LEITFADEN

BESEITIGUNG VON LEERSTÄNDEN IN BORGENTREICH UND WILLEBADESSEN

EUROPÄISCHER LANDWIRTSCHAFTSFONDS FÜR DIE ENTWICKLUNG DES LÄNDLICHEN RAUMS:
HIER INVESTIERT EUROPA IN DIE LÄNDLICHEN GEBIETE UNTER BETEILIGUNG DES
LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

LEITFADEN LEERSTAND

Beseitigung von Leerständen in Borgentreich und Willebadessen

Diese Broschüre wurde im Auftrag der Orgelstadt Borgentreich und der Stadt Willebadessen erstellt und als Projekt der LEADER-Region Kulturland Kreis Höxter aus Mitteln der Europäischen Union und des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert.

Detmold im Oktober 2018

1. Auflage

Autoren:

Nina Heming, B.Sc.

Hartmut Lüdeling, Dipl. Ing. M.Sc.

ARGE Dorfentwicklung
Jung | Lüdeling & Partner GbR

Bad Meinberger Str. 1

32760 Detmold

info@dorf-konzepte.de

05231 4536526

Gender-Hinweis:

Auf die Lesbarkeit dieses Leitfadens legen wir großen Wert. Deshalb haben wir für den vorliegenden Leitfaden entweder die männliche oder weibliche Form von personenbezogenen Hauptwörtern gewählt. Dies soll ausdrücklich das jeweils andere Geschlecht nicht benachteiligen, sondern im Sinne der sprachlichen Vereinfachung eine geschlechtsneutrale Bedeutung haben.

Inhalt

	EINFÜHRUNG	5
	Einführendes Vorwort	7
1	LEERSTAND VON IMMOBILIEN	9
1.1	Entstehung von Leerstand auf dem Land	11
1.2	Gefahren von Leerstand	17
1.3	Definition von Leerstand	20
2	SITUATION IN BORGENTREICH UND WILLEBADESSEN	21
2.1	Anlass und Förderhintergrund	23
	2.1.1 Ausgangslage	23
	2.1.2 Förderung im Rahmen von LEADER	23
	2.1.3 Integrierte kommunale Handlungskonzepte	25
	2.1.4 Zusammenfassung	28
2.2	Rahmenbedingungen	29
	2.2.1 Situation in der Orgelstadt Borgentreich	29
	2.2.2 Situation in Willebadessen	33
	2.2.3 Zusammenfassung	38
3	ERMITTLUNG DER LEERSTÄNDE	39
3.1	Methodische Vorgehensweise	41
	Ermittlung der Leerstände	41
	Leerstandsmanagement	43
3.2	Weitere Methoden zur Leerstandserhebung	45
	Nutzung von Ver- und Entsorgerdaten	45
	Daten des Einwohnermeldeamtes	45
4	HANDLUNGSFELDER UND PRAXISBEISPIELE	47
4.1	Leerstandsmanagement	49
	4.1.1 Das informelle Instrument Leerstandsmanagement	49
	Beispiele vermarktungsfähiger Objekte	51
	Beispiele angestrebter Vermietung	53
	Praxisbeispiel: Abbruchempfehlung	54
	Leerstandsportal „Dorfhausmarkt.de“	55
	4.1.2 Verkauf vermarktungsfähiger Leerstandsimmobilien	56
	Internetinserate aus Borgentreich und Willebadessen	62
	4.1.3 Home Staging	65
4.2	Kommunale Förder- und Steuerungsinstrumente	69
	4.2.1 Kommunale Förderungen	69
	Förderprogramm der Orgelstadt Borgentreich	69
	Exkurs: Abrissförderung des Landes Nordrhein-Westfalen	71
	Exkurs: Staatliche Förderung für den Kauf von Bestandsimmobilien	72

4.2.2 Kommunale Steuerungsinstrumente 73
Kommunale Haushaltsmittel und Städtebauförderung 74
4.2.3 Sonderfall herrenlose Gebäude 77
4.2.4 Insolvenzen und Zwangsversteigerungen 80
4.2.5 Weitere hoheitliche Steuerungsinstrumente 84
4.3 Immobilienspekulation 95
Spekulation mit Immobilien durch Privatpersonen 95
4.4 Revitalisierung 101
Exkurs: Fördermöglichkeiten einer energetischen Sanierung 104
Praxisbeispiele Revitalisierung 108
4.5 Städtebauliche Maßnahmen 111
4.6 Weitergehende Optionen 117
5 EMPFEHLUNGEN ZUM UMGANG MIT LEERSTAND 121
5.1 Empfehlungen zur Leerstandsbearbeitung 123
5.2. Verstetigung 124
6 FAZIT UND AUSBLICK 125
6.1 Zusammenfassende Erkenntnis 127
6.2 Perspektiven 128
7 ANHANG 129
7.1. Literaturverzeichnis 131
7.2. Abkürzungen 134
7.4. Impressum / Bildnachweis 135

EINFÜHRUNG

LEADER
REGION
KULTURLAND
KREIS HÖXTER

Einführendes Vorwort

In ländlichen Regionen, die akut von Bevölkerungsrückgängen und Überalterungserscheinungen der ansässigen Einwohner betroffen sind, prägen mittlerweile vielerorts Leerstände von Immobilien das Erscheinungsbild der Kleinstädte und Dörfer.

Schenkt man den Bevölkerungsprognosen der Zukunft Glauben, so wird sich diese Entwicklung auf dem Land künftig aufgrund der Abnahme der Haushaltszahlen weiter verschärfen, sodass zunehmend lokale Leerstände von ehemaligen Wohnhäusern, Bauernhöfen oder Geschäften auftreten und sichtbar werden. Insbesondere die kleinräumige Analyse aktueller Altersstrukturen auf Ortsteil- oder Stadtbezirksebene in Kombination mit Bevölkerungsprognosen kann bereits heute Aufschluss darüber geben, ob in Zukunft kommunal mit vermehrt auftretenden Immobilienleerständen zu rechnen ist.

Das demografische Ausdünnen auf dem Land wird einerseits durch Abwanderungen der ansässigen Bevölkerung verursacht, andererseits bleiben gleichzeitig Zuzüge neuer Bewohner nicht selten aus. Der aktuell auf dem Wohnungsmarkt zu beobachtende Trend zum Wohnen in der Stadt und deren Umland stellt die ländlichen Kommunen vor die Herausforderung, dass den heutigen Immobilienbesitzern auf dem Dorf die Wohnnachfolger fehlen, da Kinder wegziehen, und es an potenziellen Kaufinteressenten für Wohnhäuser im Bestand mangelt. Die zunehmende Überalterung unserer Gesellschaft trägt dazu bei, dass aktuell vermehrt die Hausbesitzer in den Dörfern sterben.

Zusätzlich können gewisse ungünstige Strukturmerkmale wie beispielsweise die womöglich verkehrlich schlecht angebundene Lage einer Kommune auf dem Land leerstandsbegünstigend wirken. Hinzu kommen mangelhafte Infrastrukturen oder ÖPNV-Angebote. Das Angewiesensein auf den PKW im ländlichen Raum wird aufgrund fortwährend steigender Mobilitätskosten zur finanziellen Belastung, sodass gut ausgebaute Nahverkehrsnetzwerke in Ballungsräumen attraktiv werden.

Aufgrund des demografischen Wandels sind darüber hinaus die Alterskohorten im typischen Familiengründungsalter, welche Interesse daran hegen, Wohneigentum zu erwerben oder ein Haus zu bauen, deutlich schwächer ausgeprägt als noch die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit, deren Eltern bis in die 1970er eine enorme Bautätigkeit betrieben.

Auch in der Orgelstadt Borgentreich und der Stadt Willebadessen, im südlichen Kreis Höxter gelegen, machen sich diese Tendenzen deutlich bemerkbar.

Um das demografische Aussterben unserer Dörfer zu verhindern, leerstehende Gebäude zu revitalisieren und historische Bausubstanz zu erhalten, benötigt es innovative und neue planerische Handlungsansätze. Es gilt, die vorhandene Bausubstanz wieder mit Leben zu füllen und somit vor einem (weiteren) Verfallen zu schützen.

(Bild 1) Nebenstehende Seite: Bürgermeister Rainer Rauch (Orgelstadt Borgentreich, links) und Bürgermeister Hans Hermann Bluhm (Willebadessen, rechts) vor einem Leerstand in Peckelsheim

© Frank Grawe i.A. LAG Kulturland Kreis Höxter

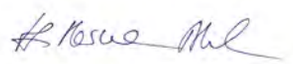
Dafür müssen die Potenziale in den Dörfern vor Ort genutzt werden, um das Leben auf dem Land wieder attraktiv zu gestalten, aber auch um die Funktionalität der betroffenen Kommunen in Zukunft zu gewährleisten! Insbesondere wenn Leerstände nicht mehr nur vereinzelt auftreten, sondern sich als wachsende räumliche Problematik erweisen, reichen die selbstregulierenden Kräfte des Immobilienmarktes nicht mehr aus und es müssen die betroffenen Kommunen eingreifen.

Auf der anderen Seite wird das Wohnen in den Städten und deren Umland immer teurer und räumliche Entwicklungspotenziale der Metropolen stoßen an ihre Grenzen. Diese räumlichen Grenzen werden im Zeitalter des schnellen Internets aber zunehmend an Bedeutung verlieren. Auch in entfernten Gebieten wird durch den Anschluss an das Glasfasernetz eine direkte Teilhabe an den Zentren mit deren sozialen und kulturellen Events, Versorgungs- und sogar Arbeitsmärkten ermöglicht. Das macht den ländlichen Raum wieder interessant, der im Grunde genommen die besseren Perspektiven als Wohnstandort der Zukunft besitzt. Allerdings nur, wenn entsprechende Rahmenbedingungen stimmen und geschaffen werden.

Um diese Entwicklungspotenziale zu nutzen haben sich die beiden Kommunen Borgentreich und Willebadessen zusammengetan und in einem ersten Schritt zeitgleich und aufeinander abgestimmte integrierte kommunale Entwicklungskonzepte erarbeitet. Als ein wichtiges Schwerpunktthema darin ist die Leerstandsproblematik, die als erstes Projekt im Rahmen einer Förderung aus dem LEADER-Programm der LAG Kulturland Kreis Höxter zeitnah bearbeitet wurde. Der vorliegende Leitfaden spiegelt die Erkenntnisse, Erfahrungen und Ergebnisse aus der Arbeit des Leerstandsmanagements beider Städte wieder, um für andere ähnlich gelagerte Situationen Lösungsansätze zu bieten.

Wir würden uns freuen, wenn wir Ihnen mit dem vorliegenden Band bei der Bearbeitung von Leerständen weiterhelfen können.

Ihre



(Rainer Rauch)
Orgelstadt Borgentreich

(Hans Hermann Bluhm)
Stadt Willebadessen

im Oktober 2018

KAPITEL EINS

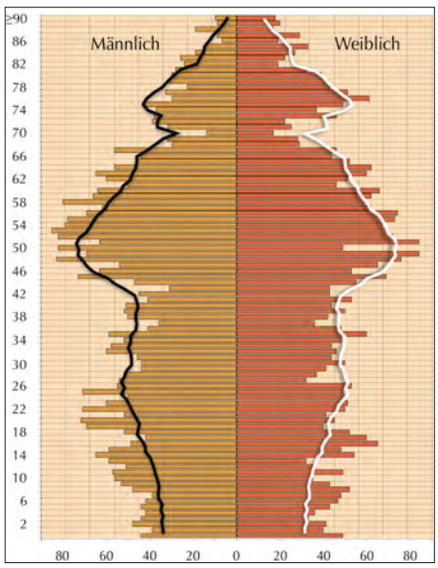
1 LEERSTAND VON IMMOBILIEN

Mühlenberg

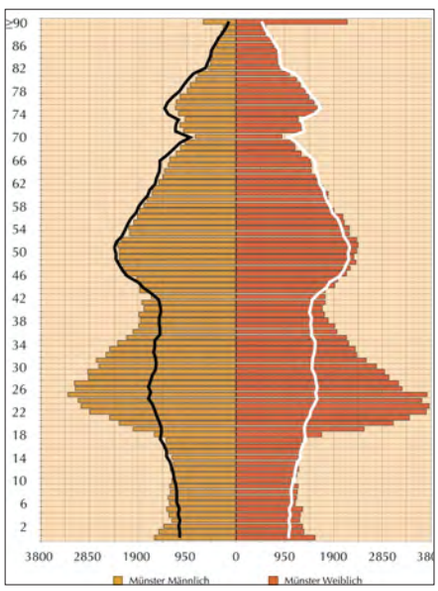
1.1 Entstehung von Leerstand auf dem Land

(Bild 2) Nebenstehende Seite: Leerstehendes Fachwerkhaus von 1802 am Ortseingang von Borgentreich, unter Denkmalschutz stehend

(Bild 3) Altersjahrgänge 2016 von Willebadessen im Vergleich zum Landesschnitt (schwarz/weiß)



(Bild 4) Altersjahrgänge der Universitätsstadt Münster 2016 im Vergleich mit dem Landesschnitt (schwarz/weiß)



Verstärkte Abwanderung

Gerade jüngere Menschen wandern häufig ausbildungsbedingt aus dem ländlichen Raum ab, beispielsweise um in größeren Städten zu studieren. Sie kehren im Anschluss oftmals nicht in ihre ursprünglichen Heimatorte zurück und errichten fernab ihren eigenen Lebensmittelpunkt, da sie aufgrund der besseren Arbeitsmarktsituation erleichterte Berufseinstiege oder aussichtsreichere Jobchancen wahrnehmen können. Infolgedessen mangelt es Hauseigentümern auf dem Dorf oft an Wohnnachfolgern, weil ihre Erben selten Interesse daran haben, das Wohnhaus der Eltern (in Zukunft) zu übernehmen. Somit bleibt ein Generationenwechsel in den betroffenen Immobilien aus.

Wohnmobilität nimmt für gewöhnlich kontinuierlich mit zunehmendem Alter ab.[1]

Aber nicht nur jüngere Menschen wandern aus dem ländlichen Raum ab, Wegzüge werden von Bewohnern jeden Alters vorgenommen:

Gerade strukturschwache ländliche Regionen und Dörfer können im direkten Vergleich mit anderen strukturstärkeren Regionen oder Städten in puncto Lage, infrastruktureller Ausstattung oder Arbeitsmarktangebot oft nicht konkurrieren und scheiden zunehmend als Wohnorte aus.

Dörfer mit unzureichender Verkehrsanbindung und schwach ausgeprägten ÖPNV-Angeboten werden zum Wohnen unattraktiv, wenn (berufsbedingte) Pendelzeiten den jeweils individuell erträglichen Zeitrahmen übersteigen und somit zur täglichen Belastung werden.

Vielerorts ist man auf dem Land grundsätzlich auf das Auto angewiesen, nicht nur um den Job zu erreichen, sondern auch um Besorgungen des täglichen Bedarfs zu erledigen, da in der Regel nur in den größeren Ortschaften Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. In Anbetracht fortwährend steigender Mobilitätskosten[2] wird die Unterhaltung eines PKWs allerdings immer teurer, sodass auch der Kostenfaktor Auto Einfluss auf die Wahl des Wohnstandortes nehmen kann.

Darüber hinaus sind auf dem Land vielfach Freizeitangebote, Bildungsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgungsstrukturen in einem geringeren Umfang als in den Städten und deren Umland vorhanden, weshalb insbesondere jüngere Menschen das Leben in der Stadt oftmals bevorzugen. Neben der besseren Arbeitsmarktsituation wird häufig auch kein Auto benötigt, da gut ausgebaute Nahverkehrssysteme zur Verfügung stehen.

Hinzu kommt nicht selten eine mangelhaft ausgeprägte Internetverbindung im ländlichen Raum, welche restringierend auf das Arbeiten von zuhause, beispielsweise via *home office*, einwirken kann.[3]

Aber auch ältere Menschen und Senioren ziehen wieder vermehrt in die Städte, um dort ihren Lebensabend zu verbringen und um beispielsweise Pflegedienstleistungen oder sonstige Hilfe besser in Anspruch nehmen zu können, die

1 *Vgl. Rohr-Zänker 2014, S. 3.*
2 *Vgl. Kötter 2013, S. 304.*
3 *Vgl. ARL 2018, S. 13, 18.*

ein eigenständigeres Leben als auf dem Land ermöglichen.[4] Dieses Phänomen tritt vor allem dann auf, wenn der persönliche Gesundheitszustand Autofahren nicht mehr zulässt oder eigene Kinder die Pflege der Eltern nicht übernehmen können, da sie selber nicht vor Ort wohnen oder voll berufstätig eingebunden sind.

Nicht umsonst ist in den letzten Jahren in der Stadtforschung von einer Reurbanisierung der Städte oder sogar von einer (erneuten) Landflucht die Rede.[5]

Während sich die Dörfer sichtbar entleeren, wachsen unterdessen die Städte und ihr unmittelbares Umland kontinuierlich an. Dies hat zur Folge, dass in den Städten der Wohnraum knapp (und auch teuer) wird und sich parallel der ländliche Raum mit zunehmenden Leerständen konfrontiert sehen muss, da keine oder eine zumal geringe Nachfrage nach Baugrundstücken oder Wohnhäusern im Bestand besteht.

Ausbleibende Zuwanderung

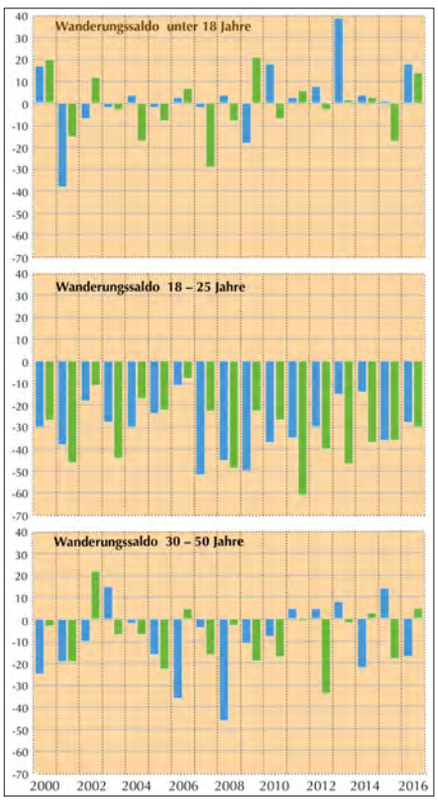
Aufgrund der im Vergleich infrastrukturellen Defizite bleiben obendrein Zuzüge in den Dörfern aus, was auch in Zukunft negative Auswirkungen auf die Entwicklungen vor Ort haben wird. Durch den Bevölkerungsrückgang und -mangel sind Infrastrukturen unterausgelastet und müssen in der Folge (weiter) abgebaut werden.[6] Es entsteht somit ein Teufelskreis. Die nebenstehenden Grafiken zeigen die Saldi der Zu- und Fortzüge beider Städte in verschiedenen Altersgruppen.[7] Um eine Vergleichbarkeit zu erhalten, sind hier lediglich die Deutschen statistisch dargestellt.

Wenn aufgrund der Wegzüge beispielsweise Geschäfte oder Schwimmbäder schließen und Schulstandorte und Kindergärten verlagert werden müssen oder immer weniger Busse fahren, wird auch in Zukunft das Wohnen auf dem Land immer unattraktiver und Zuzüge bleiben zwangsläufig aus. Die Situation vor Ort wird sich somit automatisch weiter zuspitzen.

Durch das Ausdünnen der Bevölkerung wird das Wohnen auf dem Land zusätzlich immer teurer, da Fixkosten für die Unterhaltung der vorhandenen Infrastruktur auf immer weniger Köpfe verteilt werden müssen.[8]

Allerdings sollen die geschilderten Ausführungen nicht grundsätzlich pauschalisiert werden. Gerade ländliche Regionen in räumlicher Nähe zu Ober- und Mittelzentren und deren Umland können weiterhin Bevölkerungszuwächse verzeichnen.[9] Entscheidend sind somit Faktoren wie die verkehrliche Anbindung oder ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot in räumlicher Nähe.

(Bild 5) Wanderungssaldi ausgewählter Altersgruppen



4 *Vgl. Kötter 2013, S. 322.*
5 *Vgl. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2017/ak-07-2017-dl.pdf;jsessionid=CD82B82CB50E6F807F427AD010488335.live11294?__blob=publicationFile&v=2*
6 *Vgl. Berndgen-Kaiser & Krajewski 2015, S. 174.*
7 *Landesdatenbank NRW, Tabellen 12711-05ir, Download am 01.10.2018, eigene Auswertung*
8 *Vgl. Aring 2012, S. 70f.*
9 *Vgl. ARL 2018, S. 13ff.*

Gesellschaftlicher Wandel

Letztendlich ist aber auch grundsätzlich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf dem Land aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen gesunken:

Die Absicht, eine Familie zu gründen, hat für viele junge Menschen an Bedeutung in der Lebensplanung verloren, was auch der allgemeine Rückgang der Geburtenzahlen belegt. Gerade der Wunsch, Kinder zu bekommen, korreliert häufig mit dem Vorhaben, ein Haus (im Grünen) zu bauen oder zu kaufen, um Kindern ein kinderfreundliches Umfeld zum Aufwachsen zu bieten oder einfach aus Platzgründen. Dem gegenüber hat aber die traditionelle Familien- und Wohnform an gesellschaftlicher Relevanz und Daseinsform verloren, stattdessen werden neue Beziehungsformen und Lebensentwürfe erprobt.

Damit einher geht auch die aktuell auf dem Wohnungsmarkt zu beobachtende Entwicklung hin zur Haushaltsverkleinerung.[10]

Oft werden Mietobjekte bevorzugt, um flexibel auf berufliche oder private Veränderungen reagieren zu können. Diese sind bisweilen eher selten auf dem Land zu finden. Hinzu kommen gewandelte Anforderungen der Arbeitswelt, welche eine berufliche Flexibilität und Mobilität einfordert.

Gerade für viele junge Leute ist somit das Leben auf dem Land oft einfach nicht mehr zeitgemäß und wird als nachteilig oder einschränkend empfunden.

Der Erwerb einer Immobilie wird im Vergleich mit vorangegangenen Generationen nicht mehr grundsätzlich als Lebenstraum empfunden.

Gleichzeitig ist aufgrund des demografischen Wandels die Alterskohorte im klassischen Familiengründungsalter zwischen 25 und 40 Jahren deutlich dünner besetzt als noch die Generation der Babyboomer in den Nachkriegsjahren, sodass die Menge der (Familien-)Haushalte im typischen Erwerbsalter für Wohneigentum ebenfalls deutlich geringer ausfällt.

Demografische Alterung

Die zunehmende Alterung unserer Gesellschaft nimmt ebenfalls Einfluss auf ländliche Immobilienmärkte. Vielerorts werden Wohnhäuser auf dem Dorf gegenwärtig nur noch alleinig durch die Eltern-Generation bewohnt. Die Kinder sind bereits seit langem ausgezogen (man spricht dann auch von *leeren Nestern*) und haben als künftige Erben oft kein Interesse an einer Wohnnachfolge.

Für gewöhnlich hat Wohneigentum die Funktion der (finanziellen) Absicherung im Alter inne. Bewohner äußern den Wunsch, möglichst lange und selbstbestimmt in ihrem Eigentum und gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben, zumindest solange, wie ihr gesundheitlicher Zustand es zulässt.

Aus diesem Grund befinden sich die derzeitigen Hauseigentümer auf dem Dorf häufig bereits in einem fortgeschrittenen Alter, da es sich vielerorts oftmals noch um die Erstbesitzer oder Erbauergeneration handelt. Durch den Wegzug jüngerer Bewohner und dem Ausbleiben von Zuzügen derselbigen kann eine

10 Vgl. Rohr-Zänker 2014, S. 2.

Überalterung der Dorfgemeinschaft eintreten. Leerstände von Wohnhäusern treten dann zwangsläufig auf, wenn Hausbesitzer versterben, da gleichzeitig ein Mangel an Kaufinteressenten für Bestandsimmobilien besteht.

Das Ausmaß der Leerstände ist abhängig von der jeweiligen Altersstruktur der Bewohnerschaft vor Ort. Anhand derer ist, insbesondere in Kombination mit Bevölkerungsprognosen, ebenfalls erkennbar, ob in den kommenden Jahren vermehrt mit Leerständen von Wohnhäusern infolge einer Abnahme der Haushaltszahlen zu rechnen ist.

Aufgrund der *derzeitigen* Altersstruktur wird das Thema Leerstand von Einfamilienhäusern in der Forschung bislang allerdings noch als *„unterschätzte und schlummernde Herausforderungen für viele Kommunen“*[11] bezeichnet, welche erst verstärkt in den kommenden Jahren sichtbar werden wird.

Versteckter Leerstand

Stirbt zunächst nur ein Partner, kann es ebenfalls zu *verstecktem* oder *unsichtbarem Leerstand* kommen, indem die durch Auszug der Kinder und den Tod des Lebenspartners meist viel zu groß gewordene Immobilie nur noch von einer einzelnen, oftmals sehr alten Person bewohnt wird. Häufig kann in diesem Fall eine angemessene Bewirtschaftung, beispielsweise aus gesundheitlichen Gründen, nicht mehr geleistet werden und Teile des Hauses stehen leer. Die Angst vor Wegzug aus der dörflichen Gemeinschaft und dem zumal meist seit Jahrzehnten bestehenden Wohnort wiegt dabei sehr stark.

Konzentration von Leerstand

Es kommt weiterhin auch vor, dass Leerstände von Wohnhäusern im Dorf lokal konzentriert, beispielsweise als Häufungen an Straßenzügen, in Ortskernen oder in Wohngebieten auftreten:

(Bild 6) ländliche Wohnstraße der frühen 60er Jahre

11 ARL 2018, S. 26.

Nach Erschließung eines Baugebietes (beispielsweise am Dorfrand) werden die Wohnhäuser in der Regel nahezu zeitgleich erbaut und bezogen. Somit altern die Erbauer im Kollektiv. Bleibt ein Wohnwechsel aus, dringen in der lokalen Nachbarschaft bei zeitgleichem Sterben der ehemaligen Bewohner eine Vielzahl an Bestandsimmobilien gleichzeitig auf den Immobilienmarkt. Somit entsteht ein lokaler Angebotsüberhang. Dieses Phänomen tritt heute insbesondere in Wohngebieten der Nachkriegszeit auf, dessen Erbauer allmählich versterben.

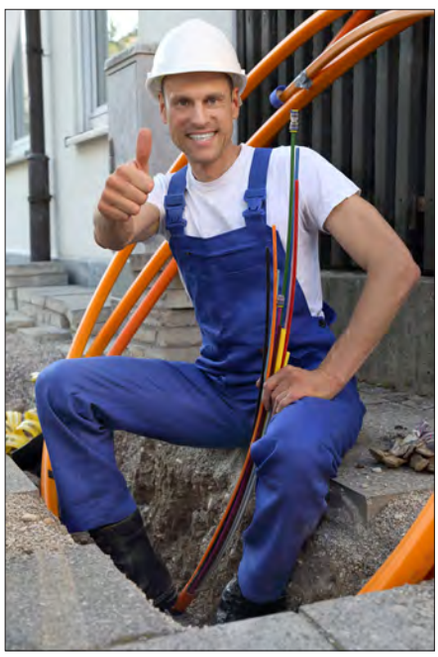
Aber auch in den Dorf- und Siedlungskernen stehen häufig historische und identitätsstiftende Gebäude durch den Mangel an Kaufinteressenten leer, sodass diese zu verfallen drohen. Gerade die Instandsetzung eines alten Fachwerkhauses erfordert häufig kostenintensive Maßnahmen (Denkmalschutz), vor denen potenzielle Käufer zurückschrecken können.

Gewerbeleerstand

Doch nicht nur Wohnhäuser sind im ländlichen Raum von Leerständen betroffen. Auch Gebäude ehemals landwirtschaftlich genutzter Betriebe wie Scheunen, Ställe oder ganze Bauernhöfe stehen leer. Neben dem Fehlen oder Desinteresse von Hoferben ist hierfür auch die Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft verantwortlich. Konventionelle landwirtschaftliche Produktion rentiert sich zumindest in kleinerer Betriebsform nicht mehr und Landwirte sehen sich zur Aufgabe ihrer Betriebe gezwungen oder richten sich landwirtschaftlich anders aus.

Die Bevölkerungsverluste auf dem Dorf tragen ebenfalls dazu bei, dass vor Ort Gewerbe schließen muss und somit Leerstände von Geschäften entstehen. Davon betroffen sind insbesondere Gaststätten und (kleinere) Ladenlokale wie beispielsweise inhabergeführte Nahversorger und Dienstleister, wenn Umsatzeinbußen ein Weiterführen ihrer Geschäfte nicht mehr lohnenswert machen.

(Bild 7) Der Breitbandausbau kommt in Kürze



© Fotolia

Trendumkehr

Der Wettstreit mit den Metropolregionen führt zwar im Ergebnis in den Dörfern zu einem Überangebot von Wohnraum und damit auch zu Leerständen. Jedoch ist in letzter Zeit zu beobachten, dass die Städte zunehmend an ihre Entwicklungsgrenzen stoßen. Grund und Boden ist nun einmal nicht beliebig vermehrbar. Ein sichtbarer Indikator für die begrenzten Wohnkapazitäten sind die zum Teil exorbitant gestiegenen Bodenpreise in den Großstädten und damit auch die hohen Mietpreise. Zudem führt die dort zunehmende Wohndichte vermehrt zu sozialen Spannungen und zu Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Luft, Feinstaub etc.).

Deshalb ist seit einiger Zeit zunehmend und schon als Trend erkennbar, zu übersichtlicheren Lebensverhältnissen im ländlichen Umland zu wechseln. Dieser wirkt sich zunächst in den Umlandgemeinden (Speckgürtel) aus, doch aufgrund der dort ebenfalls anziehenden Bodenpreise werden auch weiter entfernte Gemeinden von diesem Trend profitieren.

Im Zuge des zunehmenden Ausbaues der digitalen Infrastruktur werden sich viele der vorstehend beschrieben ländliche Defizite auflösen. Dadurch wäre der Grundstein für eine Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse gelegt und eine Umkehr der Negativtrends rückt in greifbare Nähe.

Das bedeutet, dass sich Investitionen in günstig erwerbbare ländliche Immobilien mittelfristig auszahlen – ähnlich wie es die stark steigenden Bodenpreise für Ackerflächen jetzt bereits zeigen.

1.2 Gefahren von Leerstand

Baulicher Verfall

Sobald eine Immobilie leer fällt, beispielsweise durch den Tod der ehemaligen Bewohner, tritt verhältnismäßig rasch ein baulicher Verfall des betroffenen Objektes ein, da von Seiten der Erben (oder Neueigentümer) nur selten in die Beseitigung von Schäden oder sichtbarem Leerstand investiert wird. Investitionen und Bemühungen bleiben insbesondere dann aus, wenn die neuen Eigentümer weit entfernt wohnen oder eh nicht die Absicht hegen, das Haus in absehbarer Zukunft selbst zu beziehen. Auch Erbschaftsstreitigkeiten können ausschlaggebend sein. Der Leerstand begünstigt somit objektbezogene Substanzmängel.

Durch das Eintreten des Leerstandes verliert die Immobilie an Wert und der Preis am Markt sinkt fortschreitend.

Optischer Leerstand

Nicht selten ist Leerstand durch das äußere Erscheinungsbild der Immobilie unmittelbar erkennbar, was einen direkten Einfluss auf das nachbarschaftliche Umfeld nimmt und zu dessen Abwertung beiträgt. Leerstand hat somit aufgrund seiner negativen Ausstrahlungseffekte eine sich selbst verstärkende Wirkung, da er andere Häuser „anstecken“ kann, insbesondere in Geschäftsbereichen.

Merkmale von Leerstand

Typische Merkmale von Leerstand bei Wohnhäusern sind beispielsweise

- überquellende und ungeleerte Briefkästen,
- verwilderte (Vor-)Gärten,
- von Unkraut befallene Pflasterungen, Gehwege oder Einfahrten,
- leere oder mit altmodischen Gardinen versehene Fenster,
- sich in einem schlechten Zustand befindende oder eingestürzte Dächer,
- graue oder „dreckig“ wirkende Außenfassaden,
- sichtbare Feuchtigkeitsschäden durch unzureichendes Lüften oder Heizen,
- eine baufällige oder gar bereits in Teilen eingestürzte Bausubstanz,
- Anzeichen von Vandalismus (zerbrochene Fenster, beschmutzte Hauswände etc.),
- abgelagerte Müll- und Schrottsammlungen sowie abgemeldete Autos in Hausnähe oder
- „Zu Verkaufen“-Schilder.

Leerstehende Geschäfte wirken häufig direkt durch ihre leeren Schaufenster oder veralteten Auslagen negativ auf ihre Umgebung.[12]

(Bild 8) Beispiel Leerstand in Borgholz

(Bild 9) Beispiel Leerstand in Peckelsheim

12 *Eigene Erhebungen.*

Mangelhafte Vermarktungsfähigkeit

In vielen Fällen befinden sich die Wohnhäuser aber bereits vor ihrem Leerfallen in einem renovierungsdürftigen Zustand.

Aufgrund des oftmals hohen Alters der aktuellen oder ehemaligen Bewohner ist die persönliche, aber auch finanzielle Leistungsfähigkeit zu größeren Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen begrenzt. Vielfach gibt es perspektivisch ohnehin keine Wohnnachfolger. Es handelt sich also nicht selten um bereits *abgewohnte* Immobilien, die leer fallen.[13]

Solche Wohnhäuser im Bestand haben es generell schwer, in der Folge am Immobilienmarkt zu bestehen. Nicht selten liegt aufgrund der baulichen Defizite ein hoher Modernisierungsbedarf vor, um zeitgemäßen Wohnansprüchen wieder entsprechen zu können. Das betrifft insbesondere die technische Ausstattung, den energetischen Zustand oder auch den vorhandenen Grundriss des Hauses.

Gerade Häuser, die in der Nachkriegszeit erbaut worden sind, entsprechen den heutigen Anforderungen an energetische Standards nicht. Eine energetische Vollsanierung wird oftmals als sehr kostenintensiv eingeschätzt.[14]

Konkurrenz mit Neubauten

Dass es sich vielerorts um abgewohnte Bestandsimmobilien handelt, ist auch der Grund, warum potenziell Zuziehende prinzipiell den Neubau eines Wohnhauses auf dem Dorf bevorzugen würden. Sie interessieren sich dann hingegen nicht für bereits vorhandene Wohnhäuser, sondern für Baugrundstücke. Gerade eine undurchsichtige Kostentransparenz für Sanierungs- und Umbauvorhaben einer Bestandsimmobilie kann abschrecken. Außerdem können bei Neubau individuelle Wohnwünsche direkt umgesetzt werden.

Wertverlust und verlängerte Vermarktungszeiten

Der geringe Gebäudestandard von potenziell leerfallenden Wohnhäusern steht häufig im Kontrast zu den Preisvorstellungen der Besitzer, welche die Immobilie trotz eventuell ausgebliebener Standardanpassungen als Wertanlage betrachten. Gerade für ältere Bewohner stellt der Verkauf ihres Hauses eh eine mentale Hürde dar, da eine tiefe emotionale Verbindung zum Objekt besteht. Das Ausbleiben von Renovierungstätigkeiten am Haus hat dann zur Folge, dass (für die Erben) der Verkaufspreis am Markt sinkt und sich Vermarktungszeiten verlängern.

Gerade wenn in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im Dorf generell Leerstände vorherrschen und ein Angebotsüberhang von Immobilien besteht, wird sich die Vermarktung und der Verkauf verhältnismäßig schwierig gestalten; die Immobilie müsste zur Sicherung ihrer Marktfähigkeit angepasst werden und ihre qualitative Ausstattung wird zum entscheidenden Marktfaktor.[15]

13 Vgl. Aring 2012, S. 81.
14 Vgl. Kötter 2013, S. 326.
15 Vgl. Krajewski & Werring 2014, S. 43, 50.

Spekulationsgeschäfte

Aufgrund der niedrigen Verkaufspreise müssen gerade Spekulationsgeschäfte mit leerstehenden Immobilien vermieden werden, um ein weiteres Fortschreiten des baulichen Verfalls zu unterbinden.

Gerade (private) Immobilienspekulanten wohnen häufig nicht vor Ort oder sogar weit entfernt (auch im Ausland) und hegen deshalb kein Interesse an der dörflichen oder kommunalen Gesamtsituation. Es kann darüber hinaus vorkommen, dass sie selbst die betroffene Immobilie nicht einmal gesichtet haben. Die ausbleibenden baulichen Verbesserungen führen zu einem Investitionsstau, der ein weiteres Downgrading in der lokalen Nachbarschaft hervorrufen kann.

Hintergrund von Spekulationsgeschäften ist die Erzielung einer möglichst hohen Differenz zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis als entsprechende Gewinnspanne. Die überzogenen und unrealistischen Preisvorstellungen der Spekulanten können einen Weiterverkauf der Immobilien aber nahezu unmöglich machen, da eine entsprechende Nachfrage auf den grundsätzlich angespannten Immobilienmärkten in Schrumpfungsregionen nicht vorhanden ist, insbesondere, wenn es sich um beinahe wertlose Objekte handelt, dessen tatsächlicher Wert den eigentlichen Grundstücksmarktwert nicht mehr übersteigt. Die Spekulanten tragen dann dazu bei, dass sich Vermarktungszeiten der leerstehenden Gebäude aufgrund der nicht Markt angepassten Preise deutlich verlängern und somit Abwertungstendenzen nicht aufgehalten werden können.

Immobilienspekulation ist auch häufig ein Motiv, „günstige“ Immobilien im ländlichen Raum durch Zwangsversteigerungsverfahren zu erwerben. Nicht selten erleben dann Nachbarschaften, wie sich der Zustand von zu Spekulationszwecken benutzten Gebäuden noch weiter verschlechtert. Die neuen Eigentümer geben sich zwar verkaufsbereit, fordern aber ein Mehrfaches ihres Ersteigerungseinsatzes oder des Marktwertes ein.

1.3 Definition von Leerstand

(Bild 10) Beispiel kurzfristiger Leerstand in Großeneder

(Bild 11) Beispiel funktioneller Leerstand in Willebadessen

(Bild 12) Beispiel vermarktungsfähiger Leerstand in Niesen

(Bild 13) Beispiel baufällige Immobilie in Muddenhagen

Es lassen sich grundsätzlich verschiedene Formen von Leerstand unterscheiden:

Kurzfristige Leerstände

Kurzfristige Leerstandsphasen von Wohneinheiten (von bis zu drei Monaten) sind normal, wenn fluktuationsbedingte Umzüge stattfinden.[1] Die Immobilienwirtschaft geht davon aus, dass Leerstände von bis zu drei Prozent im Bestand als normal zu klassifizieren sind und als Bestandsreserve gelten.[2]

Funktioneller Leerstand

Des Weiteren gibt es funktionellen Leerstand, der gewollt hervorgerufen wird, beispielsweise um Umbaumaßnahmen oder Sanierungen und Renovierungen zu realisieren.[3]

Struktureller Leerstand

Als gefährlicher Leerstand gilt der strukturelle Leerstand oder Dauerleerstand, welcher in der Regel nach einem Jahr eintritt.[4] Dauerleerstand findet sich oftmals dort, wo demografische Schrumpfung stattfindet. Sind nun eine Vielzahl an Wohnhäusern, Bauernhöfen oder Geschäften in einem Dorf von Dauerleerstand betroffen, so hat das eine Schwächung des gesamten örtlichen Organismus zur Folge. Vielerorts wird struktureller Leerstand obendrein ein Problem der Zukunft sein, da absehbar ist, dass betroffene Dörfer künftig weiter schrumpfen werden.

Zu unterscheiden bleibt weiterhin zwischen leerstehenden vermarktungsfähigen Häusern und Schrottimmobilien. Gerade der Qualitätszustand einer Immobilie kann darüber entscheiden, wie lange eine Immobilie leer steht. Die Gefahr bei Schrottimmobilien, die sich in einem extrem schlechten baulichen Zustand befinden, ist der komplette Verlust der Marktfähigkeit. Sie prägen in einem erheblichen Maße das Erscheinungsbild eines Dorfes negativ. Oftmals liegen schwierige Eigentümerverhältnisse vor (Bsp.: große Erbengemeinschaft, Privatinsolvenz des Eigentümers etc.).

Aber auch Immobilien in einem guten Qualitätszustand können an ihrer tendenziellen Marktfähigkeit verlieren, wenn eine zu geringe Nachfrage nach Wohnen auf dem Land besteht.

1 *Vgl. Masterplan Schloss Ettersburg 2012, S. 9.*
2 *Vgl. ARL 2018, S. 8.*
3 *Vgl. Masterplan Schloss Ettersburg 2012, S. 9.*
4 *Ebd.*

KAPITELZWEI

2 SITUATION IN BORGENTREICH UND WILLEBADESSEN

Posłami

2.1 Anlass und Förderhintergrund

2.1.1 Ausgangslage

Die Orgelstadt Borgentreich und die Stadt Willebadessen sind – wie der gesamte Kreis Höxter auch – von Leerständen in den Ortslagen betroffen. Beide Kommunen beobachten daher schon seit längerem die aktuelle Wohngebäudesituation und führen dazu Bestandslisten über Immobilienleerstände. Die Orgelstadt Borgentreich verfügt seit 2009 über eine eigene Liste, ebenso wie die Stadt Willebadessen , die – in etwas anderer Struktur – gleichfalls jeden Leerstand erfasst.

Aufgrund der sensiblen Datenschutzlage haben beide Kommunen entschieden, diese Listen nur verwaltungsintern zu führen und hauptsächlich zur Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungen zu nutzen.

Da sich sowohl aufgrund landesplanerischer Vorgaben als auch im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und Finanzplanung ein Vorrang der Innenentwicklung vor kostenintensiver Ausweisung neuer Baugebiete ergibt, sollen die Potenziale aus dem Leerstand besser genutzt werden und gleichzeitig die bekannten ungünstigen Einflüsse auf die Quartiersumgebungen reduziert werden.

Beide Kommunen weisen sehr verwandte Siedlungs- und Demografiestrukturen auf und so haben sie sich neben vielen anderen Kooperationen auch bei der Planung eines Leerstandsmanagements für ein gemeinsames Vorgehen entschieden. Die Thematisierung des Leerstandes in der von allen Kommunen des Kreises Höxter erarbeiteten regionalen Entwicklungsstrategie zur Bewerbung für das LEADER-Programm 2014 – 2020 geht maßgeblich auf die Initiative von Borgentreich und Willebadessen zurück.

2.1.2 Förderung im Rahmen von LEADER

Der Leerstandsleitfaden der beiden Kommunen Borgentreich und Willebadessen wird als innovatives Projekt im Rahmen des LEADER-Programms 2014 - 2020 der Region *Kulturland Kreis Höxter* gefördert. Über den LEADER-Kontext sind 65% der Projektkosten förderfähig, wobei die restlichen 35% der entstehenden Kosten gemeinsamen von den beiden Kommunen ko-finanziert werden. Insgesamt beläuft sich die Fördersumme auf knapp 61.200 €.[1]

Aufgrund des Modellcharakters des Leerstandsleitfadens ist er in einem gewissen Maß auch auf andere von Leerstand betroffene Kommunen übertragbar und kann somit allgemeingültige Handlungsmöglichkeiten zur Bearbeitung von Leerständen aufzeigen, die dann lokal weiter spezifiziert werden müssen.

Grundlage für die Beantragung und Bewerbung um Fördermittel im LEADER-Kontext stellt eine Regionale Entwicklungsstrategie (RES) dar, welche für das Kulturland Kreis Höxter im Zeitraum vom März 2014 bis Januar 2015 von der agierenden Lokalen Aktionsgruppe (LAG) unter breiter Akteurs- und Bürgerbeteiligung konzipiert und im Februar 2016 beschlossen wurde.[2]

(Bild 14) Nebenstehende Seite: Ortsbildprägender Leerstand mit großem Potenzial: Das Alte Postamt in Peckelsheim, Lützer Str. 22

1 *Vgl. https://www.leader-in-hx.eu/de/projekte/projekte/Leerstandsleitfaden.php*
2 *Vgl. RES Kulturland Kreis Höxter 2017, S. 1, 6.*

Anhand einer der RES zugrunde liegenden Befragung der kreisangehörigen Kommunen kristallisiert sich heraus, dass zum damaligen Erhebungszeitpunkt 2014 in der Orgelstadt Borgentreich 119 (16 Leerstände in der Kernstadt, 103 Leerstände in den Dörfern) und in Willebadessen 85 (53 Leerstände in der Kernstadt, 32 Leerstände in den Dörfern)[3] Immobilien leer stehen. Anhand dieser Zahlen zeigte sich, dass das Thema Leerstand ein relevanter und sichtbarer Faktor ist, dessen ungünstige Auswirkungen sicher noch zunehmen werden.

