

Innenentwicklung im Landkreis Haßberge

Schonung von Flächenressourcen und Leerstandsmanagement als Zukunftsaufgabe

Projektleitung

Dipl.-Geographin Claudia Hefner/Prof. Dr. Marc Redepenning

Lehrstuhl Geographie I

Am Kranen 12

96047 Bamberg

Projektbearbeitung

Korbinian Göths (B.Sc.)



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds
für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

Inhalt

1	Innenentwicklung im Landkreis Haßberge - Problemstellung	1
1.1	Definition Leerstand	1
1.2	Leerstand als kommunale Herausforderung.....	1
1.3	Folgen von Leerstand	2
1.4	Leerstandskosten für die Eigentümer	3
1.5	Leerstandskosten für die Gemeinde	4
1.6	Statistische Erfassung von Leerstand.....	4
2	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Haßberge	4
3	Ursachen von Leerstand	6
3.1	Allgemeine Ursachen von Leerständen	6
3.2	Spezifische Ursachen von Leerständen	7
3.3	Das Zusammenspiel mehrerer Faktoren.....	8
4	Wertverlust von Wohngebäuden	8
5	Kosten für bestimmte Maßnahmen an Gebäuden	9
6	Leerstände im Landkreis Haßberge	9
6.1	Zur Situation in den Modellgemeinden	11
6.1.1	Prappach (Stadt Haßfurt).....	11
6.1.2	Maroldswisach	11
6.2	Der Folgekostenschätzer – Was er kann und nicht kann	11
6.3	Kostenberechnung	12
6.4	Limitationen des Folgekostenschätzers	12
6.5	Aufteilung der Kosten durch den Folgekostenschätzer	12
6.6	Szenarien und Ergebnisse	13
6.6.1	Szenario 1.....	13
6.6.2	Szenario 2.....	14
6.6.3	Szenario 3.....	15
6.7	Prappach (Haßfurt) – Am Dorfacker	15
6.7.1	Szenario 1.....	16
6.7.2	Szenario 2.....	16
6.7.3	Szenario 3.....	17
6.7.4	Vergleich der drei Szenarien.....	18
6.8	Maroldswisach	18
6.9	Bewertung der Szenarien des Folgekostenschätzers	19
7	Vergleich verschiedener Modellprojekte	20
7.1	Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale	20
7.2	Leerstandsmanagement der Hofheimer Allianz	21
8	Handlungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Brachen und Leerständen	21
9	Fazit – Innenentwicklung und Leerstandsmanagement	22
	Literatur	23

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sammlung potentieller Folgen von Leerstand	2
Tabelle 2: Potentiell anfallende Kosten für Leerstände, Angaben in €	3
Abbildung 1: Landkreis Haßberge - Prognostizierte Altersstruktur im Vergleich 2017 und 2035	5
Abbildung 2: Voraussichtliche Bevölkerungs-entwicklung im Landkreis Haßberge bis 2028.....	5
Tabelle 3: Gründe für Leerstand	6
Abbildung 3: Abbau des Nutzungsvorrates als Kapitalwertminderung im Immobilienlebenszyklus	8
Tabelle 4: Durchschnittliche Kosten für verschiedene Baumaßnahmen.....	9
Abbildung 5: Kosten nach Szenario 1	14
Abbildung 6: Kosten nach Szenario 2	15
Abbildung 7: Kosten Baugebiet Prappach nach Szenario 1	16
Abbildung 8: Kosten Baugebiet Prappach nach Szenario 2	17
Abbildung 9: Kosten Baugebiet Prappach nach Szenario 3	17
Abbildung 10: Kostenschätzung Maroldsweisach	18
Abbildung 11: Kosten für Maßnahmen gegen Leerstand im Modellprojekt MELAP	20
Abbildung 12: Handlungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Brachen und Leerstand	22

Gender-Mainstreaming Hinweis

Im vorliegenden Text wurde zur besseren Lesbarkeit das Genus allein in der maskulinen Form verwendet. Es ist jedoch selbstverständlich, dass dabei alle Geschlechter mitgemeint sind und entsprechend mitzulesen sind.

1 Innenentwicklung im Landkreis Haßberge - Problemstellung

Viele Gemeinden weisen trotz abnehmender Bevölkerung weitere neue Baugebiete aus, um für Neuzuzügler auch weiterhin attraktive Flächen im Angebot zu haben. Durch das Angebot an unbebauten Flächen werden aber innenliegende Leerstandspotentiale nicht beachtet und bleiben ungenutzt. Das Thema Leerstand hat in den letzten Jahren auch in der Raumentwicklung einen festen Platz gefunden. Hier geht es vor allem darum, die bereits vorhandenen Potentiale zu nutzen, um den sogenannten Flächenfraß zu vermeiden. Entsprechend sehen mehr und mehr Förderprogramme eine Förderung der Innenentwicklung vor und stellen die Entwicklung neuer Baugebiete in den Hintergrund. Um dieses Ziel zu erreichen, soll vorhandene Bausubstanz besser genutzt und Baulücken sollen geschlossen werden.

Der folgende Bericht ist im Zusammenhang mit dieser Debatte zu sehen. Sinn und Zweck dieser Studie ist es herauszufinden, welche Folgen der Leerstand für die Gemeinden hat und ob es günstiger ist, neue Baugebiete auszuweisen (Außenentwicklung) oder eben die schon vorhandenen Potentiale zu nutzen (Innenentwicklung). Dafür wird zunächst der Begriff Leerstand definiert und Probleme, die sich aus dem Leerstand ergeben, thematisiert. Daran anschließend wird auf die spezifische Entwicklung im Landkreis Haßberge eingegangen. Am Ende wird eine Kostenschätzung mit Hilfe des sogenannten Folgekostenschätzers durchgeführt und die so errechneten Kosten für die Ausweisung von Baugebieten den Kosten für Maßnahmen zur Innenentwicklung gegenübergestellt. Da im Rahmen dieser Studie selbst keine Maßnahmen zur Innenentwicklung durchgeführt wurden, werden Werte aus Modellprojekten für den Vergleich herangezogen.

1.1 Definition Leerstand

Bei der Betrachtung von Leerständen ist festzuhalten, dass es verschiedene Definitionen zum Thema Leerstand gibt, da unterschiedliche Akteure jeweils an anderen Aspekten von Leerstand interessiert sein können. Gemeinsam ist den Definitionen, dass nicht bewohnte Wohnungen als Leerstand gezählt werden.

Im Zensus 2011 wurde der totale Leerstand als die Summe von marktaktivem Leerstand und nichtmarktaktivem Leerstand definiert (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2014, S. 7). Als marktaktiver Leerstand werden Immobilien bezeichnet, welche, im Gegensatz zu den nichtmarktaktiven Leerständen, kurz- oder mittelfristig für eine Vermietung oder einen Verkauf bereitstehen.

Innerhalb des Projekts werden nicht einzig die ‚klassischen‘ Leerstände betrachtet, sondern auch unbebaute Grundstücke (Baulücken) in bereits erschlossenen Gebieten. In den Modellgemeinden stellen Baulücken gar den quantitativ größeren Anteil. Auch sind, für die Gemeindehaushalte, die ungenutzten Bauplätze den Leerständen finanziell gleich zu stellen, da in beiden Fällen Infrastrukturen vorhanden sein und unterhalten werden müssen.

