

# **KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN**

Sachgebiet 5.6

Landesplanung, Kreisentwicklung,  
Bauleitplanung, Immissionsschutz

B.Sc. A. Fabian (Betreuer: Dipl.-Ing. R. Mar)



## **(Wohn-)gebäudeleerstand im ländlichen Raum**

**- Entwicklungen und Handlungsmöglichkeiten -**

1. Einleitung .....	- 1 -
2. Rahmenbedingungen .....	- 2 -
2.1 Demographische Rahmenbedingungen .....	- 2 -
2.2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen .....	- 3 -
2.3 Infrastrukturelle Rahmenbedingungen .....	- 4 -
3. Leerstände .....	- 5 -
3.1 Was sind Leerstände? .....	- 5 -
3.2 Entstehung von Leerständen .....	- 7 -
3.3 Folgen von Leerständen .....	- 10 -
3.4 Umgang mit Leerständen .....	- 11 -
4. Aktive Innenentwicklung .....	- 13 -
5. Zentrale Bausteine zur Umsetzung .....	- 15 -
6. Fazit .....	- 20 -
7. Quellen .....	- 21 -

# 1. Einleitung

In den ländlich geprägten Räumen und Dörfern nimmt die Anzahl von leerstehenden (Wohn-)gebäuden stetig zu. Diese Entwicklung lässt sich nicht nur in einem einzelnen Gebiet lokalisieren, sondern ist vielmehr als eine nationale, Teilräume der gesamten Bundesrepublik Deutschland betreffende, Problematik anzusehen. Gleichzeitig gilt an dieser Stelle zu betonen, dass zwar bei weitem nicht alle Gemeinden davon betroffen sind, sich jedoch eine zunehmend breite Masse an Dörfern mit dieser Entwicklung konfrontiert sehen.

Die Gründe dafür sind von unterschiedlichen Faktoren (vordergründig sind dabei der Demographische Wandel sowie Wanderungsbewegungen und wirtschaftsstrukturelle Gegebenheiten zu nennen) abhängig, welche letztendlich jedoch in ihrer Gesamtheit alle zum gleichen Ergebnis, nämlich einem vermehrten Leerstand im ländlichen Raum, führen. Dabei ist eine gewisse Anzahl an Leerständen Normalität auf dem Immobilienmarkt (welche in der Regel u.a. durch Benutzerwechsel zu erklären sind) und kann darüber sogar förderlich sein, da diese helfen den Wohnungsmarkt attraktiv und flexibel zu halten. Übersteigt die Leerstandsquote jedoch diesen „gesunden“ Wert, so kann dies weitreichende Folgen für die Gemeinde haben und folglich negative Entwicklungen nach sich ziehen. Verstetigen sich die Leerstände räumlich konzentriert, so leidet nachhaltig die Attraktivität des Ortes und die Lebensqualität sinkt – in der Folge entsteht so eine nur schwer aufzuhaltende Abwärtsspirale, bei welcher sich der Leerstand von der einzelnen Immobilie, über den Straßenzug bis hin über die ganze Ortschaft ausbreiten kann.

Als problematisch hat sich in diesem Zusammenhang herausgestellt, dass viele Gemeinden der beschriebenen Problematik nur unzureichend bewusst sind und aus verschiedensten Gründen bisher kaum mit der Thematik auseinandersetzen. Daher wird es in Zukunft nötig sein, alle beteiligten Akteure (Verwaltungen, Eigentümer, etc.) durch bewusstseinsbildende Maßnahmen für diese Entwicklungen zu sensibilisieren und gleichzeitig zum Handeln aufzurufen.

Um diesen möglichen, negativen Entwicklungen im Voraus entgegenwirken (bzw. sollten diese bereits eingesetzt haben gegensteuern) zu können, bedarf es unterschiedlicher Handlungsansätze, um den Erhalt der Dörfer zu sichern und darüber hinaus deren Attraktivität wieder nachhaltig zu steigern.

## **2. Rahmenbedingungen**

Die Gründe für die Entstehung von Leerständen im ländlichen Raum sind vielschichtiger Natur, lassen sich jedoch unter Betrachtung der demographischen, wirtschaftsstrukturellen sowie infrastrukturellen Entwicklungsfaktoren mit ihren jeweiligen Tendenzdarstellungen darstellen und erklären. Im folgenden Abschnitt werden daher nun die drei Oberbegriffe kurz dargestellt und dargelegt, weshalb diese letztlich ausschlaggebend für die Entstehung von Leerständen sein können.

### ***2.1 Demographische Rahmenbedingungen***

Unter den Demographischen Rahmenbedingungen können alle mit dem demographischen Wandel einhergehenden Veränderungen sowie deren Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum zusammengefasst werden. Der demographische Wandel beschreibt dabei die allgemeinen Veränderungen der Bevölkerungsstrukturen mit den damit verbundenen, umfassenden Auswirkungen auf die sowohl gesellschaftlich als auch ökonomisch relevanten Teilbereiche.

Prägnant umschreiben lässt sich der demographische Wandel grundsätzlich mit folgenden charakteristischen Merkmalen:

- Alterung der Bevölkerung
- Rückgang der Bevölkerung
- Steigender Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund
- Ansteigendes Wanderungsverhalten

Der ländliche Raum ist dabei überwiegend vom allgemeinen Bevölkerungsverlust, der Überalterung sowie dem Fortzug (von vor allem Jungen Familien) betroffen, was letztlich Auswirkungen auf die Angebots- und Nachfragestrukturen in den Dörfern hat. In der Folge können so Probleme hinsichtlich vorhandener Infrastrukturen, der Nahversorgung, dem sozialen Umfeld sowie auch im Bezug auf den Immobilienmarkt entstehen. Spätestens wenn die Geburts- hinter der Sterberate zurückbleibt (was oftmals schon der Fall ist) und dem zusätzlichen Bevölkerungsverlust durch Fortzüge kaum mehr Zuzüge entgegenstehen, werden die leerstehenden Gebäude in den Dör-

fern auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr nachgefragt und stehen folglich dauerhaft leer.<sup>1</sup>

