



POLICY BRIEF NR. 1
MÄRZ 2025

Lebendige Orte aktiv gestalten

Potenziale der Innenentwicklung
und Leerstandsaktivierung
in ländlichen Räumen

ASG | Agrarsoziale
Gesellschaft e.V.
aktiv für ländliche Räume

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Gliederung

Über das Projekt	2
Daten und Fakten zur Leerstandssituation in Deutschland	2
<i>Good Practice</i> : Gelungene Leerstandsaktivierung in ländlichen Räumen	4
Online-Praxiswerkstatt „Leerstand gestalten für lebendige Orte“, 03.12.2024	6
Erste Empfehlungen	7
Zitierte Quellen	8
Weiterführende Informationen	8

Über das Projekt

Das Projekt „Lebendige Orte aktiv gestalten – Potenziale der Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung in ländlichen Räumen“ wird aus Mitteln des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus) gefördert. Die Laufzeit beträgt drei Jahre – vom 01.04.2024 bis zum 31.03.2027. Inhaltlich zielt das Projekt auf die fachliche Begleitung einer bundesweiten Handlungsstrategie zur Überwindung der zunehmenden Leerstandsproblematik vor allem in strukturschwachen oder auch ländlichen Kommunen und Regionen. Diese Strategie unter Federführung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und mit Beteiligung des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) ist darauf ausgelegt, leerstehende Wohnungen, Gewerberäume und Gebäude wieder oder erstmalig für den Wohnungsmarkt nutzbar zu machen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum geleistet.

Im Rahmen des BULEplus-geförderten Projektes werden neben dem Aspekt des Wohnens weitere zentrale Funktionen und Nutzungen, vorrangig im Bereich der Daseinsvorsorge, beleuchtet. Daneben sind die Belebung von Ortskernen und der Erhalt ländlicher Baukultur von besonderem Interesse. Als Transferprojekt konzipiert, werden verschiedene Maßnahmen umgesetzt, die eng miteinander verknüpft sind. Dazu gehören:

- Zusammenführung von Informationen, wissenschaftlichen Erkenntnissen und Praxiswissen mit Bezug zur Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung
- Implementierung einer Projektwebseite als Informations-, Diskussions- und Vernetzungsplattform für alle Akteur*innen, die an der Zukunft ihrer Regionen, Gemeinden und Dörfer aktiv mitwirken wollen, insbesondere durch Aktivierung von Leerständen
- Durchführung von digitalen und analogen Fachveranstaltungen zu unterschiedlichen Schwerpunkten der Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung mit explizitem Praxisbezug (z. B. in Form von Exkursionen)

- Analyse und Präsentation von gelungenen Praxisbeispielen der Leerstandsaktivierung in ländlichen Regionen im gesamten Bundesgebiet; Grundlage: Bereisungen, Foto-/ Videodokumentation und Experteninterviews mit zentralen Akteur*innen
- Ableitung von Handlungsempfehlungen für Gestalter*innen der Dorf-, Regional- und Stadtentwicklung, Entscheidungsträger*innen der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik, relevante Akteur*innen in den kommunalen Verwaltungen (z. B. Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung), Eigentümer*innen leerstehender Gebäude sowie private Bauherr*innen
- Erstellung eines Praxisleitfadens, der zentrale Ergebnisse des Projektes zusammenfasst und als Inspirations- und Handlungsgrundlage zum Umgang mit leerstehenden Wohnungen, Gewerberäumen und Gebäuden sowie ungenutzten Flächen dient
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit zur Information und Sensibilisierung verschiedener Zielgruppen; Schaffung eines Problembewusstseins für das Thema Leerstand

Die Umsetzungsorientierung steht klar im Vordergrund des Projektes, welches an bestehende Initiativen, Netzwerke und Projekte anknüpft. Das Credo lautet „Von Bestehendem lernen“ – denn die praktischen Erfahrungen der Akteur*innen vor Ort verdeutlichen am besten, wie Projekte und Maßnahmen der Leerstandsaktivierung sinnvoll geplant und umgesetzt werden können. Auf diese Weise werden Interessierte auf bevorstehende Prozesse vorbereitet, indem sie Instrumente, Fördermöglichkeiten und erfolgreiche Initiativen, aber auch mögliche Herausforderungen und Hürden kennenlernen.