1.2 Leerstand als kommunale Herausforderung

„Eine Leerstandsquote in einer Höhe von zwei bis drei Prozent gilt als normal, weil sie als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist“ (Schmied 2007, S.1). Schon aus dieser Aussage ergibt sich, dass Leerstände nicht nur negative Seiten haben. So wären ohne diese Fluktuationsreserve Umzüge wesentlich schwerer möglich. Auch sind Immobilien bei einer niedrigen Leerstandsquote sehr gut bis gut marktgängig. Bei einem Leerstand von fünf bis sieben Prozent spricht man von einem angespannten Wohnungsmarkt. Überschreitet der Leer-

stand sieben Prozent des Bestands, gilt der Wohnungsmarkt als problematisch. Bei einer Leerstandsquote von über zehn Prozent wird oftmals der Begriff der „Leerstandskrise“ genutzt (Rink & Wolff 2015, S. 316).

Nicht nur die Leerstandsquote alleine ist ein wichtiger Bezugspunkt, wenn es um die Beurteilung der „Gefahr“ von Leerstand geht. Auch die zeitliche Dauer ist ein wesentlicher Faktor. So ist ein Leerstand von bis zu einem Jahr meistens der Marktfluktuation, also einem Nutzerwechsel, zuzurechnen. Auch ein längerer Leerstand ist nicht zwingend negativ, wenn in dieser Zeit (private) Investitionen erfolgen, z.B. eine Modernisierung der Immobilie, welche der Attraktivitätssteigerung für potentielle Nachnutzer dient. Steht eine Immobilie jedoch dauerhaft (> 1 Jahr) ohne Investitionen leer, steigt die Problematik, einen Nachnutzer zu finden. Schon nach zwei Jahren Leerstand ohne Investitionen kann es neben dem Wertverlust auch zu Schäden an der Bausubstanz kommen, welche in letzter Konsequenz dazu führen, dass eine Immobilie nicht mehr wirtschaftlich saniert werden kann – mit der Folge weiteren Verfalls oder Abriss.

1.3 Folgen von Leerstand

Die Konsequenzen von Leerstand betreffen unterschiedliche Ebenen. Allgemein sind finanzielle, soziale und optische Folgen zu unterscheiden, welche sich wiederum wechselseitig beeinflussen (s. Tab. 1). So droht bei hohen Leerstandsquoten unter anderem ein Imageverlust der Ortschaft. In der Folge des Imageverlusts sinkt auch die Attraktivität des Ortes und damit in letzter Konsequenz auch die Bereitschaft von Menschen dort zu leben bzw. die Wohnstandortentscheidung auf diesen Ort zu legen. Durch die sinkende Nachfrage und das Überangebot an Wohnhäusern entsteht ein Markt, der günstig für die Nachfrager ist, was zu sinkenden Mieteinnahmen beziehungsweise zu einem Wertverlust der Immobilien führt. Es dauert daher länger bis Investitionen sich bezahlt machen. Unter Umständen ist es möglich, dass Investitionen mehr Kosten verursachen als Geld eingenommen wird. Um private finanzielle Verluste zu vermeiden, verzichten Immobilienbesitzer zunehmend auf Investitionen, viele Gebäude verbleiben auf einem technisch wie auch infrastrukturell unzeitgemäßen Stand und werden damit unattraktiv für Nachfrager. Die sich selbst verstärkenden negativen Folgen von Leerstand werden auch als „Leerstandsspirale“ bezeichnet (Rößler & Hillig 2014, S. 16).

Gebäude	Finanziell	Sozial	Optik
Wasserschäden/ Schimmel	Wertverlust von Immobilien	Ungeräumte Gehsteige	Ungepflegter Rasen
Gebrochene Fenster	Gebührenerhöhungen	Geringeres Angebot des ÖPNV (Auslastung)	Beschädigte Bausubstanz
Frostschäden	Mietpreisverfall	Jüngere Bevölkerung zieht weg	Leere Fenster
Beschädigte Fassade	Sinkende Gemeindefinnahmen (u.a. Einkommens-/Gewerbesteuer)	Weniger Gastronomieangebote	Graffiti/Vandalismus
Beschädigte Böden	Sinkende Attraktivität für Zuzug/Einwohner/Touristen (Wegzug/Schrumpfung)	Distanz zu Nachbarn wächst	Verschmutzung
Beschädigte Inneneinrichtung	Gewerbeschließungen (Steuereinnahmen)	Vereinssterben/Weniger Veranstaltungsangebote	Heruntergelassene Rollläden
Verfall	Kosten für Gebäudeschäden	Sinkende Identifikation mit dem Ort	Verwilderte Gärten

Tabelle 1: Sammlung potentieller Folgen von Leerstand (Quelle: Universität Bamberg)

1.4 Leerstandskosten für die Eigentümer

Eigentümer leerstehender Immobilien müssen mit Folgekosten rechnen, wie u.a. Mietausfälle bei gleichbleibenden kommunalen Abgaben. In Tabelle 2 sind die wichtigsten Kostenfaktoren für die Immobilieneigentümer exemplarisch am Beispiel der Durchschnittskosten der Stadt Haßfurt, bei einer durchschnittlichen Wohnungs- und Gebäudegröße von 111,3m² (nach dem Zensus 2011), aufgeführt.

Kostenpunkt (in €)	pro Monat	UF*	pro ¼ Jahr	UF	pro ½ Jahr	UF	pro Jahr
Mietausfall*	400,00	3	1200,00	2	2400	2	4800,00
Wasser (Zählergebühr)	0,73	3	2,80	2	5,60	2	9,20
Wasser (Grundpreis Zähler)	6,00	3	18,00	2	36,00	2	72,00
Wasser (Verbrauch)*	10,95	3	32,85	2	65,69	2	131,38
Strom (Grundgebühr)**	9,90	3	28,70	2	58,40	2	118,81
Strom (Verbrauch)***	10,90	3	32,85	2	65,70	2	131,38
Schmutzwasserkanalgebühr*****	19,17	3	57,50	2	115,00	2	230,00
Niederschlagswassergebühr*	1,25	3	3,75	2	7,50	2	15,00
Grundsteuer *	8,33	3	25,00	2	50,00	2	100,00
Feuerstättenbeschau	0,80	3	2,50	2	5,00	2	10,00
altersbedingter Wertverfall	objektabh.	3	objektabh.	2	objektabh.	2	1,5%
Wohngebäudeversicherung	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Haftpflcht*	4,17	3	12,50	2	25,00	2	50,00
Ggfs. Rechtsschutz	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Ggfs. Gartenarbeiten	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Ggfs. Winterdienst	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Abfall (Grundgebühr)*****	1,50	3	4,50	2	9,00	2	18,00
Heizung (Ggfs. Grundgebühr)	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Heizung Verbrauch	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Heizung Wartung	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Ggfs. Miete Gastank	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Brandversicherung	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Ggfs. Elementarschadenversicherung*	16,66	3	50,00	2	100,00	2	200,00
Evtl. Kosten für Kabelanschluss	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Evtl. Kreditraten	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Evtl. Hausmeister	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Evtl. Kosten Schädlingsbekämpfung	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Ggfs. Erbbauzinsen	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Rücklagen für Renovierungen/Reparaturen*	50,00	3	150,00	2	300,00	2	60,00
Ggfs. Objektkontrollen	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Gesamt (in €)	540,36	3	1621,08	2	3242,16	2	6484,32