Der Immobilienmarkt wurde schon damals von Seiten der beiden Kommunen als unsicher eingestuft, da Immobilienpreise sinken und generell eine geringe Nachfrage nach Häusern im Bestand besteht.[4]

Die Akteure der LEADER-Region haben auf Grundlage der Bevölkerungsprognose von IT.NRW für den gesamten Kreis Höxter erkannt, dass sich aufgrund der (womöglichen) Abnahme der Haushaltszahlen infolge eines natürlichen Bevölkerungsrückgangs und zusätzlicher Abwanderungsbewegungen der ansässigen Einwohner die Situation vor Ort noch verschlimmern wird und die regionale Bearbeitung von Leerständen deshalb als ein Teilziel des zweiten Handlungsfeldes *Ortsbildentwicklung und Ortsbildpflege* formuliert. Entsprechende Projekte sollen Themen wie Leerstandsmanagement in den Dörfern oder die Umnutzung der von Leerstand betroffenen Immobilien behandeln.[5]

Im Rahmen einer SWOT-Analyse des regionalen Profils der LEADER-Region werden für den ländlich geprägten Kreis Höxter folgende allgemeine Schwächen und Risiken hinsichtlich des Leerstandes von Immobilien aufgezeigt:

- „Leerstände nehmen zu, der Zuwachs leer stehender Häuser in Dörfern ist doppelt so hoch, wie in Städten.“,
- „Konzepte zum vorsorglichen Umgang mit Leerstandsrisiken fehlen.“,
- „Bei zunehmenden Leerständen fallen die Verkaufspreise für Häuser und Grundstücke besonders in Dörfern und Ortsrandlagen.“,
- „In der Dorfmitte stehen Gebäude leer, am Ortsrand wird neu gebaut.“,
- „Eine zunehmende Anzahl leerstehender Gebäude im Dorf hat negativen Einfluss auf das Ortsbild.“[6]

Gleichzeitig schätzen die Akteure vor Ort die Leerstände aber auch als chancenreich ein, dahingehend, dass beispielsweise neue Wohnformen für Senioren entworfen werden können.[7]

Die interkommunale Bearbeitung und Aufstellung des Leerstandleitfadens der Kommunen Borgentreich und Willebadessen wird im Oktober 2016 auf Grundlage des Inkrafttretens der RES im Februar beschlossen, sodass ein entsprechender Antrag zur Förderung des Modellprojekts im Dezember 2016 bei der Bezirksregierung Detmold eingereicht werden konnte. Der Zuwendungsbescheid wird

3 Vgl. Ebd., S. 108.
4 Vgl. Ebd., S. 108.
5 Vgl. RES Kulturland Kreis Höxter 2017, S. 67, 76, 87.
6 Ebd., S. 34f.
7 Vgl. Ebd., S. 35.

im April des folgenden Jahres erteilt, woraufhin das Planungsbüro *ARGE Dorfentwicklung*, welches ebenso mit der Aufstellung beider *Intergrierten kommunalen Entwicklungskonzepte (IKEKs)* beauftragt war, seine Arbeit aufnimmt.[8] Durch diese Vorgehensweise konnte lokales Prozesswissen gebündelt werden.

2.1.3 Integrierte kommunale Handlungskonzepte

Auf kommunaler Ebene werden für die Orgelstadt Borgentreich und die Stadt Willebadessen Leerstandsuntersuchungen im Rahmen des synchronen Erarbeitungsprozesses der *Integrierten kommunalen Entwicklungskonzepte (IKEKs)* im Zeitraum zwischen Juli 2016 und Juli 2017 vom Planungsbüro *ARGE Dorfentwicklung* vorgenommen. Dies geschieht vor allem durch Ortsbegehungen sowie die Beantwortung eines Fragebogens durch Ortsansässige. Allerdings beschränken sich die örtlichen Erhebungen auf die akut sichtbaren und damit Ortsbild beeinflussenden Leerstände. Ansonsten finden die bestehenden Erhebungsdaten Verwendung.

Borgentreich

Für die Orgelstadt Borgentreich konnten zum damaligen Erhebungszeitpunkt ca. 130 Leerstände (92 sichtbare Leerstände) identifiziert werden. Aufgrund der sich verändernden Altersstruktur der ansässigen Einwohner Borgentreichs wird in Zukunft mit einer weiteren Zunahme der absoluten Leerstandszahlen von Seiten der Stadt gerechnet. Hinzu kommt, dass sich in einigen Stadtbezirken bereits das lokal konzentrierte, potenzielle Leerfallen einiger Objekte als Häufung an Straßenzügen absehen lässt.[9]

Wenn davon ausgegangen wird, dass eine fluktuationsbedingte Leerstandsquote von 3% am gesamten Wohnbestand als „normale“ Bestandsreserve zu bezeichnen ist (siehe Kap. 1.3), weisen die Kernstadt *Borgentreichs* (3,6%) und der Stadtbezirk *Natingen* (3,9%) nur leicht erhöhte Leerstandsquoten auf. Von akuten Leerständen sind im Gegenzug die folgenden Stadtbezirke in aufsteigender Reihenfolge betroffen: *Natzungen* (4,6%), *Großeneder* und *Lütgeneder* (5,1%), *Drankhausen* (5,3%), *Manrode* (6%), *Rösebeck* (6,8%), *Borgholz* (7,8%) und *Muddenhagen* (8%). [10]

Die Stärken-Schwächen-Analyse des IKEKs für die Gesamtstadt Borgentreich zeigt als Schwäche (absehbaren) Leerstand sowie schlechte Bausubstanzen auf, woraus sich der Handlungsbedarf hinsichtlich eines Leerstandmanagements neben weiterer Ortskernsanierungen ableitet. Dazu sollen bei Verfall der Bausubstanz, der sich negativ auf das jeweilige Ortsbild auswirken kann, Abrisse und Umnutzungen dienen.[11] Das resultierende Entwicklungsziel des *schonenden*

(Bild 15) Nicht vermarktungsfähiger Leerstand in Borgentreich, Emmerkertorstraße auf beengtem Grundstück und in ungünstiger Verkehrslage

(Bild 16) Verbesserung der Fußwegeverbindung nach Abriss des Gebäudes in 2018

8 https://www.leader-in-hx.eu/de/projekte/projekte/Leerstandsleitfaden.php
9 Vgl. IKEK Orgelstadt Borgentreich 2017, S. 29, 107.
10 Vgl. Ebd., S. 30.
11 Vgl. Ebd., S. 108, 112, 122, 126f.

Umgangs mit Bauflächen fordert im Rahmen eines haushälterischen Flächenmanagements die „aktive Unterstützung bei Nachnutzung von Leerständen“ sowie „Umbau, Umnutzung oder Neubebauung bereits bebauter Grundstücke“[12].

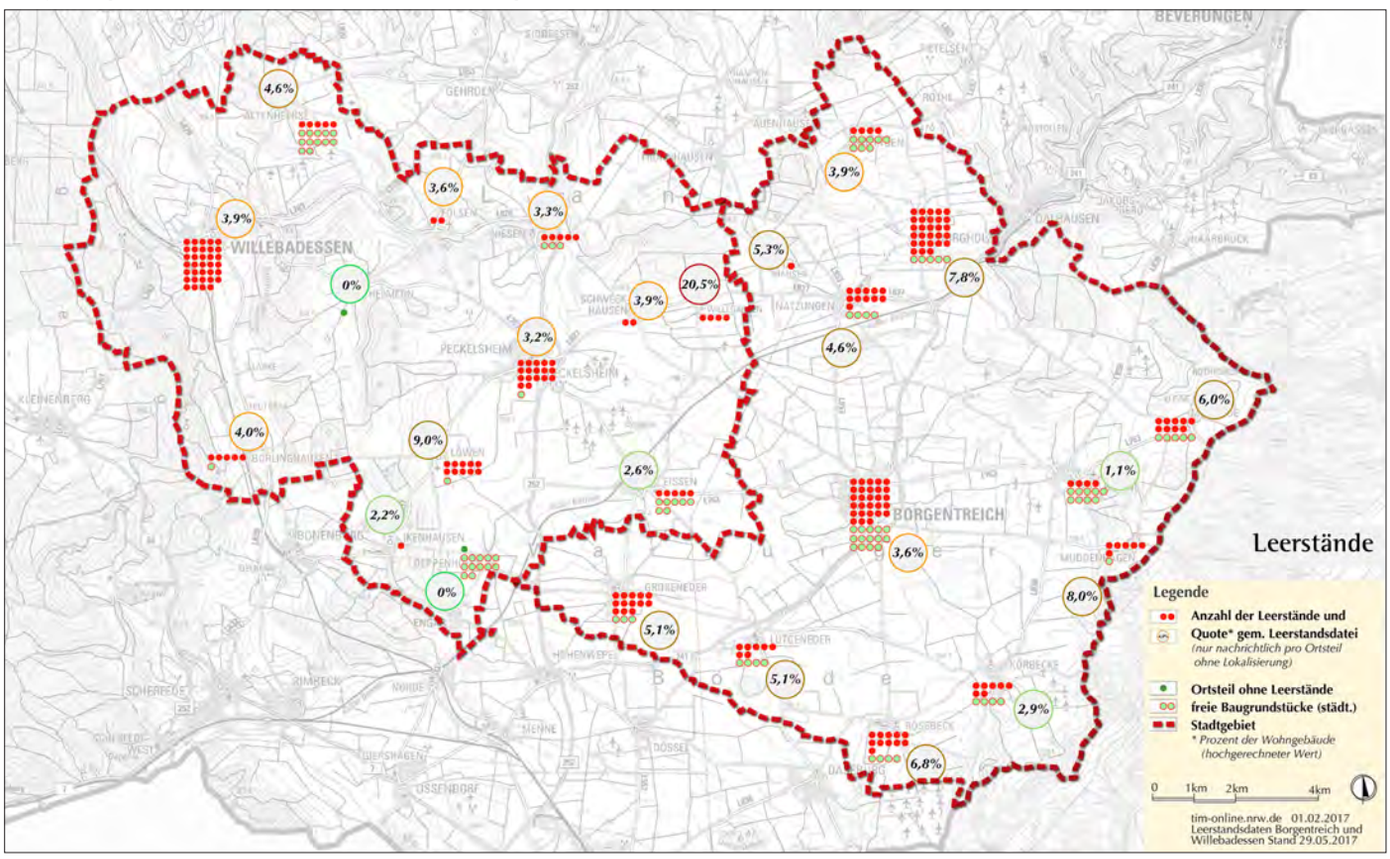
Willebadessen

Für die Kommune Willebadessen konnte ebenfalls festgestellt werden, dass Leerstände vorhanden sind (67 sichtbare Leerstände), allerdings wird das Erscheinungsbild der Dörfer davon bislang nicht stark negativ beeinflusst. Dennoch gibt es in einigen Ortsteilen leerstehende Objekte, welche aufgrund ihrer prägnanten Lage abwertend auf das gesamte Ortsbild einwirken können. Ebenso wie in der Orgelstadt Borgentreich gibt es auch in Willebadessen gefährdete Straßenzüge, die in absehbarer Zukunft zunehmend von Leerständen betroffen sein werden.[13]

Gemäß der Annahme, dass eine Leerstandsquote von bis zu 3% als Bestandsreserve gilt, welche fluktuationsbedingt hervorgerufen wird (siehe Kap. 1.3), weisen folgende Ortsteile Willebadessens leicht erhöhte Leerstandsquoten auf: *Peckelsheim* (3,2%), *Niesen* (3,3%), *Fölsen* (3,6%), *Schweckhausen* und *Willebadessen* Kernstadt (3,9%), *Borlinghausen* (4%) und *Altenheerse* (4,6%). Als kritisch

12 *Ebd., S. 117.*
13 *Vgl. IKEK Willebadessen 2017, S. 29, 104.*

(Bild 17) Leerstände und frei kommunale Baugrundstücke des jeweiligen IKEK 2017



zu betrachten sind die Entwicklungen in *Löwen* mit einer Leerstandsquote von 9% sowie *Willegassen* mit 20,5%.[14] Beide Ortsteile hatten im Zeitraum von 2010 - 2017 ebenfalls mit den kommunal am stärksten Bevölkerungsrückgängen zu kämpfen (siehe Kap. 2.2). Willegassen als kleiner Ort mit insgesamt 67 Einwohnern tritt zwar prozentual stark hervor, tatsächlich stehen aber dort nur wenige Objekte leer.

Die im Rahmen des IKEKs vorgenommene Stärken-Schwächen-Analyse für die Gesamtstadt Willebadessen zeigt auf, dass Gebäudeleerstände insbesondere in den Ortskernen vorliegen und ältere Bausubstanz dementsprechend verfällt.

Daraus leitet sich ein Handlungsbedarf hinsichtlich der Installation eines Leerstandsmanagements sowie vorzunehmender Ortskernsanierungen durch sinnvolle Abrisse und Umnutzungen ab.[15] Der Handlungsbedarf gipfelt in der Formulierung des Entwicklungsziels *eines schonenden Umgangs mit Bauflächen*, der unter anderem durch die maßvolle und bedarfsgerechte Ausweisung neuer Bauflächen, Nachnutzung von Leerständen sowie Umbau, Umnutzung und Neubebauung bereits bebauter Grundstücke umgesetzt werden soll.[16]

Beide Kommunen formulieren darüber hinaus eine gemeinsame Entwicklungsperspektive, die auf eine regionale und nachhaltige Entwicklung für künftige Generationen abzielt. Dafür steht das Hauptziel *„Borgentreich und Willebadessen sind enkeltauglich! Auch in Zukunft sollen Borgentreich und Willebadessen mit all ihren Stadtbezirken für unsere Kinder und Enkelkinder als Lebensort gesichert sein. Die Identität der Stadtbezirke ist dabei eine wesentliche Kraft.“*.[17] Es geht somit darum, die ländlich geprägte Gesamtsituation trotz der Einwohnerverluste insbesondere in den dörflich strukturierten Ortsteilen/Stadtbezirken der beiden Kommunen (siehe Kap. 2.2) effektiv zu stärken, sodass ein dortiges Leben auch für nachfolgende Generationen gesichert und vor allem attraktiv ist.

14 Vgl. IKEK Willebadessen 2017, S. 30.
15 Vgl. Ebd., S. 106, 110, 120, S. 124f..
16 Vgl. Ebd., S. 115.
17 Vgl. IKEK Orgelstadt Borgentreich 2017, S. 116 und IKEK Willebadessen 2017, S. 114.

2.1.4 Zusammenfassung

Der interkommunal erarbeitet Leerstandsleitfaden der Kommunen Borgentreich und Willebadessen wird als Modellprojekt im Rahmen des LEADER-Programms für das Kulturland Kreis Höxter gefördert. Grundlage dafür liefert die beschlossene Regionale Entwicklungsstrategie.

Das *Planungsbüro ARGE Dorfentwicklung* wurde nach Erteilung des Zuwendungsbescheids im Sommer 2017 mit der Ausarbeitung des Leerstandleitfadens beauftragt. Aufgrund dessen das Planungsbüro bereits seit 2016 mit der Aufstellung der IKEKs beauftragt war, konnte lokales Fach- und Prozesswissen gebündelt und nutzbar gemacht werden. Beispielsweise sind im Rahmen der Aufstellung der IKEKs bereits Erhebungen hinsichtlich des örtlichen Leerstandes von Immobilien durch Ortsbegehungen und Fragebögen von Seiten der ARGE Dorfentwicklung durchgeführt und ausgewertet worden, die nun entsprechend für die Arbeit im Rahmen des Leerstandsleitfadens genutzt und fortgeführt werden konnten.

2.2 Rahmenbedingungen

2.2.1 Situation in der Orgelstadt Borgentreich

Demografische Entwicklung

Die Orgelstadt Borgentreich zählt zum Stichtag des 31.12.2017 9.179 Einwohner. Seit 2010 kann die Kommune somit insgesamt einen kaum merklichen Bevölkerungsrückgang von 11 Einwohnern verzeichnen (-0,22%). Ausschlaggebend dafür ist die temporäre Aufnahme von Flüchtlingen seit dem Jahr 2014, welche erheblichen Einfluss auf die Stabilität der Gesamteinwohnerzahl der Orgelstadt Borgentreich nimmt.

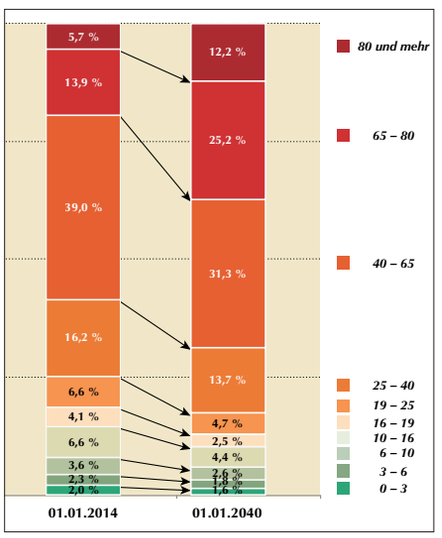
Ein Blick auf die Einwohnerentwicklung in den Stadtbezirken offenbart jedoch, dass ausschließlich die Kernstadt Borgentreichs Wachstum verzeichnen kann. Für den Zeitraum 2010 bis 2017 ist der Stadtbezirk *Borgentreich* um 14,4% von 2.538 auf 2.903 Einwohner (+365 EW) gewachsen. Grund dafür ist, wie bereits erwähnt, die Installation einer Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (ZUE) im Stadtbezirk Borgentreich selbst (ehemalige Desenberg-Kaserne), sodass jene in der Einwohnerstatistik der Kernstadt erfasst werden. Die anderen elf Stadtbezirke der Orgelstadt Borgentreich verzeichnen dagegen Einwohnerrückgänge. Auch wenn die Personenanzahl auf den ersten Blick zunächst gering auszufallen scheint, liegt der relative Einwohnerverlust oftmals deutlich höher. In abgestufter Reihenfolge ergeben sich für den Zeitraum von 2010 bis 2017 folgende relative Bevölkerungsverluste für die Stadtbezirke der Orgelstadt Borgentreich:

- *Drankhausen* um -17,7% von 68 auf 56 Einwohner (-12 EW),
- *Natingen* um -14,3% von 342 auf 293 Einwohner (-49 EW),
- *Muddenhagen* um -10,4% von 212 auf 190 Einwohner (-22 EW),
- *Manrode* um -9,7% von 508 auf 459 Einwohner (-49EW),
- *Natzungen* um -7,8% von 765 auf 704 Einwohner (-61 EW),
- *Rösebeck* um -7,7% von 509 auf 470 Einwohner (-39 EW),
- *Großeneder* um -7,0% von 824 auf 766 Einwohner (-58 EW),
- *Lütgeneder* um -6,2% von 436 auf 409 Einwohner (-27 EW),
- *Körbecke* um -4,6% von 713 auf 680 Einwohner (-33 EW),
- *Borgholz* um -1,1% von 1065 auf 1050 Einwohner (-15 EW) und
- *Bühne* um -0,9% von 1210 auf 1199 Einwohner (-11 EW).[18]

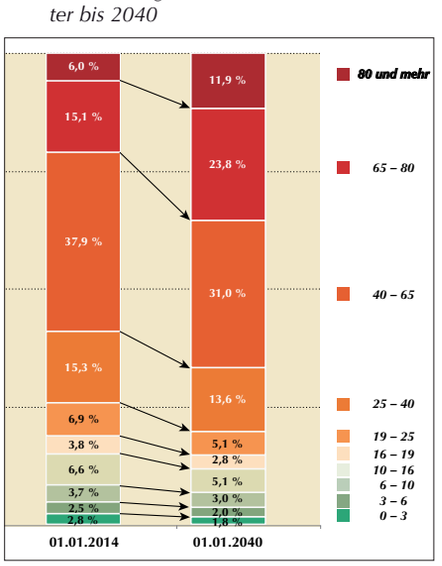
Es bleibt also für die Gesamtentwicklung der Einwohnerzahl der Kommune festzuhalten, dass im beschriebenen Zeitraum die dörflich strukturierten Stadtbezirke der Orgelstadt Borgentreich an Einwohnern einbüßen mussten, während die Kernstadt selbst gewachsen ist. Die Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt wiegt dabei so stark, dass Verluste in den Dörfern für die Gesamtzahl der Einwohner Borgentreichs ausgeglichen werden können.

18 *Angaben durch die Stadt; Grundstücksmarktbericht 2018, S. 140ff.*

(Bild 18) Prognostizierte Veränderung der Altersgruppen in Borgentreich bis 2040



(Bild 19) Zum direkten Vergleich: Veränderungen im Kreis Höxter bis 2040



Bevölkerungsprognose

Schenkt man der Bevölkerungsprognose für die Orgelstadt Borgentreich Glauben, so wird die Einwohnerzahl der Kommune bis zum Stichtag 01.01.2040 auf 7.372 Einwohner sinken[19], was in Relation zur Einwohnerzahl von 2017 einer Abnahme von -19,7% entspricht (-1.807 EW). Dabei können jedoch immer unerwartete Veränderungen (bspw. Zuzugswellen wie die oben beschriebene) auf eine Prognose einwirken und sie in beide Richtungen verändern, sodass auch die Prognose für die Orgelstadt Borgentreich mit Vorsicht zu behandeln ist.

Schrumpfungstendenzen in den Dörfern sind in der betrachteten Kommune in Bezug auf die Einwohnerzahlen aber bereits erkennbar. Gemäß der Prognose wird sich diese Situation in den kommenden Jahren weiter verschärfen, sodass in der Orgelstadt Borgentreich aufgrund der Einwohnerverluste und damit einhergehenden Abnahme der Haushaltszahlen auch vermehrt mit Immobilienleerständen im Bestand zu rechnen wäre.

Neben der Schrumpfung ist auch die Veränderung in der Demografie für die Prognosen künftiger Leerstände relevant. In der Orgelstand Borgentreich wird sich die Zunahme der älteren Jahrgänge deutlich auswirken. Gegenüber 2014 werden gemäß den Landesprognosen (Fortschreibung der bestehenden Geburtenraten und Zu- und Fortzüge) die Altersjahrgänge über 80 Jahre von 5,7 auf 12,2 % und die Jahrgänge zwischen 65 und 80 von 13,9 % auf 25,2 % steigern. In absoluten Zahlen sind das 394 Menschen mehr über 80 Jahre und 606 mehr in den Altersjahrgängen zwischen 65 und 80. In beiden Gruppen wird dies eine starke Zunahme von nur noch allein bewohnten Immobilien und einen erhöhten Marktzugang von freiwerden Wohngebäuden nach sich ziehen.[20]

Wanderungen

Die theoretischen Annahmen zur Entstehung von Immobilienleerständen gehen davon aus, dass immer mehr (junge) Menschen vom Land in die Städte und deren Umland ziehen (siehe Kapitel 1.1).

Betrachtet man die Zu- und Fortzüge wird für die Orgelstadt Borgentreich ersichtlich, dass seit der Jahrtausendwende jährlich ein Überschuss der Fortzüge zu verzeichnen ist. In den Jahren 2013 (+47 EW), 2014 (+474 EW) und 2015 (+81 EW) ist demgegenüber ein positiver Wanderungssaldo erkennbar, was anhand der Einrichtung der Erstaufnahmeeinrichtung erklärt werden kann. Der Anteil von Ausländern an der Zahl der Zugezogenen beträgt in den Jahren 2014 74,8% (705 Personen), 2015 96,9% (8.086 Personen) und 2016 87,4% (1.974 Personen); gleichzeitig zieht aber parallel auch ein hoher Anteil an Ausländern wieder aus der Kommune weg. Aus diesem Grund beträgt der Anteil der Ausländer an den Fortgezogenen im Jahr 2015 96,1% (7.944 Personen) und im Jahr 2016 89,7% (2.860 Personen).

19 Landesdatenbank NRW: Borgentreich - Gemeindemodellrechnung 2014 - 2040.
20 ebenda

Im Jahr 2016 liegt wiederum ein erneuerter, zahlentechnisch hoher Überschuss der Fortzüge vor (-928 EW), wobei darauf hingewiesen werden muss, dass die Wanderungsbewegungen der Flüchtlinge die Wanderstatistik für die Orgelstadt Borgentreich insgesamt stark beeinflussen und somit eine hohe Fluktuation an (ausländischen) Einwohnern vorherrscht.[21]

Tatsächlich sind im Jahr 2016 328 deutsche Einwohner aus der Kommune weggezogen. 38,4% der Wegziehenden bleiben dem Kreis Höxter treu (126 Personen). Beliebte Umzugsziele im Kreis sind die Städte Warburg (60 Personen), Beverungen (24 Personen) und Willebadessen (18 Personen).[22]

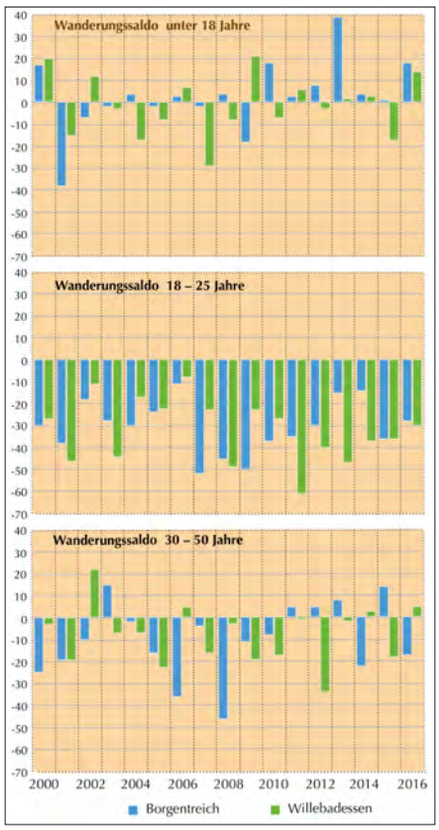
Um Aussagen über die Verteilung zu- und wegziehender Altersgruppen treffen zu können, wird auf Daten vor 2014 zurückgegriffen, um Fluktuationen, welche durch die Einrichtung der Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge hervorgerufen werden, nicht berücksichtigen zu müssen.

Im Jahr 2013 sind von den 304 wegziehenden Einwohnern 58,9% unter 30 Jahre alt (179 EW). Über 65 Jahre sind lediglich 7,6% (23 EW). Die vorliegenden Daten stützen somit die These, dass vermehrt junge Leute aus der Orgelstadt Borgentreich abwandern.

Demgegenüber sind im selben Jahr 2013 351 Personen in die Orgelstadt Borgentreich gezogen. Dabei sind 59,8% der Zuziehenden unter 30 Jahren (210 Personen) und 26,5% im Alter zwischen 30 und 50 Jahren (93 Personen).[23]

Die vorliegenden Daten können somit insgesamt eine Abwanderungstendenzen der Jungen bei gleichzeitigen Ausbleiben von Zuzügen derselben Altersgruppe nicht bestätigen, da sowohl junge als auch ältere Leute noch in die Orgelstadt Borgentreich ziehen. Beliebte Abwanderungsorte sind ebenfalls der Regierungsbezirk Detmold (174 Personen): 152 Personen der Zuziehenden in die Orgelstadt Borgentreich kommen ebenso aus dem Kreis Höxter (43,3%).[24] Es lässt sich also insgesamt festhalten, dass sich Zu- sowie Abwanderungen für die Orgelstadt Borgentreich oftmals auf Kreisebene vollziehen.

(Bild 20) Wanderungsbewegungen als Saldo der verschiedenen Altersgruppen



Beschäftigung und Pendler

Die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter beträgt in der Orgelstadt Borgentreich am Stichtag 30.06.2016 1.655 Personen[25], wovon anteilig 61% (1.010 Personen) auf die Gruppe der täglichen Berufseinpendler entfallen.[26]

Gleichzeitig liegt die Höhe der Auspendler aus der Kommune im selben Jahr bei 3.228 Personen, also deutlich höher.

21 Landesdatenbank NRW: Borgentreich - Wanderungsstatistik.
22 Landesdatenbank NRW: Borgentreich - Zu- und Fortgezogene nach Quelle/Ziel innerhalb Nordrhein-Westfalens und Nationalität.
23 Landesdatenbank NRW: Borgentreich - Zu- und Fortgezogene nach Geschlecht, Nationalität und Alter.
24 Landesdatenbank NRW: Borgentreich - Zu- und Fortgezogene nach Quelle/Ziel innerhalb Nordrhein-Westfalens.
25 Landesdatenbank NRW: Borgentreich - Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.
26 Landesdatenbank NRW: Borgentreich - Berufseinpendler (Tagespendler).

Es wird ersichtlich, dass es sich bei der Orgelstadt Borgentreich aufgrund der Pendlerrechnung um eine Auspendlerkommune handelt, was typisch für den ländlichen Raum ist. Berufsbedingte Pendelziele sind die Stadt Warburg mit einem Anteil von 35,5% (1.147 Personen) sowie die Städte Paderborn (216 Personen), Brakel (173 Personen), Beverungen (167 Personen), Höxter (164 Personen) und Kassel (158 Personen).[27]

Wohnbestand

Die Orgelstadt Borgentreich pflegt im Jahr 2017 einen Bestand an Wohngebäuden von 2.805 Objekte. Dabei beträgt der Anteil der Einfamilienhäuser 75% (2.120).[28] Dieser Wert ist typisch für Wohn- und Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum, die in der Regel von Eigentumswohnen geprägt sind. Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand kann in ländlichen Regionen bis zu 80% betragen.[29]

Immobilienmarkt

Im Gegensatz zu den theoretischen Annahmen (siehe Kapitel 1.1) besteht für die Orgelstadt Borgentreich trotz rückläufiger Einwohnerzahlen in den dörflich geprägten Stadtbezirken durchaus Interesse hinsichtlich des Erwerbs von Wohnimmobilien im Bestand. Dies belegt die Höhe der Kauffälle freistehender Einfamilienhäuser in den letzten Jahren. Für den gesamten Kreis Höxter ist die Verkaufsanzahl von 2010 bis 2017 sogar von 315 auf 508 Kauffälle für freistehende Einfamilienhäuser gestiegen. Seit 2013 werden in der Orgelstadt Borgentreich ebenfalls jährlich zwischen 19 und 25 Einfamilienhaus-Immobilien im Bestand verkauft, was für die Thematik des vorliegenden Leerstandsleitfaden durchaus positiv zu beurteilen ist. Dabei wird in der Kernstadt Borgentreich 2017 von sieben verkauften Objekten ein Durchschnittspreis von 147.600 € erzielt, in den Stadtbezirken bei 15 veräußerten Einfamilienhäusern ein Durchschnittspreis von 77.000 €. Es ist also davon auszugehen, dass es sich bei den betroffenen Immobilien nicht grundsätzlich um Schrottimmobilien, sondern auch um vermarktungsfähige Objekte handelt.

Dass sich in der Kommune dennoch Schrumpfungstendenzen erkennen lassen, belegt der Rückgang der bereitgestellten kommunalen Bauplätze seit 2010: Während 2010 noch 142 Bauplätze angeboten wurden, sind es 2017 „nur“ noch 73 Bauplätze. Die Orgelstadt Borgentreich hat somit erkennbar ihre Baulandentwicklung auf die demografisch und siedlungsstrukturell veränderten Rahmenbedingungen hin optimiert.

Die Bodenrichtwerte für baureifes Bauland innerkommunal unterscheiden erheblich. Während der Preis pro Quadratmeter in den dörflich geprägten Stadt-

27 Landesdatenbank NRW: Borgentreich - Berufsauspendler (Tagespendler) nach Geschlecht, Entfernung und Quelle/Ziel.
28 Grundstücksmarktbericht 2018, S. 149.
29 Vgl. Berndgen-Kaiser & Krajewski 2015, S. 171.

bezirken Drankhausen, Muddenhagen und Natingen im Innenbereich mit 18 € kommunal am niedrigsten liegt, ist er in der Kernstadt Borgentreich mit 50 € pro Quadratmeter am höchsten.[30]

2.2.2 Situation in Willebadessen

Demografische Entwicklung und Bevölkerungsprognose

Die Stadt Willebadessen zählt zum Stichtag des 31.12.2017 8.257 Einwohner. Seit dem Jahr 2010 hat die Kommune somit einen Bevölkerungsrückgang von 2,7% verzeichnet (-223 EW).[31] Gemäß der Bevölkerungsprognose von IT.NRW soll sich die Einwohnerzahl Willebadessens bis zum Stichtag 01.01.2040 auf 6.876 Einwohner reduzieren, was einer relativen Abnahme von 16,6% (-1.367 EW) zur Einwohnerzahl von IT-NRW des Jahres 2014 entspricht.[32] Die Zahlen und damit die Prognose des Landes müssen jedoch kritisch betrachtet und behandelt werden. So weichen bereits die Zahlen zum Stichtag 31.12.2017 der Landesprognose (8.047 EW) von den dort geführten Iststand der Einwohner (8.227 EW) und von den Einwohnerberechnungen der Stadt (8.257 EW) ab. Es zeigt sich somit, dass die Einwohnerprognose des Landes von 2014 deutlich zu große Rückgänge prognostiziert.

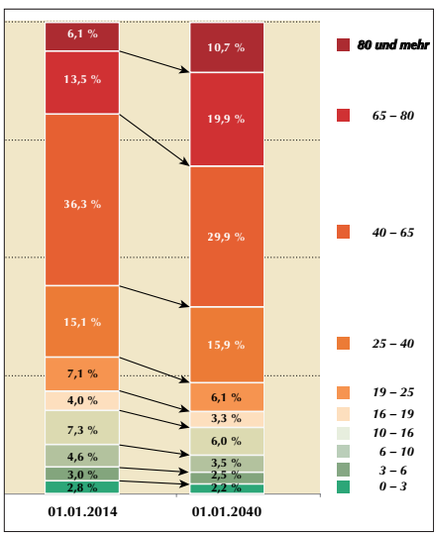
Dabei verzeichnet die Kernstadt *Willebadessens* im Zeitraum von 2010 bis 2017 eine relative Bevölkerungszunahme von 2% (von 3.081 auf 3.144 EW). Auch die dörflich strukturierten Ortsteile *Engar* (+1,1% von 275 auf 278 EW) und *Fölsen* (+4,7% von 191 auf 200 EW) können im selben Zeitraum eine geringfügige Bevölkerungszunahme verzeichnen. Demgegenüber sind aber gerade die Ortsteile *Willegassen* mit einer relativen Abnahme von 18,1% (von 72 auf 59 EW), *Löwen* mit 16,3% (von 417 auf 349 EW), *Helmern* mit 12% (von 191 auf 168 EW) und *Altenheerse* mit 11,9% (von 403 auf 355 EW) von extremen Einwohnerrückgängen betroffen. Auch für die restlichen sechs Ortsteile sind im selben Zeitraum Schrumpfungstendenzen erkennbar:

- *Niesen* um 8% von 540 auf 497 Einwohner (-43 EW),
- *Ikenhausen* um 7,1% von 157 auf 146 Einwohner (-11 EW),
- *Eissen* um 6,6% von 685 auf 640 Einwohner (-45 EW),
- *Schweckhausen* um 5,4% von 186 auf 176 Einwohner (-10 EW),
- *Borlinghausen* um 2,8% von 434 auf 422 Einwohner (-12 EW) und
- *Peckelsheim* um 0,7% von 1.839 auf 1.827 Einwohner (-12 EW).[33]

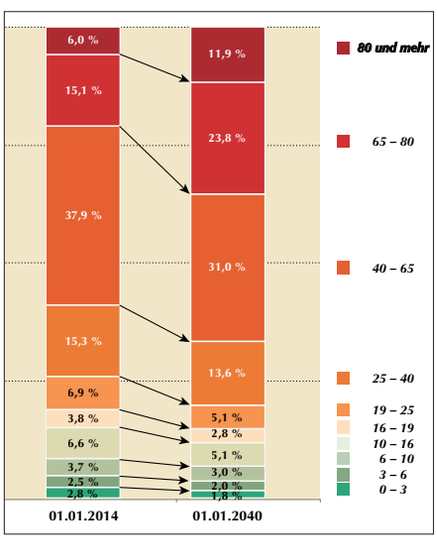
Auch in Willebadessen sind somit, ähnlich wie in der Nachbarkommune Orgelstadt Borgentreich, Schrumpfungen der Dörfer zu beobachten, während die Kernstadt wächst. Bewahrheitet sich die Bevölkerungsprognose für Willebadessen

30 *Grundstücksmarktbericht 2018, S. 48, 66 und Grundstücksmarktberichte 2010 - 2018.*
31 *Angaben durch die Stadt Willebadessen*
32 *Landesdatenbank NRW: Willebadessen - Gemeindemodellrechnung 2014 - 2040.*
33 *Grundstücksmarktbericht 2018, S. 140ff.*

(Bild 21) Prognostizierte Veränderung der Altersgruppen in Willebadessen bis 2040



(Bild 22) Zum direkten Vergleich: Veränderungen im Kreis Höxter bis 2040



werden in den kommenden Jahren aufgrund der Einwohnerverluste vermehrt Leerstände von Immobilien im Bestand sichtbar werden, die durch die Abnahme der Haushaltszahlen ausgelöst werden.

Neben der Schrumpfung ist auch die Veränderung in der Demografie für die Prognosen künftiger Leerstände relevant. In Willebadessen wird sich die Zunahme der älteren Jahrgänge im Vergleich zu Borgentreich zwar nicht ganz so deutlich auswirken. Trotzdem werden gegenüber 2014 (bei Fortschreibung der bestehenden Geburtenraten und Zu- und Fortzüge) die Altersjahrgänge über 80 Jahre von 6,1 auf 10,7 % und die Jahrgänge zwischen 65 und 80 von 13,5 % auf 19,9 % steigern. Absolut sind das 230 Menschen mehr über 80 Jahre und 263 mehr in den Altersjahrgängen zwischen 65 und 80 Jahren. Auch diese Steigerung in den beiden Altersgruppen wird in Willebadessen zu einem erhöhten Marktzugang von freiwerden Wohngebäuden führen.[34]

Wanderungen

In Bezug auf die Wanderungsbewegungen in der Stadt Willebadessen gilt festzuhalten, dass seit 2003 ein negativer Wanderungssaldo vorherrscht. Ausnahme ist dabei das Jahr 2015 mit einem positiven Wanderungssaldo von +69 Einwohnern, was allerdings durch die seinerzeitigen Migrationsbewegungen – eventuell auch im Zusammenhang mit der zentralen Unterbringungseeinrichtung in Borgentreich – erklärt werden kann. Es sind nämlich gerade ausländische Personen, die in dem Jahr Wanderungen in Willebadessen vornehmen (das Wanderungssaldo der Ausländer beträgt im selben Jahr +167 EW)[35], weshalb davon auszugehen ist, dass die ansässigen Flüchtlinge auch über die Grenzen der Nachbarkommune hinweg Umzüge tätigen.

2016 sind 446 Personen aus der Stadt Willebadessen fortgezogen. Die anteilsmäßig größte Gruppe nehmen dabei die 18 bis 25-Jährigen mit 27,8% ein (124 Personen). Insgesamt sind 63,7% der fortziehenden Personen unter 30 Jahre alt (284 Personen). Gleichzeitig sind 7,8% der Fortziehenden (35 Personen) über 65 Jahre und 6,1% (27 Personen) zwischen 50 und 65 Jahre alt. Somit ziehen vermehrt jüngere Generationen aus Willebadessen weg.

Im selben Jahr sind ebenso 407 Personen in die Kommune Willebadessen gezogen. Die größte Gruppe nehmen dabei anteilsmäßig die 30 bis 50-Jährigen mit 24,1% ein (98 Personen), gefolgt von der Gruppe der unter 18-Jährigen mit 23,1% (94 Personen). Dies konnte durchaus auf den stattfindenden Zuzug von Familien nach Willebadessen hindeuten. Insgesamt sind 62,2% der Zuziehenden unter 30 Jahre alt (253 Personen), aber nur 4,4% über 65 Jahre alt (18 Personen).[36]

Es ergibt sich also ein ähnliches Bild wie für die Orgelstadt Borgentreich: Die Aussage, dass aus Willebadessen grundsätzlich junge Menschen wegziehen und

34 Landesdatenbank NRW: Willebadessen - Gemeindemodellrechnung 2014 - 2040.
35 Landesdatenbank NRW: Willebadessen - Wanderungsstatistik.
36 Landesdatenbank NRW: Willebadessen - Zu-/Fortgezogene über die Gemeindegrenzen nach Altersgruppen.

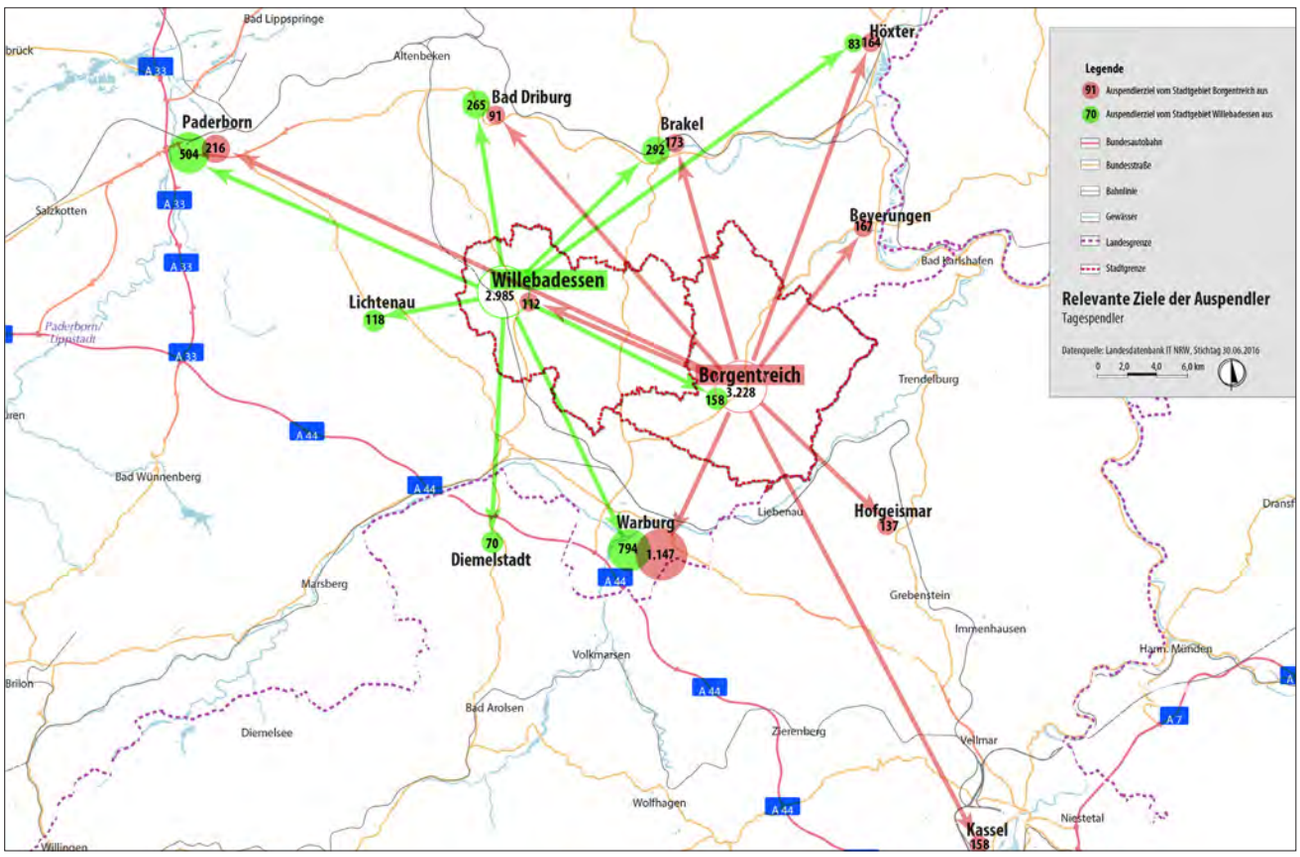
gleichzeitig Zuzüge von derselben Altersgruppe ausbleiben, kann nicht pauschalisiert werden. Es ziehen sowohl junge als auch ältere Menschen nach Willebadessen.