Daten und Fakten zur Leerstandssituation in Deutschland

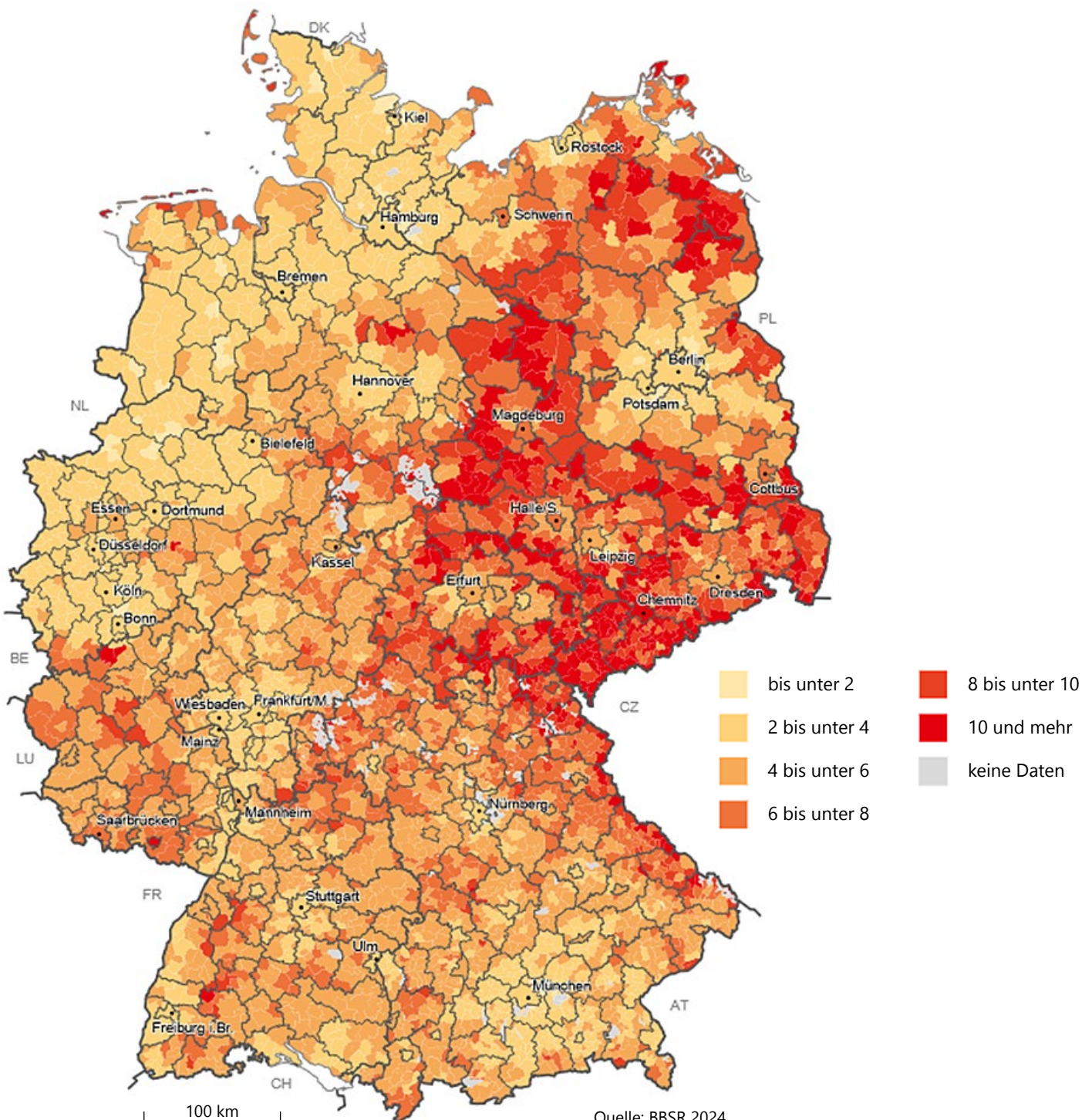
Die Datenlage zum Thema Leerstand in Deutschland ist insgesamt überschaubar. Immerhin existieren fundierte Angaben zum Leerstand von Wohnungen auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte, die im 10-jährigen Turnus über die Zensus-Erhebungen erfasst werden. Folgende Merkmale

werden dabei erhoben: Anzahl leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum; Leerstandsquoten in Wohngebäuden; Dauer des Leerstands; Gründe des Leerstands.

