartiersbezogene Motiv (Interview 1.1). Als Beispiel für einen ökonomisch motivierten Investor nennt der Eigentümermoderator einen Bauträger, der ein „Vertriebsnetzwerk“ aufgebaut habe, um die Häuser mit Kapitalanlegern in Süddeutschland zusammenzubringen. Investoren mit persönlichem Motiv haben einen biografischen Bezug zur Stadt, zum Quartier oder der Immobilie. Dieser Bezug motiviert sie zur Investition in den Erhalt eines Hauses. Investoren mit quartiersbezogenem Motiv nehmen sich sukzessive mehrerer Gebäude an. Sie beginnen ggf. mit einem persönlichen Motiv, aber engagieren sich dann über eine Immobilien hinaus als „Wiederholungstäter“ oftmals im Nachbarhaus oder in der gleichen Straße. Ein Beispiel dafür sind die Investoren der Margaretenstraße in Kahla (vgl. BMUB 2014, 74ff).

Der Hallenser Eigentümermoderator betont, dass die Kenntnis der Motivationen, Fähigkeiten und Grenzen verschiedener Investorentypen ihm helfen, passende Investoren für eine Immobilie zu finden. Er sagt: „Viele wirklich ruinöse Häuser können von einem Privaten als Hobby mit dem Motiv der Selbstverwirklichung nicht saniert werden. Da braucht man jemanden, der sich darauf spezialisiert hat.“ (Interview 1.1)

Ein wichtiges Instrument für die Eigentümeraktivierung ist, eine Unterstützung durch Fördermittel in Aussicht stellen zu können. Deshalb kommen den Fördermitteln aus dem Programmbereich „Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden“ eine besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus spielen aber gerade für das ökonomische Motiv Steuerabschreibungsmöglichkeiten eine wichtige Rolle. Die Ausweisung von Einzeldenkmälern oder Sanierungsgebieten sind deshalb ebenfalls ein schlagkräftiges Instrument, um private Investitionen zu befördern.

Zudem schauen Investoren aber nicht nur auf die Immobilie, sondern bewerten deren Potenzial auch im Kontext des Quartiers. Hier kommt der dritte Aspekt des „Dreiklangs“ zum Tragen.

Imagebezogene Maßnahmen

Innerstädtische Quartiere, in denen sich der Leerstand konzentriert, leiden vielerorts unter einem schlechten Image. Das Image eines Quartiers hängt von den Zuschreibungen bzw. dem Ansehen des Quartiers ab. Diese Zuschreibungen können durch materielle Eingriffe in öffentliche Räume und Infrastruktur verbessert werden, aber auch durch die Beeinflussung des öffentlichen Diskurses über das Stadtviertel.

Um den Diskurs zu beeinflussen, haben verschiedene Stadtumbaukommunen Maßnahmen ergriffen, um eine Dynamik zu erzeugen. Sie haben Führungen, Feste und Öffentlichkeitsarbeit organisiert, Initiativen und Vereine unterstützt, Jugendliche und Kreative einbezogen oder angesprochen, um Zwischennutzungen zu initiieren und (damit) die positive Presse zu unterstützen. In Halle-Glauchau, Magdeburg-Buckau und dem Erfurter Norden haben verschiedene Initiativen entscheidend dazu beigetragen, den Imagewandel von Quartieren mit „schlechtem Ruf“ in den Köpfen der Stadtgesellschaft anzustoßen (vgl. BMUB 2014). Ein Stadtumbauakteur erklärt das wie folgt: „Auf Quartiersebene kann man auch selbst viel fürs Image tun. Wir [...] haben [...] eine Aufbruchsstimmung postuliert, [...] die Bild-Zeitung hat es irgendwann gedruckt, dann haben es auch andere geglaubt und die ersten drei Baugerüste kamen. Und dann haben alle schon gewusst: Ah, da ist ja der seit langem viel diskutierte Aufbruch.“ (Interview 1.1)

Zur materiellen Imageverbesserung gehören Investitionen in die Aufwertung öffentlicher Räume und der sozialen Infrastruktur sowie Maßnahmen zur Verbesserung des ruhenden und fließenden Verkehrs. Die Investitionen folgen der Annahme, dass die öffentliche Hand damit Impulse setzen kann, die auf die Investitionsbereitschaft privater Akteure ausstrahlt. Die Stadtumbaukommunen haben mit den Maßnahmen unterschiedliche Erfahrungen gesammelt. Ein Kommunalvertreter beschreibt: „Die Platzgestaltung in unserem Schwerpunktgebiet [...] hat die Privateigentümer nicht motiviert. Was funktioniert in Sachen Infrastruktur ist, dass man sich um den ruhenden Verkehr intensiv kümmert.“ (Interview 1.2) Die Vertreterin einer anderen Stadt dagegen konstatiert: „Die

Investition in den öffentlichen Raum haben schon etwas gebracht. Es hat bewirkt, dass die Eigentümer nachgezogen haben. Es war aber nicht nur die pure Straßensanierung, sondern das Gesamtverkehrskonzept mit einer massiven Verkehrsberuhigung für die Altstadt.“ (Interview 1.3)

Verschiedene Experten verweisen auf „einen Mix“ oder „das Gesamtpaket“ – also den Dreiklang von immobilien- und eigentümer- sowie imagebezogenen Maßnahmen –, der dafür verantwortlich ist, dass weitere Sanierungen im Quartier erfolgen. Sobald die ersten Baugerüste stehen, ergebe sich eine gewisse Eigendynamik der Leerstandbeseitigung durch Sanierungen.

Leerstand in Plattenbauwohnsiedlungen: Herausforderungen

Für viele, von Leerstand gezeichnete Plattenbauquartiere in von Schrumpfung betroffenen Kommunen, sind in den integrierten Stadtentwicklungskonzepten differenzierte Strategien im Umgang mit dem Bestand festgelegt. Vielfach sollen Leerstände in den Kernen der Siedlungen durch Sanierung und Umbau der Bestände abgebaut werden, während in Randbereichen der Rückbau als passendes Instrument für den Abbau von Leerstand und Wohnungsüberhängen angesehen wird. Die Herausforderungen für die Beseitigung von Wohnungsleerstand bestehen in den ostdeutschen Wohnsiedlungen aus der DDR-Zeit darin, dass die Strategien der Eigentümer (bzw. ihr Handeln) nicht immer mit den Prioritäten der Quartiersentwicklung übereinstimmen.

Im Extremfall sind die Eigentümer nicht greifbar, weil es sich nicht um lokale Unternehmen handelt, sondern zum Beispiel um internationale Fondsgesellschaften. In anderen Konstellationen (teil)sanieren Eigentümer Objekte an Standorten, die aus Stadtentwicklungsperspektive für den Rückbau vorgesehen werden sollen, während städtebaulich prägende Gebäude (z.B. dominante Hochhäuser) zwar als städtebaulich wertvoll gelten, aber leer stehen, weil die Wohnungswirtschaft Investitionen für unattraktiv befindet. „Stadtumbaukritische Leerstände“ sind wiederum jene Gebäude, deren städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Bedeutung sich nicht decken. In den Wohnsiedlungen stellen gerade sogenannte „cash-cows“ eine Herausforderung dar. Dabei handelt es sich um städtebaulich wertlose Gebäude, mit denen die Eigentümer

aber trotz Teilleerstands noch Mieteinnahmen erwirtschaften, weil das Angebot ein Niedrigpreis-Mietsegment bedient. Zudem kann sich eine wohnungswirtschaftliche Bedeutung aus getätigten Investitionen so bei einer Teilsanierung ergeben oder auch durch Lagequalitäten (der „Blick ins Grüne“, der bisweilen erst durch einen Abriss umliegender Gebäude entstanden ist).

Leerstand in Plattenbauwohnsiedlungen: Lösungsansätze

Grundsätzlich ist der wichtigste Baustein, um Lösungen für die Beseitigung von Leerstand in den Wohnsiedlungen zu finden, der Dialog zwischen Kommunen und Eigentümern mit dem Ziel, die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Strategien in Einklang zu bringen. Wie im Abschnitt „Übersicht“ dargelegt, ist es für die Umsetzung der Leerstandbeseitigung durch Rückbau entscheidend, dass die Wohnungsunternehmen die leerstehenden Bestände „vom Markt nehmen“ und nicht nur durch Verkauf aus ihrem eigenen Portfolio entfernen. Die Erfahrungen aus der Praxis des Stadtumbaus haben gezeigt, dass Neueigentümer von Beständen in Rückbaubereichen sich nicht den ohne sie ausgehandelten Stadtumbaukonzepten verpflichtet fühlen, sondern eigene Vermietungsstrategien verfolgen. Insofern ist ein Rückschluss aus diesen Erfahrungen, dass Alternativen zum Verkauf kommunaler Bestände gefunden werden müssen und dass Investitionen (in die Sanierung) an Rückbaustandorten präventiv verhindert werden müssten. Dafür haben einzelne Stadtumbaukommunen in der Vergangenheit „Satzungen zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus“ erlassen. So wollten diese Kommunen sicherstellen, dass sie von den Instrumenten „Veränderungssperre“ und „Vorkaufsrecht“ Gebrauch machen können. Beim Auslaufen von Fonds oder bei Insolvenzen haben die Kommunen dann selbst Bestände zum Abriss erworben (oder durch die kommunale Gesellschaft erwerben lassen). In Schwerin Mueßer Holz wurden diese Instrumente eingesetzt, wobei die Sicherungssatzung eher als „Dialogbeschleuniger“ diente, um mit den Eigentümern zu verhandeln.

Fazit und Ausblick

Der Beitrag zeigt, dass sich die Möglichkeiten, Strategien und Herausforderungen im Umgang mit Leerstand zwar systematisieren lassen, die tatsächliche Beseitigung von Leerstand aber davon abhängt, ob es in der Praxis gelingt, Lösungen für kontextspezifische Konflikte zu finden. Die Analyse von Konfliktfällen zeigt, dass es vielversprechend sein kann, die divergierenden Interessen und Strategien von Immobilieneigentümern und der Stadtentwicklungsplanung als Ausgangspunkt für die Suche nach Lösungsansätzen in den Blick zu nehmen.

Um Strategien zur Leerstandreduzierung nach städtebaulichen Prämissen umzusetzen, setzen die meisten Stadtumbaukommunen primär auf drei Dinge: (1) den Dialog mit Immobilieneigentümern sowie die Beratung privater Eigentümer, (2) die Einflussnahme durch Förderanreize und (3) die Einflussnahme durch die Lenkung eigener Investitionen in öffentliche Räume und Infrastrukturen – was auch die gezielte Desinvestition in Rückbaugebieten einschließt. Darüber hinaus engagieren sich Stadtumbaukommunen zunehmend dafür, Dynamik in „festgefahrene“ Leerstandssituationen zu bringen, in dem sie sich in der Suche nach Neueigentümern engagieren, die eine für die Immobilie angestrebte Strategie umsetzen (Investoren für Sanierung oder Abriss). In einigen Fällen machen Kommunen selbst von einem Vorkaufsrecht Gebrauch oder führen Zwangsversteigerungen herbei. Rechtliche Werkzeuge werden bislang eher zurückhaltend als „Dialogbeschleuniger“ genutzt, d.h. rechtliche Schritte werden „angedroht“, um Eigentümer zum Dialog und zum Handeln zu bewegen (vgl. BMUB 2015b). Um Leerstände durch Neubelegen abzubauen, machen Kommunen Gebrauch von einem

Bündel an Kommunikationsstrategien, die von Marketingoffensiven über Imagekampagnen und Pressearbeit bis zur Vernetzung von Eigentümern, potenziellen Investoren und (Zwischen)Nutzern reichen. Wo leerstehende Wohnungen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, zeigt die Kombination von quartiersbezogenen, eigentümerbezogenen und imagebezogenen Maßnahmen Erfolge.

Während Prognosen, die bis Anfang 2015 veröffentlicht wurden, für die Zukunft bis 2030 den Anstieg an Leerstand gerade in Ostdeutschland herausstellten (IW 2013) bzw. das Fehlen von Neubaubedarf in dieser Region (BBSR 2015, 15), erhielt im Laufe des Jahres 2015 die Leerstandbelebung in vielen Stadtumbaukommunen eine unvermutete Dynamik durch die hohe Zahl an Flüchtlingen und Asylbewerbern, die in Deutschland aufgenommen wurden. Noch ist ungewiss, in welchem Maße es sich bei der Nutzung von Wohnungen und Gebäuden zur Unterbringung von Geflüchteten um eine Zwischennutzung handeln wird. Wie viele Menschen in Deutschland bleiben dürfen und in einer Stadtumbau-Ost-Kommune bleiben möchten, ist nur begrenzt durch die Stadtentwicklungspolitik zu beeinflussen. Gleichwohl gerät bei der Debatte um Bleibeperspektiven leicht aus dem Blick, dass auch die Bereitstellung von Angeboten für einen temporären Aufenthalt nicht nur für die Nutzung von leerstehenden Gebäuden ein Potenzial darstellt. Auch Studierende und Touristen sind schließlich Zielgruppen, die sich nicht auf Dauer in einer Kommune ansiedeln. Vielleicht bietet sich ein neues Marktsegment für schrumpfende Kommunen, wenn es ihnen gelingt, sich als „Ankunftskommunen“ zu professionalisieren. Ob dies ein Zukunftsthema für den Stadtumbau in Ostdeutschland ist, werden erst die kommenden Jahre zeigen.

Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 7/2015, Bonn.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014a): Chancen für den Altbau. Gute Beispiele aus dem Stadtumbau Ost, Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014b): Verwaorloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten im Umgang mit verwaorlosteten Immobilien – „Schrottimmobilien“, Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): 4. Statusbericht. Stadtumbau vor neuen Herausforderungen, Berlin.
- Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel (2000): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern, Bericht der Kommission im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin.
- IfS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2014): Jahresbericht 2013 der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt (Datenstand 31.12.2012), Berlin.
- IW – Institut der deutschen Wirtschaft (2013): Leerstand wird zum Massenphänomen. Anlage zu Pressemitteilung 39/2013 „Leerstand greift um sich“ des IW, Köln. Online: www.iwkoeln.de/_storage/asset/126000/storage/master/file/3820539/download/IW-Pressemitteilung_Prozent20_Wohnungsmarkt.pdf (Zugriff: 29.12.2015).
- Nelle, Anja (2015): Verändert sich der Stadtumbau? Verortung eines vielschichtigen Begriffs in der Stadtentwicklungsdebatte zwischen Wachstum und Schrumpfung. In: disP 203, 51.4 (4/2015), S. 52-64.
- Rink, Dieter; Wolff, Manuel (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. In: Raumforschung und Raumordnung, 73 (5), S. 311-325.
- VV – Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung (2015): online: www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/VVStaedtebaufoerderung2015_Liste.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff: 29.12.2015).

Autorin

Dr. Ing. Anja Nelle ist Architektin und hat 2007 an der Brandenburgischen Technischen Universität zum Thema Musealisierung im städtischen Kontext promoviert, bevor sie eine Stelle beim Deutschen Entwicklungsdienst in Fortaleza antrat. Seit 2010 arbeitet Anja Nelle als Stadtforscherin in der Abteilung „Regenerierung von Städten“ am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) in Erkner bei Berlin. Ihre Forschungsschwerpunkte sind Urbane Veränderungsprozesse, Stadtschrumpfung, Stadtumbau, Stadterneuerung, Städtebauförderung und sozialer Wohnungsbau. 2014 bis 2016 leitete sie am IRS die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Aktuell führt sie Forschungsprojekte zum Thema „Altbauaktivierung“ in strukturschwachen Städten sowie zur „Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt“ durch.

Daniela Schmitt

Kranke Herzen brauchen Pflege – Städtebauliche Folgen von Gebäudeleerstand in historischen Stadtkernen und mögliche Lösungsansätze

Es war einmal... ein kleines Haus direkt am Marktplatz, das schon in die Jahre gekommen war – der Putz blätterte ab und durch die Fenster piffte der Wind. Der Tante Emma-Laden im Erdgeschoss, eine Institution in der Stadt seit mehr als 40 Jahren, wurde von seinem Besitzer aus gesundheitlichen Gründen geschlossen und auch in den oberen Stockwerken zogen nach und nach die Bewohner aus. Das kleine Haus war früher mit seiner reich verzierten Fassade ein wahrer Hingucker gewesen – jetzt aber trug es dazu bei, dass die ganze Gegend um den Marktplatz herum von Jahr zu Jahr ungepflegter wirkte und immer mehr Bewohner und Einzelhändler aus benachbarten Häusern die Gegend verließen. Ältere Bewohner, die sich an das lebhaftere Treiben von früher erinnerten, wünschten sich nichts sehnlicher, als dass der Marktplatz mit den umliegenden Häusern und angrenzenden Gassen – das Herz ihrer Stadt – wieder zum Leben erwachen und eine Zukunft haben sollte.

Diese oder ähnliche Entwicklungen gibt es derzeit in vielen historischen Stadtkernen, die von Funktions- und Bedeutungsverlusten im Zusammenhang mit einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung geprägt sind. Mit diesem Beitrag soll aufgezeigt werden, dass Gebäudeleerstand gerade in historischen Stadtkernen ein besonderes Problem ist. Ausgehend von unseren Erfahrungen als Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz, der Geschäftsstelle der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg und der Fachberatung der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne NRW sowie vorbereitenden Untersuchungen in verschiedenen Städten werden mögliche Auslöser für strukturellen Gebäudeleerstand, die Folgen für das umgebende Stadtquartier sowie mögliche Lösungsansätze aufgezeigt.

Der Patient und sein Umfeld – Ausgangssituation und Ursachen

Demografische, wirtschaftliche und strukturelle Veränderungen sowie Wanderungsbewegungen und persönliche Präferenzen führen dazu, dass es heute in der gesamten Bundesrepublik Deutschland auf der einen Seite stark wachsende, prosperierende Städte und Gemeinden mit einem erheblichen Nutzungs- und Investitionsdruck gibt und auf der anderen Seite stark schrumpfende Kommunen und Regionen ohne jegliche Nachfrage. Sowohl Statistiken wie die BBSR-Raumbeobachtung als auch unsere eigenen Erfahrungen zeigen, dass diese Entwicklungstendenzen bundesweit gleichermaßen vorkommen – sowohl in den neuen und den alten Bundesländern als auch in Klein-, Mittel- oder Großstädten.

Erheblicher Gebäudeleerstand tritt dabei vorrangig in schrumpfenden Städten und Regionen auf, die von den Folgen des demografischen Wandels, dem Verlust zentraler Funktionen und einer sinkenden regionalen und überregionalen Bedeutung gekennzeichnet sind. Dabei hat der demografische Wandel erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerungszusammensetzung einer Stadt: Eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung im Zusammenhang mit einer sinkenden Geburtenrate, die Abwanderung insbesondere junger Arbeitskräfte und eine Verkleinerung der Haushaltsgrößen tragen dazu bei, dass sich der negative Entwicklungstrend in strukturschwachen Städten und Regionen weiter verschärft.

Die historischen Stadtkerne stehen dabei als die ursprünglichen Herzen der Städte verstärkt in Konkurrenz mit umgebenden Stadtquartieren jüngerer Datums, Umlandgemeinden und dem Leben auf dem Land. Unterschiedliche Entwicklungstendenzen – die zumindest zum Teil seitens der Kommunen und durch interkommunale Kooperationen

steuerbar sind – verstärken diese Konkurrenzsituation: Dazu gehören beispielsweise Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft. Ob Fachmarktzentren oder großflächige Nahversorger – viele Einzelhandelsketten eröffnen im Umland oder in Randregionen von Städten eigene Filialen. Sie sind verkehrsgünstig gelegen, haben viele Parkplätze für ihre Kunden und ermöglichen so ein bequemes Einkaufen vor den Toren der Stadt. Die Bevölkerung aus den angrenzenden Stadtquartieren orientiert sich somit in ihrem Einkaufsverhalten nicht mehr in Richtung des historischen Stadtkerns. Auf der Strecke bleiben dabei einerseits der Einzelhandel im historischen Stadtkern, der meist von alteingesessenen, inhabergeführten Geschäften geprägt ist sowie andererseits die Bewohner in den historischen Stadtkernen, deren fußläufige Nahversorgungseinrichtungen aufgrund fehlender Nachfrage schließen müssen. Aus Altersgründen wagen die meisten Einzelhändler nach der Schließung keinen Neuanfang mehr. Hinzu kommt die Eröffnung von immer mehr innerstädtischen Einkaufszentren, die wiederum in unmittelbarer Konkurrenz zu der gewachsenen, kleinteiligen Einzelhandelsstruktur im historischen Stadtkern stehen und vor allem bekannte Filialisten beherbergen. Der eine oder andere Einzelhändler aus der Fußgängerzone im Stadtkern verlagert infolgedessen sein Geschäft in das nahegelegene Einkaufszentrum, andere Läden müssen aufgrund von Umsatzeinbußen schließen. Hinzu kommt der wachsende Anteil des Online-Einkaufens, der sich grundsätzlich auf das Einkaufsverhalten der Bürger auswirkt.

Eine weitere Ursache von Gebäudeleerstand, insbesondere im historischen Stadtzentrum, liegt in den persönlichen Präferenzen der Menschen hinsichtlich ihres Wohnstandortes. So ist für einen Großteil der Bevölkerung, insbesondere für junge Familien, das Einfamilienhaus im Grünen nach wie vor die erstrebenswerteste Wohnform. Durch die Ausweisung von Neubausiedlungen am Stadtrand ziehen somit meist jüngere, erwerbstätige, einkommensstarke Bewohner raus aus den Altstädten in ihr Eigenheim.

Neben den lokalspezifischen Ursachen gibt es bundesweite und globale Trends, die die Leerstandsproblematik weiter verschärfen: So haben die fortschreitende Digitalisierung sowie wirtschaftsstrukturelle und politische Veränderungen beispielsweise zur Folge, dass große Unternehmen Standorte verlagern, verkleinern oder aufgeben. Rathäuser werden im Zuge von Gebietsreformen zusammengelegt und Postämter

schließen. Infolgedessen erhöht sich der Gebäudeleerstand, insbesondere in stadtbildprägenden Großstrukturen im historischen Stadtkern. Hinzu kommt, dass die Stadtkerne somit ihre überregionale Strahlkraft und ihre zentralen Funktionen verlieren. Die Stadtbevölkerung hat somit immer weniger Anreize, sich in Richtung des Stadtkerns zu orientieren.

Die guten Gene – Qualitäten und Chancen der historischen Stadt

Vermehrter Gebäudeleerstand in Verbindung mit Funktions- und Bedeutungsverlusten ist dabei für historische Stadtkerne und -bereiche besonders problematisch, da sie als der historische Ursprung und damit als das Herz einer jeden Stadt eine Sonderrolle im gesamtstädtischen Gefüge einnehmen. Die historische Stadt ist meist gekennzeichnet von einer kleinteiligen, vielfältigen, historischen Bebauungsstruktur, die sich mit weiten Plätzen und engen Gassen abwechselt. Das Erscheinungsbild der Gebäude, von kleinen Wohngebäuden bis hin zu städtebaulichen Dominanten wie Rathäusern, Postämtern und Kirchen ist dabei von regional unterschiedlichen Materialien wie Fachwerk, Klinker oder Schiefer sowie lokal vorherrschenden Bautraditionen und -stilen geprägt. All das löst bei den meisten Menschen ein heimeliges Gefühl aus und bietet ein hohes Identifikationspotenzial.

Dabei ist die historische Stadt nicht nur Vergangenheit, sondern auch Zukunft: mit kurzen Wegen, die zu Fuß und mit dem Fahrrad zurückzulegen sind, und einer alltagstauglichen Funktionsmischung – von der Nahversorgung über den mittel- und langfristigen Bedarf, Kulturangeboten, einer guten sozialen Infrastruktur bis hin zu einem breiten Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie sowie Erholungs- und Verweilmöglichkeiten. Die historische Stadt bringt alles mit, was das Herz begehrt. Hinzu kommt, dass historische Stadtkerne auch unter energetischen Aspekten mit ihrer hohen baulichen Dichte und der Möglichkeit zur unmotorisierten Fortbewegung ideale Grundvoraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung mit sich bringen.

Seit 1991 werden mit dem Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz des Bundes und der Länder bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und -bereiche in ihrer baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit erhalten und zukunftsweisend weiterentwickelt. Ursprünglich



Qualitäten der historischen Stadt – Marktplatz im historischen Stadtkern von Eutin – **Quelle** · complan Kommunalberatung

wurde das Programm als Rettungsprogramm für die zu DDR-Zeiten stark verfallenen historischen Stadtkerne in den neuen Bundesländern ins Leben gerufen; seit 2009 werden in der gesamten Bundesrepublik Deutschland erhaltenswürdige Stadtquartiere mit dem Programm gefördert.

Förderschwerpunkt des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz sind nach wie vor historische Stadtkerne und -bereiche. In den Blick genommen werden auch Siedlungen, wie beispielsweise Werksiedlungen und Siedlungen der Moderne, Ensembles der Industriekultur sowie Quartiere der Nachkriegsmoderne aus den 1960er- und 1970er-Jahren.

In der Programmstrategie zum Städtebaulichen Denkmalschutz ist das übergeordnete Ziel des Programms definiert: „Die historischen Altstädte und Stadtbereiche sollen auf diese Weise als vitale Orte gestärkt werden, die für alle Bereiche des Lebens – Wohnen, Arbeit, Handel, Kultur und Freizeit – und für alle Gruppen der Stadtgesellschaft sowie deren Gäste gleichermaßen attraktiv sind.“ (BMVBS 2010 S.5) Dieses Zitat verdeutlicht, dass im Rahmen der Programmumsetzung historische Stadtkerne nicht als begehbare Museumsstädte erhalten werden sollen, sondern in ihrer Lebendigkeit, Funktionsfähigkeit und Bedeutung sowie in ihrer städtebaulichen Struktur und ihrer baukulturellen Charakteristika. Im Rahmen der Programmumsetzung sind in den letzten 25 Jahren bereits sehr beachtliche Erfolge erzielt worden. Die Auseinandersetzung mit der Leerstandsproblematik zeigt dabei,



Lebendigkeit und Nutzungsvielfalt – Collegienstraße in der Lutherstadt Wittenberg – **Quelle** · complan Kommunalberatung

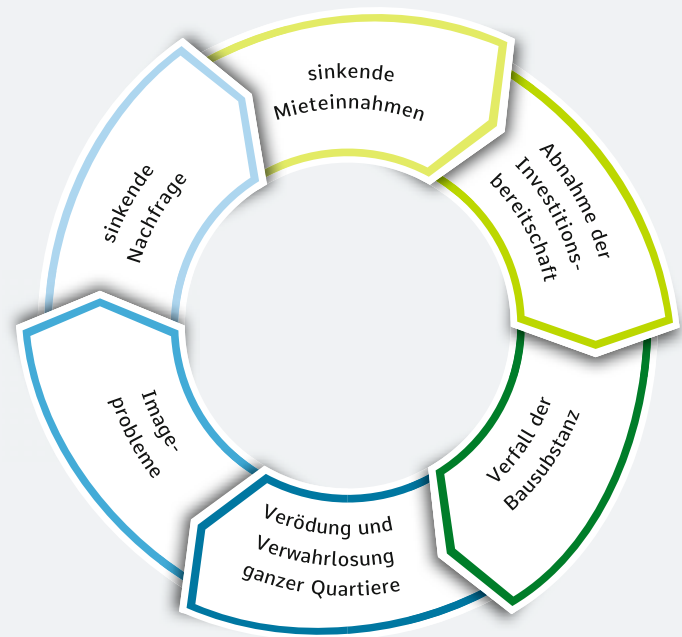
dass es durch den ständigen Wandel und sich ändernde Anforderungen und Rahmenbedingungen weitere Herausforderungen für die historische Stadt gibt, für die adäquate Lösungsmöglichkeiten gefunden werden müssen.

Der Krankheitsverlauf – Auswirkungen von Gebäudeleerstand

Hinsichtlich der Auswirkungen von Gebäudeleerstand ist zwischen strukturellem, konjunkturellem und spekulativem Gebäudeleerstand zu unterscheiden. Konjunktureller Gebäudeleerstand steht dabei in direktem Zusammenhang mit zyklischen Schwankungen auf dem Immobilienmarkt. Spekulativer Leerstand wird hingegen seitens der Gebäudeeigentümer bewusst herbeigeführt, um anschließend höhere Mieteinnahmen erzielen zu können. Bei strukturellem Gebäudeleerstand gibt es wiederum über einen Zeitraum von sechs Monaten oder mehr (fast) keine Nachfrage nach Wohn- und Nutzflächen. In diesem Fall sind nicht nur einzelne Gebäude, sondern bereits das gesamte Umfeld betroffen, sodass gerade diese Form des Gebäudeleerstandes besonders schwerwiegend ist.

Struktureller Gebäudeleerstand, der zunächst von einem Einzelgebäude ausgeht, bringt dabei unterschiedliche funktionale, städtebauliche und soziale Veränderungen für ein Stadtquartier mit sich, die – bei einer Verschärfung der Lage – eine Abwärtsspirale in Gang setzen können:

Abwärtsspirale



Quelle · eigene Darstellung

So kann ein Gebäudeeigentümer bei einer sehr geringen Nachfrage nach Wohn- oder Gewerbeflächen aufgrund der fehlenden Konkurrenzsituation nur sehr geringe Mieteinnahmen erzielen. Infolgedessen rentieren sich für den Gebäudeeigentümer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden nicht; er sieht keinen Handlungsanreiz für sich. Durch die mangelnde Investitionsbereitschaft verfällt das betroffene Gebäude immer weiter und es gibt mit der Zeit einen erheblichen Instandsetzungstau. Damit wird eine Sanierung immer teurer und damit immer unerschwinglicher für den Gebäudeeigentümer. Durch den fortschreitenden Verfall eines Gebäudes wird aber auch das Erscheinungsbild benachbarter Gebäude negativ beeinflusst, sodass Bewohner aus den oberen Etagen ausziehen und die Einzelhändler im Erdgeschoss schließen. Infolgedessen veröden zunächst nur Abschnitte von betroffenen Straßen, dann ganze Straßenzüge und schlussendlich ganze Quartiere. Einher mit dieser Entwicklung gehen zunehmende Imageprobleme des Quartiers – der Bezug der Bevölkerung zum Stadtquartier schwindet und es gibt immer mehr negative Assoziationen mit dem Umfeld. In der Folge sinkt die Nachfrage noch weiter, sodass sich die Abwärtsspirale immer weiter fortsetzt.

Hinzu kommt, dass durch den zunehmenden Verfall auch die Gebäudesubstanz selbst nach und nach in Gefahr gerät. Wenn Gebäude nicht genutzt und entsprechend nicht beheizt und gelüftet werden und durch mangelnde Instandhaltung gravierende Schäden aufweisen, sodass beispielsweise

Feuchtigkeit eindringen kann, leidet die Gebäudesubstanz erheblich. Ist der Verfall zu stark fortgeschritten, drohen die Gebäude einzustürzen und sind abrisssgefährdet.

Im Hinblick auf die Programmumsetzung im Städtebaulichen Denkmalschutz zeigen die beschriebenen Auswirkungen von strukturellem Gebäudeleerstand, dass dieser die historischen Stadtkerne in verschiedener Hinsicht bedroht: Hierzu zählen die Funktions- und Bedeutungsverluste, durch die die historischen Stadt ihre Vitalität für alle Bereiche des Lebens verliert und damit ihre Attraktivität für die Bevölkerung sinkt. Dies geht einher mit den (städte)baulichen Folgen von Gebäudeleerstand. Neben dem unwiederbringlichen Verfall von stadtbildprägenden, baukulturell bedeutenden Gebäudebeständen, die mit ihrem Erscheinungsbild den Charakter einer Stadt ausmachen, hat gerade der Verlust von Gebäuden auch stadstrukturelle Auswirkungen auf die Geschlossenheit des historischen Stadtgrundrisses. Aufgrund fehlender Nachfrage sind die Realisierungschancen für Ersatzneubauten gering, sodass der Stadtgrundriss immer löchriger wird und der Erhalt der Stadtstruktur als Ganzes maßgeblich gefährdet ist.

Im Rahmen unserer Tätigkeit als Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz, als Geschäftsstelle der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg, durch die Fachberatung der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne NRW sowie vorbereitenden Untersuchungen beschäftigen wir uns



Gefährdung der geschlossenen Stadtstruktur in Ballenstedt

Quelle · complan Kommunalberatung



Struktureller Gebäudeleerstand in Coswig (Anhalt)

Quelle · complan Kommunalberatung

intensiv mit den Herausforderungen bei der Programmumsetzung am Beispiel verschiedener Städte. Aus unserer Sicht gehören zu den spezifischen Auswirkungen von strukturellem Gebäudeleerstand in historischen Stadtkernen

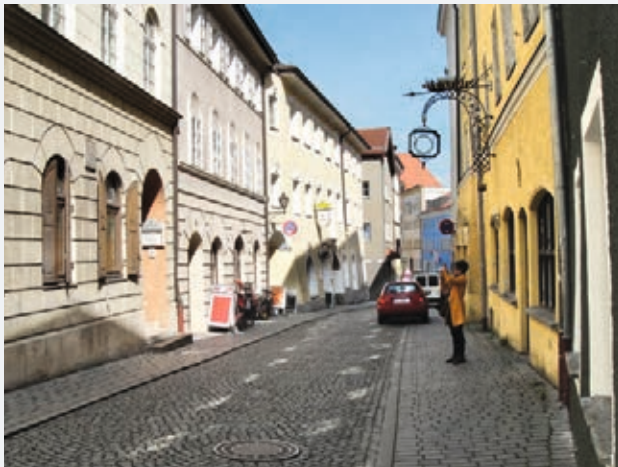
- die Folgen für das Stadtbild und die Leerstandssituation in benachbarten Gebäuden,
- das sinkende Sicherheitsgefühl der Bevölkerung im öffentlichen Freiraum,
- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Freiraum,
- abnehmendes, mangelhaftes Angebot in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeit, Bildung und Verwaltung sowie
- der Verlust regionaler Baukultur, städtebaulicher Zusammenhänge und stadtbildprägender Gebäudesubstanz.

Am Beispiel der sachsen-anhaltinischen Stadt Coswig (Anhalt) sind die Auswirkungen von einzelnen leerstehenden Gebäuden auf die angrenzende Bebauung sowie funktionale Defizite durch die fehlende Nachfrage deutlich zu erkennen. Ausgehend von unsanierten Einzelgebäuden und einer geringen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen stehen in der Altstadt von Coswig mehrere benachbarte und sich gegenüberliegende Gebäude leer. Durch den hohen Gebäudeleerstand sind mittlerweile auch attraktive Lagen in der Fußgängerzone in Mitleidenschaft gezogen worden. Darunter fallen auch gerade sanierte Gebäude, obwohl für diese nur eine geringe Miete aufgerufen wird. Ein anderes Beispiel

ist das hessische Bad Karlshafen. Die attraktive barocke Planstadt, die ein einzigartiges Erscheinungsbild aufweist, ist von erheblichen Gebäudeleerständen – insbesondere in den Wohnungen in den Obergeschossen – betroffen. Die Gewinnung neuer Bewohner ist im Zusammenhang mit dem wenig ausgeprägten städtischen Leben eine Herausforderung.

