



# **PROJEKTSKIZZE: IN GUTE HÄNDE!**

**ENTWICKLUNG EINES LEERSTANDMANAGEMENT-  
INSTRUMENTS FÜR DIE LAUSITZ MIT DEM FOKUS AUF  
DIE LÄNDLICHEN RÄUME**

*“Häuser ohne Menschen machen renoviert oder verfallen keinen Sinn. Das MDR-Magazin “Exakt” berichtet 2016, dass allein in Sachsen rund 260.000 Wohnungen leer stünden. “Man rechnet für die Zeit zwischen 2025 und 2030 mit bis zu 1,2 Mio. leeren Wohnungen in gesamt Ostdeutschland”, sagte Prof. Dr. Dieter Rink, Soziologe vom Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung Leipzig dem Magazin. Seine Lösung ist der kontrollierte Abriss. “Wir beobachten Kommunen, die Leerstände von mehr als 15 Prozent haben, weil es dort keine Nachfrage mehr gibt, weil die jungen Menschen in die Großstädte gezogen sind. Hier ist es sinnvoll, weiter Abriss zu betreiben. Die Leerstände sind sonst nicht aus eigener Kraft zu bewältigen”, so Rink im “Exakt“-Beitrag.*

Magazin Der Stern

## **Präambel**

*Ein übergreifendes, langfristig angelegtes und geordnetes Leerstandsmanagement steht in direkter Verbindung mit einer Vielzahl von Fragestellungen bzw. Aufgaben, die die Zukunft der Lausitz beeinflussen und gestalten werden – hier vor allem die „Attraktivität“ in Bezug auf die Innen- und Außenwahrnehmung des jeweiligen ländlichen Raumes als Lebensmittelpunkt, als touristische Destination, als Wirtschaftsstandort etc. vor dem Hintergrund der nachhaltig zu entwickelnden Potentiale.*

## 0. Vorbemerkung zum Einfluss der Corona Pandemie:

A. Die Coronavirus-Epidemie wirkt sich kurz- und mittelfristig auch auf den Immobilienmarkt aus. Aktuell werden deutlich weniger Immobilien auf den gängigen Portalen angeboten und es ist heute nicht abzusehen, welche Auswirkungen mittelfristig zu erwarten sind. Den Aussagen von Maklern zu Folge gibt es sowohl auf der Verkäufer- wie auf der Käuferseite große Unsicherheiten, die sich vor allem auf die Entwicklung der Wirtschaft beziehungsweise die Angst vor einer Inflation/Deflation beziehen.

B. Trotz der überalterten Risikogruppen-Bevölkerung gerade in den ländlichen Räumen lassen sich keine Aussagen zu einem erhöhten Angebot an Immobilien in den ländlichen Räumen machen, da die aktuellen Mortalitätsraten schlichtweg nicht diesen Schluss zulassen.

C. Die hohe psycho-soziale Belastung gerade der Stadtbevölkerungen in Zeiten der Corona Krise führt dem Vernehmen nach zu einem verstärkten Bedürfnis in die ländlichen Räume umzusiedeln, da dort (zu Recht) der Druck nicht nur gefühlt geringer ist, sondern sich allein dadurch mindert, dass weit mehr naturnaher (gesunder) Raum gelebt werden kann. In den Monaten April/Mai 2020 gab es dazu eine Reihe von Medienberichten (Texte können zur Verfügung gestellt werden).

D. Auch steht zur Frage wann insbesondere Verwaltungen wieder personell und mit Bezug auf die liegengebliebene Arbeit bzw. die Priorisierung von Aufgaben das Thema Leerstandsmanagement in den Fokus rücken werden (können).

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Die Lausitz (... unendliche Weiten & Vielfalt)

Die Lausitz bedeckt eine Fläche von etwa 13.000 km<sup>2</sup> und hat rund 1 Mio. Einwohner. In Sachsen zählen zur Oberlausitz der Landkreis Görlitz sowie der größte Teil des Landkreises Bautzen (dessen Stadt Lauta die einzige Niederlausitzer Ortschaft in Sachsen darstellt). In Brandenburg gehört zur Oberlausitz der Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Zur brandenburgischen Niederlausitz gehören die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (bis auf zwei Gemeinden im äußersten Südwesten) und Spree-Neiße, Teile der Landkreise Elbe-Elster, Dahme-Spreewald und Oder-Spree sowie die kreisfreie Stadt Cottbus (8 Landkreise plus Cottbus).

Die vorliegende Ausarbeitung betrachtet das Thema „Leerstandsmanagement in der Lausitz“ aus der Vogelperspektive. Zu divers sind die ländlichen Räume, als dass es „das eine Konzept“ geben könnte, das alle Probleme löst. Insofern spiegelt sich die Vielfalt der Lausitz auch in der Vielfalt der möglichen Optionen und Strategien wieder, die jeweils lokal aufgesetzt werden müssen.

## 1.2 Demographische Entwicklung

Die demografische Entwicklung in eher abgelegenen Regionen – nicht nur der Lausitz – kann durchaus als dramatisch betrachtet werden. Auf der einen Seite wandern junge Menschen weiterhin ab (Arbeit, Studium etc.) und auf der anderen Seite erleben wir eine deutliche Überalterung der verbliebenen Menschen und dieses natürlich auch bundesweit: *„Die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren stieg zwischen 1990 und 2018 um 54 % von 10,4 Millionen auf 15,9 Millionen. In den nächsten 20 Jahren wird diese Zahl um weitere 5 bis 6 Millionen auf mindestens 20,9 Millionen wachsen.“* (Statistisches Bundesamt)

In den heute schon von einem hohen Durchschnittsalter geprägten Regionen wird deshalb in den kommenden Jahren die Sterberate deutlich anziehen. Da die ländlichen Räume in den Altersgruppen der Ü65 vor allem durch Einpersonenhaushalte geprägt sind, ist davon auszugehen, dass vermehrt Wohnimmobilien frei werden. Während der Bevölkerungsschwund (auch bundesweit) also an Fahrt gewinnt, nimmt der Leerstand zu. Das statistische Bundesamt prognostiziert, dass 2040 jeder vierte Mensch in Deutschland allein wohnt. Das betrifft natürlich auch die Senioren in den ländlichen Räumen.

Die Entwicklung von Dörfern ist gerade in peripheren Lagen durch den demographischen Wandel, durch Wegzug der jüngeren Generation, Altern der Bevölkerung und wirtschaftliche Schwäche bedroht. Probleme zeigen sich in der Nahversorgung, der Infrastruktur, beim sozialen Leben und nicht zuletzt auf dem Immobilienmarkt. Leerstände sind vereinzelt zu beobachten und drohen zu einem umfangreicheren Gefährdungspotenzial für die dörfliche Entwicklung zu werden. Sobald die Sterberaten die Geburten überwiegen, keine Zuwanderung stattfindet und die unbewohnten Immobilien am Markt nicht nachgefragt werden, stellt sich das Problem des Leerstands von Wohngebäuden in verschärfter Form. Betroffen sind dabei nicht nur periphere ländliche Regionen, sondern auch spezifische Ortsteile in stagnierenden oder auch boomenden Gemeinden, d. h. insbesondere Wohngebiete der 50er bis 70er Jahre, in denen die Menschen in ihren Häusern gealtert sind.

Allein aus strukturellen Gründen werden schon heute in manchen Regionen mehr Immobilien angeboten, als Nachfrage zu erwarten ist: Die vererbende Großelterngeneration ist umfangreicher als die Enkelgeneration, wobei die Kindergeneration, die heute i. d. R. älter als 50 Jahre ist, bereits bestens versorgt ist. Eigene Kinder kommen als selbstnutzende Eigentümer auch deshalb kaum noch in Betracht, weil sie häufig nicht am Ort leben. Und in der Generation der Enkel findet die Eigentumsbildung aufgrund von kurzfristigen Arbeitsverträgen, Zentrenaffinität der Wirtschaft, Mobilitätsanforderungen und Energiesensibilität zunehmend seltener in den Dörfern der Großeltern statt.

**Hinzu kommt:** Sofern ein ländlicher Standort gewählt wird, werden häufig Neubauten bevorzugt, denn die Bestandsimmobilien erfordern ein hohes Ausmaß an Um- und Anbauten, Modernisierungen und Sanierungen. Ein hohes Leerstandsrisiko besteht neben den Gewerbeimmobilien v. a. bei Gebäuden an stark befahrenen Straßen und bei Grundstücken ohne Freiflächen in Dorfkernen.

