



Leerstand im ländlichen Raum

Ursachen und Konzepte

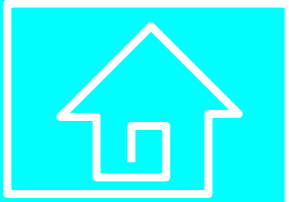
Vortrag, 31.05.2018



Vortrag

Herzlich Willkommen!

von Kai Buschbom



Agenda

01

Vorstellung und Einführung in die Thematik

02

Agrarstruktureller und demographischer Wandel

Ursachen und Auswirkungen auf den ländlichen Raum

03

Leerstände

Definitionen und Bestandsaufnahme

04

Strategien im Umgang mit Leerständen

Innenentwicklung und ein überregionaler Ausblick

Einführung

03

Ländlicher Raum (LR)

BMEL: geringe Siedlungsdichte, hoher Anteil landwirtschaftlicher Fläche, Randlage zu Oberzentren. Laut BMEL zählen 326.911 km² und 46,9 Millionen Einwohner in DE zum LR.

OECD: definiert „ländliche Kreise“ ab einer Bevölkerungsdichte von 150 Einwohnern pro km²

**BBSR: Abgrenzungsmethodik Besiedlung(sdichte)
Abgrenzungsmethodik Lage**

Prägung des Charakters der Dörfer und ihrer Umgebung durch die Landwirtschaft als bestimmende, strukturelle Determinanten (vgl. Hoppe)

Entwicklung der Agrarstrukturen

1949 bis 2015:

4.182.000 Erwerbstätige weniger in der Landwirtschaft (ET).

1.365.950 Landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben (LB).

Deutschland: ca. 35.000 Dörfer verloren jeweils 119 Arbeitsplätze und durchschnittlich 39 Hofstellen pro Dorf ihre traditionelle Funktion als Wohn- und Arbeitsort.



1949

4.819.000 ET
1.646.750 LB



1970

2.245.000 ET
1.083.120 LB



1991

1.167.000 ET
541.380 LB



2015

637.000 ET
280.800 LB

Regionale Bedeutung der Landwirtschaft

01

Bockenem

30 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Landwirtschaft (1,1%).

02

Holle

41 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Landwirtschaft (3,9 %).

03

Schellerten

Keine Angaben gefunden.

04

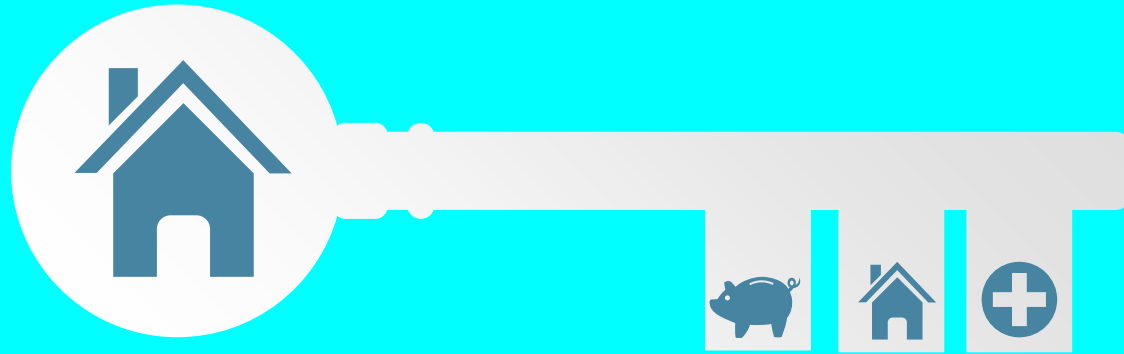
Bad Salzdetfurth

13 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Landwirtschaft (0,4 %).

Quelle:

IHK Hannover

Regionales Beispiel: Schlewecke



33 Hofstellen

Zwei Landwirte im Haupt- und einen im Nebenerwerb.

Betriebe 1950

4 Schmiede, 1 Stellmacherei, 1 Sattlerei, 3 Schuhmacher, 2 Friseure, 1 Gärtnerei, 2 Tischler, 2 Bäckereien, teilweise 5 Kolonialwarenläden, 1 Schlachtereier, 1 Bürsten und Besenbinder, 1 Postfiliale und zeitweise 4 Gastwirtschaften.