Von den fortgezogenen Einwohnern im Jahr 2016 bleiben 31,8% (142 Personen) dem Kreis Höxter treu. Beliebte Umzugsziele im Kreis sind die Städte Warburg (59 Personen), Bad Driburg (48 Personen) und die Nachbarkommune Borgentreich (24 Personen). Insgesamt bleiben 46,6% (207 Personen) der Wegziehenden im Regierungsbezirk Detmold wohnen.

Die zuziehenden Einwohner nach Willebadessen kommen knapp zur Hälfte ebenfalls aus der Region: 48,9% (199 Personen) ziehen aus dem Regierungsbezirk Detmold zu, davon 108 Personen aus dem Kreis Höxter. Das entspricht einem Anteil von 26,5% an der Gesamtzahl der Zuziehenden. Beliebte Abwanderungsorte im Kreis sind die Städte Warburg (45 Personen), Bad Driburg (24 Personen) und Borgentreich (19 Personen).[37] Somit lässt sich auch für Willebadessen festhalten, dass ein Großteil der Zu- und Fortzüge auf Kreisebene sowie auf Ebene des Regierungsbezirks stattfindet.

37 *Landesdatenbank NRW: Willebadessen - Zu- und Fortgezogene nach Quelle/ Ziel innerhalb Nordrhein-Westfalens.*

(Bild 23) Auspendler aus Borgentreich und Willebadessen



Beschäftigte und Pendler

Die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter beträgt in der Stadt Willebadessen am Stichtag 30.06.2016 934 Personen[38], davon entfallen 66,3% auf Berufseinpendler (619 Personen).[39]

Gleichzeitig pendeln zum selben Stichtag täglich 2.985 Personen aus Willebadessen aus. Es handelt sich also um eine für den ländlichen Raum typische Auspendlerkommune. Berufsbedingte Pendelziele sind insbesondere die Städte Warburg (794 Personen), Paderborn (504 Personen), Brakel (292 Personen), Bad Driburg (265 Personen), Borgentreich (158 Personen) und Lichtenau (118 Personen).[40]

Wohnbestand

In der Stadt Willebadessen gibt es im Jahr 2017 einen Bestand an Wohngebäuden von 2.409 Immobilien, wovon anteilig 72% auf Einfamilienhäuser entfallen (1.733)[41], was einem typischen Wert für Wohn- und Siedlungsstrukturen in dörflich und ländlich geprägten Regionen entspricht.

Immobilienmarkt

Im Jahr 2017 konnten in Willebadessen 35 freistehende Einfamilienhäuser veräußert werden, davon 14 Stück in der Kernstadt und 21 in den umliegenden Ortsteilen, dagegen waren es im Vorjahr insgesamt zehn Objekte weniger. In der Kernstadt konnte im Durchschnitt ein Verkaufspreis von 107.900 € erzielt werden, in den Ortsteilen dagegen 79.500 €.

Seit 2010 ist die Anzahl der Kauffälle für freistehende Einfamilienhäuser im gesamten Kreis Höxter von 315 auf 508 gestiegen. Laut Angaben des Grundstücksmarktberichtes des Kreises *„ist dies der höchste Stand seit Beginn der systematischen Erfassung in den 1970er Jahren“*[42], das langjährige Mittel beträgt im Vergleich 385 verkaufte Objekte.

Ausschlaggebend für den Anstieg der verkauften Immobilien im gesamten Kreis sei das hohe Angebot an preisgünstigen Bestandsimmobilien und eine gestiegene Nachfrage aufgrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus. Somit lässt sich festhalten, dass auch in Willebadessen trotz rückläufiger Einwohnerzahlen ein Interesse am Kauf von Bestandsimmobilien vorliegt und somit auch eine gewisse Nachfrage nach Wohnen in Willebadessen besteht.[43]

Allerdings schlagen sich die kommunalen Schrumpfungstendenzen Willebadessens im Rückgang des bereitgestellten Baulands nieder: Seit 2012 ist das Angebot an Bauplätzen von 190 auf 43 im Jahr 2018 gesunken. Es ist somit erkennbar,

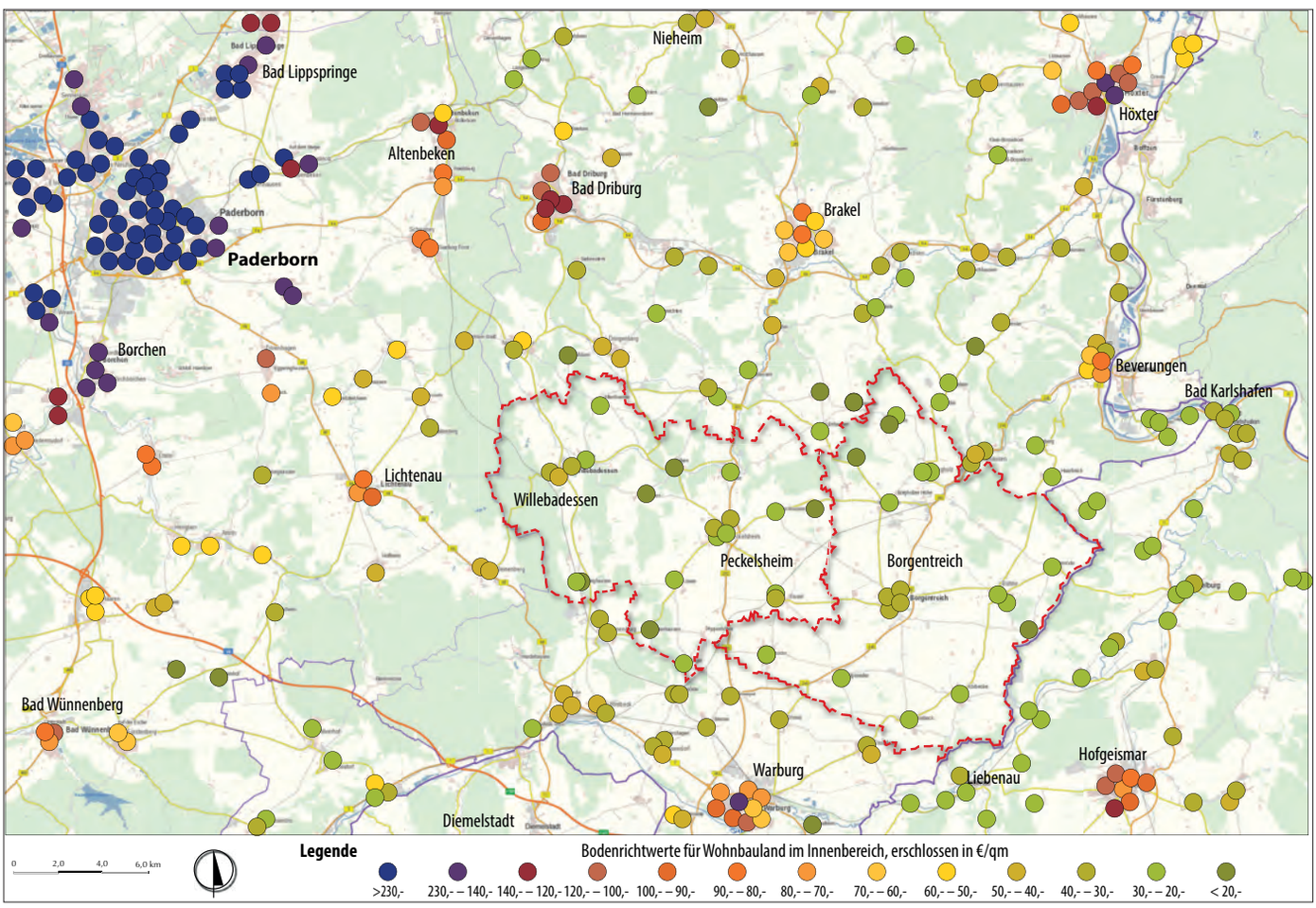
38 Landesdatenbank NRW: Willebadessen - Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.
39 Landesdatenbank NRW: Willebadessen - Berufseinpendler (Tagespendler).
40 Landesdatenbank NRW: Willebadessen - Berufsauspendler (Tagespendler) nach Geschlecht, Entfernung und Quelle/Ziel.
41 Grundstücksmarktbericht 2018, S. 149.
42 Ebd., S. 10.
43 Ebd., S. 10f., 66 und Grundstücksmarktbericht 2010 - 2018.

dass sich die Kommune dazu entschlossen hat aufgrund der zu geringen Nachfrage nach Neubautätigkeiten die Neuausweisung von Bauplätzen intensiv zu hinterfragen oder vorhandene bedarfsgerecht innerkommunal zu optimieren.

Der Bodenrichtwert für baureifes Bauland beträgt im kleinsten Ortsteil Willegassen im Innenbereich 15 € pro Quadratmeter, was somit im innerkommunalen Vergleich am günstigsten liegt. Am teuersten ist der Quadratmeterpreis mit 44 € in der Kernstadt. Im Vergleich liegen die teuersten Bodenrichtwerte für baureifes Bauland im Innenbereich kreisweit in den Kernstädten Bad Driburgs (150 €), Höxters (130 €), Warburgs (110 €) und Brakels (100 €).[44]

44 *Grundstücksmarktbericht 2018, S. 48ff. und Grundstücksmarktberichte 2012 - 2018.*

(Bild 24) regionale Verteilung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland



2.2.3 Zusammenfassung

Insgesamt lässt sich festhalten, dass sich die beiden Kommunen Borgentreich und Willebadessen in ihren Entwicklungen ähneln:

Insbesondere in den dörflichen geprägten Ortsteilen bzw. Stadtbezirken sind lokale Schrumpfungstendenzen bereits erkennbar. Stattdessen können aber die Kernstädte Wachstum verzeichnen.

Sollten sich jedoch die Bevölkerungsprognosen beider Kommunen erfüllen, werden sich die Einwohner vor Ort in Zukunft insbesondere in den dörflichen Siedlungsstrukturen aufgrund der Abnahme der Haushaltszahlen mit vermehrt auftretenden Immobilienleerständen konfrontiert sehen. Die Kommunen reagieren auf die Entwicklungen bereits mit Zurückhaltung der Ausweisung neuer Bauplätze oder deren entsprechende Verlagerung gemäß ihrem in den IKEKs formulierten Entwicklungsziels des *schonenden Umgangs mit Bauflächen* (siehe Kap. 2.1).

Dennoch scheint es trotz der oben beschriebenen demografischen Entwicklungen kreisweit eine gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand zu geben. Auch in Borgentreich und Willebadessen können über die vergangenen Jahre wieder vermehrt Einfamilienhäuser vermarktet werden, wofür insbesondere das preisgünstige Angebot an Bestandsimmobilien verantwortlich ist.

Zwar nehmen die jüngeren Altersklassen (insbesondere die unter 30-Jährigen) den höchsten Anteil an den fortziehenden Einwohnern ein, dennoch können gleichzeitig bisweilen beide Kommunen noch Zuzüge aller Altersklassen nachweisen. Außerdem werden Fortzüge anteilig zu über 50% auf Kreisebene oder im Regierungsbezirk Detmold getätigt.

Somit führt die zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahlen für Borgentreich und Willebadessen (Wanderungssaldi und natürliche Schrumpfung der Bevölkerung) zu weiteren Immobilienleerständen.

Im Zuge der Erarbeitung der IKEKs zwischen 2016 und 2017 konnten bereits in der Orgelstadt Borgentreich 92 und in Willebadessen 67 sichtbare Leerstände erhoben werden. Die daraus resultierenden Leerstandsquoten für die einzelnen Ortsteile/Stadtbezirke weisen dabei eine große Spannweite auf, sodass sich unterschiedliche räumliche Handlungsschwerpunkte für ein Leerstandsmanagement ergeben (siehe Kap. 2.1).

KAPITEL DREI

3 ERMITTLUNG DER LEERSTÄNDE

PREMIUM

3.1 Methodische Vorgehensweise

Ermittlung der Leerstände

Vorhandene Erhebungen

Beide Städte führen Listen, in denen die Leerstände mit Hausadressen und beteiligten Grundstückseigentümern verzeichnet sind. Dabei handelt es sich nur um Immobilien, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden können. Dargestellt sind in den Listen im Wesentlichen die Objektadressen und Kontaktdaten der Eigentümer. Die Liste der Stadt Borgentreich wird seit 2009 geführt.

Die Aufstellung der Orgelstadt Borgentreich weist zum Erhebungsstichtag 19.04.2017 einen Leerstand von 119 Objekten auf, die der Stadt Willebadessen 89. Beide Städte nehmen den Start des Projektes im Juni 2017 zum Anlass, ihre Bestandslisten noch einmal zu aktualisieren, da sich durch Wohn- und Eigentümerfluktuation die Angaben in diesen Datensätzen stetig verändern. Um diese Unterlagen zu verwalten, zu ergänzen, fortzuschreiben und auszuwerten, werden die Daten vom Büro in eine eigens dazu entwickelte Datenbank überführt.

Datenschutz

Wichtig ist dabei beiden Städten, dass die Daten aus Gründen des Datenschutzes vertraulich behandelt werden und so erfolgen auch im Rahmen der Konzeptbearbeitung Objektbezeichnungen und Namensnennungen nur dann, wenn ein besonderes öffentliches Interesse erkennbar ist, Daten ohnehin öffentlich sind (z.B. Zwangsversteigerungen) oder die Eigentümer ihre Zustimmung erklärt haben. Deshalb werden die Eigentümerdaten nicht in der Öffentlichkeit benannt oder auch nicht in Form von frei zugänglichen Leerstandskataster publik gemacht. Die extern geführte Objektdatenbank dient deshalb nur internen Zwecken.

Örtliche Bestandsaufnahme / Leerstandsprofile

Aus vorherigen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung der integrierten kommunalen Entwicklungskonzepte gibt es einige Erkenntnisse über leerstehende Objekte, die in Einzelfällen von den Listenbeständen abweichen. Auch liefern die städtischen Listen keine Erkenntnisse zu den jeweiligen Gebäudezuständen, der örtlichen Sichtbarkeit und Umfeldbeeinträchtigung, zu Vermarktungsrisiken sowie zu weiteren städtebaulichen Chancen und Entwicklungspotenzialen.

Es werden daraufhin in einem ersten Schritt im Juli/August 2017 die Bestandsdaten im Rahmen einer systematischen Gebäudeprofilierung dokumentiert und anhand der Katasterkarten verortet. Zudem werden in einer über die Presse angekündigten Besichtigungsperiode die Objekte durch Gebäudefotos (Außenaufnahmen von den Erschließungsflächen aus), Sichtbarkeitsanalysen und weitere Lagekriterien ergänzt. Dies sind beispielsweise der Gebäudezustand, Zustand der Vorgärten, Fassaden, Fenster, negative Einflüsse aus Objektlage (Verkehr, Immissionen, soziales Umfeld) und der speziellen Wirkung des Gebäudes auf die Umgebung.

(Bild 25) Nebenstehende Seite: Detailansicht von Indikatoren strukturellen Leerstands

(Bild 26) Orthophoto eines Beispieldatensatzes

(Bild 27) Beispieldatensatz: Ansicht von Nordosten

(Bild 28) Beispieldatensatz: Ansicht von Osten

(Bild 29) Beispieldatensatz: Ansicht von Norden

Dabei zeigt sich, dass eine Reihe von Objekten mittlerweile wieder bewohnt waren oder aus anderen Gründen dauerhaft oder zeitweilig nicht zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen. In Abstimmung mit beiden Städten werden die Erfassungsdateien abgeglichen und noch einmal aktualisiert.

Nach örtlicher Bestandsaufnahme und den darauffolgenden Abstimmungen mit den beiden Stadtverwaltungen ergibt sich ein Zwischenstand von

a) Borgentreich: 121 Leerstände | 59 als genutzt identifizierte Objekte

b) Willebadessen: 103 Leerstände | 50 als genutzt identifizierte Objekte.

Für diese Objekte werden aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse und – soweit möglich – unter Auswertung der vorliegenden Verwaltungsakten und Marktanalysen Objektprofile erstellt, in denen erste Abschätzungen zu der Umfeld und Entwicklungsraum prägenden Einflüsse dargestellt sind.

Befragungen der Eigentümer

Die Eigentümer der Leerstände werden im Zeitraum zwischen September/ Oktober 2017 (und einzelne Nachmeldungen zwischen November 2017 bis Januar 2018) angeschrieben. Insgesamt erhalten 224 Eigentümer in einem persönlich gehaltenen Brief offiziell von den Bürgermeistern der beiden Städte das Ange-

Fragebogen

Angaben zum Objekt „Objektanschrift" **Willebadessen**

Bitte berichtigen Sie gegebenenfalls Ihre Daten:
Hier:
Voreingestellte Kontaktdaten
der angeschriebenen Eigentümer"
Telefon oder E-Mail für Rückfragen:
_____

Ich bin
☐ Eigentümer ☐ Miteigentümer ☐ Vertreter der Eigentümer ☐ _____

Ich habe
☐ Interesse an Ihrem Angebot ☐ kein Interesse, weil _____

Hilfreiche Angaben:
Baujahr_____ Zuletzt modernisiert: _____ Anzahl der Wohnungen: _____
Wohnfläche / Nutzfläche: _____

Vorhandene Anschlüsse:
☐ Gas ☐ Wasser ☐ Abwasser ☐ Strom ☐ Breitband

Heizung:
☐ Zentralheizung ☐ Einzelöfen ☐ Sonstige: _____

Leerstand / Teilleerstand seit: _____

Meine Einschätzung zum Gebäudezustand:
☐ keine Mängel ☐ geringe Mängel ☐ deutliche Mängel ☐ gravierende Mängel

bisherige Nutzung des Gebäudes / Grundstücks:
☐ Wohnen ☐ Gewerbe und Wohnen ☐ Gewerbe ☐ Sonstiges:_____

Meine Wünsche / Vorstellungen:
☐ Weiternutzung zum Eigenbedarf ☐ Vermietung ☐ Zwischennutzungen ☐ Verkauf

☐ Preisvorstellung bei Verkauf: _____€ ☐ Vorstellung Kaltmiete: _____€/Mon.

Ort, Datum und Unterschrift:

bot, sie bei einer Vermarktung oder Nachfolgenutzung ihrer leerstehenden Immobilien zu unterstützen, verbunden mit der Bitte, den nebenstehenden Fragebogen zur weiteren Bearbeitung zurückzusenden. Dabei wurde versucht, die Abfrage der erforderlichen Angaben für eine weitergehende Bearbeitung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Insgesamt führen die Anfragen zu einer Rücksendung von 84 Fragebögen, davon signalisieren 53 Eigentümer Interesse an weiteren Kooperationen. 23 Interessenten betreffen Objekte im Stadtgebiet Borgentreich, 30 im Stadtgebiet Willebadessen. In diesen Zahlen sind auch Eigentümer einzelner markanter Objekte enthalten, die sich erst nach persönlicher Rücksprache zu einer Kooperation entschließen.

Leerstandsmanagement

Erweiterung der Objektprofile / Exposeeentwürfe

Anhand der Angaben aus den Fragebögen und weiteren Recherchen werden die Objektprofile ergänzt. Nach Rücksprache mit den Stadtverwaltungen und den Ortsbürgermeistern/Ortsvorstehern werden daraus die Objekte identifiziert, die als Einzelobjekte in einer besonderen Dringlichkeit bearbeitet werden sollen. Für diese Immobilien werden Vorschläge für Vermarktungsexposees erstellt, die im Anschluss an die Projektphase im Internet auf der Plattform „www.dorfhausmarkt.de“ veröffentlicht werden. Die Realisierung dieser Homepage hat die Stadt Borgentreich übernommen.

Die Verkaufsexposees sollen sich ganz bewusst von den bisherigen Angeboten abheben und vor allem auch die potenziell in den einzelnen Objekten „schlummernden“ Möglichkeiten visualisieren. Da geplant ist, für die drei Innenstadtbereiche von Borgentreich, Peckelsheim und Willebadessen Städtebaufördermittel zu beantragen, ist gerade dort ein finanzieller Anreiz für Erwerber in Aussicht, entsprechende Umgestaltungen unter Einsatz von Fördermittel zu realisieren. Aber auch in den Ortsteilen / Stadtbezirken sind entsprechende Förderangebote vorhanden, die eine private Verbesserung ortsbildprägender Bausubstanz ermöglichen. Die künftigen Zeichen für eine Vermarktung stehen daher auf grün und deshalb erscheint es sinnvoll, auch mit diesen Exposees für eine wertsteigernde Entwicklung zu begeistern.

Weiterer Bestandteil der Objektprofile ist eine umfangreiche Dokumentation des Gebäudeinneren, die durch gemeinsame Begehung der Gebäude zusammen mit den Eigentümern stattfindet.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Nun gibt es aber unter den Leerständen eine ganze Reihe von Objekten, die sich aufgrund ihrer Lage und den speziellen Umgebungsbedingungen nicht für eine Vermarktung über den Immobilienmarkt eignen. Die Ursachen sind viel-

(Bild 30) Istzustand des Leerstandes Lange Torstr. 29 in Peckelsheim,

(Bild 31) Gestaltungsbeispiel zum vorstehenden Objekt.

fältig, der Bogen reicht von „Schrottimmobilien“, überdimensionierten Objekten (ehemaliges (Teil-)Gewerbe, Gaststätten, Dienstleistungen, landwirtschaftliche Anwesen bis hin zu städtebaulichen Situationen, in denen das Umfeld für derartige Spannungen sorgt, die marktgerechte Nachnutzungen ausschließen. Nicht selten verhindern zu kleine oder ungeordnete Grundstückszuschnitte einen Verkauf.

Diese Fälle werden im Rahmen der Bearbeitung zunächst im Rahmen von kleinen eher objektbezogenen Zukunfts- oder Nachbarschaftswerkstätten angegangen. Dazu können mehrere Veranstaltungen durchgeführt werden, teils in kleiner, teils in größerer Runde, die sich in Sitzungssälen, Gaststätten, privaten Wohnzimmern oder auch in einem Carport in der Nachbarschaft eines betroffenen Objekts zusammen findet.

In diesen Werkstätten geht es zum einen um einen direkten Informationsaustausch (beispielsweise wie kann ein direkter vertraulicher Kontakt zu einem sonst nicht erreichbaren Eigentümer hergestellt werden), um Sensibilisierung für die Objekt- und Nachbarschaftsentwicklung, um Lösungsansätze und um die Gewinnung von Mitmachern.

Ein ideales Ergebnis ist am Ende eine Projektlösung in Form eines kleinen Quartiersentwurfs, der ein tragfähiges Umsetzungskonzept erreicht. Es ist aber auch schon ein Gewinn, wenn es durch die Sensibilierung aus der Nachbarschaft heraus neue Bewegung in Richtung Vermarktung gibt und es beispielsweise älteren Eigentümern Mut macht, mit konkreten Hilfestellungen aus einem „Loch der Überforderung“ herauszufinden.

Fortschreibung der Daten

Der Immobilienmarkt ist in ständiger Bewegung und das führt dazu, dass es in der Liste der zu bearbeitenden Objekte laufend Zu- und Abgänge gibt. Während die Stadtverwaltungen sehr gut über neu abgeschlossene Grundstückskaufverträge informiert sind, werden private Änderungen im Leerstand offiziell nur schwer erkannt. Dies können beispielhaft eigene gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen, Abstellraumnutzungen, Ferienwohnen oder Teilbewohnen sein. Manchmal müssen aber auch erst rechtliche Fragen (z.B. Scheidungen, Erbregelungen, Hofnachfolgen) geregelt werden. Auch eine sich durch Eigenleistung lang hinziehende Sanierung eines Gebäude bleibt in den offiziellen Statistiken unbekannt. Genau hier hat sich bewährt, die geführten Leerstandskarteien in regelmäßigen Abständen zusammen mit vor Ort ansässigen Vertretern (in der Regel sind dies die Ortsbürgermeister/Ortsvorsteher/sonstige Mandatsträger) abzustimmen und neue Entwicklungen zu dokumentieren. Im Laufe dieser Projektbearbeitung gibt es eine Vielzahl von neuen Informationen, die eine Änderung der Leerstandsdatenbank erfordern.

(Bild 32) Fortschreibungsstatistik aus einem Zwischenbericht im Ausschusses für Wirtschaft, Soziales und Demographie der Orgelstadt Borgentreich am 05.06.2018

LEERSTANDSMANAGEMENT

STAND 04.06.2018	GESAMT	BORGENTREICH	WILLEBADESSEN
untersuchte Objekte:	295	155	140
Als Leerstand identifiziert:	170	76	94
Rücklauf Fragebogenaktion:	84	31	53
Davon Hilfsinteressiert:	53	23	30

3.2 Weitere Methoden zur Leerstandserhebung

Nutzung von Ver- und Entsorgerdaten

Die Möglichkeit, Leerstände aus den sich verändernden Nutzerdaten der Ver- und Entsorger abzuleiten, wird verschiedentlich empfohlen. Hier bieten sich in erster Linie Daten der Stromversorgungsunternehmen an. Daten der Wasserversorger oder der Müllentsorger spielen nur eine untergeordnete Rolle.[1]

Bei der Ermittlung der **Stromversorger**daten wird in der Regel auf die Abmeldung von Stromzählern zurückgegriffen. Diese genau nach speziell entwickelten Kriterien abzugrenzen und auszuwerten, erfordert jedoch einen höheren Verwaltungsaufwand, über dessen Erstattung mit den Stromversorgern verhandelt werden muss. Überdies müssen die Regelungen des Datenschutzes eingehalten werden. Da sich im ländlichen Raum die Versorgungsunternehmen überwiegend nicht in kommunaler Trägerschaft befinden, scheidet diese Möglichkeit meist aus.

Die Daten der **Wasserversorger** zu nutzen, ist für ländliche Kommunen naheliegender, sofern eigene Trägerschaften für die Versorgung bestehen. Hier werden über die Abfrage der Daten a) Postanschrift, b) Wasserverbrauch des letzten Jahres und c) Wasserverbräuche in der Vergangenheit zuverlässige Aussagen zu strukturellen Leerständen gemacht werden können. Informationen über kurzfristige Leerstände sind jedoch nicht ablesbar.

Die Leerstandsermittlung aufgrund von Daten aus der **Abfallentsorgung** ist eine weitere praktikable Methode. Im Saarland wird diese Methode in Verbindung mit dem Melderegister praktiziert.[2] In Thüringen liefert diese Methode in einigen Kommunen ebenfalls valide Ergebnisse.

Zusammenfassend scheinen diese Datenerhebungen für Kommunen des ländlichen Raumes eher weniger das Mittel der Wahl zu sein, sofern sie über Strukturen verfügen, die eine sehr gute Orts- und Quartiersnähe aufweisen. Dies ist in der Orgelstadt Borgentreich und der Stadt Willebadessen über die Ortsvorsteher bzw. Ortsbürgermeister der Fall, die in der Regel über einen „kurzen Draht" zu den örtlichen Immobilien verfügen.

Daten des Einwohnermeldeamtes

Basis der Erhebungen der Einwohner sind die kommunal geführten Einwohnermeldedaten, die jeden Einwohner nach Haupt- und Nebenwohnsitz einem Grundstück (Hausadresse) zuordnen. Diese Daten spiegeln den Stand der An- und Abmeldungen (Zu-, Wegzüge, Geburts- und Sterbefälle) und liegen tagesaktuell vor. Diese Einwohnerdaten können zu weiteren Auswertungen mit der Hausnummerndatei zusammengeführt werden und zusammen mit den Katasterdaten

1 *Stiftung Ettersburg: Masterplan zur Erstellung und Laufendhaltung eines kommunalen Leerstandskatasters für städtische und ländliche Siedlungsgebiete in Thüringen, Studie im Auftrag des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, März 2012*

2 *ebenda*

(Angaben zur Gebäudenutzung) als Basis für georeferenzierte Auswertungen und Darstellungen dienen. Die sich daraus ergebenden Daten lassen sich auf leerstehende Wohngebäude hin filtern und führen zu einer ersten Leerstandsliste, die allerdings nur ganze leerstehende Gebäude / Hausadressen erfasst.

Leerstände innerhalb von (größeren) Mietobjekten müssen umfangreicher ermittelt werden. Sofern es sich um einzelne Objekte handelt und überhaupt auch Wohnungsleerstände einzeln erfasst werden sollen, erscheint hier eine direkte Befragung der Vermieter sinnvoll. In größeren Städten kommt beispielsweise alternativ das Haushaltsgenerierungsverfahren[3] zum Einsatz, auf das hier nicht näher eingegangen wird.

Da in kleinen Ortschaften gerade sichtbare Leerstände von Einzelobjekten im Fokus stehen, reichen die oben erwähnten Leerstandslisten für eine weitere Bearbeitung gut aus und dienen dann als „Arbeitsliste“ für Ortsbesichtigungen und Befragung der örtlich vernetzten Funktionsträger.

3 Näheres unter Wohnungsmarktbeobachtung: https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/hhgen Stand 10.10.2018

KAPITEL VIER

4 HANDLUNGSFELDER UND PRAXISBEISPIELE

Legende

- Wohnbaufläche
- Landwirtschaft
- Grünland
- Sport-, Freizeitfläche
- Gartenland
- Gehölzflächen
- befestigte Fläche
- öffentliche Einrichtungen
- Wohnnutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Baumbestand
- Buschwerk/Unterwuchs
- Wasserfläche
- Flurgrenze
- Konzeptgebiet

0 5 10 15 20 25 m

Grundlage tim-online.nrw.de Stand 01.07.2018

Dorfgemeinschaftsplatz Niesen

Lageplan Planung

Stadt Willebadessen
Abdinghofweg 1, 34439 Willebadessen

ARGE Dorfentwicklung
Jung | Lüdeling & Partner GbR

4.1 Leerstandsmanagement

4.1.1 Das informelle Instrument Leerstandsmanagement

In Kommunen, welche von akuten oder womöglich flächendeckenden Leerstandsquoten betroffen sind, kann die Installation eines expliziten *Leerstandsmanagements* sachdienlich oder erforderlich sein. Das informelle Instrument dient dabei der strategischen Aktivierung und Zusammenarbeit mit privaten Hausbesitzern.

Durch die Einrichtung eines Leerstandsmanagements werden konkrete, personelle Verantwortlichkeiten geschaffen, welche aufgrund der in der Regel knappen zeitlichen Ressourcen von Seiten einer Kommune ausgelagert werden können. Ein extern beauftragtes Leerstandsmanagement bietet darüber hinaus den Vorteil eines niederschwelligen Angebots für betroffene Eigentümer und Privatpersonen. Dadurch muss nicht der Weg über die jeweilige Verwaltung genommen werden und reduziert (gefühlte) Erwartungshaltungen gegenüber den betroffenen Eigentümern und erhöht so deren Kooperationsbereitschaft.

Dennoch muss das Leerstandsmanagement natürlich über einen direkten Ansprechpartner in der Verwaltung verfügen, um beispielsweise benötigte statistische Daten bereitgestellt zu bekommen, aber insbesondere um Problemlagen und Handlungsbedarfe gebündelt ins Rathaus kommunizieren zu können. Ein ausgelagertes Leerstandsmanagement übernimmt somit eine Mittlerfunktion zwischen Kommune und Eigentümern bzw. Privatpersonen. Dazu ist vor allem auch personelle Kontinuität von Nöten.

Als regelmäßige Aufgaben übernimmt das Leerstandsmanagement das kontinuierliche Bearbeiten und Weiterführen von statistischen Leerstandslisten, die Leistung der Beratung und Hilfestellung bei der Umsetzung von künftigen Nutzungen, beispielsweise der Suche nach potenziellen Käufern, Investoren oder Fördermöglichkeiten, sowie die Organisation und Durchführung von partizipativen (Dorf-)Werkstätten. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn gewerbliche Leerstände, Leerstände von prägnanten, ortsbildprägenden Immobilien oder eine räumliche Konzentration von Leerständen vorliegen, die städtebauliche Gesamtlösungen erfordern.

Insgesamt betrachtet ist ein installiertes Leerstandsmanagement somit institutioneller Ansprechpartner für alle Parteien.

All diese Aufgaben hat auch das Leerstandsmanagement der Städte Borgentreich und Willebadessen übernommen. Das mit dem Leerstandsmanagement beauftragte Planungsbüro *ARGE Dorfentwicklung* hat bereits zuvor die Aufstellung der *Integrierten Kommunalen Handlungskonzepte* beider Kommunen bearbeitet, womit Prozesswissen entsprechend optimiert angewendet werden konnte.

Das Leerstandsmanagement für die Orgelstadt Borgentreich und die Stadt Willebadessen hat nach erfolgter Bestandsaufnahme und einer grundlegenden Dokumentation der ortsteilbezogenen Leerstände (von außen) das konkrete

(Bild 33) Nebenstehende Seite oben: Ruine der Bruchsteinscheune in Niesen

(Bild 34) Nebenstehende Seite unten: Plan zur Umgestaltung des Grundstücks zum Dorfgemeinschaftsplatz

Ansprechen und auch Kümmern um betroffene Eigentümer übernommen, um gemeinsam Lösungsmöglichkeiten für die leerstehenden Gebäude und Grundstücke zu erarbeiten.

Es erfolgt zunächst eine postalische Kontaktaufnahme der Eigentümer mit Hilfe eines einseitigen Fragebogens (siehe Kap. 3.1), woraufhin diese ihr Interesse hinsichtlich der Inanspruchnahme von Hilfeleistungen zur Bearbeitung des vorliegenden Leerstandes bekunden können. Diese Gruppe von Interessierten wird im Anschluss dessen von Mitarbeitern des Leerstandsmanagements kontaktiert, hauptsächlich telefonisch, um Termine für vorzunehmende Besichtigungen der leerstehenden Immobilien abzustimmen. Viele Eigentümer oder auch Erben der Immobilien wohnen dabei weit entfernt oder sind berufstätig, sodass Vor-Ort-Termine in der Regel in den Abendstunden oder am Wochenende stattfinden. Eine zeitliche Flexibilität der Mitarbeiter des Leerstandsmanagements ist daher unabdingbar.

Im Kontext der gemeinsamen Besichtigungen mit den jeweiligen Eigentümern werden von Seiten des Leerstandsmanagements konkrete Bestandsaufnahmen der Bausubstanz sowie der generellen Gebäudequalität vorgenommen (Bsp.: energetischer Zustand, Wohninventar, Raumzuschnitte etc.). Mitarbeiter des Leerstandsmanagements benötigten somit ein geschultes Auge und entsprechende Fachkenntnisse. Darüber hinaus können Fotodokumentationen sowie Grundrisszeichnungen hilfreich sein. Außerdem müssen die Vorstellungen des Eigentümers eingefangen, berücksichtigt und mit verarbeitet werden.

Anknüpfend an die Vor-Ort-Termine nehmen die Mitarbeiter des Leerstandsmanagements eine entsprechende Auswertung vor, deren Resultat eine individuelle Potenzialanalyse der leerstehenden Immobilie in Form eines Objekt-Steckbriefs darstellt. Darin enthalten sind grundlegende Aussagen wie zur zeitlichen Dauer des Leerstandes oder der Besitzhistorie, aber vor allem gemeinsam erarbeitete Handlungsempfehlungen für die jeweilige Immobilie und daran anknüpfende Klärungspunkte.

Exemplarisch sollen im Folgenden einige Objekt-Steckbriefe von leerstehenden Wohnimmobilien aus Borgentreich und Willebadessen vorgestellt werden. Die durchgeführte Potenzialanalyse des Leerstandsmanagements hat in Kombination mit den Wünschen und Vorstellungen der Eigentümer oder Erben die folgende Kategorienbildung ergeben, worunter die Objekt-Steckbriefe summiert werden sollen. An diesen Kategorien soll sich die nachfolgende Arbeit des Leerstandmanagements mit den Eigentümern ebenfalls orientieren:

- Vermarktungsfähige Objekte (nach Sanierung),
- Angestrebte Vermietung (nach Sanierung/Renovierung),
- Abbruchempfehlung.

Das (verstetigte) Leerstandsmanagement kann in der Folge mit den Eigentümern der Leerstandsimmobilien weiterarbeiten, indem explizite Hilfestellungen

zur Vermarktung gegeben werden (welche unter anderem auch in dem vorliegen Leitfaden dargestellt sind), Kontakte zu Kaufinteressenten, kommunalen Vertretern oder sonstigen Akteuren hergestellt werden, die Vermarktung der Objekte über verschiedenste Kanäle intensiv vorangetrieben und vor allem auch betreut wird (siehe Kap. 4.1.1; Praxisbeispiel: Leerstandsportal „Dorfhausmarkt.de“) oder ein reger Austausch mit der Verwaltungsbehörde gepflegt wird, welcher anderweitige Lösungsmöglichkeiten für betroffene Leerstandsimmobilien, beispielsweise städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen (siehe Kap. 4.5), zielführend überprüft.

Beispiele vermarktungsfähiger Objekte

Burgstraße 9 in Borgholz

Objekt in ruhiger Wohnlage im historischen Kern von Borgholz

Bezeichnung	Kenndaten	
Grundstück:	1.305 qm	Die jetzigen Eigentümer wohnen in der Nachbarschaft und haben das Objekt Anfang 2018 gekauft. Es besteht das Interesse, dass das Objekt ein Nutzungskonzept erhält, das sich in die Struktur des historischen Stadtkerns einfügt. Eine künftige Nutzung unter Einbeziehung der Wirtschaftsgebäude zum Mehrgenerationenwohnen wäre denkbar.
Wohneinheiten:	3 - 4 Wohnungen	
Wohnfläche:	ca. 226 qm	
Gewerbefläche:	ca. 830 qm	
Bodenrichtwert:	26 €/qm	
Leerstand:	keine Angabe	

(Bild 35) Burgstraße 9, Ansicht ...

(Bild 36) ... und Potenzialräume

Mühlenstraße 15 in Borgentreich

Objekt unter Denkmalschutz in prägender Lage am historischen Ortseingang von Borgentreich

Bezeichnung	Kenndaten	
Grundstück:	1.320 qm	Das Wohnhaus in Fachwerk aus dem Jahr 1802 verfügt über einen Anbau aus Ziegelmauerwerk, der als Schreinerei genutzt wurde. Durch seine Lage ist der Blick auf den früheren Altstadtring (Stadtgraben) unverbaubar gesichert. Bei Bedarf können benachbarte Grünflächen mit erworben werden.
Wohneinheiten:	2 - 3 Wohnungen	
Wohnfläche:	ca. 252 qm	
Gewerbefläche:	ca. 280 qm	
Bodenrichtwert:	30 €/qm für 445 qm	
Leerstand:	seit 2011	

(Bild 37) Mühlenstr. 15 ...

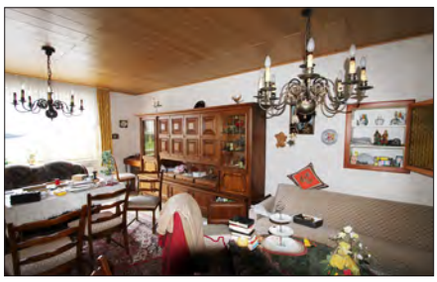
(Bild 38) ... Werkstattanbau

(Bild 39) Industriegebiet 1 ...

(Bild 40) ... ein Wohnzimmer

(Bild 41) Kirchring 11 ...

(Bild 42) ... Wohnzimmer



(Bild 43) Lützer Weg 4 ...

(Bild 44) ... die Gartenansicht

Industriegebiet 1 in Natzungen

Objekt im grünen Außenbereich in der Nähe von Gewerbeflächen

Bezeichnung	Kenndaten	
Grundstück:	1.001 qm	Das verklinkerte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1963 ist im Wesentlichen noch im ursprünglichen Zustand mit neuzeitlichen Grundrissen und müsste vor allem energetisch saniert werden. Das Objekt eignet sich für eine größere Familie oder eine Interessengruppe, die getrennte Wohnbereiche bevorzugt. Eine größere Gartenfläche und Garagen runden das Anwesen ab.
Wohneinheiten:	4 Wohnungen	
Wohnfläche:	ca. 298 qm	
Gewerbefläche:	./.	
Bodenrichtwert:	13 €/qm	
Leerstand:	seit 2017	

Kirchring 11 in Altenheerse

Objekt zentral im nördlichsten Ortsteil von Willebadessen

Bezeichnung	Kenndaten	
Grundstück:	390 qm	Das Einfamilienhaus liegt im Ortskern und verfügt über eine gute Grundsubstanz und eine ansprechende Grundrissaufteilung. Eine energetische Sanierung ist empfehlenswert. Der Wintergarten bietet in Hanglage eine hervorragende Aussicht und direkten Zugang in den Garten. Das Objekt eignet sich für Familien mit bis zu 3 Kindern. Die angrenzende Sankt-Georg-Straße führt nur wenig Durchgangsverkehr.
Wohneinheiten:	1 Wohnung	
Wohnfläche:	ca. 236 qm	
Gewerbefläche:	./.	
Bodenrichtwert:	20 €/qm	
Leerstand:	seit 2015	

Lützer Weg 4 in Niesen

Objekt mit großem Grundstück im Ortsteil von Willebadessen

Bezeichnung	Kenndaten	
Grundstück:	3.334 qm	Das Einfamilienhaus liegt im Ortskern und ist sehr gepflegt. Der große Garten – ebenerdig vom Haus aus zugänglich – bietet reiche Entfaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt eignet sich für kleine Familien, die Ruhe und Entfaltungsmöglichkeiten schätzen.
Wohneinheiten:	1 Wohnung	
Wohnfläche:	ca. 236 qm	
Gewerbefläche:	./.	
Bodenrichtwert:	20 €/qm	
Leerstand:	wird noch privat genutzt	

Beispiele angestrebter Vermietung

Hintere Straße 11 in Borgholz

Objekt in einer ruhigen Nebenstraße im historischen Ortskern von Borgholz

Bezeichnung	Kenndaten	
Grundstück:	1.055 qm	Zur Vermietung werden die linke Haushälfte des um 1900 errichteten Hauses, ein kleiner Anbau und ein Teil der Gartenfläche angeboten. Es stehen Modernisierungen an, die nach Absprache mit den künftigen Mietern vorgenommen werden sollen.
Wohneinheiten:	1 Wohnung	
Wohnfläche:	ca. 184 qm	
Gewerbefläche:	./.	
Miete:	nach Rücksprache	
Leerstand:	seit 2014	

Kolpingstr. 17 in Natzungen

Objekt mit großzügigem Garten im Stadtbezirk von Borgentreich

Bezeichnung	Kenndaten	
Grundstück:	1.076 qm	Nach einer energetischen Sanierung und Modernisierung in Absprache mit den künftigen Mietern bietet dieses Anwesen aus dem Jahr 1965 einer Familie mit 1 - 2 Kindern eine schöne, ruhige und bezahlbare Wohnumgebung.
Wohneinheiten:	1 Wohnung	
Wohnfläche:	ca. 166 qm	
Gewerbefläche:	./.	
Miete:	nach Rücksprache, ev. auch Kauf möglich	
Leerstand:	seit 2017	

Klosterstr. 28 in Willebadessen

Objekt in ruhiger Seitenlage der Innenstadt von Willebadessen

Bezeichnung	Kenndaten	
Grundstück:	264 qm	Die zur Vermietung anstehenden Wohneinheiten werden zur Zeit renoviert und bieten damit Raum für zentral gelegenes Wohnen. Alle wichtigen Versorgungseinrichtungen und der weitläufige Klosterpark sind fußläufig erreichbar und bieten Raum für Spiel, Naherholung und Kulturerleben.
Wohneinheiten:	3 - 5 Wohnungen	
Wohnfläche:	ca. 286 qm	
Gewerbefläche:	./.	
Miete:	im Mittel 4,30 € / qm	
Leerstand:	seit 2005	

(Bild 45) Hintere Straße 11 ...

(Bild 46) ... Küchensituation

(Bild 47) Kolpingstr. 17 ...