Tabelle 2: Potentiell anfallende Kosten für Leerstände, Angaben in € (Quelle: Universität Bamberg); *UF= Umrechnungsfaktor

Grundlagen der Werte:

* Schätzung

** Tarif: MEIN STROM best (billigster Preis bei Verivox, inklusive 100€ Sofortbonus)

*** Annahme: 500 KW, etwa für Heizung

**** Bsp.: 6 Gelbe Säcke/Jahr je 3€; Verwendung von Tonne: 110€/Jahr (Stadtwerke Haßfurt; <http://bit.ly/2y1EDom>) *****
Abwasser: 2,30€ pro m² Grundstück plus 11,50€/m² Geschoßfläche (Stadt Haßfurt; <http://bit.ly/2wm2jl2>)

Demnach verlieren die Eigentümer alleine durch die beiden Posten Mietausfälle sowie Wasser- und Stromkosten über 6.000€ jährlich. Je nach Einzelfall können diese Kosten variieren, es ist jedoch eher wahrscheinlich, dass die Kosten diesen Betrag deutlich übersteigen.

1.5 Leerstandskosten für die Gemeinde

Für die Gemeinden selbst haben Leerstände ebenfalls monetäre Folgen: Die Einnahmen aus der Einkommensteuer der potentiellen Bewohner fallen weg, während die Infrastruktur weiterhin unterhalten werden muss. Auch die Zahl der Gebührenzahler sinkt mit zunehmendem Leerstand. In Bayern erhalten Kommunen für jeden Einwohner 17,85€ Zuweisungen sowie einen Anteil an der anfallenden Grunderwerbssteuer (Art. 7, Abs. 2, Satz 1., Finanzausgleichsgesetz (FAG)).

1.6 Statistische Erfassung von Leerstand

Über den quantitativen Status Quo des Leerstands in Deutschland lassen sich keine allgemeinen Aussagen treffen, da Leerstände nicht durch die amtliche Statistik erfasst werden. Es gibt jedoch drei bundesweite Erhebungen zum Thema Leerstand: den Zensus, die Leerstandserhebung durch den Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen GDW und die Leerstandserhebung durch Empirica-Techem. Allen drei gemeinsam ist, dass sie jeweils nur einen Teil der Leerstände erfassen und aus den Daten keine Rückschlüsse auf die Gesamtheit der Leerstände gezogen werden kann. Die beiden letzteren Untersuchungen beziehen ihre Daten hauptsächlich von größeren Vermietungsunternehmen und sind daher gerade mit Blick auf räumliche Differenzierungen, speziell für ländliche Räume, kaum übertragbar.

2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Haßberge

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des bayerischen Landesamts für Statistik wird der Freistaat Bayern (gesamt) in den kommenden 18 Jahren um beinahe eine halbe Million Einwohner wachsen. Diese Entwicklung in Bayern vollzieht sich allerdings regional sehr unterschiedlich. Das Bevölkerungswachstum wird vor allem in den bayerischen Ballungszentren erwartet, während ländliche Räume Einwohner verlieren.

Laut Prognosen wird auch der Landkreis Haßberge zu den Gebieten mit Bevölkerungsrückgang gehören. Hiernach sollen bis 2035 etwa 3.000 Menschen weniger im Landkreis leben. Vermutlich wird sich dieser Trend in den darauffolgenden Jahren weiter fortsetzen. Wie in Abbildung 1 zu sehen, wird – den Prognosen zufolge – die Zahl der Einwohner unter 19 Jahren relativ stabil bleiben und nur geringfügig abnehmen. Für die Gruppe der mindestens 60-Jährigen wird bis 2035 ein Wachstum erwartet. Stark abnehmen wird hingegen die Gruppe der 19- bis 60-Jährigen, also die Gruppe mit dem größten Einfluss auf den Immobilienmarkt. Denn in dieser Lebensphase werden Familien gegründet, Kinder geboren und Immobilien gekauft. Im Jahr 2012 lag das (Käufer-)Alter für den ersten Immobilienerwerb bei durchschnittlich 34 Jahren (Statista 2017). Fällt diese Nachfragegruppe weg, so ist auch mit einer sinkenden Nachfrage für Immobilien zu rechnen. Erschwerend kommt hinzu, dass mit dem Fehlen von Kindern auch zukünftig Nachfrager fehlen.

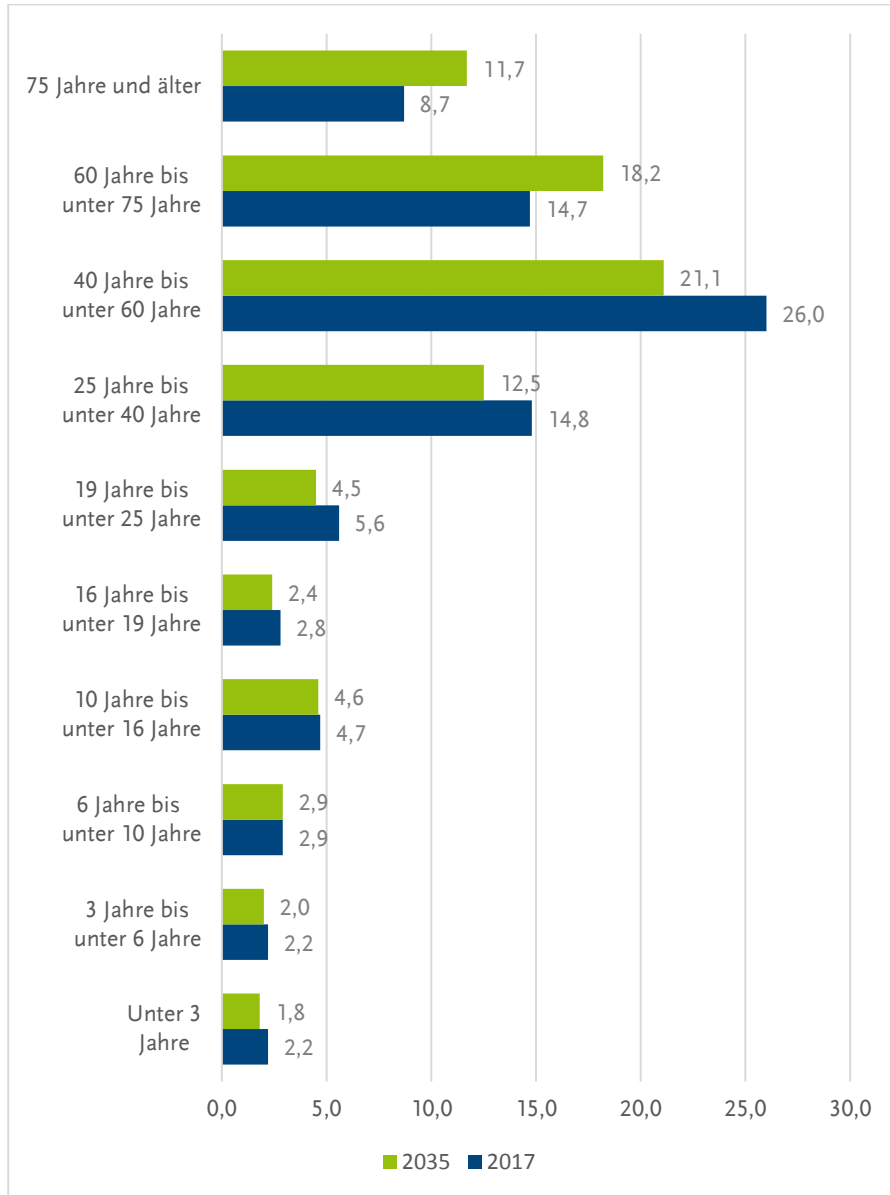


Abbildung 1: Landkreis Haßberge - Prognostizierte Altersstruktur im Vergleich 2017 und 2035 (in %) (Quelle: Universität Bamberg, Daten: Statistisches Landesamt Bayern, Stand 2015)