Betriebe 2018

1 Altenheim, 1 Sanitärfirma, 1 Reifenservice.

Offensichtlicher Leerstand

Vier Hofstellen.

Leben in Zeitabschnitten (Pendler) vs. Bodenständigkeit (Bauer)





Der demographische Wandel

Demographischer Wandel

04

Faktoren

- **Geburtenrate.**
- **Lebenserwartung.**
- **Wanderungsbewegung.**

Prognose Oberzentren 2030

01

Hannover

Relative
Bevölkerungsentwicklung
2012 bis 2030:
4,5 % Zuwachs

Altersgruppe 19-24.J.:
- 10,3 %

Altersgruppe 80+:
+ 26,4 %

02

Braunschweig

Relative
Bevölkerungsentwicklung
2012 bis 2030:
4,9 % Zuwachs

Altersgruppe 19-24. J.:
- 16,5 %

Altersgruppe 80+:
+ 32,5 %

03

Hildesheim

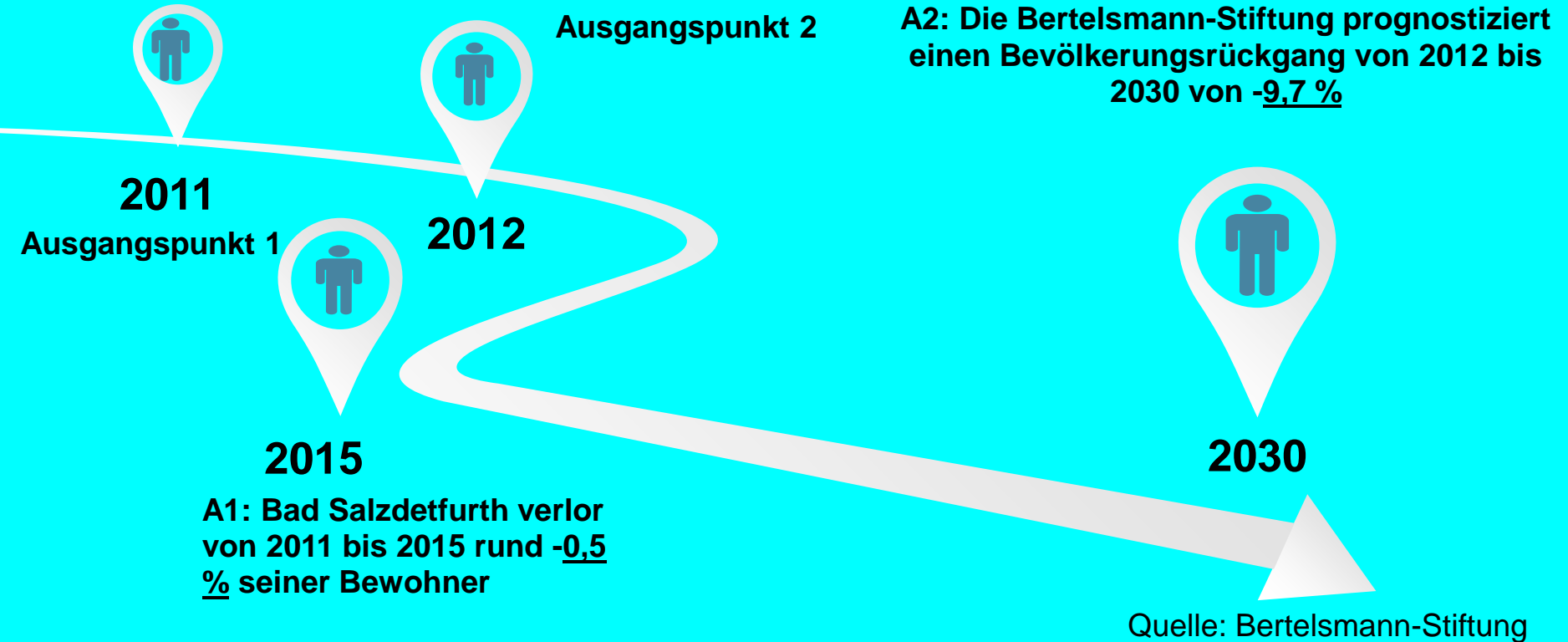
Relative
Bevölkerungsentwicklung
2012 bis 2030: -6,1 %
Rückgang

