



immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT INFOLGE DER CORONA-KRISE

Ergebnisse der Umfrage unter Kommunalverwaltungen und
Wirtschaftsförderungen im April 2020



immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT
INFOLGE DER CORONA-KRISE

Die Hintergründe zur Umfrage:

Bislang wurde das Thema Leerstand in Kommunen mit einer unterschiedlichen Intensität verfolgt. Einige Kommunen haben bereits ein Leerstandskataster aufgebaut und gepflegt sowie ein aktives Leerstandsmanagement inkl. Beratungsdienstleistungen etabliert. Viele Kommunen haben Leerstand in ihrer Kommune aber bislang der Regelung durch den Immobilienmarkt überlassen oder waren von Leerstand kaum betroffen.

Infolge der Corona-Krise steht zu befürchten, dass es insbesondere im Einzelhandel an verschiedenen Standorten zu einer massiven Zunahme von Leerstand kommen wird.



immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT
INFOLGE DER CORONA-KRISE

**265 KOMMUNEN UND
LANDKREISE AUS
GANZ DEUTSCHLAND
HABEN TEILGENOMMEN!**



immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT
INFOLGE DER CORONA-KRISE

Das Wichtigste vorab:

In rund 55 Prozent der teilnehmenden Kommunen gab es vor der Corona-Krise keinen oder nur geringfügigen Leerstand.

Knapp 40 Prozent der Teilnehmer erwarten infolge der Krise einen deutlichen Zuwachs an Gewerbeleerstand.

84 Prozent der Kommunen sehen es als zukünftige Aufgabe Ihrer Verwaltung, Eigentümer aktiv bei der Beseitigung von Leerstand zu unterstützen.



Was besonders interessant ist:

- 54 Prozent der teilnehmenden Kommunen haben in der Vergangenheit bereits ein Leerstandskataster aufgebaut.
- 77 Prozent haben in der Vergangenheit bereits aktiv Eigentümer von Leerstandsimmobilien angesprochen.
- Die Zunahme an Leerstand im Bereich der Gewerbeimmobilien wird um ein vielfaches höher als die Zunahme im Wohnimmobilienbereich eingeschätzt.
- Die teilnehmenden Kommunen gehen überwiegend davon aus, dass der Leerstand insbesondere Ladenlokale und die Gastronomie betreffen wird.



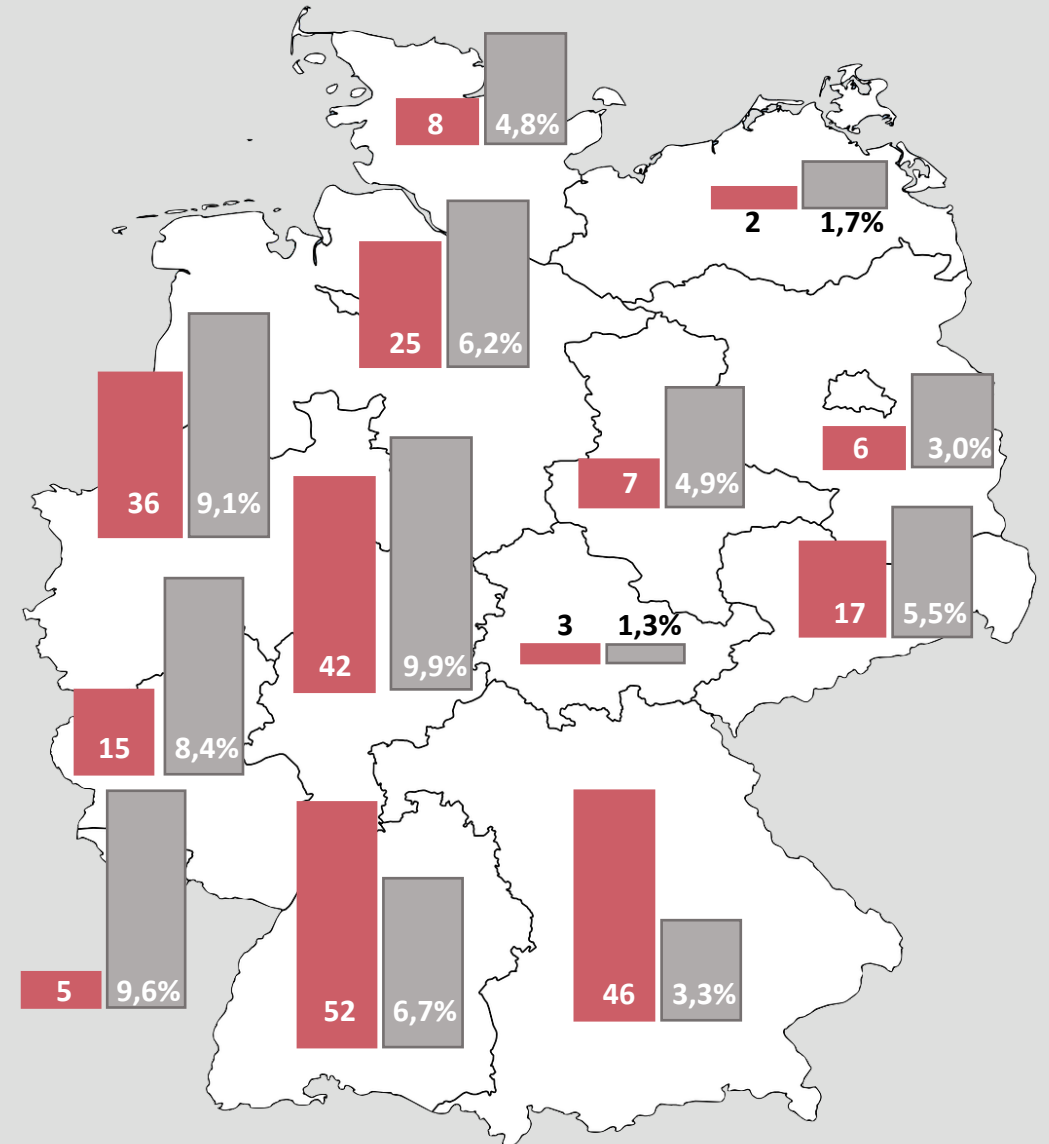
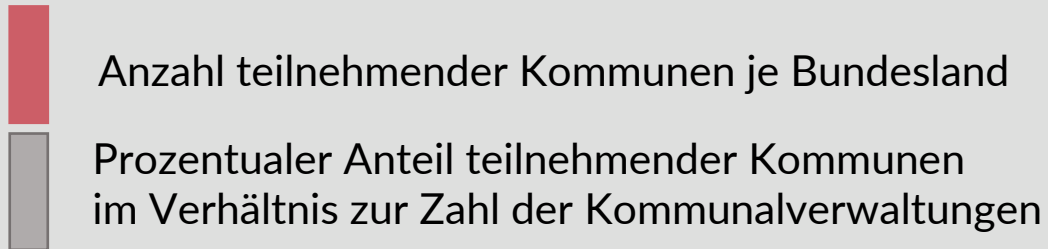
immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT INFOLGE DER CORONA-KRISE