Nach Auswertung der Zensus-Daten lag der Wohnungsleerstand in Deutschland am 15. Mai 2022 bei 1,925 Mio. (vgl. hier und im Folgenden: BBSR 2024). Das waren 4,5 % der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum bzw. 4,3 % der Wohnungen in reinen Wohngebäuden. In Westdeutschland

betrug die Leerstandsquote 4 %, was insgesamt 1,35 Mio. Wohnungen entspricht. In Ostdeutschland lagen die entsprechenden Werte bei 6,4 % (ohne Berlin: 7,7 %) und 577.000 Wohnungen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen (55 %) stehen seit mindestens 12 Monaten leer, wobei auch hier ein West-Ost-Gefälle zu erkennen ist (52 % vs. 61 %). Die nachfolgende Karte zeigt die Leerstandsquoten für Wohnungen auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland.

Karte: Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2022 (in %)



Quelle: BBSR 2024

Bei den Gründen der Wohnungsleerstände wurde am häufigsten angegeben, dass die Wohnung „innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar“ sei (38%), gefolgt von „laufenden bzw. geplanten Baumaßnahmen“ (23,9%). Beides würde darauf hindeuten, dass ein nicht unerheblicher Teil der Wohnungen demnächst wieder genutzt werden kann. Die weiteren Gründe lauten: „Sonstiges“ (19%), „Künftige Selbstnutzung“ (7,4%), „Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung“ (6,8%), „Geplanter Abriss oder Rückbau“ (3,9%). Auffällig ist hier der geringe Wert bezüglich Abriss oder Rückbau, zumal diese Option in Regionen und Gebieten mit hohem Leerstand sowie ungünstiger demographischer Entwicklung verstärkt in Betracht gezogen werden muss und im Rahmen der Städtebauförderung gefördert wird (vgl. BMWSB 2025).

Im Gegensatz zu Wohnungsleerständen gibt es bislang nur wenig Erkenntnisse zu Leerständen von Geschäfts-, Gewerbe- und Büroräumen, Industrieanlagen, Infrastruktureinrichtungen oder landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Zensus-Daten liefern hierzu keine Angaben. Einschlägige Studien oder Erhebungen (z. B. IVD-Umfrage zum Leerstand von Gewerbeimmobilien 2021) werden eher sporadisch durchgeführt und liefern nur ein partielles Bild über die Leerstandssituation in den genannten Bereichen. Gerade mit Blick auf die Entwicklung ländlicher Räume besteht hier besonderer Forschungsbedarf.

Good Practice: Gelungene Leerstandsaktivierung in ländlichen Räumen

Ein wesentliches Ziel des Projektes ist die Analyse und Darstellung von guten Praxisbeispielen aus dem gesamten Bundesgebiet. Es geht um kreative Konzepte und Lösungen, die entweder im gesamten Ort (z. B. Dorf, Gemeinde, Kleinstadt), in einer Region (z. B. Landkreis, interkommunale Verbände, LEADER-Region) oder bei einzelnen Objekten (z. B. Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude, Industrieareale) zur Überwindung von Leerstand beitragen. Wichtige Qualitätsmerkmale liegen u. a. in der engen Zusammenarbeit mit der jeweiligen Kommunalverwaltung und in der Beteiligung der Menschen vor Ort. Diese *Good Practice*-Beispiele, die Inspiration und Lernprozesse anregen, gibt es zuhauf – nicht zuletzt dank engagierter Menschen, die ihr Wohn- und Lebensumfeld aktiv gestalten wollen und damit einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Lebensqualität leisten. An dieser Stelle werden zwei Beispiele vorgestellt; sie befinden sich in Ballenstedt im Landkreis Harz (Sachsen-Anhalt) und in Felsberg im Schwalm-Eder-Kreis (Hessen).