Altersgruppe 19-24. J.:
- 24,9 %

Altersgruppe 80+:
+ 36,9 %

Demographische Entwicklung:

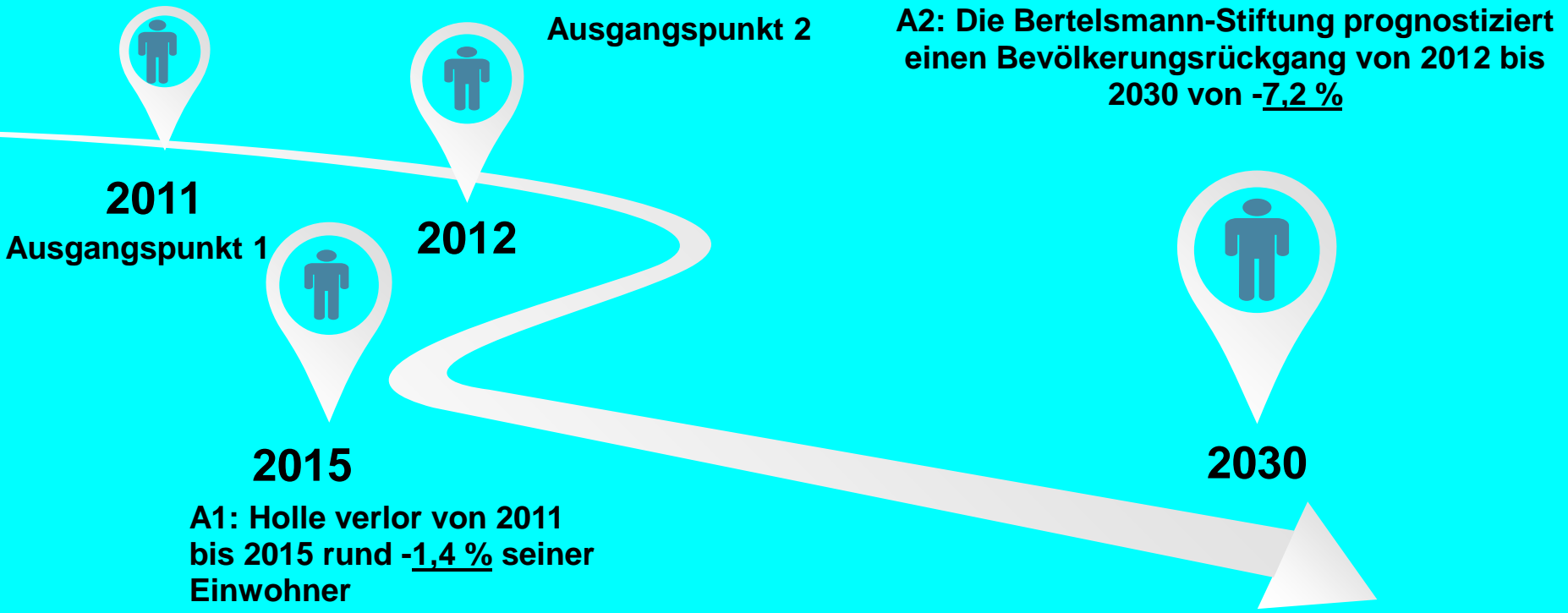
Bad Salzdetfurth



Demographische Entwicklung: Bockenem

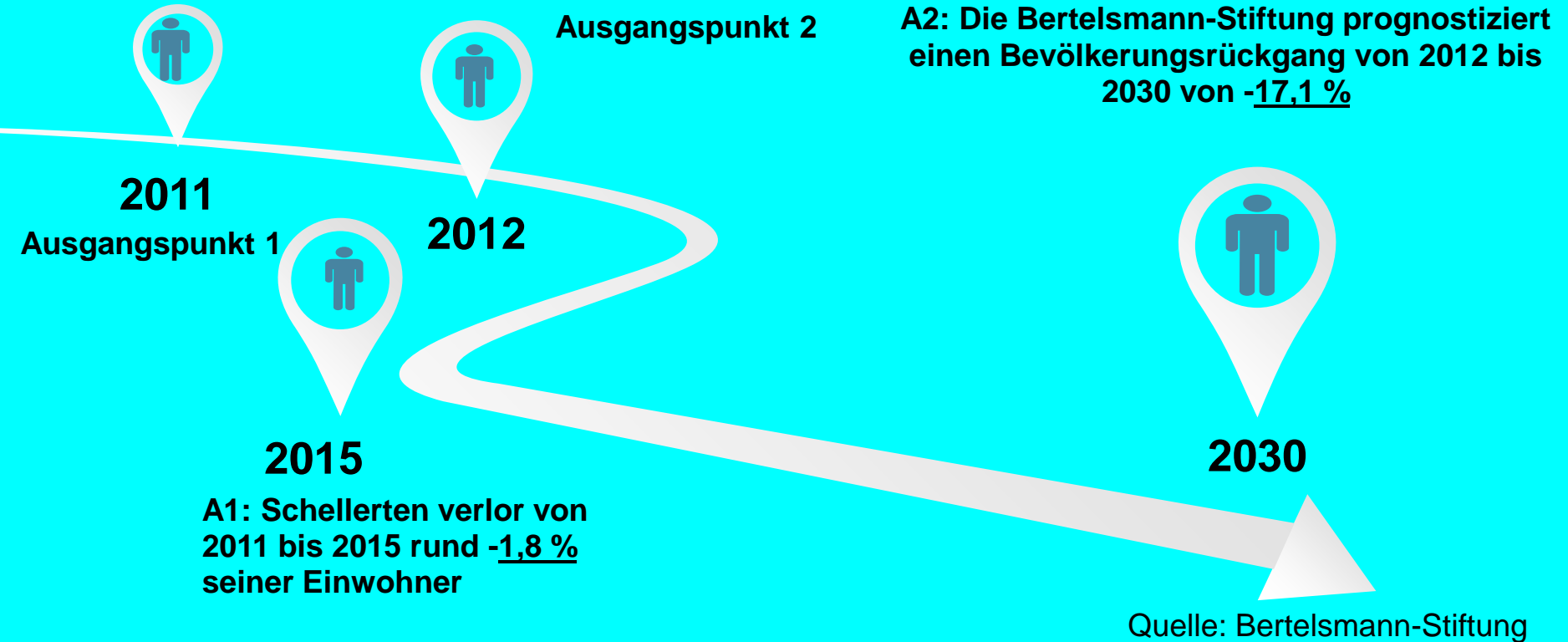


Demographische Entwicklung: Holle



Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Demographische Entwicklung: Schellerten



Demographischer Wandel I.

Geburten- und Sterberate

01

Bad Salzdettfurth

Geburtenrate: 7,2 (2015)
5,7 (2030)
Sterberate: 14,2 (2015)
16,5 (2030)

02

Bockenheim

Geburtenrate: 6,8 (2015)
6,3 (2030)
Sterberate: 16,3 (2015)
18,5 (2030)

03

Holle

Geburtenrate: 6,3 (2015)
6,3 (2030)
Sterberate: 12,1 (2015)
15,4 (2030)

04

Schellerten

Geburtenrate: 7,8 (2015)
6,1 (2030)
Sterberate: 11,4 (2015)
15,4 (2030)

Angaben (je 1.000 Einwohner)

Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Demographischer Wandel II.

Wanderungsverhalten 2015

01

Bad Salzdettfurth

Familienwanderung: 14,0
Bildungswanderung: - 36,2
2. Lebenshälfte: 2,6
Alterswanderung: 1,6

02

Bockenheim

Familienwanderung: 1,6
Bildungswanderung: - 52,7
2. Lebenshälfte: - 3,9
Alterswanderung: 4,1

03

Holle

Familienwanderung: 10,4
Bildungswanderung: - 69,9
2. Lebenshälfte: 0,2
Alterswanderung: 1,6

04

Schellerten

Familienwanderung: 7,8
Bildungswanderung: - 59,3
2. Lebenshälfte: - 1,9
Alterswanderung: - 1,5

Angaben (je 1.000 Einwohner)

Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Demographische Charakteristika

Holle und Schellerten

01

Demographie Typ 1

Kleine, wenig verdichtete Gemeinden.

