

LEERSTAND MIT AUSSICHT

ERHEBUNG UND AKTIVIERUNG IM STADT- UND ORTSKERN

**HANDBUCH FÜR LEERSTANDSPROFIS
(UND ALLE, DIE ES NOCH
WERDEN WOLLEN)**

WAS IST LEERSTAND?

Leerstand betrifft
bebaute und unbebaute **Immobilien**,
die **nicht**,
unzureichend
oder **falsch**
genutzt werden.

Sie besitzen das **Potenzial**,
neu,
mehr
oder **besser genutzt** zu werden
und damit einen **Mehrwert**
für den **Ortskern**
und die **Eigentümer:innen** zu generieren
und das Umfeld **aufzuwerten**.

WAS IST LEERSTAND?

„Das kommt drauf an ...“

–Peter Mayr, Raiffeisen Immobilien Salzburg

„Fläche leer und niemand drin. Aber so einfach ist's meistens nicht.“

–Johann Stixenberger, Innenstadtkoordinator Waidhofen an der Ybbs

„Jede ungenutzte verbaute Fläche. Alles, was verbaut ist und nicht genutzt wird, gehört revitalisiert und nichts Neues gebaut.“

–Bettina Rehwald, LEADER-Region Eisenstraße NÖ

„Es ist wichtig, zwischen Wohnen und Gewerbe zu unterscheiden.“

–Olga Fedik, Stadtmarketing Ried im Innkreis

„Leerstand, für den es derzeit keinen Vertrag gibt, sowie Leerstand, für den es zwar einen Vertrag gibt, der aber von Mieter:in oder Eigentümer:in nicht genutzt wird.“

–Peter Mayr, Raiffeisen Immobilien Salzburg

„Leerstehende Flächen, die es nicht von selbst schaffen.“

–gesammelt im Workshop zu diesem Kartenset



WARUM BESCHÄFTIGEN WIR UNS DAMIT?

Leerstand ist ein **brandaktuelles Thema**, obwohl es ihn **schon immer** gegeben hat. Schauen wir in die Ortskerne, kann er sich im Erdgeschoß hinter hübsch dekorierten Schaufenstern verstecken oder mit bröckelnder Fassade daherkommen. In den Obergeschoßen fällt Leerstand nicht so schnell ins Auge. Die **Auswirkungen** auf den Ortskern und die Gemeindeentwicklung sind aber mitunter **enorm**. Es kann nicht sein, dass das „einfach so“ akzeptiert wird.

Der erste Schritt ist der wichtigste; nämlich die Entscheidung, sich **mit Leerstand** in der Gemeinde oder Region zu **beschäftigen**! Zum Beispiel so:

- Wissen über den Leerstand in der Gemeinde/Region sammeln
- Strategien zum Umgang mit Leerstand entwickeln
- Strategien mit den passenden Methoden und Menschen abarbeiten
- Strategien immer wieder überprüfen und anpassen

Umdenken: Leerstand = Potenzial

Leerstände sind nicht nur schlecht, denn ohne sie gäbe es kein Potenzial. Versuchen Sie dem Thema einen positiven Spin zu geben: Leerstände sind Freiräume für künftige Entwicklungen; sie sind Potenziale für lebendige Orte; endlich gibt es Raum für Neues, Anderes, ...

- Wirtschaftlicher Verwertungsdruck ► **langfristige Wirtschaftlichkeit**
- Verfallene Ortszentren ► **lebendige Ortskerne**
- Ökologischer Druck, Flächenverbrauch ► **kurze Wege, kompakte, klimaresiliente Ortskerne**
- Kultureller Verlust ► **identitätsstiftende Gebäude/Orte, Raum für Kultur**
- Verteilungsgerechtigkeit ► **breiteres, vielfältigeres Wohnungsangebot, Gewerbeflächen für EPU und KMU*, Entfaltungsmöglichkeiten für Viele**

* EPU: Ein-Personen-Unternehmen / KMU: kleine und mittlere Unternehmen

WARUM BESCHÄFTIGEN WIR UNS DAMIT?

„Wichtig ist, dass man nicht mehr als 15% Leerstand hat, denn sonst wird er sichtbar.“

–Johann Stixenberger, Waidhofen an der Ybbs

Leerstand wird in den nächsten Jahren **zunehmen**, da bereits heute in vielen Gebäuden nur noch eine bzw. zwei betagte Personen wohnen.

Gemeinden müssen ihre Leerstandsproblematik aktiv angehen, sonst werden sie den **Wettbewerb der Standorte** um Bürger:innen und Wirtschaftstreibende verlieren. Leerstand ist **Indikator für Lebensqualität** in der Gemeinde.

„Leerstand ist ansteckend.“

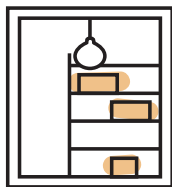
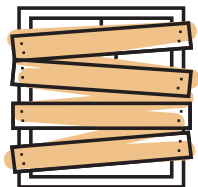
–Johann Stixenberger, Waidhofen an der Ybbs

Wenn in einer Zone Leerstand entsteht, greift das oft auf die umliegenden Gebäude über. Betriebe siedeln dann in andere Zonen ab, sie „wandern weiter“. So haben sich auch A-B-C-Lagen verändert.

Leerstand ist auf den ersten Blick negativ behaftet. Auf den zweiten (vielleicht wichtigeren) Blick ist die Beschäftigung, Erhebung und Aktivierung eine schöne, sinnstiftende und motivierende Aufgabe!



WARUM IST LEERSTAND $\neq$ LEERSTAND?