Gut Ziegenberg in Ballenstedt, Landkreis Harz (Sachsen-Anhalt)

Der staatlich anerkannte Erholungsort Ballenstedt ist eine Kleinstadt am Nordrand des Harzes mit rund 8.500 Einwohner*innen. Als ehemaliger Stammsitz der Askanier und Resi-

denz der Herzöge von Anhalt-Bernburg kann Ballenstedt auf eine bedeutsame Geschichte zurückblicken; die Stadt wird aufgrund dessen auch als „Wiege Anhalts“ bezeichnet. Ein wichtiges Thema der Stadtentwicklung ist der Umgang mit tatsächlichem und potenziellem Leerstand. Dahinter steht das übergeordnete Ziel, eine lebenswerte kleinstädtische Struktur mit historischem Charakter zu erhalten. Aus dieser Motivation heraus haben sechs junge Frauen aus Ballenstedt im November 2017 den Verein heimatBEWEGEN e.V. gegründet (www.heimatbewegen.de). Der Verein zielt auf eine solidarische Form des Zusammenlebens, -lernens und -arbeitens, sodass die Menschen in Ballenstedt zur gemeinsamen Gestaltung ihrer Lebensgrundlagen ermutigt werden.

Seit Gründung hat der Verein zahlreiche Projekte angestoßen und umgesetzt. Dazu zählt insbesondere die Wiederbelebung des Gutes Ziegenberg, einem mehr als 400 Jahre alten Vierseitenhof im Zentrum von Ballenstedt, den der Verein im Jahr 2018 gepachtet und seitdem Schritt für Schritt mit neuem Leben gefüllt hat. Der Gutshof stand seit Beginn der 2000er Jahre leer, nachdem er zuletzt als Pension genutzt wurde. Durch den jahrelangen Leerstand waren die Gebäude teils starkem Verfall ausgesetzt. Nach Übernahme durch den Verein wurden manche Gebäude abgerissen, andere gerettet und saniert; wieder andere verfallen jedoch weiterhin, weil notwendige Ressourcen fehlen. Die Finanzierung konnte vor allem über Fördermittel (z. B. LEADER, Neulandgewinner, BULEplus) sichergestellt werden. Heute ist Gut Ziegenberg unter der Bezeichnung „heimatHOF“ ein größtenteils ehrenamtlich betriebenes Begegnungszentrum, das auf verschiedenen Säulen fußt:

- heimatLABOR: bietet Raum für handwerkliche und künstlerische Entfaltung; fungiert als Ideenschmiede zu Themen wie Stadtentwicklung, Tourismus, Handwerk, Umweltschutz oder Versorgung im Alter.
- heimatKONTOR: ist Anlaufpunkt für den Verkauf von Selbstgemachtem, Selbstgekochem oder Selbstgebackenem aus Ballenstedt und Umgebung; die Produkte sind umweltverträglich produziert und verpackt.
- heimatHERBERGE: bietet Unterkunft (Bed & Breakfast) mit individuell gestalteten Räumlichkeiten für Reisende (z. B. Radfahrer*innen, Wandertourist*innen); auch Zelt- und Wohnmobilstellplätze sind vorhanden.
- heimatQUARTIER: setzt auf die Idee des generationsübergreifenden Miteinanders und ermöglicht Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und jeden Alters ein selbstbestimmtes, bezahlbares Wohnen.
- heimatRAUM: ermöglicht gemeinschaftliches Arbeiten und Reflexion; bietet Räume für Vorträge, Workshops, Trainings/ Kurse und (Vereins)Sitzungen.

Diese fünf Bereiche stellen jeweils eigene Wirtschaftsbetriebe dar, um Einnahmen für die Aufrechterhaltung und den Ausbau des heimatHOFs und seiner Aktivitäten zu generieren. Darüber hinaus initiiert und unterstützt der Verein eine Vielzahl an gemeinnützigen, künstlerischen und kulturellen Projekten auf Gut Ziegenberg. Die finanzielle Basis für den heimatHOF besteht aus einer Mischfinanzierung, die sich aus Fördermitteln, Fundraising, Sponsoring und Spenden sowie Einnahmen aus Vermietung und Nutzung der Räumlichkeiten

und dem Verkauf von Produkten zusammensetzt. Neben der Revitalisierung von Gut Ziegenberg setzt der Verein heimatBEWEGEN e.V. viele weitere Projekte um, die das soziale Leben in Ballenstedt verbessern. Die Aktivierung von Leerstand ist dabei ein wichtiges Anliegen. Beispielsweise arbeitet der Verein gemeinsam mit öffentlichen und privaten Akteur*innen derzeit an einer möglichen Nachnutzung für die ehemalige Lungenklinik Ballenstedt.