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sollten jedoch auch die veränderten Lebensstile bzw. die tatsächlichen Bedürfnisse und Erwartungen hinsichtlich des Wohnens nicht unberücksichtigt bleiben. Demnach geht mit der sich verringern- den Bevölkerungszahl nicht gleichzeitig ein Rückgang der Wohnraumnachfrage ein- her, was mit den sich im Laufe der Zeit veränderten Wohnverhältnissen zu erklären ist. So steigen trotz der abnehmenden Bevölkerung die Anzahl der Haushalte an, während sich die Haushaltsgrößen gleichzeitig verringern. Somit lebt ein zunehmen- der Teil der Menschen alleine bzw. in Zwei-Personen-Haushalten, welche die Famili- enhaushalte mittlerweile überwiegen. Dennoch können auch durch die veränderten Wohnansprüche (Anstieg des Flächenbedarfs pro Person, längeres Wohnen im ei- genen Haus, etc.) das Nachfragedefizit bei Einfamilienhäusern nicht ausgeglichen werden, weshalb sich das Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und –nachfrage in Zukunft noch weiter ins Negative verschieben wird.<sup>2</sup>

## **2.2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben, neben den Auswirkungen auf Dör- fer als Wohnstandort, auch erheblichen Einfluss auf deren Funktion als Arbeitsstand- ort. Entscheidend für die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist dabei meist die Nähe zu Ballungsräumen oder Metropolregionen, welche aufgrund des stetig wachsenden Wettbewerbs der Städte und Regionen eine zunehmende „Sogwirkung“ auf Betriebe und Menschen im ländlichen Raum haben. Je näher eine Gemeinde einem Ballungsraum gelegen ist, umso attraktiver wird sie in der Hinsicht für Betriebsstätten, während im Umkehrschluss bei steigender Entfernung die Aufga- be eines Standortes immer wahrscheinlicher wird. Ist dies der Fall gehen Arbeitsplät- ze und damit verbunden oftmals auch Einwohner verloren, das ehemalige Betriebs- gelände verfällt meist zur Brache. Die letztendlich resultierenden Effekte sind dabei jedoch auch stark von der ehemaligen Betriebsgröße abhängig.

Ähnliches gilt auch für den Einzelhandel, welcher sich aufgrund des florierenden In- ternethandels, dem sich verschärfenden Preiswettbewerb sowie veränderten Kon-

---

<sup>1</sup> Vgl. Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen, S.1f.

<sup>2</sup> Vgl. Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (Hrsg): Skript Leerstandslotsen, S.7ff.

sumgewohnheiten zunehmend aus dem ländlichen Raum zurückzieht. Während sich in Vergangenheit oftmals noch kleinere Lebensmittelmärkte in den Dörfern wiederfanden, stellen solche heute einen Seltenheitswert dar. Leerstehende Läden in Ortskernen oder auch teilweise aufgegebene Supermärkte sind die Folge dieser Entwicklung.

Von ebenso großer Bedeutung ist mittlerweile die Anbindung an überregionalen bzw. internationalen Märkte, sowie die Nähe zu universitären Einrichtungen, welche meist als Impulsgeber für neue Technologien, Arbeitsplätze sowie Innovation stehen. Diese stellen ebenfalls Faktoren dar, welche mit steigender Distanz von Ballungsräumen deutlich abnehmen, da der ländliche Raum in der Regel über diese Infrastrukturen nicht verfügt. Auch der Breitbandausbau kann in dieser Hinsicht nicht vollends eine Problemlösung herbeiführen, sondern sich höchstens stellenweise verbessernd auf die Arbeitsplatz- und Lebenssituation auswirken.

Aus diesen Gründen entscheiden sich auch immer mehr Menschen für Arbeitsplätze und Wohnstandorte in Ballungsräumen – und umso weiter diese entfernt sind, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit eines Fortzugs.<sup>3</sup>

### **2.3 Infrastrukturelle Rahmenbedingungen**

Bei Infrastrukturen wird grundsätzlich zwischen technischen (z.B. Verkehrliche Erschließung, Strom- und Wasserversorgung, Abfall- und Abwasserentsorgung, Kommunikationsinfrastrukturen) sowie sozialen ( u.a. Bildungs-, Betreuungs-, Gesundheits-, Pflege-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kulturelle Einrichtungen) Infrastrukturen unterschieden. Eine flächendeckende Grundausstattung mit Infrastrukturen muss dabei auch im ländlichen Raum sichergestellt werden, wie aus dem Raumordnungsgesetz Deutschlands durch die Schaffung „gleichwertiger Lebensverhältnisse“ in allen Teilräumen hervorgeht.

Die Infrastrukturen, welche auch die sog. „Einrichtungen der Daseinsvorsorge“ umfassen, stellen dabei äußerst kostenintensive Leistungen dar. Die Herstellung bzw. Unterhaltung dieser Leistungen setzt dabei ein Mindestmaß an Nachfrage durch die lokale Bevölkerung voraus, welche bei anhaltender Bevölkerungsabnahme ebenfalls abnimmt und somit die zukünftige Ausstattung mit Infrastrukturen im bisher bekannten Maße gefährdet. Dies ist vor dem Hintergrund problematisch, dass besagte Infra-

---

<sup>3</sup>Vgl. Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (Hrsg): Skript Leerstandslotsen, S.10

strukturen Grundvoraussetzung für gesunde bzw. moderne Lebens- und Arbeitsbedingungen darstellen. Bei einem Wegbrechen dieser wäre die Attraktivität und Existenz der Orte somit massiv bedroht, da die Infrastrukturen einen erheblichen Einfluss auf Wohn- und Arbeitsstandortentscheidungen der Menschen haben.

Bei anhaltenden Entwicklungen müssen so für gleichbleibende Verhältnisse zwangsläufig immer weniger Menschen für steigende Infrastrukturkosten aufkommen, weshalb es in Zukunft dementsprechend angepassten Konzepten bedarf, um eine räumlich und sozial angepasste, umweltverträgliche sowie vor allem auch finanzierbare Ausstattung mit Infrastrukturen zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund sollte auch darauf geachtet werden, die weitere Entwicklung in die Fläche so gering wie möglich zu halten, da mit einer Neuausweisung im Außenbereich bzw. in Randlagen stets erhebliche Kosten für die Bereitstellung sowie die zukünftige Instandhaltung und den Betrieb der dazu benötigten Infrastrukturen einhergehen. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund sollte daher in der Siedlungsentwicklung eine aktive Innenentwicklung angestrebt werden.<sup>4</sup>

### **3. Leerstände**

Im folgenden Abschnitt wird auf das Phänomen der Leerstände im Speziellen eingegangen. Die Schwerpunkte liegen dabei auf einer kurzen Definition sowie Typisierung der Unterschiedlichen Arten und Ausprägungen. Des Weiteren wird genauer auf die Gründe der Entstehung von Leerständen sowie deren Folgen eingegangen, ehe erste Handlungsmöglichkeiten zum Umgang mit der Problematik aufgezeigt werden.