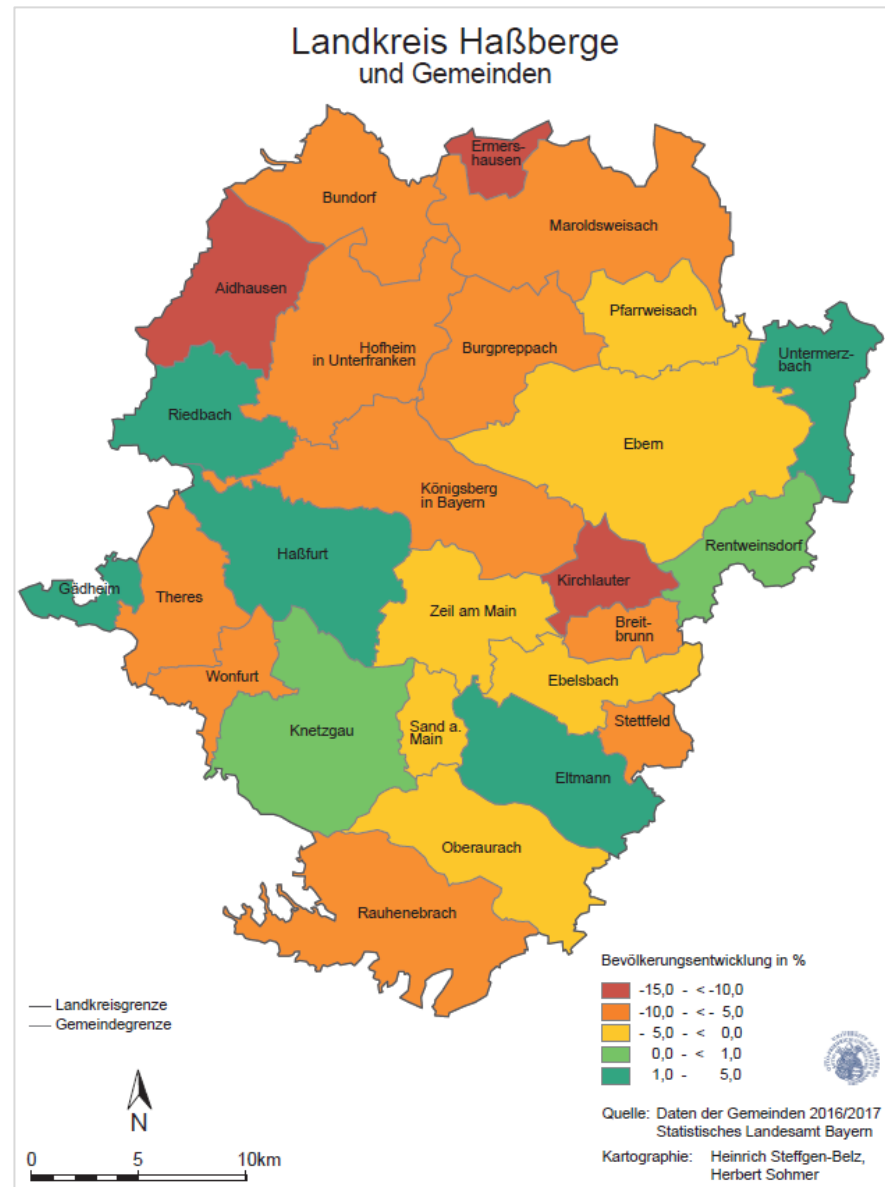


Abbildung 2: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Haßberge bis 2028 (Quelle: Universität Bamberg)

Dieser Wandel ist jedoch auch innerhalb des Landkreises sehr unterschiedlich. Einige Gemeinden, wie etwa Haßfurt, werden vermutlich Bevölkerungsgewinne verzeichnen, andere Gemeinden, unter ihnen etwa Aidhausen, Ermershausen und Kirchlauter, werden laut Prognosen einen starken Bevölkerungsverlust zu verzeichnen haben. Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik für die jeweiligen Gemeinden angenommen Bevölkerungsänderungen sind in Abbildung 2 zu sehen (Bayerisches Landesamt für Statistik 2017).

3 Ursachen von Leerstand

Es gibt vielfältige Gründe für Leerstand und selten ist es ein Auslöser allein, wenn in einem abgegrenzten Gebiet eine hohe Zahl an Leerständen zu beobachten ist. Vielmehr ist ein Zusammenwirken mehrerer Faktoren ursächlich. Einige dieser Faktoren haben Einfluss auf die gesamte Region, andere nur auf die jeweilige Immobilie (s. Tab. 3).

Ursache	Beschreibung
Wirtschaftliche Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage nach Wohnraum abhängig von wirtschaftlicher Lage ▪ Bei schwacher wirtschaftlicher Entwicklung sinkt die Nachfrage
Demographie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altern und Schrumpfen der Population führt zu geringer Nachfrage ▪ Starker Einfluss von Migrationsprozessen (u.a. aufgrund wirtschaftlicher Lage)
Politische und planerische Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langes Ignorieren der Leerstandsproblematik durch Politik ▪ Lange Förderung von Neubaugebieten ▪ Ausweisung von Baugebieten ohne entsprechenden Bedarf
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etwa ungeklärte Eigentumsverhältnisse nach einem Erbfall oder Erbengemeinschaften ▪ Kein Interesse an Eigennutzung oder Vermietung (Verkauf) ▪ Probleme etwa durch Mietnomaden
Änderungen im Leben der Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umzug oder Tod des letzten Bewohners ▪ Finanzielle Probleme
Merkmale der Wohneinheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alter der Immobilie ▪ Bauweise ▪ Verfügbarer Wohnraum ▪ Ausstattung ▪ Sanierungsbedürftigkeit ▪ „Image“ der Immobilie
Standortfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage als zentrales Unterscheidungsmerkmal von Immobilien ▪ Verschlechterung von Infrastruktur kann Leerstand auslösen

Tabelle 3: Gründe für Leerstand (Quelle: Universität Bamberg nach Schmied 2007, S. 10ff.)

3.1 Allgemeine Ursachen von Leerständen

Die in Tabelle 2 zusammengefassten Ursachen haben mittel- und langfristige Folgen für die Attraktivität einer Region und sind daher nicht direkt verantwortlich für den Leerstand einer Immobilie, wirken sich aber dennoch negativ aus. Hauptsächlich sind hier die wirtschaftliche Entwicklung und die Bevölkerungsentwicklung, welche durch den sogenannten demographischen Wandel beeinflusst wird. Aber auch falsche politische Anreize können ein Grund für Leerstände sein. Die drei bedeutendsten Ursachen werden nachfolgend erläutert (vgl. Schmied 2007).