Erfolgsfaktoren der Leerstandsaktivierung in Ballenstedt

- Umkehrung des Narrativs: Leerstand als Möglichkeits- und Gestaltungsraum begreifen
- Institutionalisierung der Initiative in Form eines Vereins
- Kompetenzen und Beharrlichkeit bei der Akquise von Fördermitteln
- Entwicklung eines multifunktionalen Konzeptes für leerstehendes Objekt, dadurch Streuung von Risiken sowie diversifizierte Einnahmequellen
- Aufbau einer „ko-produktiven Gestaltungsallianz“ durch intensives Netzwerken (u. a. über Dialogveranstaltungen)
- Zusammenarbeit mit externen Akteur*innen; Aufnahme neuer Impulse
- Übernahme einer Experten- und Moderationsrolle hinsichtlich Gestaltung von Leerstand; dadurch Unterstützung der Kommune (Beratungsleistungen)

Synagoge Felsberg, Schwalm-Eder-Kreis (Hessen)

Felsberg ist eine Kleinstadt mit rund 10.600 Einwohner*innen, die durch einen historischen Ortskern und regionstypische Fachwerkhäuser geprägt ist. Im Zentrum der Stadt befindet sich eine Synagoge, die Mitte des 19. Jahrhunderts im klassizistischen Stil erbaut wurde. Von 2013 bis 2022 stand die Synagoge leer, nachdem sie zuvor als Gastwirtschaft und später als Restaurant mit darüber liegenden Wohnräumen genutzt worden war. Angetrieben von einem engagierten Einzelakteur wurde im Jahr 2013 der Verein „Rettet die Synagoge Felsberg“ gegründet. Der entscheidende Startschuss zur Wiederbelebung der Synagoge fiel im Jahr 2014, als Fördermittel vom Land Hessen und weiteren Institutionen bewilligt wurden. Mit Unterstützung des Regionalmanagements der LEADER-Region Mittleres Fulda und der Stadt Felsberg als Antragsteller erhielt der Verein die nötigen Mittel für die Restauration. Daneben unterstützten auch das Innenministerium des Landes Hessen und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz das Projekt. Weitere finanzielle Mittel konnten über Spenden akquiriert werden, u. a. von einem Großspender.

Ein wichtiger Faktor für die Umsetzung der Sanierungsarbeiten war der umfangreiche Einsatz von Ehrenamtlichen. Beispielsweise brachte einer der Schlüsselakteure seine praktischen Erfahrungen als Bauingenieur auf ehrenamtlicher

Basis in das Projekt ein. Dadurch konnten sämtliche Arbeitsschritte – von der statischen Verstärkung des Dachstuhls bis hin zur Restaurierung der Fassade – in Eigenleistung geplant werden. Bei der Umsetzung der Sanierung musste jedoch eine klare Trennung der Gewerke von ehrenamtlich geleisteter Arbeit erfolgen, um den zweckgebundenen Einsatz der Fördermittel sicherzustellen. Die komplexen Arbeiten an der historischen Bausubstanz vollzogen sich über rund sechs Jahre, was Geduld und Durchhaltevermögen bei den Beteiligten erforderte. Besonders während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 kam es zu Verzögerungen. Das starke Netzwerk und große Vertrauen unter den beteiligten Akteur*innen – insbesondere Architekt*innen, verschiedene Baugewerke, die LEADER-Region Mittleres Fulda sowie das Landesamt für Denkmalschutz Hessen und die Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde in Homberg (Efze) – waren für den Projekterfolg maßgeblich.

Im Jahr 2022 wurde die Synagoge schließlich als Gebets- und Kulturstätte wiedereröffnet. Dies war ein Ereignis von immenser Bedeutung – nicht nur für die Stadt Felsberg, sondern auch für die gesamte Region. Über die religiöse Nutzung hinaus trägt das Gebäude auch als Veranstaltungsort zur kulturellen Vielfalt bei und fördert das Gemeinschaftsgefühl. Besonders positiv ist die wachsende Zahl an Schulklassen, die das Gebäude bei Führungen besuchen. Dadurch entfaltet die Synagoge auch als Lernort für junge Menschen eine besondere Wirksamkeit.