Zurück zu den demografischen Zahlen ausgedrückt am Beispiel des Landkreises Görlitz:

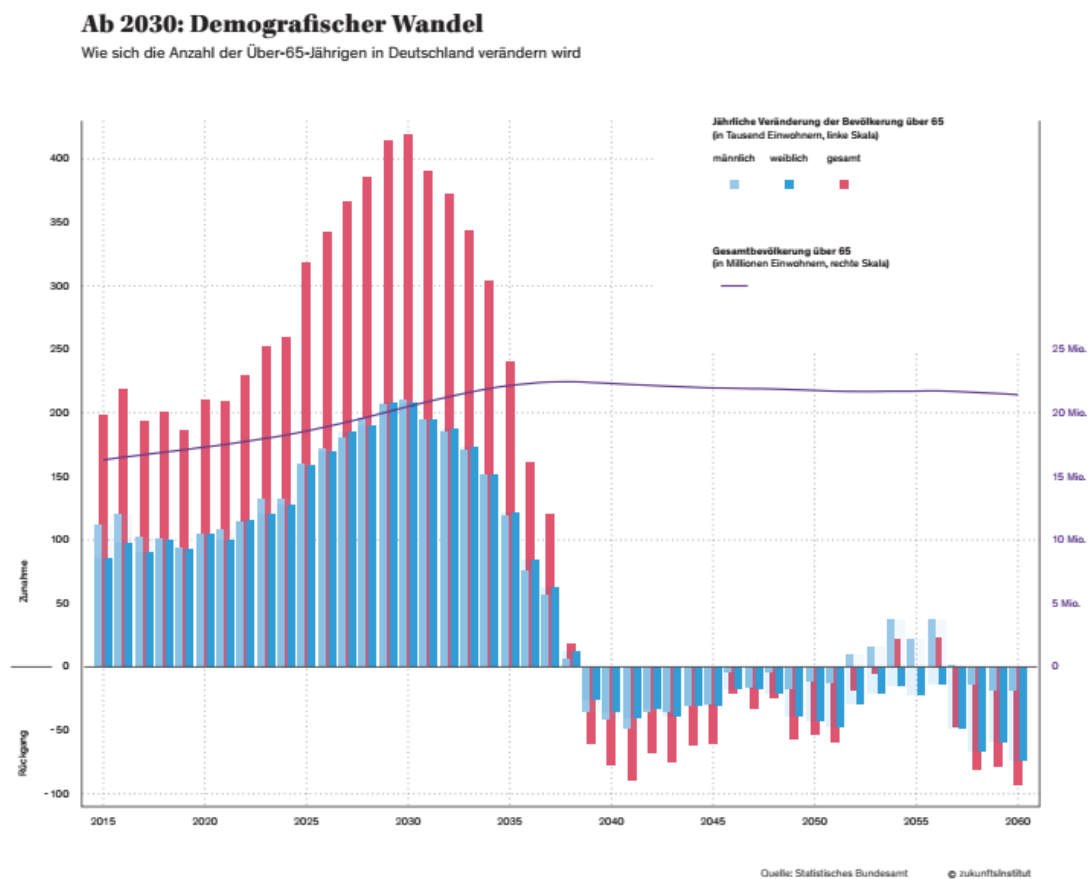
- Das Medianalter lag im Landkreis in 2017 bereits bei 52,8 Jahren. Der Anteil der ab 80-jährigen lag bei 22%. Der Anteil der ab 65-jährigen betrug knapp 35%. Die

Prognose geht davon aus, dass schon in 2030 der Anteil der über 65jährigen über 50% liegt und der über 80jährigen bei rund 23%. (Demografiebericht, Wegweiser Kommune)

- knapp 60 von 100 Personen in der Altersgruppe „75 und älter“ leben in Einpersonenhaushalten (BiB, Einpersonenhaushalte).

**Den obigen Zahlen folgend können wir in 2030 in der Altersgruppe Ü80 von rund 57.500 Einwohnern im Landkreis Görlitz ausgehen (23% von 250.000). Vor allem in den ländlichen Räumen wird eine erhebliche Anzahl von Einwohnern in Wohneigentum leben, das im Sterbefall frei wird und somit zusätzlichen Leerstand erzeugt.**

Aber: Ab 2030 wird die Zahl der Ü65 bundesweit allerdings kontinuierlich und deutlich abnehmen:



Der zukünftig zu erwartende Leerstand vor allem in den ländlichen Räumen der neuen Bundesländer wird vermutlich von eher qualitativ schlechter Substanz sein (Renovierungs- und Modernisierungstau), da die zur Verfügung stehenden Vermögen der Bevölkerung zu Lebzeiten nur die notwendigsten Reparaturen erlauben. (Privatvermögen in den neuen Bundesländern liegt bei etwa 50% des Privatvermögens in den Alt-Bundesländern):

*„Die große Differenz insbesondere im höheren Lebensalter erklärt sich aus den wenigen Sparmöglichkeiten zu DDR-Zeiten, einem niedrigen Lohnniveau nach der Wiedervereinigung, durch geringe Marktwerte von Immobilien in weiten Teilen Ostdeutschlands sowie kleineren Anteilen an Haus- und Wohnungseigentum im Vergleich zu Westdeutschland.“<sup>1</sup>*

Die Schrumpfungsprognose (nicht nur) allein für die Oberlausitz ist deutlich und drastisch: Es wird für die kommenden 10–15 Jahre von einer Schrumpfung im ländlichen Raum von 20% im Mittel und bis zu 30% in peripheren Lagen ausgegangen. Dies hauptsächlich nicht durch Abwanderung, sondern durch den Tod älterer Einwohner.

Ergänzend schreibt das ifo Institut:

*„Aktuellen Prognosen zufolge wird die Lausitz bis zum Jahr 2030 nochmals über 200.000 Einwohner verlieren (ein Minus von 17 %). Der demografische Wandel wird noch stärkere Auswirkungen auf die Entwicklung des Erwerbspersonenpotenzials haben. Hier wird der Rückgang mit knapp 30 % noch deutlich stärker ausfallen als die gesamte Bevölkerungsentwicklung. Im Zeitraum 2015 bis 2030 steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in der Lausitz von etwa 48 auf über 53 Jahre an. In den kommenden Jahren wird die Anzahl der aus dem Arbeitsmarkt ausscheidenden Personen immer größer sein als die Anzahl der in den Arbeitsmarkt eintretenden Personen.“*

Der demografische Trend wird zudem von dem weiterhin nur leicht gebremsten Fortgang der gut gebildeten „Jungen“ verstärkt. Die Bemühungen, Rückkehrer und potentielle Zuzügler zu aktivieren, stecken bislang noch in den Kinderschuhen.

Parallel dazu wird die Bevölkerung immer älter und bedürftiger und gerade Immobilien-Eigentümer werden vermehrt mit der Frage konfrontiert „wie es mit ihnen weiter geht bzw. was mit ihrer Immobilie werden soll“, wo sich doch schon abgezeichnet hat, dass die Kinder, die sich schon lange in die Welt verstreut haben, nicht zurückkommen werden, um das Familienerbe zu übernehmen.

Dies bewirkt auch einen künftigen, massiven Bedarf an Altenheim- und Pflegeplätzen bzw. mobilen Pflegediensten, da vermutlich die meisten Senioren in ihren „eigenen Wänden“ bleiben wollen.

Der sogenannte Remanenzeffekt beschreibt darüber hinaus die empirische Beobachtung, dass Menschen ab ihrem 45. bis 50. Lebensjahr ihre Wohnfläche pro Kopf nicht mehr verändern, selbst dann nicht, wenn sich die Lebensverhältnisse (z. B. durch Auszug der Kinder) ändern. Daher bewohnen Menschen in ihrem 70. Lebensjahr ähnlich große Wohnungen wie in ihrem 50. Lebensjahr. Gemäß der Studie des BMVBS/KDA (2011) möchte die überwiegende Mehrheit (70,1%) der befragten Menschen über 65 Jahre in „normalen“ Wohnungen alt werden. In Bezug auf ein „übergeordnetes“ Leerstandsmanagement kann hier bedacht werden:

- das Thema Mehrgenerationenwohnen und/oder Senioren-WGs zu fördern

- potentielle Zuzügler in bereits bestehende Strukturen „hineinwachsen“ zu lassen:  
z. B. vermietet ein Senior an Zuzügler mit Kaufoption/Mietkauf

Die Lausitz steht mit dieser demographischen Entwicklung nicht allein. Sowohl in den alten wie in den neuen Bundesländern gibt es viele strukturschwache und von der demografischen Entwicklung belastete Regionen, die mittlerweile im Wettbewerb in der Gewinnung der Gunst von Zuzüglern und Rückkehrern stehen.