Ein Beispiel für das sinkende Sicherheitsgefühl der Bevölkerung im öffentlichen Raum haben wir im bayerischen Laufen im Rahmen eines Vor-Ort-Monitorings kennengelernt. Hier befinden sich in der Altstadt direkt einander gegenüber gelegen die Gasthäuser „Zum Schifferwirt“ und „Gasthof Alte Post“. Eine Instandsetzung und Nachnutzung der beiden Gebäude ist aufgrund mangelnder Nachfrage schwierig – hinzukommen die ausladenden Dimensionen der beiden großformatigen Gebäude. Da beide Gebäude vollständig leer stehen, ist der Straßenabschnitt nachts nur sehr spärlich beleuchtet. Nach Einbruch der Dunkelheit entsteht an dieser Stelle ein Stadtraum, in dem sich die Bevölkerung beim Durchqueren nicht sicher fühlt, ihn infolgedessen meidet und auf Parallelstraßen ausweicht.

Mit dem Verlust historischer Gebäudebestände geht meist der Verlust regionaler Baukultur einher. Neben kleinteiligen, baukulturell bedeutenden Gebäuden sind hiervon insbesondere stadtbildprägende Gebäude betroffen, die im Stadtbild und damit auch für die städtische Identität eine wesentliche Rolle spielen. Ein Beispiel hierfür ist die thüringische Stadt



Leerstand als Unsicherheitsfaktor für die Bevölkerung in Laufingen

Quelle · complan Kommunalberatung



Sanierungs- und Modernisierungsbedarf – stadtbildprägende Gebäude in Diemelstadt-Rhoden

Quelle · complan Kommunalberatung

Treffurt. Oberhalb der Altstadt, die von einer eng bebauten geschlossenen Stadtstruktur geprägt ist, gibt es zwei großvolumige stadtbildprägende Gebäude von hohem baukulturellem Wert – den Mainzer und den Hessischen Hof. Beide Gebäude stehen leer und sind in schlechtem Zustand, erste Sicherungsmaßnahmen sind bereits vorgenommen worden. Insbesondere aufgrund der Größe der beiden Gebäude gibt es derzeit keine Instandsetzungs- und Nachnutzungsperspektive. Ein weiteres Beispiel für den drohenden Verlust baukultureller Werte ist Diemelstadt-Rhoden in Hessen. In der stark vom demografischen Wandel gekennzeichneten Stadt dominieren großformatige Fachwerkensembles das Stadtbild. Der Gebäudetypus in der Form ist einzigartig und hat somit einen hohen baukulturellen Wert. Durch die hohen Instandhaltungskosten und die Größe der Gebäude im Zusammenhang mit der abnehmenden Bevölkerungszahl sind die überwiegend denkmalgeschützten Objekte in ihrem Erhalt bedroht.

Heilungsmöglichkeiten – Lösungsansätze und Handlungsoptionen

Für die Beseitigung von strukturellem Gebäudeleerstand gibt es kein Allheilmittel – sie erfordert immer eine integrierte, ganzheitliche Vorgehensweise unter Berücksichtigung und Einbindung der Akteure vor Ort. Den Ausgangspunkt stellen dabei jeweils vertiefende Untersuchungen der Ausgangssituation und Ursachen von Gebäudeleerstand in der jeweiligen Stadt dar. Aus den Erfahrungen auf Ebene des Bundes, der



Leerstand und Verlustgefahr – Hessischer Hof in Treffurt

Quelle · complan Kommunalberatung

Länder und der Kommunen gibt es verschiedene Ansätze und Impulse zur Beseitigung der Leerstandsproblematik und damit zur Unterbrechung der angesprochenen Abwärtsspirale.

Einen wesentlichen Impuls kann die Städtebauförderung mit ihren Programmen, beispielsweise dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, geben. Kerngedanke der Städtebauförderung ist, dass Kommunen im Zuge einer ständigen Weiterentwicklung Herausforderungen meistern müssen, die sie aus eigener Kraft nicht bewältigen können. Bund und Länder unterstützen Kommunen daher im Rahmen der Städtebauförderung bei der Behebung von städtebaulichen Missständen und funktionalen Defiziten. Daran anknüpfend besteht für betroffene Kommunen, die über ein bedeutendes baukulturelles Erbe verfügen, die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln für öffentliche, nicht-rentierliche Maßnahmen aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Im Rahmen der Programmumsetzung besteht auch für Privateigentümer von Gebäuden im Sanierungsgebiet die Möglichkeit, Fördermittel zu beantragen und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend zu machen. Besonders wirkungsvoll ist die Städtebauförderung im Zusammenwirken mit anderen Förderangeboten, beispielsweise der Wohnraumförderung der Länder oder den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Unabdingbar für eine Trendumkehr ist ein aktives Handeln der betroffenen Kommune, das problemorientiert ansetzt und mit dem individuell Lösungsmöglichkeiten entwickelt werden. Eine Möglichkeit ist beispielsweise die aktive Übernahme von Schlüsselimmobilien, die aufgrund ihrer prominenten Lage oder stadt-bildprägenden Gestalt besonders auf das Umfeld ausstrahlen. Werden diese seitens der Stadtverwaltung saniert und mit einer Nachnutzung versehen, kann davon eine Signalwirkung ausgehen, sodass andere Gebäudeeigentümer ebenfalls Investitionen an ihren Gebäuden vornehmen und so Schritt für Schritt eine Aufwertung des Quartiers stattfindet. Wenn sich zu dem Zeitpunkt keine langfristige Nutzungsperspektive bietet, können über Zwischennutzungen attraktive, kulturelle Nutzungen in die Stadt geholt werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingssituation ist auch die Ansiedelung und Integration von Flüchtlingen mit Bleibeperspektive eine Option.

Eng damit im Zusammenhang steht die Aktivierung von privatwirtschaftlichen Investitionen. Ob Privatperson oder

Unternehmen, ob zur Selbstnutzung oder zu Vermietungszwecken – Kommunen sollten sich aktiv über die Übernahme von brachgefallenen, sanierungsbedürftigen Immobilien durch Privatpersonen und Unternehmen bemühen. In Verbindung mit den derzeit niedrigen Bauzinsen sind Gebäudebestände in guter Lage eine stabile Geldanlage. Hierfür ist seitens der Kommunen die offensive Beratung zu Fördermöglichkeiten unabdingbar, um damit Anreize für privatwirtschaftliche Investitionen zu schaffen und generell die Bevölkerung darüber zu informieren, welche Förderansätze es gibt und wie diese in Anspruch genommen werden können. Außerdem können durch die Aufwertung des öffentlichen Umfeldes – in Hinblick auf Straßen, Fuß- und Radwege sowie Freiflächen – Impulse geschaffen werden.

Gute Chancen bieten sich den Kommunen auch durch die Aktivierung der Zivilgesellschaft. Auf der einen Seite kann die Verwaltung damit aus der Bevölkerung erfahren, wo diese dringenden Handlungsbedarf sieht. Auf der anderen Seite besteht über eine intensive Beteiligung der Bevölkerung die Chance, dass sich die Bürgerinnen und Bürger wieder verstärkt mit ihrer Stadt identifizieren. So können beispielsweise leerstehende Gebäude im Rahmen von Aktionstagen wie dem Tag des offenen Denkmals oder dem Tag der Städtebauförderung für die Bevölkerung geöffnet werden, um diese für den baukulturellen Wert und die Baugeschichte der Gebäude zu interessieren und zu sensibilisieren. Bei einer erfolgreichen Aktivierung der Zivilgesellschaft kann diese dort aktiv werden, wo kommunalem Handeln Grenzen gesetzt werden, zum Beispiel in Form von Initiativen wie dem Leerstandsmelder oder für Verschönerungsaktionen und damit verbundene Vorschläge.

Ein positives Beispiel für bürgerschaftliches Engagement ist die Stadt Wanfried in Hessen, die seit Anfang der 1990er-Jahre von erheblichem Bevölkerungsrückgang und hohem Gebäudeleerstand in der Altstadt geprägt war. Um dem Verfall entgegenzuwirken, hat eine Bürgergruppe zunächst über ein Internetportal in Holland Käufer für die Fachwerkhäuser akquiriert. Immer mehr Häuser haben so im Laufe der Zeit einen neuen Eigentümer gefunden, sodass die Gebäude saniert und nachgenutzt wurden. Die Einwohnerzahl stieg infolgedessen wieder an und auch die Anzahl der Arbeitsplätze hat sich durch die benötigten Kompetenzen bei der Gebäudesanierung wieder erhöht.



Frischemarkt am Bichl – Nahversorgung in den Grüben von Burghausen · **Quelle** · complan Kommunalberatung

Ein anderes Beispiel ist das Projekt „Nahversorgung in den Grüben“, das von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Burghausen initiiert wurde. Um der Bevölkerung in dem mittelalterlichen Altstadtquartier „In den Grüben“ einen Nahversorger in fußläufiger Erreichbarkeit anzubieten, wurde der Frischemarkt am Bichl eröffnet. Da die geringe Verkaufsfläche ein wirtschaftliches Betreiben erschwert, wird die Miete durch die Stadt Burghausen subventioniert – einerseits um dem Gebäudeeigentümer die notwendigen Mieteinnahmen zu sichern, andererseits um den angesiedelten Nahversorger finanziell nicht zu stark zu belasten.

Entscheidend für eine erfolgreiche Beseitigung des Gebäudeleerstandes ist ein zielgenaues Handeln auf kommunaler Ebene. Die vorgestellten Beispiele und Lösungsansätze machen deutlich, dass seitens der Kommunen in erster Linie darauf hingewirkt werden sollte, dass die Gebäudebestände in den historischen Stadtkernen instand zu setzen und zu modernisieren sind, sodass diese aktuellen Anforderungen entsprechen und

attraktiv für potenzielle Nutzer sind. Umfeldverbesserungen können die Chancen auf eine Sanierung und Nachnutzung erhöhen, da damit eine hohe Aufenthaltsqualität gegeben ist und sich potenzielle Bewohner und Nutzer wohlfühlen. Um die Bevölkerung wieder für leerstehende Gebäude in der Altstadt zu begeistern, bieten sich die Öffnung der Gebäude zu besonderen Anlässen und die Initiierung von Zwischennutzungen an. Darüber hinaus kann eine attraktive Vermarktung der Qualitäten der historischen Stadt dazu beitragen, dass der eine oder andere potenzielle Bewohner in der Eigentumsbildung in der Innenstadt eine Alternative zum Einfamilienhaus im Grünen sieht. Als letzte Alternative ist immer die vorübergehende Sicherung eines bedrohten Gebäudes erstrebenswert, um sich eine spätere Nachnutzung offenzuhalten.

Historische Stadtkerne und -bereiche sind grundsätzlich als Ganzes zu stärken, um sie im Sinne der Programmziele des Städtebaulichen Denkmalschutzes als „vitale Orte für alle Bereiche des Lebens“ zu erhalten und zukunftsweisend weiterzuentwickeln. Dabei handelt es sich um eine Gemeinschaftsaufgabe für die öffentliche Hand, die lokalen Akteure und für die Zivilgesellschaft. Im Zuge der derzeitigen und künftigen Entwicklungen im Zusammenhang mit wirtschaftlichen, strukturellen und demografischen Veränderungen ist auf historische Stadtkerne als die Herzen unserer Städte besonderes Augenmerk zu legen. Kranke Herzen brauchen Pflege – hier gilt es anzusetzen, damit sie nicht aufhören zu schlagen.

Literatur

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Städtebaulicher Denkmalschutz. Programmstrategie, Berlin.

Autorin

Daniela Schmitt, seit 2012 Mitarbeiterin bei complan Kommunalberatung in Potsdam. Werdegang: 2007-2010 Studium der Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg (Bachelor of Science), 2010-2012 Studium der Historischen Urbanistik an der Technischen Universität Berlin (Master of Arts). Tätigkeitsschwerpunkte: Gesamtkoordination der Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz im Auftrag des Bundes, inhaltliche Vorbereitung von Fachveranstaltungen und Kongressen, Beteiligungsprozesse und Öffentlichkeitsarbeit, Projektbearbeitung in den Themenfeldern besonders erhaltenswerte Bausubstanz, integrierte Stadtentwicklung und Freiraumentwicklung.

Komfortabel Wohnen für Jung und Alt im Landkreis Osnabrück – ... und wo wohnen die Flüchtlinge?

Wie ist die Lage?

Die Entwicklung neuer Einfamilienhausgebiete ist für die meisten Städte und Gemeinden (in Westdeutschland) eine über Jahrzehnte des wirtschaftlichen und demografischen Wachstums gut eingeübte Praxis geworden. Die Kommunen wiesen neue Baugebiete aus und junge Familien besiedelten diese in mehr oder weniger kurzer Zeit. So sind insbesondere im ländlichen Raum um die Ortszentren der kleinen und mittleren Städte und Gemeinden, ähnlich den Wachstumsringen eines Baumes, zahlreiche Einfamilienhausgebiete entstanden (Hohn/Utku 2015, S. 1 u. 5), die oft auch zum Synonym erfolgreicher Kommunalpolitik geworden sind. Dieser Pakt zwischen den hinzuziehenden jungen Familien und der kommunalen Bereitstellung von Bauland funktioniert in Zeiten des demografischen Wandels, insbesondere mit dessen fortschreitender Alterung der Bevölkerung sowie des gesellschaftlichen Wandels hinsichtlich des Verständnisses zum Begriff der Familie, vielerorts nicht mehr so ganz reibungslos. Die Diskussion in Fachkreisen und teilweise auch schon einige empirische Erhebungen zur aktuellen Landflucht und Reurbanisierung verschärfen die Situation um diese alterhergebrachte Siedlungspolitik in den Klein- und Mittelstädten zusätzlich (vgl. empirica ag 2014, S. 2; Empirica Forschung und Beratung 2011, S. 3-4).

Die Bevölkerung altert also und mit ihr zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser in den Baugebieten der 1950er- bis 1970er-Jahre. Hier bahnt sich innerhalb der nächsten rund zehn Jahre eine Vererbe- und Verkaufswelle an, die für ein Überangebot in diesem Immobiliensegment sorgen kann. Denn die potenzielle Nachfrage durch junge Familien wird – zumindest in den weniger attraktiven Städten und Gemeinden – schon alleine wegen der zahlenmäßig absolut betrachtet deutlich kleineren Jahrgangskohorten zwischen 35 und 45 Jahren um rund ein Drittel bis um die Hälfte abnehmen. Hier müsste also die typische Käuferschaft in Zukunft

rund zwei solcher Häuser kaufen bzw. bauen. Eines aus dem Altbaubestand heraus und ein weiteres in den nach wie vor ausgewiesenen und auch nachgefragten Neubaugebieten am Rande der Stadt/Gemeinde. Bundesweit rechnen einige Prognosen damit, dass in zehn Jahren nur noch rund 20 Prozent der Haushalte Familien im klassischen Sinne (Mama-Papa-Kind-Kind) sind, dahingegen jedoch rund 80 Prozent der Wohngebäude dem Typus des Ein- und Zweifamilienhauses zuzurechnen sind (Schulz 2014, S. 1).

Die Bewältigung der Folgen dieser absehbaren Entwicklung sollte keineswegs als „Privatsache“ der Eigentümer (Schulz 2014, S. 1) abgetan werden. Die Weiterentwicklung oder gar Revitalisierung der älteren Einfamilienhausgebiete muss zu einem neuen Handlungsfeld der Städte und Gemeinden werden. Gerade auch deshalb, weil es nicht um vergleichsweise leicht zu managende Bestände einer Wohnungsgesellschaft oder -genossenschaft geht, sondern um die enorm große Anzahl von Wohngebäuden, die in den Händen zahlreicher Einzeleigentümer sind.

Keine leichte Aufgabe also, die zusätzlich noch dadurch verkompliziert wird, dass neben dem wachsenden Angebot der „alternden Wohnträume“ im Bestand (Schulz 2014, S. 1) immer noch neue Angebote an Bauplätzen für Neubauten nachgefragt und auch geschaffen werden. Während also auf der einen Seite die Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1950er- bis 1970er-Jahren zum Teil schon leer stehen oder als aktuell „innere Leerstände“ (Simon-Philipp 2014, S. 27) mit nur noch einer dort wohnenden alleinstehenden Person absehbar für den Generationswechsel zur Verfügung stehen, werden durch die Neubauten am Ortsrand heute die potenziellen Leerstände von morgen, zumindest jedoch der Wertverlust bei den alten Bestandsimmobilien durch ein absehbares Überangebot produziert. Und das in den attraktiven zentralen Lagen mit kurzen Wegen zu den Versorgungseinrichtungen und Geschäften.

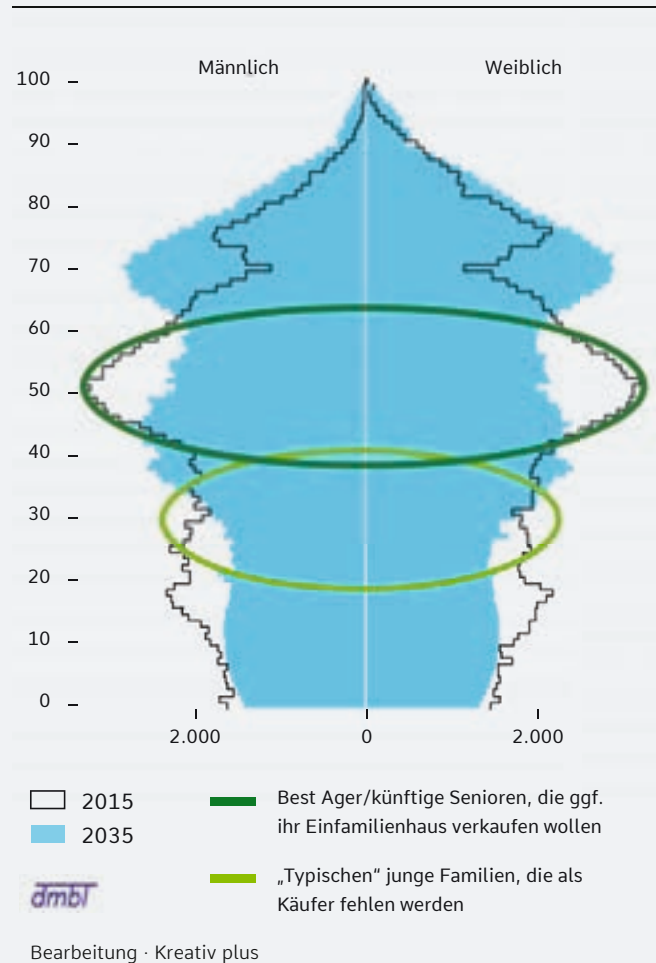
Dieses rein quantitative Angebot-Nachfrage-Problem wird gleichzeitig noch überlagert von einem qualitativen Problem des künftigen Wohnungsmarktes (Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2015, S. 13; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2013, S. 4; GdW 2013, S. 9-10). Auf Grund der demografisch bedingten Alterung der Gesellschaft besteht die Herausforderung, den Bestand an die sich wandelnden Bedürfnisse der alternden Gesellschaft anzupassen und/oder entsprechend attraktive – und bezahlbare – Angebote im Neubausektor zu schaffen. Weniger Geburten und weniger Zuzüge junger Familien in die kleinen und mittleren Städte und Gemeinden sowie mehr ältere Menschen bedeuten veränderte Wohnwünsche und Wohnformen plus entsprechende Ansprüche an das Wohnumfeld. Stichworte hierzu sind: komfortabel, barrierearm/-frei sowie gut erreichbar und versorgt (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2013; Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2014, S. 17 u. 21; Mensing/Scheckelhoff 2014, S. 124:).

Und im Landkreis Osnabrück?

Rein quantitativ ist die demografische Welt im Landkreis Osnabrück noch in Ordnung. Gerade in den zwei zurückliegenden Jahrzehnten stieg die Bevölkerungszahl zum Teil rasant an und die aktuelle landkreiseigene Prognose weist – bedingt durch einen positiven Wanderungssaldo – nach einigen Jahren des leichten Bevölkerungsrückgangs sogar wieder ein leichtes Wachstum auf. Die eigentlichen demografischen Herausforderungen liegen jedoch auch im Landkreis Osnabrück in der sich weiter beschleunigenden Alterung der Bevölkerung. Die eingangs skizzierten Herausforderungen für die künftige (Wohn-)Siedlungsentwicklung und die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes werden somit auch ganz anschaulich, wenn man sich die künftigen Verschiebungen in der Alterstruktur in der Bevölkerungspyramide, die sich schon lange zu einem „Bevölkerungs-Döner“ gewandelt hat, vor Augen führt (siehe Abbildung oben rechts).

Die Jahrgangskohorten der sogenannten Babyboomer werden im Zuge der bereits genannten „Vererbe- und Verkaufswelle“ (Schulz 2014, S. 1) absehbar eine enorme Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Markt spülen. Betrachtet man für den Landkreis ganz grob und überschlägig die Alterstruktur der Bevölkerung, die Anzahl der Wohngebäude

Bevölkerungspyramide („-Döner“)
Landkreis Osnabrück 2015



in den Baujahrsaltersklassen der 1950er- bis 1970er-Jahre und die sogenannte Eigenheimquote, so kommt man für die nächsten zehn Jahre – trotz aller angeratenen Vorsicht gegenüber einer solchen „statistischen Auswertung“ – zu dem Ergebnis, dass pro Jahr zirka 1.000 bis 1.250 solcher Immobilien auf den Markt drängen können. Zusätzlich zu den Angeboten, die in den neuen Ein-/Zweifamilienhausgebieten noch geschaffen werden.

Trotz der aktuell wieder sehr guten Nachfrage in der überwiegenden Anzahl der Landkreiskommunen nach Ein- und Zweifamilienhäusern, sowohl im Bestand wie auch als Neubau, wird es auf Grund der oben dargestellten demografischen

Situation absehbar zu einem Überangebot in diesem Immobiliensegment kommen. Und dies nicht allein wegen der rein quantitativen Entwicklungen, sondern auch weil sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in den kommenden fünf bis zehn Jahren weiter ausdifferenzieren wird. Andere Wohnformen werden neben dem klassischen Einfamilienhaus im Grünen nachgefragt werden (vgl. GdW 2013, S. 11 u. 15, Landkreis Osnabrück 2017, S.49f).

Für den Landkreis Osnabrück ist dieses Handlungsfeld seit 2011 ein wichtiger Bestandteil der sogenannten Demografischen-Zwei-Wege-Strategie, mit der schon seit 2004 als eines von fünf mittelfristigen Entwicklungszielen das Ziel „Standortqualitäten ausbauen und auf den demografischen Wandel ausrichten“ verfolgt wird. Diese strategische Grundausrichtung wird seitdem jährlich mit Handlungsschwerpunkten und entsprechend zugeordneten konkreten Maßnahmen und Projekten konsequent verfolgt. (Hauschild et al. 2013, S. 574).

Mit dem Handlungsschwerpunkt 2012-2014 „Wohnen mit Zukunft – Orte mit Zukunft“ hatte sich der Landkreis Osnabrück diesem strategisch wichtigen, aber wenig vorstrukturierten Arbeitsfeld zugewandt. In der zweifachen Beschreibung des Titels findet sich der Grundgedanke der oben genannten Zwei-Wege-Strategie wieder: Es geht um die

- Anpassung der kommunalen Versorgungsstrukturen an das lange Leben in der eigenen Wohnung bzw. wenn das nicht mehr möglich ist, dann doch wenigstens weiterhin im Ort (Wohnen mit Zukunft) und um die
- Ausrichtung der Wohnsiedlungsentwicklung der Städte/Gemeinden auf die Wohnbedürfnisse sowohl der Älteren als auch der jungen Familien (Orte mit Zukunft) (Hauschild et al. 2013, S.574).

Die Wucht und das Ausmaß des derzeit laufenden Wandels wird in der Vorausschau rasch deutlich: Im Landkreis Osnabrück lebten 2014 rund 37.500 Menschen im Alter von 75 Jahren und älter. Nach der kreiseigenen Einwohnerprognose werden es im Jahr 2030 rund 43.700 sein. Frauen, die heute 65 Jahre alt sind, können sich im Durchschnitt auf weitere 21 Lebensjahre und gleichaltrige Männer auf weitere 17 Jahre freuen. „Alter ist weiblich“ gilt nicht mehr (Landkreis Osnabrück 2015). „Alte wohnen mit Kindern und Enkeln unter

einem Dach“ gilt immer weniger. Auch „Altersarmut“ findet sich zumindest unter den heutigen Senioren weniger als früher (Hauschild et al. 2013, S. 574). Folgerichtig ist bis 2030 mit einem enormen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zu rechnen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln weist für den Landkreis Osnabrück in seinem aktuellen Gutachten (Institut für deutsche Wirtschaft Köln (2015), S. 41) für den Anteil der Wohnflächennachfrage der Bevölkerung über 65 Jahre an der Gesamtwohnlächennachfrage für 2030 einen Prozentsatz von 36 Prozent aus. Für den Zeitraum 2015 bis 2030 errechnet das Institut für die zusätzlich nachgefragten Wohneinheiten hinsichtlich des Bedarfs der Bevölkerung über 65 Jahre die enorme Zahl von 15.500 (ebd.).

Das Arbeiten mit den Akteuren vor Ort im Handlungsschwerpunkt „Wohnen mit Zukunft – Orte mit Zukunft“ sowie auch in den Vorläuferprojekten „Wohnen in Bewegung“, „Altersgerecht umbauen“ und „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung im Wittlager Land“ hatte immer einen sehr innovativen, experimentellen und kreativen Charakter, da es hierzu keine übertragbaren Arbeitsstrukturen oder -ansätze gab (siehe hierzu: Liebmann/Robischon 2003). Aus den positiv gewonnenen Erfahrungen und mit Blick auf die weiter absehbaren Entwicklungen wurde der Ansatz „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“ abgeleitet.

Komfortabel Wohnen für Jung und Alt im Landkreis Osnabrück

Der Landkreis Osnabrück hat das Ziel, auch weiterhin im Wettbewerb um Bevölkerung und Arbeitskräfte konkurrenzfähig zu sein. Hierbei kommt den drei Grundbedürfnissen „Leben – Wohnen – Arbeiten“ eine besondere Bedeutung zu (vgl. Regionalmanagement Südliches Osnabrücker Land 2013, S. 9).

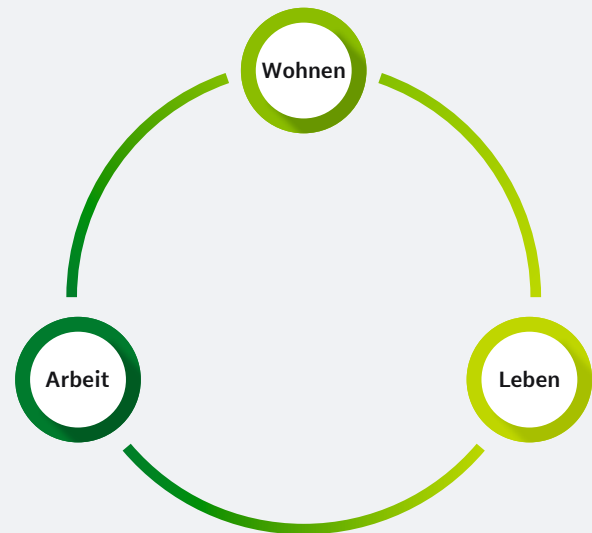
Für das Handlungsfeld Wohnen wurde/wird in fünf Städten/Gemeinden mit der Strategie „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“ das Ziel verfolgt, den Wohnungsbestand in den Einfamilienhausgebieten der 1950er- bis 1970er-Jahre zu revitalisieren. Ganz konkret – „im Klein-Klein“ – zusammen mit den Akteuren vor Ort und unter direkter Ansprache der Bewohner, denn nur so gelingt der wichtige Schritt weg von der reinen Analyse hin zur Umsetzung zielführender und wirksamer Maßnahmen. Zur Auswahl der Gebiete, in denen

auf Grund der Altersstruktur der Bewohner der Handlungsdruck voraussichtlich am größten ist, hat sich zum einen das digital geführte Baulücken- und Leerstandskataster der LGLN Niedersachsen von 2016 oder der analoge Einsatz der Alters-Leerstands-Karte bewährt (ALK im Landkreis Osnabrück 2014). Mit beiden Instrumenten hat man – aus Datenschutzgründen nur für die interne Verwendung als Analysewerkzeug – durch das Verschneiden der Altersstruktur der Eigentümer bzw. der Bewohner mit dem Baualter der Gebäude schnell einen Überblick darüber, wo in welchem Ausmaß voraussichtlich der Generationswechsel in den Wohngebäuden zu erwarten ist. Sind solche Gebiete identifiziert, kann entweder ganz kleinräumig oder aber je nach Größe der betreffenden Stadt/Gemeinde auch für das gesamte Stadt-/Gemeindegebiet der Dialog mit den älteren Bewohnern gesucht werden.

In den sogenannten Zukunftsforen „Wohnen“ werden zum einen die aktuellen Wohnwünsche der Teilnehmer erörtert, über Wohnalternativen im Alter informiert sowie ggf. konkret verortete Planungsabsichten oder sogar bereits vorhandene altersgerechte Wohnangebote vorgestellt (siehe Landkreis Osnabrück 2017 ToolBox Wohnen). Zum anderen geht es in den Zukunftsforen auch bereits um die Ansprache junger Familien oder anderer Folgenutzer für die dann zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien (vgl. Mensing/Scheckelhoff 2014, S. 125; Hauschild et al. 2013, S. 577f.). Ziel ist es, sogenannte Umzugsketten zu initiieren, um so in den alternden Ein-/Zweifamilienhausgebieten zu einem demografiefesten Bevölkerungsmix in zukunftsfähigen Wohnungsbeständen zu kommen.

Die meisten Menschen möchten zuhause alt werden, wissen jedoch häufig nicht, was auf sie zukommt und entscheiden sich zu spät (z.B. nach einem Sturz) für den Umzug in eine betreute Wohnanlage oder andere altersgerechte Wohnformen (vgl. Mensing/Scheckelhoff 2014; Scheiner/Reuschke/Friese 2011, S. 6). Auch werden viele Wohnungen erst zu spät oder gar nicht altersgerecht umgebaut. Der Informationsbedarf ist hier sehr groß und spätestens im direkten Dialog mit den (potenziell) Betroffenen wird deutlich, dass eben auch nicht alle Älteren zuhause wohnen bleiben wollen und dankbar sind, über andere Wohnalternativen informiert zu werden. Hierzu hat sich folgende Dreiteilung als Erstinformation zur Sensibilisierung für das Thema bewährt:

Die drei Eckpunkte einer attraktiven Region



Bedürfnispyramide Leben – Arbeiten – Wohnen
(nach: Regionalmanagement Südliches Osnabrücker Land 2013)

- a) Ich bewohne mein Haus, wie es ist und stecke Zeit und Geld in die laufende Instandhaltung; Fragen nach dem Wertverlust und/oder der Nachnutzung durch Kinder/ Erben bleiben ungeklärt.
- b) Ich investiere in die Zukunft meines Hauses und lasse energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie altersgerechte, barrierearme Umbauten vornehmen.
- c) Mir sind Haus und Garten zu groß und beschwerlich geworden. Ich verkaufe mein Haus und kaufe oder miete eine kleinere, komfortable Wohnung mit weniger Energiebedarf und Instandhaltungsaufwand. (Zu dieser Option kann, sofern die Nachfrage in der entsprechenden Region noch hoch genug ist, eine Musterkalkulation als Türöffner zur weiteren Diskussion dienen.)

Die Zukunftsforen „Wohnen“ sind immer als Veranstaltungsreihe geplant, da man allein über die einmalige Ansprache der Betroffenen nicht zum eigentlichen Ziel, pro-aktiv Bewegung auf den Wohnungsmarkt zu bringen und Umzugsketten zu initiieren, kommt. Als Bausteine für die einzelnen Foren haben sich folgende Inhalte und Angebote bewährt:

1. Rohbaubesichtigungen von altersgerechten Wohnprojekten,
2. Wohnberatung zum altersgerechten Umbau der eigenen Immobilie,
3. Informationsfahrten zur Besichtigung praktischer, ganz „greifbarer“ Umbaumaßnahmen in entsprechenden Kompetenzzentren/Ausstellungen zum „Wohnen im Alter“ (z.B. in Garrel) und
4. die Vorstellung geplanter Bauprojekte direkt durch die Investoren und Architekten.

Damit die Informationen über die Wohnalternativen im Alter und das „junge Wohnen im Bestand“ breit in der Öffentlichkeit gestreut werden, wurde über die Zukunftsforen konsequent in der lokalen Presse (Tageszeitung, regelmäßige Newsletter der Kommune, lokale Sonntagszeitungen usw.) berichtet. Zur Ansprache der Senioren dient auch immer ein Beratungsnetzwerk aus der Verwaltung der Stadt/Gemeinde, dem Landkreis Osnabrück (Planungsamt und Wohnberatung), einem externen Büro für Beratung und Moderation, den ortsansässigen Architekten, den lokalen Kreditinstituten und dem Verband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund. Die Idee dazu ist, dass die Netzwerkteilnehmer unter der Federführung der Stadt/Gemeinde die Funktion von „Wohnlotsen“ übernehmen (vgl. Lasius 2014, S. 34). Ratsuchende bekommen entweder direkt eine Auskunft oder werden an den jeweils kompetenten Netzwerkpartner weitergeleitet. Ziel ist es, dass keiner „ausgebremst“ wird (Lasius 2014, S. 35), der weiterhin in seiner Stadt/Gemeinde wohnen und leben bleiben möchte oder mit dem Gedanken spielt dorthin zu ziehen.

... und wo wohnen die Flüchtlinge?

Seit Ende 2015/Anfang 2016 sind die Überlegungen sowie auch das ganz konkrete Arbeiten in den Pilotkommunen zur Strategie „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“ im Landkreis Osnabrück gehörig ins Wanken gekommen, da der wachsende Zustrom von Geflüchteten für eine ganz neue Situation auf dem Wohnungsmarkt gesorgt hatte.

Bundesweit wurde das Thema „Neue Wohnungsnot“ mit einer Dynamik diskutiert und vorangetrieben, wie es in Zeiten vor der „Flüchtlingswelle“ überhaupt nicht denkbar war. Löst der Zustrom an Geflüchteten die „demografischen Probleme“? Mitnichten, das gilt zumindest für den Landkreis, da hier

auch schon in den Jahren zuvor immer die fortschreitende Alterung der Bevölkerung das beherrschende Thema für die Entwicklung des Wohnungsmarktes war. Zwar wird aktuell prognostiziert, dass die Anzahl der Haushalte noch kräftig weiter ansteigen wird (landkreisweit siehe Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017 und bundesweit siehe Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2015, S. 6). Dies ist aber nicht allein – oder vielleicht auch gar kein – quantitatives Problem, als denn vielmehr ein qualitatives.