Erfolgsfaktoren der Leerstandsaktivierung in Felsberg

- Engagierter Einzelakteur als „Zugpferd“ und zentraler Kümmerer
- Institutionalisierung der Initiative in Form eines Vereins
- Kompetenzen und Beharrlichkeit bei der Akquise von Fördermitteln (z. B. LEADER, Stiftung Denkmalpflege) und Spendengeldern
- Aufbau eines breiten Netzwerks an privaten und öffentlichen Unterstützer*innen
- „Enabler“-Funktion der LEADER-Region Mittleres FuldaTal
- Großes ehrenamtliches Engagement bei der Planung und Durchführung der Sanierung
- Geduld und Durchhaltevermögen; Widerstandsfähigkeit nach Rückschlägen (Corona)

Online-Praxiswerkstatt „Leerstand gestalten für lebendige Orte“: Wohnen in ländlichen Räumen, 03.12.2025

Wie groß die Relevanz von Leerstand und seinen Potenzialen mit Fokus auf Wohnen für eine Belebung ländlicher Räume ist, zeigte die erste Online-Praxiswerkstatt „Leerstand gestalten für lebendige Orte“ zum Thema „Wohnen in ländlichen Räumen“ am 03.12.2024. In der Spitze verfolgten fast 170 Teilnehmer*innen im Zoom-Raum die fünf Impulse aus Forschung, Praxis und Politik.

Dr. Annett Steinführer, Thünen-Institut für Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen, stellte aktuelle Zahlen zu ländlichem Wohnen vor und ging auf Wanderungsbewegungen zwischen ländlichen und städtischen Räumen ein. Dabei griff sie auf die jüngsten Zensus-Daten von 2022 und eigene Erhebungen zurück.

Kernaussagen:

- Nachfrage nach Wohnraum auf dem Land durch junge Familien auf Eigenheimsuche; ebenso hoher Bedarf an Mietwohnungen für Ein-Personen-Haushalte
- Zahlreiche ungeklärte Forschungsfragen, z. B. hinsichtlich Wohnformen für nicht-familiale Haushalte oder Unternutzung von Häusern, Wohnungen und Gewerberäumen im Bestand

René Schernikau, hauptamtlicher Bürgermeister der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck im Norden der Altmark, Sachsen-Anhalt, teilte seine Erfahrungen aus der interkommunalen Initiative „Luxus der Leere“.

Kernaussagen:

- „Luxus der Leere“ als tragendes Element für die Entwicklung der beteiligten Kommunen, u. a. durch digitale Tools (Immobilienbörse, GIS-Portal)
- Unterstützung von Eigentümer*innen bei der Entwicklung und Umsetzung von Nutzungsoptionen für leerstehende Objekte

- Große Bedeutung des gemeindeübergreifenden Netzwerks mit persönlichen Beziehungen und informellen Kontakten

Gemeinsam mit ca. 30 Mitsreiter*innen engagiert sich Lisa Bensele seit 2022 in der Landauer Leerstandsinitiative e.V. Sie berichtete über die Schwerpunkte ihrer Arbeit in der 48.000-Einwohner-Stadt.

Kernaussagen:

- Umsetzung innovativer Maßnahmen zur Entgegenwirkung von Leerstand im gesamten Stadtgebiet, z. B. Reallabor zum Konzept des Zwischenwohnens
- Sensibilisierung für alternative Wohnformen und kulturelle Vielfalt, u. a. durch Veranstaltungen und Beteiligungsformate
- Plädoyer für eine gesetzliche Begrenzung der maximalen Leerstandsdauer mit entsprechenden Sanktionierungsmöglichkeiten

Die Eckpunkte der im Bündnis Bezahlbarer Wohnraum ressortübergreifend und partizipativ erstellten Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung brachte Tilman Buchholz vom federführenden Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) in die Veranstaltung ein.

Kernaussagen:

- Integrierter Ansatz: Verknüpfung von Maßnahmen zur Leerstandsmobilisierung mit Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität strukturschwacher Regionen
- Erleichterte Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum als ein zentrales Element der Strategie
- Maßgebliche Unterstützung durch Programme der Städtebauförderung, auch für ländliche Räume

Abschließend stellte Judith Conrad, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL), die zentralen Förderansätze ihres Ministeriums vor. Neben dem Bundesprogramm Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus) zählen dazu die Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) und der LEADER-Ansatz.