Stabile Einwohnerzahl durch Zuwanderung von Familien.

Hoher Auspendlerüberschuss.

Hohe Abwanderung von jungen Menschen.

Zukünftig moderater Einwohnerrückgang und deutliche Alterung.

Solide Einkommenssituation und wenig Armut.

Bad Salzdetfurth und Bockenem

02

Demographie Typ 5

Kleine Städte und Gemeinden.

Ländliche Orte zum Wohnen, wenig wirtschaftliche Dynamik.

Stagnation bei der Einwohnerzahl.

Zukünftig mehr schrumpfende Kommunen und verstärkte Alterung.

Weder reich noch arm.

Geringe Steuerkraft und hohe Schulden.

Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Demographische Herausforderungen

Holle und Schellerten

01

Demographie Typ 1

Planvolle Gestaltung des demographischen Wandels.

Sicherung bedarfsgerechten Wohnraums.

Anpassung der Siedlungsentwicklung an die demographische Perspektive.

Anpassung der Infrastrukturen.

Erhaltung der Familienfreundlichkeit.

Stärkung der Ortsbindung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen.

Bad Salzdetfurth und Bockenem

02

Demographie Typ 5

Verringerung von Abwanderungstendenzen.

Neujustierung der kommunalen Entwicklungsperspektive.

Anpassung der Infrastrukturen an demographische Entwicklung und Sicherung der Daseinsvorsorge.

Verbesserung der Lebensqualität für ältere Einwohner.

Stärkung der Ortsbindung junger Bewohner.

Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Zentrale Herausforderung

05

Innenentwicklung stärken

- Einzelhandels- und Versorgungsstandorte im Außenbereich nicht mehr zulassen,
- Eigentümer von Schlüsselgrundstücken und leer stehenden Immobilien gezielt ansprechen,
- Anreize für private Interessenten durch Beratung und Förderung schaffen,
- Privateigentümer bei der Vermarktung unterstützen (Sicherung der Zwischenfinanzierung, Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten, Internetbörsen) und
- in älteren Einfamilienhausgebieten den Generationenwechsel unterstützen.
- Nachverdichtung integrierter Ortslagen durch Konzentration von Neubauten auf Baulücken und Brachflächen → Flächenmanagementverfahren.

Quelle: Bertelsmann-Stiftung



Die Leerstandsproblematik

Leerstand

06

Definition laut BMVBS

„Leerstand (bezeichnet) nutzbare Flächen in Gebäuden, die zur Zeit nicht genutzt werden.“

Aufgrund von:

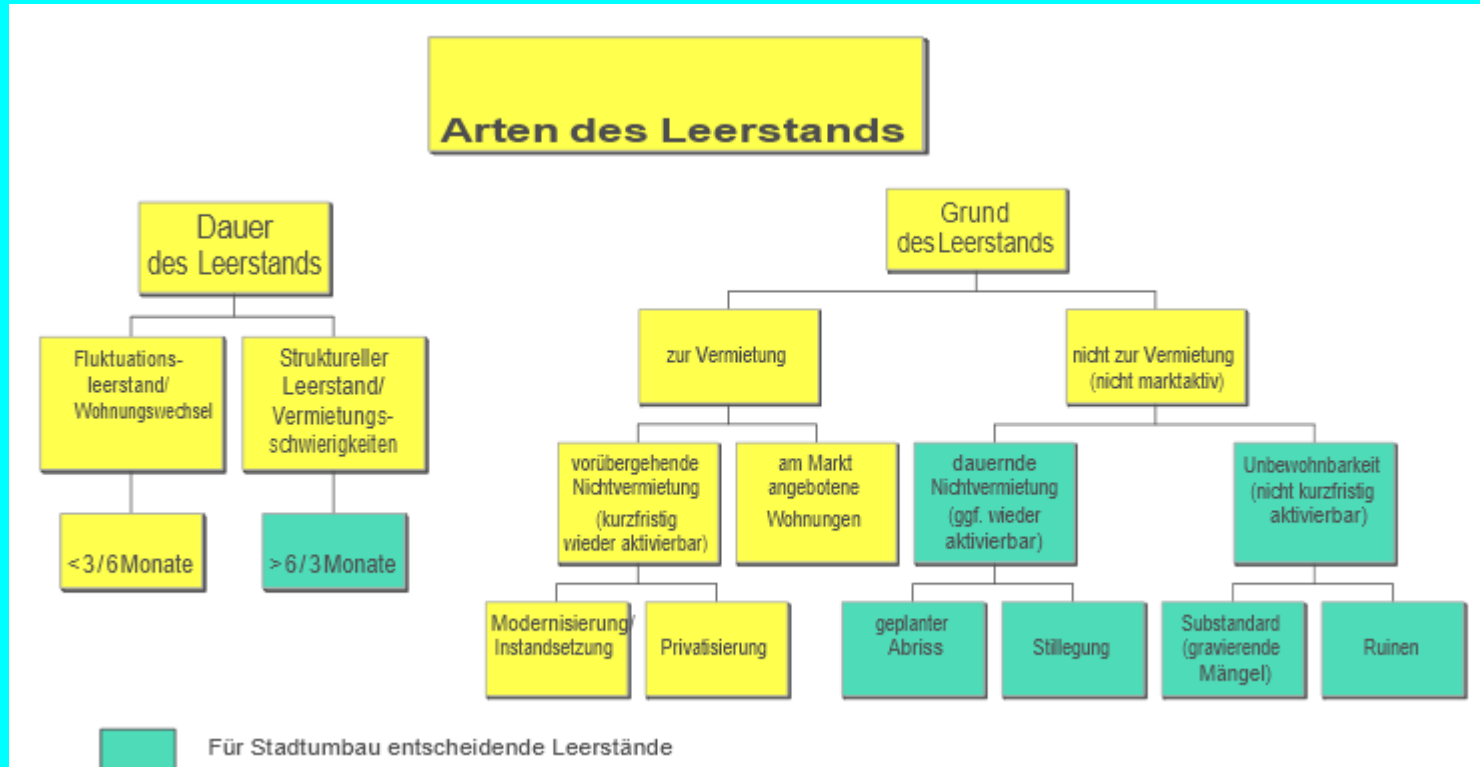
- „Qualitative(n) bautechnische(n) Mängel(n)“
- „Nicht mehr nachfragegerechte(n) Wohnungen“
- „Bauliche(n) Arbeiten im Bestand“
- „Mieterwechsel“

Quelle: Grundstückswertermittlung im Stadtumbau (BMVBS)

Leerstand

06

Übersicht



Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg

Leerstand

07

Ursachen laut ARL

- schlechte Erreichbarkeit von Erwerbsmöglichkeiten
- schlechte Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten
- schlechte Lage in der Siedlung, z.B. Lärmbelastung
- unrealistische Wert - und Preisvorstellungen von Eigentümern
- Notwendigkeit von Investitionen für die energetische Sanierung
- Notwendigkeit von Investitionen zur Veränderung der Wohnungszuschnitte und der Wohnungsqualität

Quelle: Leerstand von Wohngebäuden im ländlichen Raum (ARL)

Leerstand

08

Herausforderung

„Ungenutzte, verwaahlte oder gar verfallene Wohngebäude im Kern eines Dorfes machen die Orte zusätzlich unattraktiv. Leerstand ist ein Zeichen für Niedergang und entwertet benachbarte Immobilien“

Bewahrung des kulturellen Erbes der Region und ihrer Identität.