(Bild 48) ... Wohnen und Küche

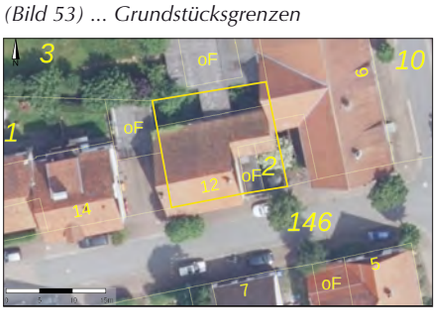
(Bild 49) Klosterstr. 28 ...

(Bild 50) ... Wohnen unterm Dach

(Bild 51) Alte Schulstr. 12 ...

(Bild 52) ... Gestaltungsvision ...

(Bild 53) ... Grundstücksgrenzen



© www.tim-online.nrw.de

Praxisbeispiel: Abbruchempfehlung

Alte Schulstr. 12 in Willebadessen

Objekt in beengter Bebauungslage in der Innenstadt von Willebadessen

Bezeichnung	Kenndaten	
Grundstück:	284 qm	Die Bausubstanz dieses ehemaligen Ackerbürgerhauses ist infolge von Kriegsschäden noch geschwächt. Es ist nicht unterkellert und weist zudem noch Feuchteschäden auf. Der Erhalt des an sich ortsbildprägenden Gebäudes setzt ein gutes Maß an Vorstellungskraft und Idealismus voraus. Liebhaber alter Bausubstanz finden hier ein mehrjähriges Betätigungsfeld. Allerdings ist die Sanierung des Gebäudes aufgrund der Substanzschäden aufwändig und die Freiraumqualität ist aufgrund der eingeengten Umgebungsbebauung im rückwärtigen Teil sehr eingeschränkt. Nach Abwägung des Für und Widers erscheint es zielführender, in Zusammenwirken mit der Nachbarschaft den Abriss des Gebäudes und eine Neuordnung der Grundstückssituation anzustreben.
Wohneinheiten:	1 Wohnung	
Wohnfläche:	ca. 286 qm	
Gewerbefläche:	./.	
Bodenrichtwert:	36,00 € / qm	
Leerstand:	seit 1999	

Leerstandsportal „Dorfhausmarkt.de“

Das Leerstandsmanagement der Orgelstadt Borgentreich und der Stadt Willebadessen hat auf Grundlage der vorgenommenen Besichtigungstermine der im Stadtgebiet leerstehenden Immobilien gemeinsam mit interessierten Eigentümern individuelle Potenzialanalysen zu den betroffenen Objekten erstellt. Anhand dessen konnten unterschiedliche potenzielle Nachnutzungsmöglichkeiten für die jeweiligen Immobilien identifiziert werden (siehe Kap. 4.1.1).

Es ist die Idee der beiden Kommunen die innerhalb der Kategorien „Vermarktungsfähige Objekte“ und „Vermietung angestrebt“ verorteten Leerstandsimmobilien künftig eigenständig im Internet zum Verkauf zu bewerben. Dies soll mithilfe eines zweckmäßigen Immobilienportals (www.dorfhausmarkt.de) erfolgen.

Die konzipierten Objekt-Steckbriefe, wie sie bereits vorgestellt wurden, müssen in der Folge zu ansprechenden Verkaufsinseraten aufbereitet werden, indem erläuterte Empfehlungen zur Aufmachung von Exposés umgesetzt werden und attraktive Aufnahmen präsentiert werden. Dazu ist die Kooperation mit den Eigentümern weiterhin unabdingbar. Diese werden beispielsweise dazu angeregt, Verschönerungsreparaturen oder Maßnahmen aus dem Bereich des Home Stagings zu realisieren, um die Vermarktungsfähigkeit zu steigern.

Die kontinuierliche Pflege und Fortführung des Leerstandsportals kann dann in Folge beispielsweise einem verstetigten Leerstandsmanagement obliegen.

Neben grundlegenden Informationen zur Immobilie müssen die Exposés im Dorfhausmarkt ebenfalls Aussagen zu vorliegenden Mängeln sowie der ungefähren Höhe zu tätigender Investitionskosten enthalten. Dadurch kann eine gewisse Kostentransparenz gewährleistet werden.

Die Erweiterung des Leerstandsportals zu einer vollständigen Leerstandsdatenbank mit geeigneten Steckbriefen ist ebenfalls denkbar. In regionaler Nähe gibt es eine solche Leerstandsdatenbank beispielsweise bereits für den Kreis Lippe[1].

Aktuell befindet sich das Projekt Leerstandsportal Dorfhausmarkt für Borgentreich und Willebadessen in Planung und soll voraussichtlich Anfang 2019 online gehen.

1 *Siehe http://leerstandsmanagement-lippe.de/ort/kreis-lippe/*

4.1.2 Verkauf vermarktungsfähiger Leerstandsimmobilien

Gerade eine von strukturellem Leerstand betroffene Immobilie wird sich häufig nur mit einigem Aufwand veräußern lassen.

Insbesondere wenn (schwerwiegende) Substanzmängel aufgrund eines bereits lange Zeit andauernden Leerstandes vorliegen, das äußere sowie innere Erscheinungsbild der Immobilie aus diesem Grund nicht allzu ansprechend wirkt, die Lage und infrastrukturelle Anbindung grundsätzlich nicht optimal sind oder eine große Summe in die Instandsetzung des Hauses investiert werden müsste, werden potenzielle Kaufinteressenten am Markt nur selten bis gar nicht angesprochen.

Die Verkaufsaussichten einer abgewohnten und leerstehenden Immobilie im ländlichen Raum können von daher im Allgemeinen eher als ungünstig bezeichnet werden.

Das Verkaufspotenzial kann sich über die Zeit hinweg immer weiter verschlechtern, je nachdem wie lange Vermarktungszeiten andauern. Die Immobilie verliert dann kontinuierlich an Wert, da der Leerstand ein Verfallen der Gebäudesubstanz und eine Verwahrlosung des Grundstücks weiter begünstigt.

Gerade für Erben kann diese Situation eine extreme Belastung darstellen. Häufig wohnen diese nicht in der unmittelbaren Nähe und haben keine Zeit, einer regelmäßigen Pflege des Grundstücks nachzukommen. Viele Eigentümer resignieren in dieser Situation und leisten lediglich die anfallenden Unterhaltungskosten für das leerstehende Haus, anstatt einen Verkauf aktiv anzugehen.

Es ist allerdings durchaus nachvollziehbar, wenn man als Privatperson mit dem Verkauf eines vorbelasteten (Problem-)Objekts überfordert ist. Schließlich ist ein Immobilienverkauf keine alltägliche Sache, in der ein jedermann Routine besitzt! Häufig fehlt es auch einfach an Zeit und Motivation, einen Verkauf planmäßig anzugehen, oder fehlendes Wissen führt dazu, die notwendigen Schritte zu verschieben oder einfach nicht anzugehen.

Bei einem Privatverkauf müssen bestimmte Kosten vor-finanziert werden, zum Beispiel für eine kostenpflichtige Immobilienbewertung oder dem Inserieren auf Onlineportalen, auf denen der Eigentümer bei nicht erfolgreichen Verkaufsbemühungen sitzen bleiben kann, was eine Hürde für den künftigen Verkaufs bedeutet.

Soll jedoch ein Verkauf angestrebt werden, ist für viele Erben und Eigentümer der erste Schritt zunächst der Versuch, die Immobilie aus Kostengründen eigenständig und privat zu verkaufen. Dazu werden häufig Immobilienportale im Internet genutzt.

Zum Inserieren im Internet gehören jedoch weitere Vorüberlegungen und Aufgaben, denen sich ein verkaufswilliger Eigentümer bewusst sein sollte, um den Privatverkauf strukturiert anzugehen und möglichst auch erfolgreich abschließen zu können. Gerade leerstehende Wohnhäuser benötigen in der Regel eine vermehrte Aufmerksamkeit und besondere (innovative) Vermarktungsstrategien.

Aus diesem Grund wird versucht, einen allgemeinen Überblick über die

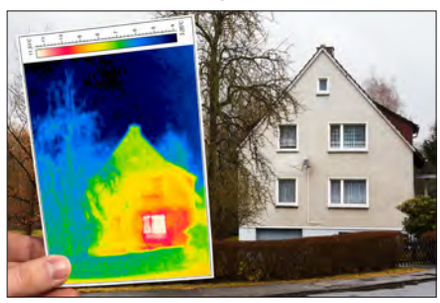
wichtigsten Klärungspunkte und Phasen beim (Privat-)Verkauf von (leerstehenden) Immobilien zusammenzustellen. Darüber hinaus wurden Checklisten zum Hausverkauf zusammengetragen, welche online zur freien Verfügung stehen, sowie eine Übersicht über die bekanntesten und gängigsten Immobilienportale im Internet erstellt.

Phase 1: Vorbereitung

Zunächst ist es unabdingbar, den tatsächlichen Verkaufswert der betroffenen Immobilie und des Grundstücks zu ermitteln. Es empfiehlt sich, dazu eine kostenpflichtige Immobilienbewertung durch einen Sachverständigen oder die Kommune, insofern ein entsprechendes Angebot vorhanden ist, vornehmen zu lassen. Gerade für einen Laien sind die Kriterien zur Immobilienbewertung oftmals schwer einzuschätzen, insbesondere wenn es sich um ein leerstehendes Objekt handelt, welches zusätzlich noch mögliche Qualitätsdefizite aufweist. Der Sachverständige orientiert sich dagegen am regionalen Preisniveau und Marktwert (wobei man sich darüber bereits vorab selbst bei regionalen Gutachterausschüssen informieren kann) und an Einflussfaktoren wie dem Baujahr, der Objektart, dem Baustil, der Größe und Flächenverfügbarkeit, dem baulichen Zustand, der technischen und energetischen Ausstattung, sonstigen Grundstücks- und Lagemerkmalen und der verkehrlichen sowie infrastrukturellen Anbindung des Hauses.

Darüber hinaus ist es notwendig, entsprechende Unterlagen zusammenzustellen. Dazu zählen unter anderem ein aktueller Grundbuchauszug, Grundrisse und (Wohn-)Flächenberechnungen, der Energieausweis und eine Betriebskostenaufstellung. Bei instand zu setzenden Immobilien kann darüber hinaus eine Kostenaufstellung über zu tätigende Sanierungsmaßnahmen hilfreich sein.

(Bild 54) Thermografie eines Bestandsgebäudes



© Fotolia

(Bild 55) Immobilienmarkt beobachten und vergleichen

© Fotolia

Phase 2: Inserieren und Vermarkten

Im Anschluss an die Vorbereitungsphase gilt es, ein qualitativ hochwertiges Verkaufsexposé zu entwerfen. Dazu sind ein individueller und aussagekräftiger Text unerlässlich. Solch ein Entwurf kostet Zeit. Zur Inspiration können professionelle Makler-Exposés herangezogen werden. Das Exposé muss Aussagen zur Größe, Lage, zu Grundrissen, dem energetischen Zustand, Besonderheiten aber auch zu Mängeln des Hauses enthalten. Darüber hinaus müssen der Verkaufspreis sowie die Kontaktdaten des Verkäufers gut erkennbar sein.

Das Wichtigste, was eine Anzeige jedoch enthalten muss, sind hochwertige Fotos! Schließlich schauen sich über 80% der Immobilien-Suchenden Exposés ohne Bilder gar nicht erst an.[2] Gerade um eine leerstehende, mängelbelastete Immobilie angemessen vermarkten zu können, benötigt es professionelle und gut ausgeleuchtete Aufnahmen. Das Engagieren eines Fotografen, zumindest das Nutzen einer guten Kamera sind dafür wichtige Voraussetzungen. Eine weitere

2 *Vgl. https://www.immobilienscout24.de/anbieten/private-anbieter/immobilien-verkaufen.html.*

Möglichkeit, gerade das Innere einer leerstehenden oder abgewohnten Immobilie ansprechend zu präsentieren, ist das zu Rate ziehen von Home Stagern (siehe Kap. 4.1.3). In der Regel müssen aber zur angemessenen Präsentation grundsätzlich bereits kleine Schönheitsmaßnahmen vorgenommen werden (Bsp.: Entrümpeln, Kehren, Rasen mähen etc.).

Nach Fertigstellung des Inserats können nun online verfügbare Immobilienportale sowie sonstige Aushangmöglichkeiten zur Vermarktung genutzt werden (Bsp.: Schwarze Bretter in Supermärkten, Drogerien, Kirchen, Verwaltungsgebäuden etc.). Es kann in gut frequentierten Lagen zur Vermarktung ebenfalls hilfreich sein, ein Zu-Verkaufen-Schild bzw. -Banner an der Außenfassade des Hauses anzubringen.

Phase 3: Besichtigungen

Kommt es nun zu einer Besichtigung ist es wichtig, sich als Privatverkäufer entsprechend darauf vorzubereiten, sodass alle potenziellen Fragen beantwortet werden können und benötigte Unterlagen bereits im Vorhinein übersichtlich zusammengestellt wurden. Eine Option kann das eventuelle Proben eines Besichtigungstermins mit Freunden oder Bekannten sein, um Sicherheit zu erlangen und Rückmeldung zu erhalten. Gerade Kaufinteressenten haben oftmals einen anderen Blick auf die Immobilie als der jeweilige Eigentümer selbst.

Auch bei einer Immobilie mit offensichtlichen Mängeln gilt es nun, diese den Interessenten in einem bestmöglichen Zustand zu präsentieren. Dazu zählt, dass kleine Schönheitsfehler ausgebessert werden, ausgiebig gelüftet wird und es im Rahmen der Möglichkeiten des baulichen Zustandes des Gebäudes sauber und aufgeräumt ist.

Es wird im Zuge der Besichtigung unausweichlich sein, über vorhandene Schwächen, Mängel und Höhe von Instandsetzungskosten zu sprechen. Hier währt Ehrlichkeit, was gleichzeitig Vertrauen von Seiten der Interessenten schafft.

Darüber hinaus müssen Verkaufsverhandlungen geschickt und professionell gestaltet werden. Es gilt die Faustregel, dass auch Kaufinteressenten immer einen Verhandlungserfolg erleben wollen.

Phase 4: Verkauf

Kommt es nun zu einem Verkauf, setzt ein vom Verkäufer beauftragter Notar zunächst einen Kaufvertragsentwurf auf, der beiden Parteien zur Sichtung und Änderung bereitgestellt wird. Nach Unterzeichnen des Vertrages bei einem entsprechenden Notar-Termin veranlasst der Notar die Umschreibung des Grundbuches und stellt die Zahlungsaufforderung an den Käufer. Anschließend erfolgt eine endgültige Eigentumsumschreibung.

Online frei verfügbare Checklisten

- Checkliste *„Immobilie verkaufen“*: https://www.immonet.de/service/fileadmin/responsive/anbieten/immobilien_privat_anbieten/Immobilie_

verkaufen/Immonet-Checkliste-Immobilie_verkaufen.pdf

- Checkliste *„Verkaufsexposés“*: https://www.immobilienscout24.de/content/dam/is24/documents/anbieten/private-anbieter/Erfolgreicher%20Inserieren/Hilfestellungen/muster-expose.pdf
- Checkliste *„30 Käuferfragen zu Ihrer Immobilie“*: https://www.immoverkauf24.de/download/411/immoverkauf24_checkliste_kaeuferfragen_170621.pdf

Inserieren im Internet - Übersicht über Immobilienportale und deren Kosten

ImmobilienScout24: https://www.immobilienscout24.de/

Ein Abonnement für Privatkunden beinhaltet beim deutschen Marktführer die Online-Veröffentlichung eines Objekt-Exposés, dem bis zu 150 Bilder hinzugefügt werden können. Die Laufzeit beträgt dabei wahlweise vierzehn Tage, einen Monat oder drei Monate. Zusätzlich können weitere Pakete zur Platzierung und Gestaltung der Anzeige gebucht werden. Die Kosten für eine 14-tägige Basis-Anzeige belaufen sich auf 69 €. Kosten für eine einmalige Immobilienbewertung liegen für Privatpersonen bei rund 45 €.

Immowelt & Immonet: https://www.immowelt.de, https://www.immonet.de

Die zusammengehörenden Immobilienportale bedienen mit ihren Anzeigen eine Vielzahl weiterer Internetportale, beispielsweise großer deutscher Magazine, regionaler Tageszeitungen sowie E-Mail-Anbietern. Die Preise für private Immobilienverkäufe staffeln sich dabei je nach Laufzeit (zwei, vier und acht Wochen) und Anzeigen-Typ (Basic, Highlight, Power). Die Kosten für ein Standard-Anzeigen-Paket mit einer Laufzeit von zwei Wochen belaufen sich auf rund 50 €. Das Power-Paket mit einer 8-wöchigen Laufzeit liegt bei 300 €.

Immobilien.de: https://www.immobilien.de

Die Preise für das Inserieren auf immobilien.de orientieren sich in erster Linie an der Laufzeit eines entsprechenden Exposés. Die Kosten für eine private Kleinanzeige liegen für einen Monat Laufzeit bei 20 €, jeder weitere Monat wird mit einem Aufpreis von jeweils 10 € vergütet.

EBay-Kleinanzeigen: https://www.ebay-kleinanzeigen.de

Das Inserieren von insgesamt zwei Immobilienanzeigen ist für Privatpersonen kostenlos. Erst ab dem Einstellen der dritten Anzeige fallen Gebühren in Höhe von 15 € an. Die Laufzeit ist dabei unbegrenzt, allerdings müssen Anzeigen regelmäßig eigenständig aktualisiert und gepflegt werden.

meinestadt.de: https://www.meinestadt.de/deutschland/immobilien

Als Service von immowelt.de ist das Einstellen von Immobilienanzeigen auf meinestadt.de kostenfrei.

Inserieren auf Online-Immobilienportalen regionaler Tageszeitungen

Neben der Möglichkeit, Anzeigentexte für den Immobilienverkauf in den jeweiligen Printausgaben regionaler Tageszeitungen aufzugeben, wofür in der Regel Kosten pro aufgegebener Zeile anfallen, bieten eine Vielzahl an Tageszeitungen mittlerweile online Kleinanzeigen-Rubriken für Immobilienverkäufe oder gar ganze eigene regionale Immobilienportale an.

Für die Orgelstadt Borgentreich und die Stadt Willebadessen stellen *Die Neue Westfälische* (https://nw-immo.de) und das *Westfalenblatt* (https://wb-immo.net) ein regionales Immobilienportal bereit. Dabei liegen die Kosten für eine 4-wöchige Online-Anzeige bei der Neuen Westfälischen in Höhe von 30 €.[3] Größtenteils werden auch aufgegebene Print-Anzeigen für eine kurze Laufzeit automatisch auf den jeweiligen Online-Portalen der Tageszeitungen veröffentlicht.

Inanspruchnahme von Makler-Leistungen

Natürlich kann es durchaus sinnvoll sein, für den Verkauf einer leerstehenden Immobilie ebenfalls einen Immobilienmakler zu engagieren.

Dies bietet dahingehend den Vorteil, dass alle einen Verkauf betreffenden Aufgaben und Abläufe in professionelle, erfahrene und routinierte Hände abgegeben werden können. Ein Makler verfügt über marktgerechte Kenntnisse (auch des regionalen Immobilienmarkts) und eine Vielzahl weiterer Vermarktungskanäle. Er übernimmt unter anderem die Immobilienbewertung sowie die Erstellung eines Verkaufsexposés, darüber hinaus besitzt er in der Regel ein professionelleres Verhandlungsgeschick als eine Privatperson. Gleichzeitig ist er Ansprechpartner für Eigentümer oder deren Erben, insbesondere in rechtlichen Fragestellungen.

Obendrein werden Immobilienmakler nur in Erfolgsfällen vergütet. Ein seriöser Makler fordert keine Vorauszahlungen ein.

Dennoch können womöglich hohe Provisionskosten für das Engagieren eines Maklers den Verhandlungsspielraum auf Seiten des Verkäufers senken.

Für die Suche nach einem regional kundigen Immobilienmakler können ebenfalls Immobilienportale im Internet genutzt werden, da für gewöhnlich auch Makler diese zum Inserieren nutzen. Des Weiteren ist es hilfreich, sich im Freundes- und Bekanntenkreis nach entsprechenden Referenzen umzuhören. Auch der zugehörige Internetauftritt kann Aufschluss über das professionelle Auftreten und Agieren eines Maklers geben.

Kompetente Marktteilnehmer weisen sich beispielsweise über die Mitgliedschaft in einem angesehenen Berufsverband aus. Dazu zählt insbesondere der Immobilienverband Deutschland (IVD), der größte deutsche Unternehmensverband der Immobilienbranche für Makler, Verwalter, Sachverständige und Berater. Über deren Netzwerk und Suchmaske lassen sich ebenfalls seriöse Maklerbüros ausfindig machen. Darüber hinaus bietet auch die eigene Hausbank oftmals

3 *Preisangaben inklusive Mehrwertsteuer*

Maklerleistungen an.

Das Beauftragen eines Maklers kann insbesondere für Eigentümer oder deren Erben sinnvoll sein, die vom eigentlichen Objekt selbst weit entfernt wohnen und somit für Besichtigungstermine etc. nicht in der Pflicht stehen, jedes Mal extra anreisen zu müssen.

Online frei verfügbare Checklisten:

- Checkliste *„Vergleich von Maklerleistungen“*: https://www.immoverkauf24.de/download/448/immoverkauf24_pruefschema_maklerdienstleistungen_1.pdf
- Zehn Merkmale qualifizierter Immobilienmakler: https://ivd.net/2016/10/zehn-merkmale-qualifizierter-immobilienmakler/

Hilfeleistungen der Kommune und des Leerstandsmanagements

Sollten Eigentümer oder deren Erben einer problembelasteten, leerstehenden Immobilie generelle Verkaufsbestrebungen (oder auch Umnutzungsüberlegungen) anstellen, ist es ebenfalls ratsam, sich an das zuständige kommunale Bauamt zu wenden, um eine individuelle unverbindliche Beratung einzuholen.

Gerade die Mitarbeiter des Bauamtes vor Ort verfügen über ortsspezifische Kenntnisse hinsichtlich regionaler Marktpreise und Wohnbedarfe oder wissen um potenzielle Kaufinteressenten nach Bestandsimmobilien.

Womöglich kann das entsprechende Objekt in planerische Gesamtüberlegungen und -strategien der Stadt- oder Dorfentwicklung eingebettet werden, sodass auch die Kommune an einer Kooperation mit dem Eigentümer interessiert ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn lokal eine Vielzahl an Leerständen auftreten und somit ein genereller Handlungsbedarf zur Bearbeitung dessen vorliegt.

Auch ein installiertes Leerstandsmanagement kann kooperativ Verkaufsbemühungen von Privatpersonen unterstützen, indem es gemeinsam mit den Eigentümern Folgenutzungen erarbeitet oder Kontakte zu Kaufinteressenten und Investoren herstellt (siehe Kap. 4.1.1).

Zusätzlich können das Bauamt und ein beauftragtes Leerstandsmanagement Auskunft über weitere kommunale Hilfsangebote sowie mögliche Fördermittel und -richtlinien geben. Gegebenenfalls bietet die Stadt Hilfestellung bei gutachterlichen Beratungen zur Immobilienbewertung an oder bezuschusst diese, ebenso wie die Wiedernutzung leerstehender Immobilien, wie es beispielsweise in der Orgelstadt Borgentreich der Fall ist (siehe Kap. 4.2.1; Praxisbeispiel: Kommunales Förderprogramm der Orgelstadt Borgentreich). Oder aber es gibt weitere kommunale Beratungsstellen und -angebote für Immobilieneigentümer, beispielsweise zur energetischen Sanierung, die über potenzielle Fördermöglichkeiten informieren. So oder so kann es sich für Eigentümer oder deren Erben rentieren, sich kundig zu machen!

(Bild 56) Angebote bei Leerstand

Internetinserate aus Borgentreich und Willebadessen

Das Leerstandsmanagement hat im Zuge seiner Arbeit ebenfalls Online-Inserate für zum Verkauf stehende Immobilien in der Orgelstadt Borgentreich und in der Stadt Willebadessen auf den gängigsten und bekanntesten Immobilienportalen (siehe Kap. 4.1.2) beobachtet und untersucht. Dazu werden zwei Erhebungszeitpunkte Oktober 2017 und September 2018 vorgenommen, um sachbezogene, allerdings empirisch nicht belegbare oder allgemeingültige Aussagen über die Dauer von Vermarktungszeiten sowie die Aufmachung von privat und gewerblich gestalteten Inseraten geben zu können.

Auffällig ist, dass sich die Inserate für Immobilien in Borgentreich und Willebadessen vielfach in einem lieblosen, wenig informativen sowie unattraktiven Zustand befinden. Dies betrifft wiederum nicht nur privat aufgegebene Anzeigen, sondern durchaus auch Maklerinserate. Dabei sind im Jahr 2018 ein Großteil der untersuchten Exposés (rund zwei Drittel) von Maklern konzipiert worden, deren Engagieren verständlicherweise Erwartungen hinsichtlich Professionalität und Sorgfältigkeit von Seiten der jeweiligen Eigentümer hervorruft.

Einzelfall und extremes Negativbeispiel bleibt hoffentlich, dass sich in einem analysierten Inserat eine Innenaufnahme finden lässt, auf welcher eindeutig ein Erotikkalender im Hintergrund zu erkennen ist.

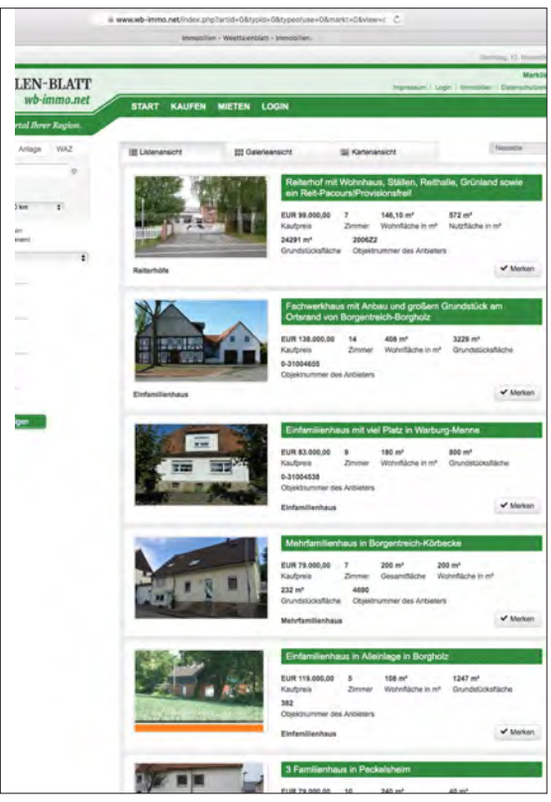
Generell präsentieren die Fotoaufnahmen der Anzeigen die jeweiligen Immobilien oftmals in einem unvorteilhaften Licht, unabhängig davon, ob es sich um private oder gewerbliche Anzeigen handelt. Die abgebildeten Häuser sind häufig unordentlich und daher wenig ansprechend.

Unter anderem sind Mängel und Schäden direkt auf den ersten Blick erkennbar, Gerümpel, unnötiger Hausrat und persönliche Gegenstände wurden nicht entfernt oder Außenflächen sind beispielsweise nicht gepflegt. Viele Bilder sind schlecht ausgeleuchtet (kein Tageslicht) oder befinden sich gar im eingestellten Hochformat, sodass sie für einen potenziellen Kaufinteressenten am Computerbildschirm nur schwer zu erkennen sind. Abbildungen von Grundrissen sind ebenfalls selten zu finden. Die gewählten Aufnahmeperspektiven lassen die abgelichteten Räume unvorteilhaft und kleiner erscheinen.

Darüber hinaus lassen sich sogar einige Inserate finden, denen gar keine oder nur wenige, nicht aussagekräftige Aufnahmen (beispielsweise nur eine Außenaufnahme) hinzugefügt worden sind. Dies vermittelt den Eindruck, dass die Eigentümer im Inneren etwas „verbergen“ wollen.

Es ergibt sich also ein deutlicher Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Qualität und Aufmachung der Verkaufs-Exposés beigefügten Aufnahmen! Gerade die Möglichkeit zur Einstellung einer Vielzahl von Fotos sollte intensiver genutzt werden! Das Vornehmen kleinerer Verschönerungsmaßnahmen sollte definitiv eine bessere Umsetzung finden. Aufräumen und Entrümpeln bevor Aufnahmen gemacht werden ist ein absolutes Muss!

(Bild 57) Immobilienangebote



(Bild 58) Ein abschreckendes Beispiel

Hinzu kommen nicht selten unkreative und kurze Textteile, auch bei Makler-Inseraten, die eventuell sogar noch zusätzliche Rechtschreib- oder Zeichensetzungsfehler enthalten können.

All diese Defizite wirken sich schwächend auf die Vermarktungsfähigkeit der jeweiligen Immobilien aus, da das Interesse von Seiten potenzieller Käufer oder Investoren mittels der Online-Inserate nicht geweckt wird. Die Exposés wirken oftmals abschreckend!

Die Beobachtung von sechs inserierten Immobilien aus Borgentreich und Willebadessen, die im ganzen Zeitraum zwischen Mitte 2017 und Mitte 2018 auf dem Markt angeboten wurden, zeigten mehr oder weniger Mängel in deren Exposés. In drei Fällen wurden die betreffenden Anzeigen unverändert gelassen. In einem Fall wurde innerhalb des Jahres der Verkaufspreis um 15 % gemindert.

Ein Exposé sticht besonders hervor, da es offensichtlich eine professionelle Überarbeitung erfahren hat. Beispielsweise wurden Textteile über die Lage der Immobilie erweitert und weitere Innenaufnahmen hinzugefügt. Augenscheinlich sind für diese eventuell sogar die Leistungen eines Home Stagers oder dessen Tipps in Anspruch genommen worden (siehe Praxisbeispiel Homestaging). Hervorzuheben ist außerdem, dass sich der Eigentümer offenbar über mögliche Fördermöglichkeiten informiert hat. Im Exposé wird nämlich explizit auf das Borgentreicher Förderprogramm *Zuschuss zur Wiedernutzbarmachung leerstehender Immobilien* (siehe Handlungsfeld Kommunale Förder- und Steuerungsinstrumente) verwiesen.

Die Beobachtung der Internetinserate in dem Berichtsjahr hat zusätzlich einen Sonderfall aufgezeigt: Eine sich 2017 in der Zwangsversteigerung befindende Immobilie wird 2018 mit einem Preisaufschlag von über 70% auf den im Sachverständigengutachten ermittelten Verkehrswert angeboten. Offensichtlich liegt hier der Versuch einer Immobilienspekulation von Seiten eines Privatmanns vor (siehe Handlungsfeld Immobilienspekulation). Das Objekt ist laut Gutachten unter anderem von Feuchtigkeitsschäden betroffen, was somit den aufgerufenen Verkaufspreis im Jahr 2018 nicht rechtfertigt. Darüber hinaus erfährt das Exposés grundsätzlich keine seriöse Aufmachung, da beispielsweise lediglich eine Handynummer ohne Namen des Ansprechpartners hinterlegt ist und dem Exposé die gleichen (unvorteilhaften) Aufnahmen aus dem Zwangsversteigerungsverfahren hinzugefügt worden sind.

Insgesamt stehen offenkundig rund die Hälfte der zum Erhebungszeitpunkt 2018 angebotenen Immobilien bereits leer.

Die Spanne der Verkaufspreise offenbart auch einen deutlichen Unterschied zwischen gepflegten, beziehbaren bzw. renovierten Immobilien und schlecht zu vermarktenden Objekten mit hohem Investitionsstau. Auch einige sogenannte Schrottimmobilien lassen sich im Kreis dessen vorfinden.

Grundsätzlich lassen die Untersuchungen erkennen, dass ein deutlicher Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Aufmachung der Verkaufsexposés im Internet für Borgentreich und Willebadessen vorliegt!

4.1.3 Home Staging

Professionelle Immobilienvermarktung wird mittlerweile häufig auch von sogenannten *Home Stagern* übernommen. Das Konzept des *Home Stagings* beruht dabei auf den Prinzipien der Verkaufspsychologie (ähnlich wie in Möbelhäusern) und hat seinen Ursprung in den USA.

Das (vertriebliche) Präsentieren einer Immobilie kann laut Statistik Vermarktungszeiten um bis zu 50% reduzieren und gleichzeitig den zu erzielenden Verkaufspreis um 10 bis 15% steigern[4]. Dabei können bewohnte, geerbte, aber auch leerstehende Häuser durch gestalterische und geschickte Maßnahmen optimal hergerichtet werden, was letztendlich einen Nutzen bei der Aufnahme von Bildern für Verkaufsexposés und Besichtigungsterminen findet. Häufig lassen Makler und auch Wohnungsbaugesellschaften ihre Objekte durch Home Staging optimal inszenieren.

Gerade leerstehende Objekten eignen sich für die Umsetzung von professionellen Home Staging-Maßnahmen, da ausreichend Platz zur geschmackvollen Einrichtung und Erzeugung eines Wohlfühl-Ambientes zur Verfügung steht.

Home Staging in Eigenregie

Viele Praxistipps des Home Staging können von verkaufswillligen Hausbesitzer in Eigenregie durchgeführt werden. Auch wenn die Umsetzung der Maßnahmen einige Zeit in Anspruch nimmt, können diese in einem erheblichen Maß zur Steigerung der Verkaufsfähigkeit der Immobilie beitragen! Es ist unter anderem notwendig, sich mit ausdrucksstarken Aufnahmen von der Masse im Internet abzuheben!

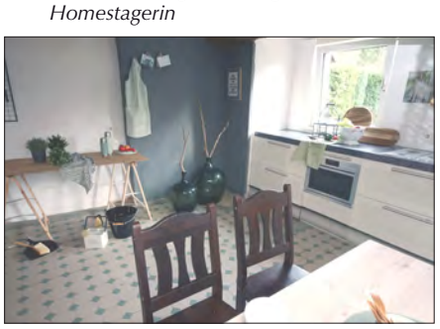
Aus diesem Grund wurde von Seiten des Leerstandsmanagements eine Übersicht über die nützlichsten und elementarsten Grundsätze des Home Stagings zusammengetragen, welche selbstständig umgesetzt werden können:

- **Platz schaffen**: Entfernen sie Gerümpel, unnötigen Hausrat und Müll aus dem Haus! Falls nötig, entpersonalisieren Sie, indem Sie religiöse und politische Symbole, Sammlungen und Familienfotos fortschaffen (gilt insbesondere für geerbte Häuser)! Je leerer die Räume, desto besser!
- **Schönheitsreparaturen vornehmen**: Reparieren Sie kleinere Schäden in
- Eigenleistung (Bsp.: Fußböden aufbessern, Leisten festnageln, Bohrlöcher verspachteln) und befreien Sie die Wände (und Silikonfugen) von Schimmel! Streichen Sie die Wände in hellen Farbtönen! Pflegen Sie die Außenanlagen, indem Sie den Rasen mähen, Unkraut, Laub und Wildwuchs entfernen und alle Zuwege kehren!
- **Inszenieren:** Arrangieren Sie möglichst neutral eigene oder geliehene Möbel sowie Dekoartikel! Beschränken Sie sich dabei auf das Wesentlichste und nutzen Sie zur Inspiration für die Gestaltung der jeweiligen

4 *Vgl. https://www.dghr-info.de/home-staging/#_home*

(Bild 59) unaufbereitete Immobilie

(Bild 60) Gestaltungsvorschlag der Homestagerin



© beide Bilder: Heike Schultz

Räume weitere Tipps und Checklisten (aus dem Internet)! Schaffen Sie im Bad beispielsweise einen Hotelcharakter und schließen Sie immer den Toilettendeckel!

- **Putzen:** Reinigen und polieren Sie alle Oberflächen, Fenster und Böden! Dazu zählen auch Lampen, Heizkörper sowie für Fingerabdrücke anfällige Objekte wie Lichtschalter und Zimmertüren! Kalkablagerungen im Bad entfernen! Vergessen Sie nicht die Eingangstür, den Briefkasten und das Klingelschild! Ihre Immobilie soll rundum glänzen!
- **Licht:** Nutzen Sie zur Aufnahme des Inneren oder bei Besichtigungsterminen alle verfügbaren Lichtquellen (Tageslicht und Lampen)! Es kann nicht hell genug sein! Helligkeit vermittelt Wertigkeit und Platz! Setzen Sie dabei auf warme Lichtquellen.
- **Fotografieren:** Nicht das Mobiltelefon oder Smartphone nutzen, auch wenn es schnell zur Hand ist. Lieber einen Fotografen engagieren oder eine professionelle Kamera mit Stativ verwenden! Die Wahl der richtigen Perspektive lässt Räume größer und vorteilhaft wirken.
- **Besichtigungstermin:** Lüften Sie ausreichend im Vorhinein! Stellen Sie frischen Kaffee und Gebäck bereit! Öffnen Sie je nach Jahreszeit die Terrassen- oder Balkontüren oder entzünden Sie den Kamin! Stellen Sie frische Blumen auf! Sichern Sie den Interessenten einen Parkplatz und organisieren Sie für Ihre Haustiere einen Betreuungsplatz!

Professionelles Home Staging

Ein professioneller Home Stager übernimmt neben dem optimalen Gestalten einer Immobilie ebenfalls die Nachbearbeitung der Fotoaufnahmen für das Exposé oder stellt benötigte Leihmöbel und Dekoartikel zur Verfügung. Der Umfang der Leistungen eines Profis ist in der Regel abhängig von dem jeweils gebuchten Paket und der entsprechenden Größe des betroffenen Hauses. Von einfachen Beratungsgesprächen in Vor-Ort-Terminen bis hin zu Komplett-Paketen, die eine vollständige Möblierung sowie das Beauftragen von Entrümplungs- und Reinigungsfirmen, Handwerkern und der Gartenpflege umfassen, ist alles möglich. Vor einem individuell abgestimmten Angebot sollte ein kostenloses Beratungsgespräch stattfinden.

Qualifizierte und zertifizierte Home Stager lassen sich deutschlandweit anhand ihrer Mitgliedschaft im Berufsverband *Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign e.V.* (DGHR) erkennen. Über deren Suchmaske im Internet lassen sich regionale Home Stager ausfindig machen. Zur Inanspruchnahme der Leistungen eines Home Stagers sollten explizite Vertragsunterlagen, eine transparente Kostenübersicht sowie eine Berufshaftpflichtversicherung vorliegen.

Interview mit Frau Schultz, Home Stagerin aus Bad Karlshafen

Frau Schultz, worum geht es beim Home Staging hauptsächlich?

H.S.: Beim Home Staging handelt es sich in erster Linie um eine Marketingstrategie, die dem Kaufinteressenten zeigen soll, was in der zu verkaufenden Immobilie überhaupt möglich ist. Rund 80% der Menschen, die ein Objekt besichtigen, können sich nämlich nicht vorstellen, wie das Haus nachher mit den eigenen Möbel aussehen kann. Durch eine optimale Möblierung, der richtigen Platzierung von Dekoartikeln und Lichtquellen sowie der Wahl eines harmonischen Farbschemas wird mit dem Home Staging eine Wohlfühl-Atmosphäre geschaffen, welche den Interessenten unterbewusst anspricht. Dazu ist es nötig, die Immobilie möglichst neutral und entpersonalisiert zu präsentieren. Das Bauchgefühl der Interessenten ist schließlich letztendlich zur Kaufentscheidung das Ausschlaggebende. Wenn ich mir mehrere Häuser anschaue, welches bleibt in Erinnerung? Genau, das gepflegte und saubere, in dem ich mich direkt zuhause gefühlt habe. Wir steigern mit dem Home Staging somit vor allem den emotionalen Wert eines Hauses.

Warum ist es so wichtig, dass ich mein Haus für Exposéaufnahmen oder Besichtigungstermine entpersonalisiere und aufpoliere? Schließlich ist das ja auch mit einigem Zeitaufwand und Anstrengungen verbunden.

H.S.: Natürlich. Aber ich sage immer, mein Auto verkaufe ich ja schließlich auch nicht, ohne vorher in die Waschanlage gefahren zu sein, den Lack zu polieren und von es innen gereinigt zu haben. Niemand möchte mein altes Leergut im Fußraum vorfinden. Ähnlich ist es doch bei Immobilien: Kaufinteressenten betreten bei Hausbesichtigungen die Privatsphäre des Eigentümers. Das kann Unbehagen oder eventuell sogar Peinlichkeiten hervorrufen, wenn entsprechende Dinge vorab nicht erledigt worden sind. Grundsätzlich eine schlechte Ausgangslage für Verkaufsverhandlungen. Dasselbe gilt für geerbte oder leerstehende Immobilien. Jemand der ein Haus kauft, kauft alle Quadratmeter. Es ist somit unumgänglich, dass von oben bis unten entrümpelt, geputzt und aufgemotzt wird. Dann ist es halt mal an der Zeit, sich von Omas alter Schrankwand zu trennen. Gerade bei leerstehenden Häusern können mit Hilfe eines Stagings den Räumen entsprechende Funktionen zugewiesen werden. Wer sich mit einer geerbten Immobilie überfordert fühlt, was vollkommen verständlich ist, der kann beispielsweise auch ein Komplett-Paket buchen. Das beinhaltet dann, dass der Home Stager Entrümplungsfirmen oder auch die Gartenpflege beauftragt und alle verkaufsfördernden Maßnahmen für den Verkäufer koordiniert.

Wie kann ich denn in meiner Umgebung einen passenden und vor allem professionellen Home Stager finden?

H.S.: Dazu kann die Internetseite des deutschen Berufsverbandes DGHR genutzt werden. Dort wird eine entsprechende Suchfunktion bereitgestellt, die zertifizierte Home Stager in der Umgebung filtert. Ein professioneller Home Stager weist übrigens auch auf Schäden hin und überdeckt diese nicht einfach nur. Wir wollen den möglichen Käufer ja nicht an der Nase herum führen. Das Staging muss auch immer unter fachlichen Gesichtspunkten zur Immobilie passen. Dazu gehört, dass ein Home Staging in Relation zum aufgerufenen Verkaufspreis und der jeweiligen Zielgruppe vorgenommen wird. Schließlich sind die

Häuser für mich keine kreative Spielwiese, wo ich mich auslassen kann, sondern es gibt gewisse Voraussetzungen und Regeln. Es geht beim Home Staging auch nicht um umfangreiche Renovierungsmaßnahmen, wie viele Leute annehmen. An Schönheitsreparaturen sollte tatsächlich nur das vorgenommen werden, was auch wirklich notwendig ist. Wenn beispielsweise ein verschmutzter und müffelnder Teppich vorhanden ist, ist es vielleicht manchmal einfach ratsam, diesen herauszureißen und bei Besichtigungen den nackten Betonboden zu präsentieren. Es geht also um optische Feinheiten, die einem Eigentümer oder auch einigen Maklern manchmal gar nicht bewusst sind, aber eine extrem verkaufsfördernde Wirkung haben.

Was sind Ihrer Meinung nach die essenziellen Vorteile der Inanspruchnahme von Home Staging-Leistungen?

H.S.: Ein Profi weiß in der Regel genau, wo einladende Fokuspunkte geschaffen werden müssen. Wo muss ein Möbelstück oder Dekoartikel dazu, wo muss etwas weg? Wie erzeuge ich durch geeignete, warme Lichtquellen und dem Spiel mit Materialien eine Wohlfühl-Atmosphäre? Letztendlich geht es darum, die Immobilien aus ihrem Dornröschenschlaf zu wecken. Home Staging ist nichts anderes als ein verkaufsförderndes Werkzeug, womit Nachfrage explizit gesteigert werden soll. Durch moderne, trendy und neutrale Einrichtung kann eine breite Masse angesprochen werden. Das gilt vor allem auch für die Aufnahmen, die ich ins Internet stellen möchte. Darauf muss sich die Immobilie einfach ordentlich präsentieren. Denn wir alle wissen doch, Bilder sagen mehr als Worte. Leider haben viele Eigentümer oftmals erstmal kein Verständnis dafür, warum sie zunächst Geld in einen Home Stager investieren sollen, wenn sie doch eigentlich verkaufen möchten. Unsere Statistiken belegen jedoch, dass gestagte Immobilien wesentlich schneller und mit einem um bis zu 15% höheren Verkaufspreis veräußert werden können. Und das ist doch eigentlich der Wunsch eines jeden Verkäufers!

Frau Schultz, vielen Dank für das auskunftsreiche Interview!