Die Teilnehmer:

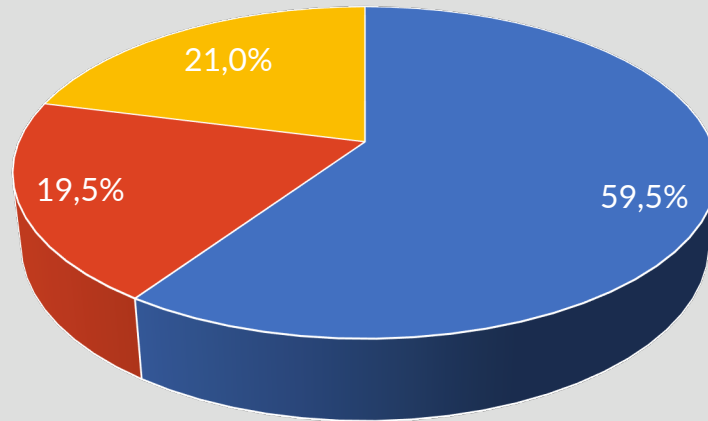
Die meisten teilnehmenden Kommunen kommen aus Baden-Württemberg. In Hessen haben 9,9 Prozent aller Kommunalverwaltungen teilgenommen. Im deutschlandweiten Schnitt liegt die Teilnehmerquote bei 5,5 Prozent aller rund 4.800 Kommunalverwaltungen.





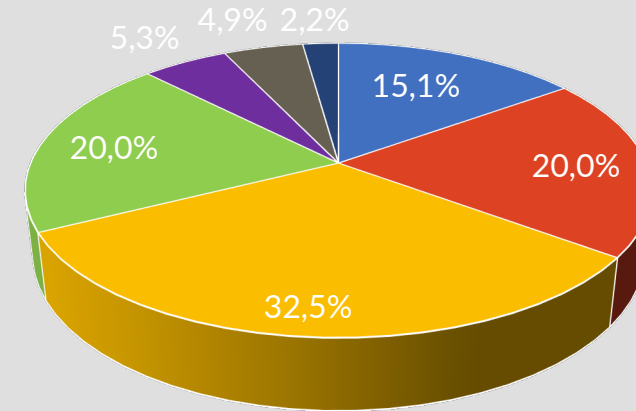
Die Teilnehmer:

Lage der Kommune



- Kommunen im ländlichen Raum
- Kommunen am Rande einer Metropolregion
- Kommunen in einer Metropolregion

