



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen

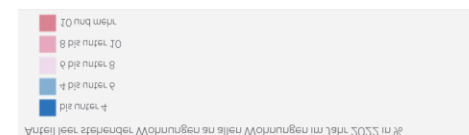
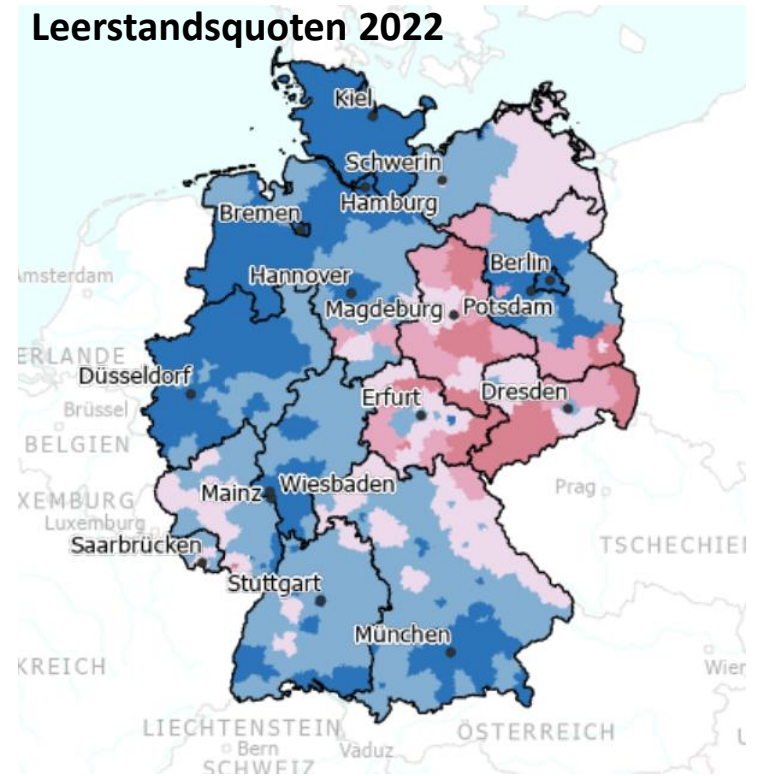
**Region gestalten**