Leerstandserfassung: Dorfregion Holle

Aufstellung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes

2014

Gefährdung durch Alterstruktur

**Erfassung durch das
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN)**

2.506 Wohnhäuser

128 leerstehend

260 gefährdet

Dorfregion Holle

	Derneburg	Hackenstedt	Heersum	Holle	Luttrum	Sottrum
LS-Gefahr	17,73 %	16,29 %	11,49 %	68 Gebäude	8,87 %	8,99 %

Einwohner 31.03.2018	579	464	725	2.836	363	830
---------------------------------	-----	-----	-----	-------	-----	-----

Dorfregion Ambergau-Süd

	Bornum	Jerze	Königsdahlum	Mahlum	Ortshausen	Wohlenhausen
LS-Gefahr	67 Gebäude	6 Gebäude	26 Gebäude	32 Gebäude	17 Gebäude	4 Gebäude

Einwohner 01.10.2017	1.091	177	373	440	242	85
---------------------------------	-------	-----	-----	-----	-----	----



**Strategien und Maßnahmen
im Umgang mit Leerständen
(Innenentwicklung)**

Strategien und Maßnahmen im Umgang mit Leerständen

„Im Rahmen von Dorferneuerungsprozessen ist die aktive Einbindung privater Eigentümer Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der Handlungserfordernisse, da diese über die größten Wohnungsbestände in Deutschland verfügen.“

- Svetlana Moser, *Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum*, 2014

Leerstandsbekämpfung

09

Strategien für Privateigentümer

Bewirtschaftungsstrategie einer Immobilie ist abhängig von:

- Nutzungsart
- Lage
- Lebensalter
- Baualter
- Herkunft

Leerstandsbekämpfung

10

Eigentümer

- **Bestandsverbesserer** **Aufgeschlossene (10 – 15 %)**
- **Bestandserhalter** **Abwartende (60 – 80 %)**
- **Exit-Strategie** **Ablehnende**

Quelle: Svetlana Moser, Strategien zum Umgang mit Gebäudeleerständen im ländlichen Raum, 2014

Leerstandsbekämpfung

11

Instrumente

- **Soziale Instrumente** wie Information, Beratung, Gespräche und Vereinbarungen, Moderation, Mediation
- **Finanzielle Instrumente** wie Zuschüsse, Belastungen, Gebühren, Besteuerung, Bodenfonds
- **Rechtliche Instrumente** wie Planungsrecht, Ordnungsrecht, Erbbaurecht, Erbausschlagung

Quelle: Harald Spehl, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 2011

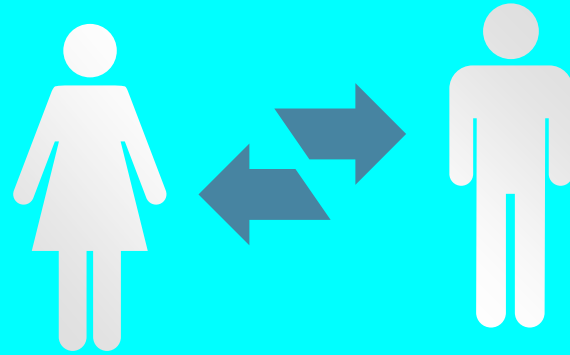
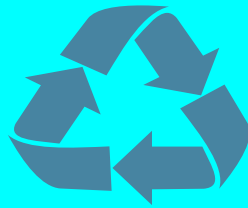
**Keine „Allheilmittel“,
sondern zahlreiche
Maßnahmen, die
ineinander greifen.**



Information, Beratung und Moderation

Relevante Zielgruppen

Eigentümer
Politisch Verantwortliche
Sparkassen



Informationskampagnen zur Bewusstseinsbildung, Faltblätter und Broschüren

Informationen über das Ausmaß von Leerstand vor Ort, finanzielle und soziale Folgen in den Dörfern, positive Beispiele für eine Nach-, Um- oder Zwischennutzung, Hervorheben des positiven Nutzens von Bestandsimmobilien sowie Fördermöglichkeiten und Abläufe einer Sanierung.

Arbeitskreise auf überörtlicher Ebene, um Konkurrenz zu verhindern und Erfahrungen auszutauschen.