### 1.3 Strukturwandel in der Lausitz

Der Strukturwandel bezieht sich auf die Gemengelage von demografischer Entwicklung bei gleichzeitigem Ausstieg aus „der Kohle“ im Rahmen der Energiewende. In diesem Zusammenhang wird vor allem der Verlust von Arbeitsplätzen erwartet. In den Rechnungen wird zum Wegfall der heute oft benannten 8.000 Arbeitsplätze (Kohle/Energie) allerdings gerne unterschlagen, dass in 2030 bereits die Hälfte aufgrund von Ruhestand/Vorruhestand weggefallen sein wird.

Der gegenwärtige und zu erwartende künftige Fachkräftemangel in der Lausitz ist ein weiterer Faktor, der diese Situation beeinflusst: *„Prognosen zufolge wird die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter in der Lausitz bis zum Jahr 2030 um 36 % zurückgehen. Gleichzeitig bleibt der Arbeitskräftebedarf relativ konstant. (ifo 2013 Seite 90 ff.) Der daraus resultierende Fachkräftemangel liegt in seiner Größenordnung auch in der Lausitz weit über den Zahlen der Braunkohlewirtschaft. Das bedeutet, es wäre mit enormen Schwierigkeiten verbunden, für die heutigen Beschäftigtenzahlen der Braunkohlewirtschaft überhaupt geeignete Arbeitskräfte zu finden.“<sup>2</sup>*

Unzweifelhaft werden sehr gut bezahlte Jobs in der Lausitz wegfallen und ob und wo adäquater Ersatz kommen wird, ist ungewiss.

### 1.4 Immobilienmarkt

Schon heute findet sich in den ländlichen Räumen deutlich sichtbarer Leerstand von Immobilien. Vereinzelt finden sich zudem bereits „verlassene-aufgegebene“ Immobilien.

Die Immobilienpreise in Ostsachsen sind derzeit (auch ohne Corona Epidemie) „im Keller“ im Gegensatz dazu sind die Preise in den urbanen Zentren und flächig in besser begüterten Regionen in die Höhe geschossen – aktuell geht aber die Immobilienbranche (Corona-bedingt) von eher sinkenden Kaufpreise/Mietzins auch in den Städten aus – Dennoch:

prognos schreibt: *„Während die Wohnungsnachfrage in Deutschland im Zeitraum 2011 bis 2015 von einem Anstieg um 3,2 % gekennzeichnet war, kam es auf Ebene der regionalen Wohnungsmärkte zu deutlich variierenden und differenzierten Entwicklungen. Rund 17 % aller regionalen Wohnungsmärkte verzeichneten im Zeitraum eine rückläufige*

*Haushaltsentwicklung bzw. Wohnungsnachfrage. Dabei handelt es sich vornehmlich um ländliche Teilräume in Ostdeutschland und strukturschwache Landkreise in Westdeutschland, die entgegen der bundesweiten Zuwanderung nach Deutschland vom demografischen Wandel und Abwanderung gekennzeichnet sind.*

*Insbesondere die wirtschaftsstarke Ballungsräume (Zentren und Umland) sowie die Universitäts- und Großstädte verzeichneten einen überproportionalen Anstieg der Wohnungsnachfrage. In rund 12 % der regionalen Wohnungsmärkte lag der Anstieg der Haushalte bei über 5,0 %. Neben den Top-7-Städten (Durchschnitt: 6,2 %) gehören die Städte Leipzig, Trier, Offenbach und Landshut zu den Wohnungsmärkten mit dem stärksten Anstieg der Wohnungsnachfrage. Dabei verzeichnete die Spitzengruppe eine gegenüber dem Bund 3-mal höhere Zunahme der Haushalte. Wie Abbildung 8 zeigt, verzeichnen gerade Städte und Landkreise im Umland wachstumsstarker Ballungsräume (u. a. München, Stuttgart, Ulm/Bodensee/Oberschwaben, Südlicher Oberrhein, Rhein-Neckar, Rhein-Main, Hamburg und Berlin) eine sehr hohe Wohnungsnachfrage.“*

*Im Handelsblatt ist zu lesen: „Dies wird die heute schon bestehende Polarisierung der Immobilienpreise weiter verstärken. Während die Preise für Wohnimmobilien in den deutschen Städten stark steigen, stagnieren sie in ländlichen Gebieten und gehen teilweise gar zurück. Viele (ländlichere) Regionen sind aus ökonomischer Sicht deshalb kaum für ein Immobilieninvestment geeignet. Diese Polarisierung führt dazu, dass auch die Vermögensungleichheit in Deutschland zunehmen wird.“*

*Das Magazin Kommunal schreibt: „Die teuersten Regionen liegen fast alle in Süddeutschland. Sieht man sich die Landkreise unter Ausschluss der kreisfreien Städte an, liegen acht der zehn teuersten Landkreise in Bayern. Auf den ersten beiden Plätzen liegen die bayerischen Landkreise Miesbach mit 5.615 Euro pro Quadratmeter und Starnberg mit 5.613 Euro pro Quadratmeter. Gefolgt vom schleswig-holsteinischen Nordfriesland, dessen Durchschnitt von den Immobilienpreisen auf der Insel Sylt stark hochgezogen wird. Unter den Landkreisen, deren Immobilienpreise am stärksten eingebrochen sind, liegen dagegen hauptsächlich Norddeutsche Regionen auf den ersten Plätzen. Im Landkreis Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt sind die Preise um 37,3 Prozent zum Vorjahr gesunken. Im brandenburgischen Elbe-Elster-Kreis sind die Preise um 34,5 Prozent gefallen.“*

Bislang wurde allgemein davon ausgegangen, dass es eine Immobilien-Schwemme in Teilräumen vor allem der neuen Bundesländer geben wird und schon heute ist mit Betrachtung der letzten Jahre zu beobachten, dass die Angebote, die allein per Internet kommuniziert werden, massiv zugenommen haben. Schon heute haben Gemeinden Probleme mit privaten Immobilien, „die keiner haben will“. Oft genug wird das Erbe ausgeschlagen und der schleichende Verfall von Immobilien muss hingenommen werden, um den sich dann im schlimmsten Fall die Gemeinde kümmern muss. Die Auswirkungen der Corona Epidemie (s. o.) bleiben abzuwarten.

Ausgenommen davon sind die Gebiete rund um die Großstädte und Mittelzentren der Lausitz (Speckgürtel, Pendler) sowie wenige touristisch hoch attraktive Regionen (Spreewald, Zittauer Gebirge), die über kein bzw. kein nennenswertes Leerstandsproblem, aber über ein enormes Entwicklungspotential verfügen oder sogar ganz eine prosperierende Zukunft annehmen können. Dies muss gesondert Berücksichtigung erfahren. Hier handelt es sich um Regionen/Städte/Gemeinden, die aufgrund des Zusammenspiels ihrer infrastrukturellen Voraussetzungen (Straßen, ÖPNV etc.) und der Nähe zu Mittel- und Oberzentren (Berlin,



Cottbus, Frankfurt/Oder und in Sachsen vor allem Dresden und auch der Oberzentrale Städteverbund Görlitz-Bautzen-Hoyerswerda) weiterhin an Attraktivität gewinnen und Zuzug generieren. Im erweiterten Berliner Speckgürtel ist z. B. bereits sichtbar, dass Eigentümer in der Hoffnung auf steigende Preise ihre Objekte „halten“.