# Kommunalbefragung zum Leerstandsmanagement

Dr. Stephanie Bock, Deutsches Institut für Urbanistik

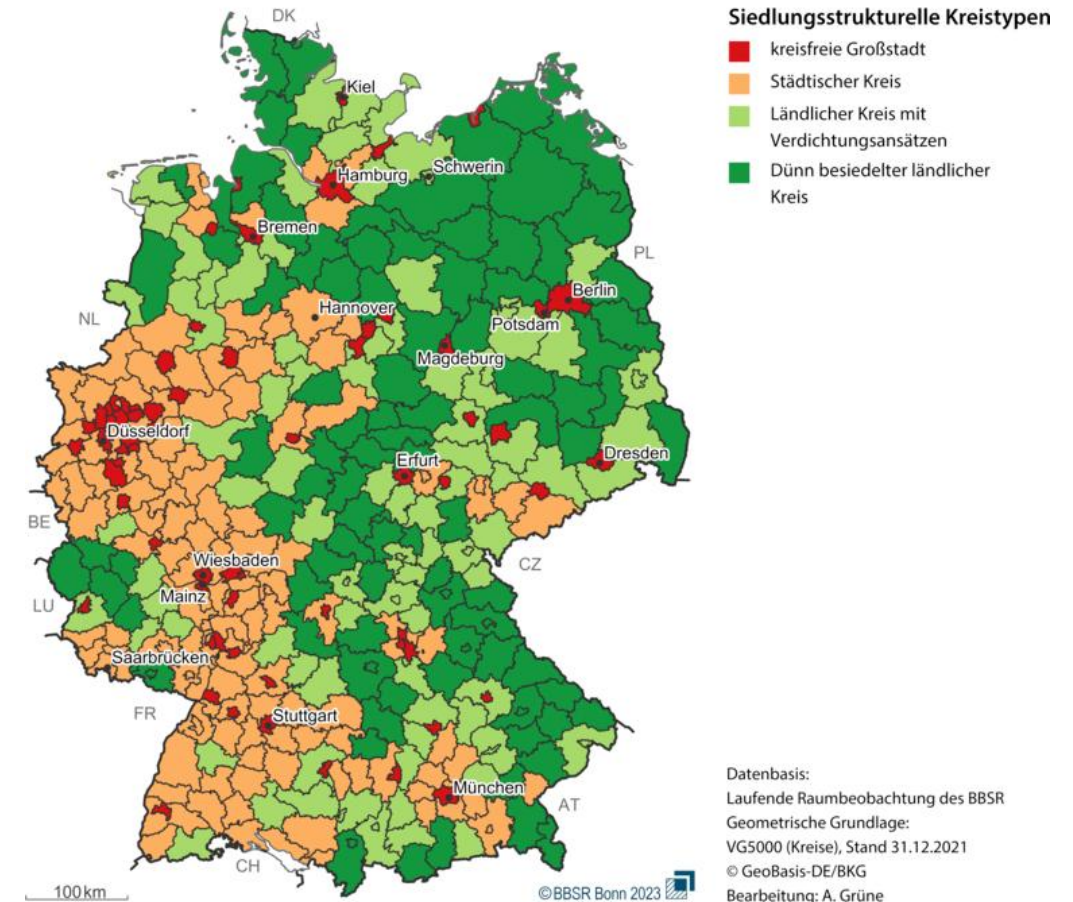
## Ziele

- Erfassung der Vorgehensweise zur Erfassung von Leerstand in der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde
- Erhebung der kommunalen Aktivitäten im Umgang mit Leerstand (kommunales Leerstandsmanagement)
- Anregungen zur Online-Plattform „Potenzial Leerstand“
- Ermittlung Guter Praxis



Quelle. Deutschlandatlas:  
<https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsl Leerstand.html>

- Städte und Gemeinden in ländlich strukturschwachen Regionen
- Verteiler: Landkreise in ländlich strukturschwachen Regionen
  - BBSR-Merkmal ‚dünn besiedelter ländlicher Kreis‘
  - Thünen-Typen 1 ‚sehr ländlich/weniger gute sozioökonomische Lage‘ und 4 ‚eher ländlich/weniger gute sozioökonomische Lage‘
  - BBSR-Kreistyp ‚Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen‘ und Thünen-Typ 4 ‚eher ländlich/weniger gute sozioökonomische Lage‘
- insgesamt 123 Kreise



# Kommunalbefragung: Rücklauf

Versand: 18. Juli 2025  
Erinnerungen: 5. August 2025  
10. September 2025  
Abgabe: 3. Oktober 2025

Rücklauf: 258 Fragebögen  
245 ausgefüllt

Geantwortet haben Städte und Gemeinden  
aus 82 von 123 Landkreisen (66 %).  
10 Kommunen lassen sich nicht zuordnen.

Bundesland	
Niedersachsen	52
Bayern	43
Sachsen	38
Rheinland-Pfalz	28
Thüringen	21
Brandenburg	11
Hessen	11
Schleswig-Holstein	10
Meck-Pom	8
Sachsen-Anhalt	8
NRW	6
Saarland	/

## Erhebt Ihre Stadt bzw. Gemeinde eigene Daten zum Leerstand?

Mehr als drei Fünftel (61,4 %) erheben keine Daten.

1. Kaum Leerstand vorhanden.
2. Wir haben aktuell keine Kapazitäten dafür.
3. Wir haben jeden Leerstand im Blick.
4. Ein grober Überblick besteht.

*Kleine Gemeinde,  
selten Leerstände*

*Die Gemeinde verfügt weder über  
personelle noch programmäßige  
Kapazitäten zur Erfassung.*

*Der Ort ist so klein, dass die  
Gemeindeführung über Leerstände  
mündlich informiert wird.*

## Erhebt Ihre Stadt bzw. Gemeinde eigene Daten zum Leerstand?

Gut ein Drittel (35,5 %) erhebt Daten zum Leerstand.