Kernaussagen:

- Klare Position des BMEL: Erhalt von Bestandsgebäuden
- Laufende Immobilienmarktanalyse für die ländlichen Räume mit Auswertung der Zensus-Daten (noch nicht veröffentlicht)
- Erhebliches Wissensdefizit in Bezug auf ländliche Immobilienmärkte, z. B. hinsichtlich (partiell) Leerstand von Einfamilienhäusern (Remanenzeffekt)

Erste Empfehlungen

Aus den bisherigen Projekt-Erkenntnissen lassen sich erste Handlungsempfehlungen ableiten, die auf eine Verbesserung der Rahmenbedingungen abzielen. Wesentliche Quellen sind die im Rahmen der Projektbereisungen geführten Experteninterviews sowie die Vorträge und Diskussionen der Online-Praxiswerkstatt vom 03.12.2024. Darüber hinaus sind eigene Recherchen sowie die Auswertung von Fachliteratur für die Empfehlungen maßgeblich:

- Vereinheitlichung von Gesetzgebungs- und Regelungskompetenzen: In Bezug auf Baurecht, Denkmalschutz und Genehmigungswesen gibt es teils erhebliche Unterschiede zwischen den Bundesländern und teilweise auch den Kommunen in der konkreten Handhabung. Es ist von Seiten der Bundes- und Landespolitik darauf hinzuwirken, die entsprechenden Prozesse einheitlicher und transparenter zu gestalten. Dadurch ließen sich Verzögerungen, Kostensteigerungen oder Schwierigkeiten bei interkommunalen Projekten verringern.
- Mehr Spielräume im Bereich Denkmalpflege/Denkmalschutz: Oft scheitern Projekte am Denkmalschutz. Mit Blick auf die Leerstandsproblematik sollten flexiblere Regelungen eingeführt werden, die Anpassungen an denkmalgeschützten Gebäuden ermöglichen, ohne den gesamten Denkmalschutz aufzuheben. Sinnvoll wären zielgerichtete Ausnahmeregelungen für bestimmte Renovierungs- oder Umbauprojekte, die im öffentlichen Interesse liegen, wie z. B. die Schaffung von Wohnraum oder die Verbesserung der Energieeffizienz. Ein Positivbeispiel ist das Land Hessen, wo Denkmalschutz und -pflege in Bezug auf Nachhaltigkeit bereits flexibler gestaltet sind.
- Sensibilisierung und Befähigung von Kommunen: Kommunen sind zentrale Akteur*innen der Innenentwicklung. Aus der Praxis berichten jedoch Gestalter*innen, dass die Zusammenarbeit mit den Kommunalverwaltungen oftmals nicht funktioniert oder die Kommunen sogar als Hürde wahrgenommen werden. Es ist daher notwendig, die Kommunen stärker für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Bereich Innenentwicklung/Leerstandsaktivierung zu sensibilisieren und bei der Implementierung vorhandener Instrumente, wie z. B. Leerstandskataster, zu unterstützen. In diesem Kontext ist auch die Sensibilisierung der Landes- und Bundespolitik für die Ausgangssituation in den (ländlichen) Kommunen wichtig. Zentrale Maßnahmen des Wissenstransfers, wie Veranstaltungen und Online-Informationen, insbesondere zu guten Beispielen, die damit sichtbar und verbreitet werden, sind dafür gut geeignet.
- Vereinfachung und Flexibilisierung von Förderprozessen: Dies betrifft beispielsweise die transparente, leicht verständliche Darstellung der Förderbedingungen, ggf. unterstützt durch Webinare oder leicht zugängliche Online-Portale. Zudem sollten Förderprogramme den Besonderheiten von Leerstandsobjekten Rechnung tragen und individuelle Lösungen ermöglichen, z. B. in baukultureller oder funktionaler Hinsicht. Zudem ist zu prüfen, inwieweit Ausschreibungspflichten bei der Vergabe von (Bau-)Aufträgen obligatorisch sein müssen. Hierbei sollte die Stärkung der regionalen Wirtschaft im Vordergrund stehen. Gerade in Bezug auf Beratung und Information der potenziellen Anwendungsempfänger sind Fördermittelgeber in den letzten Jahren zunehmend aktiver geworden, z. B. BULEplus.
- Steigerung der Wertschätzung von Initiativen und Vereinen: Diese agieren in der Regel ehrenamtlich und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Aktivierung von Leerstand, womit sie die jeweilige Kommune entlasten (z. B. Beratungsleistungen, Hilfe bei Antragstellung für Förderungen). Es sind Möglichkeiten auszuloten, wie diese ehrenamtlichen Strukturen durch das Hauptamt unterstützt oder mittelfristig – zumindest teilweise – ins Hauptamt überführt werden können.
- Nutzung der Potenziale von LEADER und weiterer Förderansätze der ländlichen Entwicklung: Für die ländlichen Räume ist der LEADER-Ansatz ein zentrales Vehikel zur Förderung einer nachhaltigen, „bottom up“-initiierten Entwicklung. Für die Aktivierung von Leerstand können die Möglichkeiten dieses Instruments noch besser ausgeschöpft werden. In einigen Bundesländern müssen die notwendigen Regionalen Entwicklungskonzepte (REK) bereits auf die Leerstandssituation eingehen und geplante Maßnahmen formulieren. Es ist zu prüfen, inwieweit diese Prämisse bundesweit Eingang in die LEADER-Förderung finden kann. Dies gilt im Grunde auch für weitere Förderansätze der ländlichen Entwicklung, wie z. B. Dorferneuerung.