Belastbare Prognosen liegen für den Landkreis Osnabrück zwar noch nicht vor und diesen ist auch bei der Vielzahl von einflussnehmenden Wirkfaktoren bis in die „Weltpolitik“ sowieso mit einer gewissen Vorsicht zu begegnen, aber mit folgenden Trends dürfen sich die Akteure vor Ort bei der Weiterentwicklung der Strategie „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“ auseinandersetzen:

- Schon in den Ergebnissen der Zuzugsbefragung des Landkreises Osnabrück von 2009 bis 2011 wurde der Mehrbedarf an Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich. Die überwiegende Anzahl der Hinzugezogenen suchte quasi als „Trittbrett“ zunächst eine Mietwohnung, um dann gegebenenfalls später in das „klassische“ Einfamilienhaus zu wechseln.
- Nach der Haushaltsprognose im Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Osnabrück wird es zu einer weiteren Verschiebung der Haushalte von den 4- bis 5+ -Personenhaushalten hin zu den 1- bis 2-Personenhaushalten kommen. Bis 2035 bedeutet dies konkret in Indexwerten (2015 = 100) für die zuerst genannte Haushaltsform einen Indexwert von 87 sowie für die kleineren Haushalte einen Wert von zirka 114 (Landkreis Osnabrück 2017).
- In einer Studie zum Wohnungsmarkt innerhalb der Metropolregion Nordwest (Georg Consulting 2014, S. 12) nimmt der Landkreis Osnabrück beim Neubaubedarf von Mehrfamilienhäusern einen Spitzenplatz ein; zusammen mit den Oberzentren der Metropolregion liegt der Landkreis dort als Spitzenreiter gegenüber den anderen Kreisen im Ranking ganz oben.
- Auch die vergleichsweise geringen Genehmigungszahlen bei den Mehrfamilienhäusern in den zurückliegenden

Jahren weisen zwar zum einen auf einen langsam anziehenden Markt hin, gleichzeitig zeigen diese aber auch weitere deutliche Mehrbedarfe auf.

Gibt es auf Landkreisebene letztlich also im Segment der Eigentums- und Mietwohnungen einen „Bedarf ohne Ende“? Nein, das wäre zu schlicht gedacht, da die zuvor skizzierten Herausforderungen bezüglich der „Alternden Wohnträume“ trotz der aktuell zu lösenden Fragen bei der Unterbringung der zugewiesenen Geflüchteten zumindest mittel- bis langfristig nicht gelöst sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es selbst im Landkreisgebiet regional unterschiedliche Ausgangssituationen gibt. Nicht jede kreisangehörige Stadt/Gemeinde hat mit einer gleichhohen und gleichartigen Nachfrage zu rechnen. Schon die demografischen Prognosewerte zur Alterung der Bevölkerung unterscheiden sich teilweise signifikant, selbst bei direkt aneinander angrenzenden Städten und Gemeinden. Hier sind also sehr individuelle und kleinräumige Ideen und Umsetzungsschritte gefragt, die jeweils auf die konkrete Situation in der Stadt/Gemeinde zugeschnitten sind. Auch die unterschiedlichen Akteurskonstellationen vor Ort im Sinne des oben angesprochenen Netzwerkgedankens mit Wohnlotsenfunktion erfordern ein sehr kleinteiliges und somit leider auch zeit- und arbeitsintensives Vorgehen. Wie in vielen anderen für die Ortsentwicklung relevanten Themen ist hier die Doppelstrategie des „sowohl als auch“ umzusetzen: Zum einen sind, auch in Zeiten der Zuweisung und des Zuzugs von Geflüchteten, weiterhin die skizzierten Umzugsketten zu initiieren, um so die Weiterentwicklung bzw. die Revitalisierung der Bestandsgebiete aus den 1950er- bis 1970er-Jahren weiter voranzutreiben. Andererseits muss der „Neubau im Bestand“ aktiv vorangebracht werden. „Im Bestand“ heißt, dass erstens „rund um den Kirchturm“ und von dort aus langsam und sehr aufmerksam weiter nach außen wandernd Flächen für neue, marktgerechte Wohnraumangebote Mehrfamilienhäuser gefunden werden sollten. Hierbei sind auch untergenutzte Flächen zunächst in den Blick zu nehmen. Dies können Flächen mit vor sich hin dümpelnden Gewerbebetrieben, öffentliche Grünflächen, Sportplätze, ungenutzte Kinderspielplätze, wohnbaulich untergenutzte Grundstücke („Versteckte Leerstände“) oder ähnliche Flächen sein. Auch wenn dies vor Ort oft reflexhaft auf Abwehr stößt, sollten im ersten Suchlauf alle diese Flächen aufgelistet werden; aussortieren kann man dann in den nächsten Schritten immer noch (siehe Landkreis Osnabrück 2017 ToolBox Wohnen). Zu

häufig wird schon im ersten Anlauf mit einem „Geht nicht, weil...!“ die Chance vertan, auch die zentral gelegenen und somit nachhaltig attraktiven Flächen einer Umstrukturierung bzw. Revitalisierung zuzuführen: Flächen direkt in den Ortszentren, die mit ihren Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen wechselseitig wiederum auch auf eine hohe Dichte potenzieller Nutzer angewiesen sind (Strategie „Wohnen mit Zukunft – Ort mit Zukunft“).

Für ein solches Finden von Potenzialflächen von innen nach außen spricht auch, dass man sich wegen der äußerst schwierig abschätzbaren zukünftigen Entwicklung auf dem schmalen Grat zwischen einer Verschärfung der Wohnungsnot auf der einen und der Entwicklung von zukünftigen Leerständen durch die zu intensive und pro-aktive Belegung des Wohnungsmarktgeschehens bewegt. Hierzu ein fiktives, gleichwohl sehr einleuchtendes Beispiel (Empirica ag 2014, S. 5):

In einer Stadt/Gemeinde mit 1.000 Haushalten würde bei einem Angebot von nur 980 Wohnungen bereits eine scharfe Wohnungsnot herrschen. Bei 1.050 Wohnungen auf der Angebotsseite wäre hingegen bereits ein Wohnungsüberangebot mit der Gefahr entsprechender Leerstände zu erwarten. Der Grat, auf dem die Akteure agieren müssen, ist demnach bei diesem 1.000 Haushalte-Beispiel, gemessen in Wohnungen, nur 70 Einheiten breit.

Sind dann die geeigneten Flächen gefunden und auch im Eigentum der Kommune oder zumindest im Zugriff derselben, gilt es, den kommunalen wohnungspolitischen Zielen entsprechende Investoren auszusuchen, nicht zu finden. Denn es geht zunehmend darum, Wohnraum auch für solche Menschen zu schaffen, die die Angebote, die im oberen Preissegment auch ohne das Zutun der kommunalen Akteure ihre Nutzer bzw. Käufer finden, an den Markt zu bringen. Gefragt sind hier Baukonzepte, die trotz der kontinuierlich gestiegenen Anforderungen an die baulichen Standards am unteren Rand der Herstellungskosten umgesetzt werden können. Kombiniert werden sollte dies zudem mit Finanzierungs- und Mietpreisbindungskonzepten, die, soweit rechtlich möglich, den Wohnungsmarkt insbesondere im zunehmend gefragten unteren Mietpreisniveau entlasten. Beispiele hierfür bieten die schon seit Jahren nahezu traditionell mit Wohnraumengpässen kämpfenden Metropolen in Deutschland, wie

zum Beispiel Hamburg, Berlin und München. Dort können die kleinen und mittleren Städte und Gemeinden im ländlichen Raum entsprechende Ideen finden und auf ihre örtlichen Verhältnisse anpassen (siehe Tool – Konzeptvergabe in Landkreis Osnabrück 2017 ToolBox Wohnen).

Kurzum: Die Akteure des Wohnungsmarktes sind – und das ist in vielen Kommunen sicher ein neues Aufgabenfeld – so zusammenzubringen und zu aktivieren (vgl. Lasius 2015, S. 34), dass schon kurzfristig attraktive, marktgerechte, städtebaulich vertretbare und finanzierbare Wohnungen zusätzlich zum normalen Marktgeschehen gebaut werden. Und zwar „mittendrin und gut versorgt“ in den zentralen Lagen der Städte und Gemeinden.

Fazit und Ausblick

In der Strategie „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“ plus dem aktuellen Annex „...und wo wohnen die Flüchtlinge?“ geht es darum, die tiefgreifenden Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen und die sozialen wie auch (städte-)baulichen Strukturen daraufhin zukunftsgerichtet anzupassen. Hierbei ist der schmale Grat zwischen zusätzlichem Neubau sowie der Erneuerung und Wertsteigerung der bestehenden Immobilien und Wohnstandorte im Blick zu behalten. Es gilt, den Generationswechsel in den alternden Bestandsgebieten und damit einen ausgewogenen Bevölkerungsmix zu unterstützen. Dadurch wird die zentrumsnahe Bausubstanz revitalisiert, der lokale Wohnungsmarkt belebt und die Versorgungsangebote im Ortskern ausgelastet – ganz konkret praktizierte Ortskernstärkung und Innenentwicklung.

Die zu bewerkstellenden Aufgaben sind durchaus komplex und stehen im jeweils wechselseitigen Wirkungszusammenhang von Bau- und Wohnungswirtschaft, Ortsplanung und Siedlungsentwicklung sowie sozialen Diensten und Bürgerengagement. Aus den bisherigen Erfahrungen aus der Arbeit mit den Akteuren vor Ort können folgende Erfolgsfaktoren abgeleitet werden:

1. Die Städte und Gemeinden werden schon frühzeitig bei Erkennen erster Warnsignale aktiv: Über die klassische hoheitliche (Bauleit-)Planung hinaus geht es um das frühzeitige Aufgreifen und Initiieren von wirksamen

Arbeitsprozessen sowie um das sich anschließende, fortlaufende Kümmern um das Umsetzen der Ideen, Projekte und Maßnahmen (vgl. Lasius 2014, S. 35; Hauschild et al. 2013, S. 578).

2. Komplizierte und komplexe Sachverhalte sind so zu zerlegen, dass die Erarbeitung neuer, kreativer und kurzfristig umsetzbarer Lösungen möglich ist. Denn die Akteure vor Ort beflügelt nichts mehr als der sichtbare Erfolg. Das schafft Motivation zum Weitermachen (siehe auch Liebmann, Robischon 2003).
3. Direktes Einbeziehen und Aktivieren der Akteure vor Ort bereits in der Analysephase, sodass von Beginn an neben dem „Beteiligen“ das „Bewegen“ (in den Köpfen und im eigentlichen Tun) nicht zu kurz kommt. Hierbei sind die relevanten, „starken“ Partner mit einzubeziehen, wie zum Beispiel Wohnungsbaugesellschaften, Investoren, Projektentwickler, Architekten, Haus und Grund, lokale Kreditinstitute.
4. Fokussierung von Beginn an auf die Umsetzung, einschließlich des Auslösens privater Investitionen.

Literatur

Empirica Forschung und Beratung (2011): Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt. Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand. empirica paper Nr. 201, Berlin 2011.

Empirica ag (2014): Gutachten zur „Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“, Berlin.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2013): Wohntrends 2030, Studie-Kurzfassung. GdW Branchenbericht 6, Berlin 2013.

Georg Consulting (2015): Wohnungsmarktentwicklung Metropolregion Nordwest. Bremen/Oldenburg Ausgewählte Aspekte, Hamburg.

Hauschild, Arndt; Heuwinkel, Dirk; Lemme, Wilhelm (2013): Wohnen mit Zukunft/Orte mit Zukunft. Perspektiven ländlicher Siedlungen im Landkreis Osnabrück, in: Der Landkreis, Nr. 9, 2013, S. 574-578.

- Hohn, Uta; Utku, Yasemin (2015): Wohnquartiere für morgen? Zehn Thesen zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er- bis 1970er-Jahre, in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Nr. 4, 2015, S. 185-188.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2015): Der Wohnungsmarkt 2030 – Wie und wo die Generation 65+ leben wird, Köln 2015.
- Landkreis Osnabrück (2014): Mittelpunkt oder Mittelmaß? Zukunftschek Ortskernentwicklung Praxiserprobte Instrumente aus den Planerwerkstätten im Landkreis Osnabrück, Osnabrück.
- Landkreis Osnabrück (2015): Bevölkerungsprognose, Osnabrück 2015.
- Landkreis Osnabrück (2017): Wohnraumversorgungskonzept. Osnabrück 2017.
- Landkreis Osnabrück (2017): ToolBox Wohnen, Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück – Instrumente aus der Praxis... für die Praxis. Osnabrück 2017.
- Lasius, Ulrich (2014): Unsere Stadt soll nicht vergammeln, in: StadtBauwelt, Nr. 204, 2014, S. 34-35.
- LGLN (2016): Baulücken- und Leerstandskataster. Hannover 2016. http://www.gll.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=10605&article_id=111411&psmand=34 (recherchiert am 16.3.2016).
- Liebmann, Heike; Tobias Robischon (Hrsg.) (2003): Städtische Kreativität. Potenzial für den Stadtumbau, Darmstadt 2003.
- Mensing, Klaus; Frank Scheckelhoff (2014): Komfortabel wohnen für Jung und Alt in Bad Laer. Neue Initiativen für alternde Immobilienbestände. In: Drews, Albert (Hrsg.): Umbau am Stadtrand? Perspektiven für Einfamilienhaus-Wohngebiete in schrumpfenden Klein- und Mittelstädten, Rehberg-Loccum, S. 123-131.
- NBank (2013): Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035. Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015, Hannover.
- o.A. (2012): Zukunftsvisionen 2030. Wie wollen und wie werden wir künftig leben?, in Immobilien Zeitung, Nr. 44, 2012, S. 4.
- Regionalmanagement Südliches Osnabrücker Land (2013): Betrachtung der Fachkräftesituation im Südlichen Osnabrücker Land, Lingen 2013.
- Regionalmanagement Wittlager Land (2014): Wohnungsmarktbericht Wittlager Land. Ergebnisse der Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung 2013/14, Lingen.
- Scheiner, Joachim; Reuschke Darja; Mike Friese (2011): Umzugsverhalten älterer Menschen: vorsorgend, nachsorgend oder gar nicht? In: Raum und Mobilität, Arbeitspapiere des Fachgebiets Verkehrswesen und Verkehrsplanung 26, Dortmund 2011.
- Schulz, Brigitte (2014): Alternde Wohnräume. In: StadtBauwelt, Nr. 204, 2014, S. 1.
- Simon-Philipp, Christina (2014): Je drängender das Problem, desto mehr wird es geleugnet. In: StadtBauwelt, Nr. 204, 2014, S. 27-30.

Autor

Arndt Hauschild leitet seit 2001 den Fachdienst Planen und Bauen für den Landkreis Osnabrück. Nach Beendigung seines Studiums der Stadt- und Regionalplanung in Oldenburg arbeitete er als Stadtplaner in Rodgau, Dresden und – nach Abschluss des Städtebaureferendariats – in Haldensleben, Magdeburg. Ein thematischer Schwerpunkt seiner Tätigkeit war immer die Stadtentwicklungsplanung mit der aktiven Gestaltung von Kommunikationsprozessen und Kooperationsverfahren mit den „Akteuren vor Ort“.

Arvid Krüger

Von Kahla bis Camburg Potenziale nachhaltiger Suburbanisierung im Saaletal?

Die Gleichzeitigkeit von Schrumpfung und Wachstum in Ostdeutschland

Die Gleichzeitigkeit urbaner Wachstums- und Schrumpfungsprozesse stellt Infrastrukturen weltweit vor gewaltige Herausforderungen. Während große urbane Agglomerationsräume an Bedeutung gewinnen und immer mehr Ressourcen für die Planung dieser aufgewendet werden müssen, sinkt in vielen Gebieten der Anteil der ländlichen Bevölkerung an der Gesamtpopulation. Dadurch werden Konzepte notwendig, die die Lebensqualität sowohl in Städten als auch im suburban geprägten Umland und in ländlich geprägten Gebieten steigern und diese Lebenswelten besser miteinander zu verknüpfen vermögen. Im Freistaat Thüringen bestehen ausgeprägte Disparitäten hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung: Die wachstumsstarke Mitte mit der „Impulsregion“ und „Dreistadt“ Erfurt-Weimar-Jena profitiert von einer stabil wachsenden Bevölkerung, während andere Regionen wie der Kyffhäuserkreis oder der Thüringer Wald seit Jahrzehnten von massiver Abwanderung betroffen sind.

Diese charakteristische Schiefelage spiegelt sich exemplarisch an der Siedlungsstruktur am Verlauf der Saale, insbesondere im mittleren Saaletal wider. Zwischen Saalfeld und Naumburg zeigt sich auf einer Länge von 70 Kilometern die Gleichzeitigkeit von Zuzug und Abwanderung in besonders starker Ausprägung. Jena als Wissenschaftszentrum und „Schwarmstadt“ verzeichnet eine Steigerung in der Bevölkerungsentwicklung, aus der umliegende Städte und Gemeinden im mittleren Saaletal trotz vorhandener Infrastruktur bisher kaum Nutzen ziehen konnten: Aufstieg und Niedergang liegen räumlich äußerst nah beieinander und Übertragungseffekte lassen sich nur vereinzelt feststellen.

Dort wo in Ostdeutschland Wachstum stattfindet, handelt es sich also um eine „echte“ Reurbanisierung, denn das unmittelbare Umland profitiert nicht. Ein simples „Überlaufmodell“

wird wohl nicht dazu taugen, Leerstände in diesen Umlandregionen zu beseitigen. Dabei scheinen die Voraussetzungen ideal: Erstens die sich abzeichnenden Engpässe auf den lokalen Wohnungsmärkten und zweitens die zum Teil hervorragenden verkehrsinfrastrukturellen ÖV-orientierten Bedingungen für „planvolle“ Suburbanisierung im Bestand entlang bestimmter Achsen.

Dies ist bei genauerer Betrachtung der Situation Jenas umso beachtlicher: Direkte urbane Expansionen sind aufgrund der steilen Talhänge kaum möglich, was zu einer ausgesprochen angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt führt. Die Mietpreise befinden sich insgesamt auf sehr hohem Niveau, was zur Exklusion finanziell schwächer gestellter Einwohner von innerstädtischen Lagen geführt hat. Im Endeffekt geht es um die Deutung der Frage nach der „korrekten“ Suburbanisierung – entweder nach dem Vorbild Jena-Zwätzens als Nachverdichtung mit „Town-Houses“ oder der nachhaltigen Umgestaltung kleinerer historisch gewachsener Städte wie Camburg und Kahla. Die Machbarkeit neuer Wohnformen, die Ländlichkeit und urbane Milieus miteinander verbinden können, lassen sich in thüringischen Kleinstädten erproben: Denn ländlicher Raum ist hier nicht zuerst dörflich, sondern durch urbane Strukturen geprägt.

Ein Blick auf den Umgang mit übergreifenden Veränderungen der Raumstruktur in Deutschland der letzten zwei Jahrzehnte erzeugt auf einer ganz anderen Ebene den Eindruck, als seien die wissenschaftlichen Diskurse zu Suburbanisierung, Schrumpfung, Reurbanisierung als scheinbar abgeschlossene Phasen nacheinander in der Praxis rezipiert worden. Bisher gibt es wenig übergreifende Ansätze, die auch das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung bzw. das Nebeneinander von Wohnungsmangel und Leerstand adressiert.

In einem Studierendenprojekt des Studiengangs Urbanistik, aus dessen Bericht sich dieser Artikel speist, wurden

Ideen entwickelt, wie man positiv die Rolle einer Kleinstadt in einen suburbanen Wohnstandort umdeuten kann. Bei diesen Überlegungen wurde die Bedeutung einer gemeinsamen Infrastrukturverantwortung deutlich, die den ÖPNV als städtebaulichen Ausgangspunkt von Stadtentwicklung begreift. Relevante Aspekte sind außerdem der zu definierende Unterschied zwischen regionalem Grundzentrum und suburbaner Grundversorgung als Wohnfolgeeinrichtung, eine Neubewertung von Infrastruktur im Sinne sektorübergreifender Planung sowie die funktionale Standortbestimmung von sozialer Infrastruktur. Letztlich muss dabei auch der Zusammenhang von Infrastruktur und Zielgruppe des Wohnens untersucht werden: Welche Zielgruppen könnten hier vor lauter „Landlust“ zu urbanen Suburbaniten werden und welche infrastrukturelle Ausstattung braucht dann ein einst Grund- oder Mittelzentrum gewesener Vorort?

Ausgangslage: demografischer Wandel

Im Jahr 2014 lebten 6.909 Einwohner in Kahla. In den Jahren 1994 bis 2012 hat ein Verlust von zirka 15 Prozent stattgefunden. Das entspricht in etwa dem Thüringer Durchschnitt. Allerdings ist der Bevölkerungsverlust damit doppelt so hoch wie im Saale-Holzland-Kreis (Kahla 2015, S.14).

Die Stadt Dornburg-Camburg ist mit ungefähr 5.600 Einwohnern etwas kleiner als Kahla (Dornburg-Camburg). Seit der Wende 1989/90 sind die Bevölkerungszahlen in den drei Hauptortsteilen leicht rückläufig. Zwischen 1994 und 2007 verlor Camburg 3,5 Prozent seiner Bevölkerung, Dornburg 13,8 Prozent und Dorndorf-Steudnitz 3,4 Prozent (ebd., S.15f.). In der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist zwischen 2008 und 2012 ein Überschuss von Sterbefällen im Vergleich zu Geburten erkennbar. Seit 2011 schwächt dieser Trend jedoch leicht ab (ebd., S.17f.). Die räumliche Bevölkerungsentwicklung, die sich aus der Differenz zwischen Zu- und Fortzügen ergibt, ist Schwankungen unterworfen. Zwischen 2000 und 2007 ist die Gesamtentwicklung eher negativ, ab 2008 wird jedoch ein positiver Saldo verortet (ebd., S.18f.).

Kahla wird laut der Prognose vom Thüringer Landesamt für Statistik auch im Zeitraum 2015 bis 2030 weiter deutlich schrumpfen; allerdings nicht mehr um 15 Prozent wie im Zeitraum 1994 bis 2010, sondern in abgeschwächter Form

um sieben Prozent. Das ist darauf zurückzuführen, dass das räumliche Wanderungsverhältnis für die Zukunft relativ ausgeglichen prognostiziert wird (Kahla 2015, S.14ff.).

Dornburg-Camburg hat in seinem ISEK zwei Szenarien aufgestellt und die Prognose des Landes nicht unkommentiert übernommen (Dornburg-Camburg 2014, S.23f.). Im Positiv-Szenario wird davon ausgegangen, dass sich der positive Wanderungssaldo noch verstärkt und die Stadt dadurch um 6,9 Prozent seiner Bevölkerung wächst. Das Negativ-Szenario auf der anderen Seite sieht einen Bevölkerungsverlust von 5,3 Prozent voraus (ebd.). Dies wird durch die schlechte finanzielle Lage der Stadt begründet, die durch Handlungsunfähigkeit auch Auswirkungen auf die Attraktivität der Stadt haben kann und somit einen negativen Wanderungssaldo provozieren könnte. Damit wird sich die Bevölkerungszahl 2030 in einem prognostizierten Korridor zwischen 5.226 und 5.954 Einwohner bewegen (ebd.).

Die städtebauliche Struktur in Kahla ist heterogen. Im Stadtkern befindet sich die historische Altstadt mit Gebäudestrukturen noch aus dem 16. Jahrhundert. An die Altstadt grenzen weitere, jüngere Altbaugebiete aus der Gründerzeit an. Größere Wohngebiete in Block- und Plattenbauweise sowie Ein- und Zweifamilienhausgebiete befinden sich überwiegend im westlichen Teil der Stadt (Kahla 2015, S.18f.). Im Jahr 2015 leben zirka 6.900 Einwohner in 3.751 gezählten Haushalten mit einer Haushaltsgröße von 1,88 in Kahla. Für das Jahr 2025 werden 6.815 Einwohner in 3.699 Haushalten mit einer Haushaltsgröße von 1,84 prognostiziert (ebd., S.32). Die Eigentümerstruktur der 1.353 bewohnbaren Gebäude in Kahla besteht im Wesentlichen aus 72 Prozent Privatpersonen und 17 Prozent kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen (ebd., S.28). Der Mietspiegel in Kahla liegt aktuell bei durchschnittlich 5,68 Euro pro Quadratmeter (Oktober 2015). Das entspricht in etwa dem thüringischen Durchschnitt.

Die drei Stadtteile Camburg, Dornburg und Dorndorf-Steudnitz haben einen ausgeglichenen Wohnungsbestand sowie eine gute Durchmischung an Wohnformen. Camburg und Dornburg besitzen prägende Altstadtkerne mit ins Mittelalter zurückgehender Bebauung. Dorndorf-Steudnitz am Fuße der Dornburger Schlösser ist eher dörflich sowie durch Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhäuser

geprägt (Dornburg-Camburg 2014, S. 30f.). Die gesamte Stadt Dornburg-Camburg besitzt insgesamt 1.548 Wohngebäude mit 2.680 Wohnungen. Den größten Anteil bilden hier die Gebäude mit einer und zwei Wohnungen (87,3 Prozent), also Ein- und Zweifamilienhäuser. Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich seit 2008 um 11,6 Prozent auf 43,3 Quadratmeter pro Einwohner erhöht (ebd., S. 31f.). Hier ist ein Trend zu größeren Wohnungen erkennbar. Der größte Anteil der Wohnungen liegt im privaten Eigentum. Lediglich 9,2 Prozent befinden sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ und 4,3 Prozent im kommunalen Eigentum (ebd., S. 35). Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,18 liegt die Gemeinde über dem Thüringer Durchschnitt. Dies lässt sich durch den hohen Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum erklären (ebd., S. 28). Der durchschnittliche Mietpreis in Dornburg-Camburg lag 2014 über dem Thüringer Durchschnitt. In Camburg ist dieser mit 5,45 Euro pro Quadratmeter und in Dornburg mit 5,27 Euro pro Quadratmeter nur leicht erhöht gewesen, während die Miete in Dorndorf-Steudnitz mit durchschnittlich 7,67 Euro pro Quadratmeter deutlich höher ausfiel (ebd., S. 36).

Auf gesamtstädtischer Ebene gibt es in Kahla 109 unsanierte Gebäude. Das entspricht acht Prozent des Gesamtbestandes; 39 dieser Gebäude liegen im Sanierungsgebiet Historische Altstadt. Gerade diese sind in sehr schlechtem baulichen Zustand (Kahla 2015, S. 29). Von insgesamt 4.156 Wohneinheiten sind auf gesamtstädtischer Ebene 277 leerstehend. Das entspricht einer Leerstandsquote von sieben Prozent. Im Sanierungsgebiet Historische Altstadt liegt die Quote mit 23 Prozent deutlich höher. Die mit der Schrumpfung verbundenen sinkende Nachfrage nach Wohnraum führt bei einer durchschnittlichen Schaffung von acht neuen Wohneinheiten pro Jahr bis 2030 zu einem strukturellen prognostizierten Wohnungsüberhang von zirka 400 Wohneinheiten (ebd., S. 33).

In Dornburg-Camburg hat sich in allen drei Hauptortsteilen die städtebauliche Situation durch Sanierungen verbessert. Jedoch besteht besonders in den Altstädten Camburg und Dornburg weiterhin Sanierungsbedarf. In letzterer sind fünf Prozent bzw. 24 der Gebäude unsaniert und 31 Prozent bzw. 45 Prozent teilsaniert (Dornburg-Camburg 2014, S. 33ff.). Die mit Abstand meisten leerstehenden Gebäude befinden

sich in der Altstadt Camburg (Quote 21,6 Prozent). In der Gesamtstadt Dornburg-Camburg besteht ein Wohnungsleerstand von 261 Wohnungen, also 9,3 Prozent (Dornburg-Camburg 2014, S. 36). In der Altstadt Dornburg sowie in Dorndorf-Steudnitz sind die Quoten mit 9,2 Prozent bzw. 7,2 Prozent näher am gesamtstädtischen Durchschnitt. Da laut Landesprognose die Bevölkerungszahl ansteigen wird, steigt auch der Wohnraumbedarf. Dadurch würde sich der Leerstand von 121 auf 27 Wohnungen (abzüglich einer Mobilitätsreserve von fünf Prozent) verringern (ebd., S. 42f.). Das Wohnraumangebot würde also 2030 ungefähr der prognostizierten Nachfrage entsprechen. Aber auch diese Prognose wird vom ISEK kritisch hinterfragt, da nicht alle verfügbaren Wohnungen den Anforderungen entsprechen und somit keinen marktfähigen Wohnraum darstellen. Für die Autoren des ISEK ergibt sich ein prognostizierter Korridor der Wohnungsnachfrage zwischen einem Überhang von 255 Wohneinheiten und einem Mangel an 325 Wohneinheiten (ebd., S. 42f.).

Kahla und Dornburg-Camburg werden sich weiterhin demografisch verändern. Ein Trend zu kleiner werdenden Haushalten steht dem zu größeren Wohnungen gegenüber. In beiden Städten, besonders in den Altstädten, herrscht ein hoher Sanierungsbedarf, eine Vielzahl an Wohnungs- und Gebäudeleerständen sowie an kleineren Baulücken. In Kahla sinkt die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich. Ohne geeignete städtebauliche Maßnahmen und einen verstärkten Zuzug wird der Wohnungsmarkt Kahlas langfristig nicht funktionsfähig bleiben. Durch den in Dornburg-Camburg prognostizierten Bevölkerungszuwachs wird der Wohnraumbedarf leicht steigen und sich damit der Leerstand verringern. Noch nicht in die Prognose aufgenommen ist die steigende Anzahl an Geflüchteten, welche den prognostizierten demografischen Wandel und andere Herausforderungen für die Zukunft etwas abfedern könnten.

Zwischenstadt-Diskurs

Um sich dem Phänomen historischer Städte in funktional suburbaner Lage widmen zu können, hilft ein Rückgriff auf den Sievertischen Zwischenstadt-Begriff. Sievert (1997) definiert fünf spannungreiche Begriffe, die für die Zwischenstadt definiert werden müssen und die sich auf Kahla und Camburg ebenso beziehen lassen.



Mall zwischen Bahnhof und Altstadt von Kahla (eigene Aufnahme Studierendenprojekt)

- a) Wie urban sind beide Städtchen? Sicherlich besitzen beide mittelalterlich geprägte Stadtkerne im besten Sinne dieses Wortes, aber sowohl beim Camburger Schießplatz als auch bei der Kahlaer Christian-Eckardt-Straße – der Mall am Bahnhof – sind die Assoziationen US-amerikanischer Downtowns nahezu zwingend. Gerade Kahla zeigt zwischen Bahnhof und Stadtkern alle Formen suburbaner Zwischenstädte. Das Ziel der Studierenden ist in Kahla, den ganzen Raum zwischen Bahnhof und Stadtkern auch eben nicht urban zu verdichten, sondern als Zwischenstadt zu qualifizieren und den öffentlichen Raum zu stärken, ohne sich an strikt urbanen Vorbildern auszurichten.
- b) Auch Zentralität wird weder städtisch noch regional definiert. Es ist nicht mehr von Relevanz, dass Camburg und Kahla Grundzentren sind. Sie sind in Bezug auf die Jenaer Innenstadt definiert; ihre zentrale Ausstattung wird sich eher in Vergleichbarkeiten mit den Stadtrand-Großsiedlungen Winzerla und Lobeda finden. Und innerhalb Kahla und Camburg sind nicht zwingend die historischen Urbs die Zentren, sondern in Kahla die suburbane „Downtown“ und in Camburg funktionsteilig das Bahnhofsviertel für soziale Infrastruktur und der Schießplatzbereich für Einzelhandel, Gastronomie und Tourismus. Hinzu kommen
- die Schulstandorte jeweils im Westen von Kahla und Camburg, die als kleines Subzentrum fungieren, da eher zufallsgeprägt in Camburg neben der Schule sich Einzelhandel (Discounter) und Seniorenzentrum befinden und in Kahla als Cluster von Schulen, Kindergärten und Jugendfreizeiteinrichtungen.
- c) Damit stellen sich auch Dichtefragen neu. Es ist weder herleitbar, Kahlas „Downtown“ zu verdichten, noch, Kahlas Altstadt zu entdichten. Sicherlich ist der Eindruck möglich, dass suburbanes Wohnen in der Kahlaer Altstadt eher als zu dicht empfunden wird – die Grünflächenanteile pro Baugruppe in Kahla dürfte aber an die Verfügbarkeiten auf den dichten urban gemeinten Reihenhäusern Jena-Zwätzens heranreichen; Konkurrenzfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt ist gegeben. Umgekehrt funktioniert das Zentrum am Bahnhof eben deswegen, weil es wenig dichte suburbane Nutzungsformen bereithält. Wenn es dort Verdichtungsbedarf gibt, dann nur hinsichtlich der Nutzungsintensität des öffentlichen Raums durch Fußgänger, Radfahrer und zum Verweilen. Aber das ist genau Sieverts Impetus, wenn er von der Qualifizierung des öffentlichen Raums in der Zwischenstadt spricht.



Bahnhof Kahla in suburbaner Lage und doch direkt neben Einkaufszentrum und Altstadt mit 10-Minuten-Fussweg (eigene Aufnahme Studierendenprojekt)

- d) Mischung ist hier mit Dichte eng zusammenhängend. Höhere Dichten implizieren mehr Mischung, getreu der Logik eines Kerngebiets nach BauNVO. Doch auch hier zeigen sich Kahla und Camburg als qualifizierte Zwischenstädte: Camburgs Schießplatz, der Ort mit der intensivsten Mischung, zeichnet sich durch seine Weite und der landschaftlichen Offenheit zur Saale hin aus. Kahlas Altstadt ist sehr dicht, aber faktisch im genutzten Bestand nicht intensiver gemischt als ein Allgemeines Wohngebiet, in dem ein Verwaltungsgebäude steht – und wo der Bäcker bzw. Fleischer an der Ecke und ein Kinderladen, Spielplatz oder Elterncafé für Belebung sorgen können.
- e) Auch ökologische Belange spielen hier eine interessante Rolle. Hochwasser- und Landschaftsschutz begrenzen effektiv die Siedlungs- und Gewerbefläche – möglicherweise effektiver als in der Gemeinde Jena, die mit dem Label „innerstädtisch“, verstanden als innerhalb der Gemeindegrenzen liegend, durchaus die Hanglagennutzungen intensiviert, was in den Verwaltungsgemeinschaften Kahla und Camburg-Dornburg nicht vorgesehen ist. Suburbia agiert paradoxerweise flächenschonender als das Zentrum der Region, auch dies zeichnet Camburg und Kahla als Zwischenstadt aus, aber nicht zwingend als Grundzentrum.

Insgesamt ist das Potenzial in beiden Städten hoch, das Spannungsfeld zwischen Urbs und Suburbia fruchtbar zu nutzen. Der von Sieverts beschriebene Konflikt zwischen System und Agora lässt sich aushalten, wenn man konsequent, aber behutsam vom Bestand ausgeht; die funktionalen Vorteile nutzt, die sich aus der infrastrukturellen Ausstattung als qualifizierter Vorort ergeben (sei es das suburbane Zentrum fußläufig zwischen Bahnhof und historischem Stadtkern in Kahla oder sei es die Bündelung von Infrastrukturen in einer sonst räumlich fragmentierten Camburger Altstadt) und dabei nicht übersieht, den öffentlichen Raum konsequent in einer Neuinterpretation von Agora als Treffort und eben nicht nur als suburbanen Transitraum zu gestalten.