### Herausforderungen

- Langfristige Pflege: *„Allerdings ist nicht geklärt, wie dieses langfristig gepflegt werden soll.“*
- Veraltete Daten und fehlende Fortschreibung: *„Wurde mal gemacht, aber nicht fortgesetzt.“*
- Unvollständige Erfassung: *„Keine flächendeckende sondern nur quartiersbezogene Erhebung.“*
- Nur kommunale Bestände: *„Leerstand von Wohnimmobilien, welche nicht kommunal sind, werden nicht erfasst.“*

## In welchem Turnus werden die Daten zum Leerstand von Ihrer Stadt bzw. Gemeinde erhoben?

- Knapp drei Viertel (73,6 %) erheben die Daten anlassbezogen bzw. unregelmäßig.
- Ein gutes Viertel (26,4 %) der befragten Städte und Gemeinden erfasst die Daten kontinuierlich.
- Der Turnus ist reicht von regelmäßig über monatlich zu jährlich bis zu einem Turnus von 5 Jahren.

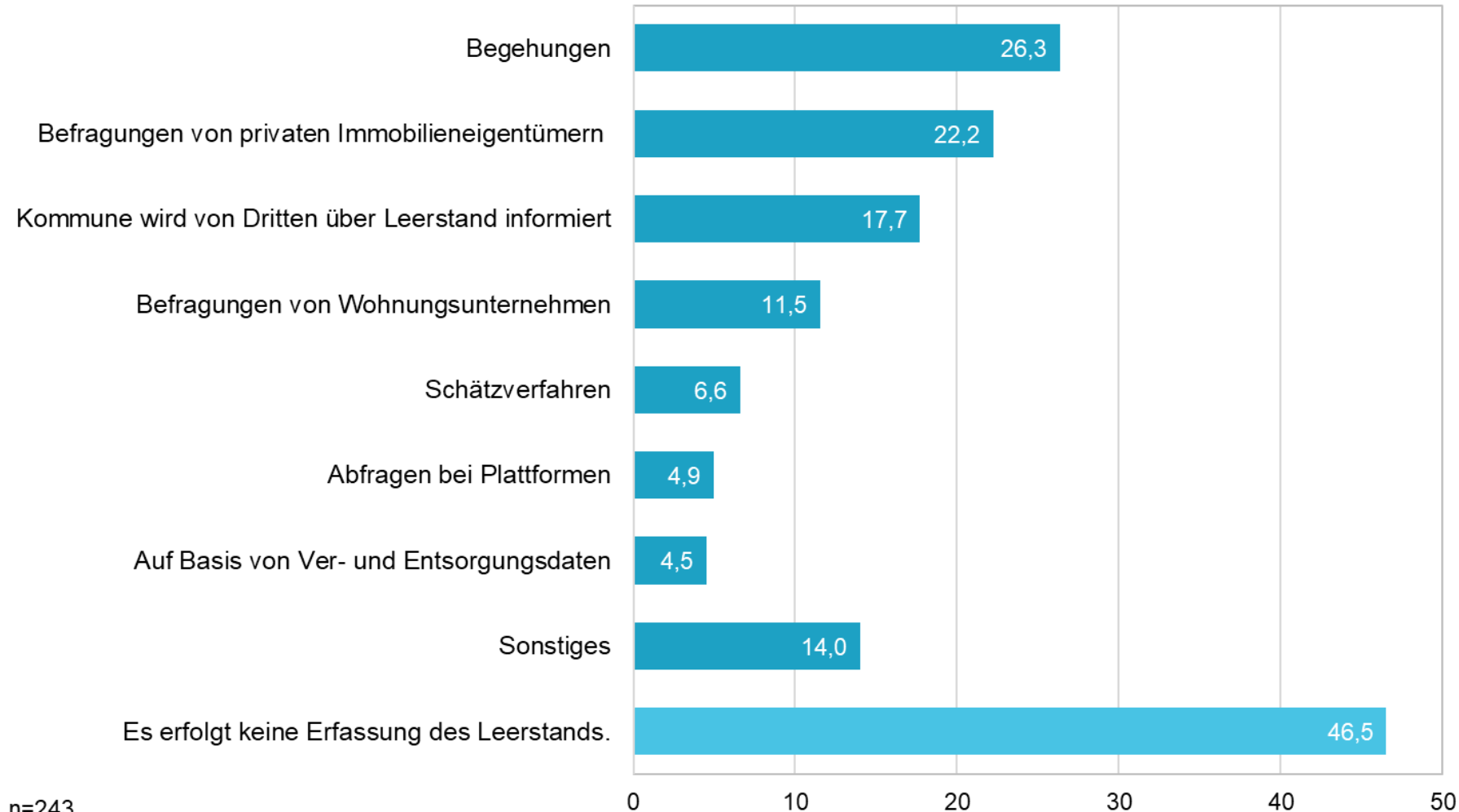
*Bei Bedarf, z. B. wenn jemand verstirbt oder vom „Hörensagen“/„Dorfklatsch“.*