- (Mögliche) Verstetigung von Strategischen Regionalen Entwicklungskonzepten (SREK): Auf kommunaler Ebene kann die Aktivierung von Leerstand durch Strategische Regionale Entwicklungskonzepte (SREK) – als neues Element der Städtebauförderung – systematisch forciert werden. Interessante Beispiele sind diesbezüglich Northeim (Niedersachsen) und Wiesenburg/Mark (Brandenburg). Es ist zu prüfen, inwieweit SREK nach der Pilotphase 2024 – 2026 insbesondere für ländliche Regionen weiterentwickelt und ggf. verstetigt werden können.
- Online-Plattform des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zum Thema Leerstand, www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/Potenzial_Leerstand/potenzial-leerstand_node.html
- Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/handlungsstrategie-leerstandsaktivierung.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Zitierte Quellen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024): Ergebnisse für Deutschland zum Wohnungsleerstand aus den Zensusdaten 2022. Bonn. Verfügbar unter: www.wohnungsmarktbeobachtung.de/bund-und-laender/bak/ht-2024/copy_of_herbsttermin-2024-in-hamburg/bak_2024-2_bbsr-wohnungsleerstand-aus-den-zensusdaten.pdf

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (Hrsg.) (2025): Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung. Leerstand beseitigen – bezahlbaren Wohnraum schaffen – gemeinsam handeln! Berlin.

Weiterführende Informationen

- Online-Plattform des BULEplus-Projektes „Lebendige Orte aktiv gestalten – Potenziale der Innenentwicklung und Leerstandsaktivierung in ländlichen Räumen“, www.leerstand-aktivieren.de
- Bundesprogramm Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus), www.ble.de/DE/Projektfoerderung/Foerderungen-Auftraege/BULE/BULE_node.html
- Zensus 2022 mit Angaben u. a. zu Gebäuden, Wohnungen und Haushaltsstrukturen, www.zensus2022.de/DE/Home/_inhalt.html
- Deutschlandatlas mit zahlreichen Karten zum Thema „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Home/home_node.html
- Netzwerk Zukunftsorte: Zahlreiche Projekte zur Aktivierung von Leerstand in ländlichen Räumen mit dem Ziel, offene Orte und Innovationsräume zu schaffen, www.zukunftsorte.land
- neuland21: Gemeinnütziger „Think & Do Tank“ zur nachhaltigen Entwicklung ländlicher Räume, Fokus auf soziale und digitale Innovationen, www.neuland21.de

ASG | Agrarsoziale
Gesellschaft e.V.
aktiv für ländliche Räume

Kurze-Geismar-Str. 33
37073 Göttingen
Tel. (0551) 49 709 - 0
info@asg-goe.de
www.asg-goe.de

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