Kahla: Von der einst zentralen Altstadt zum Wohngebiet

Kahla ist geprägt von einem Wandel der innerstädtischen Balance: Durch die Auslagerung des Einzelhandelszentrums an den Bahnhof hat die Altstadt Kahlas ihre historische Funktion als Versorgungszentrum der Stadt verloren. Um den Leerstand zu verringern und die Altstadt neu zu beleben, bedarf es eines Funktionswandels. Der Altstadt soll als Wohnquartier eine neue Bedeutung verliehen werden. Durch die Verbindung von urbaner Infrastruktur und suburbanem

Animation Eingang ins
Wohngebiet Altstadt Kahla
(eigene Darstellung
Studierendenprojekt)



Wohnstil mit Privatsphäre und Ruhe gestaltet sich die Altstadt besonders für Familien als ein attraktiver Wohnort. Um also den Charakter eines Wohngebietes nicht zu gefährden, werden die sektoralen Anforderungen des Tourismus und des Einzelhandelszentrums dem Wohnen als Möglichkeit zur Revitalisierung der Altstadt untergeordnet. Beides kann stattfinden, wird aber nicht (mehr) in der Altstadt gefördert und gegenüber dem jetzt noch vorhandenen „Restbeständen“ nicht wieder ausgebaut. Aus dem ältesten Stadtteil Kahlas soll ein allgemeines Wohngebiet werden.

Dabei wird die Zielgruppe im weiteren Sinne definiert: Alle Menschengruppen, die sich als Familien identifizieren, sind eingeladen, sich in der historischen Altstadt niederzulassen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der kinderfreundlichen Umgestaltung des öffentlichen Raums.

Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in Jena richtet sich die Revitalisierung durch Schaffung von Wohnraum in der Altstadt auch ausdrücklich an einkommensschwache Familien, Sozialhilfeempfänger, junge (akademische) Eltern und Rentner. Ein gewisser Anteil der zu renovierenden Wohnungen soll daher als Sozialwohnraum ausgewiesen werden. Auch Geflüchtete beziehungsweise nach Deutschland migrierte Familien können selbstverständlich

von der familienfreundlichen Umgestaltung der Altstadt Kahlas profitieren: „Denn die Sorge um eine gute Ausbildung und Zukunft der Kinder kann Flüchtlinge motivieren, an einem Ort zu bleiben, der sie ansonsten isoliert.“ (Eckardt 2015, S. 14) Die Suche nach kreativen Lösungen für das Zusammenleben in der zu einem bedeutenden Teil leerstehenden Innenstadt, die Überwindung alter Konfliktlinien und ein gemeinschaftlich organisierter öffentlicher Raum können dazu beitragen, die interkulturelle Kompetenz und demokratische Kultur in Kahla zu stärken (ebd., S. 16). Auf diese Weise kann der Versuch unternommen werden, die Integration Zugezogener – ganz gleich, ob jene aus Jena oder aus Aleppo stammen –, von Beginn an zu ermöglichen. Insgesamt besteht das erklärte Ziel der Revitalisierungsmaßnahme in der behutsamen Aktivierung des Potenzials der Altstadt als Schutz- und Ruheort mit einer gleichzeitig stattfindenden (Zurück-)Gewinnung eines lebendig gestalteten öffentlichen Raums. Die neue Betonung der Wohnfunktion zieht Implikationen im Hinblick auf gezielte Interventionen in öffentliche Bereiche nach sich.

Als entscheidender Standortfaktor gilt ein umfangreiches Bildungs- und Betreuungsangebot für Kinder. Hier sind in Kahla im Bestand alle Schulformen sowie Kitas in einem fußläufigen Dreieck Altstadt – Bahnhof – westliche Wohngebiete (Moskauer Straße) vorhanden. Etwaige zusätzliche



Animation Marktplatz als
Bürgerplatz in der Altstadt
Kahla (eigene Darstellung
Studierendenprojekt)

Kitaplätze können räumlich problemlos in leerstehenden Läden der Altstadt untergebracht werden, da der Verkehrsraum konsequent verkehrsberuhigt wird, denn der öffentliche Raum sollte anregend und sicher zugleich sein, sodass sie sich frei und losgelöst von den Eltern bewegen können (Hilse 2011, S. 52).

Zu der Idealvorstellung eines idyllischen Familienlebens gehören oftmals ausreichend vorhandene Grünflächen. Dazu zählen ein eigener Garten, der die Möglichkeit zur Selbstentfaltung bietet, sowie naheliegende Naturräume oder Parks. Hier gibt es ausreichend Brachflächen und Hofsituationen, die hierfür qualifiziert werden können. In der Logik eines Wohngebietes ist es nicht notwendig, dass die Altstadt nachverdichtet wird (das geben auch die o.g. Potenziale der demografischen Entwicklung nicht her; es kann konsequent gebäudebestandsorientiert entwickelt werden). Zum familiengerechten Wohnen gehört aber auch die dritte Generation. Rentner sind, genauso wie Familien, besonders auf die Infrastruktur des nahen Umfeldes angewiesen (BMVBS/BBR 2007, S. 11). Auch im privaten Wohnumfeld sollte nach Möglichkeit durch architektonische oder individuelle Anpassungsmaßnahmen ein möglichst barrierearmer Wohnraum geschaffen werden.

Am historischen Marktplatz kulminieren diese Entwicklungspotenziale räumlich. Er hat durch das Rathaus zwar eine repräsentative Funktion, fungiert aber nicht mehr als Mittelpunkt der Stadt. Es gibt faktisch keinen Einzelhandel mehr,

das Restaurant im Ratskeller und ein einzelner Fleischer dienen gerade mittags als einzige Anlaufpunkte der Belegung des öffentlichen Raums. Ansonsten wird der Platz kaum von den Einwohnern genutzt: Zwar sind Bänke und ein Brunnen vorhanden, allerdings wirkt der Platz durch parkende Autos unbelebt und lädt nicht zum Verweilen ein. Durch die Ansiedlung von Familien in der Altstadt wird dem Platz eine neue Funktion zugeschrieben: Anwohner können ihn aktiv mitgestalten. Somit kann der gemeinschaftlich genutzte öffentliche Raum die Gärten der Anwohner ergänzen und gleichzeitig das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken. Der Platz muss also auf Bedürfnisse der Anwohner eingehen sowie den Anforderungen eines öffentlichen Raums gerecht werden. Um ein attraktives Wohngebiet für Familien zu schaffen, muss auf die Wünsche der Bewohner eingegangen werden: Sowohl Grünflächen und Möglichkeiten der gärtnerischen Betätigung als auch der Wunsch nach Privatsphäre und Sicherheit, besonders für Kinder, sollen ermöglicht werden.

Es ist am wichtigsten, Einladungen zum Aufenthalt zu schaffen, da „wenige Menschen, die sich länger an einem Ort aufhalten, ihn stärker beleben als viele, die ihn nur schnell passieren.“ (Gehl 2015, S. 268) Um unterschiedliche Menschen zum Verweilen einzuladen, sind Maßnahmen zum Aufenthalt mit kommerziellem und nicht-kommerziellem Zweck notwendig. Der Mittagstisch der Fleischerei am Marktplatz ist stark frequentiert, sodass auch eine Bestuhlung im Außenbereich denkbar wäre. Das Angebot könnte durch ein Café auf dem Marktplatz erweitert werden. Ebenso essenziell ist

die Schaffung von Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsmöglichkeiten, die keinen Konsum voraussetzen.

Um einen attraktiven Ort für Anwohner und Besucher zu gestalten, sollen Grünflächen zur Aufenthaltsqualität beitragen. Die Vorstellung vom idyllischen Wohnen im Grünen soll in die Innenstadt projiziert werden und dadurch die Vorteile von Stadt und Land vereinen. Zum anderen wird der Marktplatz durch eine Begrünung auch für die breite Öffentlichkeit neu definiert: Der Erholungs- und Entspannungscharakter ist unverkennbar und weist auf den Funktionswandel der Innenstadt zum qualitativen Wohn- und Freizeitgebiet hin. Eine Grünanlage mit Gartencharakter kann auf der Brachfläche an der Ecke Margarethenstraße/Markt verschiedene Nutzer- und Altersgruppen zusammenführen. Spielelemente sind genauso denkbar wie eine freie Fläche zum Lesen oder altengerechte Fitnessgeräte. Zudem bietet eine Begrünung des Außenbereichs der Gastronomie ein attraktives Ziel für Tagestouristen.

Abgerundet wird das Konzept durch ein detailliertes Verlagerungskonzept des Autoverkehrs, da es sich in der Kahlaer Altstadt auf den ersten Blick um verkehrsberuhigte Einbahnstraßen handelt, diese aber durch massive Schleichverkehre gestört werden, die dann wiederum in den engen Straßenräumen Verkehrsunsicherheit produzieren. Kernbestandteil des Verkehrskonzepts ist es, den Durchgang durch die Altstadt zu verunmöglichen, aber das Ein- und Ausfahren uneingeschränkt zu lassen – nicht anders funktionieren von der Logik her suburbane Wendehammer-Straßen in Wohngebieten. Die wenigen Meter in Fußgängerzonen umzuwandelnde Straßen liegen genau an der Schnittstelle Altstadt/Bahnhofsviertel (mit dem städtebaulich suburbanen Einkaufszentrum), die ähnlich wie der Marktplatz und der Platz direkt am Bahnhof als Verweilräume gestaltet werden, sodass sich so eine Abfolge von qualitativ hochwertigen Räumen und funktionalen Stadträumen ergibt.

Das Wohnquartier Altstadt-Kahla fungiert letzten Endes als suburbanes Element in Bezug zu Jena, ohne jedoch typische negativ besetzte Suburbia-Charakteristika aufzuweisen: Statt eines weiten Arbeitswegs mit dem privaten Automobil gehört eine allmorgendliche Zugfahrt von zehn Minuten zum Pendleralltag von Kahlas Bewohnern, die in Jena arbeiten. Schulen, Kindergärten, das Gesundheitszentrum sowie weitere

soziale Infrastrukturen, die im alltäglichen Leben benötigt werden, sind fußläufig erreichbar, genauso wie die idyllische Naturlandschaft des Saaletals. Statt weiß gestrichener Latenzäune und Garageneinfahrten charakterisieren Grünflächen und öffentliche Plätze, die frei von Autos zum Spielen, Verweilen und gemeinsamen Gestalten einladen, das Bild der Nachbarschaft.

Regionalentwicklung: geprägt durch Bahn-Systeme und ÖPNV-Schnittstellen

Ein Leitbild zur nachhaltigeren Gestaltung eines Raums waren die Verkehrsachsen mit S-Bahn-Systemen. Das gilt für heutige neue Systeme wie im mitteldeutschen Raum oder im Rhein-Neckar-Verbund, findet aber Vorbilder in den europäischen Stadtwachstumsprozessen des frühen 20. Jahrhunderts: von der Berliner S-Bahn bis zum Kopenhagener Fingerplan, wodurch damaliges Wachstum entlang von starken Schienenverkehrsachsen konzentriert wurde. So ein Leitbild ist zum Beispiel in den Regionalplänen Ost- oder Mittelthüringens gar nicht zu finden. Aktuell findet ein grundlegender Wandel der Schienenverkehre Thüringens statt, der in seiner Bedeutung mit der damaligen Neuerschließung des Landes durch Schienentrassen im 19. Jahrhundert vergleichbar sein kann – je nachdem, welche Entscheidungen die Bundesländer nach endgültiger Fertigstellung der VDE8 treffen. Der Fernverkehr, auf Hochgeschwindigkeit beschleunigt, wird auf wenige Halte reduziert: Erfurt und Eisenach. Dort, wo es im Nahverkehr der Bundesländer um mehr als ein Grundangebot der Daseinsvorsorge geht (ein Zug stündlich/zweistündlich), sind dagegen Taktverdichtungen im Gespräch, die eine völlig neue Bedienqualität darlegen.

Das macht die Bahnhöfe zu konkurrenzlos effektiven Knoten regionaler Verkehrsbedürfnisse: Zehn Minuten Fahrzeit mit einem partiell halbstündlichen Angebot zwischen Kahla und Jena sind konkurrenzlos effektiv gegenüber Auto, Fahrrad oder Omnibus. Durch den fehlenden Fernverkehr ergibt sich ein doppeltes Dreieck Weimar – Jena – Naumburg einerseits und Naumburg – Halle – Leipzig andererseits, das durch die Bundesländer mit Bestellungen von Bahnverkehren planerisch zu steuern ist. Das heutige Zugmaterial verzeichnet kaum Fahrzeitverluste, wenn Halte wie Kahla, Camburg, Dornburg, Jena-Zwätzen oder Mellingen (bei Weimar) eingelegt werden. Wenn also die Bestellungen der Bundesländer



Zeichnung „vom Bahnhofsgebäude zum Eingangstor in Kahla“ · **Quelle** · Elena Ernst

Thüringen, Sachsen-Anhalt (für Naumburg/Halle) und Sachsen (für Leipzig) sich auf metropolitane Bedürfnisse ausrichten, dann kann Camburg davon genauso profitieren wie die Zwischenhalte zwischen Weimar und Naumburg (zum Beispiel Bad Sulza und Apolda) oder zwischen Weimar und Jena (zum Beispiel Mellingen). Kahla profitiert davon, dass zwei (Saalfeld, Pößneck) der drei (als dritte: Gera) von Jena abgehenden Strecken durch Kahla führen. Stadtplanerische Herausforderung ist dann, dass mögliche hochtaktige und qualitativ für Nahverkehre hochwertige Bahnangebot an den Bahnhöfen mit dem Stadtraum zu verknüpfen (Eidlin 2015). Exemplarisch zeigen dies die Skizzen vom radikal umgebauten Bahnhofsgebäude Kahlas, das zu einem baulichen und symbolischen Stadttor wird, sowie die umfassende Neugestaltung des weiten öffentlichen Raums zwischen Bahnhof, Ärztehaus, Einkaufszentrum und Altstadteingang.

Das Camburger Bahnhofsviertel als soziales Infrastrukturcluster

Das Bahnhofsviertel vermittelt einen ersten Eindruck von Camburg. Der Saaleradweg verläuft direkt am Fluss entlang, jedoch ergibt sich keine Möglichkeit zu rasten. Der Bahnhof

weist einen maroden Zustand auf und entlässt die Reisenden Richtung Altstadt. Das Bahnhofsviertel ist zur Zeit somit ein reiner Transitraum.

Das Bahnhofsviertel bietet einiges mehr an Potenzial. Die Grünflächen entlang des Saaleufers lassen sich touristisch erschließen. Die vorhandenen kulturellen Einrichtungen, wie der Nachbarschaftstreff im alten Kreiskulturhaus und das Bibliotheksgebäude wirken eher zufällig platziert und könnten durch eine intensivere Verknüpfung mehr Bedeutung erlangen. Das Konzept zur Belebung des Quartiers beruht auf der Annahme, dass es in naher Zukunft zu einem Bevölkerungswachstum in Camburg kommen wird. Dies begründet sich durch den angespannten Wohnungsmarkt in Jena. Diese Entwicklung würde ein erhöhtes Pendleraufkommen und eine größere Nachfrage an lokaler sozialer Infrastruktur mit sich bringen.

Der bisherige Bahnhofszugang liegt zirka 320 Meter von der nächsten Bushaltestelle entfernt und ist nicht barrierefrei. Die Gleise zwei und drei können nur durch eine Unterführung erreicht werden. Das Bahnhofsgebäude besitzt keine Funktion mehr. Zur besseren Nutzbarkeit werden an der Brücke der

Döbritscher Straße zwei Aufzüge installiert, um barrierefrei an die beiden Bahnsteige zu gelangen. Zusätzlich ist für jeden Bahnsteig jeweils eine Treppe vorgesehen. Damit ergibt sich einfach ein stadtnäherer Zugang. Eine Bushaltestelle sowie Fahrradstellplätze werden auf die Brücke verlegt, um ein schnelleres Erreichen der Bahnsteige zu ermöglichen. Auf der Brücke wird eine Infotafel für Bus- und Bahnlinien ergänzt. Außerdem werden die Abfahrtszeiten der Bahn und der Busse aufeinander abgestimmt, wodurch die „letzte Meile“ für Pendler und Touristen einfacher zu bewältigen ist. Fahrkartenautomaten werden auf der Brücke und den Bahnsteigen installiert.

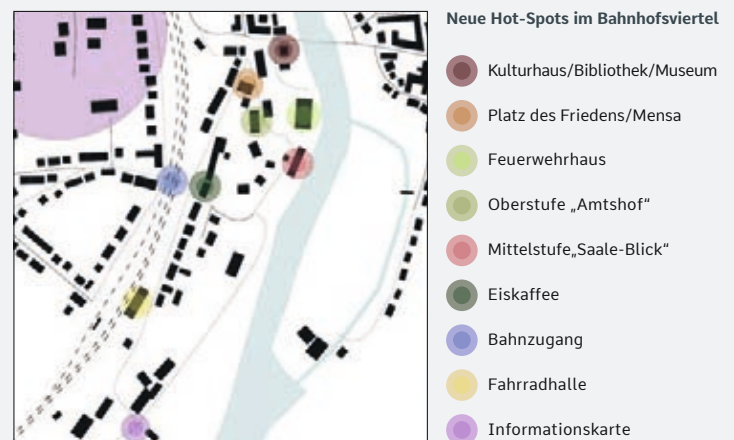
Dem zurzeit leerstehenden Bahnhofsgebäude kann durch eine Umfunktionierung als Fahrradparkhaus eine neue Funktion verliehen werden. Dieses wird aus einer Ladestation und Ausleihstation für und von E-Bikes bestehen. Gerade für die Radtouristen, die ein E-Bike besitzen, ist es wichtig, Ladestationen in den verschiedenen Orten entlang des Saaleradweges vorzufinden. Es ist notwendig an weiteren zugänglichen Orten, wie den Bahnhöfen entlang des Saale-Radwegs, Ladestationen einzurichten, um den Touristen eine regelmäßige Möglichkeit zum Aufladen zu bieten. Die Möglichkeit E-Bikes ausleihen zu können, ist für Touristen und Camburger gedacht, die von dort aus einen Ausflug starten können oder die „letzte Meile“ bewältigen möchten. Für Pendler, die mit dem Rad zum Bahnhof gelangen, sind normale Stellplätze in der Bahnhofshalle geplant. Um ein sicheres Verwahren der Räder und Wertsachen zu gewährleisten, werden Fahrradboxen und Schließfächer angeboten. Zusätzlich könnte in der Bahnhofshalle ein Automat mit Flickzeug und einem Verweis auf den örtlichen Fahrradladen eingerichtet werden. Zuletzt wird ein Wasserspender für die Radfahrer installiert werden. Dieser wird für die Radtouristen von Bedeutung sein.

Im Bahnhofsviertel befinden sich weitere Leerstände und zum anderen Gebäude, die für die Öffentlichkeit einen Mehrwert bieten, doch nicht oft in Anspruch genommen werden. Dies betrifft die Bibliothek, das Heimatmuseum und den Nachbarschaftstreff. Der prognostizierte Zuzug wird einen erhöhten Bedarf an sozialer Infrastruktur mit sich bringen. Zurzeit befindet sich eine Grundschule in Camburg und eine Sekundarschule in Dornburg. Es werden dort nicht alle Abschlüsse angeboten. Die bildungsorientierten Familien werden daher auf die Gymnasien und Gemeinschaftsschulen in

Jena ausweichen (Vgl. Schönig/Krüger 2015). Um das zu verhindern, könnten die im Quartier befindlichen Einrichtungen und Leerstände zusammengelegt und umgenutzt werden, um einen Campus entstehen zu lassen. In dem Regelschulgebäude in Dorndorf wird eine Grundschule eingerichtet, die ein anderes pädagogisches Bildungsprogramm als die eine Grundschule in Camburg anbieten kann. Die Grundschulversorgung wird ortsnäher, während auf dem Campus in Camburg eine Gemeinschaftsschule etabliert werden kann. Als Vorbild dient das Schulmodell in Bernburg, das im Rahmen der IBA 2010 entwickelt wurde (vgl. Krüger/Orth-Heinz 2010).

Das Maßnahmenpaket bringt eine komplette Neustrukturierung des Camburger Bahnhofsviertels mit sich, auch wenn die bauliche Substanz fast unangetastet bleibt. Bei einem Zuzug von über hundert neuen Bürgern, die zumeist einen Bezug zum Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Jena besitzen, spielt das Bahnhofsviertel als alltäglicher Transitraum eine wichtige Rolle. Das Konzept zielt darauf ab, aus dem Bahnhofsviertel sowohl einen angenehmen Pendelraum zu machen, als auch seine kompakte Struktur für eine Verdichtung von Bildung und Kultur zu nutzen.

Karte Bahnhofsviertel



Eigene Darstellung Studierendenprojekt

Die Ziele des Konzepts lassen sich in drei Bereiche unterteilen: die Verbesserung der Pendelsituation, die Bündelung von sozialen und kulturellen Einrichtungen und eine Optimierung der Erschließung für Tourismus. Camburg als funktional suburbaner Ort kann somit eine nachhaltige Alternative zur Suburbanisierung im Jenaer Norden bieten. Das Bahnhofsviertel stellt als Mobilitätsverknüpfung und Ballung von Bildung und Kultur einen wichtigen Baustein für diese Entwicklung dar.

Ein paar Anmerkungen zu Dornburg

Es gibt einen Ortsteil, der in der Konzeptarbeit des Projekts ausgeklammert wurde: die nur von wenigen Tausend Einwohnern bewohnte Stadt Dornburg. Sie steht ikonografisch für das Saaletal im Raum Jena mit ihren Schlössern und dem denkmalgerecht sanierten Marktplatz. Aus viel mehr besteht die Stadt nicht und im Rahmen der IBA Thüringen wird sie, die Sievertsche Perspektive konsequent bereithaltend, als Zwischenstadt qualifiziert. Funktional kann sie eine kleine, fast niedliche „Edge City“ werden, nahezu vollständig geprägt vom Tourismus sowie dem Konferenzzentrum der Jenaer Universität im Alten Schloss. An der Bauhaus-Universität entstanden in der Vergangenheit mehrere Entwürfe, auf der Domäne des Alten Schlosses die Leerstände durch das Beseitigen all jener Defizite zu füllen, die ein Konferenzzentrum zur Zeit noch hemmen (Gastronomie, Übernachtung). Das IBA-Projekt (IBA Thüringen 2017) ist die Seilbahn (oder vergleichbare technische Lösung) zur Verbindung der Schlösser mit dem Dornburger Bahnhof: transit oriented development. Das gar nicht durch Leerstände geprägte und mit Schule und Kita ausgestattete Dorf Dorndorf-Staudnitz ist über eine historische, inzwischen dem Fuß- und Radverkehr vorbehaltene Brücke (Alexandersteg) über die Saale bereits zu Fuß vom Bahnhof erreichbar. In diesem Sinne ordnen sich die nächstgrößeren Ortsteile Dornburg und Dorndorf-Staudnitz in den zwischenstädtischen Kontext bereits hinsichtlich Bestand und Planung ein.

Fazit

Um Möglichkeiten zur Revitalisierung Kahlas und Dornburg-Camburgs zu entwickeln, bedarf es einer Analyse der Defizite und Potenziale dieser Städte. Durch die ähnliche Ausgangslage als schrumpfende Städte im suburbanen Raum Jenas, weisen Kahla und Dornburg-Camburg einige Gemeinsamkeiten auf. Die durch den demografischen Wandel und die

Abwanderung junger Menschen determinierte Alterung der Bevölkerung zeichnet sich in Kahla wie in Dornburg-Camburg deutlich ab.

Die konkrete Weiterentwicklung Kahlas konzentriert sich auf Grundlage dieser Problemanalyse auf den Bahnhofsbereich und die Altstadt, beziehungsweise die Verknüpfung dieser Viertel. Am Bahnhof Kahla soll durch eine bauliche Umgestaltung am und rund um das Bahnhofsgebäude eine einladende Torsituation geschaffen werden. Im Fokus stehen dabei zum einen gezielte Interventionen in den öffentlichen Raum, die zu einem verbesserten Aufenthaltsgefühl führen, und zum anderen die Schaffung neuer Verknüpfungspunkte und Wegebeziehungen.

Die Bahnhofstraße als Sichtachse führt über die neue „Brücke“, eine vollständig umgestaltete ehemalige Brachfläche an der Bachstraße, in die historische Altstadt. Der historische Altstadtkern Kahlas wird in diesem Konzept als Wohngebiet für Familien gestaltet: Sowohl durch die Schaffung günstiger Wohnbedingungen, innovativer Leerstands- und Nutzungskonzepte, als auch durch die Umgestaltung öffentlicher Räume und die Veränderung der Verkehrsführung kann der Bereich besonders für Familien attraktiv werden.

Auch die Konzepte in Camburg konzentrieren sich auf das Weiter- und Neudenken der Bahnhofs- und Innenstadtlagen. Der Bahnhofsbereich Camburgs soll einer grundlegenden Umstrukturierung unterzogen werden: Neben einer Verbesserung der Anbindung an den Bahnhof für Pendler ist die Integration und Verdichtung von Bildung und Kultur am zu schaffenden Bildungsstandort „Campus Camburg“ für das Konzept von hoher Relevanz. Insgesamt soll die Exponiertheit des Raums genutzt werden, um die Freizeit- und Tourismusattraktivität des Ortes, aber auch die Mobilität der Camburger zu steigern.

Im Zentrum der Umgestaltung der Innenstadt westlich und östlich der Saale steht die Konzentration auf die Verbindung zwischen Schießplatz und Kirchplatz als Hauptachse innenstädtischer Entwicklung. Das Konzept setzt sich intensiv mit der funktionalen Trennung zwischen Konsum- und Wohnbereichen auseinander und unterstützt diese. Gleichzeitig sind eine Öffnung zur Saale sowie alternative Gebäudenutzungen für die Altstadt vorgesehen.

Im überregionalen Konzept werden diese detaillierten teils räumlichen Konzepte zu Sinnzusammenhängen verknüpft. Den Aspekten Identität, Wohnen, Mobilität und Tourismus, die für alle Konzepte charakteristisch sind, kommen dabei herausragende Stellungen zu. Die kommunenübergreifende Kooperation im gesamten mittleren Saaletal wird dabei für eine stadtpolitisch sinnvolle und ökologisch verantwortliche Suburbanisierung entlang der Saale herausgearbeitet.

All diese Konzepte ergeben in ihrer Gesamtheit eine komplexe, aber auch umsetzbare Vision einer nachhaltigen Suburbanisierung im Saaletal, die einerseits die Verknüpfung mit Jena leistet, andererseits aber vor allem die Weiterentwicklung des innerstädtischen Potenzials betont. Damit kann unseres Erachtens einer zersiedelnden Suburbanisierung Einhalt geboten werden und der urbane Charakter auf Grundlage vorhandener Infrastruktur Kahlas und Camburg neu gedacht und gestaltet werden.

Literatur

BMVBS; BBR – Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (2007): Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt–Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“.

Dornburg-Camburg (2014): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dornburg-Camburg 2030. NH-ProjektStadt, Weimar.

Eckardt, Frank (2015): Flüchtlinge nach Ostdeutschland? In: Blätter für deutsche und internationale Politik 11/2015, Berlin.

Eidlin, Eric (2015): Making the Most of High-Speed Rail in California, Lessons learnt from France and Germany, German Marshall Fund, Washington.

Gehl, Jan (2015): Städte für Menschen. Berlin: jovis-Verlag.

Hilse, Theresa (2011): Gestapelte Generationen. Merkmale des gemeinschaftlichen – generationsübergreifenden Wohnens vor dem Hintergrund der Generationenschichtung. Jenaer Schriften zur Sozialwissenschaft Band Nr. 9. Jena: Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena Hochschule für angewandte Wissenschaften. www.sw.eah-jena.de/dat/publikationen/Schriftenreihe_9_Gestapelte_Generationen.pdf (Zugriff: 29.1.2016).

IBA-Projekt (2015): „Stadtland Dornburg - Dornröschen erwecke“, www.iba-thueringen.de/projekte/ (Zugriff: 1.8.2017)

Kahla (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kahla 2025. KEWOG Städtebau GmbH, Weißenfels.

Krüger, Arvid; Orth-Heinz, Mathias (2010): Kapitel zu „Gegenwärtigen und erwartbaren Entwicklungspfaden der kommunalen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen“. In: Libbe et al.: Infrastruktur und Stadtentwicklung. Difu-Bericht 4/2010.

Schönig, Barbara; Krüger, Arvid (2014): StadtLandSchule – Bildungslandschaften in Thüringen, Projektbericht des Studierendenprojekts des Studiengangs Urbanistik Wintersemester 2014/15. Bauhaus-Universität, Weimar.

Sieverts, Thomas (1997): Zwischenstadt: Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land (Bauwelt Fundamente).

Weitere grundlegende, nicht zitierte Planwerke sind das Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Thüringen sowie die jeweils räumlich relevanten Regionalpläne Ost- und Mittelthüringens sowie das veröffentlichte bestellte Bahnangebot (Bestand und Planungen bis 2018) des Nahverkehrsservices Thüringens im Auftrag des Freistaats.

Bauhaus-Universität 2016: Von Kahla bis Camburg. Dokumentationsbericht des Studierendenprojekts im Studiengang Urbanistik (Bachelor) an der Professur Stadtplanung, Betreuung Arvid Krüger und Frida Ludwig (unveröffentlicht)

Der Artikel basiert stark auf den Ergebnissen eines Studierendenprojekts an der Bauhaus-Universität im Bachelor-Studiengang Urbanistik im Wintersemester 2015/16. Teilnehmer sind: Lotta Marie Jutta Alber, Meret Arnold, Anton Brokow-Loga, Jonas Drilling, Elena Ernst, Elisabeth Gutzweiler, Lucian Frieder Hanschke, David Hees, Rebecca Hilbel, Jonathan Hock, Lukas Häfner, Tim Ludwig Hübel, Felix Jonathan Luca Joosten, Richard Leißner, Caroline Lischke, Alexandra Lischke, Till Mayer, Theodor Christoph Meyer, Johanna Reckewerth, Cassandra Rehlinger, Athina Stefani, Kira Sophie Thieme, Annika-Louisa Wismer, Léon Wolter.

Autor

Arvid Krüger ist Stadt- und Raumplaner am Institut für Europäische Urbanistik der Bauhaus-Universität. Seine Forschungsschwerpunkte liegen in der Stadterneuerung, der Planungssteuerung (einschließlich Beteiligungsprozessen) und der ostdeutschen Nachwendeentwicklung. Als Weimarer mischt er sich auch in die stadtregionale, von divergierenden Entwicklungen geprägte Raumentwicklung Thüringens ein. Vor seiner Tätigkeit an der Bauhaus-Universität baute Arvid Krüger ein wohnungswirtschaftliches Quartiersmanagement der HOWOGE auf und leitete ein Stadtteilzentrum der Gemeinwesenarbeit (einschließlich Bürgerhaushalt), beides in Berlin-Lichtenberg. Von 1999-2001 war er Mitglied der BVV desselben Bezirks.

Seine Studienabschlüsse erwarb er an der TU Berlin und der KTH Stockholm, während des Studiums arbeitete er u.a. für das UFZ Leipzig, den Deutschen Bundestag und mehrere Berliner Planungsbüros. Zuletzt (Januar-März 2017) übernahm er eine Gastdozentur an der University of California San Diego.

Anna Steigemann

Paradigmenwechsel vom Schrumpfen zur Integration? Thüringens „Willkommenskultur“ und die Stadtentwicklungspolitik

Einleitung

Angesichts der massiven Probleme mit xenophoben und rechtsradikalen Attacken gegen Geflüchtete in Thüringen und Sachsen stellt sich die Frage, ob die immer wieder formulierte Idee, dem Leerstand in Ostdeutschland und dem damit verbundenen demografischen Wandel könne durch die Aufnahme von Geflüchteten entgegengewirkt werden, genügend gesellschaftliche Akzeptanz finden würde. Während die Öffentlichkeit mit Sorge dabei vor allem auf die Zustände in Sachsen schaut, scheint es im Nachbarland Thüringen mit seiner propagierten Willkommenskultur tendenziell anders zu sein. Der vorliegende Beitrag reflektiert Forschungen der „Werkstatt Sozialraumanalyse“ der Bauhaus-Universität Weimar, die seit zwei Jahren die Situation von Geflüchteten in Thüringen untersucht. Zum einen beschäftigt sich diese mit den sozialen, kulturellen und baulichen Aspekten einer entstehenden Willkommenskultur, wobei explorative Studien in sechs Städten unternommen wurden, zum anderen wurde seit September 2015 das Wohnen und Leben sowie der Alltag von Geflüchteten in Kooperation mit verschiedenen kommunalen und zivilgesellschaftlichen Akteuren in der ostthüringischen Stadt Gera ethnografisch untersucht. Diese Forschungsprojekte bilden die empirische Basis für die hier präsentierten Ergebnisse.

Ursprünglich war das Ziel, anhand von drei konkreten Beispielen aus Thüringen nachzuvollziehen, in welcher Weise einerseits die betreffenden Wohnungsleerstände in die Wahrnehmung der Politik verhandelt werden und welche baulichen, sozialen und räumlichen Kriterien hierfür eine Rolle spielen und wie die Abwägung zwischen unterschiedlichen Optionen auf der Landesebene stattfindet. Allerdings bezieht sich der vorliegende Beitrag aus forschungspragmatischen Gründen und aufgrund der plötzlichen Kooperationsablehnung seitens mehrerer Akteure in den Kommunen hauptsächlich auf das Fallbeispiel Gera, an welchem sich einerseits diese Prozesse

gut exemplarisch nachzeichnen lassen und zum anderen die empirischen Daten ausreichen, um aufzuzeigen, wie die lokale Politik und die Bevölkerung die Wohnungsleerstände im Rahmen der „neuen“ Zuwanderung wahrnehmen und mannigfaltig nutzen. Nichtsdestotrotz bilden die Forschungsergebnisse aus den weiteren Thüringer Kommunen ergänzende, verdichtende und im Hintergrund informierende Einsichten in die Aufnahme und Unterbringung von Geflüchteten in Groß-, Mittel- und Kleinstädten in Thüringen mit unterschiedlichen Leerstandscharakteristika.

Dieser Beitrag gliedert sich in die Unterpunkte sozialräumlicher Kontext der Wohnungsleerstände in Ostdeutschland, der besonderen bipolaren sozialräumlichen Entwicklung in Thüringen, wo Schrumpfung- und Leerstandsphänomene sehr differenziert auftreten. Anschließend wird auf das Fallbeispiel Gera eingegangen und erläutert, wie sich dort einerseits der Wohnungsleerstand entwickelt hat, Migration als neues Phänomen nun durch diesen Leerstand zum Teil anders verhandelt wird als in Regionen mit Wohnungsnot oder angespannten Wohnungsmärkten, aber zudem auch, wie losgelöst der Wohnungsleerstand von der Aufnahme und Akzeptanz der neuen Migration wahrgenommen und diskutiert wird.