*bisher einmalige Datenerhebung in Folge einer geförderten Stelle*

**unregelmäßig aufgrund geringer personeller Kapazitäten**

# Art und Weise der Erfassung

## Art und Weise der Erfassung des Leerstands durch die Stadt bzw. Gemeinde

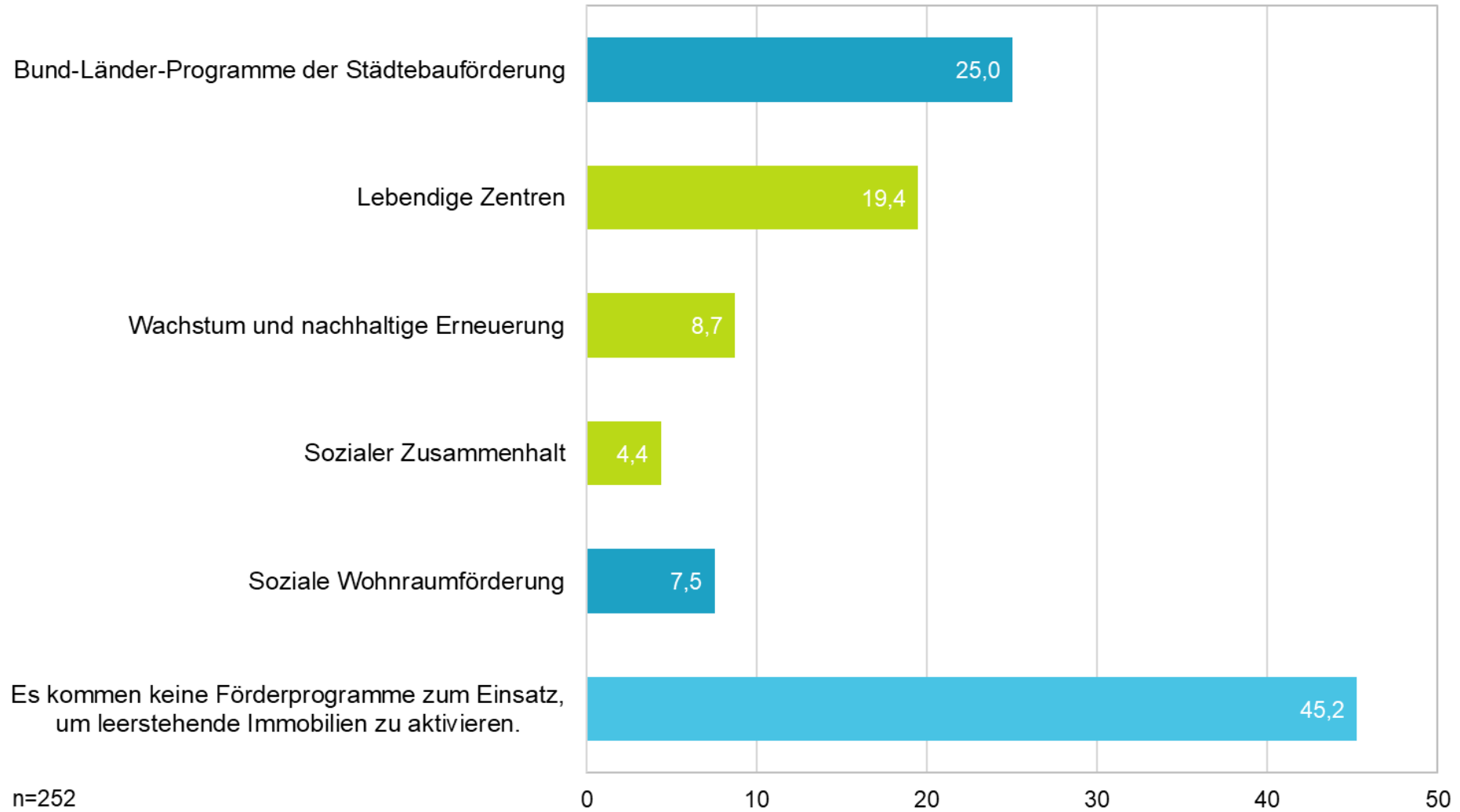


n=243  
Angaben in Prozent

## Sind die Maßnahmen Ihrer Stadt bzw. Gemeinde in eine integrierte Strategie eingebunden?

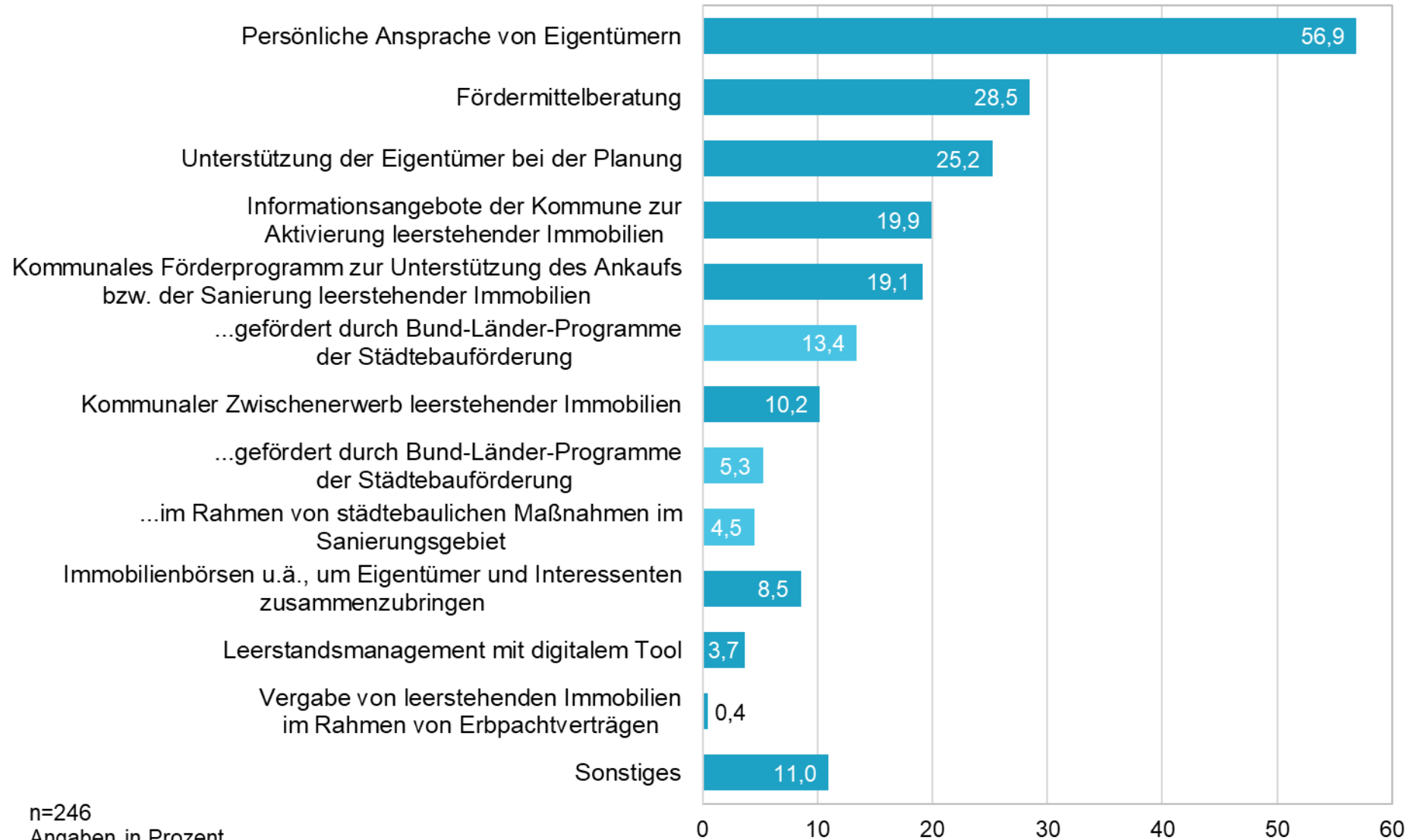
- In knapp drei Viertel der befragten Kommunen ist die Erfassung von Leerstandsdaten nicht in eine integrierte Strategie eingebunden.
- Nur in knapp 20 % der Städte und Gemeinden gibt es eine entsprechende Strategie, wie Integrierte Stadt- bzw. Dorf oder Landentwicklungskonzepte (ISEK; Insek; ILEK; IGEK), Programme der Städtebauförderung und Stadtumbaustrategien
- 6,2 % der Kommunen können die Fragen nach der strategischen Einbindung nicht beantworten.