„Objekt der Woche“-Projekt

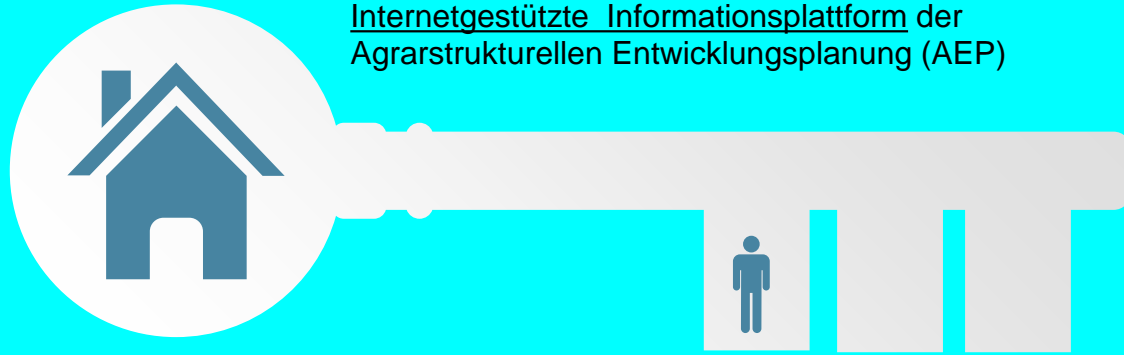
Quelle: Harald Spehl, ARL, 2011

Beispiel der Informationskampagne



Abb. 1: Felix Leifeld,
Leerstand im ländlichen
Raum, 2014

Gebäude- und Grundstücksbörse



Internetgestützte Informationsplattform der
Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP)

Informationssystem

hochauflösende Luftbilder
Öffentliche Einrichtungen
ärztliche Versorgung
Freizeiteinrichtungen

Erfolgsmodell VG Neuerburg

2004 bis 2010: Verkauf von
133 Wohngebäuden und
125 Baugrundstücken

Zusammenarbeit

Eigentümer
Ortsgemeinde
Banken
Immobilienhändler

Leerstandsbekämpfung

12

Jung kauft Alt

Ein Altbau mit einem Baujahr vor 1970, Gutachten

Laufende jährliche Förderung von Altbauten, 600,00 € Grundbetrag jährlich, 300,00 € Erhöhungsbetrag jährlich für jedes Kind

Ortsbegehung/Bestandsaufnahme mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung, als freiwillige Leistung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel

Leerstandsbekämpfung

13

Das Musterhaus

- **Fachgerechte Sanierung eines „Musterhauses“ im Dorf- oder Stadtkern.**
- **Kommune trägt Kosten oder findet Alternativen.**
- **Haus dient als Anschauungsobjekt für Interessierte.**
- **Informiert über Maßnahmen, Auflagen und Kosten.**
- **Dient den beteiligten Handwerkern als Werbung.**

Quelle: LippeRegion, Umgang mit Leerständen, 2014

Leerstandsbekämpfung

14

Bett und Bike

- **Wirtschaftsstruktureller Wandel der Region (Tourismus)**
- **Kombination von Wohnungs- und Ladenleerständen**
- **Übernachtungs- und Reparaturmöglichkeiten für Radfahrer**
- **Anerkennung „Bett + Bike“ erfolgt durch den Deutschen Tourismusverband (DTV)**
- **Weitere Informationen unter www.bettundbike.de**

Quelle: LippeRegion, Umgang mit Leerständen, 2014

Leerstandsbekämpfung

15

Auffällige Gestaltung

- Auf Leerstand durch eine auffällige Gestaltung aufmerksam machen.
- Durch Diaprojektoren, LED-Leuchten, Neonröhren, Schaufensterpuppen, Sperrmüll, Spiegeln und Beamern kann so vorübergehend das Leben in die leerstehenden Gebäuden zurückkehren.
- Künstlerischer Geschmack des Eigentümers als Alleinstellungsmerkmal.

Leerstandsbekämpfung

15

„Frei-Haus“ und „1 €-Haus“

- **Mietsenkung ggf. auch bei Mietkauf.**
- **Gegenleistung des Mieters durch Sanierung und Renovierung.**
- **„1€-Haus“: Aufkauf einer Problemimmobilie durch die Kommune zu einem symbolischen Preis.**

„Was alle angeht, können nur alle lösen“

Friedrich Dürrenmatt (1966)

Fragen?

Email: kai.buschbom.kb@gmail.com



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!