#### **3.1 Was sind Leerstände?**

Bei der Betrachtung von Wohngebäudeleerständen gilt festzuhalten, dass es grundsätzlich zwischen unterschiedlichen Arten und Typen zu unterscheiden gilt. Neben dem Total-Leerstand, welcher für den Betrachter eindeutig erkennbar ist und meist direkt negativ ins Auge fällt, gibt es noch weitere Arten von Leerständen, welche ohne genaueres Wissen und Hintergrundinformationen zu den jeweiligen Immobilien

---

<sup>4</sup>Vgl. Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (Hrsg): Skript Leerstandslotsen, S.11

von Außen her nur schwer erkennbar sind. Dies sind beispielsweise Teilleerstände, bei denen nur noch ein Stockwerk des Hauses bewohnt wird. Teilleerstände werden jedoch oftmals nicht einmal von den Eigentümern selbst als solche wahrgenommen, da diese meist als Räume zur Lagerung genutzt, der tatsächlichen Nutzung als Wohnraum dagegen nicht mehr zugeführt werden. Dieses Phänomen ist vor allem im ländlichen Raum oftmals weit verbreitet, da beispielsweise ältere Ehepaare (oder unter Umständen alleinstehende Menschen) nach dem Wegzug der Kinder nur noch ein Stockwerk des Hauses tatsächlich nutzen. Des Weiteren ist häufig zu beobachten, dass Häuser nur noch unregelmäßig oder zu besonderen Anlässen genutzt werden. Ein Beispiel dafür ist der Eigentümer, der fortgezogen ist und z.B. lediglich in der Ferienzeit zurückkehrt oder das Haus der verstorbenen Eltern, welches von den Erben nur noch sporadisch genutzt wird. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sowie zur Steigerung der Attraktivität des Ortes sollte nach Wegen gesucht werden, solche Immobilien wieder dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen.

Neben den bereits vorhandenen Leerständen sollten jedoch auch nicht die potentiellen Leerstände, also Häuser, die in absehbarer Zeit leer stehen könnten, außer Acht gelassen werden. Dabei handelt es sich in erster Linie um Immobilien, welche aktuell noch von hochbetagten Menschen bewohnt werden, für die es aber absehbar keine Nachnutzung mehr gibt. Somit droht an diesen Stellen in Zukunft ein Leerstand.

Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Arten von Leerständen stellt sich die Frage, inwiefern Leerstände kategorisierbar sind, um daran mögliche Nachnutzungen sowie den Zeithorizont der Realisierung verdeutlichen zu können. Zu diesem Zweck kann grundsätzlich zwischen folgenden Arten von Leerständen unterschieden werden:

### **Kurzfristiger Leerstand**

Marktüblicher Leerstandszeitraum zwischen Aus- und Einzug (ca. 3 Monate)

### **Struktureller Leerstand**

Aufgrund struktureller Defizite nur schwierig zu vermitteln, bereits seit mindestens einem Jahr ohne Nutzung

### **Latenter Leerstand**

„Versteckte“ Leerstände, wie beispielsweise nicht genutzte Räume einer Immobilie, welche jedoch auch nicht vermietet oder verkauft werden

### **Leerstand in Schwellenimmobilien**

Immobilie, welche grundsätzlich als vermarktbar anzusehen ist, eine schnelle Vermittlung jedoch aufgrund von einem oder mehreren Mängeln in diesem Moment erschwert wird

### **Sockel-Leerstand**

Aufgrund des Immobilienzustands bzw. der Ausstattung des Hauses nur unter hohen Investitionskosten wieder marktfähig zu machen (= dauerhafter Leerstand)

### **Potentieller Leerstand**

Aktuell noch genutzt, jedoch könnte es sich bei den betroffenen Gebäuden in absehbarer Zeit aufgrund unterschiedlicher Faktoren um Leerstände handeln<sup>5</sup>

## ***3.2 Entstehung von Leerständen***

Durch welche Faktoren die Entstehung von Leerständen im ländlichen Raum letztendlich ausgelöst und begünstigt wird, wurde anhand der im vorherigen Abschnitt dargestellten Rahmenbedingungen ausführlich dargestellt.

Leerstände stellen dabei zunächst grundsätzlich einen gewöhnlichen Teil des Immobilienmarktes dar. Ein typisches Beispiel dafür sind durch Umzug bedingte Wechsel der Nutzer. Durch den Nutzerwechsel entsteht folglich vorübergehend ein Leerstand. Leerstände werden erst dann zum Problem, wenn sich diese verstetigen und zusätzlich noch räumlich konzentrieren. Eine solche Entwicklung kann negative Auswirkungen auf das gesamte Wohnumfeld haben und so auch der Attraktivität der Ortschaft schaden. In der Folge kann sich der Leerstand von der einzelnen Immobilie, über einen Straßenzug bis über das gesamte Dorf ausbreiten. Besonders betroffen sind davon meist die Ortskerne, da sich hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten

---

<sup>5</sup>Vgl. Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (Hrsg): Skript Leerstandslotsen, S.30f.

ten (Gebäudezustände, Zuschnitte, etc.) für leerstehende Häuser oftmals nur schwer bzw. meist gar keine Nachmieter finden lassen. Bei zunehmenden Sterberaten, abnehmenden Geburtsraten sowie ausbleibenden Zuzügen kann sich so der Leerstand schnell über die Ortschaften ausbreiten, zumal Neueinwohner meist ein neueres Wohnhaus in Neubaugebieten in Ortsrandlagen (insofern vorhanden) gegenüber Altbauten in den Ortskernen bevorzugen<sup>6</sup>.

Neben den zuvor bereits dargelegten Rahmenbedingungen haben auch noch andere Faktoren Einfluss auf die Entstehung der Leerstände, welche meist mit den lokalen Gegebenheiten zu begründen sind, sich jedoch im Kern oftmals auch auf andere Ortschaften mit vergleichbaren Problemen übertragen lassen. Mögliche Gründe für die Entstehung von Leerständen können anhand folgender Einflussfaktoren dargestellt werden:

### **Nachfragerückgang**

Bei Abnahme der Bevölkerung nimmt gleichzeitig auch die Nachfrage an Immobilien ab.