## Genutzte Förderprogramme, um den Leerstand zu Wohnzwecken zu aktivieren



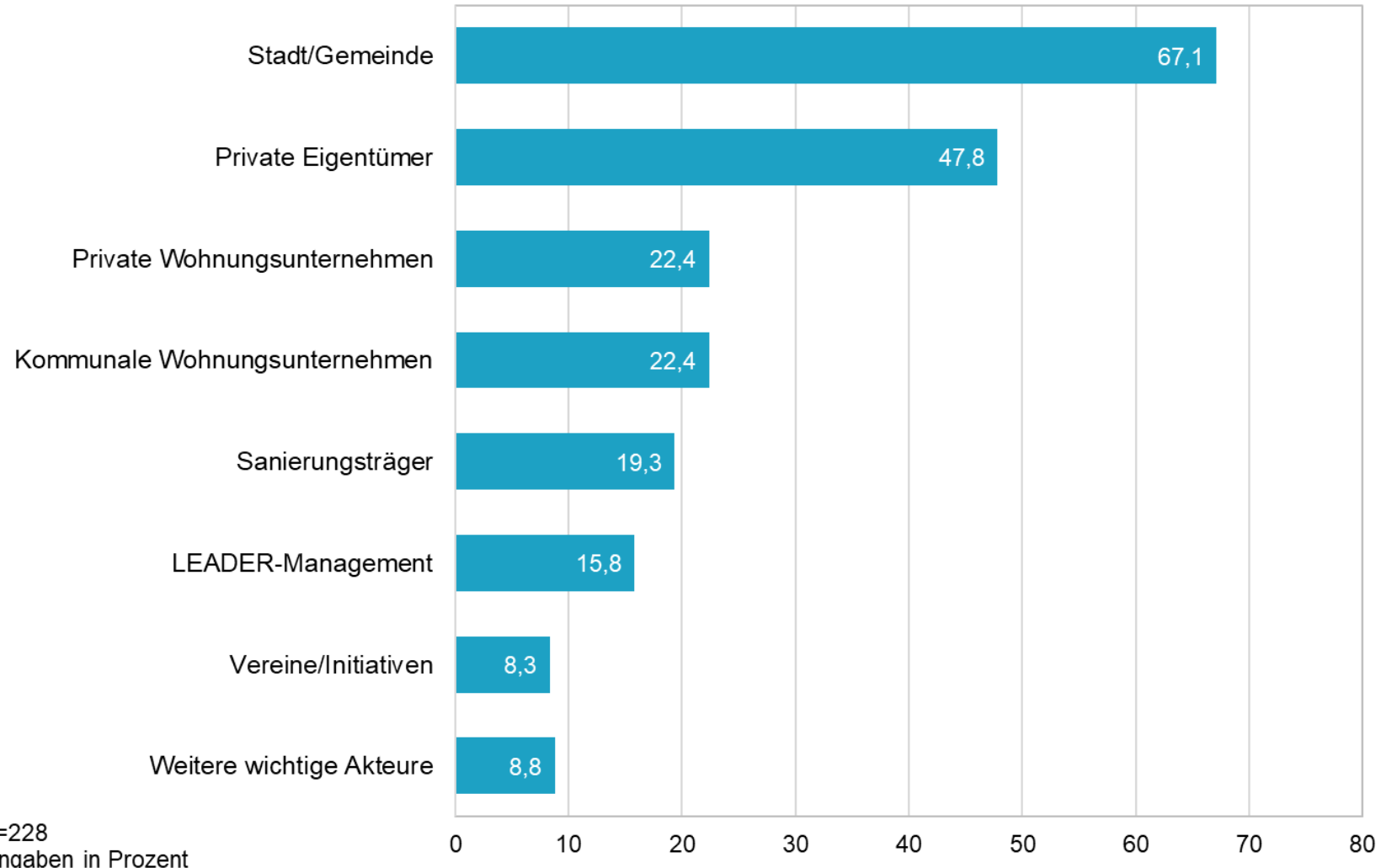
n=252  
Angaben in Prozent

## Maßnahmen zur Aktivierung von Leerständen in den Städten und Gemeinden



# Akteure des Leerstandsmanagements

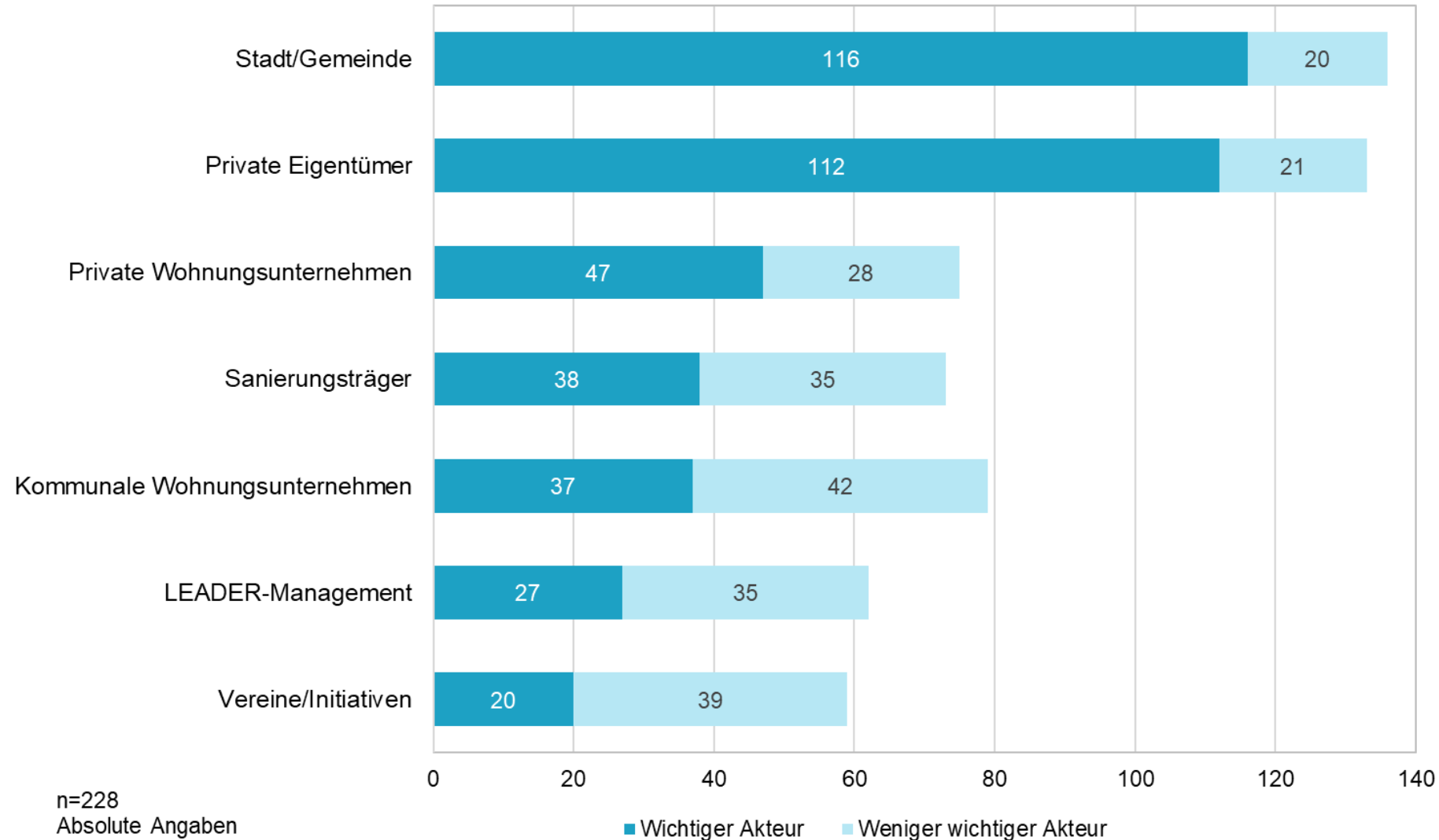
Akteure, die sich in der Stadt bzw. Kommune mit der Leerstandsaktivierung befassen



n=228  
Angaben in Prozent

# Bedeutung der Akteure

## Bedeutung der Akteure für die Städte und Gemeinden



## Worin bestehen die größten Herausforderungen bei der Aktivierung von Leerstand zu Wohnzwecken in Ihrer Stadt bzw. Gemeinde?