Größe der Kommune

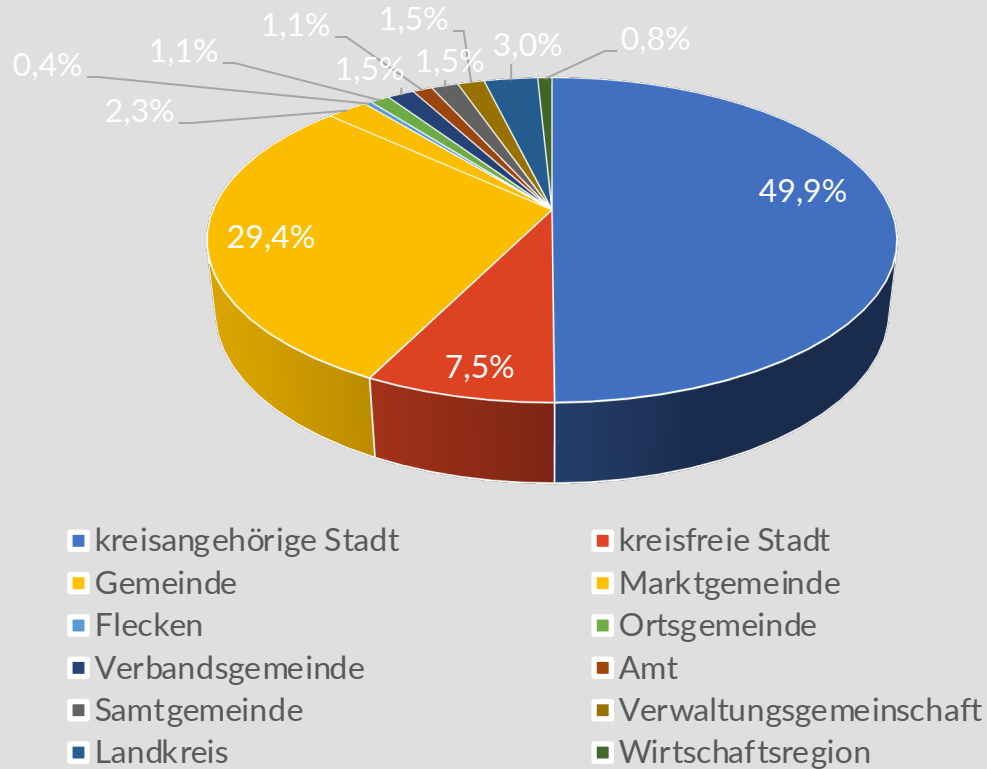


- Unter 5.000 EW
- 5.001 bis 10.000 EW
- 10.001 bis 25.000 EW
- 25.001 bis 75.000
- 75.001 bis 150.000 EW
- Über 150.000 EW
- Landkreise und Wirtschaftsregionen



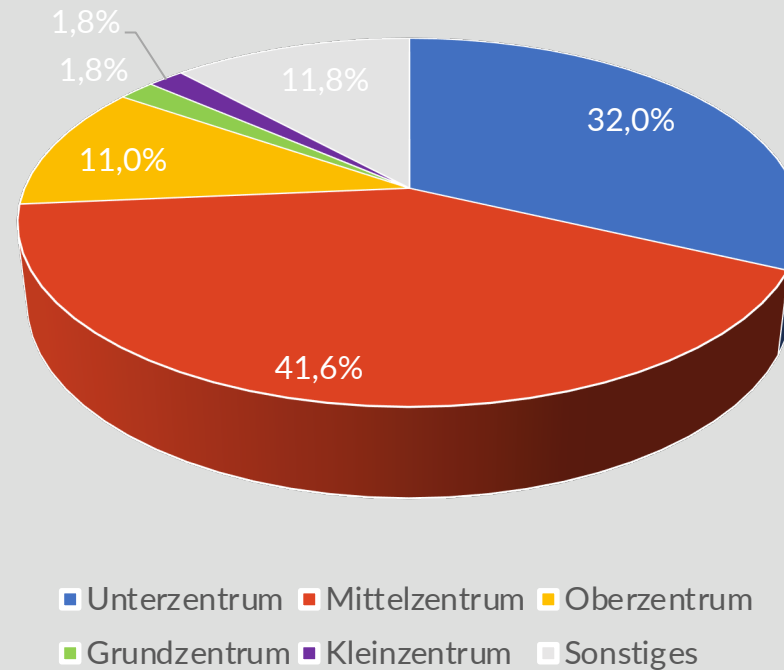
Die Teilnehmer:

Rechtsform der Teilnehmer



n = 265

Funktion der Kommune

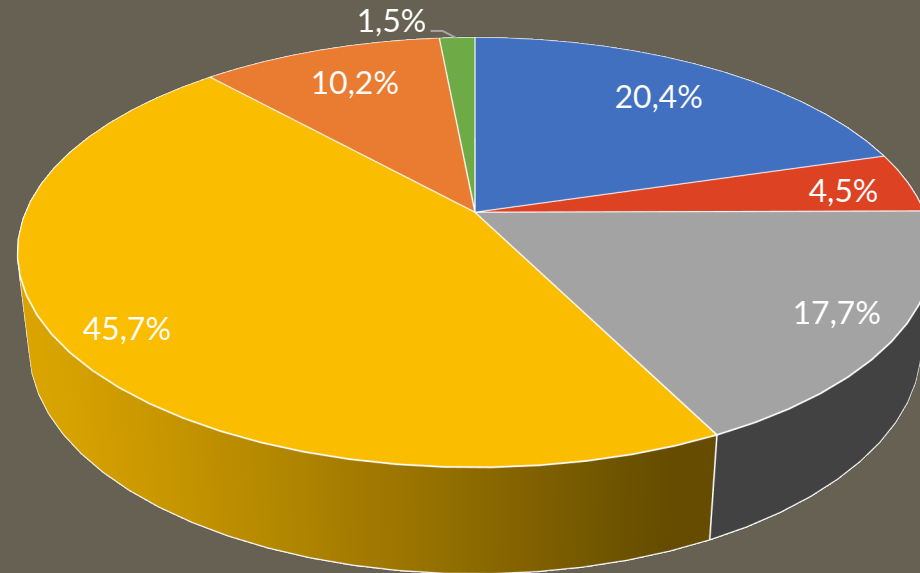


n = 219



Bisheriges Leerstandsmanagement

Gab es vor März 2020 nennenswerten, strukturellen Leerstand in Ihrer Kommune?