Online frei verfügbare Tipps und Checklisten:

Home Staging - „10 Tipps zum Selbermachen": https://www.dghr-info.de/home-staging/10-tipps-zum-selbermachen-home-staging/

Home Staging Broschüre zum Herunterladen: https://www.citak-immobilien.de/home-staging-broschuere/

Buchtipp:

Home Staging - wie man Menschen in Immobilien verliebt. Ein Praxishandbuch für Verkäufer von Immobilien. Von: Iris Houghton, Tina Humburg, Wiebke Rieck. Blottner-Verlag. ISBN: 978-3893671380

4.2 Kommunale Förder- und Steuerungsinstrumente

4.2.1 Kommunale Förderungen

Bislang gibt es auf Bundes- sowie Landesebene noch kein passgenau zugeschnittenes Förderprogramm zur Bearbeitung von Immobilienleerständen im ländlichen Raum[1], sodass betroffene Kommunen häufig die Problematik bisweilen zwar im Rahmen einer städtebaulichen Förderung mit bearbeiten, aber nicht explizit mittels eines abgestimmten Programms, trotz des akuten Handlungsbedarfs und thematischer Dringlichkeit in einigen Dörfern und Gemeinden, in Angriff nehmen können.

Viele von Leerständen betroffene Kommunen wenden daher eigene Haushaltsmittel auf und kreieren eigenständig speziell auf ihre Problemlagen abgestimmte Förderprogramme. Dabei haben sich in der Praxis die Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien sowie die Beteiligung an Modernisierungsmaßnahmen bewährt.

Ein schwer einzuschätzender Investitionsaufwand beim Kauf einer womöglich bis zu 100 Jahre alten Immobilie (und darüber hinaus), kann den Nachfrageschwerpunkt deutlich auf Neubauten lenken, weshalb sowohl die kommunale Förderung von entsprechenden Fachgutachten oder Beratungsleistungen zum Thema Altbau ein möglicher Lösungsansatz sein könnte.

Es geht insgesamt darum, ökonomische Anreize zum Kauf einer Bestandsimmobilie zu schaffen, um private Investitionsbereitschaft auszulösen und somit potenzielle Neubürger anzulocken. Auch während der Vermarktung einer Leerstandsimmobilie müssen Einschätzungen zum zu tätigenden Sanierungsaufwand transparent gemacht werden, wie es für die beiden Kommunen Borgentreich und Willebadessen beispielsweise auf der Online-Plattform „Dorfhausmarkt.de“ geplant ist (siehe Kap. Kap. 4.1.1; Praxisbeispiel: Leerstandsportal „Dorfhausmarkt.de“).

Förderprogramm der Orgelstadt Borgentreich

Förderung der Wiedernutzung leerstehender Wohngebäude sowie Umnutzung leerstehender Nichtwohngebäude in den Ortskernen der Stadtbezirke der Orgelstadt Borgentreich

Die Orgelstadt Borgentreich hat erkannt, dass in den kommenden Jahren im Stadtgebiet langfristig mit Bevölkerungsrückgängen zu rechnen ist, was insbesondere in den Ortskernen ein zunehmendes Auftreten von Immobilienleerständen im Wohnbestand auslösen wird. Grund dafür ist unter anderem das hohe Alter der aktuellen Bewohnerschaft dieser zentral gelegenen Wohnhäuser. Letztendlich droht die Gefahr einer kompletten Verödung der Ortskerne.[2]

Aus diesem Grund hat die Orgelstadt Borgentreich bereits im Jahr 2015 ein

1 *Vgl. ARL 2018, S. 25.*
2 *Vgl. Präambel - Richtlinien*

kommunales Förderprogramm installiert, welches explizit auf den Erwerb einer leerstehenden Bestandsimmobilie im Ortskern bzw. im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ausgerichtet ist. Der Erwerb eines Hauses in einem Neubaugebiet bzw. im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist wiederum nicht förderfähig.[3] Somit wird im Sinne eines haushälterischen Flächenmanagements ebenfalls eine Ressourcenschonung durch die Wiedernutzung vorhandener leerstehender Bausubstanz betrieben.[4]

„Gefördert wird der Erwerb leerstehender Wohngebäude zum Zwecke der Wiedernutzung sowie der Erwerb ungenutzter Nichtwohngebäude zum Zwecke der Herrichtung zu eigenen Wohnzwecken sowie die Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohn-, Gewerbe- oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die Objekte müssen zum Zeitpunkt der Antragsstellung älter als 30 Jahre sein und mindestens ein Jahr leer stehen."[5]

„In den Fällen, in denen die vorhandene, leerstehende Bausubstanz abgängig ist, kann ersatzweise auch der Abbruch des abgängigen Gebäudes zum Zwecke der Errichtung eines neuen Wohngebäudes anstelle des Abgebrochenen gefördert werden."[6]

Durch die Festlegung, dass ausschließlich Objekte gefördert werden, die bereits seit über einem Jahr leer stehen, wird in der Orgelstadt Borgentreich entschieden das Auftreten strukturellen Leerstands (siehe Kap. 1.3) bearbeitet. Darüber hinaus ist nicht nur der Erwerb, sondern auch der Abbruch einer Leerstandsimmobilie förderfähig. Allerdings ist bei Erwerb einer Bestandsimmobilie zur Förderung hinreichende Voraussetzung, dass das Gebäude künftig für einen Zeitraum von 10 Jahren genutzt (oder bewohnt) wird, also sein Bestand dauerhaft gesichert ist.[7]

„Die Orgelstadt Borgentreich gewährt im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel pro Objekt im Sinne des § 2 einen Zuschuss in Höhe von 3.000,00 EURO als sog. Sockelbetrag. Wird das Gebäude von einer Familie mit Kindern bewohnt, erhöht sich dieser um 500,00 EURO je Kind, max. jedoch um 2.000,00 EURO."[8]

Allerdings darf mit der Förderung des Ankaufs einer Altbauimmobilie im Stadtgebiet kein weiterer Leerstand verursacht werden, weshalb potenzielle Kaufinteressenten in der Regel (noch) kein Wohneigentum in der Orgelstadt Borgentreich besitzen dürfen.[9] Öffentliche Doppelförderung muss darüber hinaus ebenfalls vermieden werden.

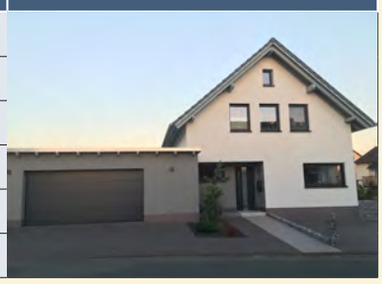
Laut Angaben der Stadt Borgentreich hat das kommunale Förderprogramm zur Wiedernutzung von leerstehenden Bestandsimmobilien im Jahr 2017 in vier Fällen Anwendung gefunden. Bis zum September 2018 haben im noch laufen-

3 *Vgl. § 1 - Richtlinien (Örtlicher Geltungsbereich)*
4 *Vgl. Präambel - Richtlinien*
5 *§ 2 Abs. 1 - Richtlinien (Örtlicher Geltungsbereich)*
6 *§ 2 Abs. 2 - Richtlinien (Örtlicher Geltungsbereich)*
7 *Vgl. § 2 Abs. 1 - Richtlinien (Sachlicher Geltungsbereich)*
8 *§ 3 Abs. 1 - Richtlinien (Förderhöhe)*
9 *Vgl. § 5 Abs. 1 & 2 - Richtlinien (Besondere Antragsvoraussetzungen)*

den Kalenderjahr bereits fünf Neueigentümer die Förderung der Orgelstadt in Anspruch genommen.

Gartenstraße 11 in Natzungen

Inanspruchnahme des Borgentreicher Förderprogramms, Abriss eines leerstehenden Altbaus und Neubebauung des Grundstücks

Bezeichnung	Kenndaten	
Grundstück:	696 qm	
Wohneinheiten:	2 Wohnungen	
Wohnfläche:	ca. 170 qm	
Gewerbefläche:	./.	
Bodenrichtwert:	21,00 € / qm	
Leerstand:	keine Angabe	

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse einer Siedlung am Ortsrand. Die jetzigen Eigentümer haben 2011 das damals leerstehende zweigeschossige Wohnhaus aus den 1960er-Jahren gekauft. Da sowohl die Bausubstanz als auch die Grundrissaufteilung nicht passte, entschied sich die Familie das vorhandene Gebäude abzureissen und dafür die Abrissförderung der Orgelstadt zu beantragen. Als Abriss eines vorhanden Leerstandes bezuschusste die Stadt Borgentreich dieses Projekt mit 3000,- €.

Der Neubau zeigt nun ein modernes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Firstrichtung wurde gedreht, aber ein Seitengiebel als ein etwas vorspringender Risalit erinnert noch an die alte Hauskubatur. Er lockert die Ansicht auf und vergrößert die Grundrissfläche im Obergeschoss.

Durch die Änderung der Firstrichtung konnte auch eine PV-Anlage auf dem Dach installiert werden. Die Wohnfläche beträgt ca. 170,- qm auf 2 Ebenen. Eine Doppelgarage, mit Flachdach, im direkten Anschluss an das Wohnhaus, fand auf dem Grundstück auch noch seinen Platz.

Diese Projekt zeigt, dass man auch durch einen Abriss von leerstehenden Immobilien und anschließendem Neubau die gewachsene Siedlungsstruktur sehr gut erhalten und auch aufwerten kann.

(Bild 61) Gartenstraße 11, leerstehende Altimmobilie

(Bild 62) Neubau

Exkurs: Abrissförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

Der derzeitig vorliegende Entwurf zum *Dorferneuerungsprogramm Nordrhein-Westfalen* des neuen Ministeriums für Heimat, Kommunales, Gleichstellung und Bauen (MHKGB) sichert den Kommunen eine Förderung des Abrisses von mangelhafter Bausubstanz im Innenbereich zu. Gefördert werden kann unter anderem der Abbruch *„leerstehender, nicht erhaltenswerter Gebäude mit anschließender Nutzung des Grundstücks im Sinne der Dorfentwicklung (z.B. Schaffung*

neuer Baumöglichkeiten, Anlage dauerhafter Grünflächen)"[10], was vor allem für aus städtebaulicher Sicht missständige Objekte an zentraler und ortsbildprägender Lage im Ortskern gilt.

Der Ausblick auf die zukünftige Förderfähigkeit des Abbruchs von Leerstandsimmobilien im Kontext des Dorferneuerungsprogramms lässt betroffene Kommunen weitestgehend dahingehend aufatmen, dass Abrisskosten voraussichtlich bald zu 65% förderfähig sind, was eine spürbare Reduzierung der Belastungen für den kommunalen Haushalt bedeutet. Die Aussicht, dass Abbruchkosten nicht vollumfänglich eigenständig aufgebracht werden müssen, kann von daher außerdem für viele von Leerstand betroffene Kommunen motivierend wirken, extreme Problemfälle in den Ortskernen (endlich!) anzugehen.

Auch in Borgentreich und Willebadessen stehen bereits einige, in manchen Fällen von extremer Baufälligkeit und sichtbaren Schäden betroffene Objekte in exponierter Lage auf der verwaltungsinternen Liste, welche nach Startschuss des Programms mithilfe der Inanspruchnahme der Förderung abgerissen werden sollen. Überlegungen zur nachfolgenden Umnutzung der freiwerdenden Grundstücke werden mit Anwohnern, Nachbarn, dem Leerstandsmanagement sowie der Politik und Verwaltung bereits diskutiert. Vereinzelt wurden längst die nötigen Voraussetzungen dafür geschaffen (Bsp.: kommunaler Ankauf akuter Problemgrundstücke), die geplanten Vorhaben nach Auftakt der Förderung zügig realisieren zu können.

Förderfähig im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms sind Kommunen, welche innerhalb der im NRW-Programm *Ländlicher Raum 2014-2020* definierten Gebietskulisse liegen. Die Aufstellung oder das Vorlegen eines *Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK)* als Fördervoraussetzung ist nicht (mehr) zwingend notwendig. Darüber hinaus können ebenfalls private Maßnahmen mit einem Fördersatz von 35% gefördert werden.[11]

Seit Mitte 2018 können Fördermittel aus diesem Programm beantragt werden[12], wie es in Borgentreich und Willebadessen schon praktiziert wird!

Exkurs: Staatliche Förderung für den Kauf von Bestandsimmobilien

Neben eventueller kommunaler Zuschüsse zum Kauf eines Altbaus oder einer vollständig leerstehenden Immobilie im Stadtgebiet gibt es darüber hinaus eine Vielzahl weiterer staatlicher Förderprogramme zum Erwerb von Bestandsimmobilien, wenn auch nicht explizit zugeschnitten auf die Thematik Leerstand oder Lage im ländlichen Raum. Viele potenzielle Neueigentümer und Kaufinteressenten wissen nicht, dass nicht nur der Neubau eines Hauses staatlich gefördert wird,

10 *MHKGB NRW: Entwurf Aufstellung des Dorferneuerungsprogramms Nordrhein-Westfalen 2018, S. 4.*
11 *Vgl. MHKGB 2018, S. 2f., 5.*
12 *Vgl. http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/integrierte_laendliche_entwicklung_dorfentwicklung/Foerderung-der-Dorferneuerung.html*

sondern auch der Kauf einer älteren Bestandsimmobilie! Insbesondere für Familien gibt es Extrazuschüsse (Bsp.: Baukindergeld).

Die Förderungen zum Erwerb einer Bestandsimmobilie können dabei in Form von Zuschüssen gewährt werden oder sich über günstige Zinskurse im Rahmen der Kreditvergabe äußern. Gerade die Förderangebote der nationalen KfW-Bankengruppe und der landeseigenen NRW-Bank können für Kaufinteressenten im Bestand lohnend sein. Zu den Förderprodukten für Bestandsimmobilien zählen unter anderem

- das *Baukindergeld der KfW* (staatlicher Zuschuss für die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum, 10 Jahre lang 1.200 € pro Kind),[13]
- das *KfW-Wohneigentumsprogramm* (Kredit zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum, ab 0,95% effektiver Jahreszins, bis zu 50.000 € Kredit pro Vorhaben, gefördert werden der Kaufpreis, Kosten für Instandsetzung, Umbau und Modernisierung sowie Kaufnebenkosten wie die Grunderwerbssteuer)[14] und
- die *Eigentumsförderung der NRW.BANK - Neukauf oder Kauf von selbstgenutztem Wohnraum* (zinsgünstige Darlehen für den Bau oder Kauf von neuen oder gebrauchten Immobilien zur Selbstnutzung. Die Höhe des Darlehens richtet sich je nach Kostenkategorie der Gemeinde. Die Höhe eines möglichen Darlehens für den Kauf einer Bestandsimmobilie in Borgentreich oder Willebadessen beträgt maximal 60.000 €, zusätzlich werden Familienboni je Kind in Höhe von 15.000 € gewährt).[15]

Weitere Informationen über die Fördervoraussetzungen und -modalitäten können den jeweiligen Internetseiten entnommen werden, die darüber hinaus Verweise zu entsprechenden Beratungshotlines und -angeboten enthalten (https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/index.html, https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Förderprodukte/Förderprodukte-für-Bestandsimmobilien.html). Ferner kann es ratsam sein, sich ebenfalls unverbindlich beim hauseigenen Kreditinstitut zu informieren oder eventuelle Beratungsangebote öffentlicher Verwaltungen zur Hausfinanzierung in Anspruch zu nehmen.

4.2.2 Kommunale Steuerungsinstrumente

Selbstständiger Ankauf durch die Kommune

Neben einer Vielzahl hoheitlicher Steuerungsinstrumente, die sich auf das BauGB, die jeweilige Landesbauordnung oder das Denkmalschutzgesetz berufen können, hat eine von Häuserleerständen betroffene Kommune natürlich immer

13 *Siehe https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Förderprodukte/Baukindergeld-(424)/*

14 *Siehe https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-(124)/*

15 *Siehe https://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Eigentumsfoerderung-Neubau-oder-Kauf-von-selbst-genutztem-Wohnraum/15337/nrwbankproduktdetail.html*

auch die Möglichkeit, in besonders schwerwiegenden Einzelfällen, eine von Leerstand geprägte Problemimmobilie eigenständig zu erwerben.

Ausschlaggebend für etwaige kommunale Kaufvorhaben sind im Regelfall Voraussetzungen wie,

- dass sich das betroffene Objekt in besonders prägnanter Ortslage (beispielsweise an der Hauptverkehrsachse oder im Ortszentrum) befindet, sodass diese durch die negativen Ausstrahlungseffekte des Leerstandes extrem beeinträchtigt wird,
- es sich um ein im besonderen Maße erhaltenswertes, ortsbildprägendes, womöglich denkmalgeschütztes Gebäude handelt, dessen Verlust droht,
- die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen geplant sind, welche das Grundstück in die Planungen miteinbeziehen, oder
- eine fragwürdige Objektentwicklung zu befürchten ist, sodass die Kommune letztendlich Gebrauch von ihrem kommunalen Vorkaufsrecht macht, sofern überhaupt die rechtlichen Möglichkeiten dazu gegeben sind.

Darüber hinaus kann eine Kommune als Mitbieter in Zwangsversteigerungsverfahren oder bei öffentlichen Immobilienauktionen auftreten.

Es ist jedoch klar, dass eine schrumpfende Kommune im ländlichen Raum zur Bearbeitung ihrer örtlichen Leerstandsproblematik aus finanziellen Gründen nicht dazu in der Lage sein kann, sämtliche leerstehende Objekte im Stadtgebiet zu erwerben. Ein solcher Eingriff in den lokalen Immobilienmarkt erscheint zumal nicht sinnvoll, stattdessen müssen andere Maßnahmen wie zum Beispiel die Installation eines Leerstandsmanagements überprüft werden.

Somit kann auch ein kommunaler Ankauf von Leerstandsimmobilien aufgrund der jeweiligen kommunalen Haushaltslage nur in besonders schwerwiegenden und sinnführenden Einzelfällen stattfinden, beispielsweise wenn ein Abriss der Bausubstanz unabdingbar wird (siehe Kap. 4.2.1; Exkurs: Abrissförderung des Landes Nordrhein-Westfalen).

Kommunale Haushaltsmittel und Städtebauförderung

Die finanzielle Aufstellung einer von demografischer Schrumpfung betroffenen Kommune wirkt häufig restringierend auf mögliche Bestrebungen, problematische Leerstandsimmobilien im Stadtgebiet eigenständig durch kommunalen Ankauf zu erwerben, ein. Der Aufkauf von Seiten der Kommune dient dabei dem Zweck, den objektspezifischen Verfall sowie ein akut drohendes oder bereits stattfindendes Downgrading in der lokalen Nachbarschaft zu unterbinden, was insbesondere in prägnanten und ortsbildprägenden Lagen von Nöten ist, um den kommunalen (oder dörflichen) Organismus nachhaltig zu stärken.

Fortsetzung auf Seite 76 unten

Emmerkertorstraße 9 in Borgentreich

Umgesetzter Abriss eines leerstehenden Gebäudes nach eigenständigem Erwerb durch die Kommune

Das Objekt Emmerkertorstraße 9 in der Orgelstadt Borgentreich stand bereits einige Jahre leer. Es handelte sich um einen störenden, auffälligen und vor allen Dingen baufälligen Leerstand an der Kreuzung einer Hauptverkehrsachse im Zentrum der Kernstadt. Bereits im Aufstellungs-Prozess des IKEKs für die Orgelstadt Borgentreich wurde im Rahmen eines Ortsrundganges 2016 die Baufälligkeit des ehemaligen Fachwerkhauses, für welches eine Nachnutzungsoption nicht in Sicht war, sowie der bereits seit einigen Jahren vorherrschende Leerstand dokumentiert.

Es erfolgte von der Verwaltung eine Ansprache der Erbengemeinschaft der Immobilie, was letztendlich zur Kaufeinigung mit den Erben geführt hat.

Die Orgelstadt Borgentreich als Neueigentümerin des Grundstücks veranlasste 2017 den Abriss des von extremen Mängeln betroffenen Hauses. Die freigewordene Fläche konnte im Anschluss für städtebauliche Maßnahmen genutzt werden. Da das Grundstück im Kreuzungsbereich der Innenstadt liegt und als direkter Schulweg von vielen Schülern genutzt wird, ist 2017 ein gepflasterter Fußweg sowie eine neu angelegte Grünfläche entstanden. Durch den Abriss und die vorgenommenen Umstrukturierungsmaßnahmen wirkt der Kreuzungsbereich deutlich offener und kann von den Verkehrsteilnehmern besser eingesehen werden. Insbesondere die zuvor eng gestaltete Gehweg-Situation konnte zur Verkehrssicherung mit der Neuanlegung des gepflasterten Weges verbessert werden.

(Bild 63) Leerstand Emmerkertorstraße 9 mit engem Gehweg von der Natzunger Str. aus

(Bild 64) Neuer städtischer Grünraum mit sicherer Wegverbindung zum Schul- und Sportzentrum

Bogenstraße 15 & 17 in Borgentreich

Mitbieten der Kommune bei öffentlichen Immobilienversteigerungen, Nachnutzung eines gewerblichen Leerstandes im Ortskern zur Sicherstellung der Nahversorgung

Die Orgelstadt Borgentreich hat im März 2018 das in der Kernstadt gelegene Grundstück Bogenstraße 15 und 17 für 77.000 € auf einer öffentlichen Grundstücksauktion der *Westdeutschen Grundstücksauktionen AG* in Köln ersteigern können. Es handelt sich dabei um ein zweigeschossiges Wohn- und Gewerbegebäude im Geschäftsbereich des Ortszentrums Borgentreichs, das seit Auszug eines ehemaligen Nahversorgers seit 12 Jahren leer steht.

Die Auftraggeber öffentlicher Immobilienauktionen können unter anderem auch private Grundstückseigentümer sein, welche vom jeweiligen beauftragten Auktionshaus die Bewertung der Immobilie vornehmen lassen sowie in

(Bild 65) Bogenstraße 15 - 17

Abstimmung ein nicht zu unterschreitendes, marktgerechtes Auktionslimit festlegen, bevor es letztendlich zum Versteigerungs-Termin kommt. Das Auktionshaus publiziert das zu veräußernde Objekt in der Regel in einem zugehörigen Auktionskatalog. Das entsprechende Inserat enthält Angaben zur Lage der Immobilie, Größe des Grundstücks sowie der Wohn- bzw. Gewerbeflächen, eine ausführliche Objektbeschreibung mit Ausstattungsmerkmalen und darüber hinaus Informationen zum Energieausweis.

Der Erwerb des Objekts soll dazu beitragen, den innerstädtischen Kernstadtbereich wieder mit Leben zu füllen und unerwünschte Nutzungen von Leerstandsimmobilien an dieser prominenten Stelle verhindern. Eine wünschenswerte (Teil-)Nutzung der Geschäftsräume ist die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäfts, das damit zur Wiederbelebung der Innenstadt beiträgt.

Um den Ankauf von „gefährlichen" Leerstandsobjekten zu ermöglichen, kann die Einrichtung spezifischer, zweckgebundener Haushaltsmittel hilfreich sein (Bsp.: als Revitalisierungs- oder Ankauffonds für Leerstände).

Um die Belastung für den kommunalen Haushalt durch den Ankauf bzw. die Ankäufe möglichst gering zu halten, kann die Inanspruchnahme verschiedener Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung überprüft werden, insbesondere wenn ein gebietsbezogenes, konzentriertes Auftreten von lokalen Leerständen vorliegt. Im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms NRWs sind darüber hinaus zukünftig ebenfalls Abrisskosten für Leerstandsimmobilien förderfähig (siehe Kap. 4.2.1; Exkurs: Abrissförderung des Landes Nordrhein-Westfalen).

Städtebauförderung für Borgentreich und Willebadessen

Die beiden Kommunen Borgentreich und Willebadessen haben derzeit beantragt, sich gemeinsam zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden" zu bewerben. Förderschwerpunkte wären insbesondere die Kernstädte Borgentreich, Willebadessen sowie der Ortsteil Peckelsheim. Gerade an den Hauptverkehrsachsen und in den Geschäftsbereichen treten Leerstände in unmittelbar sichtbarer Lage auf, was erhebliche negative Ausstrahlungseffekte auf das Umfeld hat und somit Downgrading-Prozesse einleitet und verstärkt.

4.2.3 Sonderfall herrenlose Gebäude

Es ist das Recht eines jeden Grundstückseigentümers, sein Eigentum jederzeit aufgeben zu können:

„Das Eigentum an einem Grundstück kann dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird." (§ 928 Abs. 1 BGB).[16]

Die Eigentumsaufgabe mittels Löschung des Eigentümernamens aus dem jeweiligen Grundbuch hat zur Folge, dass das Grundstück herrenlos wird. Der Fall der *Herrenlosigkeit* kann insbesondere dann bei Leerstandsimmobilien auftreten, wenn diese aufgrund ihres schlechten und defizitären Qualitätszustands keine Nutzungsperspektiven mehr aufweisen und entsprechende wirtschaftliche bzw. finanzielle Zwangslagen auf Seiten der (ehemaligen) Eigentümer eingetreten sind. Vor allem in den Neuen Bundesländern treten mittlerweile vielerorts herrenlose Gebäude in Erscheinung und stellen die Kommunen vor weitreichende Herausforderungen.[17]

Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks obliegt gemäß § 928 Abs. 2 BGB in erster Instanz dem Fiskus des jeweiligen Bundeslandes. In Nordrhein-Westfalen ist dafür der *Bau- und Liegenschaftsbetrieb* (BLB NRW) zuständig. Die Aneignung wird mittels Eintragung in das Grundbuch vollzogen. Allerdings bleibt es wichtig zu betonen, dass es zwar das Recht des Landesfiskus ist, sein Aneignungsrecht auszuüben, aber nicht dessen grundsätzliche Pflicht. Der Fiskus macht nämlich in der Regel nur dann von seinem Recht Gebrauch, wenn ein unmittelbares Interesse am Grundstück zur nachfolgenden Nutzung vorliegt.[18] Dies ist bei zerfallenen Leerstands- und eventuell vorbelasteten Problemobjekten mit entsprechender Wertlosigkeit für gewöhnlich aber nicht der Fall. Verzichtet der Fiskus auf sein Aneignungsrecht, kann sich in der Folge jeder Dritte als Neueigentümer ins Grundbuch eintragen lassen. Der Verzicht des Landes ist deshalb unumgängliche Voraussetzung für eine weitere Veräußerung des aufgegebenen Grundstücks.

Im Falle eines herrenlosen Gebäudes ist üblicherweise die betroffene Kommune oder bei kreisangehörigen Gemeinden der Kreis sicherungspflichtig. Gerade bei baufälligen und risikobehafteten Häusern, die beispielsweise einzustürzen drohen, müssen dann angemessene Sicherungs- und Schutzmaßnahmen vorgenommen werden.[19]

Trotz der Eigentumsaufgabe bleibt auch ein ehemaliger Eigentümer weiterhin für das betroffene Grundstück (zumindest für das aktuelle Kalenderjahr der Aufgabe) steuerpflichtig und muss entsprechende Kommunalabgaben leisten.[20] In der Praxis sind (ehemalige) Eigentümer aber oftmals nicht mehr ausfindig zu machen oder sind insolvent und können somit nicht zur Kostenübernahme herangezogen werden.

(Bild 66) Herrenlos (Symbolbild)

© Fotolia

16 https://dejure.org/gesetze/BGB/928.html
17 *Vgl. BMUB 2014, S. 91.*
18 *Vgl. Ebd., S. 92.*
19 *Vgl. Ebd., S. 93.*
20 *Vgl. Ebd.*

Die Aufgabe des Eigentums kann insbesondere dann forciert werden, wenn finanzielle Notlagen und Engpässe auf Seiten des Eigentümers eingetreten sind. Beispielsweise kann auch ein Insolvenzverwalter im Rahmen einer Privatinsolvenz zur Aufgabe der Immobilie raten. Die im Grundbuch eingetragenen Grundschulden und/oder Sicherungshypotheken bleiben allerdings auch nach Eigentumsaufgabe in jedem Fall weiterhin bestehen. In der Regel können Gläubiger durch das Eintreten der Herrenlosigkeit nach wie vor bzw. insbesondere aufgrund dessen nicht bedient werden und bleiben auch in Zukunft auf ihren Forderungen sitzen. Die Löschung des Grundbucheintrages ist für den Eigentümer unabhängig davon möglich, ob Grundschulden im Grundbuch eingetragen sind oder nicht.

Die Eigentumsaufgabe wird in der Regel nur dann angestrebt, wenn die Immobilie ohnehin unverwertbar ist. Die Aufgabe des Hauses und der daraus resultierende (oder anhaltende) Leerstand ist damit ein weiterer Ausdruck eines Missstandes, der aufgrund seiner Negativwirkung zum Downgrading des Umfeldes und der Nachbarschaft beiträgt. Die Immobilie verfällt aufgrund von ausbleibenden Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionsleistungen zunehmend.

Betroffenen Kommunen in Nordrhein-Westfalen fehlen bisweilen entsprechende Rechtsprechungen und Handreichungen zum landesspezifischen Umgang mit herrenlosen Gebäuden.

Im Gegenzug dazu werden in den Neuen Bundesländern bereits verschiedene Verfahren erprobt. Beispielsweise stellt der Freistaat Sachsen seinen Kommunen das Vorrecht zum Erwerb des Aneignungsrechts für einen symbolischen Euro entgegen der vollen Höhe des eigentlichen Grundstückswerts zur Verfügung. Daraufhin können sich die Kommunen gegebenenfalls selbst als Eigentümer ins Grundbuch eintragen lassen oder an Dritte weiterverkaufen. Dieses Vorgehen hat unter anderem den Vorteil, dass niemand gegen den Willen der Gemeinde das Grundstück erwerben kann.[21] Somit können entsprechende ungewollte Nutzungen beispielsweise vermieden werden.

In Nordrhein-Westfalen muss es somit künftig Aufgabe des Gesetzgebers sein, Handlungsmöglichkeiten für den Umgang mit aufgegebenen Grundstücken aufzuzeigen. Insbesondere kleinere Kommunen können sich aktuell mit der bürokratischen und verfahrenstechnischen Abwicklung der Fälle herrenloser Gebäude noch deutlich überfordert sehen.

21 Vgl. BMUB 2014, S. 96.

Herrenloses Gebäude

Auch in einem Ortsteil von Borgentreich tritt derzeit ein sogenanntes herrenloses Gebäude in Erscheinung. Die Aufgabe des Eigentums erfolgte im Jahr 2012, somit steht das Gebäude ebenfalls seit langem zusätzlich leer und ist in der Folge von akuter Baufälligkeit betroffen. Kreisweit sind laut Angaben der Stadt aktuell sieben Fälle von Herrenlosigkeit bekannt.[1] Das Land Nordrhein-Westfalen führt darüber hinaus jedoch keine Statistiken über das Vorkommen der Eigentumsaufgabe nach § 928 BGB.

Im Fall des herrenlosen Gebäudes in der Orgelstadt Borgentreich ist der Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) des Landes NRW an die Kommune herangetreten, um sich über das weitere Vorgehen mit dem aufgegebenen Grundstück abzustimmen. Im zugehörigen Grundbuch sind insgesamt Schulden in Höhe einer niedrigen sechsstelligen Summe vermerkt.

Aktuell führt die Kommune in Kooperation mit einer Rechtsanwältin Verhandlungen mit den betroffenen Gläubigern, deren Forderungen zum Großteil noch aus DM-Zeiten stammen, über die Höhe der noch zu leistenden Beträge. Die Kommune ist bereit, einen Teil der Schulden zu übernehmen, um das Grundstück zur weiteren Verwertung vom BLB NRW übernehmen zu können. Voraussetzung für die Freigabe des Grundstücks von Seiten des BLBs mittels Übertrag des Ankaufrechts auf die Kommune ist die Einigung der Kommune mit den eingetragenen Gläubigern über die Höhe der Ablösungen sowie entsprechende Löschungen der Schuldeneinträge aus dem Grundbuch.

Die bisherigen Verhandlungen haben ergeben, dass ein Teil der Grundschulden auf ein Zehntel reduziert werden könnte und sich die restlichen Gläubiger mit einer Ablöse in Höhe von 50% ihrer ursprünglichen Forderung zufrieden geben würden. Durch diese Vorgehensweise müssen die Gläubiger nicht auf die komplette Summe ihrer Forderungen verzichten.

Allerdings befindet sich einer der Gläubiger selber in einem Insolvenzverfahren und hegt somit aktuell kein Interesse an der Freigabe bzw. Reduzierung seiner Forderung, was die Situation für die betroffene Kommune derzeitig erschwert und die Verhandlungen zum Stocken bringt.

Die Orgelstadt Borgentreich plant nach Begleichung der Schulden und der Übernahme des Ankaufsrechts vom BLB sich im Grundbuch als Eigentümer des Objekts eintragen zu lassen. In der Folge soll das herrenlose Gebäude aufgrund seiner starken Baufälligkeit abgerissen werden, wofür im Idealfall ebenfalls die Abbruchförderung des Landes NRW in Anspruch genommen werden soll (siehe Kap. 4.2.1; Exkurs: Abrissförderung des Landes Nordrhein-Westfalen). In der Folge entsteht für den Ortsteil eine Freifläche. Die Wahrscheinlichkeit, einen Investor für eine mögliche Kernsanierung der Gebäudesubstanz zu gewinnen, wird von Seiten der Kommune als relativ gering eingeschätzt.

1 Angabe der Stadt Borgentreich

4.2.4 Insolvenzen und Zwangsversteigerungen

Verschuldete Eigenheime führen Eigentümer immer wieder in die Privatinsolvenz. Dieses kann ein Grund für das Auftreten von Immobilienleerständen sein: Der Besitzer eines Wohn- oder gewerblich genutzten Hauses ist aus verschiedenen Gründen nicht mehr dazu in der Lage, dieses finanziell angemessen zu unterhalten und die Bewohner verlassen letztendlich das Haus. Aufgrund der unterlassenen Unterhaltung vergrößern sich die Schäden und dann tritt verhältnismäßig rasch ein Verfall der Immobilie ein. Die Folgen sind oft extrem baufällige, leerstehende Gebäude, die keinen Wert mehr besitzen, aber mit einer hohen Schuldenlast belegt sind.

Niedrige Zinsen für Kredite können aus ökonomischer Sicht dazu verführen, ein Haus zu bauen, eins zu erwerben oder auch zu belasten. Steigen die Zinsen nach Auslaufen der Zinsbindung an, führt dies schnell zu einer finanziellen Überforderung. Aber auch Scheidung, Arbeitslosigkeit oder Krankheiten sind häufig Auslöser für private Insolvenzen. Womöglich wird aber auch eine leerstehende und gleichzeitig verschuldete Immobilie geerbt oder Erbstreitigkeiten sind relevant.

Festzuhalten bleibt jedoch, dass Immobilien bei der Verschuldung von Privatpersonen eine große Rolle spielen, zumal sie im Vorfeld häufig zur Sicherung von Schulden genutzt werden.

Beim Eintreten einer Privatinsolvenz sind Häuser als persönlicher Vermögenswert vollumfänglicher Teil der vom Insolvenzverwalter zu pfändenden Insolvenzmasse. Je höher die auf dem Haus liegenden Grundschulden sind, desto weniger Kaufinteressenten lassen sich in der Regel finden. Und wenn die Immobilie nicht frei am Markt veräußert werden kann, um die bestehenden Forderungen bedienen zu können, kommt es in der Regel zu einer Zwangsversteigerung.

Ist eine Grundschuld zur Absicherung eines Bankdarlehens auf dem zu pfändenden Grundstück eingetragen, nimmt die Bank gemäß Absonderungsrecht eine Sonderstellung im Insolvenzverfahren ein, indem sie bei Erlös als erstes aus der Runde der Gläubiger bedient wird. Erst wenn die Verkaufssumme die Forderung der Bank übersteigt, können andere Gläubiger bedient werden, ansonsten gehen diese leer aus.

Es ist dennoch auch möglich, dass der Insolvenzverwalter die Immobilie aus der Insolvenzmasse freigibt. Im Regelfall werden Zwangsversteigerungsverfahren beim zuständigen Amtsgericht eingeleitet.

Der Verkehrswert des zu versteigernden Objektes wird dann anhand eines vom Gericht beauftragten Sachverständigen ermittelt. Diese Gutachten sind im Internet frei einsehbar (z.B. tagesaktuell unter https://www.zvg-portal.de) und beruhen auf gesetzlichen Vorgaben. Allerdings können auch Sachverständigengutachten unvollständig sein. Es kann vorkommen, dass Eigentümer dem Sachverständigen einen Zutritt ins Haus verweigern oder ihnen die Gewährung aus verschiedenen Gründen nicht möglich ist (Bsp.: aus gesundheitlichen Gründen), weshalb womöglich Innenbesichtigungen bei der Schätzung des Verkehrswertes ausgeblieben sind. Das Amtsgericht kann dem Sachverständigen keinen Zutritt

ermöglichen, dies kann im Regelfall nur der betroffene Schuldner bzw. Eigentümer selbst. Hinzu kommt, dass der Besitzer nicht dazu verpflichtet ist, Angaben zu Schäden der Immobilie zu machen. Auch wenn sich Verfahren hinziehen, kann ein Gutachten veraltet sein, da im Allgemeinen keine Aktualisierungen stattfinden.

In der Zwangsversteigerung unterscheidet man zwischen der Forderungsversteigerung und der Teilungsversteigerung, die unabhängig einer Privatinsolvenz auftreten können.

Die Forderungsversteigerung wird auf Antrag eines Gläubigers eingeläutet, wenn finanzielle Forderungen aufgrund der Notlage eines Schuldners nicht geleistet werden konnte.

Bei der Teilungsversteigerung steht in erster Linie die Aufhebung einer Gemeinschaft, in der Regel einer Erbengemeinschaft, im Vordergrund. Ausschlaggebend hierfür ist normalerweise nicht die Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers, sondern Streitigkeiten untereinander. Dennoch wird hierbei nicht nur der Anteil des Antragsstellers versteigert, sondern ebenfalls das gesamte Grundstück.

Eine Forderungsversteigerung als sogenannte „echte" Versteigerung beginnt mit der Verlesung der objektrelevanten Daten durch den Rechtspfleger. In den meisten Fällen übernimmt der Ersteigerer keine alten Schulden, da diese in der Regel gemäß ihrer Rangfolge aus dem Versteigerungserlös beglichen werden können. Falls doch bestehende Grundschulden, Hypotheken, Wegerechte etc. übernommen werden müssen, informiert der Rechtspfleger darüber zu Beginn der Verhandlung.

Natürlich kann es auch vorkommen, dass aufgrund des niedrigen Wertes des Hauses eine Versteigerung erfolglos bleibt.

Die Kommune als Mitbieter bei Zwangsversteigerungen

Zwangsversteigerungen von leerstehenden Immobilien können insbesondere dann für Städte interessant werden, wenn sie extrem baufällige Häuser in sichtbaren oder prägenden Ortslagen betreffen, die der Kommune schon länger „ein Dorn im Auge" sind. Die Kommune hat dann die Möglichkeit, im Rahmen einer Versteigerung als ganz normaler Mitbieter aufzutreten und das Grundstück entsprechend zu erwerben. So können daraufhin beispielsweise städtebauliche Verbesserungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen leichter realisiert werden.

Das Mitbieten einer Kommune bei einer Zwangsversteigerung kann den Vorteil haben, dass andere Mitbieter (u.a. Privatpersonen) quasi abgeschreckt werden, da vermutet wird, dass die Stadt einen unbegrenzten Finanzrahmen zur Ersteigerung des Objektes zur Verfügung habe. Im Regelfall geht der Versteigerung jedoch ein Ratsbeschluss über die Maximalhöhe der Ersteigerungssumme voraus. Über den im Gutachten festgelegten Verkehrswert einer Immobilie bietet eine Kommune im Regelfall nicht.

Allerdings können gerade finanzschwache Kommunen in demografischen Schrumpfungsregionen den Ankauf von Schrottimmobilien im Zuge von Zwangs-

versteigerungen nicht immer realisieren, selbst wenn es der Wunsch der zuständigen kommunalen Vertreter wäre. Der finanzielle Spielraum im Haushalt bleibt das entscheidende Kriterium. Die Preise von Versteigerungs-Objekten liegen jedoch in der Regel verhältnismäßig niedrig.

Bei erfolgreicher Versteigerung bedient die Kommune im Anschluss ebenfalls die entsprechenden Gläubiger. Sollte die Versteigerungssumme die Summe der Forderungen der Gläubiger übersteigen, erhält der ehemalige Eigentümer nach Abzug der Verfahrenskosten den Restbetrag.

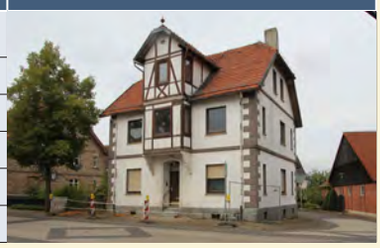
Die Stadt ist ebenfalls dazu berechtigt, eine Zwangsversteigerung einzuleiten, wenn sie dementsprechend auch als Gläubiger im Grundbuch eingetragen ist, beispielsweise wenn Grundsteuern vom Eigentümer nicht gezahlt worden sind. Sie ist dennoch nicht dazu berechtigt, eine Versteigerung einzuleiten, wenn ein Eigentümer im Stadtgebiet sein Haus „nur" verfallen lässt, obwohl dies sicherlich von Seiten einer Vielzahl der im Rathaus sitzender Vertreter wünschenswert wäre. Der Zugriff auf Problemhäuser läuft ohne Ausnahme normalerweise lediglich über die Eigentümer. Ausnahme sind die sogenannten „herrenlosen Gebäude" (siehe Kap. 4.2.3).

Auftreten von Spekulanten bei Zwangsversteigerungen

Die beiden Kommunen Borgentreich und Willebadessen haben darüber hinaus ebenfalls die Erfahrung gemacht, dass im Kontext von Zwangsversteigerungsverfahren Personen auftreten, die mittels ihrer Angebote versuchen, den Preis für Versteigerungsobjekte künstlich in die Höhe zu treiben. Unklar dabei ist ihre Absicht. Es wäre vorstellbar, dass diese Personen im Auftrag der ursprünglichen Immobilieneigentümer oder anderer Gläubiger handeln, um den Versteigerungspreis zu erhöhen, damit letztendlich alle Gläubiger bedient oder sogar Gewinne aus der Zwangsveräußerung erzielt werden können (siehe dieses Kap.). Die Kommunen reagierten auf das Auftreten der Spekulanten mit der kurzzeitigen Aussetzung der Zwangsversteigerungsverfahren, was letzten Endes ein „Verschwinden" der angesprochenen Personen erreichen konnte. Dieses Vorgehen ist insbesondere dann möglich, wenn die Kommune Antragssteller der Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens ist, weil entsprechende Forderungen von Seiten des Schuldners, beispielsweise für Grundsteuern, ausgeblieben sind.

Emmerkertorstraße 5 in Borgentreich

Geplanter Abriss eines leerstehenden Gebäudes nach Erwerb durch die Kommune im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Bezeichnung	Kenndaten	
Größe:	226,- qm	
Wohneinheiten:	3 Wohnungen	
Wohnfläche	ca. 370 qm	
Gewerbefläche:	ca. 120 qm	
Bodenrichtwert:	33 €/qm	
Leerstand:	seit 2009	

Das Objekt Emmerkertorstraße 5 in der Orgelstadt Borgentreich ist seit fast 10 Jahren von Leerstand geprägt. Es handelt sich um ein von offensichtlichen Schäden betroffenes Gebäude (u.a. Schimmel) in zentraler Lage an der Hauptverkehrsstraße der Kernstadt. Aufgrund seiner architektonischen Ausgestaltung liegt eine gewisse Ortsbildprägung vor, da es früher von einem bekannten Landarzt bewohnt wurde.

Nachdem der eigentliche Eigentümer nicht ausfindig gemacht werden konnte, ersteigerte die Stadt das Grundstück im Rahmen eines von ihr selbst betriebenen Zwangsversteigerungsverfahrens für eine Summe von 16.100 €.