### **Nachfrageveränderung**

Die Veränderungen in den Bevölkerungsstrukturen resultieren letztlich auch in einem veränderten Nachfrageverhalten auf dem Immobilienmarkt. So haben z.B. junge Menschen bzw. Familien andere Wohnansprüche als die ältere (unter Umständen auch alleinstehende) Bevölkerung. Die Nachfrageveränderung kommt auch durch den allgemeinen Wandel der Lebensstile (z.B. mehr Single-Haushalte) zum Ausdruck, jedoch können auch diese Veränderungen den allgemeinen Nachfragerückgang nicht aufhalten.

### **Lokale Infrastruktur**

Die lokale Ausstattung mit Infrastrukturen (Bildungs-, Versorgungseinrichtungen, Ärzte, etc.) ist entscheidend für die Attraktivität eines Ortes als Wohnstandort. Sind diese nicht bzw. nicht mehr vorhanden, so kann dies Fortzüge und ausbleibende Zuzüge zur Folge haben.

---

<sup>6</sup> Vgl. Arl.

### **Kleinräumige Lage**

Das direkte Wohnumfeld hat einen großen Einfluss auf eine Immobilie. So können sich starker Verkehr, Lärm etc. negativ auf eine mögliche Wiedernutzung auswirken. Gleiches gilt auch für eine Konzentration von Leerständen im unmittelbaren Umfeld.

### **Immobilieeigenschaften**

Oftmals ist der Zustand der jeweiligen Immobilie entscheidend dafür, ob diese weitervermittelt werden kann oder sich diese zu einem Leerstand entwickelt. Sind beispielsweise erhebliche Kapitaleinsätze für Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Mängeln nötig, ist die Ausstattung der Immobilie mangelhaft oder der Zugschnitt ungünstig, so ist eine Wiedernutzung meist schwierig.

### **Überzogene Wertvorstellungen**

Ein Großteil an Immobilienbesitzern beharrt auf Preisen zum Verkauf einer Immobilie, welche deren tatsächlichen Wert oftmals deutlich übersteigen. Findet an dieser Stelle keine Anpassung statt, hat dies dauerhafte Leerstände zur Folge.

### **Emotionale Bindungen**

Oftmals sind Eigentümer aufgrund ihrer emotionalen Verbindung zu einer Immobilie (z.B. Elternhaus) nicht zu einem Verkauf bereit. Dadurch ist eine Nach- oder auch Umnutzung des Gebäudes (obwohl diese oftmals leer stehen) nicht möglich.<sup>7</sup>

Vor der beschriebenen Leerstandsproblematik werden in den Ortschaften zudem oftmals die Augen verschlossen, da es sich um ein negativ behaftetes Thema handelt, mit dem sich viele Orte bzw. die politischen Akteure nicht konfrontiert sehen wollen (obwohl sie oftmals schon direkt betroffen sind). Um an dieser Stelle die bereits vorhandenen Leerstände zu bekämpfen und weitere gar nicht erst aufkommen zu lassen, ist es nötig die betroffene Bevölkerung bzw. Immobilienbesitzer entsprechend zu sensibilisieren sowie deren Augen für zukünftig mögliche, damit in Verbindung stehende Probleme zu öffnen.

---

<sup>7</sup>Vgl. Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (Hrsg): Skript Leerstandslotsen, S.34

Darüber hinaus wird ein Proaktives Handeln oftmals durch Kirchturmdenken, eine Orientierung hin zum Neubau sowie mangelndes Wissen beim Umgang mit Leerständen in privater Hand verhindert. Des Weiteren wird ein Handeln oftmals auch durch die Immobilienbesitzer selbst erschwert, da es diesen teilweise an Handlungsbereitschaft fehlt. Ohne deren Einstimmung ist ein Handeln jedoch schlicht nicht möglich. Gründe für die mangelnde Bereitschaft sind dabei meist in fehlendem Interesse, Überforderung, unzureichender Kompromissfähigkeit, überhöhten Preisvorstellungen oder emotionalen Bindungen seitens der Eigentümer zu finden.<sup>8</sup>

### **3.3 Folgen von Leerständen**

Wie bereits dargestellt stellen Leerstände grundsätzlich ein gewöhnliches Element im Wohnungs- bzw. Immobilienmarkt dar. Erst wenn es zu einer Konzentration von Leerständen kommt, sind unterschiedliche Probleme die Folge. So leidet zunächst die Attraktivität des unmittelbar betroffenen Quartiers, jedoch kann sich unter Umständen aus einer solchen Entwicklung eine Abwärtsspirale ergeben und sich die Leerstände mehr und mehr über das gesamte Dorf ausbreiten.

In der Folge ist ein vermehrter Leerstand über die komplette Ortschaft hinweg zu verzeichnen, was sich negativ auf das gesamte Wohnumfeld auswirkt. Mit dem Leerstand und der Unternutzung geht mit der Zeit zusätzlich noch der Verfall der Gebäude einher, da sich die Eigentümer oftmals nicht mehr bzw. nur unzureichend um die leerstehende Bausubstanz kümmern. Unter dieser Entwicklung hat jedoch nicht nur der jeweils betroffene Gebäudeeigentümer (bzw. das Gebäude) zu leiden, sondern das gesamte Dorf. Durch zunehmend leerstehende und verfallende Gebäude leidet das Ortsbild und es wird für zunehmend weniger Menschen interessant in eine Immobilie im betroffenen Ort zu investieren, da mit vermehrtem Leerstand gleichzeitig unattraktive Wohnverhältnisse suggeriert werden. Folglich sinkt die Nachfrage und damit auch der Wert bzw. der erzielbare Preis für verfügbare Immobilien, auch für eigentlich solide Bausubstanz. Da jedoch niemand dazu bereit ist sein Haus zu einem „Spottpreis“ zu veräußern, verkauft der Besitzer nicht und lässt die Immobilie weiter leer stehen. Mit der Zeit nimmt so der Leerstand immer weiter zu und zieht somit eine sich gegenseitig verstärkende Abwärtsspirale nach sich, die nur schwer aufzuhalten ist. Durch die aufgrund dieser Entwicklungen bedingter, sinkenden Nach-

---

<sup>8</sup> Vgl. Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen, S.77f.

frage in den Ortschaften brechen auch nach und nach die (insofern überhaupt noch vorhandenen) Infrastrukturen weg, was sich zusätzlich negativ auf die Attraktivität der betroffenen Dörfer auswirkt und sich in zusätzlichen Fortzügen von vor allem jüngerer Bevölkerung ausdrückt. Somit geht mehr und mehr die positive Identifikation der Menschen mit ihren Wohnort verloren und weicht immer mehr der Resignation. Die mangelnde Investitionsbereitschaft sowie Immobilienwertverluste verstärken den Negativtrend zusätzlich.