■ Ja, nahezu ausschließlich im gewerblichen Bereich

■ Ja, nahezu ausschließlich im Wohnbereich

■ Ja, Gewerbe und Wohnleerstand

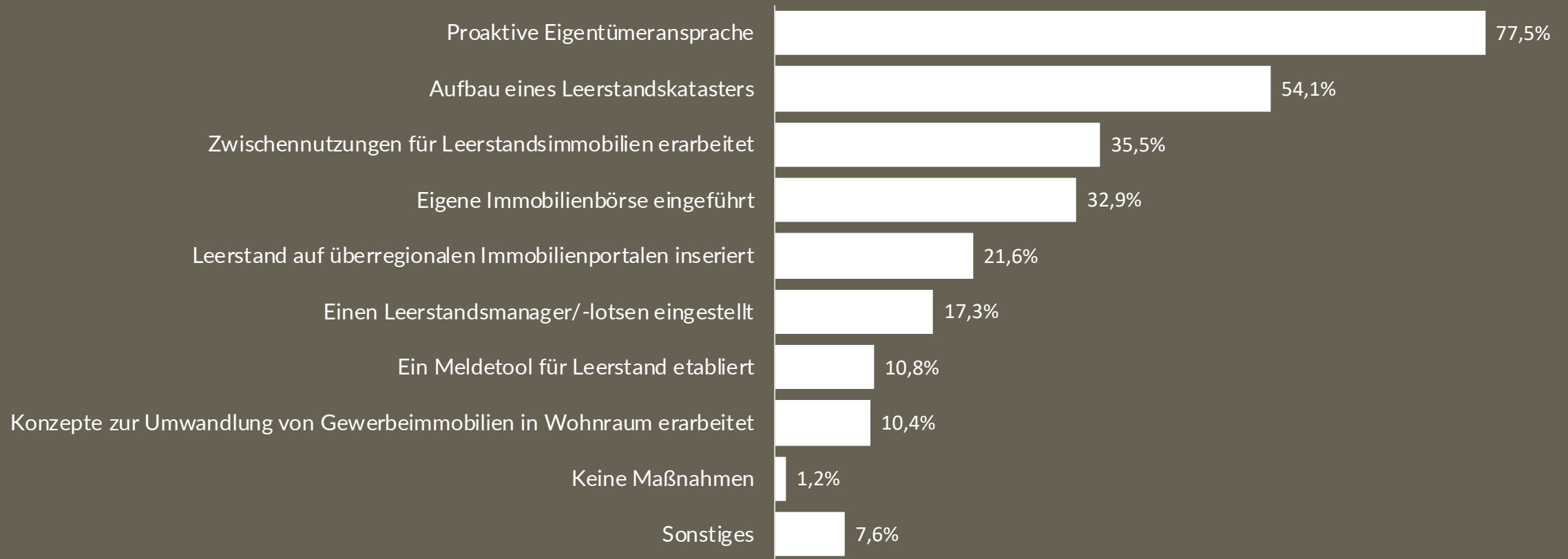
■ Nein, nur geringfügigen Leerstand

■ Nein, quasi keinen Leerstand