1. *Wirtschaftliche Entwicklung*

Leerstand in ländlichen Räumen wird oft von einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung begleitet. Stehen weniger Arbeitsplätze zur Verfügung, wird die Region unattraktiver für Zuzüge. Aber auch bereits in der Region lebende Menschen sind von dieser Entwicklung betroffen, so dass sie unter Umständen wegziehen - die bisher von ihnen genutzten Wohnungen oder Häuser stehen in der Folge leer.

2. *Demographischer Wandel*

In Deutschland werden seit den 1970er Jahren weniger Kinder geboren, als für eine Bestandserhaltung oder Bevölkerungswachstum notwendig ist. Dazu kommt eine stetig steigende Lebenserwartung, so stieg die Lebenserwartung von Neugeborenen allein zwischen 2006-2008 und 2013-2015 um ein (Männer), bzw. um ein halbes Jahr (Frauen) (Statistisches Bundesamt 2017). Diese beiden Entwicklungen führen zu einem Wachstum des Durchschnittsalters der Bevölkerung – Deutschland wird älter. Zudem zieht es viele junge Menschen (u.a. aufgrund der Ausbildung, Arbeitsplatz, Möglichkeiten der Freizeitgestaltung) in die Ballungsräume. Diese Entwicklungen stellen vor allem ländliche Regionen vor Herausforderungen.

3. *Planerische oder politische Fehlentscheidungen*

Das Bewusstsein um die Probleme und Folgen von zunehmendem Leerstand, gerade in ländlichen Räumen, ist vielerorts erst spät von den verantwortlichen Planern und Politikern in konkrete Handlungen vor Ort übersetzt worden. So werden teils bis heute weiterhin neue Baugebiete ausgewiesen und somit ein Wohnungsüberhang geschaffen, während die alten Ortskerne zunehmend von Leerstand betroffen sind. Die Maxime Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird nicht überall konsequent und nachhaltig umgesetzt. Hintergrund sind oftmals Befürchtungen, dass bei keinen weiteren Ausweisungen von attraktivem Bauland noch weniger Zuzug zu erwarten ist bzw. durch attraktive Grundstücke Einwohner gehalten werden können – dies ist nicht selten ein Fehlschluss lokaler Politiken.

3.2 Spezifische Ursachen von Leerständen

Spezifische Ursachen von Leerständen fokussieren auf die spezifischen Eigenschaften sowie private Kontexte eines jeweils leerstehenden Einzelobjekts. Hierzu zählen vor allem:

1. *Die Lage der Immobilie*

Das Wort Immobilie hat seinen Ursprung im lateinischen Wort immobilis, was so viel bedeutet wie unbewegbar. Dies macht die Lage einer Immobilie zu einem wichtigen Faktor, da sie - anders als andere Merkmale einer Immobilie - nicht geändert werden kann.

2. *Spezifische Eigenschaften der Immobilie*

Die spezifischen Eigenschaften einer Immobilie unterscheiden sich von anderen Immobilien im Umfeld. Zu diesen Eigenschaften gehört nicht nur der allgemeine bauliche Zustand, sondern auch das Alter der Immobilie, der Wohnraum, die Sanierungskosten und die Ausstattung. Je minder diese Eigenschaften ausgeprägt sind, desto schwieriger ist eine weitere Nutzung sicher zu stellen.

3. *Veränderungen im Leben der bisherigen Besitzer*

Leerstand kann auch entstehen, wenn die bisherigen Nutzer ihren Lebensstil ändern: sei es ein Umzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels, das Eintreten von Pflegebedürftigkeit oder das Zusammenziehen mit einem Partner.

4. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse

Dieser Punkt tritt oftmals dann auf, wenn die Eigentümer von Immobilien versterben und die Immobilie in der Folge nicht genutzt wird. Dies kann etwa geschehen, wenn die Erben die Immobilie nicht selbst nutzen wollen bzw. können oder die Immobilien an Erbengemeinschaften fallen. Aber auch bei Mietwohnungen kann es zu Leerständen kommen, wenn beispielsweise rechtliche Bedenken einer Weiternutzung bestehen. Dies kann dann der Fall sein, wenn Mietwohnungen bei einem Fortzug nicht ordnungsgemäß gekündigt werden oder wenn die bisherige Mietwohnung von den Vermietern selbst genutzt werden soll.

5. Alter der Immobilie

Mit zunehmendem Alter der Immobilie wird es zumeist schwieriger, diese zu vermieten oder zu verkaufen. Grund hierfür sind engere Zuschnitte der Räume und, im Falle nicht getätigter Modernisierung, veraltete Technik, welche die Immobilie für eine weitere Nutzung weniger attraktiv werden lassen.

3.3 Das Zusammenspiel mehrerer Faktoren

Leerstand ist zumeist nicht auf einen der aufgeführten Faktoren zurückzuführen, sondern vielmehr auf eine Kombination verschiedener Faktoren. So kann es sein, dass eine Erbengemeinschaft ein Haus erbt, in welchem lange keine Sanierung durchgeführt wurde. Dies kann zu dem Entschluss führen, keine hohen Investitionen zu tätigen und die Immobilie als Leerstand zu behalten, da die Investitionen in keiner Relation zu eventuellen späteren Renditen stehen.

4 Wertverlust von Wohngebäuden

Mit zunehmendem Alter verlieren Wohngebäude an Wert. In Deutschland geht man bei Wohngebäuden von einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren aus. Bei einem linearen Wertverfall entspricht dies einem Wertverlust von etwa 1,5% im Jahr. Kurzrock gibt für die wirtschaftliche Lebensdauer sogar nur einen Zeitraum von 30 bis 50 Jahren an. Der Wertverlust pro Jahr stellt sich in einem solchen Szenario nochmals höher dar (Kurzrock 2017, S. 319). In Abbildung 3 wird die Wertentwicklung von verschiedenen Komponenten im Zeitverlauf aufgezeigt.

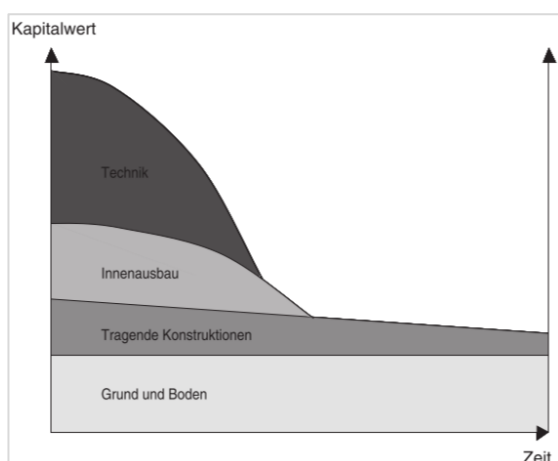


Abbildung 3: Abbau des Nutzungsvorrates als Kapitalwertminderung im Immobilienlebenszyklus (Quelle: Kurzrock 2017, S. 325)

Gründe für den zu erwartenden Wertverlust sind u.a. der langsame Verfall der Bausubstanz, das Altern der im Haus verankerten technischen Infrastruktur (Stromleitungen, Telefonleitung, Heizungsrohre, usw.) aber auch, gerade bei Altbauten, enge Wohnungs- oder Zimmerzuschnitte. Durch die Wahl der Bausubstanz kann die Lebensdauer einer Immobilie schon in der Bauphase beeinflusst werden. Lediglich der Grund, auf dem die Immobilie steht, kann im Laufe der Zeit an Wert gewinnen, dies ist jedoch stark abhängig von der allgemeinen Preisentwicklung im Umfeld der Immobilie (Kurzrock 2017, S. 340).