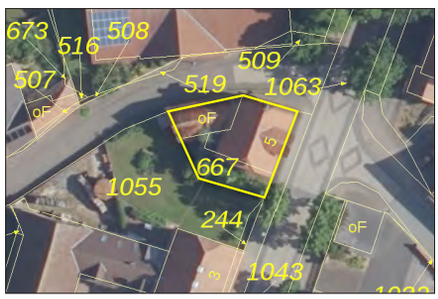
Aufgrund des ortsbildprägenden Charakters wurde zunächst eine Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes zur Aufwertung des zentrumsnahen Stadtraums angestrebt. Aus diesem Grund wurde das Grundstück nach städtischem Erwerb zunächst für einen potenziellen Verkauf beworben. Dazu hat der städtische Rat entschieden, dass das Grundstück gegebenenfalls zum Selbstkostenpreis aus der Ersteigerung, somit für mindestens 16.100 €, angeboten werden soll. Voraussetzung dafür sollte aber die Vorlage eines realistischen und tragfähigen Nutzungs- und Finanzierungskonzepts sein, welches städtebauliche Belange ebenfalls berücksichtigt (Bsp.: Verkehrssicherung). Der Aufruf zum Kauf des Grundstücks wurde unter anderem auf der städtischen Internetseite sowie im eigenen Mitteilungsblatt veröffentlicht. Bedauerlicherweise konnte dadurch kein Kaufinteressent gewonnen werden.

Die Stadt ist im Anschluss an den Erwerb finanziell nicht dazu imstande, die benötigten, umfangreichen Modernisierungskosten eigenständig zu tragen. Aus diesem Grund ist in naher Zukunft ein Abriss des mit erheblichem Sanierungsstau behafteten Gebäudes geplant. Es sollen entsprechende Fördermittel beantragt werden (siehe Kap. 4.2.1; Exkurs: Abrissförderung des Landes Nordrhein-Westfalen).

Auch wenn die Beseitigung des ortsbildprägenden Gebäudes durchaus zu bedauern ist, wiegen in diesem Fall jedoch die unverhältnismäßig hohen Kosten einer stadtbildgerechten Totalsanierung sowie die laufende Gefährdung der Sicherheit im öffentlichen Raum aufgrund der extremen Baufälligkeit der Gebäudesubstanz schwerer. Deshalb soll die nach Abriss frei werdende Fläche für neue städtebauliche Maßnahmen genutzt werden.

(Bild 67) Gebäuderückseite, das private Grün gehört bereits zum Nachbargrundstück

(Bild 68) Grundstückssituation



4.2.5 Weitere hoheitliche Steuerungsinstrumente

Allgemeines Städtebaurecht

Vorkaufsrecht

Eine Kommune hat gemäß §§ 24 und 25 BauGB die Möglichkeit, beim Verkauf von Grundstücken innerhalb ihres Stadtgebietes das sogenannte Vorkaufsrecht auszuüben.

Ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB steht der Kommune bei bebauten und unbebauten Grundstücken nur dann zu, wenn das Objekt

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und es sich um darin festgesetzte öffentlich zu nutzende Flächen handelt
2. in einem Umlegungsgebiet liegt
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung liegt
5. sowie für weitere hier nicht relevante unbebaute Grundstücke zur Sicherung von Bauland und des Hochwasserschutzes.

Das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB regelt darüber hinaus, dass das Vorkaufsrecht ebenfalls für bebaute Grundstücke gilt, *„wenn die Gemeinde für ein Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Vorkaufsrechtsflächen bezeichnet (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)“*[22].

Sofern also die Stadt in fraglichen Fällen auf keine städtebauliche Satzung zurückgreifen kann, ist sie nicht in der Lage, zur Lösung von Leerständen ein Vorkaufsrecht auszuüben.

Das kommunale Vorkaufsrecht kann auch keine Anwendung bei Zwangsversteigerungen finden[23], was vielerorts sicherlich zur Bearbeitung einer lokalen Leerstandsproblematik wünschenswert wäre. Hinzu kommt, dass in der Regel nur wenig Kaufvorgänge von leerstehenden Immobilien getätigt werden.

Liegt das Grundstück jedoch in einem durch Satzung geregeltem Entwicklungsbereich, kann das Vorkaufsrecht beispielsweise dazu genutzt werden, Spekulationen mit Problemimmobilien zu unterbinden. Die Kommune nimmt das betroffene Grundstück somit vom freien Markt, indem es eigenständig erworben wird. Voraussetzung ist natürlich, dass die Kommune um das Vorhaben einer Spekulation weiß, beispielsweise wenn bekannte oder unerwünschte Personengruppen als potenzielle Kaufinteressenten auftreten.

Der Verkäufer eines Grundstücks ist nämlich verpflichtet, der Kommune den Inhalt eines Kaufvertrags mit einem Interessenten unverzüglich mitzuteilen. Die Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch darf vom jeweiligen Grundbuchamt nur dann vorgenommen werden, wenn ein entsprechender Nachweis der Nichtausübung des kommunalen Vorkaufsrechts vorliegt (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 & 2 BauGB). Sofern ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann und soll, wird es

22 BMUB 2014, S. 35.
23 Vgl. BMUB 2014, S. 37.

mit Zustellung eines entsprechenden Bescheids an den Verkäufer wirksam, der ursprüngliche Vertrag zwischen Eigentümer und Kaufinteressenten gleichzeitig unwirksam.

Die Kommune ist bei der Ausübung ihres Vorkaufsrechts jedoch dazu verpflichtet, den bestehenden Kaufvertrag zu denselben Bedingungen wie mit dem eigentlichen Käufer einzugehen, sprich, auch den aufgerufenen Verkaufspreis zu leisten. Überschreitet der ausgehandelte Verkaufspreis jedoch in erkennbarer Weise den eigentlichen Verkehrswert des Grundstücks, hat die Kommune nach § 28 BauGB die Möglichkeit, das Grundstück zum ortsüblichen Marktwert zu erwerben, allerdings mit der Konsequenz, dass der Eigentümer des Grundstücks dann dazu berechtigt ist, vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Das Instrument des Vorkaufsrechts kann bei Leerständen nur dann eingesetzt werden, wenn entsprechende Kaufvorgänge von Privateigentümern auf dem lokalen Immobilienmarkt getätigt werden und der Kommune darüber hinaus notwendige finanzielle Mittel zum eigenständigen Erwerb der Grundstücke zur Verfügung stehen. Oftmals scheitert in der Praxis die Anwendung des Vorkaufsrechts jedoch ebenfalls an den fehlenden Voraussetzungen gemäß §§ 24 und 25 BauGB. Eine Lösung wäre die förmliche Festlegung einer Satzung entsprechender Vorkaufsrechtsflächen in den von extremen Leerständen betroffenen Quartieren, Ortsteilen oder Stadtbezirken.

Enteignung

§ 85 BauGB (und folgende) regelt das Recht zur städtebaulichen Enteignung eines Grundstückeigentümers. Aufgrund der Strenge der tatbestandlichen Voraussetzungen für Enteigungsmaßnahmen findet das Instrumentarium in der Regel jedoch nur bei besonders hartnäckigen Einzelfällen Anwendung. Es gibt obendrein (bislang) keine Rechtsgrundlage für die Eigentumsenteignung eines Besitzers einer Leerstandsimmobilie im ländlichen Raum[24], auch wenn in manchen deutschen Großstädten wie Hamburg bereits über die Enteignung von Wohnungseigentümer, welche Mietwohnungen bewusst leer stehen oder gar verwahrlosen lassen, schon seit einiger Zeit diskutiert wird und auch in Einzelfällen bereits verwirklicht wurde.[25]

In der Regel findet das Recht zur Enteignung nur Anwendung um

„1. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten, [...]

5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Abs. 1 oder 2[26] nicht erfüllt, [...]

24 Vgl. BMUB 2014, S. 35.

25 Siehe https://www.abendblatt.de/hamburg/article210438879/Bezirk-Mitte-fuehrt-erstmals-Zwangsvermietung-durch.html

26 Erlass eines Bau- oder Anpassungsgebots nach § 176 Abs. 1 BauGB (Baugebot)

7. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus eine bauliche Anlage aus den in § 171d Abs. 3 bezeichneten Gründen zu erhalten oder zu beseitigen."[27]

Die Umsetzung eines Enteignungsverfahrens muss für gewöhnlich das letzte Mittel der Bemühungen um den jeweiligen Grundstückseigentümer darstellen. Die Praxis hat gezeigt, dass beispielsweise bereits die Einleitung eines Enteignungsverfahrens in Bezug auf eine leerstehende Problemimmobilie in Niedersachsen dazu beigetragen hat, die festgefahrene Situation zu lösen, indem letztendlich bereits die Eröffnung eines förmlichen Verfahrens zur Einigung der beteiligten Parteien führen konnte.[28]

In Nordrhein-Westfalen regelt darüber hinaus das *Gesetz* über *Enteignung und Entschädigung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetz - EGG NW)* weiteres.[29] Wie bereits erwähnt, findet eine Enteignung im Regelfall nur in Sonderfällen statt. Für gewöhnlich betrifft das in der Praxis eher die Umsetzung von öffentlichen Aufgaben wie beispielsweise den Bau von Ver- oder Entsorgungsleitungen sowie Straßen.[30]

Besonderes Städtebaurecht

Auf Grundlage eines rechtsverbindlich aufgestellten Bebauungsplanes eröffnet das Besondere Städtebaurecht den Kommunen verschiedene städtebauliche Gebote als Instrumentarien für die Sicherstellung sowie den Vollzug der getroffenen planerischen Festsetzungen, auch in Bezug auf problematische Leerstandsobjekte. Dazu zählen unter anderem das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Rückbau- und Entsiegelungsgebot gemäß §§ 175ff. BauGB.[31]

Im Sinne des Baugebotes (§ 176 Abs. 1 BauGB) sind Grundstückseigentümer vorbehaltlos grundsätzlich dazu verpflichtet, ihre Grundstücke sowie baulichen Anlagen den Festsetzungen im Bebauungsplan anzupassen. Die Kommune kann einen Eigentümer gemäß dessen auch dazu aufrufen, entsprechende Anforderungen binnen einer festgelegten Frist umzusetzen. Im Falle einer Nichtumsetzung der bauplanerischen Festsetzungen ist die Kommune ebenfalls dazu berechtigt, den Eigentümer gemäß § 85 BauGB zu enteignen (siehe dieses Kap.).[32]

Neben den städtebaulichen Geboten stehen einer von Leerstand betroffenen Kommune weitere hoheitliche Instrumente zur Bearbeitung bereit, beispielsweise durch die Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets (im Rahmen eines Städtebauförderungsprogramms) (§ 136 ff. BauGB) oder Stadtumbaugebiets (§ 171a ff. BauGB).[33]

---

27 § 85 BauGB (Enteignungszweck)
28 Vgl. BMUB 2014, S. 34.
29 Siehe https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000694
30 Siehe bspw. https://www.bezreg-muenster.de/zentralablage/dokumente/ordnung_und_sicherheit/enteignung/Broschuere_Enteignung.pdf
31 Vgl. BMUB 2014, S. 21ff.
32 Vgl. § 176 Abs. 8 BauGB (Baugebot)
33 Vgl. BMUB 2014, S. 42ff.

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)

Der Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots verpflichtet den Grundstücks- bzw. Immobilieneigentümer dazu, innere sowie äußere Missstände zu beseitigen (Modernisierung) oder Mängel zu beheben (Instandsetzung).

„Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht", „Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter 1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird, 2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt [...]"[34].

Für Modernisierungen können die in der jeweiligen Landesbauordnung (Bsp.: BauO NRW) vorgeschriebenen Mindestanforderungen an Gebäudestandards gelten. Gerade Leerstandsimmobilien weisen oftmals erhebliche Qualitätsdefizite auf oder sind gar baufällig bis einsturzgefährdet, da ein erheblicher Sanierungsstau vorliegt (siehe Kap. 1.2).

Die Kommune hat im Rahmen einer Ermessensentscheidung abzuwägen, ob die Einleitung eines entsprechenden Verwaltungsakts gegenüber dem betroffenen Eigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Immobilie zielführend ist. Der Erlass eines entsprechenden Gebots wird sich anbieten, wenn das Grundstück in einem städtischen Aufwertungsbereich liegt.

Allerdings muss die Kommune in der Praxis entstandene, unrentierliche Kosten, die während der Maßnahmenumsetzung entstanden sind, tragen. Dies übersteigt häufig die Ressourcen der von Immobilienleerständen betroffenen Schrumpfungskommunen im ländlich Raum, sollten keine entsprechenden Fördermöglichkeiten (Bsp.: Städtebauförderung) zur Verfügung stehen.

Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)

Durch Erlass eines Rückbau- und Entsiegelungsgebots bestimmt eine Kommune von Seiten des Eigentümers die Duldung des kompletten Abrisses oder Teilabrisses seiner Immobilie. Voraussetzung dessen ist, dass die bauliche Anlage mit den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht übereinstimmt und auch nicht entsprechend angepasst werden kann oder Missstände bzw. Mängel gemäß § 177 Abs. 2 und 3 vorliegen, die durch eine vorzunehmende Modernisierung oder Instandsetzung nicht beseitigt oder behoben werden können.

Durch die Entsiegelung des Bodens, gerade bei einer dauerhaft nicht mehr genutzten Fläche wie einem Leerstandsobjekt, wird die Leistungsfähigkeit dieses Grundstücks wiederhergestellt.[35] Es könnte beispielsweise im Anschluss als (kommunales) Bauland vermarktet werden.

34 § 177 Abs. 2 & 3 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot)
35 Vgl. § 179 Abs. 1 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot)

Fortsetzung auf Seite 89

Dryburg 6

Androhung des § 179 BauGB - Rückbaugebot, Abriss einer Leerstandsimmobilie

In Rösebeck, einem dörflich geprägten Ortsteil von Borgentreich mit knapp 500 Einwohnern, stand in unmittelbarer Dorfmitte ein altes Fachwerkhaus ca. 20 Jahre leer. Das Wohnhaus befand sich dementsprechend aufgrund des Vorliegens eines hohen Investitionsstaus in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Durch die enge Bauweise und dem unmittelbaren Angrenzen des beschriebenen Gebäudes an das Nachbargrundstück (Hauswand an Hauswand auf der Grundstücksgrenze) waren bereits erhebliche Schäden an den Wänden und im Dachbereich des Nachbarwohnhauses entstanden.

Aus diesem Grund hatte der Eigentümer des Nachbargrundstücks bereits viele Jahre vergeblich versucht, das leerstehende Wohnhaus der zugehörigen Erbengemeinschaft abzukaufen, um entsprechende Sanierungsarbeiten durchführen und somit die Instandhaltung seiner eigenen Immobilie gewährleisten zu können. Die privaten Kaufbestrebungen blieben jedoch ohne Erfolg.

Aufgrund der über die Jahre hinweg zunehmenden Schäden am eigenen Wohnhaus, nahm der Eigentümer des Nachbargrundstücks schließlich Kontakt zur Stadt auf. Die Kommune wurde daraufhin tätig, indem sie zunächst ebenfalls versuchte, mit der betroffenen Erbengemeinschaft über einen möglichen Verkauf an den Nachbarn zu verhandeln. Dies führte ebenfalls zu keiner Einigung, da unter anderem ein Erbe inzwischen Privatinsolvenz angemeldet hatte. Zudem hegte die Gemeinschaft ein deutliches Interesse daran, das Gebäude zur finanziellen Absicherung zu behalten. Die Stadt machte nach zunächst erfolglosen Verhandlungen letztendlich vom Rückbaugebot gemäß § 179 BauGB Gebrauch, indem sie die Duldung eines entsprechenden Abbruchs der betroffenen Leerstandsimmobilie wiederholt via Schriftverkehr androhte.

Die Androhung des § 179 BauGB brachte schließlich Bewegung in die festgefahrene Situation. Nach knapp zwei Jahren Verhandlungs- und Mediationsversuchen übernahm die Erbengemeinschaft letzten Endes doch den eigenständigen Abbruch der baufälligen Immobilien und trug die zugehörigen Kosten. An einem Verkauf des nunmehr bereinigten Grundstücks ist die Erbengemeinschaft dennoch weiterhin nicht interessiert, da unter anderem ebenfalls mit der Verpachtung einer dem Hauptgrundstück gegenüberliegenden Scheune an einen lokalen Landwirt Einnahmen generiert werden.

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks möchte weiterhin das Grundstück Dryburg 6 erwerben. Mit einem Kauf könnten seinerseits entsprechende Vorstellungen zur Erweiterung des eigenen Gartens sowie zum Bau eines Carports realisiert werden. Aktuell ist er damit beschäftigt, die Bauschäden an der betroffenen Hauswand zu beseitigen.

Das Leerstandsmanagement empfiehlt im Interesse der Ortsgestaltung ein moderiertes Zusammenbringen der Parteien.

(Bild 69) Bestandsimmobilie

(Bild 70) Freigelegtes Grundstück

Die Kosten des Teil- bzw. vollständigen Abbruchs trägt der Eigentümer, allerdings nur bis zu einer Höhe, bis zu der ihm Vermögensvorteile durch die Beseitigung der baulichen Anlage entstehen.[36] Hintergrund dessen ist, dass ein potenzieller Neubauplatz bzw. ein frei geräumtes Grundstück einen höheren Verkehrswert aufweist als der Zustand, in dem sich das Grundstück zuvor befand. Wenn Modernisierungen oder Instandsetzungen der Bausubstanz vorgenommen werden können, darf ein Erlass gemäß § 179 BauGB nicht erfolgen.[37]

Landesbauordnung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW

Das jeweilige Landesbaurecht bestimmt im Allgemeinen objektbezogene Anforderungen an ein Bauwerk mit dem Ziel der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und der Ordnung im Bereich des Bauens. Die Bestimmungen im Bauordnungsrecht regeln konkret die Ausführung baulicher Anlagen.[38]

Den Bauaufsichtsbehörden, in der Regel den unteren Bauaufsichtsbehörden, obliegt dabei die Aufgabe der Gefahrenabwehr, indem überprüft wird und werden muss, ob die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (sogenannte *Generalermächtigung* gemäß § 61 Abs. 1 BauO NRW). Dazu übernehmen die Bauaufsichtsbehörden beispielsweise die Bauüberwachung (§ 81 BauO NRW) oder besitzen die Berechtigung, zur Überprüfung und Sicherstellung Grundstücke sowie Wohnungen betreten zu dürfen (§ 81 Abs. 6 BauO NRW).

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern enthält die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens neben der Generalermächtigung keine konkreten Spezialermächtigungen zum Umgang mit baufälligen (und leerstehenden) Problemimmobilien.[39] Lediglich § 87 Abs. 1 BauO NRW regelt als Spezialermächtigung zur nachträglichen Anpassung von baulichen Anlagen folgendes:

„Entsprechen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben oder Gesundheit erforderlich ist.“[40]

Somit kann eine entsprechende bauliche Anpassung (Bsp.: aus Sicherheitsgründen) angeordnet werden, die BauO NRWs enthält jedoch keine eigene Spezialermächtigungsgrundlage der möglichen Anordnung zum Abbruch oder zur Beseitigung eines baurechtswidrigen bzw. baufälligen Gebäudezustandes. Gemäß der Generalermächtigung in § 61 Abs. 1 BauO NRW kann dennoch gegebenenfalls

36 Vgl. Ebd.
37 Vgl. BMUB 2014, S. 31.
38 Vgl. BMUB 2014, S. 45.
39 Vgl. Ebd., S. 46ff.
40 § 87 Abs. 1 BauO NRW (Bestehende Anlagen und Einrichtungen)

eine bauordnungsrechtliche Abrissverfügung (und auch Nutzungsuntersagung) ausgesprochen werden, wenn eine bauliche Anlage Baufälligkeitserscheinungen aufweist, die den öffentlich-rechtlichen Anforderungen des Landesbaurechts nicht (mehr) entsprechen. Dieses Instrument scheint vor allem dann von Vorteil, wenn Eigentümer entsprechende Grundstückszustände nicht freiwillig beseitigen, da im Folgenden Vollstreckungsmaßnahmen (siehe dieses Kap.) veranlasst werden können.

Im Gegensatz zum städtebaulichen Rückbaugebot nach § 179 BauGB, welches den Eigentümer lediglich zur Duldung des Abbruchs verpflichtet, muss der Eigentümer bei einer bauordnungsrechtlichen Anordnung den Abbruch selbst und vollumfänglich auf eigene Kosten durchführen. Eine materielle Baurechtswidrigkeit liegt insbesondere bei verfallenen (Leerstands-)Immobilien vor.[41]

Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind darüber hinaus ebenfalls dazu berechtigt, auf Grundlage der Generalermächtigung zur Herstellung eines Sicherheitszustandes die Durchführung (und Finanzierung) von Sicherungsmaßnahmen durch den Eigentümer anzuordnen. Dazu zählt beispielsweise die Aufstellung eines Zauns oder das Entfernen loser Dachziegel. Die Bauaufsichtsbehörden besitzen in der Regel bei Vorliegen eines entsprechenden Falls Einschreitungspflicht aus Gründen der Gefahrenabwehr[42], jedoch übernimmt die kurzfristige Sicherung vor Ort in der Regel zunächst die Ortspolizeibehörde, also die Gemeinde (siehe unter Ordnungs- und Polizeirecht).

Im Anschluss kann die Anordnung von Instandsetzungs- und sonstigen Ordnungsmaßnahmen zur Behebung der Gefahren erfolgen, ebenfalls auf Grundlage der bauordnungsrechtlichen Generalermächtigung.[43]

Denkmalschutz

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

Der Eigentümer eines denkmalgeschützten Objekts ist gemäß § 7 Abs. 1 DSchG dazu verpflichtet, dieses angemessen zu erhalten:

„Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten haben ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist. Für die Zumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden können."[44]

Gerade in dörflich geprägten Ortsteilen/Stadtbezirken stehen häufig denkmalgeschützte Immobilien in Ortskernlage leer (häufig Fachwerkhäuser mit einem entsprechend hohen Alter) und drohen durch Ausbleiben notwendiger Investitionen zu verfallen. Eine auszusprechende Anordnung zur Erhaltung eines Denkmals

41 Vgl. BMUB 2014, S. 46ff.
42 Vgl. Ebd., S. 50f.
43 Vgl. Ebd., S. 52ff.
44 § 7 Abs. 1 DSchG (Erhaltung von Denkmälern)

scheitern in der Praxis aber nicht selten am Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit auf Seiten des Eigentümers. Für unzumutbare Kosten muss die Kommune einen entsprechenden Ausgleich gewähren.[45]

Ähnliches gilt bei willentlicher und fahrlässiger Zerstörung eines Denkmals auf Grundlage folgender Spezialermächtigung:

„Wer eine Handlung, die nach diesem Gesetz der Erlaubnis bedarf, ohne Erlaubnis, unsachgemäß oder im Widerspruch zu Auflagen durchführt, muß auf Verlangen der Unteren Denkmalbehörde die Arbeiten sofort einstellen und den bisherigen Zustand wiederherstellen. [...] Wer widerrechtlich ein Denkmal vorsätzlich oder fahrlässig beschädigt oder zerstört, ist auf Verlangen der Unteren Denkmalbehörde verpflichtet, das Zerstörte wiederherzustellen."[46]

Ein denkmalrechtliches kommunales Vorkaufsrecht gibt es in NRW nicht.

Wohnungsaufsichtsgesetz

Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW)

Das 2014 in Kraft getretene Wohnungsaufsichtsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen definiert Mindestanforderungen für Wohnraum mit dem Ziel, menschenwürdiges und ordnungsgemäßes Wohnen sicherzustellen, Wohnraum kommunal zu erhalten und präventiv negative Ausstrahlungswirkungen von Problemimmobilien auf die Nachbarschaft bzw. das Quartier zu vermeiden.[47]

„Die Gemeinden haben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hinzuwirken."[48]

„Ein Missstand besteht, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. [...] Verwahrlosung liegt vor, wenn ein Missstand droht." [49]

Instrumente der Wohnungsaufsicht können nicht unmittelbar zur Bearbeitung von Immobilienleerständen genutzt werden, da „ein Gebäude, das insgesamt leer steht und bei dem von außen erkennbar ist, dass keine Wohnnutzung vom Verfügungsberechtigten bezweckt ist, nicht unter den Schutzzweck des Gesetztes" [50] fällt. Dies ist in der Regel bei leerstehenden Einfamilienhäusern auf dem Land der Fall.

Dennoch soll das Gesetz an dieser Stelle Erwähnung finden. Gerade wenn fragwürdige oder unerwünschte Nutzungen mit Leerstandsimmobilien wie beispielsweise die Vermietung an Armutseinwanderer betrieben werden (siehe Kap. 4.3; Praxisbeispiel: Besetzung durch Armutsmigranten), können wohnungsaufsichtsrechtliche Eingriffsbefugnisse angeordnet werden (§ 7 WAG NRW), insbesondere wenn das Gebäude extreme Baumängel, Missstände oder gar einen gefährlichen Zustand aufweist, welches ein Bewohnen im Grunde genommen

45 *Vgl. BMUB 2014, S. 59, 63.*
46 *§ 27 Abs. 1 & 2 DSchG (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes)*
47 *Vgl. MBWVS 2015, S. 8.*
48 *§ 2 Abs. 1 WAG NRW (Wohnungsaufsicht)*
49 *§ 3 Abs. 2 & 3 WAG NRW (Definitionen)*
50 *MBWSV 2015, S. 10.*

nicht zulässt. Ein Instrument ist unter anderem die Unbewohnbarkeitserklärung gemäß § 8 WAG NRW.

Abfallrecht

Auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetz des Bundes und der Abfallgesetze der Länder, in Nordrhein-Westfalen dem *Abfallgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesabfallgesetz - LAbfG*, kann die zuständige kommunale Abfallbehörde Anordnungen zur Beseitigung von illegal abgelagerten Abfällen auf von Leerstand betroffenen Grundstücken erlassen, insbesondere wenn durch die Ablagerung eine aktute Gefahrenlage hervorgerufen wird. Es gilt zu überprüfen, inwiefern gegebenenfalls ein baurechtswidriger Zustand nach Bauordnungsrechts vorliegt.[51]

Ordnungs- und Polizeirecht

Ordnungsbehördengesetz (OBG) und Polizeigesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (PolG NRW)

Die örtlichen Ordnungsbehörden, also die Gemeinden, und die Polizei haben gemeinsam die Aufgabe der Gefahrenabwehr.[52] Die Polizei leistet den Ordnungsbehörden darüber hinaus Vollzugshilfe.[53] In der Regel wird von Seiten der Ordnungsbehörden die Gefahrenabwehr „vom Schreibtisch aus" wahrgenommen, die Polizei übernimmt die Gefahrenabwehr direkt vor Ort, ist somit Hilfs- und Vollzugsorgan der inneren behördlichen Verwaltung.[54] Das Ordnungsbehördengesetz kann gemäß § 1 Abs. 2 OBG als Ergänzung des Bauordnungsrechts gelten, weshalb somit entsprechende Anordnungen durch die örtliche Ordnungsbehörde erlassen werden können.

Gehen nun von einer Leerstandsimmobilie aufgrund ihres defizitären baulichen Zustands, welcher eventuell sogar von Verfallserscheinungen und Einsturzgefahr geprägt ist, akute Gefahren aus, wird im Regelfall zunächst die Gemeinde als zuständige Ortspolizeibehörde tätig, beispielsweise um kurzfristig entsprechende Sicherungsmaßnahmen anzuordnen und schnellstmöglich umsetzen zu können. Gerade kleinere Kommunen verfügen oftmals nicht über eigene Baubehörden, welche laut Bauordnungsgesetz eigentlich zuständig wären, da diese nicht selten auf Kreisebene angesiedelt sind. Diese Struktur macht dann ein zügiges Handeln gerade bei der Gefahrenabwehr unmöglich.[55] Die Vollstreckung einer angeordneten Maßnahme kann mithilfe der Polizei im Eilverfahren erfolgen:

„Der Verwaltungszwang kann ohne vorausgehenden Verwaltungsakt angewendet werden, wenn das zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr notwendig ist, insbesondere weil Maßnahmen gegen Personen nach den §§ 4 bis 6 nicht oder

51 Vgl. BMUB 2014, S. 69f.
52 Vgl. § 1 Abs. 1 OBG (Aufgaben der Ordnungsbehörden) und § 1 Abs. 1 PolG NRW (Aufgaben der Polizei)
53 Vgl. § 2 OBG (Vollzugshilfe der Polizei) und § 47 Abs. 1 PolG NRW (Vollzugshilfe)
54 Vgl. BMUB 2014, S. 71f.
55 Vgl. Ebd., S. 73.

nicht rechtzeitig möglich sind oder keinen Erfolg versprechen, und die Polizei hierbei innerhalb ihrer Befugnisse handelt."[56]

Vollstreckung

Die Vollstreckung hoheitlicher Eingriffe regelt das *Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW)*, unter anderem darin die im Rahmen eines Vollstreckungsverfahrens zum Einsatz kommende Zwangsmittel. Eigentümer von Leerstandsimmobilien können somit im Rahmen eines förmlichen Vollstreckungsverfahrens zur Durchsetzung der Anordnungen zur Mängelbeseitigung nahezu „gezwungen" werden. Grundsätzlich sollte dies aber der letzte Ausweg in der Praxis sein, wenn Eigentümer extrem stur sind. Dazu zählt in zentraler Weise als hoheitliches Instrument die *Ersatzvornahme* gemäß § 59 VwVG NRW, welche die Vollzugsbehörde dazu ermächtigt, angeordnete Handlungen auf Kosten des Betroffenen selbst auszuführen.

Die Kommune nimmt bei Anwendung jedoch das Risiko in Kauf, auf den aufgewendeten Kosten für die Ersatzvornahme „sitzen zu bleiben". Es besteht

56 *§ 50 Abs. 2 PolG NRW (Zulässigkeit des Verwaltungszwanges)*

(Bild 71) Ausriss vom 07.09.2018 zum Leerstand, Westfalenblatt

Eingestürztes Dach: Kreis greift ein

Schäden am Haus in der Rosenstraße sollen bis zum Familienfest beseitigt werden

Von Daniel Lüns

Peckelsheim (WB). Vor 700 Jahren wurden Peckelsheim die Stadtrechte verliehen. Das möchte der heutige Willebadessener Stadtteil am Sonntag, 9. September, ab 10 Uhr mit einem Familienfest feiern. Bis dahin soll die Rosenstraße, in der das Dach eines Leerstandes eingestützt war, wieder einseitig für den Verkehr freigegeben werden.

»Für die Kosten der vom Kreis beauftragten Arbeiten hat der Eigentümer aufzukommen.«

Silja Polzin, Sprecherin Kreis Höxter

Das teilt Silja Polzin, Pressesprecherin des Kreises Höxter, nun auf Nachfrage des WESTFALEN-BLATTES mit. Wie berichtet kamen bei den Einsturz am spätern Mittwochabend, 8. August, keine Menschen zu Schaden. Der Straßenbereich zwischen dem leerstehenden Gebäude und der Lützer Straße wurde jedoch noch in derselben Nacht gesperrt.

»Nach einem Ortstermin heute Morgen mit Vertretern des Kreises Höxter und der Stadt Willebadessen an dem betreffenden Gebäude in der Rosenstraße hat der Kreis Höxter eine Fachfirma damit beauftragt, die von dem Gebäude ausgehenden Gefährdungen so weit zu beseitigen, dass die Rosenstraße rechtzeitig zum Fest einseitig wieder für den Verkehr freigegeben werden kann«, teilte Silja Polzin gestern mit.

Grundsätzlich sei der Eigentümer für diese Maßnahmen zuständig. Da der aber bislang nicht auf die Aufforderungen des Kreises, selbst für die Verkehrssicherheit zu sorgen, reagiert habe, »ist im Interesse einer schnellen Gefahrenabwehr jetzt der Kreis Höxter tätig geworden. Für die Kosten der vom Kreis beauftragten Arbeiten hat der Eigentümer aufzukommen«, erklärte Polzin weiter.

Sonderseite zum Familienfest

Der Bereich zwischen dem Gebäude und der Lützer Straße ist gesperrt. Er soll einseitig freigegeben werden. Foto: Daniel Lüns

dann die Möglichkeit, die Forderung zur Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens der Immobilie im Rahmen einer *Immobiliarvollstreckung* zu machen, allerdings könnten gemäß des Absonderungsrechts im Grundbuch eingetragene Gläubiger vorrangig von einem potenziellen Erlös bedient werden (siehe dieses Kap.), so dass die Kommune aufgrund der Rangfolge letztendlich doch zur Kostenübernahme einer angewandten Ersatzvornahme verpflichtet wird.[57]

Womöglich bietet sich stattdessen das Vorgehen einer *Institutionszwangsverwaltung* an. Die Mängel werden daraufhin durch einen Zwangsverwalter beseitigt, die Kommune schießt entsprechende Investitionen zunächst vor. Allerdings wird sie im Anschluss aus dem Verkaufserlös „als die Zwangsverwaltung betreibende Gläubigerin vorrangig vor allen anderen auf dem Grundstück lastenden Forderungen [...] befriedigt“[58].

57 Vgl. BMUB 2014, S. 80, 84.
58 Ebd., S. 84.

4.3 Immobilienspekulation

Spekulation mit Immobilien durch Privatpersonen

Gerade niedrige Immobilienpreise können in ländlichen Kommunen und Regionen (private) Immobilienspekulanten anlocken. Diese hegen die oftmals unrealistische Erwartung, dass sie einen möglichst hohen Gewinn mit dem Weiterverkauf der erworbenen Immobilie erzielen können. Die Gewinnerzielung ergibt sich dann aus der Spanne zwischen dem Einkaufs- und dem Verkaufspreis.

Die in der Regel vollkommen überzogene Preisvorstellung der Spekulanten kann über den lokalen Immobilienmarkt häufig nicht erfüllt werden, da in den von demografischer Schrumpfung betroffenen Dörfern und Kleinstädten eine zu geringe Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand besteht. Insbesondere wenn ein objektbezogener Leerstand und Qualitätsdefizite der Gebäudesubstanz vorliegen, kann der durch den privaten Spekulanten verursachte Investitionsstau eine weitere gefährliche Abwertung des Umfeldes begünstigen und den (fortschreitenden) baulichen Verfall der Gebäudesubstanz forcieren. Dieser Zustand kann sich lokal verschlimmern, je länger sich der Veräußerungszeitraum hinzieht.

Fehlen dem Spekulanten die Kaufinteressenten, wird die Immobilie in Konsequenz immer weiter verfallen und an Wert verlieren. Es kann vorkommen, dass der eigentliche Marktwert des Objekts dann nur noch lediglich dem lokalen Grundstücksmarktwert entspricht und die Immobilie an sich wertlos wird.

Der Staat versucht mittels seiner Steuerpolitik der privaten Spekulation mit Immobilien Einhalt zu gebieten, indem er eine Spekulationssteuer eingerichtet hat. Somit sind Gewinne aus Veräußerungen von Immobilien unter bestimmten Voraussetzungen steuerpflichtig.

Dies gilt jedoch nicht für den Verkauf von selbstgenutzten Wohneigentum, welcher in der Regel steuerfrei ist. Dafür muss die entsprechende Wohnung oder das Haus für mindestens drei Jahre vom Eigentümer selbst bewohnt sein.

Sollte das betroffene Haus nicht durch den Eigentümer bewohnt werden, wird bei einem Verkauf innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab Kaufzeitpunkt eine Spekulationssteuer fällig. Erst nach Ablauf der sogenannten Haltefrist kann die Immobilie steuerfrei vereinnahmt werden. Spekulanten veräußern in der Regel in kürzeren Zeitabständen. Die Höhe der Spekulationssteuer auf den erzielten Gewinn ergibt sich dabei aus der jeweiligen Besteuerung des Verkäufers.

Gerade bei Fremdnutzung (Bsp.: Vermietung oder Teilnutzung in einem Mehrfamilienhaus) oder Leerständen kann somit bei Verkauf innerhalb der Zehn-Jahres-Frist eine Spekulationssteuer anfallen.

Für geerbte Immobilien gilt als Richtwert der Zeitpunkt des Erwerbs durch den Vorbesitzer, weshalb ebenso zwischen der Veräußerung durch den Erben und Kauf des Erblassers eine Dauer von zehn Jahren liegen muss.

Aus den vor Ort gemachten Erfahrungen mit privaten Immobilienspekulanten wird von Seiten des Leerstandsmanagements empfohlen, als erstes zunächst

immer ein offenes Gespräch mit dem jeweiligen Eigentümer zu suchen und bewusst zu kommunizieren, dass dessen Preisvorstellungen nur selten bis gar nicht über den lokalen Immobilienmarkt erfüllt werden können. Eventuell kann dadurch ein Umdenken erreicht werden. Allerdings erschwert sich dieses Vorhaben, wenn Eigentümer weit entfernt wohnen, womöglich im Ausland, und daher für ein direktes und persönliches Gespräch nicht greifbar sind. Natürlich sind Spekulanten eher weniger zu Gesprächen mit kommunalen Vertretern bereit.

Im Idealfall sollte jedoch eine grundlegende Sensibilisierung der Eigentümer dahingehend erfolgen, dass ihre Preisvorstellungen nicht gerechtfertigt sind. Ausschlaggebend dafür sind lokale Angebotsüberhänge am Immobilienmarkt, eine vorherrschende geringe Nachfrage nach ländlich gelegenen Bestandsimmobilien (insbesondere in demografischen Schrumpfungsregionen) und defizitäre Qualitätszustände ihrer Immobilien. Investoren oder potenzielle Kaufinteressenten können davon einfach nicht angesprochen werden.

Die Vermarktungszeiten der Häuser verlängern sich durch das Beharren der Spekulanten auf ihre Preisvorstellungen. In Kombination mit Leerstand verliert die betroffene Immobilie aufgrund des vorliegenden Investitionsstaus kontinuierlich weiter an Wert. Die vorherrschende Diskrepanz zwischen Preisvorstellung und tatsächlichem Marktwert vergrößert sich dann zunehmend. Dadurch ist das direkte Umfeld der Immobilie ebenso einer fortschreitenden Abwertung ausgesetzt.

Dieses Downgrading gilt es durch Interventionsversuche zu unterbinden. Dazu kann die Inanspruchnahme eines neutralen Moderators als Vermittler zwischen Kommune und Spekulant hilfreich sein (Bsp.: Leerstandsmanagement).

Häufig bleibt als einzige Möglichkeit, die Eigentümer zur Preisanpassung an die lokalen Gegebenheiten zu bewegen.

Von Seiten der Kommune ist gefordert, Kaufvorhaben potenzieller Privatinvestoren kooperativ zu unterstützen. Durch die Einrichtung eines Ankaufsfonds im kommunalen Haushalt (siehe Kap. 4.2.1) können hierfür entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden. Der Kommune wäre es dann beispielsweise möglich, den Ankauf der von Spekulation betroffenen Objekte zu subventionieren, indem unter anderem privaten Investoren Zuschüsse gewährt werden (Bsp.: Aufkommen für die Differenz zwischen angebotenem Verkaufspreis und Kaufpreisvorstellungen des Käufers), oder die Immobilien komplett eigenständig zu erwerben.

Allerdings stellt die Einrichtung eines Verfügungsfonds für eine von demografischer Schrumpfung betroffene Kommune mit einer sich zunehmend verschärfenden Leerstandsproblematik ohne Frage eine finanzielle Herausforderung dar. Daher ist es notwendig, verschiedene Fördermöglichkeiten zu überprüfen, um die Belastung für den kommunalen Haushalt möglichst gering zu halten.

Die Aufwendung eigener finanzieller Mittel oder Inanspruchnahme von Fördermitteln stellt aber leider oftmals die einzige Möglichkeit dar, extrem resignierende Eigentümer zum Verkauf zu mobilisieren, indem ihre Preisvorstellungen

erfüllt werden und dadurch die betroffenen Objekte durch einen An- oder Verkauf vom öffentlichen Markt genommen werden können.

Darüber hinaus ist ebenfalls denkbar, dass die Kommune Gebrauch von verschiedenen hoheitlichen Steuerungsinstrumenten macht, um private Immobilienspekulationen innerhalb ihres Stadtgebiets zu unterbinden. Darunter fällt beispielsweise der Einsatz des kommunalen *Vorkaufrechts* (siehe Kap. 4.2.5).

Private Immobilienspekulation

Auch in Borgentreich und Willebadessen haben es die Akteure im Kontext des Leerstandsmanagements mit einem Eigentümer zu tun, welcher eine überzogene Vorstellung hinsichtlich des Verkaufspreises seiner Immobilie hegt, deutlich über dem tatsächlichen Marktwert des Grundstücks und dem dazugehörigen Gebäude. Gerade das Alter der betroffenen Immobilie mit knapp hundert Jahren und einem entsprechendem desolaten Qualitätszustand der Gebäudesubstanz rechtfertigen den aufgerufenen Verkaufspreis nicht.

Der derzeitige Eigentümer hat die Immobilie und das Grundstück für einen niedrigen Kurs erwerben können, welcher sogar noch unter dem ortsüblichen Grundstücksmarktwert lag. Ursprüngliches Vorhaben des Eigentümers ist es gewesen, die Immobilie insofern zu renovieren, hauptsächlich in Eigenleistung, dass zwei bis drei Mietwohnungen geschaffen werden können. Das Projekt sei aber aufgrund des Fehlens zeitlicher und finanzieller Ressourcen zum Erliegen gekommen. Der Eigentümer mit ausländischen Wurzeln verspürt jedoch gleichzeitig keinen zeitlichen Druck, die Arbeiten zwingend abzuschließen, da er das Haus so oder so nicht selbst bewohnen wolle.

Vor den Verkaufsverhandlungen konnte das Gebäude gemeinsam mit dem Eigentümer von einem Mitarbeiter des Leerstandsmanagements besichtigt werden. Dieser dokumentiert schwerwiegenden Substanzmängel der Immobilie, deren Behebung einen erheblichen Kostenaufwand bedeuten würde, insbesondere erscheint eine energetische Modernisierung sehr aufwändig zu werden.

Entsprechende Mängel sind beispielsweise Feuchtigkeitsschäden sowie eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung des Wohninventars. Zusätzlich befindet sich das Dachgeschoss nahezu in Rohbau-Form. Auch die Räume des Erd- und des ersten Obergeschosses sind teilweise in einem sehr schlechten, abgewohnten Zustand. Außerdem lassen sich im gesamten Haus alte Möbel und Unrat vorfinden, welche die Räumlichkeiten in vielen Teilen unzugänglich machen. Das Gebäude steht seit 2010 leer.

Der Leerstand hat aufgrund des Vorherrschen eines Investitionsstaus ein weiteres Verfallen der Bausubstanz begünstigt, da ebenso entsprechendes Lüften, Heizen sowie Kümmern ausgeblieben ist. Auch in der lokalen Nachbarschaft stehen Wohngebäude leer, was eine grundsätzliche Abwertung der vorliegenden Ortskernlage hervorruft.

Letztendlich wird ein Abriss, zumindest ein Teilabriss, sowie eine Neubebauung des Grundstücks aufgrund der Kostenhöhe bei Instandsetzung des Objekts von Seiten des Leerstandsmanagements empfohlen. Dabei wird von einer erhöhten Kooperationsbereitschaft des Eigentümers ausgegangen, das Projekt zu einem vernünftigen Abschluss zu bringen.

Dieser Eindruck änderte sich jedoch im Verlauf einer Verkaufsverhandlung mit einem potenziellen Kaufinteressenten. Dieser stammt aus der lokalen Nachbarschaft und stört sich unter anderem an dem schlechten äußeren Erscheinungsbild der Immobilie. Der Kontakt zwischen dem Eigentümer und dem Kaufinteressenten konnte über die Kommune hergestellt werden. Das Leerstandsmanagement übernimmt dabei die Rolle des Moderators.

Bereits das Erstangebot des Eigentümers lag in fünffacher Höhe über seinem ursprünglichen Einkaufspreis, was selbst die von ihm durchgeführten kleineren Reparaturtätigkeiten nicht rechtfertigen konnten. Infolge mehrerer Gespräche reduzierte der Eigentümer schließlich sein Erstangebot auf etwa die Hälfte.

Der potenzielle Kaufinteressent plant nach Erwerb des Grundstücks entgegen der Vorstellungen des aktuellen Eigentümers keine Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz, sondern aufgrund der Feuchteschäden einen Abriss mit anschließender Neubebauung. Aus diesem Grund orientiert sich sein Kaufangebot am ortsüblichen Grundstücksmarktwert, da das Gebäude an sich keinen Wert mehr habe. Die Kommune begrüßt sein Vorhaben, um neue Impulse zur Aufwertung der von Leerstand betroffenen Straßenzüge im Ortskern nutzen zu können.