Leerstand und niedrige Preise bedeuten auch immer Potenziale. Der deutsche Städte- und Gemeindebund schreibt: *„Es gilt, noch mehr als bisher die Kommunen im ländlichen Raum und ihr Potenzial als Innovationsräume zu begreifen und zu stärken. So kann die Wertschöpfung in den ländlichen Räumen gehalten und sogar ausgebaut werden. Das Potenzial dazu ist vorhanden. In ländlichen Räumen gibt es eine Vielzahl von „Hidden Champions“, die Weltmarktführer in ihrem Bereich sind. Rund 40 Prozent aller Arbeitsplätze in wissens- und innovationsintensiven Unternehmen befinden sich in der Fläche und davon wiederum rund zwei Drittel in ländlichen Räumen.“*

Der Verband der Wohnungswirtschaft Thüringen sieht in seinem Thesenpapier ebenfalls einige Potenziale, ergänzt aber auch die Gefahr des Nichtstuns: *„Die Bevölkerung des ländlichen Raumes schrumpft – aber über 3/4 der Deutschen wollen auf dem Land oder in kleineren Städten leben. Ein Gegensatz – und ein Potenzial für den ländlichen Raum. Ein Potenzial, das seinerseits auf Potenziale trifft. Denn trotz negativer demografischer Entwicklung besitzt der ländliche Raum, dank zahlloser Initiativen und umfänglicher Förderung sowie durch seine Eigenart, viele Qualitäten und Vorzüge, auf denen aufgebaut werden kann. Dennoch: Bevölkerungsschwund, ökonomische und kulturelle Abwärtsspirale verstärken sich ohne Eingriff selbst. Sie verstärken gleichzeitig das ungebremsste Wachstum der Metropolen. Eine negative Eigendynamik – die Probleme des ländlichen Raumes sind die Probleme der Metropolen. Die Bedürfnisse und Probleme des ländlichen Raumes werden oft unzureichend erfasst. Die Lebenswirklichkeit der Betroffenen und ihre Entfremdung von Politik und Medien wird als ‚abgehängt fühlen‘ oder mangelnde Flexibilität interpretiert, im schlimmsten Fall abgewertet. Ein Nährboden für Populismus - und eine Gefahr für die Demokratie.“*

### **Zwischen-Fazit:**

Hier gilt es einen „Druckausgleich“ zwischen teuren und billigen Immobilienlagen zu ermöglichen und zu unterstützen. Gerade für die ländlichen Räume abseits der Speckgürtel kann die Vermittlung von (alter) Bausubstanz in Verbindung mit der Vergabe von Fördermitteln bei energetischer Sanierung und Betreibung (Sonnenkollektoren, Photovoltaik etc.) ein wichtiger Schlüssel sein. Dieses auch vor dem Gedanken, dörfliche Lagen zu verdichten und die Ausweisung von neuem Bauland außerhalb der Dörfer zu vermeiden.

Die zunehmende Überalterung der Bevölkerung bei nicht ausgleichendem Zuzug wird gerade in den ländlichen Räumen für zusätzlichen Leerstand sorgen und damit zu zusätzlichen Aufgaben für die jeweiligen Gemeinden führen. Ein heute beginnendes und dabei vorausschauendes Leerstandsmanagement kann hier lenkend positiv ein- und entgegenwirken – auch gerade auf die gewünschte Aktivierung potentieller Rückkehrer und Zuzügler.

## 1.5 Private Eigentümer

Beobachter der ländlichen Räume stellen fest, dass in den vielen Dörfern weit mehr Immobilien leer stehen, als über die einschlägigen Börsen, Makler und/oder Banken angeboten werden. Vielfach lässt sich auch beobachten, dass Immobilien leer stehen, aber das umgebende Grundstücke und insbesondere straßenseitige Grundstücke zumindest optisch gepflegt werden. Das ist im ersten Anblick verwunderlich, aber mit dem Ohr nah an den Eigentümern wird der Grund schnell deutlich:

- Mit Banken und Maklern mag man nicht zusammenarbeiten. Die kosten Geld und wollen die Immobilie so teuer wie möglich verkaufen, um ihren Profit zu erhöhen.
- An irgendjemand verkaufen und noch dazu für „eine kleine Mark“ kommt auch nicht in Frage, schließlich hängt das Herz (und die eigene Geschichte) am Objekt.
- Auch lässt sich eine Haltung „sozialer Verantwortung“ heraushören, denn die Eigentümer, die ja gleichsam Teil einer Dorfgemeinschaft sind, fühlen sich oft der Gemeinschaft verpflichtet. – Das wirkt sich natürlich auf die Wahl der Käufer (Zuzügler- bzw. Rückkehrer) aus, vor denen man auch durchaus „Angst“ hat.
- Die Sorge um die eigene Zukunft („Bekomme ich einen Platz in einem Altenheim?“) kommt hinzu und die erschreckenden Zukunftsaussichten (deutlicher Mangel an Alten- und Pflegeheimplätzen plus Mangel an mobilen Pflegediensten) tun ein Übriges dazu und münden dann in fatalistischen Äußerungen wie: „Hier tragen die mich nur noch tot raus!“ (siehe auch Remanenzeffekt),
- Abbruchkosten erscheinen zu hoch und wer will schon sein Geburts- und Elternhaus abreißen?
- Angst vor Wohnraumspekulanten
- Erbengemeinschaften verhindern Verkauf/Nutzung

## 1.6 Gemeinden als Eigentümer

Die Verwaltungen von Gemeinden/Städten/Dörfern (Bürgermeister, Gemeinde- und Ortschaftsräte) sind meist nur unzureichend über vorhandene Leerstände und Eigentumsverhältnisse informiert. Die Bedeutung und Notwendigkeit eines langfristig angelegten Leerstandsmanagement ist vielfach nicht angekommen. Hier besteht ein erheblicher Bedarf an Know-how-Transfer, gerade auch in Bezug auf die vielfältigen Optionen, die über die Erfassung von Leerstand hinausgehen.

Viele der kleinteiligen Verwaltungseinheiten im ländlichen Raum sind personell eher unterbesetzt und Bürgermeister sind oft genug wie auch Räte oder Ortsvorsteher ehrenamtlich, d. h. nebenberuflich in ihre Ämter eingebunden. Das heißt, dass hier dringend Unterstützung gebraucht wird.

## 1.7 Zuzugspotentiale/Migration in Richtung ländlicher Raum

In den urbanen Zentren gibt es mehr und mehr Menschen, die sich aus den unterschiedlichsten Motiven heraus nach einem Leben im ländlichen Raum sehnen. Zum einen haben sich die Bedingungen in den großen Städten verschlechtert (Verdichtung, Immobilienpreise). Zum anderen wird dieser neue Zuzug von Rückkehrern und Zuzügler auch durch die veränderte Arbeitsmarktsituation in der Lausitz, durch die Digitalisierung und den relativ günstig erwerbbar oder mietbaren Raum ermöglicht. Anke Domscheit-Berg brachte die neue digitale Landlust auf der Digitalkonferenz „(K)eine automatische Revolution“ gut auf den Punkt: *„Wo die Infrastruktur stimmt, stehen dem ländlichen Raum die besten Jahre noch bevor.“*

Insbesondere gibt es eine feststellbare Tendenz des Zuzugs der Rückkehrer, die im Gegensatz zu den Zuzüglern Land und Leute bereits kennen, mit ihrer Region emotional verbunden sind und auf alte Netzwerke in der Heimat zurückgreifen können.

Die Bedarfe von Zuzüglern und Rückkehrern sind höchst unterschiedlich. Tendenziell sollten aber die Trend-Themen Mehrgenerationenwohnen und Gemeinschaftswohnen, aber auch die minimalistische Tiny House Variante wesentlich stärkere Betrachtung finden (s. u.).

## 1.8 Finanzierung

Finanzierung von Wohneigentum ist (trotz der niedrigen Preise) durchaus problematisch für Zuzügler und Rückkehrer. Zu mietende Häuser und/oder zu mietende Wohnungen könnten eine Alternative sein, aber gerade in diesem Bereich herrscht ein erheblicher Mangel an Angeboten, die zum einen bezahlbar und gleichsam attraktiv sind. „Plattenwohnungen“ gibt es en gros im ländlichen Raum, aber welcher Städter will schon in eine alte „Ost-Platte“ ziehen, selbst wenn diese renoviert ist, denn genau das entspricht ja nicht dem Wunschbild eines Lebens im ländlichen Raum.