Im abschließenden Teil soll nochmal zusammenfassend diskutiert werden, in welcher Weise hohe Leerstandsquoten und Schrumpfung von verschiedenen Akteuren der zivilgesellschaftlichen, administrativen und politischen Ebene für oder gegen einen Paradigmenwechsel genutzt werden.

Sozialräumlicher Kontext der Wohnungsleerstände und der Flüchtlingsaufnahme in Ostdeutschland

In Thüringen leben insgesamt 2,16 Millionen Menschen (2015), die überwiegend in Städten mit 20.000 bis 30.000 Einwohnern

leben. Vom 1. Januar bis 30. November 2015 waren in Thüringen 25.515 Geflüchtete registriert. 13.062 Menschen davon haben einen Asylantrag gestellt (Meldung MDR, 17.1.2016). Wie viele der neuen Bundesländer hat Thüringen nur wenig Erfahrung mit internationaler Migration. Seit 1989 stieg der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf gerade einmal 2,5 Prozent. Thüringen hat somit den geringsten Ausländeranteil aller Bundesländer (Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 268/2015). Die 54.000 Ausländer leben überwiegend in den Großstädten Jena und Erfurt. Dies bedeutet, dass weite Teile der eher ländlichen Gebiete Thüringens bis 2012 kaum Berührung mit Bewohnern aus anderen Ländern als beispielsweise Nachbarn, Schülern oder Arbeitskollegen hatten. Grundsätzlich werden aufgrund der niedrigeren Bevölkerungszahlen und Wirtschaftskraft als in den westdeutschen Regionen zudem auch vergleichsweise weniger Geflüchtete nach Ostdeutschland und Thüringen verteilt (Bundesamt für Migration 2015). Etwa ein Drittel der Geflüchteten verlässt Thüringen schon vor dem Abschluss der Verfahren, sodass davon auszugehen ist, dass weit weniger als 10.000 Geflüchtete sich wirklich in Thüringen aufhalten (FAZ, 19.12.2015).

Allerdings wird angesichts der wachsenden Flüchtlingszahlen der letzten beiden Jahre vermehrt diskutiert, wo diese Menschen wohnen sollen, sobald sie die (von den Bundesländern betriebenen) Erstaufnahmeeinrichtungen verlassen. Rechnerisch stehen überall in Deutschland Wohnungen leer, der Leerstand verteilt sich aber räumlich sehr ungleich. Leerstehende Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern aber auch leerstehende Einfamilienhäuser konzentrieren sich hauptsächlich auf wirtschaftlich schwächeren Regionen, die auch größtenteils weiter Schrumpfungsprozesse verzeichnen. In diesem Kontext fordern insbesondere Politiker der westlichen Bundesländer, größere Gruppen an Geflüchteten in schrumpfenden ostdeutschen Gemeinden unterzubringen (Eckardt 2015, S. 13).

Grundsätzlich werden Geflüchtete über die föderale Struktur auf die jeweiligen Bundesländer unabhängig von verfügbarem Wohnraum verteilt. Diese Zuteilung über den sogenannten Königssteiner Schlüssel wird jedes Jahr neu auf der Grundlage der Bevölkerungszahlen und Steuereinnahmen berechnet. Praktisch läuft die Verteilung dabei oftmals so ab, dass die Bürgermeister und ihre Verwaltungen sowie die

kommunalen Wohnungsgesellschaften oft nur weniger als 72 Stunden haben, um sich auf die Ankunft der Geflüchteten vorzubereiten.

Nachdem die Geflüchteten erstregistriert und damit legalisiert werden, leben sie in sogenannten Erstaufnahmezentren bis zu sechs Monaten, von wo aus sie anschließend – sofern der Asylantrag bearbeitet und Wohnraum gefunden wird – in Gemeinschaftsunterkünfte oder sogenannte dezentrale Unterbringungen in die Landkreise des jeweiligen Bundeslandes verteilt werden. Eine dezentrale Unterbringung wird dabei primär Familien gewährt, die Unterbringungspraktiken variieren aber ebenso stark in den Landkreisen wie die Zusammensetzung der Geflüchteten nach Geschlecht, Alter und Herkunftsland. Dezentrale Unterbringungen sind meist private oder kommunale Wohnungen, in denen mehrere Personen sich wenige Zimmer teilen. Wie viele Menschen und mit welcher Ausstattung und auf welcher Quadratmeterzahl untergebracht werden, variiert von Bundesland zu Bundesland, jedoch gibt es keine allgemeinen, föderal oder national gültigen Mindeststandards für diese Unterbringungsform. Thüringen hat sich seit 2012 für dezentrale Unterbringungen mit sechs Quadratmetern Wohnfläche pro Person ausgesprochen, nach dem es mehrere rassistisch motivierte Anschläge auf Gemeinschaftsunterkünfte gab. Im Freistaat dürfen bis zu acht Personen in einer Wohnung untergebracht werden, dabei ist die Grundausstattung lediglich ein Bett mit Matratze, Bettwäsche und Handtüchern, ein abschließbarer Kleider- bzw. Wäscheschrank und soweit es keine Gemeinschaftsküche gibt, eine Kühlmöglichkeit von etwa 30 Litern (Flüchtlingsrat Thüringen 2015, S. 11). Eine dezentrale Unterbringung kann aber dennoch häufig einer Gemeinschaftsunterkunft gleichen, da bei hohem Wohnungsleerstand an einem Ort oft auch alle Geflüchteten in einem Wohnblock untergebracht werden, was wiederum lagerähnliche Zustände schafft (so zum Beispiel in Meiningen, Weimar, Jena, Erfurt und Gera).

Neben den internen Charakteristika der Unterbringungen und der ungleichen Verteilung in den Bundesländern bzw. Regionen ergibt sich auch in Hinblick auf die Akzeptanz und Erfahrung im Umgang mit den Geflüchteten ein sehr differenziertes Bild in Ostdeutschland. Vor der neuen Zuwanderung von Asylsuchenden und Geflüchteten aus hauptsächlich Syrien, Albanien, Kosovo, Afghanistan, Irak und Eritrea gab und gibt es in Ostdeutschland keine bzw. kaum internationale

Migration (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge: Aktuelle Zahlen zu Asyl, Dezember 2015). Vor 1989 nahm die DDR nur sehr wenig, stark reglementiert und vor allem eher temporär Menschen aus den sogenannten sozialistischen „Bruderstaaten“ sowie Gastarbeiter wie etwa aus Angola, Kuba und Vietnam auf. Interaktionen zwischen diesen wenigen Migranten und der deutschen Bevölkerung wurde außerhalb der Erwerbstätigkeit weitestgehend verboten und sanktioniert, darüber hinaus wurden die Migranten stark segregiert und abgeschottet untergebracht und in der deutschen Bevölkerung gezielt Gerüchte und Fehlinformationen über die Migranten gestreut. Auch nach dem Fall der Mauer zogen nur wenige ehemalige Gastarbeiter aus den alten Bundesländern und internationale Migranten in den Ostteil Deutschlands. So setzte sich der überwiegende Großteil der Menschen mit Migrationshintergrund in Ostdeutschland bis 2012 aus Kontingentsflüchtlingen aus Russland, sogenannten Spätaussiedler, und Menschen vietnamesischer Herkunft zusammen.

Aus diesen Gründen gibt es nicht nur kaum bzw. keine interkulturellen Kompetenzen und Erfahrungen mit dem „Anderen“ oder „Fremden“ in der ostdeutschen Bevölkerung und so auch in den administrativen und politischen Ämtern, sondern auch keine positiven Bilder von Migranten. Weder in der zivilgesellschaftlichen Bevölkerung noch in den politischen und administrativen Einrichtungen kann von einem umfassenden und adäquaten Kenntnisstand über Lebensweisen und Lebensgewohnheiten der Menschen aus anderen Ländern oder etwa über ihre Wohn- und Alltagsbedürfnisse, Bildungs- oder religiösen Hintergründen ausgegangen werden. Auch gibt es aufgrund der niedrigen Zahlen an Menschen mit Migrationshintergrund und dem Mangel an Integrationswillen seitens der deutschen Bevölkerung auch kaum ethnisch geprägte Viertel in den ostdeutschen Städten, die den neu zugezogenen Geflüchteten in den „deutschen“ Alltag helfen könnten.

Parallel zu den steigenden Zahlen an Geflüchteten in Ostdeutschland überaltern viele Regionen aufgrund der weitergehenden Abwanderung der jüngeren Bevölkerung, während die zurückbleibende Bevölkerung bereits ein höheres Alter erreicht hat. Die wenigen sich stabil entwickelnden bzw. wachsenden und sich verjüngenden Ausnahmen stellen einige wenige Universitätsstädte dar, die auch zunehmend mehr Studierende aus Westdeutschland und den Nachbarländern

Deutschlands gewinnen können. Da diese Städte zum Teil auch internationale Arbeitnehmer im hochqualifizierten Dienstleistungssektor gewinnen können, etabliert sich in wenigen Städten wie Leipzig oder Erfurt bzw. in einigen wenigen ihrer Stadtteile auch zunehmend ein diverserer oder kosmopolitischer Alltag.

Der gesamte Wohnungsleerstand in Deutschland betrug zum letzten Zensus rund 1,8 Millionen leerstehende Wohnungen, dabei beträgt der Gesamtbestand rund 40,5 Millionen Wohnungen. In den östlichen Bundesländern stehen rund 560.000 Wohnungen leer, im Westen rund eine Million (vtw 2015). Für Thüringen wird die Zahl von 50.000 leerstehenden Wohnungen immer wieder genannt, ohne dass dafür aber eine systematische Zählung durchgeführt wurde. Vermutlich bezieht sich diese Zahl auf den kommunalen Wohnungsbestand. In vielen Städten stehen aber auch private Häuser leer, für die die Eigentümer keine Restaurierungen durchführen.

Ohne näher auf die Merkmale des Wohnungsleerstandes in Ostdeutschland einzugehen, ist es für die Betrachtung des Leerstandes als potenzielle Unterkünfte für Geflüchtete wichtig zu qualifizieren, dass der Leerstand vor allem auch einen Rückbau der Infrastruktur nach sich gezogen hat. So herrschen in einigen Regionen Versorgungslücken vor, die wiederum die weitere Abwanderung begünstigen. Versorgungsrückbau und -lücken bedeuten, dass die zurückzulegenden Wege zu den Einrichtungen länger werden und ein höheres Maß an Mobilität abverlangen – häufig bei gleichzeitigem Rückbau des öffentlichen Personennahverkehrs. Viele der leerstehenden Wohnungen in Ostdeutschland und Thüringen sind in Plattenbaugebieten am Rande der Kommunen. Eine Menge leerstehender Wohnraum besteht in Ostdeutschland und Thüringen aber auch aus Ein- und Zweifamilienhäusern auf dem Land, häufig ohne lokale Versorgungseinrichtungen wie Supermärkte oder Ärzte. Folglich trifft der durch den Leerstand produzierte Versorgungsrückbau, insbesondere die immobilere Bevölkerungsgruppen wie ärmere, behinderte oder ältere Menschen ohne PKW. Bei einer Unterbringung in diesen Gebieten sind somit auch die geflüchteten Menschen (mit ebenfalls eingeschränkter Mobilität und Teilhabemöglichkeiten) vom Infrastrukturrückbau der letzten Jahre, den Versorgungslücken und somit sozialer Exklusion betroffen. Folglich ist der Bestand an über einer halben Million leerer

Wohnungen in Ostdeutschland nur unter Umständen für potenzielle Flüchtlingsunterbringungen geeignet.

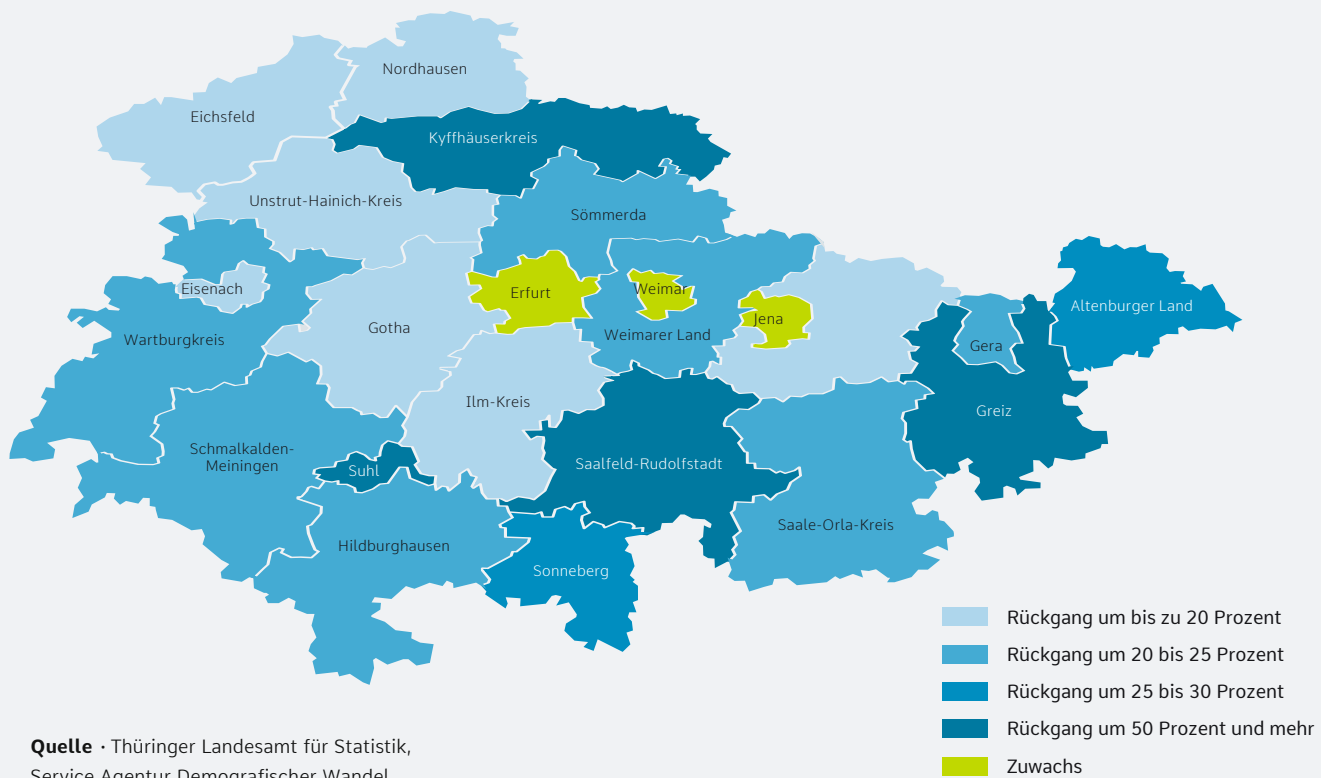
Thüringen: „alt“, „leer“, „homogen“?

Wie in den meisten Bundesländern schrumpft und altert auch der Freistaat Thüringen regional sehr ungleichmäßig. Neben der Abwanderung in andere Bundesländer hat vor allem auch eine abnehmende Geburtenzahl zu einem erheblichen Einwohnerverlust aller Städte in Thüringen geführt. Hinzu erschweren die ausgeprägten Gebirgszüge, Täler und großen Verkehrsachsen die Anbindung ganzer Landkreise an die wichtigen Wirtschafts- und Verkehrswege und Metropolen. Die eher wenig erschlossenen Landkreise und Städte werden so zusätzlich zum Bevölkerungsrückgang von der restlichen Entwicklung abgekapselt, was die Schrumpfungsprozesse dort verstärkt. Einige wenige der größeren Städte

in Thüringen profitieren von diesen Entwicklungen und stabilisieren sich auf Kosten der ländlichen Regionen. So sind beispielsweise Erfurt, Jena und Weimar vor allem bei jungen Menschen aus dem Umland beliebt und werden sich bis 2030 stabil entwickeln bzw. an Bevölkerung gewinnen. Besonders hoher Bevölkerungsrückgang ist dagegen in den Gegenden von Greiz, Saalfeld-Rudolstadt, Suhl und ganz Ostthüringen, wie etwa dem Kyffhäuserkreis und Gera zu beobachten (Thüringer Landesamt für Statistik 2013, Entwicklung 2009 bis 2013 nach Kreisen).

Dies bedeutet, dass der Wohnungsleerstand in Thüringen fast alle ländlichen Regionen betrifft und dort vor allem die (für Thüringen typischen) kleineren und mittelgroßen Kommunen, während in den sich stabilisierenden und leicht wachsenden Städten wie Jena, Erfurt und Weimar der Wohnraum knapper wird.

Bevölkerungsentwicklung Thüringens mit Städteketten Erfurt-Weimar-Jena



Insgesamt verzeichnet Thüringen einen hohen Bestand an leerstehenden Wohnungen, die in Besitz von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften sind. Dazu zählen sowohl Wohneinheiten in Großwohnsiedlungen in Plattenbauart, aber auch innerstädtische Altbauten der Gründerzeit aus den 1930er- bis 1950er-Jahren (so auch in Gera). Im September 2015 verfügten die 174 genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen über rund 22.000 leerstehende Wohneinheiten. Diese werden momentan hauptsächlich wegen benötigter Modernisierungen, Mieterwechsel oder ihrem unbewohnbaren Zustand nicht vermietet (vtw 2015).

In Thüringen kommen folglich für die Flüchtlingsunterbringung rund 11.000 Wohnungen in Frage, allerdings sind viele dieser Wohneinheiten bereits zum Abriss freigegeben. Die Mehrheit dieser Wohnungen, die dennoch für eine mögliche Vermietung an Geflüchtete geprüft werden könnten, liegt in den ländlichen Regionen Thüringens, die auch weiter an Bevölkerung verlieren, aber auch in den strukturschwachen Großstädten bzw. kreisfreien Städten wie Gera.

Hinsichtlich des verfügbaren Wohnraums ist die Wohnungssituation folglich für dezentrale Unterbringungen eigentlich gut geeignet. Aus diesem Grund hat die Landesregierung im November 2015 eine Investitionszulage für die Instandsetzung von leerstehenden Wohnungen beschlossen. Diese stellt pro untergebrachten Geflüchteten in einer dezentralen Unterkunft 1.000 Euro den Vermietern zur Verfügung, während die Förderung in Höhe von 7.500 Euro für die Instandsetzung von Gemeinschaftsunterkünften bestehen bleibt, da viele Gemeinden bereits mit diesen Geldern Ausbaupläne entwickelt haben. Durch die neue Landesförderung soll das Ziel der dezentralen Unterbringung in den Landkreisen besser und schneller umgesetzt werden (Krause 2016).

Zudem wird in Thüringen eine neue Richtlinie diskutiert, die es Landkreisen erleichtern soll, freistehende Objekte zu finden und Geflüchtete darin unterzubringen, da bisher die Landkreise auf die Kooperationsbereitschaft der Bürgermeister angewiesen waren, die sich teilweise schwierig gestaltete. Mit der neuen Richtlinie können die Landkreise nun auch die Bürgermeister direkt anweisen, leerstehende Objekte zu melden und anschließend Geflüchtete dort unterbringen. Ob die Stimmung in einigen Landkreisen durch diese Richtlinie

verbessert wird, ist allerdings fraglich. Mit dem Argument, sie hätten keinen freien Wohnraum mehr zur Verfügung, haben bereits mehrere Landkreise öffentlichkeitswirksam „zeitweise Aufnahmestopps“ ausgesprochen (Wugazzar 2015). Trotz der städtischen Insolvenz hat sich beispielweise die Geraer Bürgermeisterin gegen eine Vermietung oder den Verkauf des leerstehenden Wismut-Krankenhauses an das Land Thüringen gestellt und somit die Umnutzung zur Erstaufnahmeeinrichtung verweigert, trotz der steigenden finanziellen Angebote seitens der Landesregierung. Schlussendlich sah sich diese gezwungen, die Kommunalregierung zu „übergehen“ und seit Anfang Februar 2015 wird das Gebäude nun als Erstregistrierungsstelle für alle neuankommenden Geflüchteten in Thüringen genutzt.

Das Problem in Bezug auf die Versorgung von Geflüchteten in Thüringen scheint also weniger ein Mangel an adäquatem Wohnraum, als vielmehr die oftmals ablehnende Haltung, teilweise aber auch die rechte Stimmung gegenüber Geflüchteten in den Kommunen und Landkreisen zu sein. Dies betrifft sowohl die Haltung in der Zivilgesellschaft als auch in vielen kommunalen Einrichtungen. Die Nichterfahrung mit Migration und (offene) Ablehnung von Geflüchteten als neue Bewohner beeinflusst somit auch die Wahrnehmung und Nutzung von Wohnungsleerstand, wie etwa ob und wo Geflüchtete untergebracht werden sollen.

Generell herrschen große Ängste und Befürchtungen in der Thüringer Bevölkerung vor und so stieg bereits Mitte 2015 der Anteil von Menschen mit rechtsextremer Einstellung auf knapp 30 Prozent (Best 2015). Die wachsende Anhängerschaft der AfD mit ihrem Thüringer Parteivorsitzenden Bernd Höcke verstärkt den Rassismus und die rechte Stimmung in weiten Teilen Thüringens. So zählt Thüringen mit Sachsen zu den Bundesländern, wo sehr regelmäßig und am meisten rechte Demonstrationen gegen Geflüchtete stattfinden (Krause 2016).

Erfreulicherweise gibt es in Thüringen aber auch in fast allen Orten ein starkes ehrenamtliches Engagement für die Flüchtlingshilfe, wie etwa in Form von Willkommensinitiativen, Freundeskreisen und anderen ehrenamtlichen Gruppen und Vereinen, die oft auch in Kooperation mit den betroffenen Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern stehen.

Trotz des prävalenten Rassismus und der rechten Stimmung in weiten Teilen Thüringens werden die Flüchtlinge aber auf alle Landkreise und kreisfreien Städte verteilt. Für die schrumpfenden Regionen Thüringens bedeutet dies auch dringend benötigte finanzielle Hilfe, nicht nur in Form der Pauschalen, die die Landesregierung den Kommunen zahlt, sondern auch als neue Kunden für den ums Überleben kämpfenden Einzelhandel, als Kinder für die schrumpfenden Kindergärten und Schulen oder als Passanten für den öffentlichen Personennahverkehr.

Zusammenfassend bedeutet dies also, dass Thüringen grundsätzlich weiter schrumpft und der Leerstand bis auf die Metropolregionen Jena und Erfurt größtenteils wächst, sowohl innerstädtisch als auch in den ländlichen Siedlungen. Trotz des Rückbaus und Abrisses großer Teile der Großwohnsiedlungen und dem Zuzug durch Migration seit 2012, steigt der Leerstand 2015 wieder an (MDR, 2015/2). Allerdings eignen sich auch nicht alle leerstehenden Wohneinheiten zur Weitervermietung und Integration von Geflüchteten. Dabei spielen eben neben dem baulichen Zustand und der Anbindung der leerstehenden Wohnungen an Versorgungseinrichtungen auch die Willkommenskultur in der Bevölkerung und der kommunalen Administrationen eine Rolle (vtw 2015).

Da der Wohnungsleerstand dort am höchsten ist, wo es kaum Arbeitsplätze und Versorgungsinfrastruktur gibt, bedeutet das aber für die Geflüchteten ebenfalls, dass es für sie dort ebenfalls kaum Perspektiven gibt. Spätestens die wiederkehrenden Auseinandersetzungen zwischen Bewohnern der Banlieues vor Paris und der Polizei haben gezeigt, dass sich mit der reinen Unterbringung ohne Anbindung an das soziale, kulturelle und wirtschaftliche Leben von Städten die Gefahr einer Ghettobildung oder eines Abschiebens, Abstellens ohne weitere Perspektiven gerade in räumlich peripheren Stadtteilen oder Orten gegeben ist. Eine Unterbringung an diesen Orten ohne Verbindungen zu zentralen Orten mit ihren Versorgungseinrichtungen sowie der Stadt- bzw. Landgesellschaft steigert die Perspektiv- und Beschäftigungslosigkeit

der untergebrachten Menschen. Langfristige Integration der Geflüchteten wäre also eher dort gegeben, wo Perspektiven für alle bestehen. Mit einer isolierten Wohnsituation wandern die Geflüchteten, sobald sie einen Aufenthaltstitel erlangen, erst recht in inklusivere, häufig größere und aussichtsreichere Regionen ab.

Die Probleme und Herausforderungen, die sich bei der Suche nach geeignetem Wohnraum und geeigneten Orten stellen, hängen stark mit der Frage zusammen, was für die Kommunen und Wohnungsgesellschaften bei der Wohnraumversorgung rentabler ist – der Abriss oder die Vermietung an Geflüchtete bei gleichzeitig unsicheren Perspektiven und teils teuren Modernisierungen. Denn für alle beteiligten Akteure und insbesondere die Wohnungswirtschaft ist auch weiterhin unsicher, wie lange die Geflüchteten bleiben können und wollen. Es wird davon ausgegangen, dass allein 2015 mindestens 600.000 Geflüchtete (Bundesamt für Migration, September 2015) ein Bleiberecht erwirken werden, aber dennoch bleibt unklar, wo und wie längerfristig sie in Deutschland wohnen werden. Bisher ziehen die meisten Geflüchteten, sobald sie dürfen, in die Nähe von bekannten oder verwandten Menschen und eher in die Großstädte, die einen größeren Erfahrungsspielraum mit Migration haben.

Fallbeispiel: Gera

Von unseren Interviewpartnern wurde Gera häufig als Geisterstadt beschrieben³. Die Stadt ist in den letzten 25 Jahren in der Tat sehr stark geschrumpft. Während sie 1988 mit 135.000 Einwohnern ihren Höhepunkt erfuhr, schrumpfte Gera innerhalb der anschließenden 20 Jahre um 26 Prozent und so leben heute 94.492 Menschen in der Stadt. (Stadt Gera 2015/1). Noch genießt Gera die formale Rolle als Oberzentrum Ostthüringens, kämpft aber auch um ihren Statuserhalt als kreisfreie Stadt. Aufgrund der demografischen Rahmenbedingungen wird die Stadt in den nächsten Jahren weiter schrumpfen, auch da eine stärkere Zuwanderung aus dem Ausland und Westdeutschland unwahrscheinlich bleibt (Wohnungsmarktbericht Thüringen 2015, 125).

Zu DDR-Zeiten war Gera eine bedeutende Bezirkshauptstadt und das administrative Zentrum Ostthüringens und konnte eine Vollbeschäftigung mit vielfältigen industriellen Betrieben verzeichnen. Als ab 1990 dann die politisch motivierte

3 | Die Forschung in Gera fand von Frühjahr 2015 bis Frühjahr 2016 im Rahmen von zwei Studienprojekten für BA Studierende der Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar unter der Leitung von Franziska Werner, Frank Eckardt und der Autorin statt.

Deindustrialisierung und Umstrukturierung der ostdeutschen Wirtschaft einsetzte, mussten die meisten großen Betriebe schließen und so sind heute 90 Prozent der vorhandenen Unternehmen Kleinunternehmen (Jungmann 2014). Die Arbeitslosigkeit und vor allem die Dauerarbeitslosigkeit liegen immer noch weit über dem deutschen Durchschnitt und zudem ist fast die Hälfte aller Erwerbstätigen prekär beschäftigt (Stadt Gera 2015).

In Zeiten des starken Wachstums und der Vollbeschäftigung in den 1980er-Jahren wurden die beiden heute am stärksten geschrumpften Siedlungen Bieblach und Lusan mit insgesamt 52.000 Wohneinheiten gebaut (Jungmann 2014). Trotz Rückbau und Abriss betrug die Leerstandsquote 2009 rund 19 Prozent, den größten Einwohnerverlust verzeichnen dabei insbesondere die randstädtischen Großwohnsiedlungen. Auch in den Jahren 2007 bis 2012 verloren die beiden Siedlungen Bieblach und Lusan bis zu 7,5 Prozent ihrer Bewohner (Stadt Gera 2015/2).

Durch den Verlust der Betriebe blutete in den letzten 25 Jahren auch die städtische Infrastruktur aus, da die Betriebe die Stadt mit Schulen, Kitas, Kulturzentren, Sportanlagen und -vereinen, den Pflegeheimen und der medizinischen Versorgung unterstützten. 2015 mussten die Stadt Gera und ihre Stadtwerke die Insolvenz anmelden, wodurch heute alle Beträge über 500 Euro von der Bürgermeisterin abgesegnet werden müssen. Dies bedeutet, dass der sozialräumliche Kontext für die Aufnahme und Versorgung von Geflüchteten ein ambivalenter ist: Während auf der einen Seite ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, sowohl in innerstädtischen als auch in randstädtischen Lagen und in gutem baulichen Zustand ist, kann die Stadt andererseits kaum zusätzliche Mittel aufgrund der schwierigen finanziellen Situation der Stadt in die Hand nehmen. Die Geflüchteten könnten daher eine willkommene Finanzspritze darstellen, da das Land Thüringen rund 680 Euro pro Person und Monat an die aufnehmenden Kommunen zahlt. Unsere Beobachtungen und Gespräche mit Verwaltungsmitarbeitern und den sozialen Trägern ergaben allerdings, dass sich die Geraer Verwaltung eher abweisend bis hin zur offenen Ablehnung der weiteren Flüchtlingsaufnahme zeigt.

Die ablehnende Haltung gegenüber einer neuen internationalen Migration in die Stadt Gera zeigt sich praktisch auch in der widerwilligen und dadurch langwierigen Aufnahme,

Registrierung und dann Zuteilung der Geflüchteten über das Stadtgebiet sowie in dem Umfang und Ausmaß der weiteren Versorgung: Trotz Wohnungsleerstand in allen Teilen der Stadt werden die meisten Geflüchteten nur in den stark zurückgebauten Plattenbaugebieten Bieblach Ost und Lusan am äußersten Stadtrand untergebracht. Die beiden Siedlungen liegen auf für Menschen mit eingeschränkter Mobilität und finanziellen Mitteln nur sehr schwer zu erreichenden, den Stadtkern umgebenden Hügeln, die Häuser sind untereinander mit steilen Wegen verknüpft. Da die Nahversorgung in den letzten Jahren aufgrund des Bevölkerungsrückgangs zurückgebaut wurde, gibt es nur wenige Supermärkte, die eher schwer fußläufig erreichbar sind. Zudem ist die Mehrheit der Flüchtlinge in Gera in wenigen Wohnungsblöcken untergebracht, weshalb der Stadtteil bei der Geraer Bevölkerung nun den Ruf eines „Flüchtlingslagers“ genießt. In der Tat sind die Wohnverhältnisse trotz der Prämisse der dezentralen Unterkünfte mit lagerähnlichen Zuständen zu vergleichen, da sehr viele Menschen sich eine Wohnung sowie einen Block teilen müssen. Diese Unterbringung am Stadtrand Geras hat darüber hinaus zur Folge, dass sich die Negativvorurteile der Geraer Bevölkerung und Verwaltung wiederum verstärken, gleichzeitig werden die Geflüchteten im Stadtzentrum kaum wahrgenommen, da sie dort kaum die öffentlichen Einrichtungen und Plätze aufgrund der peripheren Lage ihrer Unterkünfte nutzen können.

Ein weiteres empirisches Beispiel der ablehnenden Haltung der Geraer Verwaltung stellt der Streit und die anschließende „Beschlagnahmung“ des lokalen Wismut-Krankenhauses dar, das das Land Thüringen anmieten wollte, um eine weitere Erstregistrierungsstelle für Flüchtlinge in Thüringen zu eröffnen. Trotz steigender Preisangebote weigerte sich die Kommune, bis das Land die leerstehenden Krankenhausgebäude beschlagnahmte.

Aber auch in der Zivilgesellschaft Geras stellt die Unterbringung und Versorgung von Geflüchteten ein diffiziles Thema dar. Eine Sozialarbeiterin berichtet, „die Bewohner wollen nicht den Leerstand, aber sie wollen auch nicht das Fremde“. Während die langen Wege, die menschenleeren Straßen und mangelnde Nahversorgung allen Bewohnern dieser Gebiete zu schaffen machen, werden die neuen Migranten zudem sehr skeptisch und abweisend behandelt. Für die Geflüchteten in den Plattenbaugebieten Geras bedeutet dies wiederum, dass

auch sie unter der „Geisterstadt“ (Sozialarbeiterin) leiden, da keine Menschen im öffentlichen Raum sind, die ihnen im Falle eines rassistischen Überfalls helfen können. Die Geflüchtete haben überdies nur wenige Interaktionsmöglichkeiten mit der „deutschen“ Bevölkerung, wenn sie kaum auf andere Menschen treffen. Ein weiteres Problem ist für die Geflüchteten in Gera, dass sie kaum Freizeitangebote aufgrund des Infrastrukturrückbaus und der feindseligen Stimmung bei gleichzeitig sehr viel freier Zeit nutzen können. So äußerte sich ein junger Mann aus Syrien „Ich kann nicht alles in Gera machen, nur das Problem in Gera ist (auch), dass um acht Uhr abends alle Geschäfte geschlossen sind. Und es sind auch keine Leute zu sehen.“

Wenige Menschen in den Straßen und die geringe Hilfsbereitschaft aufgrund der Ablehnung der neuen Bewohner bedeutet für die sozialen Träger wiederum mehr Arbeit für die Alltagsgestaltung und -orientierung an den neuen Wohnorten:

„Und das ist dann schon schwierig, wenn man den Leuten erklären muss: Ihr müsst jetzt hier drei Haltestellen hoch laufen oder hoch fahren, nur um in den Supermarkt zu gehen. Wir können das leider nicht alles begleiten. [...] das geht nur über Ehrenamt oder eben die Menschen helfen sich untereinander.“
(Sozialarbeiter)

„Wir haben viele, die in Bieblach-Ost oder Lusan untergebracht sind und die dann erst Mal gucken müssen, wie komm ich denn überhaupt in die Stadt.“
(Sozialarbeiterin)

Der Wohnungsleerstand führt zudem dazu, dass sich sowohl die verbliebenen ursprünglichen Bewohner der Stadtteile, in welchen nun Geflüchtete wohnen, unsicher fühlen, als auch die Geflüchteten selbst. So meinen die Geflüchteten:

„Ich fühle mich nur zu Hause sicher. Besonders nachts fühle ich mich nicht sicher.“

„Wie hier in Bieblach, wenn ich hier herkomme, gehe ich nirgends mehr hin, ich meine, wenn ich hier in der Straße bin, dann sind da kaum Menschen und wenn ich dann ein paar Nazis treffe, dann fühle ich mich nicht sicher.“

Auch eine Mitarbeiterin des Nachbarschaftszentrums in Bieblach sieht die Leere in den Straßen gekoppelt mit der rechten Stimmung und rassistischen Anfeindungen als große Beeinträchtigung für die Geflüchteten, sodass „einige Mütter mit Migrationshintergrund in Gera am liebsten ihre Kinder nun gar nicht mehr raus(lassen)“. Dies bedeutet zusammengefasst, dass der Leerstand in Gera als dunkle Fenster und Straßen mit wenig öffentlichem Leben und als „unsicher“ wahrgenommen wird, was wiederum durch die mangelnde (zurückgebaute) Beleuchtung und die vielen Brach- und Freiflächen verstärkt wird. Aufgrund der rechten Stimmung in der Langzeitbevölkerung trauen sich viele der Geflüchteten, die eigentlich den Leerstand beleben könnten, nicht aus ihren Wohnungen und Häusern. Aufgrund der weiten Wege in das Stadtzentrum beleben sie auch dort kaum den Stadtkern und werden wiederum nicht als neue Stadtbewohner wahrgenommen. Folglich hat der Rückbau und die Schrumpfung nicht nur Leere produziert, sondern auch lange unsichere Wege für die verbleibenden und nun neu zugeteilten Bewohner. Zudem führt die in Gera eher überalterte und unterfinanzierte Verwaltung auch dazu, dass wenig Informationsmaterial und vor allem kaum multilinguale Informationen über die Stadt und Versorgungseinrichtungen zur Verfügung gestellt werden, was wiederum die Isolation und Orientierungslosigkeit unter den Geflüchteten steigert.