Eine betroffene Immobilie sollte nach Art und Ausmaß der (Nicht-)Nutzung sowie den Potenzialen für eine Zwischen- oder Neunutzung in den Bereichen Wohnen und Wirtschaft bewertet werden. Eine Einteilung in drei Dimensionen:

Nichtnutzung

- disponible (sofort bzw. mit geringem Sanierungsaufwand verfügbar) / nicht-disponible Leerstände (investiver bzw. spekulativer Besitz ohne Nutzungsabsicht)
- Erb-Immobilien ohne Nutzungsabsicht der Erb:innen
- Immobilien in schlechtem, nicht marktgängigem Zustand
- Immobilien, deren „Zweck“ obsolet ist (z.B. Gasthäuser oder Pfarrhöfe, aber auch Amtsgebäude, Schulen, Gewerbebauten etc.)
- Baulücken oder unbebautes (aber gewidmetes) Bauland

Mindernutzung

- Ferienwohnungen, Zweitwohnsitze, saisonal genutzte Freizeitimmobilien
- unterbelegte Einfamilienhäuser oder Wohnungen
- untergenutzte öffentliche Einrichtungen
- teil-leerstehende Gewerbebauten

Fehlnutzung

- Self-Storage oder Lager im Erdgeschoß im Ortskern
- Kurzzeitvermietungen (z.B. Airbnb)
- Stellplätze auf unbebautem Bauland oder in Erdgeschoßen

WARUM IST LEERSTAND $\neq$ LEERSTAND?

Es ist etwas anderes, ob eine Immobilie **gar nicht genutzt, unzureichend genutzt** oder **falsch** [d.h. nicht bestimmungsgemäß] **genutzt** wird. Die Unterscheidung des Typs von Leerstand ist wichtig, weil daraus ganz unterschiedliche Strategien der Aktivierung abzuleiten sind. → [C](#)

Leerstandsmanager:innen sollten wissen, mit welcher Art von Leerstand sie es zu tun haben,

- weil es einen Unterschied macht, ob man Eigentümer:innen anspricht, die einen Business Case für ihr Objekt haben, oder solche ohne
- weil mögliche spätere Nutzungen davon abhängen
- weil ggf. auch Sanktionen anwendbar sind

💡 Lager im Obergeschoß (Ried im Innkreis, OÖ)

Weil es im Stadtkern keine Keller gab und bis heute kaum gibt, wurden früher und werden auch heute noch Obergeschoße als Lager genutzt. Bisher wurden kaum Investitionen in diese Obergeschoße getätigt, sodass Wohnen hier aktuell kaum möglich ist. Es lassen sich auch verborgene Schätze finden, wie ein zweigeschoßiger Ballsaal, der aktuell als Lager genutzt wird.



WARUM WOHT DA NIEMAND?

Die Gründe für Wohnungsleerstand sind vielfältig – und wie auch in anderen Bereichen des Lebens wird das Defizit umso schlimmer, je länger es andauert.

Der Rechner

Die Abnutzung kostet mich mehr, als die Miete einbringt. Ich müsste außerdem viel investieren. Das rentiert sich nie mit der Miete. Finanziell steige ich mit Airbnb besser aus.



Die spekulative Käuferin

Die Wohnung hebe ich für meine Enkel auf. Oder sonst ziehe vielleicht auch ich in der Pension hierher.



Die Erbin, die nicht darauf angewiesen ist

Aktuell möchte ich dort nicht wohnen. Ich habe schlechte Erfahrungen mit Mietern gemacht. Verkaufen? Auf keinen Fall, in dem Haus bin ich aufgewachsen.



Der überforderte Erbe

Mit dem Vermieten kenne ich mich zu wenig aus. Wie komme ich überhaupt an Interessierte? In der Familie kommen wir auch auf keinen grünen Zweig. Und mit Denkmalschutz fasse ich das sowieso nicht an.



Die Zweitwohnsitzerin

Ich nutze die Wohnung für Urlaube und kann es mir leisten.



Der optimistisch Wohnungssuchende

Ich finde sicher noch was Günstigeres/Größeres/Helleres.



Die verzweifelt Wohnungssuchende

So verzweifelt bin ich nun auch nicht.



WARUM WOHT DA NIEMAND?

„Es gibt zwei zentrale Gründe für Leerstand: die Qualität des Objekts und die Einstellung der Eigentümer:innen. Jedes sanierte Haus, das zeitgemäß und mietfähig hergerichtet ist, findet auch Mieter:innen!“

–Johann Stixenberger, Waidhofen an der Ybbs

„Seitdem meine Nachbarin verstorben ist, lebt in ihrer Wohnung nur mehr ihr Kater Luis. Die Erben wollen ihn dort noch sein Leben verbringen lassen.“

–Eine Anrainerin, Ried im Innkreis



Bild: Nina Stipp

Oft schaut man nur auf leerstehende Geschäfte und übersieht die darüber liegenden leerstehenden Wohnungen → **B4**. Für eine stimmige Innenverdichtung ist die **Zusammenschau** wichtig.

Manche Eigentümer:innen brauchen **ökonomische Unterstützung** (z.B. Vermittlung von Förderungen), andere **organisatorische** (z.B. Hilfe bei Mietverträgen), wieder anderen muss **Mut zugesprochen** werden, dass die Risiken einer Vermietung bewältigbar sind.

Durchs Reden kommen die Leut z'samm

Eigentümer:in kontaktieren – Leerstandsmanagement vorstellen – Sachlage und Interessen aller Beteiligten klären – zur Beratung einladen – nachtelefonieren – gemeinsam Lösungen suchen – dran bleiben. Ein vorab verschickter Fragebogen kann helfen. → **C3**