LEADER ist bisher das einzige übergreifende Fördermittel<sup>3</sup>, das bei der Sanierung von Häusern im ländlichen Raum hilft. Die Interpretation der EU-Vorgaben in Bezug auf die Verwendung von LEADER-Mitteln ist letztlich aber der Entscheidung/Ausrichtung des jeweiligen Regionalmanagements/der Gebietskulisse abhängig. Eine einheitliche Aussage für alle Kulissen lässt sich danach nicht machen und auch ist nicht abzusehen, welche Entscheidungen für die Förderperiode ab 2021 getroffen werden.

Allein LEADER-Fördermittel (u. ä.) kamen (und kommen) vielen bereitwilligen Zuzüglern nicht zu Gute, weil sie nicht in der Lage sind vorzufinanzieren. Selbständige, gerade aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, bekommen in aller Regel keine Kredite und auch Kredite seitens der SAB und KfW kommen nur denen entgegen, die bereits Geld mitbringen bzw. Sicherheiten anbieten können. Abhilfe könnte hier eine Mischung aus Bürgschaft und Kreditausfallversicherung seitens der Region/Gebietskulisse schaffen.

---

<sup>3</sup> Förderungen gibt es außerdem noch für unter Denkschmalschutz stehende Häuser und für energetisches Sanieren (KfW, SAB).

Auch das Thema „Mietkauf“ (auch Immobilienleibrente) in Verbindung mit Sicherungsinstrumenten ist bislang wenig verbreitet.

### 1.9 Landnahme – Landgrabbing

Der Aufkauf von Flächen durch branchenfremde Investoren geht weiter voran. Zwar darf die staatliche BVVB Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH pro Jahr nur noch vergleichsweise kleine Flächen verkaufen, aber gerade in den neuen Bundesländern ist ein großer Anteil der Agrarflächen bereits in Investoren-/Spekulanten-Hand (Aldi, Fielmann, Merckle, Munich Re etc.). Kleine Landwirtschaften können maximal pachten und Neueinsteiger brauchen aufgrund der astronomischen Hektar-Preise einen Lotteriegewinn oder ein Erbe, um z. B. einen Biohof starten zu können.

*„Wer in der märkischen Streusandbüchse Agrar-Flächen kaufen will, sollte mittlerweile ein paar Millionen mitbringen: Die Preise sind explodiert, mittlerweile zahlt man 12.000, 15.000 oder gar 18.000 Euro pro Hektar. Im Westen haben sich die Grundpreise verdoppelt, im Osten haben sie sich seit 2007 sogar verdreifacht. Und die meisten Höfe sind groß in Brandenburg, weil die Böden oft sandig sind und nicht viel Ertrag bringen.“<sup>4</sup>*

*„Tietz hat 853 Agrarunternehmen in zehn ostdeutschen Landkreisen untersucht. Von 2007 bis 2017 haben 155 Gesellschaften neue Eigentümer bekommen, in 72 Prozent waren es branchenfremde Investoren. Die Zahlen in Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg lagen dabei deutlich über dem Gesamtdurchschnitt.“<sup>5</sup>*

Aber auch kleinere Flächen und Immobilien (Baugrundstücke, Bauerwartungsland), die perspektivisch gewinnorientiert an Spekulanten gehen, sind ein wichtiges in die Zukunft reichendes Thema, dem mit einem gezielten Leerstandsmanagement entgegengewirkt werden kann. Dieses auch im Sinne der Bundesregierung, die eine Zunahme des Flächenverbrauchs verhindern will.

---

4 Tagesspiegel

5 Deutschlandfunk

## 2. Leerstandsmanagement

### 2.1 Wirkung

Die Erfassung von Leerstand macht anstehende Aufgaben und Möglichkeiten sichtbar. Leerstand wird in das Bewusstsein gebracht und je nach Ort individuell interpretiert.

Über das reine (verwaltende) Leerstandsmanagement hinaus lassen sich Mehrwerte sichtbar machen, die die Attraktivität eines Raumes erhöhen – die „Wertigkeit“ des jeweiligen Ortes bekommt dadurch positive Merkmale zugeschrieben, die für Zuzügler und Rückkehrer relevant sind. Diese Mehrwerte beziehen sich auf Alleinstellungsmerkmale in den Bereichen Soziales/Bildung/Kunst/Kultur/Natur auch in Verbindung mit Aussagen wie „kreativ“, „innovativ“.

#### **Zwischen-Fazit:**

Die Beantwortung der Frage, ob ein Leerstandsmanagement nötig ist oder nicht, muss nicht weiter verfolgt werden, da die Antwort bereits klar ist. Angesichts der seitens der statistischen Landesämter prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den ländlichen Räumen der neuen Bundesländer wird die sächsische und brandenburgische Lausitz in Teilbereichen eine deutliche Schwemme an frei werdenden Immobilien erleben (und sich gleichsam mit dem möglichen Rückzug aus peripheren Lagen beschäftigen müssen). Der Umgang mit diesen Immobilien kann mit einem Leerstandsmanagement weit besser gesteuert werden als ohne.

### 2.2 Leerstand und Verwaltung

Das umfassende Thema „Leerstand“ ist bei den Akteuren in den Verwaltungen grundsätzlich als Handlungsfeld schon lange erkannt. Allerdings finden sich erhebliche regionale Unterschiede in Bezug auf den bereits vorhandenen Leerstand und den in den kommenden 10-15 Jahren zu erwartenden Leerstand aufgrund der demografischen Veränderungen in Verbindung mit den gegebenen Infrastrukturen (Straße, Bahn, Anbindung an Mittel- und Oberzentren) insbesondere der peripheren Lagen z. B. entlang der Neiße.

Deutliche Unterschiede finden sich auch im Umfang der Maßnahmen, die bereits seitens Verwaltungen eingeleitet wurden bzw. die – und das betrifft die Mehrheit der Verwaltungen – nicht eingeleitet wurden.

Davon ausgehend, dass sich ein umfängliches Leerstandsmanagement nicht allein auf die Erfassung von Leerstand bezieht, sondern vereinfacht gesagt auf die Vermarktung/Nachnutzung, wird deutlich, dass in vielen Verwaltungen (unabhängig ob Stadt, Gemeinden, Land etc.) gute Gründe vorliegen und bereits seit Jahrzehnten kaum Bemühungen gibt, ein zukunftssträchtiges Leerstandsmanagement zu entwickeln.

### Es fehlt an:

- Expertise: Von der Erfassung über die Vermarktung bis hin zur Schaffung von Mehrwert
- Personal: Leerstandsmanager als Bindeglied zwischen Verwaltungen und Bürgern (Nutzern, Käufern)
- Finanzen (1): Personalkosten – schon heute arbeiten viele Verwaltungen an der Belastungsgrenze. Zudem fehlt es an Nachwuchs (Überalterung).
- Finanzen (2): fehlende Mittel um z. B. Objekte/Flächen zu kaufen, abzureißen oder auch einer Nachnutzung zuzuführen
- Rechtsmitteln: Die rechtlichen Möglichkeiten mit (Problem-)Leerstand umzugehen, sind für Verwaltungen stark eingeschränkt und ebenfalls abhängig von Expertise, Personal und Finanzausstattung

### 2.3 Leerstandsmanagement und Strukturwandel

Im Zusammenhang mit dem Strukturwandel der Lausitz – insbesondere in Nord-Ost-Sachsen und Süd-Brandenburg – und dem grundsätzlich zu erwartenden Wandel der Arbeits- und Lebenswelt (Plug and Play, Digitalisierung, Mobilität, steigende Lebenshaltungskosten und sinkende Lebensqualität in den Oberzentren), kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig mehr und mehr Städter in vor allem infrastrukturell (Mobilität, Straßen, ÖPNV) und wirtschaftlich (Steueraufkommen) gut aufgestellten Lagen sesshaft werden (s. o.).