Willkommenskultur – Wohnungsleerstand

Positiv ist zu benennen, dass auf der sehr kleinräumlichen oder auch nachbarschaftlichen Ebene in den Stadtteilen Bieblach und Lusan die Geflüchteten die umgebenden Nachbarschaften beleben und verjüngen: Die Straßenbahnlinie zur Gemeinschaftsunterkunft und zum Stadtteil Bieblach ist nun konstant mit Fahrgästen gefüllt und fährt in einer höheren Taktung als noch vor einigen Jahren. Das lokale Nachbarschaftszentrum wurde wiederbelebt und bietet nun viele integrative Angebote für Geflüchtete, aber auch andere Bevölkerungsgruppen an. Die neuen Spiel- und Hausaufgabenbetreuungsangebote kommen auch den „deutschen“ Kindern zugute, Stadtteilstunden auch den älteren Bewohnern. Eine große Rolle spielt hier das Engagement der Wohnungsunternehmen, die diese Angebote unterstützen und vermarkten.

Abschließend sollen diese hier nur verkürzt dargestellten Ergebnisse an den eingangs postulierten Zusammenhang

eines Paradigmenwechsels hin zu einer Willkommenskultur gekoppelt werden.

Wie kann der neuen Zuwanderung mit dem bestehenden hohen Wohnungsleerstand in Thüringen begegnet werden, wie kann aus Schrumpfung Integration gewonnen werden? Mit dem neuen Narrativ der rotrotgrünen Koalition in Thüringen sollen die Geflüchteten eine Chance zur Strukturstärkung darstellen. Es wird gehofft, dass sie den weiteren Rückbau, die Abwanderung und den demografischen Wandel im Land abmildern können.

Wie aufgeführt wurde, zeigt sich dieser Paradigmenwechsel auf der Landesebene aber nur bedingt bzw. nicht in der Wahrnehmung und den sozialen Praktiken der kommunalen Akteure in Gera. Die Unterbringungs-, Kontroll- und Versorgungspraktiken weisen auf keine Anerkennung und Akzeptanz der neuen Migration als langfristige Einwohnergewinnung für Gera, was sich unter anderem darin zeigt, dass es keine zusätzlichen Integrationsangebote und strategischen Überlegungen bei einer langfristigen Ortswahl und Flüchtlingsunterbringung gibt. Unter allen leerstehenden kommunalen Wohneinheiten werden in Gera nur diejenigen umgenutzt, die am Stadtrand und damit nicht im Aufmerksamkeitszentrum liegen, obwohl die kooperierenden kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen auch in der Innenstadt leerstehenden Wohnraum anbieten.

Während sich die Landesregierung also um Zuwanderung bemüht und die Geflüchteten als positive Herausforderung beschreibt, sehen Gera, aber auch viele andere Kommunen in Thüringen die Geflüchteten (noch) nicht als langfristige Bewohner, Arbeitskräfte, Schüler und Kindergartenkinder. Für einen Paradigmenwechsel müsste die Idee einer Willkommenskultur stärker in der Zivilgesellschaft, aber vor allem auch in den Behörden etabliert, verinnerlicht und praktiziert werden. Dies könnte über ein stärkeres interkulturelles Training und die Einrichtung von Integrationsstellen oder Willkommenszentren geschehen oder eben auch durch die Rekrutierung von mehrsprachigem Personal. Auf der anderen Seite wäre eine „bauliche Willkommenskultur“ und die Suche nach passenderen bzw. inklusiven Standorten für Geflüchtete wünschenswert. Dies könnte über die stärkere Kooperation mit den lokalen sozialen Trägern, den engagierten zivilgesellschaftlichen Akteuren und Initiativen

sowie den Wohnungsanbietern auf der einen Seite und mehr abteilungsübergreifendem Informationsaustausch und Strategieentwicklung auf der anderen Seite geschehen. Das Ziel sollte eine sogenannte Win-win-Situation für alle sein. Dabei schafft der Paradigmenwechsel auf der Landesebene Anreize, aber nur wenn auf allen Ebenen die Flüchtlingsunterbringung im Wohnungsleerstand stärker reflektiert und als Chance begriffen wird, können die Geflüchteten alternde und schrumpfende Orte vielleicht sogar vor dem Aussterben bewahren.

Fazit: Migration statt Schrumpfung?

Abschließend soll nun nochmal anhand der drei Punkte Ausmaß, Wahrnehmung und Reaktionen auf den Wohnungsleerstand bei gleichzeitiger Fluchtmigration nach Thüringen zusammengefasst werden: Im letzten Jahr ist seit längerem zum ersten Mal der Wohnungsleerstand in Thüringen wieder gestiegen und dies vor allem in den strukturschwachen ländlichen und mittelstädtischen Gegenden. Gleichzeitig haben (fast) alle Landkreise anteilig an der Bevölkerungszahl Geflüchtete zugewiesen bekommen.

Der Wohnungsleerstand wird von der Thüringischen Landesregierung als Chance für die Integration der neuankommenden Menschen gesehen, aber auch als Chance für die lokale Entwicklung, wie etwa als Kompensation eines weiteren Schrumpfungsprozesses und wachsenden Fachkräftemangels in der Region. Dazu meint der Thüringische Migrationsminister Dieter Lauinger, dass die demografische Entwicklung in Thüringen für sich spricht. Nicht nur, dass Thüringen seit der Wende 500.000 Einwohner verloren hat, die Verluste würden auch weiter gehen.

„Seit Jahren sterben mehr Menschen als geboren werden und es verlassen mehr Menschen Thüringen als wieder einwandern. Bereits jetzt gibt es in vielen Regionen Arbeitskräftemangel [...] Und die Prognosen besagen, dass bei gleichbleibender demografischer Entwicklung viele Thüringer Firmen vom Markt verschwinden werden, nicht weil sie nicht mehr konkurrenzfähig sind, sondern weil sie einfach kein Personal mehr finden. Daher braucht Thüringen dauerhaft Zuwanderung. Die Flüchtlinge sind daher für Thüringen keine Bedrohung, sondern eine reale, demografische Chance“ (Lauinger in Krause 2016).

Hingegen nehmen viele kommunale Verwaltungen und so auch die Stadt Gera den Wohnungsleerstand zwar als überwiegend „unattraktiv“, „Geisterstimmung“, „investorenabschreckend“, aber auch „die Abwanderung verstärkend“ und die Versorgung und Mobilität der restlichen Bevölkerung komplizierter und aufwendiger machend wahr. Allerdings scheint vielen Menschen und auch vielen Verwaltungsabteilungen in Thüringen Leerstand immer noch lieber zu sein als Zuwanderung aus anderen Ländern. Am Beispiel Gera wird überdies deutlich, dass Migration die vorhandenen Probleme wie bestehende gesamtstädtische Versorgungslücken und eine ausländerfeindliche Grundstimmung durch die Unterbringung von Geflüchteten in leerstehenden Wohngebäuden eher noch verstärken und nur auf der kleinräumlichen Ebene direkt messbare positive Effekte produzieren, wie etwa die Belegung der lokalen sozialen Zentren und des öffentlichen Nahraums.

Für Gera wurde mit den neuen Flüchtlingsunterkünften zwar vor allem der Stadtteil Bieblach (und zum Teil auch Lusan) wieder belebt, wo vor allem der verbliebene reduzierte Einzelhandel und die restlichen Schul- und Kindereinrichtungen an neuen Kunden und Nutzern gewannen, aber die Abschottung von der restlichen Bevölkerung und die langen Wege, die mangelnden Freizeitangebote und Bildungszugänge gerade erwachsener Geflüchteter die lokalen sozialen Probleme verschärfen und eine Integration in die Gesamtgesellschaft stark behindern. Auf der anderen Seite bekommen die restlichen Bewohner in Gera kaum etwas vom Lebensalltag der Geflüchteten mit, so auch nicht von ihren Problemen und Bemühungen, ihre Motivationen für eine Integration in die deutsche Gesellschaft, und durch die fehlenden Interaktionen können auch keine Ressentiments und Misstrauen abgebaut werden. Allerdings können Integration bzw. Inklusion nur über einzelne Stadtteilgrenzen hinaus gelingen. So meinte eine Geflüchtete in Bieblach: „Ich möchte in Deutschland bleiben, lernen und arbeiten. Ich möchte ein Teil der Gesellschaft und hilfreich für Deutschland sein, weil ich nicht jemand nutzloses war. Ich war eine gute Frau in meiner Heimat und ich möchte es auch hier in Deutschland sein.“

Damit bleibt die Antwort auf die im Titel des Vortrags gestellte Frage Integration statt Schrumpfung auch abschließend zweischneidig: Während die Landesregierung und ein Teil der Zivilgesellschaft diese Probleme aber auch die Chancen der neuen Zuwanderung erkannt haben und sich ehrenamtlich

für die Integration der Geflüchteten, auch stadtteilbezogen, engagieren, ist die Reaktion auf den gewachsenen Wohnungsleerstand in Gera, aber auch dem restlichen Thüringen bei parallel steigenden Flüchtlingszahlen auf den kommunalen und landkreisbezogenen Regierungs- und Verwaltungsebenen abzuwarten. Die Akzeptanz der Geflüchteten als positive und vielleicht auch langfristige Zuwanderung die eine Win-win-Situation für alle Menschen vor Ort schaffen könnte, hängt damit stark von der Kommunikation und Überzeugungskraft der Landesregierung und der zivilgesellschaftlichen Akteure ab. Aber auch diejenigen Wohnungsversorger, die sich für eine Unterbringung der Geflüchteten in ihrem Wohnungsbestand ausgesprochen haben, spielen dabei eine große Rolle und könnten ihren bisherigen Mietern stärker und aktiver die Ängste und Befremdlichkeiten vor den neuen Nachbarn nehmen.

Literatur

Aumüller, Jutta; Daphi, Priska; Biesenkamp, Celine (2015): Die Aufnahme von Flüchtlingen in den Bundesländern und Kommunen Behördliche Praxis und zivilgesellschaftliches Engagement. Robert Bosch Stiftung. www.awo-informationservice.org/uploads/media/Studie_Aufnahme_Fluechtlinge_2015.pdf (Zugriff: 23.2.2016).

Best, Heinrich et al. (2015): Politische Kultur im Freistaat Thüringen. Thüringen im 25. Jahr der deutschen Einheit. Ergebnisse des THÜRINGEN-MONITORS. www.thueringen.de/mam/th1/tsk/thueringen-monitor_2015/thueringen-monitor_2015.pdf (Zugriff: 23.2.2016).

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2015): Aktuelle Zahlen zu Asyl, Dezember 2015. www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Downloads/Infothek/Statistik/Asyl/statistik-anlage-teil-4-aktuelle-zahlen-zu-asyl.pdf?__blob=publicationFile (Zugriff: 23.2.2016).

Eckardt, Frank (2015): Analyse. Willkommenskulturen in Ostdeutschland: Flüchtlinge, Flüchtlingsbilder und Flüchtlingsgegner. *Indes*, 4(4), 127-134.

Eckardt, Frank (2015): Flüchtlinge nach Ostdeutschland? In: *Blätter für Deutsche und Internationale Politik*, 12/2015, 13-16.

Frankfurter Allgemeine Zeitung (2015): Ungenaue Registrierung. Bis zu 30 Prozent der Flüchtlinge verlassen Ostdeutschland, www.faz.net/aktuell/politik/fluechtlingskrise/ungenaue-registrierung-bis-zu-30-prozent-der-fluechtlinge-verlassen-ostdeutschland-13974801.html (Zugriff: 29.2.2016).

Flüchtlingsrat Thüringen e.V. (2015): Flüchtlingspolitisches Positionspapier zur Aufnahme, Unterbringung und Integration von Flüchtlingen. www.fluechtlingsrat-thr.de/sites/fluechtlingsrat/files/infoheft/pdf/Fl_ProzentC3_ProzentBCchtlingrats-Position_Prozent20Fl_ProzentC3_ProzentBCchtlingsgipfel_21.04.15-final_1.pdf (Zugriff: 23.2.2016).

Jungmann, Ralf (2014): Gera – Geisterstadt tief im Osten. In: Theorie & Praxis. Sozialismus in Wissenschaft und Politik, Heft 37, September 2014.

Krause, Norbert (2015): Zwischen Ideal und Wirklichkeit: Rot-rot-grüne Flüchtlingspolitik in Thüringen, Böll-Stiftung. www.boell.de/de/2015/12/12/zwischen-ideal-und-wirklichkeit-die-rot-rot-gruene-fluechtlingspolitik-thueringen (Zugriff: 23.2.2016).

Landesamt für Statistik Thüringen (2015): Menschen mit Migrationshintergrund. Ein Vergleich demografischer und bildungsstatistischer Ergebnisse des Zensus 2011 zu Personen aus Einwandererfamilien in Thüringen und Deutschland, www.statistik.thueringen.de/analysen/Aufsatz-06-2015.pdf (Zugriff: 29.2.2016).

MDR Nachrichten1 (2015): Drei Kreise wollen keine Asylbewerber mehr aufnehmen, 27. Februar 2015. www.mdr.de/nachrichten/asylbewerber-zuweisung100_zc-e9a9d57e_zs-6c4417e7.html (Zugriff: 23.2.2016).

MDR Nachrichten2 (2015): Verband der Wohnungswirtschaft – Wieder mehr Wohnungen in Thüringen leer, 6. Mai 2015, www.mdr.de/thueringen/thueringen-wohnungsleerstand-mietpreisbremse100.html (Zugriff: 23.2.2016).

Ostthüringer Zeitung (2015): Rund 11.000 Wohnungen möglich für Flüchtlinge in Thüringen, 13.9.2015, www.otz.de/web/zgt/politik/detail/-/specific/Rund-11-000-Wohnungen-moeglich-fuer-Fluechtlinge-in-Thueringen-355447703 (Zugriff: 23.2.2016).

Stadt Gera 1 (2015): Flyer Gera in Zahlen. www.gera.de/fm/193/Flyer_Prozent20Gera_Prozent20in_Prozent20Zahlen_Prozent202014.pdf (Zugriff: 23.2.2016).

Stadt Gera 2 (2015): Jahr 2014. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gera, Statistische Information 01/2015. www.gera.de/fm/193/Statist-info-01-2015_Prozent20Einwohner_Prozent202014.175266.pdf (Zugriff: 23.2.2016).

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (2015): Flüchtlingsunterbringung; Sofortmaßnahmen nur erster Schritt – Strategie fehlt, Pressemitteilung 10/2015. www.vtw.de/pm-102015/ (Zugriff: 23.2.2016).

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (2015): Wohnungsmarktbericht Thüringen. www.apps.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload1434.pdf (Zugriff: 23.2.2016).

Wuggazer, Klaus (2015): Aufnahmestopp von Flüchtlingen im Wartburgkreis von Migrationsministerium abgelehnt. In Thüringer Allgemeine vom 2. März 2015. www.thueringer-allgemeine.de/web/zgt/politik/detail/-/specific/Aufnahmestopp-von-Fluechtlingen-im-Wartburgkreis-von-Migrationsministerium-abgel-762490879 (Zugriff: 23.2.2016).

Autorin

Dr. Anna Steigemann ist Stadtsoziologin und arbeitet als Senior Researcher in der Habitat Unit, Chair of International Urbanism and Design, am Institut für Architektur an der TU Berlin. Sie hat Sozialwissenschaften, Geografie, Gender Studies und Ethnologie an der Humboldt-Universität zu Berlin und dem Graduate Center der City University New York studiert. Anschließend hat sie als lecturer und researcher sowie als Wissenschaftliche Mitarbeiterin in den Fachgebieten Stadt- und Regionalsoziologie der HU Berlin (2009-2011) und TU Berlin (2011-2012) sowie der Bauhaus-Universität Weimar (2015-2017), sowie am Institut für Stadt- und Regionalplanung und dem Center for Metropolitan Studies der TU Berlin (2011-2015) gearbeitet. Ihre Forschungsinteressen liegen vor allem im Schnittfeld von Migration und Stadt, internationale Stadtentwicklung, community studies und critical urban studies.

Hendryk von Busse

Freiraumgalerie – Stadt als Leinwand Der Weg zum Neo-Muralismus

Die Freiraumgalerie ist in Halle/Saale platziert. Sie liegt in Freimfelde, einem isolierten und segregiertem Stadtteil, der 2011 neben gravierenden städtebaulichen und sozialen Problemen die „leerstehendste Straße“ deutscher Großstädte beherbergt. Der perfekte Ort für ein urbanes Experiment, das Probleme als Chance begreift. Die Freiraumgalerie malt den Stadtteil an.

Sie macht dies nicht selbst, sie ist Ausstellungsort für riesige Wandbilder, für legale Graffitiwände und für kleinteilige Street-Art jeglicher Machart. Neben professionellen Graffiti- und Street-Art-Künstlern malen auch alle anderen ihre

Stadt an. Bewohner, Kinder, Jugendliche, Senioren, Du und Ich. Die Freiraumgalerie macht den vergessenen Stadtteil zur Leinwand und verändert diesen in jeglicher Perspektive.

Sie startete 2012 als Experiment und etablierte sich 2014 als fester Bestandteil der halleschen Kulturlandschaft. Die Freiraumgalerie zeigt Leerstand und fehlende Perspektiven als Freiraum auf, indem sie diesen anmalt. Sie fungiert als Plattform. Der künstlerische Impuls geht von Wand zu Wand und schließlich auch auf horizontale Flächen, wo Projekte der selbstproduzierten Stadtentwicklung „aufpoppen“, die andere Defizite im Stadtteil in Eigenregie bearbeiten. Die Freiraumgalerie ist dynamisch. Bilder werden „wegsanziert“, neue kommen hinzu, Projekte von temporärer Natur verschwinden, andere verstetigen sich mit langfristiger Perspektive. Die Freiraumgalerie zieht Besucher und Künstler an, die das Gesicht der Straßen täglich durch Kunst und Kultur erneuern.



Die Freiraumgalerie erzielt Effekte. Häuser werden renoviert, Menschen ziehen in den Stadtteil, Nachbarschaften und Kiez-Geschichten entstehen. Freimfelde erregt Aufmerksamkeit und Diskussionen, wird bekannt, wird speziell, ändert sein Image, wird belebt, wird zum Identifikationspunkt, zum Ort der Selbstentfaltung und zum Anlaufpunkt für kulturelle Bildung. Was andere Städte als Zeichen für Kriminalität verurteilen, wird in Halle zum Standortfaktor. Stadtteile werden durch ein Phänomen stigmatisiert und in ihrem Wert herabgestuft, das in Freimfelde gerade diese Effekte umkehrt – bis hin zum Vorwurf der Gentrifizierung. Ein Phänomen, vor dem Eltern ihre Kinder warnen, wird in Halle Freimfelde Zugang zu gleichberechtigter Teilhabe und Bildung. Das Phänomen heißt Urban Art. Graffiti und Street-Art in Freimfelde zeigen nach drei Jahren exemplarisch Möglichkeiten zur Produktion eines farbigeren, vitaleren und selbstorganisierten Stadtraums, von denen alle Städte in Zukunft profitieren können. Die Freiraumgalerie wirft neue Perspektiven auf eine zeitgenössische Stadtentwicklung mit Kunst und Kultur.



Fotos · D. Halle, I. Treihse, T. Wesse



Wandgestaltungen in der Freiraumgalerie in Halle Freimfelde





Fotos · D. Halle

Urban Art in Freimfelde

„Schlimmer kann es nicht werden.“ Mit dieser Aussage wurde das Experiment der Stadtplaner, Pädagogen und ehrenamtlich Engagierten etwas skeptisch von der Stadtverwaltung geduldet. Halle Freimfelde war trotz gravierender Probleme bislang (2012) keine Förderkulisse, da die Baustellen in der Saalestadt so zahlreich waren, dass die kleine, isolierte Wohninsel östlich des Bahnhofes eher stiefmütterlich und ratlos behandelt wurde. Dass nun gerade Graffiti und Street-Art (Urban Art) diesen Stadtteil wiederbeleben sollen, wurde kontrovers diskutiert, aber schlussendlich zugelassen.

Im September 2012 fand das erste „All You Can Paint-Festival“ in der Freiraumgalerie statt. Getragen vom Postkult e.V. wurden mehr als 20 großflächige Fassaden von allen gemeinsam gestaltet – eine haushohe interaktive Galerie an der alle teilhaben – denn so viel städtischer, ungenutzter Freiraum sollte jedem zur Mitgestaltung zur Verfügung stehen. Innerhalb von zwei Wochen veränderte der Stadtteil sein Gesicht.

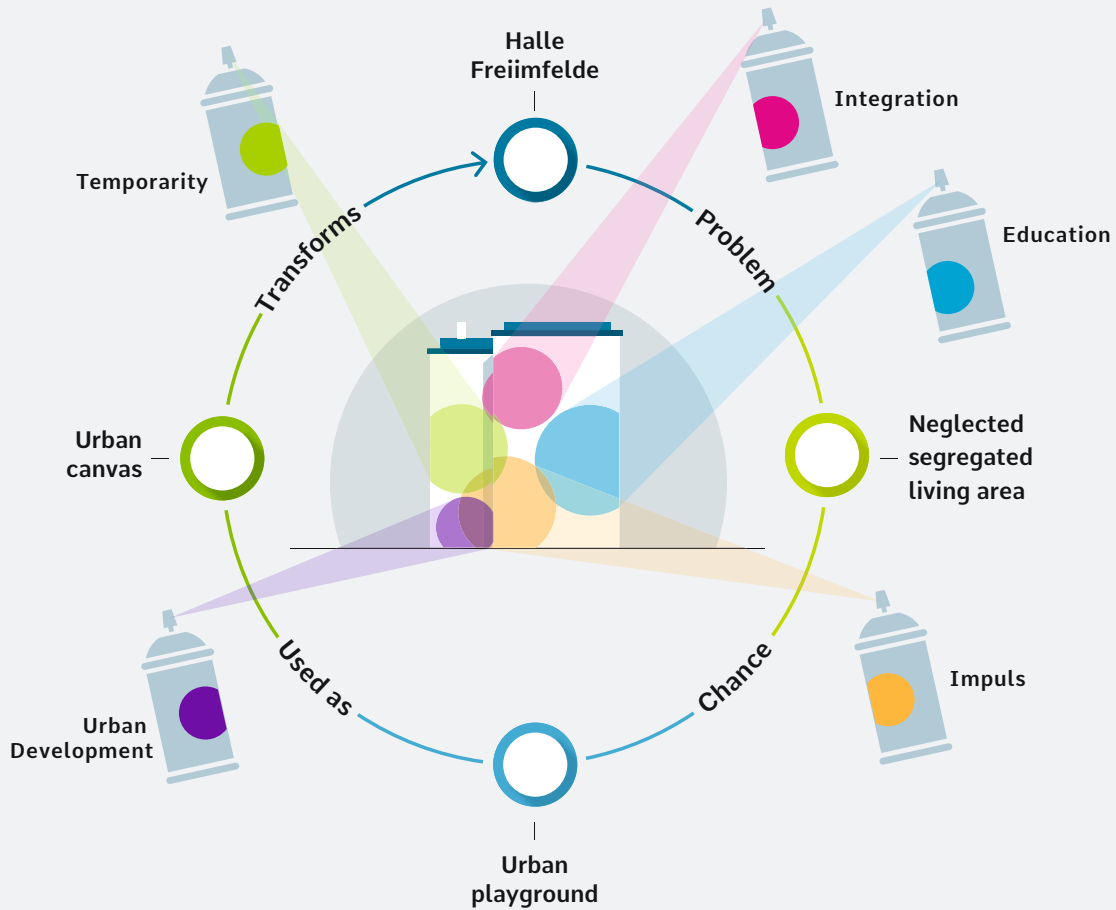
Während Projektmitglieder noch Anfang 2012 Hausverbot in der lokalen Eisdielen ausgesprochen bekamen („Ihr macht unser Viertel wieder zum Ghetto“) hat nun die Eisdielen innerhalb von zwei Jahren ihre Preise um 50 Prozent erhöht, denn Freimfelde ist jetzt eine frei zugängliche Galerie und Kulturplattform, die aus der gesamten Region täglich Besucher anzieht – das freut auch die Eisdielen.

Inzwischen gibt es die Freiraumgalerie seit vier Jahren und mehr als 60 Fassaden machen immer größere Teile des Viertels zu Leinwänden. Es sind dabei nicht nur haushohe Wandbilder, die die Straßen prägen, es sind ebenso Grundstücksmauern und kleine Wände, die jederzeit von allen gestaltet werden, sodass sich die Galerie selbst trägt und dynamisch ihre Erscheinung wöchentlich verändert.

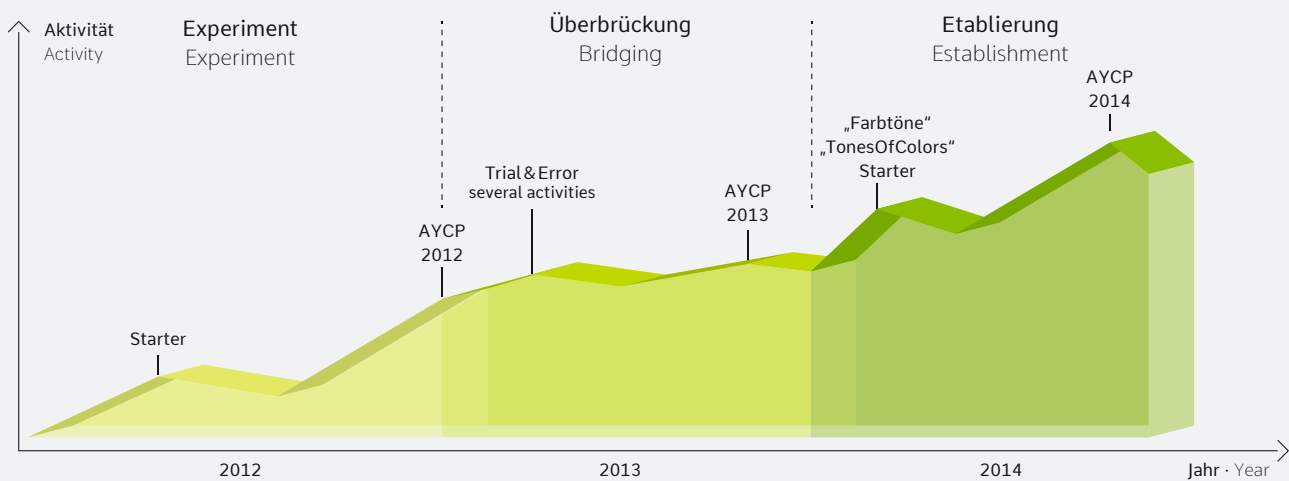
Zu Beginn des Experiments war Temporalität einer der Grundsätze der Freiraumgalerie. Sollten belebende Effekte ausbleiben, so ist die Gestaltung dennoch als gemeinschaftliches Kunstwerk zu betrachten, das dem Leerstand ein Denkmal setzt und dabei keine Folgekosten nach sich zieht und auch keine weiteren Planungen erschwert oder verhindert. Neben Temporalität spielten die Beteiligung der Bewohner (Partizipation), die Verknüpfung mit kultureller Bildung, das Setzen weiterführender Impulse und neue planerische Perspektiven zur Stadtentwicklung eine vordergründige Rolle im Konzept der Freiraumgalerie.

Doch die Effekte traten ein, stärker als erwartet und die Einstellung von Politik, Stadtverwaltung und Bevölkerung wurde zunehmend positiver. Selbst die Händelfestspiele warben mit Inhalten der Freiraumgalerie. Inzwischen ist die Freiraumgalerie ein etablierter kultureller Akteur, dessen Arbeiten zum Großteil langfristig angelegt sind, sei es nun anhand von Wandbildern im ganzen Land oder mit kreativen Stadtentwicklungskonzepten für Kommunen, die ebenfalls den frischen Wind von Freimfelde spüren und Übertragbarkeiten testen wollen.

Concept: Urban Art for Revitalization

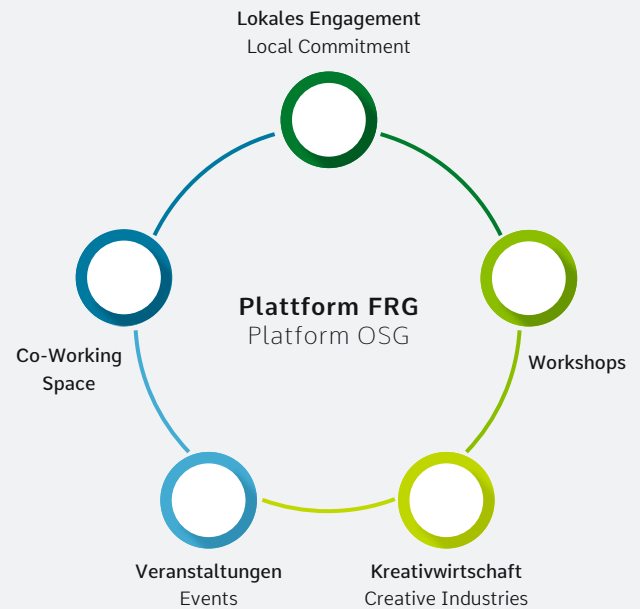


Drei Jahre Aktivität · Freiraumgalerie

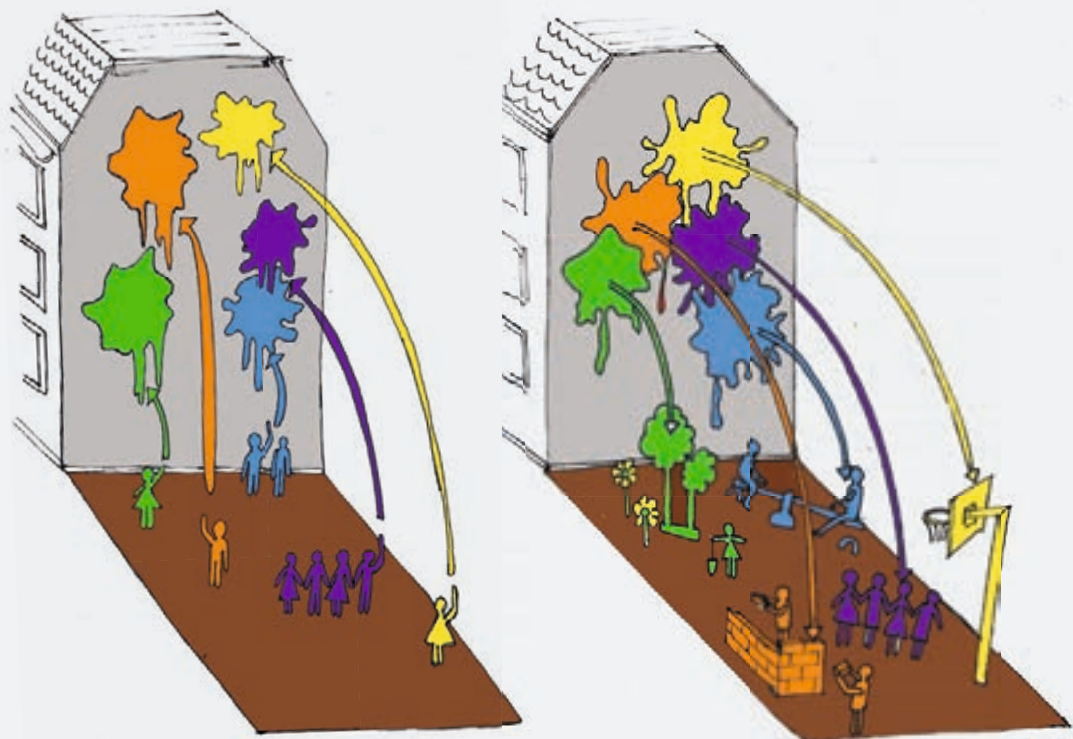


Plattform

In drei Jahren Projektarbeit im „vergessenen Viertel“ kamen vielfältige Akteure dazu, die den vorhandenen Freiraum mit eigenen Projekten füllten, also an der Plattform andockten. Künstlerische Bildungsinitiativen, wie das „junge Atelier“, das regelmäßig ein Workshop- und Bildungsprogramm für Kinder und Jugendliche zur künstlerischen Bildung anbietet, sind hier ebenso zu finden wie verschiedene Start-Ups der Kreativwirtschaft, die Räumlichkeiten für ihre Aktivitäten in der Freiraumgalerie suchen. So entstand das Gemeinschaftsatelier „Fußpflege“, das seit 2013 interdisziplinär auf Selbstkostenbasis etabliert ist. Zahlreiche Kulturveranstalter, insbesondere im Bereich Musik, Party und Freizeit nutzen weitere Räumlichkeiten in Freimfelde und die Anfrage nach nutzbaren Räumen wird größer, während das Angebot schrumpft, denn ein Großteil der Immobilien ist aufgrund des Verfalls nicht nutzbar. Externe Bildungsträger nutzen die Freiraumgalerie als Ort für Seminare, Urban Gardening oder Graffiti-Workshops. Nicht zuletzt wurde auf der Plattform auch der Freimfelde e.V. gebildet, der sich um weitere Entwicklung von gemeinschaftlichen Flächen kümmert. Der Plattformgedanke ist wesentlicher Bestandteil der Anziehung und Bindung von weiterem Engagement im Stadtteil, um diesen mit



neuen Impulsen, unabhängig von den Aktivitäten der Freiraumgalerie zu beleben und mit (zumindest mittelfristiger) Perspektive zu entwickeln. Insofern ist die Freiraumgalerie auch eine Plattform für nachbarschaftlichen Austausch und Initiative, die nun ganz andere Defizite im Quartier bearbeiten kann. So wandert der Impuls der Freiraumgalerie von der zweidimensionalen Brandwand auf dreidimensionale Räume.