Beim Zusammentreffen der Parteien, um in Anwesenheit des Leerstandsmanagements und der Kommune über einen möglichen Verkauf des Hauses zu verhandeln, kommt es zu einer hitzigen Diskussion.

Der Eigentümer beharrt trotz der Interventionsversuche des Leerstandsmanagements auf seinem Preisangebot, mit dem er immer noch einen Gewinn von fast 130% erzielen würde (unversteuert). Sein Angebot sei ein feststehender Kurs, über den sich nicht verhandeln ließe. Er sehe sich außerdem nicht zwingend zum Verkauf verpflichtet, da ihn die Gesamtsituation des fortschreitenden Downgradings in der Nachbarschaft nicht interessiere und er obendrein auf einen Verkaufserlös nicht angewiesen sei.

Auch die Argumentation, dass durch den von ihm hervorgerufenen, fortwährenden Leerstand die Immobilie weiterhin kontinuierlich an Wert verliere und es sowieso eine kaum bestehende Nachfrage nach ländlichen Bestandsimmobilien gebe, konnten den Eigentümer nicht umstimmen. Wenn eine solche Dringlichkeit und akuter Handlungsbedarf bestünde, sehe er die Stadt verpflichtet, die Immobilie zu seinem Kurs zu erwerben.

Letztendlich konnte im Rahmen der Verkaufsverhandlung keine Einigung erzielt werden. Die Kommune äußert jedoch starkes Interesse hinsichtlich Klärung der Situation, um die Auswirkungen der Untätigkeit des derzeitigen Eigentümers für die Gesamtsituation im Ortskern zu unterbinden. Aufgrund dessen werden derzeit verschiedene Möglichkeiten der Förderung und hoheitlichen Steuerung überprüft, die einen Ankauf der Immobilie ermöglichen könnten, da mit dem aktuellen Eigentümer (bisher) keine anderweitige Lösung gefunden werden konnte. Denkbar wäre auch, dass die Kommune ihr kommunales Vorkaufsrecht ausübt (siehe Kap. 4.2.5).

Auch moderierte Verhandlungen sind keine Garantie zur Vermeidung von Immobilienspekulationen. Aber ernsthafte Verhandlungen mit dem Eigentümer müssen vorausgehen, bevor andere Mittel zum Einsatz kommen.

Besetzung durch Armutsmigranten

Im Ruhrgebiet (beispielsweise in Dortmund und Duisburg) steht das Thema Armutseinwanderung schon seit längerer Zeit auf der lokalräumlichen und politischen Agenda. Großfamilien bestimmter Bevölkerungsgruppen aus den südosteuropäischen Staaten werden gezielt (von Schlepperbanden und Familienmitgliedern) angeworben und beziehen verwahrloste Immobilien mit extrem schwerwiegenden Substanzmängeln. Eigentümer bzw. Vermieter verlangen horrende und überzogene Mieten, häufig zimmerweise.

Neben der Einwanderung in die Städte vollzieht sich gleichzeitig auch eine bewusste Einwanderung in die deutschen Sozialsysteme. Seit dem 01.01.2014 gilt EU-weit die sogenannte Arbeitnehmerfreizügigkeit, welche jedem EU-Bürger zusichert, in einem Land seiner Wahl innerhalb der EU frei eine Beschäftigung auszuüben, unabhängig davon, ob er die jeweilige Staatsangehörigkeit besitzt. Dies beinhaltet ebenfalls den Anspruch auf Sozialleistungen.

Da es in den südosteuopäischen Heimatländern der Einwanderer keine sozialen Sicherungssysteme gibt, kommen diese nach Deutschland und beziehen Sozialleistungen wie Hartz IV oder Kindergeld. Es kommt ebenfalls vor, dass Betroffene zunächst zum Schein einer selbstständigen Tätigkeit nachgehen.

Bei dem Phänomen der Armutseinwanderung aus Südosteuropa handelt es sich mittlerweile aber nicht mehr nur um ein lokalräumlich konzentriertes Problem in den Großstädten, vereinzelt treten auch Fälle im ländlichen Raum auf, insbesondere in Leerstandsimmobilien, deren Besitzer entsprechende Landsmänner sind, welche gezielt Migranten anwerben.

Mit dem Einzug der von extremer Armut betroffenen Menschen in ein leerstehendes Haus geht die Immobilie häufig dem Verfall entgegen. Aufgrund einschneidender und vielschichtiger sozialer Problemlagen der Bewohner bleiben Pflege sowie Investitionen in die Bausubstanz aus. Das Importieren der prekären Lebensverhältnisse aus dem verlassenen Land hat zur Konsequenz, dass die bezogenen (Schrott-)Immobilien weiter verfallen und extrem schnell Downgradingprozesse stattfinden. Diese wirken sich über Straßen-Nachbarschaften in das ganze Quartier/Dorf aus. Insbesondere in Dörfern und Kleinstädten können dann leicht soziale Spannungsfelder zwischen den Eingewanderten und den lokalen Nachbarn bzw. der (oftmals bereits schon lange Zeit) ortsansässigen Bevölkerung entstehen. Erfolgreiche Integration kann aufgrund großer mentaler Hürden (sowie Sprachbarrieren) oftmals nur schwer oder mit einiger Anstrengung erfolgen.

Auch wenn die Problematik kreisweit und regional bisher noch nicht allzu häufig in Erscheinung getreten ist, hat das Leerstandsmanagement der Orgelstadt Borgentreich und der Stadt Willebadessen im Rahmen seiner Arbeit Begegnung mit der erläuterten Thematik machen müssen.

Im Kontext einer Verkaufsverhandlung äußerte ein Hauseigentümer Bestrebungen, entsprechenden Personengruppen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wenn seine Preisvorstellungen für einen Verkauf von Seiten der Kommune oder eines privaten Investoren nicht erfüllt werden würden. Der Eigentümer ist selbst südosteuropäischer Herkunft und geht einer selbstständigen Tätigkeit nach, sodass das Leerstandsmanagement zumindest in der

Theorie entsprechende Voraussetzungen zur Realisierung der Androhung erfüllt sahen.
Die Kommune überprüft aktuell in Kooperation mit dem Leerstandsmanagement verschiedene Möglichkeiten (u.a. Fördermöglichkeiten), um dem derzeitigen Eigentümer die Immobilie schnellstmöglich abzukaufen und damit der privat induzierten Ansiedlung von Armutseinwanderern keinen Raum zu bieten.
Sollte sich die Androhung bewahrheiten, hat die Kommune im Anschluss Möglichkeiten der Prüfung wohnungsaufsichtsrechtlicher Anordnungen zur Klärung der Bewohnbarkeit der Immobilie, vor allem zu Vermietungszwecken (siehe Kap. 4.2.5).

Gewerbliche Spekulation mit Immobilien

Neben dem Auftreten der privaten Immobilienspekulation wurde gegenüber dem installierten Leerstandsmanagement für Borgentreich und Willebadessen von Anwohnern kommuniziert, dass vereinzelt ehemals gewerblich betriebene Leerstandsimmobilien bzw. -flächen zu gewerblichen Spekulationszwecken genutzt würden, was in der Regel gleichermaßen ortsweit bekannt sei.
Die gewerbliche Spekulation äußert sich in Form der örtlichen Ansiedlung eines (Schein-) Gewerbes bzw. einer Briefkastenfirma, hinter der für gewöhnlich keine wirtschaftliche Aktivität steckt, sondern die (Aus-)Nutzung steuerlicher Vorteile im Vordergrund stehen kann (aber auch nicht muss!). Bei offizieller Meldung des Gewerbes wird schließlich die Adresse des betroffenen Leerstandsobjektes als Hauptsitz des Betriebs angegeben.
In dem betroffenen Ortsteil sei laut Aussagen der ansässigen Bewohner die Anmeldung einer Limited (Ltd.), einer primär in Großbritannien etablierten Gesellschaftsform, in einer leerstehenden Gaststätte aufgetreten. Zu welchen Zwecken die Limited letztendlich betrieben wurde, kann von Seiten des Leerstandsmanagements nicht valide beurteilt werden.
Es kann lediglich festgehalten werden, dass der Anschein dubioser, eventuell sogar illegaler Machenschaften, beispielsweise der Steuerhinterziehung, erweckt wird, gerade vor dem Hintergrund des Betriebs einer ausländischen Gesellschaftsform, was es in Kombination mit weiteren Immobilienspekulationen von Privatmännern zu unterbinden gilt, um das Hervorrufen von gefährlichen Entwicklungstendenzen nicht zuzulassen.
Beispielsweise wird aufgrund der Meldung eines Gewerbes das eigentlich leerstehende Objekt nicht (mehr) in einer statistischen Leerstandsdatei oder -liste der Stadt auftauchen können, da offiziell eine (gewerbliche) Nutzung des Gebäudes vorliegt. Somit bleibt das betroffene Objekt gegenüber den möglichen Maßnahmen zur Leerstandsbehebung zunächst einmal verschlossen, wodurch sein baulicher Verfall unbehindert fortschreiten kann.

4.4 Revitalisierung

Um einen vorherrschenden Leerstand zu revitalisieren, beispielsweise um das Haus (nach Neuerwerb) selbst zu bewohnen oder auch zu vermieten, sind häufig – je nach Zustand der vorliegenden Bausubstanz und dem Status des in der Regel fortgeschrittenen baulichen Verfalls ausgelöst durch den Leerstand – erst einmal größere Sanierungsmaßnahmen von Nöten. Grundsätzlich kann zunächst jedes Gebäude saniert werden!

Oftmals gilt es jedoch gerade bei Leerstandsimmobilien im Vorhinein zu überprüfen, ob aufgrund der aufzubringenden Investitionskosten zur Schadens- und Mängelbeseitigung, insbesondere wenn das Haus über viele Jahre, womöglich sogar Jahrzehnte hinweg leer gestanden hat, ein Abriss der vorliegenden Gebäudesubstanz mit anschließender Neubebauung des Grundstücks nicht wirtschaftlich rentabler ist als eine umfangreiche Instandsetzung.

Es kann nicht beschönigt werden, dass die Sanierung eines leerstehenden Objektes im Regelfall viel Geld kosten wird. *„Nichts an einem Gebäude ist wirtschaftlich, alles kostet Geld; entscheidend ist, wie viel mir eine Sache wert ist!“*[59]

Vor allem die energetische Gebäudesanierung eines Altbaus wird einen Großteil der Investitionskosten in Anspruch nehmen, da vielfach der Energiestandard von Leerstandsobjekten veraltet ist und somit den heutigen gesetzlichen Anforderungen einfach nicht entspricht. Allerdings lässt § 25 der ENEV 2014 bei den einzusetzenden Energiesparmaßnahmen auch Ausnahmen zu, wenn die geforderten Lösungen *„zu einer unbilligen Härte führen. Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können.“*

Die Leerstandsproblematik sollte nicht dazu verleiten, jedes leerstehende Haus im Stadtgebiet „platt zu machen“. Zwar wird es bei einigen Objekten aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten vielleicht keine andere Möglichkeit geben, aber in vielen Fällen spürt man eben auch den Verluste, wenn ein für das Orts- oder Stadtbild (ehemals) wichtiges Gebäude verschwunden ist.

Handelt es sich dabei um charakteristische Gebäude in der Ortskernlage oder um markante Punkte in den Ortseinfahrten, ist damit auch das kulturbestimmende Ortsbild und damit auch die lokale Identität berührt. Mit so einem Verlust geht auch ein Stück weit ein „heimatlicher Bezugspunkt verloren“. Das trifft sicher nicht in jedem Fall zu, insbesondere dann nicht, wenn ein als „Schandfleck“ eingestuftes Gebäude abgerissen wird. Trotzdem ist auch in diesen Fällen zu bedenken, dass sich auch Neubauten ortsgerecht in die Umgebung einfügen sollten.

Da das Thema Leerstand auf der politischen Agenda steht, wie es unter anderem in Borgentreich und Willebadessen der Fall ist, können in der Folge (innovative) Vermarktungsstrategien entwickelt werden, indem beispielsweise mittels der Betreuung durch ein Leerstandsmanagement den (derzeitigen) Eigentümern

(Bild 72) Verputzbare Innendämmung aus Holzfasern in einem ortsbildprägenden Altbau

59 *Gabriel & Ladener 2014, S. 6.*

Hilfestellungen zur eigenständigen Vermarktung aufgezeigt werden (siehe u.a. Kap. 4.1.2), sodass potenzielle Käufergruppen erreicht und angesprochen werden können. Womöglich lassen sich so sogar einige „Liebhaber“ für ausgesuchte Leerstandsobjekte finden, die mit entsprechendem Geschick das Haus in neuem Glanz erstrahlen lassen und damit auch das Umfeld wieder aufwerten..

Trotz der beschriebenen aktuell zu beobachtenden Trends der verstärkten Bevölkerungsabwanderung in die Städte und deren Umlandgemeinden (siehe Kap. 1.1) bleibt nichtsdestotrotz das freistehende Einfamilienhaus nämlich bis heute das bevorzugte Wohnobjekt der Deutschen.[60] Der Wunsch nach Wohneigentum kann heute aufgrund des Vorhandenseins einer Vielzahl freier Wohnhäuser im ländlichen Raum vereinfacht und vor allem günstig realisiert werden! Hinzu kommt, dass gerade leerstehende Häuser (und die nicht selten zugehörigen großen Grundstücke) häufig ein enormes Umbaupotenzial besitzen, wodurch individuelle Wohnwünsche und -ansprüche leicht umgesetzt werden können. Im Gegensatz zu einem Neubau sind Grundstücke bereits voll erschlossen und der Wohnstandort bettet sich in eine bestehende Nachbarschaft und Ortsstruktur ein.

Hat sich nun ein Neueigentümer gefunden oder entscheidet man sich als Erbe eines Hauses dafür, das betroffene Leerstandsobjekt zu revitalisieren, unabhängig davon ob es anschließend selbstgenutzt oder beispielsweise vermietet oder verkauft werden soll, gibt es eine Vielzahl an möglichen Sanierungsaspekten und -maßnahmen, die nun bearbeitet werden sollen. Dazu zählen unter anderem

- die Schadensbeseitigung (beispielsweise von Feuchtigkeits- oder Alterungsschäden),
- der Rückbau durch (Teil-)Abbruch von Gebäudeteilen,
- die Strukturveränderung und -verbesserung durch Anpassung des Grundrisses sowie Umnutzung von Räumen,
- die Instandsetzung und Anpassung der Haustechnik,
- die Verbesserung des Wohnkomforts gemäß individuellen Wohnansprüchen (betrifft vor allem die Gestaltung des Inneren) sowie
- vor allen Dingen eine energetische Sanierung.[61]

Gerade die Notwendigkeit der energetischen Instandsetzung eines Altbaus bietet gleichzeitig aber auch enormes Potenzial, Maßnahmen der Wohnkomfortsteigerung sowie (optischen) Verbesserung der Gebäudesubstanz parallel mit umzusetzen.[62]

Voraussetzungen zur erfolgreichen Umsetzung der Revitalisierung

Soll die Instandsetzung eines Altbaus bzw. einer Leerstandsimmobilie nun angegangen werden, gibt es eine Reihe von Klärungspunkten sowie grundlegenden Handlungsempfehlungen, welche zur erfolgreichen Umsetzung der Arbeiten beachtet werden sollten:

60 Vgl. ARL 2018, S. 7.
61 Vgl. Gabriel & Ladener 2014, S. 7.
62 Vgl. Ebd., S. 6.

Engagieren eines Architekten:

Bei größeren Umbau- und umfangreichen energetischen Maßnahmen ist es für einen Privatmann definitiv ratsam, einen (renommierten) Architekten aus der Umgebung zu engagieren, insbesondere wenn persönliche handwerkliche Fähigkeiten oder ein entsprechendes Geschick nicht ausreichend vorhanden oder einfach zeitliche Kapazitäten zur Betreuung der Renovierungsarbeiten (beispielsweise aus beruflichen Gründen) begrenzt sind.

Ein Architekt oder Bauingenieur kennt in der Regel das regionale Handwerkerpotenzial und leistet darüber hinaus eine entsprechend auf die Wünsche des Eigentümers abgestimmte Entwurfsplanung als Basis der Sanierungstätigkeiten und bauteilbezogenen Kostenschätzung. Gleichzeitig überwacht er als Bauleiter die Arbeiten am Haus und versucht sicherzustellen, dass zeitliche und finanzielle Planungen eingehalten werden. Gerade größere gestalterische Maßnahmen am Haus, die in der Regel in Kombination mit einer energetischen Instandsetzung umgesetzt werden, benötigen nicht selten ebenfalls eine Baugenehmigung durch die örtlich zuständige Baubehörde, deren Beantragung somit der Architekt übernehmen kann.

Umfangreiche Bestandsaufnahme:

Vor der Planung einer Instandsetzung ist es unabdingbar, zunächst eine umfangreiche Bestandsaufnahme sowie Mängelliste der vorhandenen Bausubstanz aufzunehmen, gegebenenfalls sogar in Kooperation mit dem ausführenden Architekten oder weiterer Sachverständiger durch Vor-Ort-Besichtigungen.

Zur Dokumentation des Ist-Zustandes kann beispielsweise eigenständig eine Excel-Tabelle angelegt werden, welche im Laufe der Umsetzung der Revitalisierung um die Aspekte „notwendige (energetische) Maßnahmen", „Wünsche an den durch die Sanierung zu erreichenden Wohnstandard", „Kostenschätzung", „tatsächliche Kosten" und „erfolgte Maßnahmen" ergänzt werden kann.

Zur Einschätzung des jeweiligen Gebäudestandards der eigenen Immobilie können unter anderem ebenfalls regionale Grundstücksmarktberichte hinzugezogen werden, welche auch einem Laien eine gute Übersicht über die Standardstufen von Gebäudemerkmalen (Bsp.: Außenwände, Dach, Fenster etc.) bieten und somit Aufschluss darüber geben können, ob die eigene vorhandene Ausstattung noch zeitgemäß ist.[63] Die Grundstücksmarktberichte sind frei zugänglich im Internet einzusehen. Das Baualter der Immobilie liefert zusätzlich Informationen zu zeittypischen Bauweisen, Baukonstruktionen sowie Ausstattungsmerkmalen.[64]

Wenn aber die Einschätzung des Zustandes eines Dachs, der Heizungsanlage oder der Wärmedämmung etc. schwer fällt, ist es immer ratsam zur Beurteilung dessen einen Fachmann zu Rate zu ziehen! Das gilt insbesondere für die energetische Wirtschaftlichkeit einer Immobilie!

Die *Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV)*[65] definiert auf rechtlicher

63 Siehe für den Kreis Höxter: Grundstücksmarktbericht Kreis Höxter 2018, S. 108f.
64 Vgl. Gabriel & Ladener 2014, S. 38.
65 Siehe https://www.gesetze-im-internet.de/enev_2007/

Grundlage den Primärenergiebedarf eines Wohngebäudes (auch bei bestehenden baulichen Anlagen), welche durch die veralteten technischen Standards und Zustände der Ausstattung bei Altbauten, insbesondere wenn diese älter als 30 Jahre sind, in der Regel nicht erreicht werden können. Einzuhaltende Werte für Wohngebäude können den Anlagen der EnEV entnommen werden.[66], hinzu kommen Pflichten zur Nachrüstung von Altbauten (§ 10 EnEV). Ein möglicherweise vorhandener Energieausweis gibt gegebenenfalls Aufschluss darüber, in welcher Energieeffizienzklasse sich das betroffene Objekt bisher befindet.

Zur Überprüfung des Energiestandards und zur Aufzeigung notwendiger energetischer Maßnahmen sind von Seiten des Bundes entsprechende Energiegutachten („*Energieberatung Wohngebäude*“) sowie weitere Beratungsleistungen zum Thema Energie förderfähig (siehe nachfolgenden Abschnitt).

Gute Orientierungsmöglichkeiten für Hausbesitzer bieten ebenfalls die Energiestandards der KfW-Effizienzhäuser, welche durch eine Kennzahl angegeben werden. Je kleiner die Kennzahl, desto geringer liegt der Energiebedarf der zugehörigen Immobilie (und desto höher ist in der Regel auch die Förderung zur Erreichung des jeweiligen Standards durch die KfW!). Ein KfW-Effizienzhaus 100 entspricht dann zu 100% den Vorgaben der EnEV; der Energiebedarf eines Kfw-Effizienzhauses 55 liegt zu 45% unterhalb der definierten Werte.

Überprüfung der Fördermöglichkeiten:

Angelehnt an die vorgefertigten KfW-Energiestandards, die regelmäßig entsprechend den Neuerungen der EnEV angepasst werden, bietet unter anderem die bundeseigene KfW-Bank eine Vielzahl an Förderungmöglichkeiten zur Realisierung einer energetischen Sanierung. Dabei liegen die Zinsen für die Inanspruchnahme eines abgestimmten Kredits zum energieeffizienzen Sanieren (eventuell sogar auf KfW-Effizienzhaus-Standard) derzeitig sogar noch unterhalb denen für einen vergleichbaren Kredit der KfW zum Neubau eines KfW-Effizenzhauses. Die Sanierung einer Altbauimmobilie kann sich also finanziell lohnen!

Neben energetischen Maßnahmen sind in Kombination auch eine Vielzahl an sonstigen Modernisierungsmaßnahmen förderfähig (Bsp.: Programm „*Eigentümsförderung - Modernisierung*“ der NRW.BANK).

Hinzu kommen steuerliche Abschreibemöglichkeiten für Modernisierungskosten.

Exkurs: Fördermöglichkeiten einer energetischen Sanierung

Neben einer Vielzahl an Fördermöglichkeiten des Bundes, des Landes oder womöglich auch der Kommune zur finanziellen Unterstützung des Erwerbs von älteren (leerstehenden) Bestandsimmobilien (siehe Kap. 4.2.1; Exkurs: Staatliche Förderung für den Kauf von Bestandsimmobilien), gibt es darüber hinaus auch eine Vielzahl an staatlichen Förderungen und Unterstützungsleistungen für die

66 *u.a. https://www.gesetze-im-internet.de/enev_2007/anlage_1.html*

energetische (und auch altersgerechte) Modernisierung eines Altbaus. Die Förderleistungen können in Form von zinsgünstigen Krediten zur Umsetzung von energieeffizienten Sanierungsmaßnahmen, zusätzlichen finanziellen Zuschüssen oder einer anteiligen Kostenübernahme von Beratungsleistungen zum Thema Energie gewährt werden.

Die folgende Übersicht gibt einen knappen Einblick in die gängigsten Fördermöglichkeiten zur energetischen Sanierung der KfW-Bankengruppe sowie der NRW.BANK, des Bundes und Nordrhein-Westfalens. Die Förderbedingungen der Programme werden regelmäßig den aktuellen energetisch-rechtlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV) angepasst (Bsp.: KfW-Energieffizienzhaus):

Förderprogramme der KfW-Bankengruppe:

- *Kredit zum Energieeffizienten Sanieren:* Kredit für das Vorhaben, Wohnraum energetisch zu sanieren; förderfähig sind alle energetischen Maßnahmen in Höhe bis zu 100.000 €, die zu einem KfW-Effizienzhaus-Standard führen, sowie einzelne energetische Maßnahmen wie die Erneuerung der Fenster oder der Wärmedämmung bis zu einer Kredithöhe von 50.000 €; ab 0,75% effektiver Jahreszins; zusätzlich ist ein Zuschuss zur Kredittilgung förderfähig, je höher der KfW-Effiezienzhaus-Standard der Immobilie nach entsprechender Sanierung liegt,[67]
- *Investitionszuschuss zum Energieeffizienten Sanieren*: bis zu 30.000 € Zuschuss je Wohnung; die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der künftigen Energieeffizienz des Wohnraums,[68]
- *Zuschuss zur Baubegleitung durch einen Experten zur Energieeffizienz:* in Kombination mit dem *Energieeffizienten Sanierungskredit* oder dem *Investitionszuschuss zur Energieeffizienten Sanierung*; Zuschuss in maximaler Höhe von 4.000 € zur Durchführung einer Fachplanung und qualifizierten Baubegleitung durch einen externen, unabhängigen Experten für Energieeffizienz,[69]
- *Ergänzungskredit zur Umstellung auf erneuerbare Energien*: Kredit für die Umstellung der Heizungsanlage auf erneuerbare Energiequellen; bis zu 50.000 € pro Wohnung bei einem festen effektiven Jahreszins von 1,26% und einer Laufzeit von 10 Jahren,[70]
- *Kredit Erneuerbare Energien:* Kredit u.a. zur Errichtung und Erweiterung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.[71]

(Bild 73) Homepage der KFW-Bank

© KFW-Bank

67 *Siehe https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-(151-152)/*

68 *Siehe https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-(430)/*

69 *Siehe https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Baubegleitung-(431)/*

70 *Siehe https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Ergänzungskredit-(167)/*

71 *Siehe https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-Umwelt/Förderprodukte/Erneuerbare-Energien-Standard-(270)/*

Sonstige Förderprogramme der KfW-Bankengruppe:

- *Kredit zum Altersgerechten Umbauen*: förderfähig sind eine Vielzahl barrierereduzierender Modernisierungsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Einbruchsschutz auch in Kombination; der Kredit in maximaler Höhe von 50.000 € je Wohnung ab einem effektiven Jahreszins ab 0,75% wird unabhängig des Alters gewährt,[72]
- *Investitionszuschuss zum Altersgerechten Umbauen - Barrierereduzierung:* bis 6.250 Euro Zuschuss je Wohnung für Maßnahmen zur Barrierereduzierung.[73]

Förderprogramme der NRW.BANK:

- *Eigentumsförderung - Modernisierung*: zinsgünstige Darlehen zur Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum; förderfähige Maßnahmen sind beispielsweise die Barrierereduzierung, die Erweiterung des Wohnraums, die Attraktivierung des Wohnumfelds oder die Erhöhung der Energieeffizienz; die maximale Kredithöhe beträgt 100.000 €; Zeitraum der Zinsbindung wahlweise 20 oder 25 Jahre; die ersten 10 Jahre fest 0,0%, danach 0,5% bis zum Ablauf der Zinsbindung, anschließend marktübliche Verzinsung,[74]
- *NRW.BANK Gebäudesanierung:* zinsgünstige Darlehen zur Förderung von Vorhaben zur Steigerung der Energieeffizienz, Verbesserung des Umweltschutzes sowie des barrierefreien Umbaus; Kredite zwischen 2.500 und 75.000 €; ein Jahr tilgungsfrei; fester Zinssatz für die gesamte Darlehenslaufzeit.[75]

Förderung des Bundes:

- *Energieberatung Wohngebäude:* ein zertifizierter Energieberater ermittelt vor Ort den energetischen Zustand des Wohngebäudes und erstellt einen *individuellen Sanierungsfahrplan* (iSFP)[76] zur Senkung des Energiebedarfs; es wird ebenfalls über eventuelle Fördermöglichkeiten informiert; der Zuschuss wird an den Energieberater gezahlt, welcher aber ein ermäßigtes Beratungshonorar in Rechnung stellt; Zuschuss in Höhe von 60% des zuwendungsfähigen Beratungshonorars, maximal 800 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und maximal 1.100 Euro bei Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten; zu beachten: der beauf-

72 *Siehe https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html*
73 *Siehe https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Förderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/*
74 *Siehe https://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Eigentumsfoerderung-Modernisierung/15342/nrwbankproduktdetail.html*
75 *Siehe https://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/NRWBANKGebaeudesanierung/15603/nrwbankproduktdetail.html*
76 *bundesweit einheitliche Methode zur Darstellung der Energieberatung für Wohngebäude, Erfassung des Gebäudezustands mittels einer eigens konzipierten Software*

tragte zugelassene Energieberater stellt den Zuschussantrag und erhält ebenfalls den Förderbescheid.[77] Über folgende Internetadresse lassen sich geprüfte Energieberater in der Nähe finden: www.machts-effizient.de/energieberatung-gebaeude

Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen:

- *Start-Beratung Energie:* Zuschuss zur Beratung der energetischen Verbesserung einer älteren Bestandsimmobilie; kompetente energetische Beratung durch Architekten und Ingenieure; die Gesamtkosten der Beratung belaufen sich auf 100 €, gefördert wird ein Anteil von 52 €; eine Liste der Berater kann auf den Internetseiten der Architektenkammer Nordrhein-Westfalens und der Ingenieurkammer-Bau des Landes abgerufen werden,[78]
- *Gebäude-Check Energie:* gefördert wird die Beratung zu Energieeinsparungsmöglichkeiten an Gebäuden in NRW; ausgewiesene Berater erfassen energierelevante Daten anhand einer Checkliste und entwickeln einen Maßnahmenkatalog; die Gesamtkosten der Beratung belaufen sich auf 77 €; gefördert wird ein Anteil von 52 €; Handwerker, die den Gebäude-Check Energie durchführen, können über die Gebäude-Checker-Suche der Energie.Agentur.NRW recherchiert werden.[79]

Online frei verfügbares Informationsmaterial zur energetischen Sanierung:

- Musterexemplar *„Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)“* als Förderbestandteil der *Energieberatung Wohngebäude* des Bundes : https://www.deutschland-machts-effizient.de/KAENEF/Redaktion/DE/PDF-Anlagen/sanierungsfahrplan-muster.pdf
- *„Energetisch Sanieren in 5 Schritten“*: https://www.energieagentur.nrw/gebaeude/energetisch_sanieren_in_5_schritten
- *„Gebäudemodernisierung“* - Informationsmaterial zu verschiedenen energetischen Aspekten wie Gebäudedämmung, Heizsystemen, Energieausweis etc.: https://www.energieagentur.nrw/gebaeude/modernisierung
- *„Modernisierungs-Ratgeber“* - Übersicht zu Ratgebern zu verschiedenen energetischen Aspekten wie Online CO2-Rechner, Strom.Check etc.: https://www.energieagentur.nrw/gebaeude/modernisierungs-ratgeber

77 *Siehe http://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebaeude/energieberatung_wohngebaeude_node.html*

78 *Siehe https://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Start-Beratung-Energie/15568/produktdetail.html*

79 *Siehe* https://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Gebaeude-Check-Energie/15569/produktdetail.html

(Bild 74) Wohnhaus in Niesen ...

(Bild 75) ... im Detail

(Bild 76) ... Gartenansicht

Umbau eines landwirtschaftlichen Anwesens zum Wohnhaus

Das Objekt liegt in Willebadessen – Ortsteil Niesen in einer ruhigen Nebenstraße direkt im alten Ortskern. Es wurde als Scheune und Bullenstall ca. 1903 errichtet und von den jetzigen Eigentümern in den Jahren 2003-2004 zum Wohnhaus umgebaut.

(Bild 79) © privat

Da für die Bauherrenfamilie ein Eigenheim mit Garten im Paderborner Raum unerschwinglich war, fasst sie den Entschluss, die alte Scheune in Niesen umzubauen, und hier auf dem Dorf sich den Traum von einem neuen schönen und großen Eigenheim zu verwirklichen.

Mit dem Architekten aus der nahen Umgebung fanden Sie schnell einen Fachmann, welcher die Ideen der Bauherren stilvoll umsetzen konnte und die Herausforderung gerne annahm.

Es entstand in der alten Scheune ein neues Wohnhaus mit besonderem Flair. Die Wohnbereiche sind nach der Sonne ausgerichtet und man kann den riesigen Garten direkt von der Terrasse und Eingang erreichen. Die Familie bewohnt jetzt mit Ihren 2 Kindern ca. 250 qm auf 2 Ebenen und hat gerade den Innenausbau mit sehr modernen Elementen ausgestattet. Platzmangel ist in dem Haus ein Fremdwort. Der großzügige Eingangsbereich mit einer offenen, modernen Treppe erstreckt sich über eine komplette Raumhöhe von 2 Geschossen und wirkt sehr hell und einladend.

Die Wohnräume im Erdgeschoss haben einen direkten Zugang über neue Terrassenelemente in den riesigen Garten. Die neuen Elemente, wie Eingang, Terrassenbereiche oder auch die Einfassungen der neuen Fenster sind alle hell verputzt und stechen somit als neue, moderne Elemente aus der alten Backsteinfassade ins Auge.

Die Familie mit den 2 Kindern fühlt sich in der alten Heimat und auf dem Dorf sehr wohl und würden dieses Bauprojekt jederzeit wieder machen. Es ist ein sehr gelungenes Beispiel, wie man alte und auch große Objekte auf dem Dorf sinnvoll und absolut modern nutzen kann.

Diese Unterlagen wurden mit freundlicher Unterstützung der Bauherrenfamilie und dem Architekturbüro Flotho, Am Fischteich 1, 34439 Willebadessen erstellt.

(Bild 77) ... Treppenhaus

(Bild 78) ... Küchentrakt

Umbau zum Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

Das Objekt liegt in Borgentreich in einer ruhigen Nebenstraße beim Freibad im Ortskern. Nach einem Brand 1945 wurden die Stallungen mit „Behelfszimmern“ neu aufgebaut, jedoch handwerklich nicht sehr korrekt und stabil. In den Jahren ab 2002 entschloss sich die Familie, das Wohnhaus zu sanieren und den leerstehenden Stall komplett umzubauen und auch als Wohnraum in der oberen Etage zu nutzen.

Mit viel Eigenleistung entstand in 4 Jahren ein Zweifamilienhaus, in dem die Mutter das Erdgeschoss des Wohnhauses bewohnt. Die Familie des Sohnes bewohnen die Obergeschosse des Wohnhauses und der alten Stallungen. Insgesamt stehen 260 qm Wohnfläche zur Verfügung.

Es entstand ein neuer großer Eingangsbereich mit einem großen modernen Glaselement im alten Scheunentorbereich. Im Erdgeschoss des ehemaligen Wirtschaftstrakts sind Garagen und eine Werkstatt untergebracht.

Besondere Zuschüsse nahm die Familie nicht in Anspruch.

Das große Grundstück (ca. 3.500,- qm) wird auch von einem Nachbarn für die Schafe mitbenutzt.

Der Vorplatz wurde anschließend auch neu gepflastert und liebevoll gestaltet.

In den letzten Jahren entschlossen sich die Eigentümer, die Außenwände des Haupthauses vom Efeu zu befreien und die Backsteinfassade wieder neu auszufugen. Der Efeu hatte sich tief in das Mauerwerk gefressen und es war sehr viel Arbeit, dieses zu entfernen.

Die neu gestaltete Fassade sieht wieder vorbildlich aus und das neuen Eingangselement zwischen dem verputzten „alten Stallungen“ und dem eigentlichen Wohnhaus mit seinem Backsteinmauerwerk ist ein gelungenes Bindeglied und erinnert gleichzeitig an den früheren Charakter des Anwesens.

Die Eigentümer würden diesen Umbau jederzeit wieder machen und fühlen sich sehr wohl in Ihrem neuen Heim, ruhig gelegen und doch mitten in Borgentreich.

Diese Unterlagen wurden mit freundlicher Unterstützung der Bauherrenfamilie und dem Architekturbüro Lücke, Natzunger Str. 8, 34434 Borgentreich erstellt.

(Bild 80) Wohnhaus in Borgentreich alt...

(Bild 81) ... und neu

(Bild 82) ... Eingangstür

(Bild 83) ... Gartenbalkon

(Bild 84) ... Gartenansicht

Impressionen weiterer Revitalisierungsprojekte

(Bild 85) Vor der Sanierung ...

(Bild 86) ... im Detail

© Architekt Flotho

(Bild 87) Grundstück Kirchstr. 3

Kirchstr. 3, Innenstadt Willebadessen, vormals Gaststätte, Baujahr 1909, aus einer Zwangsversteigerung
Architekt Flotho, Willebadessen

(Bild 88) Gartenseite

(Bild 89) Neue Straßenfront

(Bild 90) Torverglasung zur Gartenseite

Revitalisierung Rischstr. 9, alter Ortskern Borgentreich, denkmalgeschützt, viele Eigenleistungen
Architekt Lücke, Borgentreich

(Bild 93) Grundstück Rischstr. 9

© Architekt Lücke

(Bild 91) Vor der Sanierung

(Bild 92) In neuem Glanz

4.5 Städtebauliche Maßnahmen

Leerstand hat die Fähigkeit, andere Objekte sowie sein unmittelbares Umfeld zu infizieren; das Auftreten von Leerstand kann Auslöser einer übergreifenden Abwärtsentwicklung oder -spirale für das Quartier oder ein gesamtes Dorf sein (siehe Kap. 1.2).

Die Umsetzung größerer städtebaulicher Maßnahmen zur Bearbeitung von „gefährlichen" Leerständen wird dann relevant, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind, sodass eine Umstrukturierung, Umnutzung oder Aufwertung der vorhandenen Grundstücke durch öffentliche Investitionen aus kommunaler Sicht sinnvoll erscheint.

Insbesondere, wenn räumlich konzentriert oder generell vermehrt in einem Ortsteil/Stadtbezirk Leerstände von (Wohn- und) Gewerbeimmobilien auftreten, zeichnen sich oftmals vielschichtigere Problemlagen ab als der „bloße Mangel" an Wohnnachfolgern oder potenziellen Kaufinteressenten. Ein Eingreifen der Kommune zur Sicherung der kommunalen Daseinsfunktionen sowie Wohn- und Lebensattraktivität wird dann unausweichlich. Es sollte zumindest der Versuch unternommen werden, eine durch unterschiedlichste Auslöser eingetretene Abwärtsentwicklung wieder umzukehren oder im Rahmen der vorhandenen (finanziellen) Möglichkeiten zu bearbeiten.

Städtebauliche Planungen und Ausführungen durch die Kommunen können unter anderem dann Anwendung finden, wenn in konzentrierten Lagen Häufungen von Gewerbe-Leerstände auftreten, die beispielsweise durch Schließung von kleineren Geschäften oder Wegzug von Anker-Gewerbebetrieben entstehen.

Gerade kombinierte Wohn- und Gewerbeimmobilien lassen sich im ländlichen Raum nur erschwert vermarkten und stehen folglich (eine lange Zeit) leer.

Auch der Auszug eines großen Gewerbebetriebes mit entsprechend dimensionierten Gewerbeflächen kann leerstandsbegünstigend wirken, da sich nur selten Nachfolgebetriebe zur Ansiedlung im Bestand finden lassen. Ähnliches gilt für (kleinere) landwirtschaftliche Betriebe, welche, ausgelöst durch die Tertiärisierung und die Konkurrenz durch Großbetriebe, zur Schließung gezwungen sind, sodass ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie Scheunen, Ställe oder Lagerflächen leer stehen.

Oftmals ist der bauliche Verfall durch das Vorherrschen eines hohen Sanierungsstaus bereits so weit fortgeschritten, dass er erheblich zum Downgrading in der lokalen Nachbarschaft beiträgt (beispielsweise durch Vandalismus-Merkmale). Gerade in Ortszentren oder in prägnanter Lage (an der Durchfahrtsstraße) wird dann das Ortsbild nachhaltig negativ beeinträchtigt und in der Folge von außenstehenden Personen womöglich sogar als „hässlich" empfunden, was sich damit ungünstig wiederum auf den potenziellen Zuzug neuer Einwohner auswirkt.

Nebenher ist durch den Weggang oder die Schließung der Betriebe auch die infrastrukturelle Ausstattung der Kommune in Bezug auf das Arbeitsplatzangebot sowie die Versorgungsleistungen geschwächt worden.

Durch Investitionen der öffentlichen Hand muss nun die städtebauliche Qualität wieder gestärkt werden, um (erneut) hochwertige Wohn- und Lebensverhältnisse für die ansässige Bevölkerung herzustellen und um auch für Außenstehende (wieder) attraktiv zu wirken.

In der Folge werden verschiedene städtebauliche Planungen und Umsetzungsvorhaben für von Leerstand betroffene Grundstücke in den beiden Kommunen Borgentreich und Willebadessen vorgestellt, welche vielfach eine ehemalige gewerbliche Nutzung innehatten. Vielerorts sind die Planungen in Zusammenarbeit mit Nachbarn, Anwohnern, Eigentümern oder sonstigen Akteuren entstanden und befinden sich aktuell noch in einem Status der zu überprüfenden Machbarkeit, auch unter Inanspruchnahme von entsprechenden Förderleistungen.

Natürlich kann auch eine ehemals zu Wohnzwecken genutzte Leerstandsimmobilie aus städtebaulichen Gründen angegangen werden, wie es beispielsweise im Ortskern von Borgentreich bereits geschehen ist. (siehe Kap. 4.2.2; Praxisbeispiel: Emmerkertorstraße 9 in Borgentreich; Umgesetzter Abriss nach eigenständigem Erwerb durch die Kommune, Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Neugestaltung der Gehweg-Situation).

Des Weiteren befinden sich die Orgelstadt Borgentreich und die Stadt Willebadessen aktuell gemeinsam im Antragsverfahren für Mittel aus der Städtebauförderung im Rahmen des Programms *„Kleinere Städte und Gemeinden“*. Über dieses Förderprogramm sollen in den kommenden Jahren größere städtebauliche Vorhaben zur Verbesserung der Kernstädte Borgentreich, Peckelsheim und Willebadessen realisiert werden.

Alternativ ist zur (Mit!-)Bearbeitung von örtlichen Leerständen die Inanspruchnahme der Städtebauförderungsprogramme *„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“* oder *„Städtebaulicher Denkmalschutz“* auf Grundlage eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) denkbar. Im Rahmen von Integrierten kommunalen Entwicklungskonzepten (IKEKs) und Dorfinnenentwicklungskozepten (DIEKs) werden Leerstände in der Praxis bereits heute durch im Aufstellungsverfahren entwickelte Projekte ebenfalls mitbearbeitet.

Das *Dorferneuerungsprogramm Nordrhein-Westfalen* eröffnet darüber hinaus Perspektiven der künftigen Förderfähigkeit (zu 65%) von Maßnahmen für

- dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen wie Begegnungsstätten, Nachbarschaftstreffs, Multifunktionshäuser, Dorfläden/-cafés sowie Dorfgemeinschaftshäusern,
- dörfliche Plätze, Straße, Wege und Begrünungsmaßnahmen,
- private Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Dorferscheinungsbildes (mit einem Fördersatz von 35%) und

- den Abriss von Bausubstanz im Innenbereich (siehe Kap. 4.2.1; Exkurs: Abrissförderung des Landes Nordrhein-Westfalen).[80]

Das Landesprogramm 2018 hat einen Gesamtetat von 12,25 Mio. Euro, die sich aus Bundes- und Landesmitteln zusammensetzen.

Einige der in diesem Kapitel vorgestellten Praxisbeispiele aus Borgentreich und Willebadessen planen deshalb bereits zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen Förderungen aus dem Dorferneuerungsprogramm mit ein (u.a. Abrissförderung sowie Umnutzung vorhandener oder entsprechende Errichtung von Bausubstanz zur Realisierung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen).

80 *Vgl. http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/integrierte_laendliche_entwicklung_dorfentwicklung/Foerderung-der-Dorferneuerung.html*

Beispiele städtebaulicher Projekte

Alte Molkerei Lütgeneder

Bezeichnung	Kenndaten	
Größe:	2.184,- qm	
Wohneinheiten:	10 Wohnungen	
Wohnfläche	ca. 720 qm	
Gewerbefläche:	ca. 630 qm	
Bodenrichtwert:	20 €/qm	
Leerstand:	seit ca. 20 Jahren	

Das Grundstück der alten Molkerei, Lütgeneder, Zum Dreschplatz 1, liegt an ortsbildprägender Stelle an der Einfahrt zum alten Dorfkern. Die Lindenstraße als zentrale Dorfstraße bildet zusammen mit der historischen Bebauung eine bedeutsame Sichtachse zur ca. 150 m entfernten Kirche als Dorfmittelpunkt. Nördlich grenzt der Friedhof an das Grundstück, im Westen eine Scheune als Grenzbebauung.
Planerisch liegt das Grundstück im Mischgebiet (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung und innerhalb zusammenhängend bebauter Ortsteile. Es ist in vollem Umfang erschlossen.

Gebäudesubstanz

Das Gebäude der alten Molkerei wird zwar in Teilen als identitätsstiftend angesehen, ist aber aufgrund der maroden Bausubstanz nicht erhaltungsfähig und soll daher abgerissen werden. Ein im Jahr 2011 erstelltes Gutachten schätzt die Abbruchkosten auf 170.000 €.
Das Projekt erfüllt nach bisheriger Einschätzung den Fördertatbestand 3.2.4 des Dorferneuerungsprogramms NRW 2018 (Abriss von Bausubstanz im Innenbereich unter Maßgabe besonderer siedlungsstruktureller oder entwicklungsplanerischer Gründe) bei Antragstellung durch die Stadt).