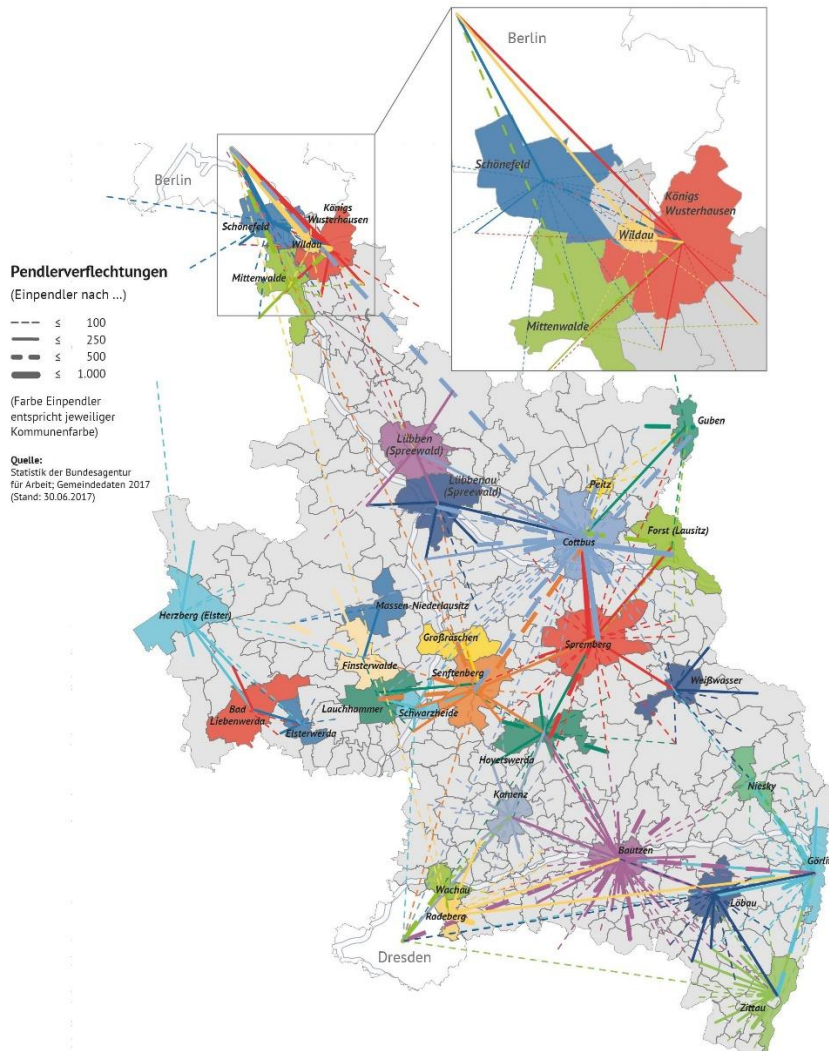
Wie sehr der Umgang mit Leerstand auch mit der strukturellen Entwicklung der Lausitz verbunden ist, lässt sich anhand der Studien der Wirtschaftsregion Lausitz/Zukunftswerkstatt Lausitz (Flächenpotenziale, Standortpotenziale, intermodaler Verkehr) nachvollziehen:

*„Für die wirtschaftliche Entwicklung und die allgemeine Steigerung der Attraktivität der Lausitz sind die internationalen Verkehrsachsen und die Anbindung an die Metropolen wichtig. Für eine positive Identifikation mit dem anstehenden Strukturwandel dürften insbesondere die Binnenverkehre von Bedeutung sein. Hier sollte es wenigstens zwischen den Ankerstädten der Lausitz einen Wechsel von einer nachfrage- zu einer angebotsorientierten Verkehrspolitik geben, die nicht nur auf die Beseitigung von Engpässen abzielt, sondern auf eine qualitativ hochwertige Erreichbarkeit und Anbindung.“<sup>6</sup>*

Einen ersten Eindruck der heute bestehenden „weißen“ Flecken in der Lausitz zeigt die Karte „Pendlerverflechtung“ der ZWL:

---

<sup>6</sup> Zukunftswerkstatt Lausitz: aus der Zusammenfassung der Studien zu Flächenpotenzialen, Standortpotenzialen und intermodalem Verkehr



Wichtig: Bundesländer, Kreise und Städte werden die anstehenden Aufgaben nicht aus sich selbst heraus (Verwaltungen) meistern können. Neben der grundsätzlich nötigen finanziellen und personellen Ausstattung muss vor allem auch darüber nachgedacht werden, wie seitens der Bundesregierung/Bundesministerien zukünftig „raumplanerisch“ entschieden wird, u. a. bezüglich der fortschreitenden Verdichtung von Mittel- und Oberzentren



## 2.4 Engpässe

Welche Hürden sind zu nehmen, um sowohl ein lokales wie überregionales Leerstandsmanagement zu etablieren?

1. **Wissensvermittlung:** Sowohl in Verwaltungen wie in der Bürgerschaft bestehen erhebliche Wissensdefizite bezüglich des komplexen Themas.
2. **Personal:** Schlank geschrumpfte Verwaltungen können in der Regel nicht zusätzlich die Aufgabe eines Leerstandsmanagements übernehmen. Personalstellen können nur mit entsprechenden Haushaltsmitteln eingestellt werden.
3. Verwaltungen und Bürger benötigen **langfristig angelegte Finanzierungs- und Förderinstrumente**, um sich der Aufgabe zu widmen. Hier sind Bund und Länder gefragt.
4. **Kooperation:** Ein Leerstandsmanagement in der Lausitz muss länderübergreifend gedacht und umgesetzt werden.

## 3. Zielvorstellungen

*Vision: Im Jahr 2030 gibt es in den ländlichen Räumen nur noch einen zeitlich befristeten Leerstand (max. 5 Jahre), weil sich zum einen ein Netzwerk von Leerstandsmanagern etabliert hat, zum Zweiten adäquate Beratungsangebote für Verwaltungen und Bürger vorgehalten werden, zum Dritten die (Vielfalt der) rechtlichen Rahmenbedingungen schnelles Handeln ermöglichen und viertens die Förderlandschaft langfristige Instrumente vorhält, die es Verwaltungen/Bürgern/Unternehmern ermöglichen, Leerstand zügig und möglichst hindernisarm in eine Nutzung zu überführen.*

### 3.1 Grundsatz Nachhaltigkeit

Ein zukunftssträchtiges Leerstandsmanagement kann nur ein „nachhaltiges Leerstandsmanagement“ sein. Dies bedeutet u. a. die Übertragbarkeit der Ergebnisse. Immer ist Ausgangspunkt und Grundlage gemeinsamen Handelns die Identifikation gemeinsamer Problemfelder und regionaler Handlungsschwerpunkte. So kann z. B. – ähnlich dem Vorgehen der Dorfwerkstatt – aus örtlichen Problemanalysen ein Konzept abgeleitet werden, in dem auch die Potentiale für eine Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen bzw. im regionalen Verbund ausgelotet werden.

Nachhaltigkeit heißt demnach auch immer Bürgerbeteiligung und hier nicht nur die Bürger, die bereits vor Ort leben, sondern es gilt auch die potentiellen Neubürger, sprich Zuzügler und Rückkehrer im Auge zu behalten und im besten Falle einzubinden.

Offene Fragen, dies es dafür zu stellen gilt: Was tut meinem Ort, meinem Dorf gut? Welche Bedarfe, Hoffnungen und Wünsche habe ich nicht nur in Bezug auf mich, sondern auf die



Gesellschaft und mit Blick in die Zukunft: Was bedeutet der Terminus „Enkeltauglichkeit“ für ein nachhaltiges Leerstandsmanagement?

### 3.2 Für das zu entwickelnde Dienstleistungsangebot „Leerstandsmanagement“ sollen folgende Fragen beantwortet werden:

#### Prämisse

*Ein langfristig angelegtes, dynamisches Leerstandsmanagement muss als eine aufwertende Qualitätsoffensive im Wettbewerb der Regionen – nicht nur in Deutschland – betrachtet werden: Leerstand ist ein negatives Merkmal (Stagnation, Regression). Leerstand ist aber ebenso eine Chance (Fortschritt, Weiterentwicklung).*

#### Lausitz

Welche Alleinstellungsmerkmale und Potentiale hat Leerstand in den diversen Räumen der Lausitz und wie können diese entwickelt werden? (Abgrenzung zum Wettbewerb)

Welche Rolle spielt der übergeordnete Strukturwandel der Lausitz?

#### Zielgruppe

Welche Zielgruppen/potentiellen Nutzer sind anzusprechen?

Welche Unterstützung/Vorteile/Benefits für den zukünftigen Nutzer/Eigentümer können entwickelt werden? (Fördermittel, Steuervorteile u. a.)