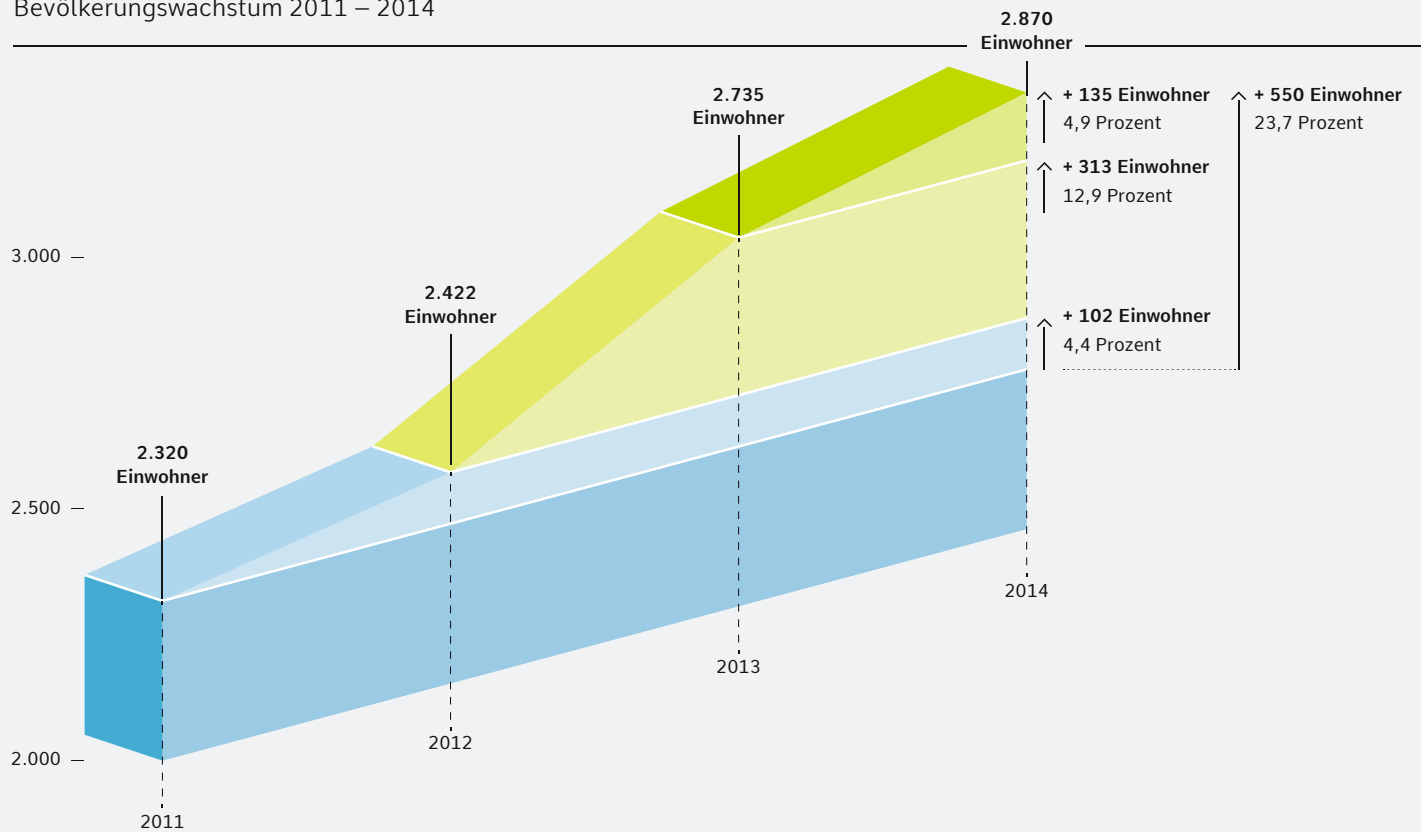
Grafik · H. von Busse

Sanierungsprozess seit 2012



- renovierte Gebäude
- Gebäude im Sanierungsprozess
- zurückgebaute Gebäude
- leerstehende Gebäude

Bevölkerungswachstum 2011 – 2014



Urbane Kunst eignet sich in diesem Kontext ebenfalls als pädagogisches Mittel, um Kinder und Jugendliche an Grundsätze der Stadt und deren Regeln heranzuführen, diese dabei gleichzeitig in ihrer Kreativität zu stärken und die Identifikation mit ihrem Umfeld zu steigern. Und wenn der Enkel Bilder auf die Straße malt, dann findet die Großmutter Graffiti auch toll und zeigt es ihren Freundinnen.

Das Anmalen von Häusern ist ein einfacher Weg, um Entwicklungsspielräume zu kennzeichnen und gleichzeitig zu weiterem Engagement (außerhalb der Kunst) zu inspirieren. In Freimfelde öffnet die Wandmalerei die Augen für die Qualitäten des vernachlässigten Viertels, für die Möglichkeit der selbstproduzierten Stadt, die schon nach kurzer Zeit zum Standortfaktor wird und Bewohner anzieht, die ihre eigenen Vorstellungen von Stadt verwirklichen wollen. Diese weiteren Entwicklungsansätze sind bevölkerungsgetragen, genauso wie die Galerie, die sich durch künstlerisches Engagement ständig weiterentwickelt.

Wer alles über einen Stadtteil erfahren möchte, sollte dort nach Möglichkeit ein Haus anmalen – denn in kurzer Zeit kommen Bewohner auf einen zu, die sich erkundigen und gleichzeitig Geschichten erzählen, sich ärgern, loben, beschweren, Wünsche äußern, den Faden verlieren, Defizite nennen und Ängste äußern. Diese Bandbreite von Informationen lässt sich durch konventionelle Beteiligungsinstrumente wie „runde Tische“ nur schwer zusammentragen. Die Gestaltung einer Hausfassade liefert ausführliches Material für einen Chancen-Mängel-Bindungsplan.

Doch es wäre vermessen, die Geschichte ganzheitlich rosa zu streichen. Freimfelde ist inzwischen ein Ort der Gegensätze. Während die Gehwege vor den leeren Häusern voller Hundekot liegen, wird gleichzeitig die Angst vor Gentrifizierung laut. Das Viertel verzeichnet das stärkste Wachstum, obwohl es keine Grün-, Spiel- und Freizeitflächen gibt und großteilig Ladenlokale leerstehen. Während jährlich mehr Häuser saniert werden, die Freimfelde zum Wohnstandort formen, baut die Deutsche Bahn den größten Güterbahnhof Ostdeutschlands nebenan, was die physische Barriere zur Gesamtstadt durch Lärm und Infrastruktur verstärken wird. Menschen ziehen in das Viertel, um sich zu engagieren, und gleichzeitig gibt es keine Planungssicherheit, die das Engagement langfristig nutzbar und lohnenswert macht. Dies

demotiviert wiederum viele Engagierte. Obwohl das allgemeine Bewusstsein der Kunst als Standortfaktor vorherrscht, werden Bilder wegsaniert, in der Hoffnung, dass andere Hausbesitzer ihre Häuser künstlerisch erhalten, damit das Viertel weiterhin vom kreativen Image profitiert. Viele Eigentümer kommen mit Gestaltungswünschen auf die Freiraumgalerie zu, doch mit zunehmender Aufmerksamkeit verstärken sich Interessen und Mitspracherecht: Viele wollen Blumen, Tiere oder Werbung – gemeingefällige Motive ohne Reibung und gesellschaftlichem Mehrwert, dabei sind es gerade diese Motive, die Diskussionen, Differenzen aber auch Urbanität in Freimfelde erzeugen.

Abschließend gilt es zwei Aspekte zu diskutieren: Wohin geht Freimfelde als selbstproduzierter Stadtteil, der es außerhalb von städtischen Fördermitteln zu einer positiven Entwicklung geschafft hat? Wie können diese Impulse gesichert und die „eigene“ Richtung gefördert werden?

Wohin geht die urbane Kunst? Die zweite Frage zielt auf den künftigen Umgang mit Urban Art in der Stadtentwicklung ab, denn der Einsatz zeigt erstrebenswerte Effekte, aber unterliegt gleichzeitig noch einer kritischen Betrachtung im Sinne der Sachbeschädigung und Eigentumsverletzung. Der legale Einsatz droht in eine einseitig dekorative Richtung zu driften, die wenig soziokulturelle Tiefe enthält, dennoch zeigt die Freiraumgalerie, dass eine Intensivierung des Einsatzes von urbaner Kunst gerechtfertigt scheint.

Der Weg von Freimfelde: Marke „Eigenbau“

Um Planungssicherheit für Freimfelde zu erlangen und gleichzeitig Ängsten der Gentrifizierung vorzubeugen, sind die Akteure der Freiraumgalerie zusammen mit starken Partnern neue Wege gegangen, denn in erster Linie gilt es die „selbstproduzierte“ Entwicklung und das bürgerschaftliche Engagement in Freimfelde langfristig zu sichern. Das Planungsteam von Halle unterstützt dies mit einem Modellvorhaben zur Quartiersentwicklung: dem „bürgerschaftlichen Quartierskonzept“. Das bürgerschaftliche Quartierskonzept wird im November 2015 von der Stadt Halle beauftragt und soll Handlungsfelder und Lösungen der Stadtentwicklung durch die Bürger selbst formulieren lassen. Moderiert und begleitet wird der Prozess von einem Team aus Stadtplanern und Pädagogen, die den Bewohnern die Möglichkeiten

darlegen und das Vorgehen zum planerischen Handeln in Freimfelde vereinfachen. Zudem stützt das Team den gesamten bürgerschaftlichen Prozess mit Hintergrunddaten aus und dokumentiert die Arbeitsschritte und die Ergebnisse als bürgerschaftliches Quartierskonzept, das durch den Stadtrat im Sommer 2016 beschlossen werden soll. Somit liegt die langfristige Entwicklung von Freimfelde in der Hand der Bewohner, die den positiven Wandel in Eigenarbeit herbeigeführt haben. Die Stadtverwaltung erprobt hier die Quartiersentwicklung mit einem maximalen Maßstab an Beteiligung.

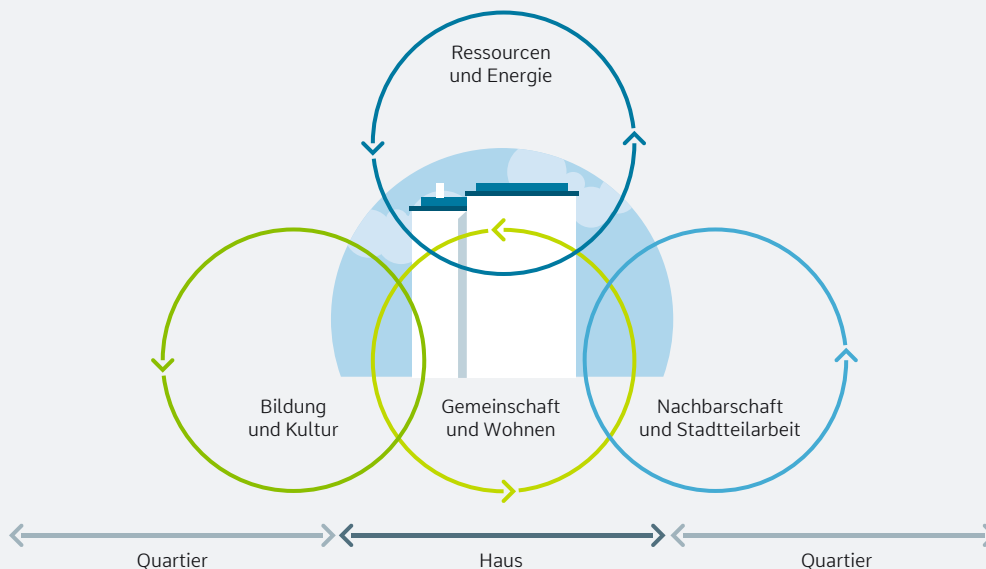
Die Freiraumgalerie hat mit Freimfelde den Wettbewerb „Initialkapital“ der „Montag Stiftung Urbane Räume“ gewonnen. Die Montag Stiftung wird nun in Freimfelde über den Kauf von Immobilien die chancengerechte Quartiersentwicklung unterstützen, indem sie die Immobilien für gemeinnützige Nutzungen öffnet, günstigen Wohnraum langfristig erhält und Gründern, Kreativen oder Bürgern Räumen zur Bewirtschaftung zur Verfügung stellt. Gleichzeitig werden Gewinne über die Immobilien erwirtschaftet, die wiederum in das Viertel investiert werden, vorrangig in eine große Brache in Freimfelde, die durch diese Rendite zum Spiel- und Sportplatz sowie zum Quartierstreffpunkt entwickelt werden soll.



Foto · I. Treihse

Der Weg der urbanen Kunst: Evolution des Neo-Muralismus

Dass der Einsatz von urbaner Kunst in der Stadtentwicklung und -gestaltung übertragbar ist, zeigt die gesamteuropäische Entwicklung. Weltweit gibt es etwa 190 Urban Art Festivals, die, vergleichbar mit der Freiraumgalerie, mithilfe von Wandbildern (Murals) die Stadt künstlerisch verändern. Die Intentionen der Organisatoren sind dabei unterschiedlich:



Grafik · H. von Busse

Halle is not the only city which uses streetart and graffiti within an Urban-Art-Festival to work in the appearance of urban environment. There are 191 Urban Art-Festivals in the world, and 132 of them in Europe - making Urban Art-Festivals to a "new" phenomena of the european city. 80 % of the festivals were founded between 2010 and 2014. Almost every european country has at least one festival, mainly on major city levels. More than 95 % of the festivals are non-governmental organized. The legal implementation of Urban Art in festivals becomes an instrument of the bottom-up-development.

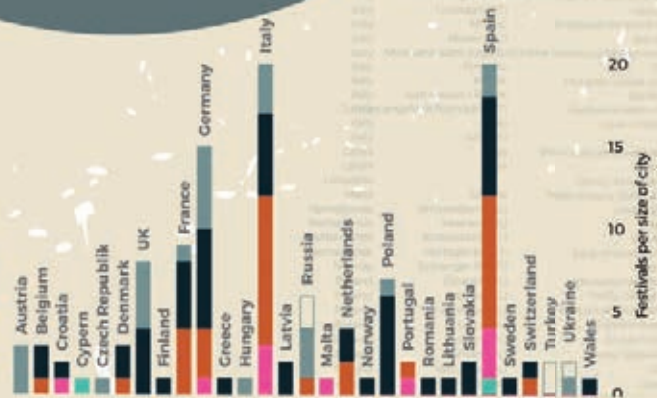
Urban Art Festivals as a PHENOMENON in the european city

there are 191 Urban Art festivals in the world:

- 1 in Egypt, 1 in Ghana,
- 2 in Marocco, 1 in South Africa,
- 6 in India, 1 in Indonesia,
- 1 in Lebanon, 1 in Malaysia,
- 1 in Thailand, 2 in Emirates,
- 5 in Australia, 1 in Canada,
- 1 in Dominican Republic,
- 1 in Jamaica, 6 in Mexico,
- 14 in USA, 3 in Oceania,
- 2 in Argentina,
- 1 in Bolivia,
- 1 in Brasil,
- 2 in Chile,
- 2 in Peru
- 2 in New Zealand
- 1 in Venezuela
- ... and 132 in Europe (WOW!)



Megacity	> 10,000,000
Metropolis	< 10,000,000
Major City	< 1,000,000
City	< 100,000
Town	< 20,000
Village	< 5000



Grafik · W. Precht, H. von Busse



Foto · D.Halle

kuratorisch, politisch, planerisch, vermarktungstechnisch, dekorativ, künstlerisch. 130 dieser Festivals finden in Europa statt – ein signifikanter kultureller Trend innerhalb der europäischen Stadt, der jedoch national unterschiedlich stark ausgeprägt ist – sowohl in der Anzahl als auch in den Stadttypen, in denen diese stattfinden. Die Freiraumgalerie benennt diesen zeitgenössischen Einsatz von urbaner Kunst an Wänden im Stadtraum Neo-Muralismus.

Soweit

Die Wirkungen der Freiraumgalerie zeigen, dass Urban Art als Stadtentwicklungsinstrument eingesetzt werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen herrschen, wie kreative Bevölkerungsschichten und vielfältig gemischte Stadtgebiete, die tolerant und baulich geeignet sind, um mit dieser Kunst zu agieren. Wenn eine Kommune authentisch städtische Kreativität und Vielfalt ihrer Bevölkerung ausdrücken möchte, kann sie der freien Kunst mehr Spielraum geben. Dazu gehört auch Mut, wie er vielleicht nur in verzweifelt-perspektivlosen Situationen wie in Freimfeldern entsteht. Der Einsatz von Urban Art bedarf also genauer Prüfung der städtischen

Rahmenbedingungen und Einbindung der lokalen Bewohner. Der Pfad einer Stadt bestimmt den Einsatz von Urban Art, eine direkte Übertragbarkeit ist nicht gewährleistet.

Der europäische Trend zur Arbeit mit Urban Art im Stadtraum kann als eine Renaissance des Muralismus gesehen werden. Muralismus ist der historisch etablierte Begriff von Wandmalereien im Stadtraum, entstanden im Mexiko der 1920er-Jahre. Doch gibt es bei der aktuellen Strömung Auffälligkeiten, die sich vom bisherigen Muralismus absetzen, sodass der Begriff „Neo-Muralismus“ debattierbar scheint. Die Erscheinung des Neo-Muralismus ist noch nicht empirisch erforscht, die Begrifflichkeit ist eine Eigenkreation, die zwar begründet aber nicht wissenschaftlich ausgearbeitet und belegt ist. Und dennoch scheint gerade dies notwendig zu sein, um den aktuellen Trend und auch die zukünftige Anwendung von Wandmalerei differenziert zu betrachten, nicht zuletzt weil die Begriffe Street-Art und insbesondere Graffiti immer noch mit Vorurteilen der Schmiererei und Illegalität assoziiert werden und Akzeptanzbarrieren bilden.

Warum nicht alles angemalt werden kann? Es gibt die Regelung des Eigentums, welches schützenswert ist. Geschmäcker bleiben verschieden und das ist das wichtigste Merkmal der Vielfalt. Geschäftliche Nutzungen sind abhängig von der Gestaltung der äußeren Gestalt und werden diese nach geschäftlichen Zielen festlegen. Kunst kann hier fehl am Platz sein und die „funktionale Codierung“ eines Bauwerks stören. Gerade Urban Art lebt von der Ambivalenz. Was die eine Zielgruppe als Ausdruck von Freiheit, Toleranz und Bereicherung empfindet, empfinden andere Gruppen (noch) als verunsichernd und verstörend. Diese Ambivalenz steht einer ganzheitlich bemalbaren Stadt im Weg, und dies gilt es zu akzeptieren.

Warum überall irgendetwas angemalt werden sollte? Das Anmalen von städtischer Substanz ist nicht nur ein künstlerischer Ausdruck, es bringt die Kreativität der Stadt nach außen, macht die Identitäten sichtbar. Es schafft Kommunikation und Diskussionen im öffentlichen Raum, regt so den Austausch an und schafft Urbanität. Das Anmalen ist ein wichtiger Gegenpol zur funktionalen und kommerziellen Nutzung des öffentlichen Raums. Es ist das sichtbarste Zeichen von Mitspracherecht in der Gestaltung unserer Städte und macht die endogene Dynamik der Gesellschaft deutlich. Wer alles über die Geschichte, die Wünsche und Probleme seines Viertels erfahren und die Nachbarn kennenlernen möchte, sollte definitiv etwas im eigenen Viertel anmalen.

Autor

Hendryk von Busse ist Raumplaner und arbeitet als Projekt- und Stadtentwickler im Kollektiv Freiraumgalerie in Halle an der Saale. Während seines Diploms an der TU Dortmund (2005-2011) suchte er die „leerstehendste“ Großstadt Deutschlands auf, um Experimente der gemeinschaftlichen und künstlerischen Zwischennutzung in konfliktfreien Räumen zu erproben. Seitdem beschäftigt er sich mit der Freiraumgalerie mit der Verstetigung und Implementierung von partizipativen Stadtentwicklungsideen und -konzepten. Innerhalb seiner Promotion nutzt er Experimente und Projekte der Freiraumgalerie, um die Wechselwirkungen von Wand und Stadtraum in europäischen Städten zu erforschen. www.freiraumgalerie.com



8

ANHANG

Quellen

- ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2005): Handwörterbuch der Raumordnung.
- Akbar, Omar/Kremer, Elisabeth (2005): Schrumpfung – Herausforderung für die europäische Stadt. In: Stiftung Bauhaus Dessau (Hrsg.): Die anderen Städte. IBA Stadtumbau 2010. Band 1: Experiment. Berlin.
- Altrock, Uwe (2012): Reurbanisierung und Stadtentwicklungspolitik – städtebauliche Programme und Instrumente. In: Brake, Klaus/Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung. Wiesbaden.
- Altrock, Uwe/Bertram, Grischa/Fischer, Friedhelm (2012): Städtische Governance in historischer Perspektive. Zur Konzeption des Bandes. In: Altrock, Uwe/Bertram, Grischa (Hrsg.): Wer entwickelt die Stadt? Geschichte und Gegenwart lokaler Governance. Akteure – Strategien – Strukturen. Bielefeld.
- Baumgart, Sabine/Overhageböck, Nina (2008) : Zwangsversteigerungen in der Wohnungsmarktberichterstattung. Das Beispiel der Stadt Dortmund. Endbericht einer explorativen Studie (SRPapers, Nr. 3) . Dortmund (Online-Veröffentlichung, Download unter: <http://hdl.handle.net/2003/25069>).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2014): Informationen aus der Forschung des BBSR. Nr. 3/Juni 2014. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2014a): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn.
- Benevolo, Leonardo (2000): Die Geschichte der Stadt. 8. Auflage. Frankfurt/New York.
- Benz, Arthur et al. (Hrsg.) (2007): Handbuch Governance. Theoretische Grundlagen und empirische Anwendungsfelder. Wiesbaden.
- Bernt, Matthias (2005): Stadtumbau im Gefangenendilemma. In: Weiske, Christine/ Kabisch, Siegrun/Hannemann, Christine (Hrsg.): Kommunikative Steuerung des Stadtumbaus. Interessengegensätze, Koalitionen und Entscheidungsstrukturen in schrumpfenden Städten. Wiesbaden.
- Bernt, Matthias (2011): Neue Themen, weniger Mittel und schwierige Akteurskonstellationen: Zur Governance der Schrumpfung. In: Altrock, Uwe et al. (Hrsg.): Gewinnen-Verlieren-Transformieren. Die europäischen Stadregionen in Bewegung. Band 2 der Schriften des Fachbereichs Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung der Universität Kassel. Berlin.
- Bernt, Matthias/Haus, Michael (2010): Stadtumbau als Problem der Governance-Forschung. In: Bernt, Matthias/Haus, Michael/Robischon, Tobias (Hrsg.): Stadtumbau komplex: Governance, Planung, Prozess. Darmstadt.
- Bernt, Matthias/Haus, Michael/Robischon, Tobias (Hrsg.) (2010): Stadtumbau komplex: Governance, Planung, Prozess. Darmstadt.
- Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2015): Kommunalen Finanzreport 2015. Gütersloh.
- Birg, Herwig (2001): Die demographische Zeitenwende. Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland und Europa. München.
- BMI – Bundesministerium des Innern (Hrsg.) (2011): Demografiebericht – Bericht der Bundesregierung zur demografischen Lage und künftigen Entwicklung des Landes. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014a): Verwaarloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaarlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“. Berlin.

BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014b): Chancen für den Altbau. Gute Beispiele im Stadtumbau Ost. Berlin.

BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2015): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Berlin.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Weißbuch Innenstadt. Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden. Berlin.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2012a): 10 Jahre Stadtumbau Ost. Berichte aus der Praxis. 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Berlin.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2012b): Gemeinsam für das Quartier – Eigentümerstandortgemeinschaften. Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“. Berlin.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. ExWoSt-Informationen 43/1. 01/2013. Berlin.

BMVBS/BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007a): Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost. Forschungen. Heft 131. Bonn.

BMVBS/BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007b): Private Eigentümer im Stadtumbau. Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West? Werkstatt: Praxis. Heft 47. Bonn.

BMVBS/BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2009): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“). Werkstatt: Praxis. Heft 65. Bonn.

BMVBS/BBSR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2012): stadt:pilot spezial. Offene Räume in der Stadtentwicklung. Leerstand-Zwischennutzung-Umnutzung. Berlin.

Brand, Stephan (2014): Kommunale Insolvenz und Kommunalrating als Steuerungsinstrument einer nachhaltigen kommunalen Finanz- und Haushaltspolitik. Berlin.

Brinker, Dörthe/Sinning, Heidi (2011): Innerstädtische Entwicklung fördern. Beratungsangebote zur Revitalisierung von Brachflächen und Immobilienleerständen. ISP-Schriftenreihe. Band 2. Erfurt. (Online-Veröffentlichung, Download unter: <http://www.fh-erfurt.de/fhe/isp/> (Zugriff: 30.09.2011).

Bucher, Hansjörg/Schlömer, Claus (2012): Eine demografische Einordnung der Re-Urbanisierung. In: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes. Bonn.

Bundesministerium des Innern und Bundesministerium für Migration und Flüchtlinge (Hrsg.) (2016): Migrationsbericht des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge im Auftrag der Bundesregierung. Berlin.

Brückner, Frank (2017): Das Kommunikationsnetzwerk im Stadtumbau – Adaption von Mechanismen und Instrumenten der Veränderungskommunikation für die kommunale Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Dissertation an der TU Kaiserslautern.

Bürkner, Hans-Joachim (2001): Schrumpfung und Alltagskultur: Blinde Flecken im Stadtumbau-Diskurs. In: Keim, Karl-Dieter (Hrsg.): Regenerierung schrumpfender Städte – zur Umbaudebatte in Ostdeutschland. Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung. Erkner.

Choa, Meerha (2007): Selbstgenutztes Wohneigentum im Bestand als Strategie für die Aufwertung innerstädtischer Altbauquartiere in den neuen Bundesländern. Dargestellt am Beispiel Selbstnutzerprogramm in Leipzig. Materialien zur Raumordnung. Band 69. Bochum.

Christmann, Dennis (2015): Leerstände in historischen Stadtkernen im Land Brandenburg – Situation – Vorgehensweise – Handlungsempfehlungen, Masterarbeit an der TU Kaiserslautern.

Dangschat, Jens S. (2007): Soziale Ungleichheit, gesellschaftlicher Raum und Segregation. In: Dangschat, Jens S./Hamedinger; Alexander (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL. Band 230. Hannover.

Dangschat, Jens S. (2009): Das Down-Town-Syndrom. Über die Wiederbelebung der Innenstädte – aber zu welchem Preis? In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. vhw FWS 5/2009. S. 255-257.

Davy, Benjamin (2005): Grundstückswerte, Stadtumbau, Bodenpolitik. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. vhw FWS 2/2005. S. 67-72.

Davy, Benjamin (2006): Innovationspotenziale für Flächenentwicklung in schrumpfenden Städten am Beispiel Magdeburg. Wissenschaftliche Studie im Auftrag erstellt für die Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010.

DESTATIS – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2012): Statistisches Jahrbuch. Deutschland und Internationales. Wiesbaden.

DESTATIS – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2013): Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen. Bundesrepublik Deutschland am 9. Mai 2011. Wiesbaden.

Deutsche Grundstücksauktionen AG (2016), Katalog 03/2016, Berlin

Deutscher Städtetag (Hrsg.) (2015): Herausforderung Flüchtlinge – Integration ermöglichen. Schlaglichter aus dem Gemeindefinanzbericht 2015 des Deutschen Städtetages. Beiträge des Deutschen Städtetages zur Stadtpolitik. Band 104. Berlin/Köln.

Deutscher Städtetag (Hrsg.) (2016): Integration fair finanzieren – gute Ansätze weiterverfolgen, Gemeindefinanzbericht 2016. Berlin/Köln.

Doehler-Behzadi, Marta (2005): Die schrumpfende und perforierte Stadt. In: Oswald, Philipp (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Band 2 – Handlungskonzepte. Ostfildern-Ruit.

Drilling, Matthias/Schnur, Olaf (Hrsg.) (2009): Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen. Wiesbaden.

Ebert, Olaf/Zlonicky, Peter (1990): Entwicklung der Innenstädte. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Städtebauliche Forschungsaufgaben der 90er Jahre. Bonn.

Entwicklungsagentur RLP (Hrsg.) (2013): Leerstandslotsen in Rheinland-Pfalz. Skript zu den Pilotseminaren in den Landkreisen Neuwied, Germersheim und Südliche Weinstraße. Kaiserslautern.

Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz (2016): Studie – Unsere 100 kleinsten Dörfer, Endbericht.

Faller, Bernhard (2010): Neues soziales Unternehmertum in der Stadtentwicklung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. vhw FWS 4/2010. S. 214-220.

Fliegner, Steffen/Gapp, Martina/Jaeck, Tobias/Kremling, Mario (2013): Der Glaucha-Effekt. Ergebnisse der wissenschaftlichen Evaluierung. In: PlanerIn. Heft 4_2013.

Frey, Oliver/Koch, Florian (2011): Einführung: Die Zukunft der Europäischen Stadt. In: Frey, Oliver/Koch, Florian (Hrsg.): Die Zukunft der Europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel. Wiesbaden.

Friedrich, Norbert (2013): Den Schrottimmobilien keine Chance! Vortrag beim 5. Stadt.Umbau.Salon des Fachgebiets Stadtumbau und Ortserneuerung der TU Kaiserslautern. Kaiserslautern.

Gatzweiler, Hans-Peter/Milbert, Antonia (2009): Schrumpfende Städte wachsen und wachsende Städte schrumpfen. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Stadtumbau – die Fortsetzung. Informationen zur Raumentwicklung. Heft 7.2009. S. 443-455.

Gemeinde Unterlüß (Hrsg.) (2013a): Bericht über die vorbereitende Untersuchung zur Notwendigkeit der Städtebaulichen Sanierung im Kernort Unterlüß.

Gemeinde Unterlüß (2013b): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK der Gemeinde Unterlüß.

Gerken, Karsten (2012): Mehr als nur verwalten. Stadtentwicklungspraxis in Leipzig. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): stadt:pilot spezial. Offene Räume in der Stadtentwicklung. Leerstand-Zwischennutzung-Umnutzung. Berlin.

Goderbauer, Evi (2009): Stadtumbau: Prävention ist Programm. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Stadtumbau – die Fortsetzung. Informationen zur Raumentwicklung. Heft 7.2009. S. 471-480.

Goldschmidt, Jürgen/Taubenek, Olaf (2010): Stadtumbau. Rechtsfragen – Management – Finanzierung. München.

Gorgol, Andreas (2009): Housing Improvement Districts – Quartiersentwicklung durch private Initiative. Das Beispiel Steilshoop in Hamburg. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. vhw FWS 3/2009. S. 155-158.

Gornig, Martin (2004): Deindustrialisierung und Globalisierung: Folgen für die ökonomische Bedeutung der (europäischen) Städte. In: Siebel, Walter (Hrsg.): Die europäische Stadt. Frankfurt (Main).

Güttler, Helmut/Rosenkranz, Christa (1998): Aktuelle Herausforderungen für die Raumordnungs- und Stadtentwicklungspolitik bei der Erhaltung und Sicherung funktionsfähiger Innenstädte. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Zentren. Auf dem Weg zur europäischen Innenstadt. Informationen zur Raumentwicklung. Heft 2/3.1998. S. 81-88.

Haase, Annegret/Kabisch, Sigrun/Steinführer, Annett (2005): Reurbanisierung – eine Chance für die dauerhafte Nutzung innerstädtischer Wohngebiete?. In: Altröck, Uwe et al. (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2004/2005. Stadtumbau. Berlin.

Hackenbroch, Kirsten (2007): Stadtumbau mit privaten Kleineigentümern in Ostdeutschland. Analyse der Handlungsoptionen und Entwicklung kommunaler Strategien. Blaue Reihe. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung. 127. Dortmund.

Hahne, Ulf (2010): Wertverlust und Eigentum. Motivation und Ortsbindung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. vhw FWS 1/10. S. 13-17.

Hahne, Ulf /Aring, Jürgen (2011): Globalisierung, Standortmuster und Städtesystem. In: Altröck, Uwe et. al. (Hrsg.): Gewinnen-Verlieren-Transformieren. Die europäischen Stadtregionen in Bewegung. Band 2 der Schriftenreihe des Fachbereichs Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung der Universität Kassel. Berlin.

Haller, Christoph/Altröck, Uwe (2010): Neue Stagnations- und Schrumpfungskoalitionen im Stadtumbau. Das Beispiel Eigentümerstandortgemeinschaften. In: Bernt, Matthias/Haus, Michael/Robischon, Tobias (Hrsg.): Stadtumbau komplex: Governance, Planung, Prozess. Darmstadt.

Hannemann, Christine (2005): Rettet soziales Kapital schrumpfende Städte? In: Oswald, Philipp (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Band 2 – Handlungskonzepte. Ostfildern-Ruit.

Häußermann, Hartmut (1997): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. In: Friedrichs, Jürgen (Hrsg.): Die Städte in den 90er Jahren. Demographische, ökonomische und soziale Entwicklungen. Opladen.

Häußermann, Hartmut /Läpple, Dieter/Siebel, Walter (Hrsg.) (2008): Stadtpolitik. Frankfurt (Main).

Häußermann, Hartmut /Siebel, Walter (1986): Die Chancen des Schrumpfens. Plädoyer für eine andere Großstadtpolitik. In: Die Zeit. 12/85. S. 33-37.

Heineberg, Heinz (2006): Stadtgeographie. 3. Auflage. Paderborn.

Heinig, Stefan/Weigel, Oliver (2003): Zwischen Schrumpfung und Wachstum. Kreative Strategien für Leipzig. In: Liebmann, Heike/ Robischon, Tobias (Hrsg.): Städtische Kreativität – Potenzial für den Stadtumbau. Erkner/ Darmstadt.

HEINZ JAHNEN PFLÜGER (2002): Rahmenplanung „Unter der Pfordt“ Schönecken. Aachen.

Hochschule Lausitz (2010): SEK Welzow, Masterplan zur Stadtentwicklung Welzow 2030 – Zielkulisse und strategisches Modell.

Hoffman.Seifert.Partner (Architekten und Ingenieure) (2016): Leerstandsimmobilien Crimmitschau – Erfassung von leerstehenden Problemimmobilien und Entwicklung von Strategien für deren Aktivierung.

Höffken, Stefan/Memmel, Martin/Vollmer, Maximilian/ Noll, Rüdiger (2015): Kollaboratives Leerstandsmanagement. Analyse kollaborativer Leerstandserfassung am Beispiel der Community-Plattform Leerstandsmelder Kaiserslautern. In: gis.Science. 01/2015. S. 30-39.

Holm, Andrej (2010): Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten – neue Strategien der Wohnungsbe-wirtschaftung. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.):Internationale Immobilienmärkte – globale Immobilienwirtschaft. Informationen zur Raum-entwicklung. Heft 5/6.2010. S. 391-402.

Homburg, Andreas (2015): Frischer Wind für alte Dorfhäuser: Bericht aus Hiddenhausen; In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 4/2015, S. 195-196.

IfS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2005): Methoden der Erfassung von Wohnungs-leerstand im Stadtumbau. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis 04.2005.

Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Hrsg.) (2011): Problemimmobilien in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Erfassung, Beschreibung & Bewertung von aktueller Situation, Perspektiven und Handlungspotenzialen. Arbeitsbuch. Düsseldorf.

Jessen, Johann (2000): Amerikanische Stadt – Europäische Stadt. In: Hassenpflug, Dieter (Hrsg.): Die Europäische Stadt. Mythos und Wirklichkeit. Münster.