### Eigentümer:

- unklare Eigentumsverhältnisse: Erbengemeinschaften, Eigentümer im Ausland, nicht vor Ort
- schwierige Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer
- fehlendes Interesse
- unzureichende finanzielle Mittel
- zu hohe Erwartungen an Verkaufs- und Mietkosten
- kein Druck auf Eigentümer möglich, keine Sanktionsmöglichkeiten
- unzureichende Abstimmungen zwischen Eigentümern und Kommune

### Gebäude und Lage

- unattraktive Lage im Ort
- („gravierender“) Sanierungsstau
- bedarfsunangepasste Ausstattung, u.a. fehlender Garten, Grundriss,
- zu hohe Sanierungskosten
- unattraktive Problemimmobilien

## Worin bestehen die größten Herausforderungen bei der Aktivierung von Leerstand zu Wohnzwecken in Ihrer Stadt bzw. Gemeinde?

### Finanzierung und Kosten

- zu hohe (energetische) Sanierungskosten
- niedriges Mietpreisniveau
- höhere Rendite bei Nutzung als Ferienwohnung
- fehlende kommunale Mittel
- fehlende personelle Ressourcen in den Kommunen
- Kapitalmangel bei Wohnungsbaugesellschaften

### Kommunale Rahmenbedingungen

- Demographie
  - ländlicher Raum
  - keine ÖV Anbindung
  - schlechte Infrastrukturausstattung
-

## Worin bestehen die größten Herausforderungen bei der Aktivierung von Leerstand zu Wohnzwecken in Ihrer Stadt bzw. Gemeinde?

### Informationen

- Datenerhebung zum Leerstand
- unzureichendes Bewusstsein für das Thema, fehlende Bereitschaft zur Veränderung
- Ideenfinder, Wohnbaupotenzial des Leerstands erkennen

### Förderprogramme

- zu wenig Fördermöglichkeiten
- zu komplizierte Förderprogramme
- Fördermittelakquise

### Weitere Herausforderungen

- Denkmalschutz
- Energetische Sanierung
- Barrierefreiheit, aktuelle Wohnstandards
- Brandschutz
- Vorkaufrechte nutzen
- Überzeugung der kommunalen Vertreter
- fehlende kommunale Handlungsstrategie
- fehlendes Handwerk und Baukosten
- Abbruch von Leerstand

## Welche Unterstützung benötigen Sie als Stadt bzw. Gemeinde für die Aktivierung von Leerstand?

### Finanzen und Förderung

- bessere finanzielle Ausstattung der Kommunen
- Förderprogramme: unbürokratisch, flexibler, gebündelt, leichter Zugang
- Städtebauförderung für kleine Gemeinden
- Förderprogramme für private Eigentümer
- Überblick über Fördermöglichkeiten (Plattform)

- kommunales Fachpersonal für Leerstandsmanagement und -kataster
- Haushaltsmittel für kommunale Förderprogramme

### Rechtlicher Rahmen

- Enteignung bei dauerhaftem Leerstand
- Druck auf private Eigentümer
- weitreichendere kommunale Vorkaufsrechte
- Erleichterung von Abriss
- höhere Besteuerung von Leerstand

## Welche Unterstützung benötigen Sie als Stadt bzw. Gemeinde für die Aktivierung von Leerstand?

### Information und Beratung

- Leerstandskümmerer
  - Unterstützung durch Beratungsstellen
  - Software für Kataster, Unterstützung beim Erfassen von Leerstanddaten
  - Niedrigschwelliges regionales Informationsportal
  - Modellprojekte und Best Practise
  - Kommunaler Austausch
  - Kommunales Netzwerk „Leerstandsmanagement“
-