■ Keine Information vorhanden

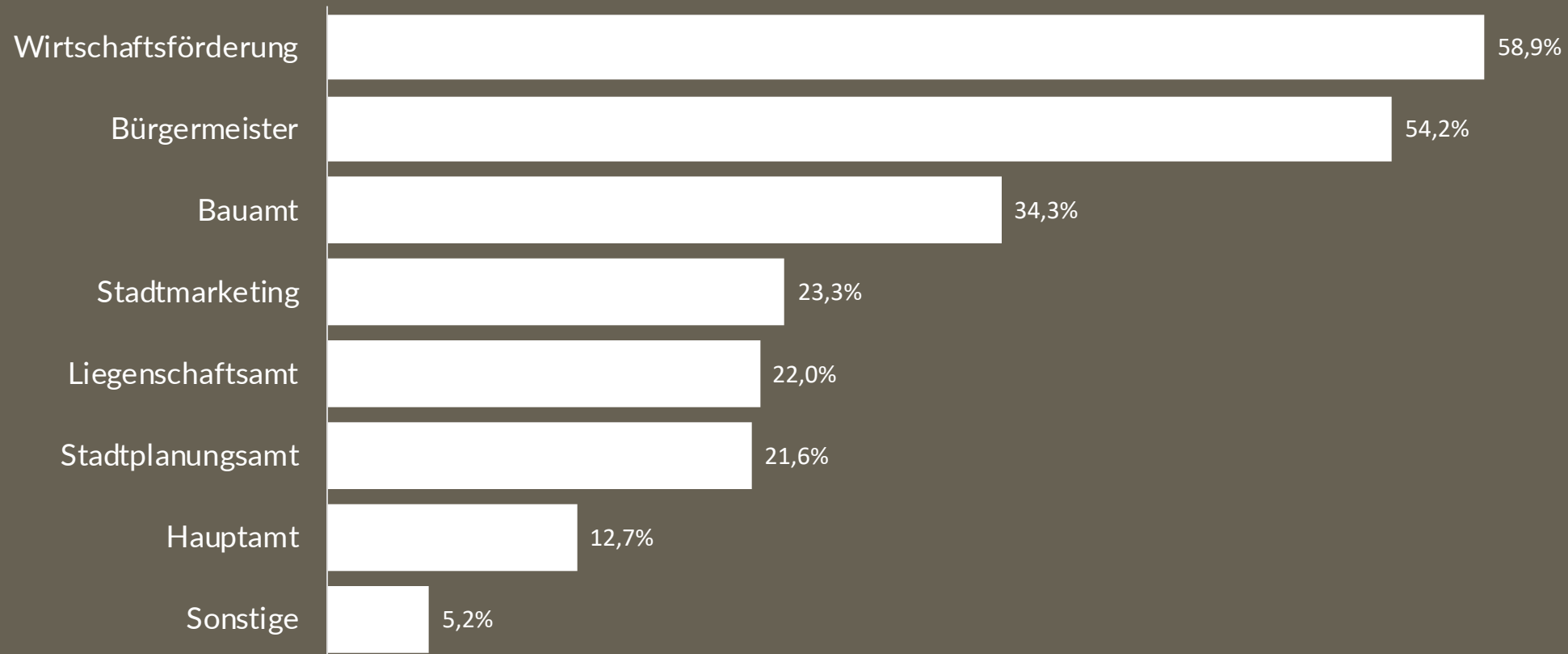


Bisherige Maßnahmen zur Leerstandsbekämpfung





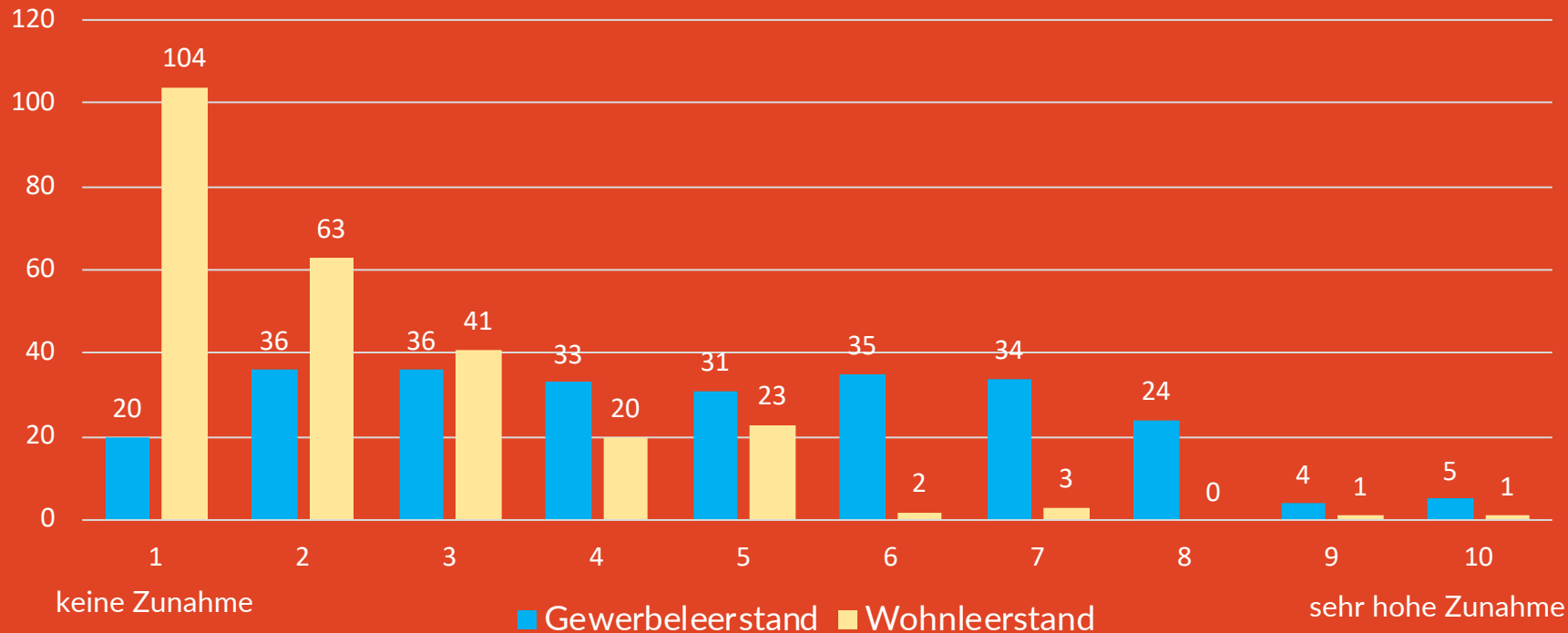
Welche Fachämter in das Leerstandsmanagement involviert sind:





Auswirkungen der Corona-Krise

Wie schätzen Sie auf einer Skala von 1 bis 10 ein, wie stark in Folge der Corona-Krise der Leerstand in Ihrer Kommune zunehmen wird?



Knapp 40 Prozent der Teilnehmer schätzen die Zunahme an Gewerbeleerstand mit 6 bis 10 Punkten ein und gehen damit von einer deutlichen Zunahme des Gewerbeleerstandes aus.

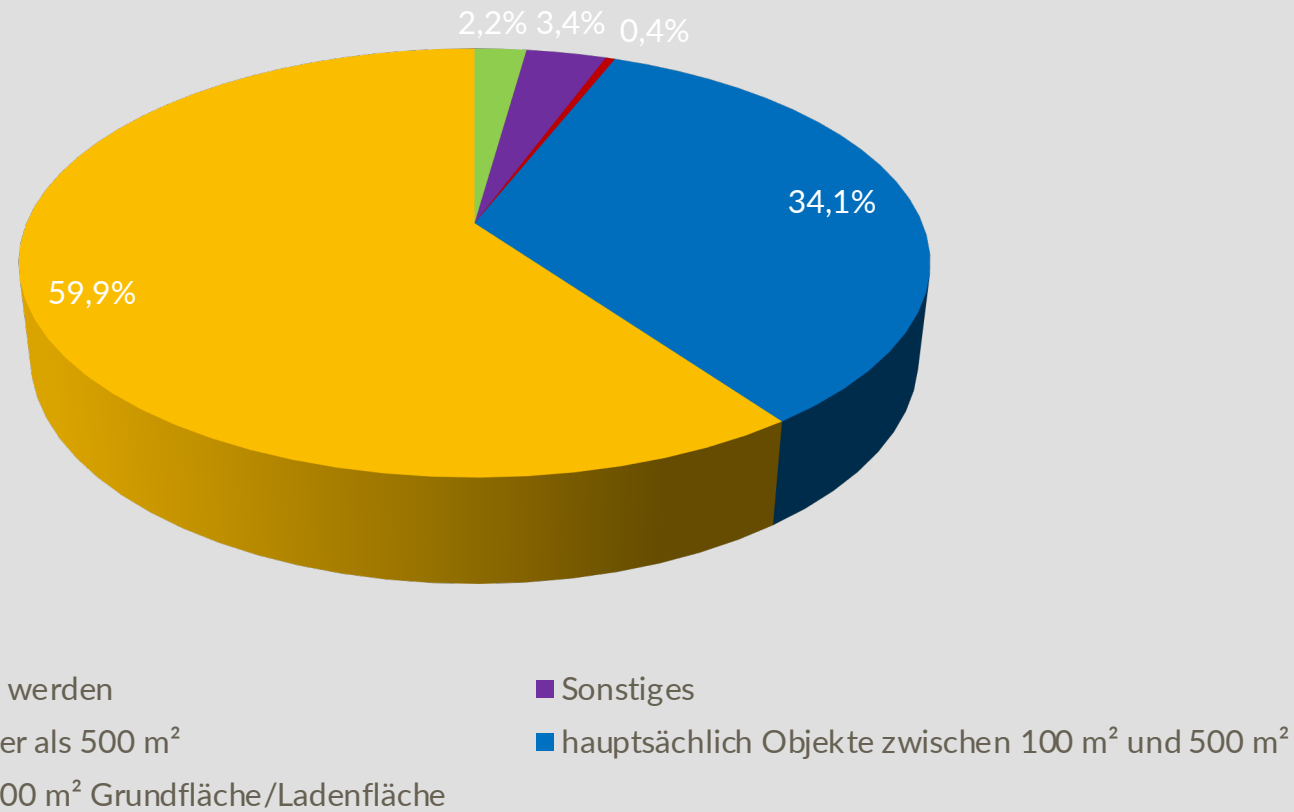


Vom Leerstand betroffene Objekte



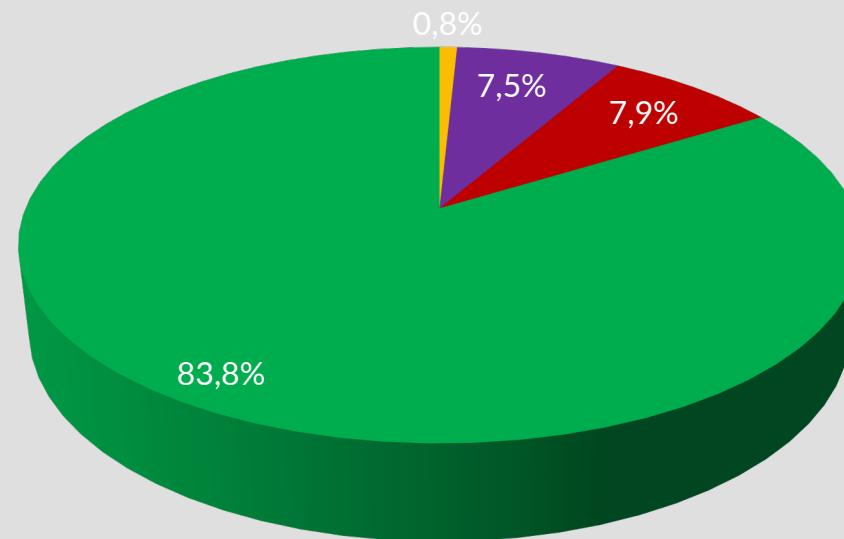


Vom Leerstand betroffene Objekte





Wird eine Unterstützung der Eigentümer durch die Kommunalverwaltung angestrebt?



■ Kann noch nicht abgesehen werden

■ Sonstiges

■ Nein, der Immobilienmarkt muss dies alleine Regeln

■ Ja, unsere Kommune sollte hier aktiv werden



Maßnahmen zur Leerstandsbekämpfung



Welche Maßnahmen können Sie sich vorstellen, um aktiv Leerstand zu bekämpfen? (Mehrfachantworten möglich) $n = 241$



immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT
INFOLGE DER CORONA-KRISE

Maßnahmen zur Leerstandsbekämpfung

Als Sonstige angestrebte Maßnahmen zur Unterstützung der Eigentümer wurden unter anderem genannt:

- Aufwertung des Ortskerns / Umfeldaufwertungen
- Erhöhung der finanziellen Mittel für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing
- Umwandlung ehem. landwirtschaftlicher Betriebe in Wohnungen
- Finanzielle Unterstützung bei Sanierungen von Leerständen
- Gezielte Ansprache möglicher Nutzer
- Interkommunale Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen
- Erwerb von leerstehenden Immobilien und städtebauliche Umstrukturierung
- Förderprogramme und Einschränkung der Filialisten



immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT
INFOLGE DER CORONA-KRISE

Fragestellungen und Überlegungen, die Kommunen im Zusammenhang mit der erwarteten Leerstandszunahme noch beschäftigen

Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Evtl. ist die Krise eine Möglichkeit zur Schaffung von öffentlichen Räumen – die Relevanz von Begegnung, Kommunikation und sozialem Austausch wird gerade in der aktuellen Situation deutlich.

Vorkaufsrechtssatzung

Alternative gemeinschaftliche Nutzungs- und Finanzierungsformen

Umwandlung von Ladenflächen in andere gewerbliche (oder kulturelle) Flächen

Welche Konzepte gibt es zur Schaffung von krisenunabhängigeren Läden/Geschäftseinheiten?

Aufbau von Läden mit regionalen Produkt-/Warenangeboten, um auch bei Unterbrechung von Lieferketten eine Versorgung zu gewährleisten.

Aufbau einer gemeinsamen digitalen Plattform --> Informationen, Werbung, Vertrieb



immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT INFOLGE DER CORONA-KRISE

Möglicherweise werden viele Hauseigentümer in Folge der Verschlechterung finanzielle Schwierigkeiten haben, Ihren Grundbesitz zu wahren.

Arbeitslosigkeit, Insolvenzen, Soziale Probleme der Bevölkerung, Verschlechterung der finanziellen Situation der Kommune.

Digitale Konzepte weiter voranbringen. Einzelhandel und Gastronomie sollten als Einheit auch online präsent sein. Durch die Vielfalt aller wird das große vielfältige Angebot vor Ort deutlich besser ersichtlicher. Jeder allein kann natürlich nie mit Amazon etc. mithalten...

Stadtentwicklungskonzept anpassen

Welche Nutzungen sind in kleinen Innenstädten überhaupt zukunftsträchtig?

Fördermöglichkeiten für Start-Ups und neue Konzepte nach der Krise

Nachfolgeregelungen von Betreibern von EH (z.B. kleine Modegeschäfte)

Bessere Kreditbedingungen für Handel und Gastro/Hotellerie

Wie kann die Innenstadt sich online präsentieren, was ist sinnvoll, was nicht?