Am Ende der Entwicklungen stehen so vor allem Imageschäden für die Ortschaft, wodurch Neuansiedlungen weitestgehend ausbleiben. Bei gleichzeitigem Fortzug der Bevölkerung müssen somit immer weniger Menschen für die Erhaltung der Infrastrukturen aufkommen, was letztlich in steigenden Gebühren resultieren kann. Die aufgeführten Faktoren führen somit in ihrer Gesamtheit letztendlich zu einer steigenden Unzufriedenheit der Bewohner der jeweils betroffenen Ortschaft und können sich zusätzlich gegeneinander noch verstärken.<sup>9</sup>

### ***3.4 Umgang mit Leerständen***

Um den dargestellten Entwicklungen und der allgemeinen Leerstandsproblematik entgegenwirken zu können, ist zunächst ein grundsätzliches Aktiv-Werden nötig, da sich die Probleme nicht von selbst lösen können. Zu diesem Zweck müssen zunächst die beteiligten Personen (Eigentümer, kommunale Politiker, etc.) zum Handeln animiert werden, wozu es unterschiedlicher Maßnahmen der Bewusstseinsbildung bedarf, um die Menschen auf diesem Weg auf die grundsätzliche Problematik sowie deren Folgen aufmerksam zu machen und sensibilisieren zu können. Erst wenn diese sich des Problems bewusst sind, werden sie aktiv tätig. Im Zusammenhang mit der Leerstandsproblematik kommt diesem Aspekt ein besonders hoher Stellenwert zu, da sich die lokalen Akteure der Problematik oftmals nicht unmittelbar bewusst sind oder aufgrund der grundsätzlich negativ behafteten Thematik darüber hinwegsehen und die Augen davor verschließen. Des Weiteren ist eine erfolgreiche Bewältigung der Probleme im Bezug auf Leerstände nur unter Kooperation zwischen den benachbarten Orten untereinander sowie der Einbindung und Zusammenarbeit mit den jeweils betroffenen Immobilieneigentümern möglich.

---

<sup>9</sup>Vgl. Pakora.net – Netzwerk für Stadt und Raum (Hrsg.): Entwicklungskonzept Freudenberg-Obermusbach, S.14

Demnach ergeben sich sowohl auf örtliche, als auch auf überörtlicher Ebene Möglichkeiten, durch welche bewusstseinsbildend, konkret und aktiv die Leerstandsproblematik angegangen werden kann. So eröffnen sich auf örtlicher Ebene beispielsweise Möglichkeiten in Form von Veröffentlichungen in den Amtsblättern, unterschiedlichen Informationsveranstaltungen für die Bürger, der entsprechenden Gestaltung eines Internetauftritts oder auch dem Angebot einer konkreten Beratung von betroffenen Bürgern (hinsichtlich Möglichkeiten im Umgang mit Leerständen oder der Nutzung von in Frage kommenden Fördermöglichkeiten). Des Weiteren sollte ein Leerstands- und Brachflächenkataster auf den Weg gebracht werden, in welchem (möglichst aktuell) Leerstände und Brachflächen einsehbar sind. Auf Überörtlicher Ebene bieten sich beispielsweise Gebäude- und Flächenbörsen an, in denen zum Verkauf stehende Objekte aufgezeigt werden. Darüber hinaus sollte sich auf interkommunal in Form eines regionalen Flächenmanagements darauf verständigt werden, eine aktive Innenentwicklung anzustreben und von einer Neuausweisung von Bauflächen in Ortsrandlagen weitestgehend abzusehen. An dieser Stelle kommt auch die gemeinsame Kooperation zum Tragen, da beispielsweise das Anstreben einer Innenentwicklung nur wenig Aussicht auf Erfolg hat, insofern Nachbargemeinden weiterhin neue Bauflächen in Ortsrandlagen ausweisen. Eine weitere Möglichkeit liegt in einem abgestimmten Regionalmarketing, durch welches die Region beworben wird und dadurch neue Einwohner gewonnen werden können. Die unterschiedlichen Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung (Informationsportale, /-veranstaltungen, etc.) wären ebenfalls auf überörtlicher Ebene durchführbar und wünschenswert.<sup>10</sup>

Zur Umsetzung dieser Maßnahme wäre das Einsetzen eines Leerstandsmanagers, welcher einen zentralen und geschulten Ansprechpartner für alle mit Leerständen in Verbindung stehenden Thematiken darstellen würde, die optimale Lösung. Da dies jedoch auch oftmals eine erhebliche Kostenfrage darstellt, könnte an dieser Stelle über eine Finanzierung aus mehreren beteiligten Gemeinden nachgedacht werden. Der Leerstandsmanager könnte fortan beratend für die Bevölkerung zur Verfügung stehen und darüber hinaus Leerstands- und Baulückenkataster sowie darauf aufbauende Monitoringprozesse pflegen bzw. auf den Weg bringen. Zusätzlich würde durch einen für mehrere Gemeinden zuständigen, zentralen Ansprechpartner die Kooperation und Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Gemeinden vereinfacht werden.

---

<sup>10</sup> Vgl. Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen, S.77f.

An dieser Stelle nochmals hervorzuheben ist das Anstreben einer aktiven Innenentwicklung in den Orten, da nur dadurch die Leerstandsproblematik in den Ortskernen zielführend gelöst werden kann. Im konkreten Umgang mit den Leerständen ist dabei grundsätzlich zwischen baulichen und nicht-investiven Maßnahmen zu unterscheiden. Während unter den baulichen Maßnahmen Abriss und Flächengestaltung, Teilrückbau und Sanierung, Zwischennutzung oder aber Sanierung / Umnutzung / Funktionsanreicherung / Konversion zu verstehen ist, beschreiben die nicht-investiven Maßnahmen unterschiedliche Informationsportale, Veröffentlichungen in den Amtsblättern, Leerstandskataster, Gebäude-/flächenbörsen oder ähnliches. Wichtig in der Anwendung dieser unterschiedlichen Instrumente ist dabei die Kombination dieser, da ein einziges allein meist keine Lösung darstellen, sondern erst in der Gesamtheit und unter gemeinsamer Anwendung mit weiteren Instrumenten den erhofften Erfolg bringen kann.<sup>11</sup>