Junker, Rolf (1997): Zwischen Leitbild und Realität. Sieben Thesen zur Entwicklung der Innenstädte in den alten Ländern. In: der städtetag. 1/1997. S. 8-13.

Kil, Wolfgang (2002): Schattenland des Neoliberalismus. Überlegungen zum Schrumpfungsprozess ostdeutscher Städte. In: Arch+. 163. S. 4-5.

Kilper, Heiderose (Hrsg.) (2010): Governance und Raum. Baden-Baden.

Klebsch, Ortwin (1997): Leerstand von Wohnungen. In: Mändle, Eduard/Galonska, Jürgen (Hrsg): Wohnungs- und Immobilien-Lexikon. Hamburg.

Krautzberger, Michael (2008): Stadterneuerung und Stadt-entwicklung durch Private? In: Deutsches Verwaltungs-blatt. Band 123. Heft 6/2008. S. 337-344.

Krautzberger, Michael/Stüer, Bernhard (2013): BauGB-No-velle 2013. Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts. In: Deutsches Verwaltungsblatt. Band 128. Heft 13/2013. S. 805-815.

Kreutz, Stefan (2010): Kein einfacher Weg zum HID im Innovationsquartier Steilshoop. Erfahrungen aus der Vorbereitungsphase. In: Die Wohnungswirtschaft. 1/2010. S. 16-17.

Kreutz, Stefan/Krüger, Thomas (2008): Urban Improvement Districts: Neue Modelle eigentümerfinanzierter Quartiersentwicklung. In: Altröck, Uwe et al. (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2008. Aufwertung im Stadtumbau. Berlin.

Krüger, Thomas/Richter, Sven/Stotz, Patrick (2010): Immobilieneigentümer in der Stadtentwicklung. Ein Blick auf zentrale, aber weithin unbekanntere Akteure. In: RaumPlanung 152. S. 209-213.

Kühn, Manfred/Liebmann, Heike (2009): Regenerierung schrumpfender Städte – Eine Einführung. In: Kühn, Manfred/Liebmann, Heike (Hrsg.): Regenerierung der Städte. Strategien der Politik und Planung im Schrumpfungskontext. Wiesbaden.

Lang, Jochen /Schwedka, Konstanze (2013): 5 Jahre Zentrenprogramm. Strategie, Instrumente und erste Ergebnisse. In: PLANERIN. Heft 3_13. S. 5-8.

Libbe, Jens (2012): Energiewende – eine strategische Herausforderung für die Städte. In: Difu-Berichte. 1/2012. S. 2-3.

Liebmann, Heike (2008): Programm auf Erfolgskurs? Eine Zwischenbilanz des Bund-Länder-Förderprogramms Stadtumbau Ost. In: Altröck, Uwe et al. (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2008. Aufwertung im Stadtumbau. Berlin.

Liese, Nathalie (2011): Aktivierung, Beratung und Förderung privater Einzeleigentümer im Stadtumbau West. Handlungsempfehlungen anhand einer Analyse ausgewählter Fallbeispiele aus Nordrhein-Westfalen. Diplomarbeit an der Technischen Universität Dortmund. Fachgebiet Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung. Dortmund.

Löw, Martina (2008): Soziologie der Städte. Frankfurt (Main).

Lütke Daldrup, Engelbert (2000): Die „Neue Gründerzeit“. Veränderte Rahmenbedingungen erfordern neue Strategien in der Stadtentwicklung. In: RaumPlanung 91. S. 164-167.

Mädling, Heinrich (2012): Räumliche Folgen der kommunalen Finanznot und Gemeindefinanzreform. In: Köller, Mareike/Fürst, Dietrich (Hrsg.): Kommunale Finanznot. Auswirkungen und Lösungsansätze. Frankfurt (Main).

Marcuse, Peter (2004): Verschwindet die europäische Stadt in einem Typus der globalisierten Stadt? In: Siebel, Walter (Hrsg.): Die europäische Stadt. Frankfurt (Main).

Masterprojekt (2016): Strategie zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes in Unterlüß, Endbericht-Masterprojekt FG Stadtumbau und Ortserneuerung, TU-Kaiserslautern.

MBV NRW – Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2007): Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess. Düsseldorf/Gelsenkirchen.

MBV NRW – Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2010): Innovation durch Einzeleigentümer. Know-how, Beratung und Hilfestellungen für Immobilienbesitzer. Düsseldorf.

Merk, Elisabeth (2008): Bürgersinn und Denkmalentwicklung im Stadtumbau. Die Stadt Halle an der Saale und die Veränderung. In: Altröck, Uwe et al. (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2008. Aufwertung im Stadtumbau. Berlin.

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (Hrsg.) (2010): Internationale Bauausstellung Stadtumbau 2010 – Weniger ist Zukunft 19 Städte – 19 Themen.

Misselwitz, Philipp/Oswald, Philipp/Overmeyer, Klaus (2008): Stadtentwicklung ohne Städtebau – Planerischer Albtraum oder gelobtes Land? In: Schmitt, Gisela/Selle, Klaus (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund.

Müller, Anja/Spars, Guido (2012): Neue Verwertungsmodelle am Wohnungsmarkt. Privatisierung von städtischen Wohnungsgesellschaften. In: PLANERIN. Heft 6_12. S. 9-11.

Musielak, Hans-Joachim/Voit, Wolfgang (Hrsg.) (2015): Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz. Kommentar. 12. neu bearbeitete Auflage. München.

- Nelle, Anja (2012): Städtebauförderung unter Schrumpfbedingungen: Stadtumbau Ost in innerstädtischen Altbauquartieren, In: Altröck, Uwe et al. (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2012. 40 Jahre Städtebauförderung – 50 Jahre Nachmoderne. Berlin.
- Ossig, Thomas (2015): Analyse der Wahrnehmung und des Umgangs mit leerstehenden Wohnungsimmobilien – Am Beispiel ausgewählter Gemeinden in Bayern und Thüringen, Masterarbeit TU-Kaiserslautern.
- Oswald, Philipp (2004a) (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Band 1 – Internationale Untersuchung. Ostfildern-Ruit.
- Oswald, Philipp (2004b): Einleitung. In: Oswald, Philipp (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Band 1 – Internationale Untersuchung. Ostfildern-Ruit.
- Oswald, Philipp (Hrsg.) (2005): Schrumpfende Städte. Band 2 – Handlungskonzepte. Ostfildern-Ruit.
- Oswald, Philipp/Overmeyer, Klaus/Misselwitz, Philipp (Hrsg.) (2013): Urban Catalyst. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln. Berlin.
- Oswald, Philipp/Overmeyer, Klaus/Schmidt, Holger (2001): Weniger ist mehr. Experimenteller Stadtumbau in Ostdeutschland. Studie der Stiftung Bauhaus Dessau. Dessau.
- Oßwald, Sarah (2015): Kollektiv gegen Leere. Leerstandsmelder.de schafft Transparenz auf Basis lokalen Wissens. In: PLANERIN. Heft 3_15. S. 13-15.
- Pesch, Franz (2012): Lebensraum Stadt: Chancen und Risiken der Reurbanisierung. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes. Bonn.
- Pfeiffer, Ulrich/Simons, Harald/Porsch, Lucas (2000): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern: Bericht der Kommission im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen.
- Pfeil, Anne (2010): Revitalisierung. In: Sulzer, Jürg (Hrsg.): intraURBAN – Stadt erfinden, erproben, erneuern. Stadtentwicklung und Denkmalpflege. Bd. 13. Berlin.
- Plettner & Brecht Immobilien GmbH (2015): Grundstücksauktionen/Grundstücksmakler, Ausgabe 52, September 2015. Berlin.
- Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Altbauten (2012): Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“. Hiddenhausen.
- Stadt Sankt Goarshausen (2009): Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ der Stadt Sankt Goarshausen.
- Ringel, Johannes (Hrsg.) (2008): Entwicklung eines Früherkennungs- und Kontrollsystems zur Unterstützung einer flexiblen Stadtentwicklungsplanung. Forschungsbericht. Band 15. Norderstedt.
- Ronneberger, Klaus (2004): Krisenhafter Kapitalismus. In: Oswald, Philipp (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Band 1 – Internationale Untersuchung. Ostfildern-Ruit.
- Sächsische Grundstücksauktion AG (2014): Katalog Ausgabe 03/2014. Dresden.
- Sächsische Grundstücksauktion AG (2015): Katalog Ausgabe 03/2015. Dresden.
- Sander, Robert (2008): Stadtentwicklung und Städtebau im Bestand: Städte unter Veränderungsdruck – Eine Einführung. In: Schmitt, Gisela/Selle, Klaus (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund.
- Schiffers, Bertram (2009): Verfügungsrechte im Stadtumbau. Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente im Altbauquartier. Wiesbaden.

- Schiffers, Bertram (2010): Institutionen und Akteure des Immobilienmarktes in schrumpfenden Städten. Governance des Stadtumbaus anhand von Verfügungsrechten. In: Bernt, Matthias/Haus, Michael/Robischon, Tobias (Hrsg.): Stadtumbau komplex: Governance, Planung, Prozess. Darmstadt.
- Schmidt, Birgit (2012): Selbstnutzer-Programm. Das Beispiel Dessau-Roßlau. In: Raum-Planung 163. Heft 4-2012. S. 38-41.
- Schmidt, Birgit/Schmidt, Holger (2008): Plattenbaukasten Dessau. In: PlanerIn. Heft 2_2008.
- Schmidt, Holger/Vollmer, Maximilian (2012): Der Eigentümer, das unbekannte Wesen !?! – Über die Notwendigkeit der Mobilisierung privater Immobilieneigentümer. In: RaumPlanung. Heft 5-2012. S. 29-33.
- Schmitz, Holger (2011): Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde auf verwaarloste Immobilien de lege lata und de lege ferenda. In: ZfBR. Heft 7. S. 641-647.
- Schmoll, Fritz (Hrsg.) (2005): Basiswissen Immobilienwirtschaft. Berlin.
- Selle, Klaus (2012): Stadtentwicklung aus der Governance-Perspektive. Eine veränderte Sicht auf den Beitrag öffentlicher Akteure zur räumlichen Entwicklung – früher und heute. In: Altröck, Uwe/Bertram, Grischa (Hrsg.): Wer entwickelt die Stadt? Geschichte und Gegenwart lokaler Governance. Akteure – Strategien – Strukturen. Bielefeld.
- Selle, Klaus (2013): Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe? Analysen und Konzepte.
- Siebel, Walter (Hrsg.) (2004): Die europäische Stadt. Frankfurt (Main).
- Simons, Harald/Weiden, Lukas (2015): Schwarmstädte in Deutschland, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.).
- Simons, Harald/Krings-Heckemeier, Marie-Therese/Heising, Petra und Lukas Weiden (2014): Gutachten zur „Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“.
- Sinning, Heidi (2010): Stadtumbauwahrheiten – Ansätze zur Steuerung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. In: Sulzer, Jürg (Hrsg.): intraURBAN – Stadt erfinden, erproben, erneuern. Stadtentwicklung und Denkmalpflege. Bd. 13. Berlin.
- Spellerberg, Annette (2007): Lebensstile im sozial-räumlichen Kontext: Wohnlagen und Wunschlagen. In: Dangschat, Jens S./Hamedinger, Alexander (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL. Band 230. Hannover.
- Spellerberg, Annette (2012): Neue Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt. In: PLANERIN. Heft 6_12. S. 12-14.
- Spiegel, Erika (2007): Weniger-älter-bunter. Demografische Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung. In: Giseke, Undine/Spiegel, Erika (Hrsg.): Stadtlichtungen. Irritationen, Perspektiven, Strategien. Berlin.
- Stadt Altena (Hrsg.) (2007): Entwicklungs- und Handlungskonzept 2015, Düsseldorf.
- Stadt Arzberg (Hrsg.) (2007): Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Arzberg (ISEK-A). Arzberg.
- Stadt Bacharach (Hrsg.) (2011): Stadtleitbild Bacharach – Stadt Bacharach.
- Stadt Bad Karlshafen (Hrsg.) (2014): Teilräumliches integriertes Handlungskonzept Bad Karlshafen.
- Stadt Bad Karlshafen (Hrsg.) (2011): Stadtmarketingprozess und Stadtmarketingkonzept für Bad Karlshafen/Helmarshause – Abschlussdokumentation. Bad Karlshafen.
- Stadt Burg (b. Magdeburg) (Hrsg.) (2010): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Fortschreibung 2010. Burg (b. Magdeburg).

- Stadt Chemnitz (Hrsg.) (2009): Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020, Chemnitz.
- Stadt Dessau-Roßlau (Hrsg.) (2013a): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025. Dessau-Roßlau.
- Stadt Dessau-Roßlau (Hrsg.) (2013b): Masterplan Innenstadt. Dessau-Roßlau.
- Stadt Grimmen (Hrsg.) (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Grimmen, 1. Fortschreibung.
- Stadt Görlitz (Hrsg.) (2010): INSEK Fortschreibung 2009/2010 – Fachkonzept Wohnen.
- Stadt Haldensleben (Hrsg.) (2016): 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Haldensleben.
- Stadt Hiddenhausen (2012): Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Altbauten -Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“. Hiddenhausen.
- Stadt Lucka (Hrsg.) (2009): Aktualisierung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Lucka.
- Stadt Obermoschel (Hrsg.) (2004): Erläuterungsbericht zur vorbereitenden Untersuchung zur Stadtsanierung in der Stadt Obermoschel – Donnerbergkreis.
- Stadt Welzow (Hrsg.) (2008): Strategisches Entwicklungskonzept 2030 – Welzow, Teil 1 städtebauliche und freiraumplanerische Analyse.
- Stadt Zeitz (Hrsg.) (2010): Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept – Stadt Zeitz.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2011): Demografischer Wandel in Deutschland, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern. Wiesbaden.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2015): Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungsbestand in Deutschland, endgültige Ergebnisse. Wiesbaden.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Mikrozensus Rheinland-Pfalz, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. Bad Ems.
- Stiftung Schloss Ettersburg (2012): Masterplan zur Erstellung und Laufendhaltung eines kommunalen Leerstandskatasters für städtische und ländliche Siedlungsgebiete in Thüringen.
- Streich, Bernd (2011): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch. 2. Auflage. Wiesbaden.
- Streich, Bernd (2011a): Erfassung und Prognose von Gebäudeleerständen – Methodenüberlegungen aus kritischer Distanz. In: Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. E-Paper der ARL, 12. Hannover. S. 25-37.
- Sächsische Grundstücksauktionen AG (2014): Katalog Ausgabe 03.
- Studienprojekt (2016): Innenstadterneuerung Grünstadt; Endbericht- Studienprojekt im Fach Stadtumbau und Stadterneuerung, TU-Kaiserslautern
- Ulrich, Peter (1992): Das Zwangsversteigerungsverfahren von Immobilien. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Heft 6. S. 314-330.
- Vollmer, Maximilian (2011): In der Zwischenzeit... Neue Möglichkeiten durch die Vermittlung von Zwischennutzungen. In: PLANERIN. Heft 2_11. S. 33-35.
- Vollmer, Maximilian (2015): Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung. Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere. Wiesbaden.
- Von Loeffelholz, Hans Dietrich/Rappen, Hermann (2004): Bevölkerungsentwicklung und kommunale Finanzkrise. Ver- oder Entschärfung durch die Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung in Deutschland? In: Junkernheinrich, Martin/Zierold, Horst (Hrsg.): Bevölkerung, Finanzkrise und Gemeindefinanzreform. Forum Öffentliche Finanzen. Band 8. Berlin.

Welch Guerra, Max (1992): Vermieterstruktur und Depolitisierung der Wohnungspolitik. Die Politik des CDU-geführten Senats gegenüber der Anbieterseite des Wohnungsmarktes in Berlin (West) von 1982-1988. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin. Berlin.

Welch Guerra, Max (2004): Stand und Perspektiven einer neuen Städtebaupolitik. In: Forum Wohneigentum, vhw FW 2/März 2004. S. 74-77.

Welch Guerra, Max (2012): Die 1960er Jahre und der Aufstieg der räumlichen Planung zum etablierten bundesdeutschen Politikfeld. In: Altröck, Uwe et al. (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2012. 40 Jahre Städtebauförderung – 50 Jahre Nachmoderne. Berlin.

Wiezorek, Elena (2004): Business Improvement Districts. Revitalisierung von Geschäftszentren durch Anwendung des nordamerikanischen Modells in Deutschland? Berlin.

Wiezorek, Elena (2011): Eigentümerstandortgemeinschaften und Urban Governance. Eine Untersuchung kollektiven Handelns in der Stadtentwicklung am Beispiel von Wohnquartieren im demografischen Wandel. IÖR Schriften. Band 54. Berlin.

Wiezorek, Elena (2012): Eigentümerstandortgemeinschaften. Warum die privatwirtschaftliche Kooperation im Quartier so selten ist. In: PLANERIN. Heft 6_12. S. 21-23.

Wüstenrot Stiftung (2011) (Hrsg.): Grenzstandorte und Zwischennutzungen in der Stadterneuerung. Ludwigsburg.

Ziegler, Karl (2013): Bauliche Entwicklung von Gemeinden im Sog des gesellschaftlichen Wandels – Aufgaben und Lösungsansätze. In: Junkernheinrich, Martin/Ziegler, Karl (Hrsg.): Räume im Wandel. Empirie und Politik. Wiesbaden.

Ziehl, Michael et al. (Hrsg.) (2012): Second Hand Spaces. Über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel. Berlin.

Datenbereitstellungen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015): Einwohnerentwicklung Welzow.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2015): Einwohnerentwicklung Arzberg.

Hessisches Statistisches Landesamt (2015): Einwohnerentwicklung Bad Karlshafen.

Landesamt für Statistik Niedersachsen (2015): Einwohnerentwicklung Unterlüß.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2015): Einwohnerentwicklung Lägerdorf.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungsbestand in Deutschland, vorläufige Ergebnisse. Wiesbaden.

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2015): Einwohnerentwicklung Grimmen und Groß Luckow.

Statistisches Amt Saarland (2015): Einwohnerentwicklung Völklingen.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2015): Einwohnerentwicklung Belgershain, Chemnitz, Crimmitschau, Görlitz, Kitzscher und Landkreis Görlitz.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2015): Einwohnerentwicklung Bad Wildbad.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2015): Einwohnerentwicklung Bacharach, Lambrecht (Pfalz), Niederpriescheid, Obermoschel, Pirmasens, Sankt Goarshausen und Schönecken.

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2015): Einwohnerentwicklung Dessau und Zeitz.

Thüringer Landesamt für Statistik (2015): Einwohnerentwicklung Lucka.

Digitale Kartengrundlagen

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen im Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg Vorpommern (LAIV-MV) 2017

Bezirksregierung Köln, GerBasis NRW (2017)

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) (2017)

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern (LDBV) (2017)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) (2017)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) (2017)

Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland (LVGL) (2017)

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo RP) (2017)

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) (2017)

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH) (2017)

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Thüringen (TLVermGeo) (2017)

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) (2017)

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) (2017)

Experteninterviews

Experteninterview Altena (2015): Experteninterview am 02.10.2015 mit Roland Balkenhol (Abteilungsleiter Planen und Bauen).

Experteninterview Arzfeld (2016): Experteninterview am 30.05.2016 mit Andreas Kruppert (Bürgermeister der Verbandsgemeinde).

Experteninterview Arzberg (2015): Experteninterview am 09.10.2015 mit Stefan Göcking (Bürgermeister), Armin Gädigk (Amtsleiter Bauamt) und Alexander Schmidkunz (Mitarbeiter Bauamt).

Experteninterview Bacharach (2015): Experteninterview am 23.11.2015 mit Karl-Heinz Schleis (Stadtbürgermeister).

Experteninterview Bad Karlshafen (2015): Experteninterview am 06.08.2015 mit Ullrich Otto (Bürgermeister) und Detlev Schminke (Mitarbeiter Bauamt).

Experteninterview Bad Wildbad (2015): Experteninterview am 19.08.2015 mit Klaus Mack (Bürgermeister) und Peter Jung-Teltschik (Stadtbaumeister).

Experteninterview Belgershain (2015): Experteninterview am 25.08.2015 mit Thomas Hagenow (Bürgermeister).

Experteninterview Chemnitz (2015): Experteninterview am 24.08.2015 mit Börries Butenop (Amtsleiter Stadtplanungsamt).

Experteninterview Crimmitschau (2015): Experteninterview am 22.09.2015 mit Götz Müller (Fachbereichsleiter Bau) und Annett Wihan (Bereichsleiterin Stadtplanung).

Experteninterview Dessau-Roßlau (2015): Experteninterview am 28.08.2015 mit Christiane Jahn (Amtsleiterin für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste) und Dr. Volker Stahl (Mitarbeiter Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste).

Experteninterview Gemeinde Hermannsburg/Unterlüß (2015): Experteninterview am 05.08.2015 mit Axel Flader (Bürgermeister), Katharina Ebeling (Fachbereich Planen, Bauen & Entwickeln), Horst Heinicke (Fa. Grontmij GmbH), Yvonne Dimitriew (Verwalterin Van der Horst Wohnen GmbH).

Experteninterview Görlitz (2015): Experteninterview am 02.09.2015 mit Uwe Berndt (Sachgebietsleiter Stadtsanierung).

Experteninterview Grimmen (2015): Experteninterview am 03.08.2015 mit Heike Hübner (Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung + Wirtschaftsförderung).

Experteninterview Groß Luckow (2015): Experteninterview am 03.08.2015 mit Egon Bolter (ehrenamtlicher Bürgermeister).

Experteninterview Kitzscher (2015): Experteninterview am 07.09.2015 mit Maik Schramm (Bürgermeister) und Karin Drechsler (Sachbearbeiterin Städtebau).

Experteninterview Lägerdorf (2015): Experteninterview am 04.08.2015 mit Karl-Heinz Gülck (1. Stellv. Bürgermeister) und Jürgen Tiedemann (2. Stellv. Bürgermeister).

Experteninterview Lambrecht (Pfalz) (2015): Experteninterview am 01.12.2015 mit Karl-Günter Müller (Stadtbürgermeister).

Experteninterview Landkreis Görlitz (2015): Experteninterview am 15.09.2015 mit Holger Freymann (Amt für Kreisentwicklung).

Experteninterview Lucka (2015): Experteninterview am 08.09.2015 mit Silvia Bergmann (Liegenschaften und Stadtentwicklung).

Experteninterview Norddeutsche Rundschau (2015): Presseinterview am 04.08.2015 mit Joachim Müller (Norddeutsche Rundschau).

Experteninterview Obermoschel (2015): Experteninterview am 24.11.2015 mit Erwin Heger (1. Stadtbeigeordneter).

Experteninterview Pirmasens (2015): Experteninterview am 30.06.2015 mit Karsten Schreiner (Amtsleiter Planungsamt), Jörg Bauer (Mitarbeiter Planungsamt), Ralph Stegner (Geschäftsführer Bauhilfe Pirmasens).

Experteninterview Osterländer Volkszeitung Lucka (2015): Presseinterview am 09.09.2015 mit Marlies Neumann (Osterländer Volkszeitung).

Experteninterview Stadt Völklingen (2015): Experteninterview am 29.06.2015 mit Ludwig Scherer (Leiter Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung), Michael Zimmer und Matthias Zimmer (Mitarbeiter Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung).

Experteninterview Schönecken (2015): Experteninterview am 30.11.2015 mit Matthias Antony (Bürgermeister).

Experteninterview Sankt Goarshausen (2015): Experteninterview am 13.11.2015 mit Heinz-Peter Mertens (Stadtbürgermeister).

Experteninterview Stadt Welzow (2015): Experteninterview am 03.09.2015 mit Rainer Schmidt (Amtsleiter Bau/Wirtschaftsförderung).

Experteninterview Stadt Zeitz (2015): Experteninterview am 17.08.2015 mit Christian Villiers (Sachgebietsleiter Stadtentwicklung).

Internetquellen

Amtsverwaltung Breitenburg

<http://www.amt-breitenburg.de/amt-und-gemeinden/laegerdorf/> (Zugriff 15.07.2017).

BBSR (Hrsg.): Städtebauförderung des Bundes und der Länder

http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Grundlagen/Mittelverteilung/Mittelverteilung_node.html (Zugriff 15.07.2017).

BBSR (Hrsg.): Laufende Stadtbeobachtung – Raumabgrenzungen

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Downloadangebote.html> (Zugriff 15.07.2017).

BBSR (Hrsg.): Städtebauförderung des Bundes und der Länder

http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/Stadtumbau/StadtumbauWest/Praxis/Kommunale_Praxisbeispiele/Massnahmen/Pirasens/pirasens_node.html (Zugriff 15.07.2017).

BBSR (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) – Projektgruppe Werkstatt-Stadt

<http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/178/> (Zugriff 15.07.2017).

Bertelsmann Stiftung (Wegweiser-Kommune)

<http://www.wegweiser-kommune.de/projekte/kommunal/nordrhein-westfalen/hiddenhausen-forderprogramm-jung-kauft-alt-junge-menschen-kaufen-alte-hauser-> (Zugriff 15.07.2017).

Bürgergruppe Wanfried

<http://buergergruppewanfried.de/> (Zugriff 15.07.2017).

Deutsche Enzyklopädie

<http://www.enzyklo.de/> (Zugriff 15.07.2017).

d-maps – kostenlose Karten

<http://www.d-maps.com/index.php?lang=de> (Zugriff 15.07.2017).

Extrablatt Schrottimmobilien

www.stadtplanungsamt.bremerhaven.de/spa16/index.php?option=com_phocadownload&view=category&download=104:extrablatt-schrottimmobilien-2011&id=2:stadtumbau-west (Zugriff 15.07.2017).

Gemeinde Hiddenhausen

<http://www2.hiddenhausen.de/Hiddenhausen/Wohnen/Jung-kauft-Alt> (Zugriff 15.07.2017).

Gemeinde Schönecken

www.schoenecken.de/ (Zugriff 14.07.2017).

Gotha lebt

<http://www.nh-projektstadt-immo.de/gotha/> (Zugriff 14.07.2017)

Leerstandsmelder

<https://www.leerstandsmelder.de/> (Zugriff 15.07.2017).

Rheinmetall AG – Unternehmensbereich Defence

http://www.rheinmetall-defence.com/de/rheinmetall_defence/systems_and_products/test_centres/ezu_rheinmetall_test_centre_unterluess/index.php (Zugriff 14.07.2017).

Salzwedel – 100 Häuser für 100 Familien

<http://www.100fuer100.salzwedel.de> (Zugriff 15.07.2017)

Selbstnutzer Leipzig

<http://www.selbstnutzer.de>" (Zugriff 14.07.2017)

Stadt Dessau

<http://www.dessau.de/Deutsch/Bauen-und-Wohnen/IBA-Stadtumbau-2010/> (Zugriff 14.07.2017).

Stadt Völklingen (2015)

<http://www.voelklingen.de/index.php?id=298> (Zugriff 14.07.2017).

Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014
(Hrsg.) Statistisches Bundesamt
https://www.zensus2011.de/DE/Home/home_node.html;jsessionid=1E0B7785F6834B9853D279865E4DA30E.2_cid380 (Zugriff 15.07.2017).

Sächsische Aufbaubank – Förderbank
<https://www.sab.sachsen.de/%C3%B6ffentliche-kunden/f%C3%B6rderprogramme/landesprogramm-r%C3%BCckbau-wohngeb%C3%A4ude.jsp> (Zugriff 15.07.2017).

Volksfreund.de
<http://www.volksfreund.de/nachrichten/region/pruem/aktuell/Heute-in-der-Pruemer-Zeitung-Ein-Dorf-erneuert-sich-von-innen;art8111,3016633> (Zugriff 15.07.2017).

Gesetzestexte

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042) geändert worden ist.

EStG – Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2016 (BGBl. I S. 310) geändert worden ist.

GBO – Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2161) geändert worden ist.

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

LGVerM – Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen Rheinland-Pfalz vom 20. Dezember 2000, zuletzt geändert am 08.10.2013 (GVBl. S. 359).

MRRG – Melderechtsrahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 2002 (BGBl. I S. 1342), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458) geändert worden ist.

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2016) vom 18.12.2015/15.03.2016.

ZPO – Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 145 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 146 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Autoren

Holger Schmidt

Prof. Dr.-Ing., 1981-1986 Studium der Fachrichtung Städtebau an der Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar, 1986-1989 Promotion als Dr.-Ing. für Stadtplanung an der Hochschule, 1989-1991 Mitarbeiter in Planungsbüros in Weimar und Dessau, 1991-2000 ständiger Leiter der Akademie und wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Stiftung Bauhaus Dessau; seit 2001 als freier Architekt für Stadtplanung mit eigenem Büro in Dessau tätig, seit 2009 Professur für Stadtumbau und Ortserneuerung an der Technischen Universität Kaiserslautern.

1995-2011 Mitglied im Stadtrat von Dessau und Dessau-Roßlau, Mitglied im Bauausschuss, im Finanzausschuss und 2007-2011 Vorsitzender des Kulturausschusses, Unterstützung von bürgerschaftlichen Projekten in der Stadt.

Aktuelle Arbeits- und Forschungsgebiete: behutsame Stadterneuerung, Integrierte Stadtentwicklungsplanung, Bewohnerbeteiligung und bürgerschaftlich getragene Immobilienprojekte, Vermittlung von Stadtumbaumaßnahmen, Aktivierungsstrategien von Eigentümern, Umgang mit Wohnungsleerstand.

Maximilian Vollmer

Dr.-Ing., 2004-2010 Studium der Raum- und Umweltplanung an der TU Kaiserslautern, 2010-2013 Promotion im Fachbereich Raum- und Umweltplanung der TU Kaiserslautern mit einer Arbeit zum Thema der Mobilisierung von Immobilieneigentümern im Kontext schrumpfender Städte, 2014-2016 Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Fachgebiet Stadtumbau + Ortserneuerung sowie im Fachgebiet Stadtsoziologie der TU Kaiserslautern, seit 2016 Mitarbeiter der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Berlin.

Aktuelle Arbeitsschwerpunkte: Stadtumbau und Stadterneuerung sowie Wohnungspolitik.

Thomas Ossig

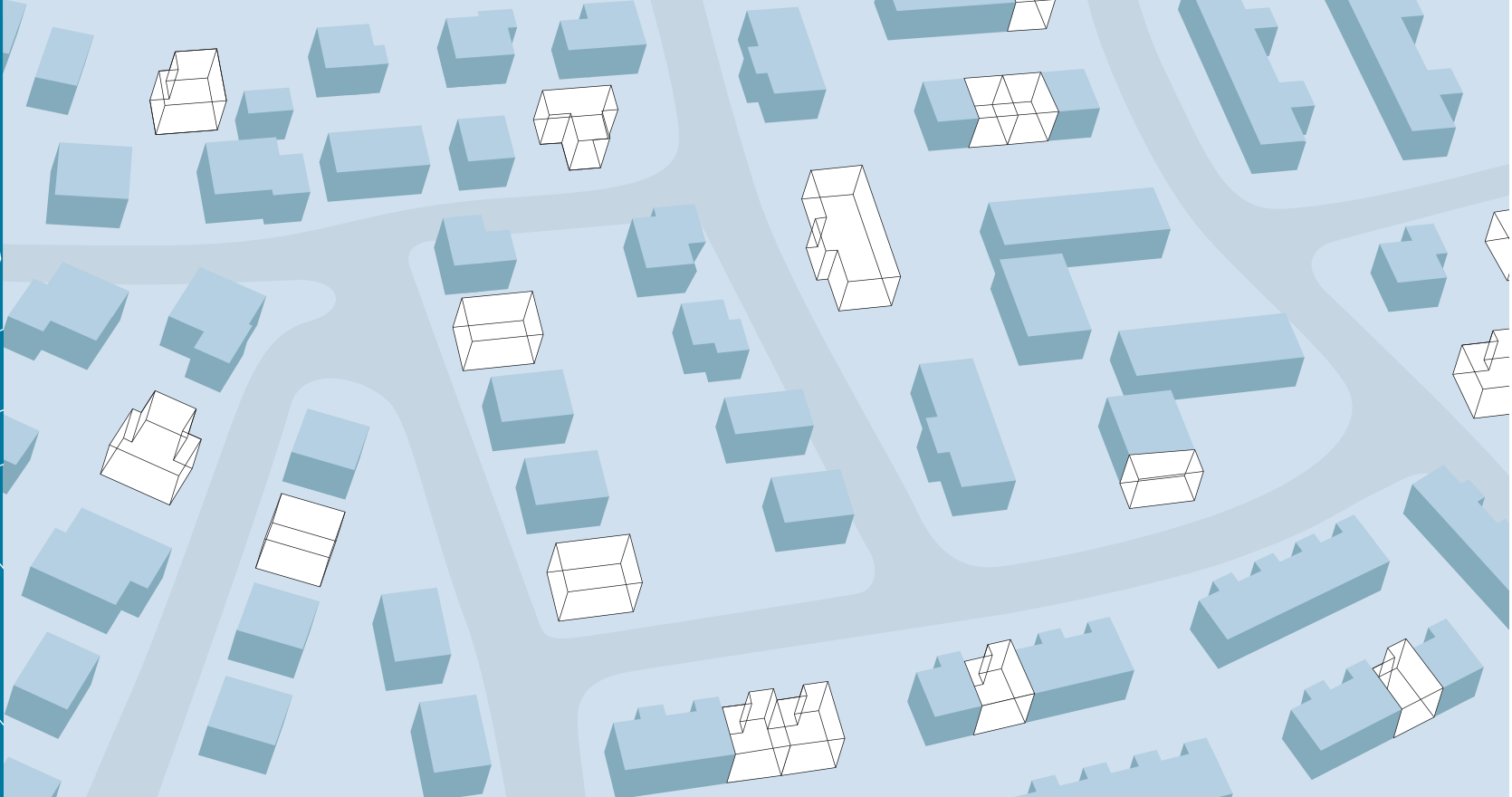
M.Sc., 2009-2012 Studium der Raumplanung an der TU Kaiserslautern (Bachelor of Science), 2012-2015 Studium der Stadt- und Regionalentwicklung an der TU Kaiserslautern (Master of Science), 2015-2016 Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung an der TU Kaiserslautern, seit 2016 Mitarbeiter für Grundstücksentwicklung in der SANAS GmbH Grünstadt.

Dennis Christmann

M.Sc., 2008-2012 Studium der Raumplanung (Bachelor of Science) an der TU Kaiserslautern, 2012-2015 Studium der Stadt- und Regionalentwicklung (Master of Science) an der TU Kaiserslautern, 2015-2016 Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung TU Kaiserslautern, seit 2015 Mitarbeiter bei der Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU) in Kaiserslautern.

Thomas Fischer

Dr.-Ing., 1989-1991 Ausbildung zum Vermessungstechniker in Berlin, 1994-2001 Studium der Raum- und Umweltplanung an der Technischen Universität Kaiserslautern, 2001-2008 Stadtplaner im Büro für Siedlungserneuerung Dessau, 2008-2009 Siedlungsplaner im Büro Adrian Strauss in Bern/CH, seit 2009 Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung der TU Kaiserslautern, 2015 Promotion zum Thema Stadtumbau und Kultur.



ISBN 978-3-933249-38-8