Könnten sozial schwache Familien/Menschen bis hin zu Obdachlosen eine Zielgruppe sein?<sup>7</sup>

#### Bedarfe

Wie sehen innovative, zeitgemäße Nachnutzungen von freien Immobilien aus? Wie kann man dazu Aufklärung betreiben? Hierin sind die Bedarfe der einzelnen Zielgruppen (Senioren, Jugend, Zuzügler, Rückkehrer, Migranten, soziale Randgruppen) einzubeziehen.

Dabei gilt es zu bedenken, dass in den ländlichen Räumen aufgrund des Verlustes der lokalen Gastronomie, der Aufgabe kirchlicher Standorte, der Schließung von Jugendtreffs etc. mit dem Blick auf zu „erobernde“ Räume entsprechend Rechnung zu tragen ist.

---

<sup>7</sup> siehe Resettlement-Projekt in Irland  
<https://www.irishtimes.com/news/100-families-will-benefit-under-rural-resettlement-scheme-1.63359>

## **Leerstandsinstrument & Leerstandsmanager**

Wer ist der Leerstandsmanager, wie etabliert man ihn, wer finanziert ihn; wo ist er angesiedelt etc.?

Wie kann ein „Leerstandsinstrument“ designt werden – wer arbeitet wie damit? Wie kann es sichtbar gemacht werden?

## **Prozess & Struktur**

Wie kann eine Personal- und Organisationstruktur „Land-Landkreis-Gemeinde-Stadt-Dorf“ aussehen?

Wie können individuelle Bedarfe, Voraussetzungen, Möglichkeiten der einzelnen Netzwerkpartner miteinander verbunden werden?

Wie kommt das „Produkt“ zum „Kunden“, das Haus zum Käufer?

Wie erleichtert man Gemeinden/Städten den Umgang mit Leerstand bis hin zu verlassenem/aufgegebenen Objekten?

Wie verbindet man einerseits den Wunsch von Städtern (Zuzüglern und Rückkehrern) nach bezahlbarem und attraktivem Wohnraum in den ländlichen Räumen mit der andererseits weiter oben beschriebenen Situation und Haltung von Eigentümern?

## **Finanzierung**

Wie lässt sich das Leerstandsinstrument finanzieren?

Für die jeweiligen Arbeitsfelder und Zielgruppen müssen Finanzierungs- und Beratungsmodelle entwickelt werden. Weder Gemeinden/Städte noch die Masse der willigen Zuzügler verfügen über das notwendige Kapital bzw. das Know-how (Fördermittelkulissen).

## **Andere Lösungen für Leerstand**

Mit Bezug auf das MORO/BBSR Planspiel „*Anpassung peripherer Siedlungsstrukturen*“ müssen auch unbequeme Lösungen (Abbruch, Aufgabe) angedacht werden. Hierfür werden bereits hinlänglich vorliegende Erkenntnisse, Studien und Konzepte betrachtet.

## 4. Handlungsansätze: Rahmenbedingungen und Instrumente

### 4.1 Zukunftsthemen

Unsere Gesellschaft befindet sich in einem schnellen Wandel. Bei der Entwicklung von Handlungsansätzen müssen Zukunftsthemen unsere Leitlinien sein:

- Innovation & Wettbewerbsfähigkeit: Entwicklung von attraktiven „Zukunftsorten“
- Energieeffizienz & erneuerbare Energien: Anstelle von Neubau (und weiterem Flächenverbrauch) sollte die energie- und rohstoffeffiziente Revitalisierung von Leerstand bevorzugt vorangetrieben werden, dabei aber „neues nachhaltiges Bauen“ auf dem Land nicht ausschließen.
- Mobilität und Digitalisierung: Mit den Mobilitätskonzepten der Zukunft und der fortschreitenden Digitalisierung werden vor allem periphere Lagen zunehmend attraktiver.
- Natur, Umwelt und Tourismus: In der Spannbreite von Abriss bis Nachnutzung öffnen sich je nach Raum/Destination/Objekt neue Handlungsfelder, die sich auch auf Natur, Umwelt, Tourismus und Wirtschaft auswirken.
- Perspektiven der Regionalentwicklung: Die Regionalentwicklung der Zukunft benötigt starke „regionale Handlungsoptionen“ in enger Verbindung und Abstimmung mit den einzusetzenden Leerstandsmanagern, die ihrerseits als Schnittstelle zwischen Bürgern und Verwaltungen agieren (hier auch Flächenkreislaufwirtschaft)
- Bürgerbeteiligung: Wenn es darum gehen soll, die ländlichen Räume attraktiv und zukunftsorientiert zu gestalten, dann müssen zukünftig weit stärker die Bürgerinnen und Bürger in die Entwicklungsprozesse eingebunden werden

### 4.2 Best practice

Das Thema Leerstand sowohl in Städten wie im ländlichen Raum ist nicht neu und wird weltweit diskutiert und untersucht. Auch in Deutschland gibt es bereits Vorreiter, die erfolgreich tätig sind, ebenso eine Reihe von Studien, Masterarbeiten, Fachbeiträgen und Broschüren. Das Rad muss also nicht neu erfunden werden. Für die Lausitz müssen vor allem nachhaltige, langfristig wirksame Strukturen geschaffen werden, die den Bedarfen der unterschiedlichen Zielgruppen gerecht werden und den zu erwartenden dynamischen Entwicklungsprozess der Strukturwandelregion begleiten.

Als Anlage soll hier die umfangreiche Broschüre „Leitfaden Leerstand – Beseitigung von Leerständen in Borgenteich und Willebadessen“ beispielhaft für Best Practice dienen.

Ergänzende Materialien (5 GB) können zur Verfügung gestellt werden.

### 4.3 Grundsätze im Umgang mit Leerstand

- Monitoring: Ein verpflichtender „Leerstands-Check“ für Eigentümer vor Ort kann Auskunft über Baulücken und Leerstand geben.
- Aufbauend auf einem kontinuierlichen Monitoring sind Maßnahmen erforderlich, wie z. B. die Beratung von Eigentümern über Vermarktungsstrategien und Immobilienbörsen, eine Bewertung und Klassifizierung der Objekte nach den Potenzialen zur Weiternutzung und eine Strategie zur Vitalisierung des Ortes und der Grundstücke.
- Maßnahmen gelingen umso besser, je enger der Austausch mit den Privateigentümern ist. Eine realitätsnahe Einschätzung zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und die Formulierung von Szenarien dienen dazu, die Bevölkerung zu sensibilisieren und Angst vor einem Imageverlust oder dem „Sterben des Dorfes“ zu nehmen.
- Es kann sinnvoll sein, sich für neue, auch nur zeitweilige Nutzungen zu öffnen, wie z. B. Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen.
- Nicht in jedem Fall ist eine Nach- und Wiedernutzung von Gebäuden sinnvoll. Im Blickpunkt steht die Lebensqualität der Dorfbewohner, die in den Planungsprozess entsprechend mit einbezogen werden müssen.

### 4.4 Know-how & Transformationsexpertise

Wie gelingt ein erfolgreicher Wandel in Bezug auf den Umgang mit Leerstand? Nicht allein finanzielle Mittel sind nötig, sondern vor allem ein vielschichtiger Wissenserwerb und auch Bewusstseinswandel im Umgang mit „Eigentum“. Dieser Wandel ist zum einen von der zur Verfügung stehenden Expertise abhängig, aber im Besonderen von der Haltung der unterschiedlichen Zielgruppen in der Bandbreite Verwaltungen, Bürger bzw. Bieter/Käufer bis hin zu den übergeordneten Strukturen (Landkreise, Länder, Ministerien, Bundesregierung).

Deutlich ist in dieser Untersuchung geworden, dass sowohl Verwaltungen wie Bürger (nicht nur in der Lausitz) fachkompetente Unterstützung benötigen, um die vielen Fragen klären zu können, wie mit Leerstand – dem jetzigen wie dem zukünftigen – umgegangen werden kann. Der Transfer von Expertise und ebenso die Vermittlung von „neuen“ Ideen kann in einem ersten Schritt über bereits etablierte Strukturen angegangen werden. Dazu zählen zum Beispiel:

- Volkshochschulen
- LAG Regionalmanagements (LEADER)
- City- und Quartiersmanager
- Zukunftswerkstätten

- Aktive Input-Formate wie Webinare, in denen der Fokus auf spezielle Themen gerichtet wird
- Passive Input-Format wie z. B. eine Webpage, die möglichst allumfassend auf das Thema Leerstand eingeht
- Prototypen: z. B. Online-Leerstandsmelder/Leerstandskataster für Verwaltungen und Bürger
- Institution: Arbeitstitel "Dorfentwicklungszentrum Lausitz" als Bildungsstätte/Vermittlung von Expertise/Beratung

Wichtig wäre außerdem Experten Know-how wie z. B. von Architekten, Bauunternehmern, Handwerkern in einem Servicenetzwerk einzubinden. Gleiches gilt auch für die seitens der Verwaltungen relevanten Bereiche, u. a. die Bauaufsichtsämter.