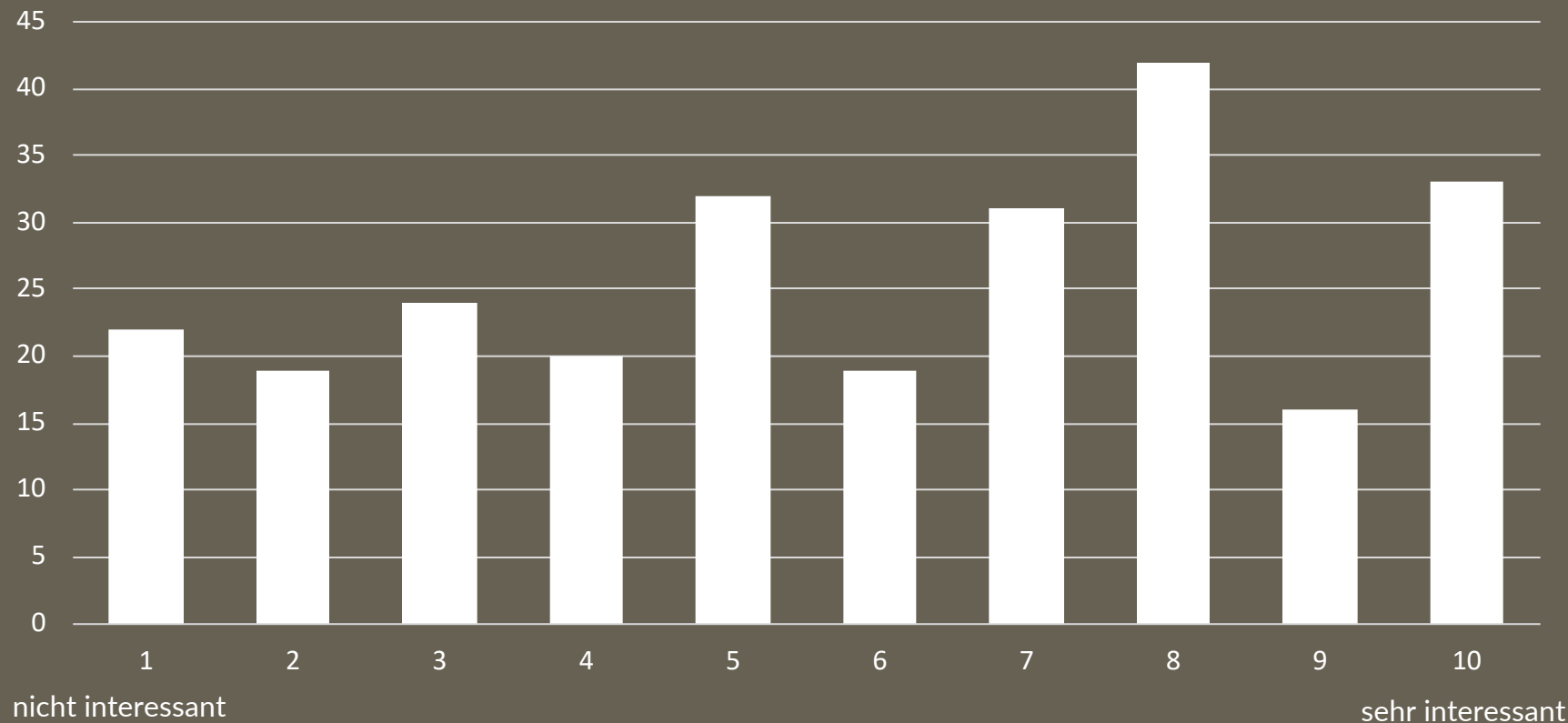


immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT
INFOLGE DER CORONA-KRISE

Netzwerk zum Thema Leerstandsmanagement



Wir sehen ein hohes Interesse an einem interkommunalen Austausch.

Wir werden daher gemeinsam mit verschiedenen Partnern ein Netzwerk ins Leben rufen.

Weitere Infos erhalten Sie in Kürze auf unserer Homepage und über unseren Newsletter.

www.immovativ.de

www.immovativ.de/newsletter

Wie interessant wäre auf einer Skala von 1 bis 10 für Sie der Aufbau eines Netzwerks mit anderen Kommunen, um sich zum Thema Leerstandsmanagement auszutauschen?

n = 258



immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT
INFOLGE DER CORONA-KRISE

FAZIT

Leerstandsmanagement wird für Kommunen, das Stadtmarketing und Wirtschaftsförderungen zukünftig ein noch wichtigeres Thema.

Im Fokus steht dabei der **Austausch mit lokalen Akteuren der Immobilienwirtschaft** sowie die generelle **Stärkung der Innenstädte**. Technische Instrumente, wie ein **Leerstandskataster**, ein **Leerstandsmelder** und ein **kommunales Immobilienportal** können die Arbeit der lokalen Akteure dabei maßgeblich unterstützen.



immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

KOMMUNALES LEERSTANDSMANAGEMENT
INFOLGE DER CORONA-KRISE

IHRE ANSPRECHPARTNER

immovativ GmbH

Kurt-Blaum-Platz 1

63450 Hanau

Tel.: 06181 – 299 76 0

Fax: 06181 – 299 76 90

info@immovativ.de

www.immovativ.de



Markus Meinhardt

Projektmanagement

m.meinhardt@immovativ.de

Dipl.-Ing. Bo Nintzel

Geschäftsführer

b.nintzel@immovativ.de



Stefan Müller-Schleipen

Geschäftsführer

s.mueller-schleipen@immovativ.de