5 Kosten für bestimmte Maßnahmen an Gebäuden

Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) gibt jährlich eine Zusammenfassung der Baukosten von Altbauten heraus. Mit Hilfe dieser lassen sich komprimiert die zu erwartenden Kosten für Baumaßnahmen im Vorfeld abschätzen. In der Veröffentlichung werden mehrere realisierte Projekte miteinander verglichen und ein Durchschnittswert gebildet.

Im Folgenden werden einige exemplarische Maßnahmen und ihre zu erwartenden Durchschnittskosten tabellarisch dargestellt:

	Umbauten			Modernisierung		
	BRI* (€/m ³)	BGF* (€/m ²)	NUF* (€/m ²)	BRI (€/m ³)	BGF (€/m ²)	NUF (€/m ²)
Ein- und Zweifamilienhäuser	335	930	1.450	245	700	1.060
Mehrfamilienhäuser	260	800	1.210			
Wohngebäude vor 1945				235	710	1.120
Fachwerkhäuser				420	1.260	1.930

Tabelle 4: Durchschnittliche Kosten für verschiedene Baumaßnahmen (Quelle: Universität Bamberg, Daten: BKI 2017)

*BRI: Bruttorauminhalt; BGF: Bruttogrundfläche; NUF: Nutzfläche

Im BKI finden sich weiterhin auch Werte für einzelne Maßnahmen. So wird bei Modernisierungsmaßnahmen bei Wärmeverteilnetzen von etwa 10€ pro Meter und bei der Instandsetzung etwa von 7€ Kosten pro Meter ausgegangen. Für Wärmeerzeugungsanlagen werden für Ein- und Zweifamilienhäuser 55€ pro m² Bruttogrundfläche veranschlagt, für Wohngebäude vor 1945 25€.

6 Leerstände im Landkreis Haßberge

Die Leerstandssituation im Landkreis Haßberge ist auf lokaler Ebene teils stark differenziert. In der Mehrzahl der Gemeinden stellt sich, was das Thema Leerstand betrifft, der Status Quo durchaus positiv dar (vgl. Abb. 4). In einem Großteil der Gemeinden kommen auf 100 Wohnhäuser bis zu drei Leerstände – Werte, die als normal bis niedrig zu bewerten sind, da eine Fluktuationsreserve (als kurzfristiger Leerstand) kaum vorhanden ist. Andere Orte, für die Werte vorliegen (Bundorf, Burgpreppach, Untermerzbach, vor allem Wonfurt), verzeichnen Leerstandsquoten von bis zu 6,7% und sind damit nahe an einem problematischen Wohnungsmarkt. Berechnungen der Anzahl von Leerständen je 100 Einwohner führen zu einem ähnlichen Bild: die meisten Kommunen haben weniger als einen Leerstand/100 Einwohner, bis höchstens 2,1 Leerstände/100 Einwohner.

In der Zukunft erwartet das Statistische Landesamt Bayern für die meisten Kommunen des Landkreises einen Bevölkerungsrückgang (vgl. Karte: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Haßberge bis 2028). In den von Bevölkerungsrückgang betroffenen Gemeinden ist mit einer höheren Anzahl an Leerständen, gerade in den dicht bebauten alten Ortszentren, zu rechnen. Konträr zu dieser Entwicklung kann es in Gemeinden mit aktuell geringer Leerstandsquote zukünftig zu einer, zumindest vorübergehenden, Knappheit an Wohnraum kommen. Dies ergibt sich aus einer schon heute niedrigen Leerstandsquote und Bevölkerungsgewinnen in diesem Zeitraum. Das markanteste Beispiel für diese Entwicklung ist die Stadt Haßfurt.

Leerstand im Landkreis Haßberge

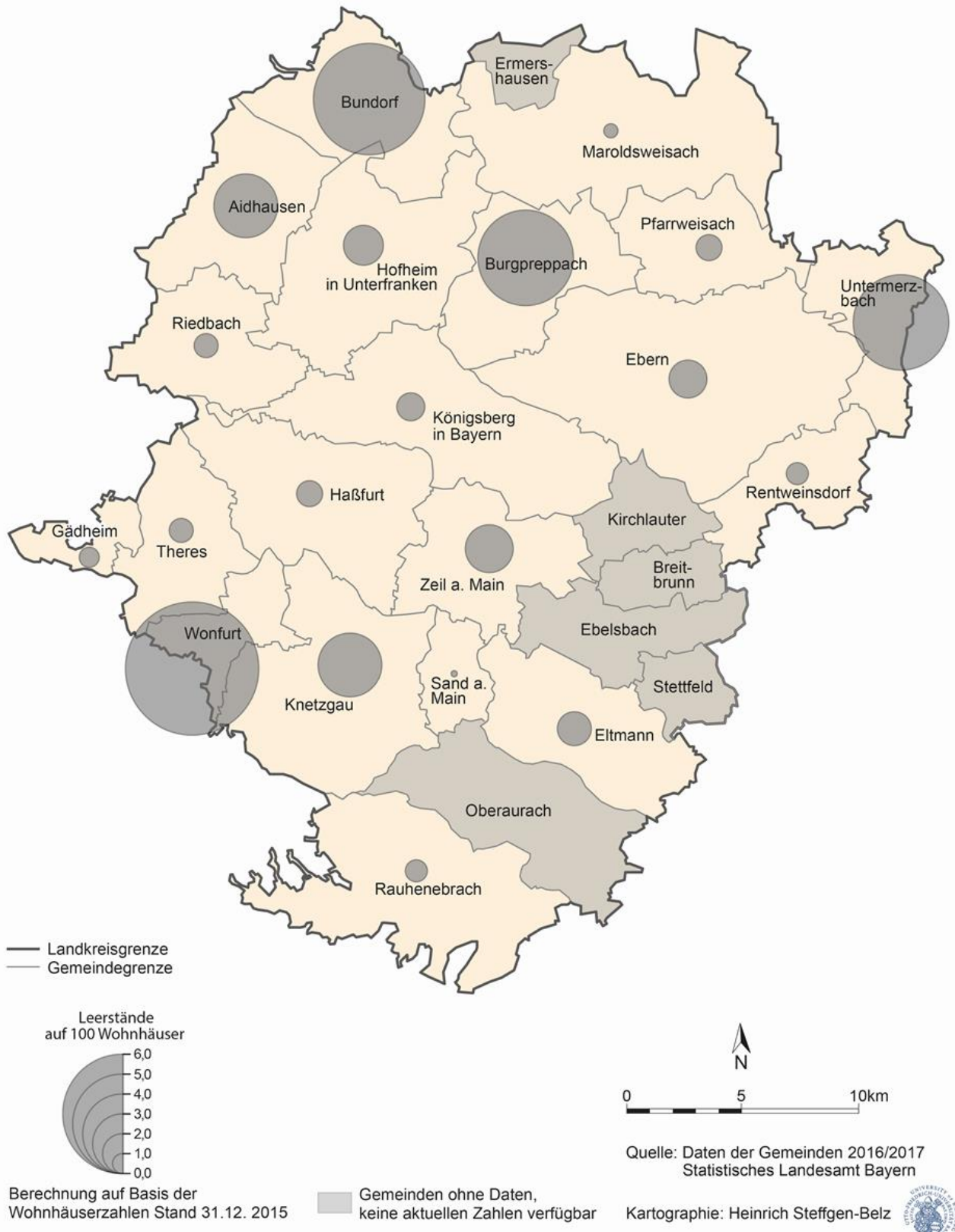


Abbildung 4: Leerstand im Landkreis Haßberge (Quelle: Universität Bamberg)