#### **4.5 Wissen für Verwaltungen/Gemeinden**

Wie bekommen wir die Botschaft in die Verwaltungen? Die Verwaltungen sind unsere wichtigste Schnittstelle, um Leerstand zu erfassen. Von den Mitarbeitern ist nicht zu verlangen und nicht zu erwarten, dass sie sich selbst „schlau“ machen und quasi von allein loslegen. Die Entwicklung eines Handbuchs oder/und von Workshops (mit Vertretern von Best Practice Beispielen) kann hier eine wirkungsvolle Maßnahme sein.

Als Angebot für Verwaltungsmitarbeiter startet die Zukunftswerkstatt Lausitz im Juli 2020 ein erstes Webinar zum Thema Leerstandsmanagement.

#### **4.6 Wissen für potentielle Käufer/Nutzer**

Auch der Suchende will/soll informiert werden: Was bedeutet der Kauf eines Hauses, was muss beachtet werden etc.? Themen sind hier neben der Finanzierung/Förderung z. B. Außenlagen, Randlagen, Denkmalschutz, Folgekosten durch die Gemeinde etc.

#### **4.7 Wissen für Verkäufer**

Die Volkshochschulen sind als Bildungsträger bestens etabliert und anerkannt. Hier können Angebote entwickelt werden, die sich z. B. an private Immobilienbesitzer wenden, um die W-Fragen rund um die Nachnutzung einer Immobilie beantworten helfen.

#### **4.8 Soziale Innovation**

Die Bedarfe der Bevölkerung im ländlichen Raum werden sich verändern. In den kommenden Jahrzehnten wird die schon heute „alte“ Bevölkerung massiv wachsen. Die aktuellen Zukunftsszenarien gehen von einem erheblichen Bedarf an Alten- und Pflegeheimen aus bzw. müssen weit stärker als bisher soziale Innovationen gedacht und entwickelt werden (Mehrgenerationenwohnen, Share & Care Modelle etc.). Interessant ist in

diesem Zusammenhang die große Nachfrage nach „Gemeinschaftswohnprojekten“ von potentiellen Zuzüglern.

#### 4.9 Tiny Houses

Tiny Houses sind *ultra hipp*. Sie spiegeln den Minimalismus-Trend und sind in der Außenwirkung imagebildend: fortschrittlich, innovativ, aufgeschlossen, zukunftsgerichtet etc. und damit ein weiteres Puzzleteil, um einen Ort attraktiv zu machen, sprich die Aufmerksamkeit auf sich (und den gegebenenfalls vorhandenen und zu belebenden Leerstand) zu lenken. Nur wenige Projekte sind allerdings rechtlich abgesichert und in vielen Gemeinden/Baubehörden halten sich vorurteilsbelastete Meinungen, die die Ansiedelung von Tiny Houses verhindern. Erste funktionierende Ansätze – auch auf Gemeindeebene – werden in Deutschland bereits realisiert. Hier gilt es „abzugucken“<sup>8</sup> bzw. weiter zu unterstützen (siehe die minimalistischen Umwelt-Modulhäuser in Zittau<sup>9</sup>).

#### 4.10 Einbindung des Themas Leerstand in den Tourismus

Interessant sind hier die sogenannten „Slow trips“ und „Lost places Touren“ . Beim Entdecken geheimer/verlassener Orte lässt sich auch das neue Zuhause finden.

## 5. Zukunftsmusik

Die Zukunftswerkstatt Lausitz unterstützt die Entwicklung von zwei Kurs-Modulen der VHS Kamenz (Projektleitung Sandra Hübner-Richter). Ein Modul bezieht sich auf die Schulung von sogenannten „Prozessbegleitern“ für Gemeinden, das andere Modul bezieht sich auf moderierte Zukunftswerkstätten für Bürger. In beiden Formaten kann selbstredend auch das Thema „Leerstandsmanagement“ einfließen.

Darüber hinaus entwickelt die ZWL ein VHS Kurs-Modul für Bürger, das Kernfragen zu privaten Immobilien klären helfen soll (Vermarktung, Verkauf, Nachnutzung etc.). Ebenso ist

---

8 <https://www.mampo.de/mini-und-tiny-house/tiny-house-doefer-grundstuecke/>  
[https://www.focus.de/immobilien/wohnen/frei-und-selbstbestimmt-leben-betreutes-wohnen-im-tiny-house-in-bayern-entsteht-einzigartiges-projekt\\_id\\_11412881.html](https://www.focus.de/immobilien/wohnen/frei-und-selbstbestimmt-leben-betreutes-wohnen-im-tiny-house-in-bayern-entsteht-einzigartiges-projekt_id_11412881.html)  
<https://www.nordbayern.de/region/erste-tiny-house-siedlung-deutschlands-steht-in-franken-1.9347271>  
<https://www.hersfelder-zeitung.de/lokales/neuenstein-ludwigsau/ludwigsau-ort746897/ludwigsau-sucht-baugebiet-tiny-houses-13062736.html>  
<https://www.kn-online.de/Lokales/Eckernfoerde/Neue-Wohnformen-Ist-die-Gemeinde-Schinkel-offen-fuer-Tiny-Houses>  
[https://www.focus.de/immobilien/wohnen/im-bayerischen-fichtelgebirge-paar-baut-ersten-tiny-house-village-deutschlands\\_id\\_11322411.html](https://www.focus.de/immobilien/wohnen/im-bayerischen-fichtelgebirge-paar-baut-ersten-tiny-house-village-deutschlands_id_11322411.html)

9 <https://www.saechsische.de/plus/abschied-vom-doppelhaus-neustart-im-umwelt-modul-5206008.html>

ein Webinar für Verwaltungen in Entwicklung. Hier werden Input-Präsentationen eingespielt, die dann mit den Inputgebern und interessierten Teilnehmern diskutiert werden.

Neben der „Bildungsarbeit“ in Sachen Leerstandsmanagement für alle betroffenen Gruppen (Gemeinden, Bürger) steht dennoch das Thema der Finanzierung auf lokaler und übergeordneter Ebene zur Debatte. Ein durchgängiges und langfristig passendes Programm gibt es nicht. Nur über das EU-LEADER Programm und die nachgeordneten Regionalmanagements/LAGs – sofern diese überhaupt interessiert sind – könnten grundsätzlich z. B. für die Dauer einer Förderperiode Mittel eingestellt werden, um Leerstandsmanager zu finanzieren. Hier sind die Institutionen der Länder gefragt (Sachsen: Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung und Brandenburg: Ministerium für Landwirtschaft, Klima und Umweltschutz), um seitens der übergeordneten Ebene lenkend einzuwirken.

Natürlich muss auch darüber nachgedacht werden ob zur Finanzierung die „Milliarden“ aus dem Strukturwandeltopf herangezogen werden können.

# Förderung

Gefördert aus Mitteln des Bundes, des Freistaates Sachsen und des Landes Brandenburg im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsinfrastruktur“.

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie

## Impressum

Herausgeber:

Wirtschaftsregion Lausitz GmbH  
Projekt Zukunftswerkstatt Lausitz  
Heideweg 2, 02953 Bad Muskau  
T +49 35771 6599-10  
E [zukunft@wirtschaftsregion-lausitz.de](mailto:zukunft@wirtschaftsregion-lausitz.de)

Ansprechpartner:

Vorname Name, Funktion

Bildnachweis:

Seite 5: Statistisches Bundesamt, Benedikt Eisenhardt,  
Zukunftsinstitut

Seite 15: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten 2017

In Zusammenarbeit mit:

Jan Hufenbach & Kohlschmidt GbR  
Jan Hufenbach  
Podroscher Straße 26  
02957 Klein Priebus  
FON 03577541664  
MOB 01636339363