#### **4. Aktive Innenentwicklung**

Wie bereits erwähnt ist zur Bewältigung der Leerstandsproblematik in den Ortskernen im ländlichen Raum eine aktive Innenentwicklung anzustreben und gleichzeitig von einer weiteren Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlagen abzusehen. Nur in dieser Kombination und unter Kooperation sowie Absprache sowohl mit den umliegenden Gemeinde als auch den jeweils betroffenen Immobilienbesitzern kann eine erfolgreiche aktive Innenentwicklung betrieben werden. Die Vorteile einer aktiven Innenentwicklung liegen dabei vor allem, neben der Bekämpfung der Leerstände in den Ortskernen, in unterschiedlichen mit einhergehenden Mehrwerten hinsichtlich wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Faktoren. In der Summe können sich diese bei einer positiven Entwicklung identitätsstiftend auf die Bewohner auswirken und so auch nachhaltig das Klima innerhalb des Dorfes positiv beeinflussen. In der Folge wächst die allgemeine Zufriedenheit und bei fortwährend positiver Entwicklung sowie erfolgreicher Füllung der Leerstände auch die Außenwirkung. Es wird somit auch wieder für Außenstehende Personen attraktiv in den Ort zu investieren, was letztlich zu steigenden Preisen bzw. Werten der Immobilien führen und so auch wiederum neue Menschen ins Dorf locken kann.

---

<sup>11</sup> Vgl. Ideenwerk Kroemke GmbH (Hrsg.): Demografiebedingter Leerstand im Ortskern, S.6

In der Folge wird nun noch kurz auf die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Faktoren eingegangen, deren Rolle vorhergehend bereits kurz angesprochen wurde. Den sozialen Aspekten kann dabei grundsätzlich die Förderung der Dorfgemeinschaft, der allgemeinen sozialen Nähe und Hilfsbereitschaft zugeordnet werden. Die Ortsmitte kann durch zielführende Handlungsweisen so als zentraler Treffpunkt der Dorfbewohner entwickelt werden und sich auf diesem Wege auch positiv auf die Identifizierung der Bürger mit dem Dorf auswirken. Darüber hinaus können durch einen starken Ortskern soziale Einrichtungen sowie Infrastrukturen am Ort gehalten werden. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Faktoren kann sich eine aktive Innenentwicklung ebenfalls positiv auf die Stärkung der Ortskerne als Versorgungs- und Arbeitsstandort auswirken, gleiches gilt für die Sicherung der entsprechenden Nachfrage nach zentralen Infrastruktureinrichtungen. Wird eine aktive Innenentwicklung betrieben so sollte von einer Ausweisung von Bauflächen in Randbereichen weitestgehend abgesehen werden. Ist dies der Fall so entfallen auch die zusätzlichen Kosten für die Errichtung der nötigen Infrastrukturen in den Neubaugebieten, was letztendlich Kosteneinsparungen darstellen. Durch die Attraktivitätssteigerung der Ortskerne und das Bekämpfen der Leerstände und verfallenden Immobilien kann darüber hinaus ein Erhalt (oder unter Umständen sogar eine Steigerung) der Immobilienwerte im Ort erreicht werden. Weiterhin können intakte Ortskerne sowie ein historisch gewachsenes, attraktives Ortsbild als Standortfaktor entsprechend nach Außen hin kommuniziert werden und so auch wertvoll als Imageträger gemacht werden. Unter ökologischen Gesichtspunkten sind die Vorteile vor allem in der Verhinderung einer weiteren Vergrößerung des Siedlungskörpers, der Erhaltung und dem Schutz der angrenzenden Naturlandschaftselementen sowie der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Belastung sowie Lärmstörungen durch ein reduziertes Verkehrsaufkommen zu sehen.<sup>12</sup>

Zusammenfassend können somit folgende Gründe genannt werden, welche für das Initiieren einer aktiven Innenentwicklung sprechen:

- Eindämmung des Flächenverbrauchs
- Erhalt und Förderung der bestehenden (teilw, historischen) Bausubstanz
- Vermeidung von Leerständen sowie Gebäudeverfall

---

<sup>12</sup>Vgl. Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (Hrsg): Skript Leerstandslotsen, S.13f.

- Stabilisierung innerörtlicher Strukturen (Versorgung ,etc.)
- Attraktivitätssteigerung der Ortskerne ( Aufenthaltsräume, -plätze)
- Förderung der Dorfgemeinschaft<sup>13</sup>

## 5. Zentrale Bausteine zur Umsetzung

In der Folge werden unterschiedliche zentrale Elemente dargestellt, welche nötig sind um eine erfolgreiche Innenentwicklung auf den Weg zu bringen. Wichtig ist dabei die gemeinsame Anwendung der aufgezeigten Instrumente, da diese lediglich in der Summe und unter Kombination untereinander einen nachhaltigen Erfolg bringen können.

### **Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung**

Zentraler Baustein einer aktiven Innenentwicklung ist eine breite Kampagne zur Bewusstseinsbildung. Erst wenn Immobilienbesitzer, Verantwortliche in Stadt- und Gemeinderäten sowie der Verwaltung erkennen, dass Leerstand zu einem Attraktivitätsverlust der Ortschaften für Bewohner und Gäste führt, kann gegengesteuert werden. Daher ist wichtiger Schritt zur gezielten Bekämpfung des Leerstandes in den Ortschaften die bewusste Auseinandersetzung mit der Problematik.

### **Grundsatzentscheidung zur Innenentwicklung**

Ein eindeutiges Bekenntnis zur städtebaulichen Innenentwicklung sowie eine entsprechende Kommunikation von diesem dient der Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung aller Beteiligten. In diesem Zusammenhang mit der Fassung des Grundsatzbeschlusses sollten weiterhin mögliche Ziele und Maßnahmen formuliert werden.<sup>14</sup>

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Eine aktive Innenentwicklung muss gezielt und offensiv nach Außen kommuniziert werden. Gründe, mögliche Maßnahmen, verfolgte Ziele sowie vorhandene Potentiale und wirtschaftliche Auswirkungen sind eindeutig und klar verständlich darzustellen, um so den Eigentümern die Problematik, deren mögliche Folgen sowie potentielle

---

<sup>13</sup>Vgl. Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (Hrsg): Skript Leerstandslotsen, S.14

<sup>14</sup> Vgl. Ideenwerk Kroemke GmbH (Hrsg.): Demografiebedingter Leerstand im Ortskern, S.26

Lösungen vor Augen zu führen. Die Priorität sollte in diesem Zusammenhang auf der Wohnqualität innerhalb der Ortskerne liegen.