6.1 Zur Situation in den Modellgemeinden

Für das Modellprojekt wurden in Absprache mit dem Landratsamt Haßberge zwei Gemeinden ausgesucht, an deren Beispiel die Kosten veranschaulicht werden sollen.

6.1.1 Prappach (Stadt Haßfurt)

Prappach (710 Einwohner, Stand 31.08.2017; Quelle: Stadt Haßfurt) ist seit der Kommunalreform im Jahr 1978 nordöstlicher Stadtteil der Stadt Haßfurt (8.604 Einwohner, Stand 31.08.2017; Quelle: ebd.) und einer von zwei Modellorten des Berichts. Über die Kreisstraße HAS123 ist er mit dem städtischen Zentrum und mit der Nachbargemeinde Königsberg verbunden. Hintergrund der Auswahl des Stadtteils als Modellort ist eine aktuelle Initiative von Seiten der Bevölkerung, ein weiteres Baugebiet erschließen zu lassen (siehe <http://bit.ly/2wREgi9> sowie <http://bit.ly/2xq5qyv>). Mit diesem Erschließungsplan würde Platz für neue Bauplätze geschaffen und somit mehr Menschen die Möglichkeit gegeben, Baugrund in der Stadt zu erwerben. Es wäre der zweite Ausbauschritt des 1994 beschlossenen Neubaugebietes „Am Dorfacker“.

Eine Rechtfertigung für die Erschließung neuer Baugrundstücke durch Initiative liegt in dem geringen Leerstand in Prappach. In dem Ortsteil stehen aktuellen Zahlen zufolge lediglich zwei Wohnhäuser leer. Gegen die Erschließung des Gebietes von Seiten der Stadt sprechen allerdings die Kosten, die für den Ausbau des bestehenden Kanals anfallen. Auch die durch den Folgekostenschätzer ermittelten vermutlich anfallenden Kosten sprechen gegen diese Forderung von Seiten der Bevölkerung. Der gewichtigste Grund von Seiten der Gemeinde, welcher gegen eine neue Erschließung spricht, sind 35 Bauplätze innerhalb des Stadtteils, welche teils seit vielen Jahren brachliegen, nach Auskunft der Stadtverwaltung Haßfurt jedoch nicht von den Eigentümern verkauft werden. Erstes Ziel von Seiten der städtischen Politik ist demnach eine innerörtliche Verdichtung durch die Nutzung bestehender Flächenpotentiale – vorausgesetzt, die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf oder zur Bebauung ist gegeben.

6.1.2 Maroldsweisach

Der Markt Maroldsweisach (3.310 Einwohner, Stand 31.08.2017; Quelle: Markt Maroldsweisach) besteht aus 17 Ortsteilen, der einwohnerstärkste Ortsteil ist Maroldsweisach (1.028 Einwohner, Stand 31.08.2017; Quelle: ebd.). Die meisten Ortsteile wurden in den 1970er Jahren eingemeindet, wobei es zu teils starken Widerständen aus der Bevölkerung kam. 1994 wurde der Ortsteil Ermershausen wieder ausgegliedert. Als Hauptverkehrsachse führt die B279 durch den Ortsteil Maroldsweisach, die anderen Orte sind meist über Staats- und Kreisstraßen zu erreichen. Im Gegensatz zu Prappach gibt es in Maroldsweisach nach Auskunft der Verwaltung keine Pläne neue Bauplätze auszuweisen. Ein Grund hierfür sind über 50 ungenutzte private Bauplätze im gesamten Ort, etwa die Hälfte der ungenutzten Bauplätze befinden sich im Ortsteil Maroldsweisach. Entgegen erster Informationen die zur Auswahl Maroldsweisachs als Modellgemeinde geführt haben, ist der Leerstand sehr gering, von Seiten der Verwaltung wurden nur drei Leerstände im Ortsteil Birkenfeld genannt.

6.2 Der Folgekostenschätzer – Was er kann und nicht kann

Der Folgekostenschätzer ist ein Werkzeug zum Abschätzen der Kosten eines Neubaugebiets. Entwickelt wurde der Folgekostenschätzer von der Gertz Gutsche Rümenapp-Stadtentwicklung und Mobilität GbR, wobei die Finanzierung in verschiedenen Projektphasen von anderen Bundesländern der BRD übernommen wurde. Eine auf die Verhältnisse in Bayern abgestimmte Version steht

auf den Seiten des Bayrischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr zum kostenlosen Download zur Verfügung. (<http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/>), eine weitere Bezugsquelle ist die Website des Herstellers: <http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/werkzeuge/folgekostenschaetzer.html>. Dort steht mittlerweile auch ein Programm zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit eines Baugebietes zur Verfügung.

6.3 Kostenberechnung

Welche Folgekosten geplante Neubaugebiete in den Bereichen technische Infrastruktur und Grünanlagen für Städte und Gemeinden nach sich ziehen, kann durch den Folgekostenschätzer berechnet werden. Anzumerken ist allerdings, dass Folgekosten im sozialen Bereich ausdrücklich aufgenommen sind und zu den berechneten Kosten addiert werden müssen. Zu den Kosten im sozialen Bereich zählen unter anderem erhöhte Aufwendungen für Schulen oder Kindergärten und benötigte Gelder für einen Ausbau des ÖPNV. Der Folgekostenschätzer bietet zwei verschiedene Möglichkeiten die Kosten zu ermitteln: Bei der ersten Variante werden Werte, die im Folgekostenschätzer hinterlegt sind, verwendet. Grundlage für diese sind Vergleichswerte aus anderen Kommunen, welche gemittelt wurden. Einige dieser Modellkommunen liegen auch in Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2012, S. 4). Um ein ortsspezifisches und möglichst realistisches Ergebnis zu erzielen, ist es als zweite Variante möglich, schon bekannte Werte aus der eigenen Gemeinde für die Berechnung einzupflegen und zu verwenden. Falls nicht alle Werte bekannt sind, kann auf die Werte des Folgekostenschätzers zurückgegriffen werden. Als Besonderheit des Folgekostenschätzers werden nicht nur die Kosten für die erstmalige Erstellung berücksichtigt, sondern auch Kosten für den jährlichen Unterhalt, den Betrieb, die Erneuerung, Pflege und Instandsetzung. Um diese Kosten besser planen zu können, wird auch die erwartete Nutzungsdauer mit in die Berechnung einbezogen. Die Kosten können differenziert angezeigt werden. So ist es möglich, die Kosten in einem variablen Zeitraum anzuzeigen, sie nach Infrastrukturnetz, Kostenphase oder Kostenträger aufzuteilen. Weiterhin ist es möglich, mehrere Planungsvarianten für eine Fläche miteinander zu vergleichen (so genannte Szenarien) oder mehrere Flächen untereinander zu vergleichen.