(Bild 94) Innenansicht Werkstatt

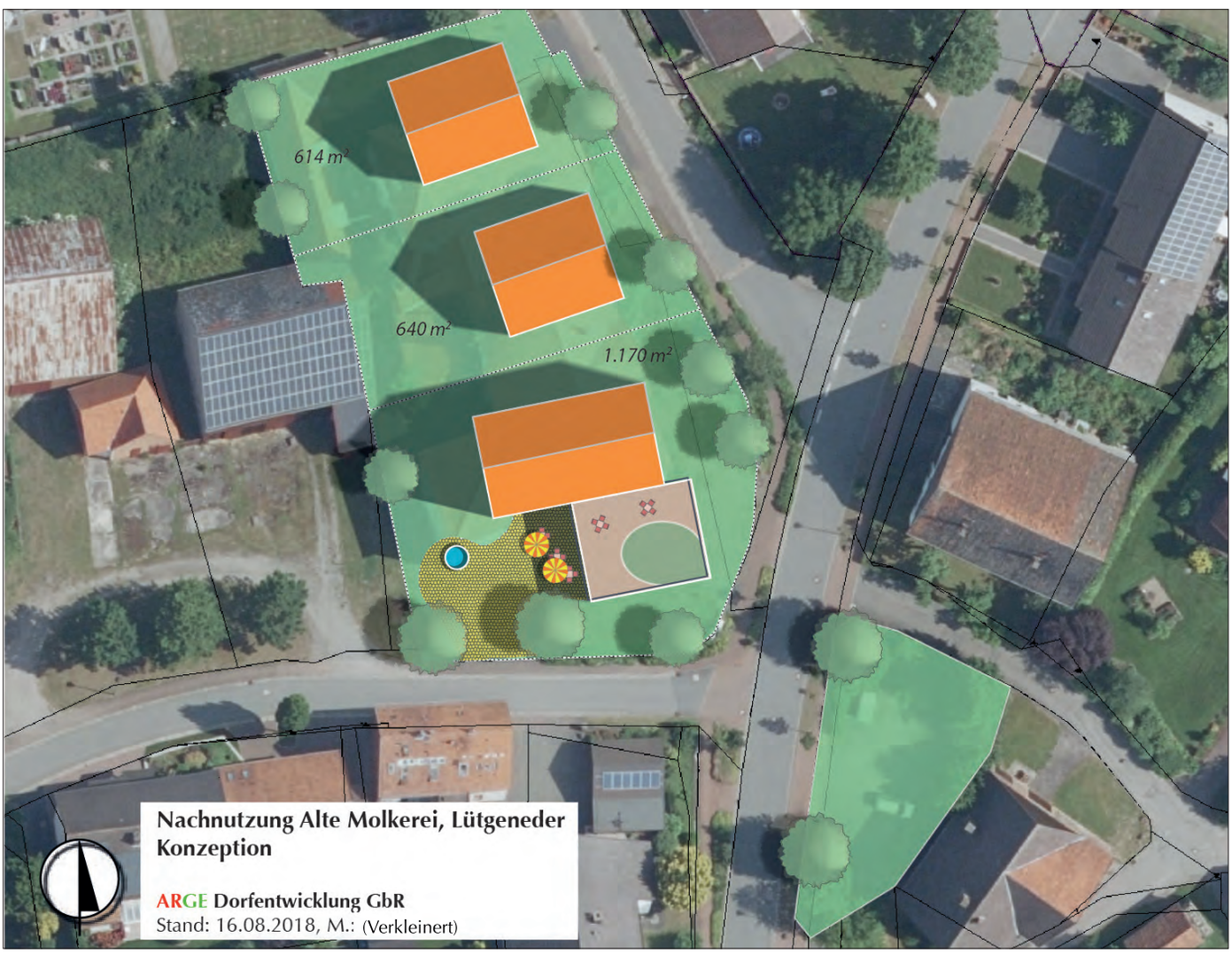
(Bild 95) Innenansicht Wohnraum

Bebauungskonzept

Die Bebauung sollte sich aus städtebaulicher Sicht zur Lindenstraße und zum Eckerntor hin an den durch die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägten dörflichen Charakter orientieren. Dies führt zu einem zweigeschossigen Baukörper mit ost-westlich ausgerichtetem Satteldach in ortsüblicher Dachneigung. Aufgrund des zunehmenden Bedarfes ist hier an ein Mehrfamilienhaus (Mehrgenerationenhaus) für drei bis vier Mietwohnungen zu denken (Mietwohnungen werden vor Ort nachgefragt).

Ideal könnte unmittelbar daran in einem eingeschossigen Flachdachbau ein multifunktionaler Dorftreff angebaut werden, der Platz für ein Saisoncafé, Treffpunkt, Versorgungsstation, Paketannahme und ähnliche täglichen Bedarfe bietet. Der Flachdachbau ermöglicht zudem eine lukrative Dachterrasse, die von zwei Wohnungen im Obergeschoss des Mietwohnhauses genutzt werden kann. Die Errichtung dieses Treffs wäre ebenfalls förderfähig.

(Bild 96) Nachnutzungskonzept als Ergebnis der Nachbarschaftswerkstatt zur alten Molkerei in Lütgeneder



Nördlich dieses Grundstückes, dessen vorgeschlagene Größe ca. 1.170 m2 beträgt, können sich zwei interessant zugeschnittene Baugrundstücke in Größen von 614 und 640 m2 ergeben, deren Gärten sich günstig zum Südwesten hin orientieren. In eingeschossiger Bauweise bilden diese einen harmonischen Übergang zum Freigelände des Friedhofs hin.

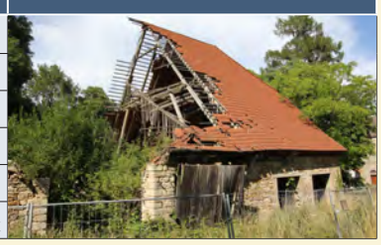
Besonderheiten und Anregungen

Das Konzept beruht auf Wünschen und Eckdaten einer Nachbarschaftswerkstatt, in der sich 13 Anwohner aus Lütgeneder intensiv mit einer Nachfolgelösung beschäftigt hatten. Insbesondere wird auf einen sehr ergiebigen Löschwasserbrunnen hingewiesen, der an der Südwestlichen Ecke des Altgebäudes besteht. Dieser wird nach wie vor gebraucht. Es bietet sich an, im Rahmen der Außenanlagen diesen Brunnen wieder hervorzuheben und in die Freianlagen einzubeziehen.

Weiterhin sollen die in großen Mengen im Altbau vorhandenen Natursteine im Rahmen der Neubebauung weiter Verwendung finden.

(Bild 97) Teilnehmer der Nachbarschaftswerkstatt zur Nachnutzung der alten Molkerei in Lütgeneder

Dorftreff Niesen

Bezeichnung	Kenndaten	
Größe:	2.573,- qm	
Wohneinheiten:	keine	
Wohnfläche	keine	
Gewerbefläche:	ca. 630 qm	
Bodenrichtwert:	keine Angabe	
Leerstand:	Teile noch gering genutzt	

Das 2017 erstellte IKEK Willebadessen weist für die Dorfmitte von Niesen starke Defizite an sozialen Treff- und Begegnungspunkten auf. Ein Dorfgemeinschaftsplatz fehlt.

Direkt neben der Kirche und damit an prominenter Stelle des Dorfes befindet sich eine ruinös gewordene Bruchsteinscheune, die nicht nur das Ortsbild (Ortsmitte, Gutshof, Kirche, Gräfte) empfindlich beeinträchtigt, sondern auch einen Gefahrenpunkt darstellt.

Nach mittlerweile durchgeführten Verhandlungen soll das betreffende Grundstück von insgesamt 2.573 qm von der Stadt erworben und zu einem Dorfgemeinschaftsplatz umgestaltet werden.

Die Grünflächen des Grundstückes sind verwildert und zum Teil mit Schutt verunreinigt. Die Scheune befindet sich zwar in einem nicht erhaltenswerten Zustand, das vorhandene Bruchsteinmauerwerk weist jedoch einzelne Elemente auf, die als Zeugnis einer alten Handwerkskunst erhalten und in eine neue Anlage integriert werden sollen. In einem noch erhaltenen Bauteil sind nach Einzug einer Betondecke Abstellräume vorhanden, die noch als Garagen genutzt werden.

Im Rahmen des IKEK hat die Dorfgemeinschaft sich dieses Leerstands angenommen und plant auf dem Grundstück einen grün gestalteten Dorfgemeinschaftsplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und Angeboten für Jung und Alt. Die in 2017 durchgeführte Befragung der

(Bild 98) Erhaltenswerte Bruchsteinelemente sollen den Dorftreff künftig stimmungsvoll aufwerten

Einwohner ergab ein dringendes Bedürfnis nach einem Kiosk / Pavillon, in dem u.a. dorftypische Versorgungseinrichtungen wie Brötchenservice, Nachbarschaftsbüro, Mitfahrbörse, Paketservice und ähnliches untergebracht werden sollen. Ein Grillplatz und ein Begegnungs-/Infopunkt für Besucher werden das Angebot abrunden. Dabei sollen Teile der Außenmauern der alten Scheune erhalten bleiben und in die baulichen Anlagen und den Dorfpark integriert werden.

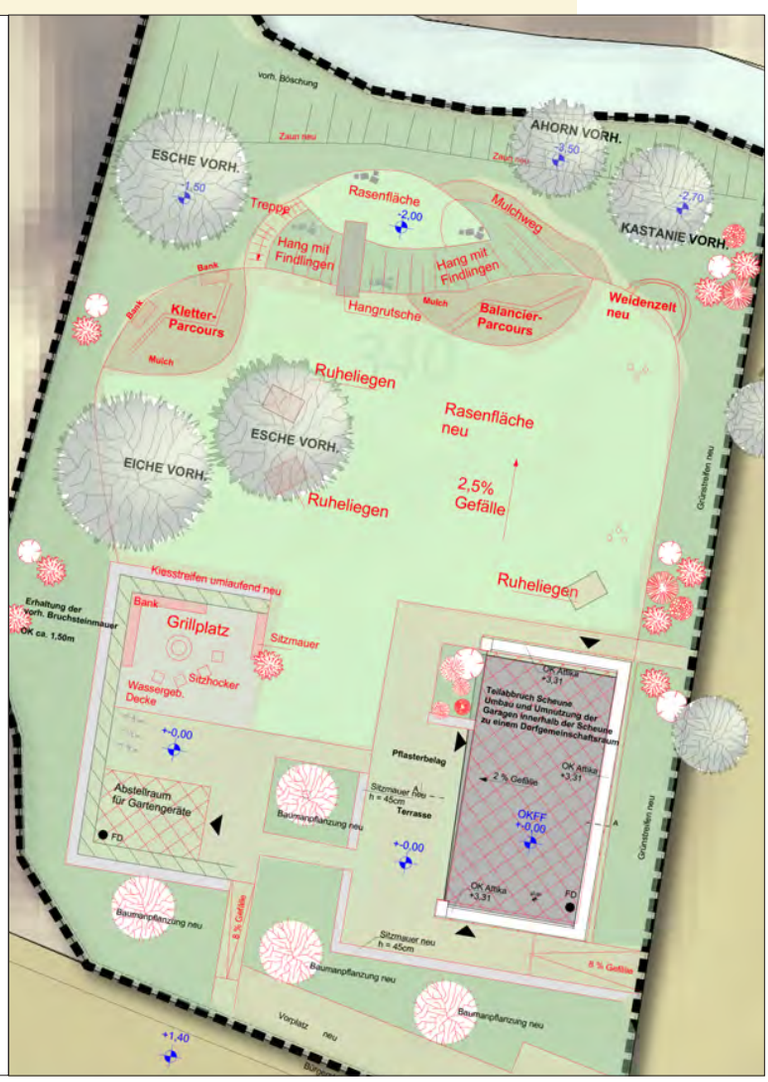
Ein Betrieb der neuen Anlage soll in ehrenamtlicher Trägerschaft erfolgen.

Der Teilabriss und die Umgestaltung des Grundstückes zu einem Dorfftreff sind über das Dorferneuerungsprogramm NRW 2018 mit 65 % der Kosten förderfähig. Ohne den Grunderwerb entstehen Kosten in Höhe von 250.000 €. In der Kostenschätzung sind Eigenleistungen durch Dorfgemeinschaft in Höhe von 1.388 Std. veranschlagt. Sie tragen dazu bei, den finanziellen Beitrag der Stadt auf ein noch tragbares Maß zu verringern.

Der Förderantrag wurde im Juni 2018 gestellt.

(Bild 99) Links: Plakat der Dorfgemeinschaft im IKEK-Planungsprozess

(Bild 100) Rechts: Lageplan der neuen Anlage



4.6 Weitergehende Optionen

Das Leerstandsmanagement der Orgelstadt Borgentreich und der Stadt Willebadessen konnte im Zuge seiner Arbeit eine Vielzahl an weiteren (Projekt-)Ideen zur Bearbeitung von Leerständen aufnehmen und sammeln. Diese ergaben sich entweder aus Gesprächen mit Akteuren wie Eigentümern, fachlichen Experten oder kommunalen Vertretern oder mittels des Blicks „über den Tellerrand hinaus“, beispielsweise wie andere betroffene Kommunen das Thema Leerstand angehen. Einige dieser Ideen, die sich thematisch nicht unmittelbar unter die zuvor beschriebenen Handlungsfelder einordnen lassen, sollen in der Folge kurz vorgestellt werden.

Einrichtung eines „Beratungscafés“

In einem leerstehenden Ladengeschäft im Ortskern wird als Interimslösung mit einfachen Mitteln ein kleiner Beratungsraum mit einladender caféähnlicher Atmosphäre geschaffen. Darin finden zu regelmäßigen Öffnungszeiten Informationen, Beratungen zu finanziellen Fördermöglichkeiten zur Revitalisierung von Leerstandsimmobilien (u.a. zur energetischen Gebäudesanierung), konkrete Einzelberatungen, Kontakte zur städtischen Verwaltung oder zu Sachverständigen, regionalen Architekten oder Handwerkern statt. So ist es gleichzeitig eine erste Anlaufstelle für interessierte Eigentümer oder Erben von Leerstandsimmobilien in der Region. Verknüpft mit anderen Angeboten (Tourismus, Kiosk, Paketshop) eignet sich so ein Beratungscafé für ehrenamtliche (bzw. mitlaufend auch für teil- oder vollprofessionelle) Initiativen.

Viele Kommunen bieten oder vermitteln bereits Beratungsangebote zur energetischen Sanierung an, die mit in ein solches Projekt einfließen können. Im Idealfall begleitet ein (verstetigtes) Leerstandsmanagement auch den Betrieb eines solchen Beratungscafés, um personelle Kontinuität zu gewährleisten und (Prozess-)Wissen zu sammeln und weiterzugeben.

(Bild 101) Altstadtlädchen Warburg

Angebote der regional tätigen Volkshochschule zum Thema Leerstand

Das Angebot einer regional tätigen Volkshochschule, ob nun in gedruckter oder online verfügbarer Version, genießt im Regelfall eine hohe örtliche Reichweite, dessen Potenzial entsprechend zur Leerstandsbearbeitung genutzt werden könnte.

Denkbar ist auch das Angebot eines (unentgeltlichen) *Informationsabends zur Altbausanierung und deren Ablauf* durch einen Experten bzw. Sachverständigen, wie es in einer Nachbarkommune Borgentreichs und Willebadessens bereits inseriert wird („Altes Haus wird wieder fit! Infoabend zur cleveren Gebäudesanierung“ - VHS Lichtenau), um private Investitionsmaßen zur Revitalisierung eines womöglich leerstehenden Altbaus zu motivieren und im Idealfall zu initiieren.

Gegebenenfalls kann in Kooperation mit dem Leerstandsmanagement ein interessierter Personenkreis aus der Runde der bereits angesprochenen Leerstandseigentümer (siehe Kap. 4.1.1) akquiriert werden, die weiterführenden, intensi-

veren Workshops mit dem Experten (beispielsweise zur Planung von durchzuführenden Arbeiten) im Rahmen eines VHS-Angebots offen gegenüber stehen.

Organisation einer „Leerstandsbörse“

Im Kontext eines *Aktionstages Leerstand* wird eine offene, stadtweite *Leerstandsbörse* organisiert. Dazu werden verkaufswillige Eigentümer, die Ansprechpartner des Leerstandsmanagements, kommunale Funktionsträger aus den betroffenen Ortsteilen und Dörfern (wie Ortsbürgermeister, Ortsvorsteher, Heimatpfleger etc.), interessierte Nachbarn und Anwohner sowie Verwaltungsmitarbeiter und politische Vertreter eingeladen. Die im Kontext des Leerstandsmanagements aufgenommenen Objekte werden nun aufbereitet präsentiert (beispielsweise mittels Gestaltung einer eigenen Stellwand durch den Eigentümer unter Anleitung des Leerstandsmanagements). Anschließend haben potenzielle Kaufinteressenten die Möglichkeit, mit den jeweiligen Hauseigentümern direkt ins Gespräch zu kommen. Voraussetzung zur erfolgreichen Durchführung einer solchen Leerstandsbörse ist ohne Zweifel die vorab (über-)regional und zeitig betriebene Werbung der Veranstaltung (etwa in regionalen Tageszeitungen).

Eventuell können am *Aktionstag Leerstand* zusätzlich sogar Rundgänge oder Besichtigungen von Leerstandsobjekten (durch Einrichtung eines Shuttle-Services) unmittelbar möglich gemacht werden. Bestenfalls findet die Veranstaltung selbst in einer akuten Problemimmobilie in zentraler Lage statt, solange Sicherheitsaspekte dies zulassen, um hautnah auf Problemlagen aufmerksam machen zu können.

Überregionale Vermarktung der Leerstandsobjekte

Von besonderer Bedeutung ist die Aktivierung einer überregional betriebenen Vermarktungsstrategie der vermarktungsfähigen und vermietbaren Leerstandsimmobilien und zugehörigen Grundstücke, um neue Käufergruppen zu akquirieren. In diesem Punkt sind der Kreativität des Leerstandsmanagements und der kommunalen Vertreter nahezu keine Grenzen gesetzt.

Solide ist sicherlich die Bewerbung der Objekte in einem eigens (von Seiten der Kommune) eingerichteten und betriebenen, zweckmäßigen Immobilienportals im Internet (siehe Kap. 4.1.1; Praxisbeispiel: Leerstandsportal „Dorfhausmarkt.de“), allerdings nutzt auch dieses nichts, wenn keine Einspeisung in die entsprechenden Kanäle erfolgt (Bsp.: Soziale Netzwerke, bekannte Immobilienportale etc.). Es sollten sowohl in Tageszeitungen, (regionalen) Mitteilungsblättchen sowie Dorfzeitungen Anzeigen der Häuser geschaltet werden.

Zur Vermarktung interessant sind pendelbare Oberzentren in räumlicher Nähe (für Borgentreich und Willebadessen vor allem Paderborn und Kassel). Gerade dort müssen die Objekte verstärkt beworben werden, um auf die vorhandene Lagegunst der Kommunen aufmerksam zu machen (beispielsweise wenn ein Partner in Paderborn und der andere in Kassel arbeitet).

Hinzu kommt, dass notwendigerweise neue Nutzergruppen aktiviert werden

müssen. Nach Aussagen der politischen Vertreter Borgentreichs und Willebadessens kämen beispielsweise Holländer infrage, welche durchaus Interesse an der Region Ostwestfalen als Wohnstandort hegen würden und sich in der Folge dort niederlassen. Um dieses Potenzial weiterhin zu nutzen, muss auch eine angepasste Vermarktung vor Ort, in diesem Fallbeispiel also im Ausland, erfolgen.

Öffentliches Aufmerksam machen auf Leerstand

Gerade für die ortsansässige Bevölkerung kann die Beschilderung eines Leerstands („Ich bin zu haben") oder das Anbringen sonstiger Leerstands-Kennzeichen, insbesondere in lokal konzentrierten Leerstandslagen wie im Gewerbebereich oder an Hauptverkehrsstraßen, signalisieren, dass die Problematik auf der politischen Agenda steht. Anwohnern sowie Externen kann so der Eindruck vermittelt werden, „hier tut sich was im Ort". Das Leerstandsmanagement musste im Zuge seiner Arbeit in Borgentreich und Willebadessen die Erfahrung machen, dass viele Bewohner kommunizieren, die Stadt resigniere gegenüber der aktuellen, sich in stetiger Abwertung befindenden Situation, was letztendlich nicht den Tatsachen entspricht. Somit muss vor allem für die Bewohnerschaft mehr Transparenz geschaffen werden!

Insbesondere leerstehende Gewerbeflächen mit Schaufenstern in exponierten Lagen könnten zur Information über das Thema Leerstand genutzt werden, durch die Gestaltung mittels Aushängen oder Plakaten (beispielsweise allgemeine Informationen über die Entstehung und die Gefahren von Leerstand, Kontaktdaten des Leerstandsmanagements oder der kommunal zuständigen Ansprechpartner, Öffnungszeiten der *Leerstandsberatung*). Auch der Aushang vermarktungsfähiger Leerstandsobjekte kann in Absprache mit den jeweiligen Eigentümern vorgenommen werden (angelehnt an die Schaufenster von Banken).

Oder aber man setzt einfach mal mit Hilfe eines regional tätigen Home Stagers verkaufsfördernde Verschönerungsmaßnahmen des Innenbereichs eines Schaufenster um (siehe Kap. 4.1.3), um aufzuzeigen, „was im Leerstand möglich ist".

Nutzung des „Leerstandsmelders"

„Leerstandsmelder.de ermöglicht es, den Nutzern kostenlos leerstehende Gebäude auf einer Karte zu verorten und zu veröffentlichen. Mit diesen Leerstandsmeldungen soll die Leerstandssituation in verschiedenen Städten dokumentiert werden und ein Diskurs über Leerstand und Nutzungsmöglichkeiten angeregt werden."[81]

Die online frei zugängliche Plattform *Leerstandsmelder* ist bislang nur für größere deutsche Städte verfügbar und wird in der Regel von lokalen Initiativen zur Sichtbarmachung von städtischen Wohnungsleerständen betrieben.

Jedoch könnten bei Inanspruchnahme der frei verfügbaren, gut funktionie-

81 https://leerstandsmelder.de/site/terms

renden Software von Seiten einer von Leerständen und demografischen Schrumpfungsdynamiken betroffenen, ländlich gelegenen Kommune Kosten für die Entwicklung einer „hauseigenen“ Plattform gespart und gleichzeitig vom überregionalen Bekanntheitsgrad des Leerstandsmelders profitiert werden.

Die Aufgabe der Pflege des (ländlichen) Leerstandsmelders könnte beispielsweise in der Folge das Leerstandsmanagement übernehmen; parallel pflegen Bürger Leerstandsobjekte ein, womit im Ergebnis ein Austausch über örtliche Problemlagen im Sinne eines Forums angeregt würde. Gleichzeitig wird Transparenz über die Lokalisation der Leerstände auf Basis einer interaktiven Kartengrundlage hergestellt.[82]

Der Leerstandsmelder wäre auch für ein Online-Angebot einer „Dorf-App“ denkbar.

Wettbewerb zur Wiederbelebung von gewerblichen Leerständen

Wie bereits in einigen (ländlich geprägten) Gemeinden erfolgreich praktiziert, können gerade (kleinere) Gewerbeleerstände revitalisiert werden, indem beispielsweise von Seiten des Stadtmarketings ein lokaler Wettbewerb zur Gründerförderung ausgeschrieben wird. Den Siegern werden dann beispielhaft für die Dauer eines bestimmten Zeitraumes (Bsp.: 1. Preis: ein Jahr, 2. Preis: ein halbes Jahr, 3. Preis: drei Monate) exponierte Geschäftsräume im Ort zu günstigen Konditionen bereitgestellt (im Idealfall müssen nur Nebenkosten geleistet werden). Das Projekt muss selbstverständlich im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern erfolgen, kann aber so die Chance auf anknüpfende regelmäßige Mieteinnahmen nach womöglicher Etablierung des Kleingewerbes deutlich erhöhen. Gleichzeitig kann die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde wieder gestärkt werden.

82 Kontaktdaten Leerstandsmelder: neue-stadt@leerstandsmelder.de

KAPITEL FÜNF

5 EMPFEHLUNGEN ZUM UMGANG MIT LEERSTAND

5.1 Empfehlungen zur Leerstandsbearbeitung

Aus der Betreuung des Leerstandsmanagements in Borgentreich und Willebadessen konnten wichtige Hinweise für die Praxis gewonnen werden, die hier noch einmal zusammengefasst aufgeführt sind:

1. **Leerstand ist nicht gleich Leerstand.** Die zahlenmäßige Erfassung von ungenutzten Wohnimmobilien in einer Leerstandsliste oder einem Leerstandskataster bietet die Basis, schließt jedoch noch eine ganze Reihe von Unsicherheiten ein. Eine systematische Vor-Ort-Sichtung des Bauzustandes, Erfassen der Wirkung auf die Umgebung und der Leerstandsmerkmale (Kap. 1.2) ist ein wichtiger Baustein zur Validität der geführten Listen.
2. **Ermittlung von Hintergründen.** In kleinen Ortschaften kennt man sich. Allerdings ist Leerstandsmanagement auch an Datenschutz und den Schutz privater Interessen gebunden. Da in den Orten oft Ortsvorsteher, Ortsbürgermeister, Bezirksverwaltungsstellenleiter oder ähnlich dienstverpflichtete kommunale Funktionsträger präsent sind, macht es Sinn, diese in regelmäßgen Abständen an der Validitätsprüfung der Leerstandslisten zu beteiligen, da sie über lokale Veränderungen am ehesten informiert sind.
3. **Die Eigentümer „mit ins Boot holen".** Ohne die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer läuft ein aktives Leerstandsmanagement ins Leere. Bewährt hat sich hier ein kurz und knapp gehaltener Fragebogen, der die notwendigsten Informationen liefert. In einem persönlich gehaltenen Begleitschreiben sollte Mut gemacht und Interesse geweckt werden, die Hilfsangebote bei der Beseitigung der Leerstände zu nutzen.
4. **Besitzverhältnisse klären.** Auch unklar geregelte Besitzverhältnisse (Erbengemeinschaften, Scheidungen oder Vormundschaften) sollten aufgeklärt werden. Hier genügen kurze Angaben im Fragebogen zu den Namen der verantwortlichen Ansprechpartner.
5. **Eigentümer beraten und zur Hand gehen.** Gerade ältere alleinstehende Menschen sind mit ihren Besitzverhältnissen überfordert. Ein verantwortungsvolles Management sucht die Menschen auf und bietet persönliche Unterstützung an, sollten solche Überforderungen bekannt sein.
6. **Nachbarschaften und Dorfgemeinschaften nutzen.** Bei Problemfällen des strukturellen Leerstands kommt oft Unterstützung für neue Nutzungsideen aus der Nachbarschaft und dem Ort. Zusammen mit einer guten Idee und dem aktiven Zusammengehen von Gemeinschaften kann sich ein baulicher Missstand in ein Projekt von hohem Dorfnutzen verwandeln.
7. **Leerstandsmanagement ist Vertrauenssache.** Der persönliche Kontakt zwischen Eigentümern, Gemeinschaften, potenziellen Kunden und beteiligten Fachleuten ist wichtig und muss in einer längeren Phase mit einem festen, vertrauensvollen Ansprechpartner aufgebaut werden.

(Bild 102) Nebenstehende Seite: Freigemachtes Grundstück nach Abriss einer Schrottimmobilie

5.2. Verstetigung

Unsere Gesellschaft wird immer weniger, älter und bunter. Dieser allgemeine Trend zeichnet in einem ganz normalen Kontext weltweit jede „reifere“ Gesellschaft aus. Alle drei Tendenzen wirken sich direkt auf den Wohnungsmarkt aus. Ob die Bevölkerung einer Region am Ende tatsächlich schrumpft, ob junge Familien fortbleiben und dadurch Überalterung vorherrscht oder ob neue Zuzüge seltener werden, hängt auch zum großen Teil von der Qualität der Wohn- und Lebensräumen ab. Genau hier soll ein aktives Leerstandsmanagement ansetzen und damit zur Belebung der Orts- und Stadtteile beitragen.

Die Städte Borgentreich und Willebadessen haben sich dieser Aufgabe angenommen und wollen dauerhaft ein aktives Leerstandsmanagement betreiben. Dabei hat sich gerade im Laufe der Bearbeitung anhand von vielen Einzelbeispielen gezeigt, dass die reine Führung von Leerstandslisten dringend durch weitergehende Betreuung, Aufklärung, Nachfassen und persönliche Beratungen ergänzt werden muss. Genau dies erweiterte kommunale Engagement unterstützt Initiativen, ist erfolgversprechend, hilft Werte zu erhalten, verbessert das Stadtbild, steigert die Attraktivität der Dörfer und Quartiere und stärkt damit die Identifikation der Bewohner.

Da ein künftiges Leerstandsmanagement auf den während dieser aktuellen Betreuung erhobenen Daten- und Informationsstand aufbauen kann, wird empfohlen, die anschließende Betreuung sinnvoll in beiden Städten von einem gemeinsamen Management durchführen zu lassen. Der Aufwand für diese Unterstützung wird zunächst so eingeschätzt, dass eine halbe Stelle dafür ausreichen müsste. Wichtig ist dabei eine feste Kontaktadresse, die mit dem Management betraut wird. Diese stimmt sich regelmäßig eng mit beiden Kommunen ab, ist so über alle relevanten Immobilienvorfälle informiert und kann sich dann zielgerichtet den einzelnen Immobilien und deren Eigentümerschaft widmen. Ob und inwieweit das Management von eigenen Kräften geleistet werden soll, entscheiden beide Städte noch zu einem späteren Zeitpunkt.

Mit der Bewerbung um Mittel aus der Städtebauförderung für die Kernstädte und den zusätzlichen Umnutzungs- und Abbruchförderungen des Dorferneuerungsprogramms NRW sollen sich die Rahmenbedingungen für Initiativen in den Kernstädten und den umliegenden Ortsteilen oder Stadtbezirken verbessern.

Begleitend dazu sollten entweder durch Fortschreibung der kommunalen Förderkulisse in der Orgelstadt Borgentreich oder durch Schaffung eines Fonds für Interventionen bei besonderen Immobilien in der Stadt Willebadessen ausreichende finanzielle Mittel bereitgestellt werden.

KAPITELSECHS

6 FAZIT UND AUSBLICK

6.1 Zusammenfassende Erkenntnis

Der Erfolg eines aktiven Leerstandsmanagements lässt sich nicht alleine an reinen Verkaufszahlen ablesen. Diese betreffen ohnehin in ganz überwiegendem Maße allenfalls die kurzfristigen Leerstände, die in den Orten an der Tagesordnung sind und nicht öffentlich als Missstände in Erscheinung treten. Die strukturellen Leerstände haben in der Regel eine lange Vorgeschichte, die im Einzelnen betrachtet und deren bestehende Problemschichten Schritt für Schritt aufgelöst werden müssen. In einigen Fällen wird sich die öffentliche Hand direkt oder begleitend einbringen, in anderen Fällen sollte besser die Nachbarschaft motiviert werden, sich zu engagieren und in weiteren Fällen sind Veränderungen nur zu erreichen, wenn auch das Umfeld planerisch einbezogen wird.
Die Tätigkeit eines aktiven Managements, das aufgrund vermeintlich fehlender Verkaufszahlen eingestellt wird, wird spätestens nach drei bis fünf Jahren deutlich vermisst. Wenn die Gesellschaft das Thema Leerstand dem freien Spiel der Kräfte überlässt und sich nicht frühzeitig um entstehende strukturelle Leerstände kümmert, wächst das Problem zunehmend an und setzt über den Einzelfall hinaus eine Spirale der negativen Entwicklung in Gang, die am Ende nur äußerst schwer wieder zu korrigieren ist.,

Wichtig ist neben aller vertrauensvollen Beratung auch, die Öffentlichkeit für die Veränderungen in der eigenen Nachbarschaft zu sensibilisieren. Das offensive Herangehen an die Leerstandsproblematik signalisiert der Einwohnerschaft: Es tut sich was! Und damit verwandelt sich vermeintlicher Stillstand und Lethargie schnell in positive Tatkraft und vielleicht auch in Begeisterung, die Borgentreich und Willebadessen für die umliegende Region und Bewohner der benachbarten Oberzentren als potenzieller Lebensort sowohl über die Objekte als auch über die dynamischen örtlichen Initiativen interessant macht.

(Bild 103) Nebenstehende Seite: Blick auf Borgentreich-Körbecke

6.2 Perspektiven

Ein aktives Leerstandsmanagement leistet wichtige Beiträge zur Stadtentwicklung und zu einem qualitätsvollen Stadtmarketing, das allen Orts- und Stadtteilen zugute kommt.

Es trägt aber auch zu dem sozialen Miteinander bei. Gerade die Entstehung struktureller Leerstände ist häufig mit persönlichen Schicksalen und Überforderungen oder Streitsituationen verbunden, um deren Bewältigung sich das Management zu kümmern hat, will es den leerstehenden Einzelfall auflösen. Damit kann das Leerstandsmanagement weitere Stärken des ländlichen Raumes stärken, nämlich das Nachbarschaftsgefühl „für einander da zu sein," durch das Kümmern Sicherheit zu geben und zu gemeinsamen Initiativen zu vernetzen. Eine Lösung für ein leerstehendes Gebäude zusammen mit den Grundstücksnachbarn in einem nahe am Objekt stehen privaten Carport zu finden, führt zu Ergebnissen, die am Ende private Initiative fördern und so die Stadthaushalte entlasten. Wird dann darüber vielleicht sogar überregional berichtet, steigt Interesse an genau diesen Initiativen und es entsteht in den zunehmend anonymen Stadträumen der Wunsch, sich in intakte Lebensräume mit spannend dynamischen sozialen Initiativen zu verändern.

Hier stehen als Zielgruppen sowohl die Bewohner der benachbarten Zentren als auch Besuchergruppen aus dem Ausland, in diesem Raum speziell aus den Niederlanden, im Vordergrund, für die die Region ohnehin schon ein wertvoller Urlaubsort ist und die sich in ein höherwertigeres Lebensumfeld verändern möchten.

7 ANHANG

7.1. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (2018): Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Eine unterschätzte planerische Herausforderung: Zur Situation in Nordrhein-Westfalen (=Positionspapier aus der ARL Nr. 10)

Aring, J. (2012): Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre in Westdeutschland: Eine neue Herausforderung für die Stadtentwicklung. In: Eichenlaub, A. & T. Pristl (Hrsg.): Umbau mit Bestand. Nachhaltige Anpassungsstrategien für Bauten, Räume und Strukturen. Berlin, S. 69-85

Berndgen-Kaiser, A. & C. Krajewski (2015): Ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Westdeutschland im Umbruch – Status quo, Probleme, Herausforderungen. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 4/2015, S. 171-177

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? BBSR Analysen KOMPAKT 07/2017. Online unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2017/ak-07-2017-dl.pdf;jsessionid=CD82B82CB50E6F807F427AD010488335.live11294?__blob=publicationFile&v=2 (Stand: 22.08.2018)

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2014): Verwahrloste Immobilien - Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien - „Schrottimmobilien“

Gabriel, I. & H. Ladener (Hrsg.) (2014: Vom Altbau zum Effizienzhaus. Modernisieren und energetisch sanieren. Planung, Baupraxis, KfW-Standards, EnEV2014

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter: Grundstücksmarktberichte für den Kreis Höxter 2010 - 2018

Gesellschaft für Wirtschaftsförderung im Kreis Höxter (GFW) (2017): Regionale Entwicklungsstrategie Kulturland Kreis Höxter. LEADER 2014 bis 2020. StadtLandDorf – gemeinsam leben, vernetzt denken, nachhaltig wachsen. Höxter. Online unter: https://www.leader-in-hx.eu/de-wAssets/docs/dasistleader/RegionaleEntwicklungsstrategie_Kulturland-Kreis-Hoexter_21-12-17.pdf (Stand: 23.08.2018)

Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) Orgelstadt Borgentreich. Band 1 - Konzept. Bearbeitungszeitraum Juli 2016 - Juli 2017.

Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) Willebadessen. Band 1 - Konzept. Bearbeitungszeitraum Juli 2016 bis Juli 2017.

Kötter, R. (2013): Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten. In: Kummer, K., Frankenberger, J. & T. Kötter (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2014. Heidelberg, S. 289-334

Krajewski, C. & J. Werring (2014): Ländliche Immobilienmärkte im Kontext des demografischen Wandels – Herausforderungen. Steuerungsmöglichkeiten und Handlungsfelder am Beispiel des Hochsauerlandes. In: Krajewski, C. & K.-H. Otto (Hrsg.): Zukunftsfähige Regionalentwicklung in Südwestfalen zwischen wirtschaftlicher Prosperität, demografischen Herausforderungen und Klimawandel. Münster, S. 31-53

Lokale Aktionsgruppe Kulturland Kreis Höxter e.V.: Projekte - Leerstandsleitfaden. Online unter: https://www.leader-in-hx.eu/de/projekte/projekte/Leerstands-leitfaden.php (Stand: 23.08.2018)

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWVS) (2015): Leitfaden zum Wohnungsaufsichtsgesetz. Online unter: https://www.mhkbg.nrw/wohnen/_pdf_container/29_Leitfaden_WAG_ba_Juli-2015.pdf (Stand: 28.09.2018)

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKGB) (2018): Entwurf: Aufstellung des Dorferneuerungsprogramms Nordrhein-Westfalen 2018. Online unter: https://www.mhkbg.nrw/ministerium/presse/pressemitteilungsarchiv/pm2018/pm20180314a/ENTWURF__Dorferneuerungsprogramm2018.pdf (Stand: 28.09.2018)

Orgelstadt Borgentreich (2014): Richtlinien zur Förderung der Wiedernutzung leerstehender Wohngebäude sowie Umnutzung leerstehender Nichtwohngebäude in den Ortskernen der Stadtbezirke der Orgelstadt Borgentreich. Online unter: https://www.borgentreich.de/media/custom/2564_92_1.PDF?1444824837 (Stand: 28.09.2018)

Rohr-Zänker, R. (2014): Wohnungsmärkte im Wandel. Bertelsmann-Stiftung. Online unter: https://www.wegweiser-kommune.de/documents/10184/16915/Wohnungsmärkte+im+Wandel.pdf/cd28178f-154b-4d39-b8d6-039318f433a6 (Stand: 22.08.2018)

Stiftung Schloss Ettersburg (2012): Masterplan zur Erstellung und Laufendhaltung eines kommunalen Leerstandskatasters für städtische und ländliche Siedlungsgebiete in Thüringen. Studie der Stiftung Ettersburg im Auftrag des Thüringer Ministeriums für Bau, Landentwicklung und Verkehr

Verwendete Gesetze

Baugesetzbuch - BauGB: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/

Energieeinsparverordnung - EnEV: https://www.gesetze-im-internet.de/enev_2007/

Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen - DSchG: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=5720031106092634017_

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen - BauO NRW: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=5820031106092333838

Ordnungsbehördengesetz Nordrhein-Westfalen - OBG: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=3220071121100536332

Polizeigesetz des Landes Nordrhein-Westfalen - PolG NRW: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=3120071121100036031

Wohnungsaufsichtsgesetz - WAG NRW: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000320

Verwaltungsvollstreckungsgesetz Nordrhein-Westfalen - VwVG NRW: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=43200310091003362223

7.2. Abkürzungen

ø	Durchschnitt, durchschnittlich
a	anno / Jahr
Abs.	Absatz
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
ARL	Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover
BauGB	Baugesetzbuch
BauO	Bauordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BLB	Bundesliegenschaftsbetrieb
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Bsp.	Beispiel
bspw.	beispielsweise
ca.	circa, ungefähr
CO_2	Kohlendioxid
d. h.	das heißt
DIEK	Dorfinnenentwicklungskonzept
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Ebd.	Ebenda
ENEV	Energieeinsparverordnung
et al.	und andere (Bei Quellenangaben, wenn mehrere Autoren vorhanden sind)
e.V.	eingetragener Verein
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
ff	fort folgende
FttH	„Fibre to the home" – Glasfaserleitungen bis in die Häuser
GfW	Gesellschaft für Wirtschaftsförderung im Kreis Höxter
ggf.	gegebenenfalls
h	hora / Stunde
ha	Hektar, 1 ha = 10.000 m^2 = 0,01 km^2
i. d. R.	in der Regel
Jh.	Jahrhundert
IKEK	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (ländlicher Raum)
ISEK	Integriertes städtisches Entwicklungskonzept (Stadtquartiere)
k. A.	keine Angabe
Kap.	Kapitel
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
km / km^2	Kilometer / Quadratkilometer
kWh	Kilowattstunden
L 781	Landstraße Nr. 781
LAbfG	Landesabfallgesetz
LAG	Lokale Aktionsgemeinschaft (LEADER)
LEADER	EU-Programm der ländlichen Entwicklung
LED	Licht emittierende Diode, Leuchtmittel
LSG	Landschaftsschutzgebiet
m/ m^2/ m^3	Meter, Quadratmeter/ Kubikmeter
max.	maximal
MBit/s	Datenübertragung in MegaBit pro Sekunde
Min.	Minute
min.	minimal
Mon.	Monat
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
OBG	Ordnungsbehördengesetz
OGS	offene Ganztagsschule
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PolG	Polizeigesetz
qkm	Quadratkilometer, km^2
qm	Quadratmeter, m^2
rd.	rund
RES	Regionales Entwicklungskonzept
s	Sekunde
SGB II	Zweites Sozialgesetzbuch, das die Grundsicherung für Arbeitssuchende in Deutschland regelt (Hartz IV)
Std.	Stunde
Str.	Straße
u. a.	und andere
usw.	und so weiter
VHS	Volkshochschule
Vgl.	vergleiche
VwVG	Verwaltungsvollstreckungsgesetz
WAG	Wohnaufsichtsgesetz
W-Lan	Wireless lokal area network, drahtlose Netzwerkanlage
z. B.	zum Beispiel
ZUE	Zentrale Unterbringungseinrichtung

7.4. Impressum / Bildnachweis

Die vorliegende Arbeit wurde im Auftrag der Städte Borgentreich und Willebadessen als Projekt der LEADER Region Kulturland Kreis Höxter erstellt.

Das Urheberrecht für die Ausarbeitung des Leitfadens liegt bei der
ARGE Dorfentwicklung
Jung | Lüdeling & Partner GbR

Die Verwendung von Textpassagen bitte nur in Abstimmung mit beiden Städten und unter Anwendung üblicher Zitierregeln.

Die Abbildung auf dem Deckblatt zeigt einen Leerstand im Borgentreicher Stadtbezirk Rösebeck, der mittlerweile durch Abriss beseitigt wurde.

Die verwendeten Bilder, Zeichnungen, Diagramme und Pläne sind von der ARGE Dorfentwicklung aufgenommen bzw. erstellt. Bildrechte anderer Autoren sind direkt an den jeweiligen Abbildungen vermerkt.

ARGE Dorfentwicklung
Jung | Lüdeling & Partner GbR
Bad Meinberger Str. 1, 32760 Detmold
info@dorf-konzepte.de

LEITFADEN LEERSTAND

Die Orgelstadt Borgentreich und die Stadt Willebadessen – im Süden des Kreises Höxter gelegen – haben sich zusammengetan, um Leerstände von Wohnhäusern zu beseitigen. Mit Hilfe eines aktiven Leerstandsmanagements wurden Lösungsmöglichkeiten für zahlreiche Objekte entwickelt – zum Teil in Zusammenarbeit mit örtlichen Gemeinschaften und Nachbarschaften. Es hat sich gezeigt, dass ein aktives Leerstandsmanagement wertvolle Beiträge zur Stadtentwicklung und zur Förderung des sozialen Miteinanders leisten kann.

Diese Broschüre wendet sich sowohl an politische Vertreter, Verwaltungen, an interessierte Bürger als auch direkt an Grundstückseigentümer, die nach neuen Lösungen für ihre Immobilien suchen.