### **Leerstands-/Brachflächenkataster**

Grundlage einer erfolgreichen Innenentwicklung ist das Vorhandensein zuverlässiger und aktueller Datengrundlagen. Mit Hilfe von Brachflächen- und Leerstandskataster kann schnell eine Übersicht über die aktuelle Lage in den Ortschaften verschafft sowie Entwicklungen in den beschriebenen Bereichen aufgezeigt werden. Auf Grundlage dieser Daten können anschließend entsprechende Maßnahmen, beispielsweise zur Aktivierung von Bauland, im Innenbereich getroffen sowie gleichzeitig die Entwicklungen in Ortsrandlagen zielführender gesteuert werden.

### **Beobachtung der lokalen Gegebenheiten**

Um möglichen Trends und Entwicklungen hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur sowie Haushaltsgrößen und der Wohnraumnachfrage innerhalb der Ortschaften besser entgegenwirken zu können bzw. diese bestmöglich aufzufangen ist eine Beobachtung dieser Entwicklungen wünschenswert. Weiterhin sollte in diesem Zusammenhang auch die Belegung der Häuser sowie mögliche potentielle Leerstände genauestens im Auge behalten werden. Die Erstellung einer Bedarfsprognose in regelmäßigen Abständen könnte dabei ebenfalls von Nutzen sein.

### **Ansprache und Information**

Im Rahmen der Bewusstseinsbildung, der direkten Bekämpfung von Leerständen sowie der Aktivierung von Baulücken in innerörtlicher Lage ist eine Direkte Ansprache und Information der jeweiligen Eigentümer ratsam. Diesen sollten in diesem Zusammenhang umfassend hinsichtlich des Verkaufs oder möglichen Nutzungen bzw. Umnutzungen ihres Besitzes beraten werden. Gleichzeitig sollten mögliche Folgen einer Nicht-Tätigkeit aufgezeigt werden, um sie so unter Umständen zum Handeln animieren zu können.

### **Beratungsangebote und Fördermittel**

Sollte eine Person Interesse am Kauf einer Immobilie bekunden, so könnten die Gemeinden in Kooperation mit Architekten und sonstigen Sachverständigen eine Beratungen ermöglichen, mit welchen der Interessent umfassend über Zustand, mögliche

Investitionen sowie Nutzungskonzepte informiert werden kann. Zusätzlich könnten an dieser Stelle mit Hilfe von kommunalen Förderprogrammen weitere Kaufanreize gesetzt werden.<sup>15</sup>

- Beispiele :

*„Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen Alte Häuser“, Hiddenhausen*

Im Rahmen des Konzeptes „Jung kauft Alt“ werden junge Familien sowohl finanziell als auch durch Beratungsangebote bei dem Erwerb sowie Umbau alter Immobilien unterstützt. Durch das Förderangebot konnten bereits eine Vielzahl an Altbauten verkauft und neue, junge Familien für Hiddenhausen gewonnen werden. Des Weiteren wurden seither nur noch wenige Neubauflächen ausgewiesen, womit das Projekt einen großen Anteil an einer erfolgreichen Innenentwicklung trägt.<sup>16</sup>

*Abrissförderprogramme (Bsp. Illingen, VG Kaisersesch)*

Eine weitere Form von kommunalen Förderprogrammen befasst sich mit der finanziellen Unterstützung des Abrisses von Leerständen, welche seit langer Zeit vorhanden sind und eine Nachnutzung sehr unwahrscheinlich ist. Durch den Rückbau der betroffenen Bauwerke kann so das visuelle Erscheinungsbild der Ortschaft nachhaltig verbessert sowie gleichzeitig Raum für neue Nutzungen geschaffen werden.<sup>17</sup>

### **Generationenwechsel unterstützen**

Gerade vor Hintergrund des demographischen Wandels ist ein in die Zukunft gerichtetes Leerstandsmanagement von größter Bedeutung. Senioren sind aufgrund ihres fortschreitenden Alters auf absehbare Zeit im Haushalt und bei der Bewältigung ihres Lebens auf Hilfe angewiesen. Da diese Personengruppe jedoch meist in ihrem gewohnten Wohnumfeld leben bleiben wollen, sollte für diese passender Wohnraum und attraktive Angebote geschaffen werden (beispielsweise altersgerechter Umbau von Immobilien auf dem Land zu „Alten-WG´s“, etc.) um so auch für die folglich leer-

---

<sup>15</sup> Vgl. Ideenwerk Kroemke GmbH (Hrsg.): Demografiebedingter Leerstand im Ortskern, S.26

<sup>16</sup> <http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/themen/demografischer-wandel/von-anderen-lernen/jung-kauft-alt/>

<sup>17</sup> [http://www.landentwicklung.de/fileadmin/sites/Landentwicklung/Dateien/Dorferneuerung/SL\\_Illingen\\_Abriss.pdf](http://www.landentwicklung.de/fileadmin/sites/Landentwicklung/Dateien/Dorferneuerung/SL_Illingen_Abriss.pdf)

gezogenen Häuser eine längerfristige, in die Zukunft gerichtete Nachnutzung finden zu können.<sup>18</sup>

- Beispiel :

#### *LeerstandsOFFENSIVE*

Im Rahmen der „Leerstandsoffensive“ der LAG Brückenland Bayern-Böhmen stellte unter anderem die Schaffung von Wohnraum für die ältere Bevölkerung durch Umbau von Leerständen im ländlichen Raum ein zentrales Element dar.

Grundsätzlich kann das Beispiel der „Leerstandsoffensive“ als sehr gutes Beispiel der Bearbeitung der Thematik Leerstand im ländlichen Raum herangezogen werden. Das Problem Leerstand wurde dabei von der Basis aus aufgearbeitet, die Beteiligung sowie Bewusstseinsbildung aller wesentlichen Akteure besaß dabei höchsten Stellenwert. Im Rahmen des Projektes wurden so für die elf beteiligten Gemeinden individuelle Profile erstellt, Leerstände kartiert sowie erste Ideen zur Bewältigung von diesen entwickelt.<sup>19</sup>

### **Qualifizierung innerörtlicher Quartiere**

Abgesehen von der Nutzung von Baulücken sowie der Nachverdichtung sind die Modernisierung der bestehenden Häuser und die Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes von größter Bedeutung. Auf diesem Weg kann die Attraktivität der Ortskerne für neue sowie die bereits bestehende Bevölkerung erhöht werden.

### **Interkommunale Zusammenarbeit**

Innenentwicklung kann nur unter Kooperation mit den umliegenden Gemeinden erfolgreich gelingen. Daher ist eine regelmäßige Absprache untereinander wünschenswert, da eine angestrebte Innenentwicklung nur schwer möglich ist, insofern die Nachbargemeinde zeitgleich Bauflächen in Ortsrandlagen anbieten. An dieser Stelle wird nochmals die Bedeutung der Bewusstseinsbildung deutlich, da sich für ein erfolgreiches Handeln die Gemeinden der Problematik bewusst sein müssen. Des Weiteren kann auf diesem Weg ein Informationsaustausch zwischen den unterschiedlichen Gemeinden stattfinden.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Vgl. Ideenwerk Kroemke GmbH (Hrsg.): Demografiebedingter Leerstand im Ortskern, S.26

<sup>19</sup> <http://www.leerstandsoffensive.eu/index.php?id=3>

<sup>20</sup> Vgl. Ideenwerk Kroemke GmbH (Hrsg.): Demografiebedingter Leerstand im Ortskern, S.26

## **Leerstandsmanager**

Einsatz eines Leerstandsmanagers, der einen zentralen Ansprechpartner für alle Beteiligten zum Thema Leerstand darstellt. Der Leerstandsmanager kann Datengrundlagen zu der Leerstands- und Brachflächensituation erstellen sowie die daraus resultierenden Daten pflegen und entsprechend analysieren. Darüber hinaus kennt er die Akteure der Branche und kann bei Bedarf vermittelnd wirken und Kontakte zwischen den jeweils Beteiligten herstellen (Bauherren, Architekten, Gemeinde, etc.). Er kennt sich des Weiteren mit den vorhandenen Fördermöglichkeiten aus und begleitet die Entwicklungen in den Gemeinden. Die Finanzierung könnte dabei auch durch Zusammenschluss mehrerer Gemeinden erfolgen.

- Beispiel :

### *Leerstandsmanagement Lippe*

Das Leerstandsmanagement Lippe stellt ein gelungenes Beispiel zum erfolgreichen Einsatz bzw. der Finanzierung eines Leerstandsmanagers dar. Dessen Aufgaben umfassten u.a. den Aufbau sowie die Pflege einer Leerstandsdatenbank sowie damit in Verbindung stehende Analysen. Die Finanzierung erfolgte dabei auf interkommunaler Basis, es waren also mehrere Gemeinden beteiligt, wodurch auch jede Einzelne von der Arbeit des Leerstandsmanagers profitierten. Mittlerweile wurde der Erfolg der Arbeit auch von umliegenden Gemeinden erkannt und das Projekt von anfangs fünf beteiligten auf mittlerweile neun Teilnehmer ausgeweitet.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> <http://leerstandsmanagement-lippe.de/>

## 6. Fazit

Aufgrund des sich vollziehenden demographischen Wandels sowie der allgemeinen Rahmenbedingungen wird die Problematik hinsichtlich der Leerstände im ländlichen Raum immer akuter. Um die beschriebenen Entwicklungen bestmöglich auffangen und entsprechend gegensteuern zu können ist zunächst eine breite Kampagne zur Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung aller an den Prozessen beteiligten Akteuren (Immobilieeigentümer, Gemeinderäte, Verwaltungen, etc.) nötig, damit diese sich der Problematik sowie deren Folgen bewusst werden. Oftmals kann ein Handeln nur erreicht werden, wenn sie sich den Umständen tatsächlich bewusst sind und konkret damit konfrontiert sehen.

Ein zentrales Element zu einer erfolgreichen Bewältigung der Probleme stellt dabei eine aktive Innenentwicklung dar. In diesem Zusammenhang sollten die Dorfkerne entsprechend entwickelt und attraktiv gestaltet werden, um so innerörtliche Potentiale wie beispielsweise Baulücken oder Leerstände einer Nutzung zuführen zu können. Gleichzeitig sollte von einer Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich abgesehen werden. Um eine positive Entwicklung der Orte im ländlichen Raum dahingehend initiieren zu können, müssen daher letztlich die Akteure durch Beratungsangebote und Aufklärungsarbeit von den Mehrwerten einer aktiven Innenentwicklung überzeugt werden.

Nur auf diesem Weg und durch ein entsprechendes Handeln kann potentiell negative Entwicklung dahingehend (insofern diese nicht sogar schon teilweise eingetreten sind) entgegengewirkt werden und die Attraktivität von Ortschaften im ländlichen Raum nachhaltig und auf Dauer gesichert werden.

## 7. Quellen

- Spehl, Harald (Hrsg.) (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. E-Paper der ARL Nr. 12, Hannover.  
Aufgerufen unter: [http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper\\_der\\_arl\\_nr12.pdf](http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper_der_arl_nr12.pdf)
- Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2013): Leerstandslotsen in Rheinland-Pfalz – Skript zu den Pilotseminaren in den Landkreisen Neuwied, Germersheim und Südliche Weinstraße  
Aufgerufen unter: [http://www.ea.rlp.de/fileadmin/user\\_upload/Downloads/Dokumentationen/2013/2013\\_EA\\_Leerstandslotsen\\_Skript.pdf](http://www.ea.rlp.de/fileadmin/user_upload/Downloads/Dokumentationen/2013/2013_EA_Leerstandslotsen_Skript.pdf)
- Pakora.net – Netzwerk für Stadt und Raum (Hrsg.): Leader+ Projekt - Entwicklungskonzept Freudenstadt-Obermusbach  
Aufgerufen unter: <http://www.obermusbach.de/BroschOM.pdf>
- Ideenwerk Kroemke GmbH (Hrsg.) (2013): Demografiebedingter Leerstand im Ortskern – Handlungsoptionen für Städte und Gemeinden und Fortschreibung der Regionalstrategie Dresdner Heidebogen  
Aufgerufen unter: [http://www.demografie.sachsen.de/download/Bericht\\_Leerstand\\_im\\_Ortskern.pdf](http://www.demografie.sachsen.de/download/Bericht_Leerstand_im_Ortskern.pdf)