6.4 Limitationen des Folgekostenschätzers

Der Folgekostenschätzer kann die entstehenden Kosten lediglich abschätzen, jedoch nicht genau voraussagen. Die Genauigkeit der Schätzung steigt jedoch mit der Anzahl der vom Nutzer eingebrachten eigenen Werte. Des Weiteren liefert der Folgekostenschätzer keine Werte für die soziale Infrastruktur, etwa benötigte Schulen oder Kindergärten. Auch erhöhte Kosten für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden durch den Folgekostenschätzer nicht abgedeckt. Sollten bauliche Änderungen an bereits bestehenden Leitungen notwendig sein, können auch diese Kosten nicht berücksichtigt werden.

6.5 Aufteilung der Kosten durch den Folgekostenschätzer

Die Aufteilung der Kosten auf die Grundstückseigentümer, Gemeinden und die Allgemeinheit wird im Folgekostenschätzer je nach Art der Infrastruktur unterschiedlich geschätzt.

Die Kosten für die innere Erschließung mit Straßen werden nach §§127-129 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeteilt, die Kosten für die Erneuerung einer Straße werden wiederum komplett von der Gemeinde getragen. Bei den Unterhaltskosten wird von einem 80%igen Anteil der Gemeinde an den Kosten ausgegangen, den Rest tragen die Grundstückseigentümer. Den Kostenanteil bei Straßen zur äußeren Erschließung bei Neubau und Erneuerung trägt die Gemeinde mit 100%. Die Unterhaltskosten verteilen sich 80/20 wie bei den Straßen zur inneren Erschließung.

Für den Neubau der Kanalisation wird bei der erstmaligen Herstellung davon ausgegangen, dass die Eigentümer die Hälfte der Kosten tragen und die restlichen Kosten auf alle Netzkunden umgelegt werden. Kosten für Betrieb und Erneuerung werden standardmäßig vollständig von allen Netzkunden getragen. Ausnahme dieser Regelung sind lokale Versickerungsanlagen im Baugebiet, deren Kosten alleine von den Grundstückseigentümern getragen werden.

Für die Frischwasserversorgung wird nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) von einer 70%igen Übernahme der Kosten durch die Grundstückseigentümer und 30%igen Kostenübernahme durch die Gesamtheit der Netzkunden ausgegangen. Die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und Unterhaltung, sowie Erneuerung werden hingegen komplett von allen Netzkunden getragen.

Auch bei den Kosten für die Elektroinfrastruktur wird von einem 70%igen Kostenanteil der Grundstückseigentümer ausgegangen, während die Gesamtheit der Netzkunden 30% der Kosten übernimmt. Grundlage dieser Regelung ist die Niederspannungsanschlussverordnung (NAV, bis 2006 die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)). Die danach entstehenden Kosten werden vollständig von allen Netzkunden getragen.

Auch die Kosten für die Gasversorgung werden, wie die Kosten der Frischwasserversorgung und Elektroinfrastruktur, gehandhabt. Grundlage hierfür sind die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV, regelt den Anschluss an das Gasnetz) und die Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV, regelt die Lieferung von Gas) (bis 2006 die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)).

Bei Grünflächen jeglicher Art und Ausgleichsflächen geht der Folgekostenschätzer von einer vollständigen Kostenübernahme durch die Gemeinde aus. Dies betrifft sowohl die Herstellung, wie auch den Unterhalt und die Erneuerung.

Die Standardaufteilung der Kosten im Folgekostenschätzer kann geändert und an die Strukturen vor Ort angepasst werden. Grundlage für die enthaltenen Kostenaufteilungen sind, neben den gesetzlichen Regelungen, empirisch gewonnene Durchschnittsdaten. Auf der Internetseite des Bayerischen Ministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr kann eine auf Bayern abgestimmte Version heruntergeladen werden, welche für diese Untersuchung verwendet wurde.

6.6 Szenarien und Ergebnisse

Die folgenden Szenarien sind allgemein gehalten und betreffen daher keinen der Modellorte. Für den Folgekostenschätzer werden nachfolgend drei Szenarien entwickelt: Bei allen drei Szenarien sind die geplante Fläche und die Zahl der geplanten Wohnhäuser gleich, so dass die Zahlen untereinander vergleichbar bleiben. Bei allen drei Szenarien wird von einer Fläche von einem Hektar und 12 Wohnhäusern ausgegangen. Gemein ist den drei Szenarien auch ein fehlender Gasanschluss der Häuser. Diese Einschränkung wurde für eine bessere Übersichtlichkeit der Szenarien gewählt. Bei einem Durchlauf einiger Szenarien mit einem Gasanschluss wurden nur geringfügig erhöhte Kosten festgestellt. Für die Kosten wird ein Zeitraum von 40 Jahren betrachtet.

Achtung: Aufgrund von Wiederherstellungskosten vollzieht sich dabei nach 30 Jahren ein Sprung in den anfallenden Kosten. Diese Tatsache ist in allen Szenarien zu berücksichtigen.

6.6.1 Szenario 1

Das erste Szenario geht von bereits bestehender Infrastruktur aus, welche demnach nicht erstellt werden muss und in diesem Sinne kostenneutral ist. Allerdings wird davon ausgegangen, dass auch diese Infrastruktur Kosten verursacht, da sie weiterhin gepflegt werden muss. Ebenso fallen

in diesem Szenario keine Kosten für den Flächenerwerb an und die Verbindung zur nächsten Infrastruktur beträgt jeweils 0 Meter. Dieses Szenario soll die Kosten von Leerständen und erschlossenen Brachflächen für die Gemeinde verdeutlichen. Hintergrund dieser Überlegung ist die Tatsache, dass für die Infrastruktur auch bei Nichtnutzung Unterhaltskosten anfallen.

Aufgrund von notwendigen Erneuerungsarbeiten fallen auch in diesem Szenario für jedes Grundstück (die Abbildung bezieht sich auf die Grundgesamtheit von zwölf Grundstücken) insgesamt Kosten von über 9.000€ in 40 Jahren an.

Von diesen Kosten tragen die Grundstücksbesitzer lediglich 500€, der Rest wird von der Gemeinde und der Allgemeinheit finanziert. Anzumerken ist, dass aufgrund des Leerstands anfallende Kosten wie etwa ein notwendiges Durchspülen der Kanalisation aufgrund zu geringer Nutzung oder Ausfall von Einnahmen für die Gemeinde nicht berücksichtigt sind. Auch hier ist eine Aufteilung der Kosten für das gesamte Baugebiet in der untenstehenden Abbildung 5 zu sehen.

Ohne die Erneuerung der Infrastruktur, fallen pro Grundstück geringere Kosten an, mit Hilfe des Folgekostenschätzers wurde für dieses Szenario Kosten von etwa 2000€ über 40 Jahre ermittelt.

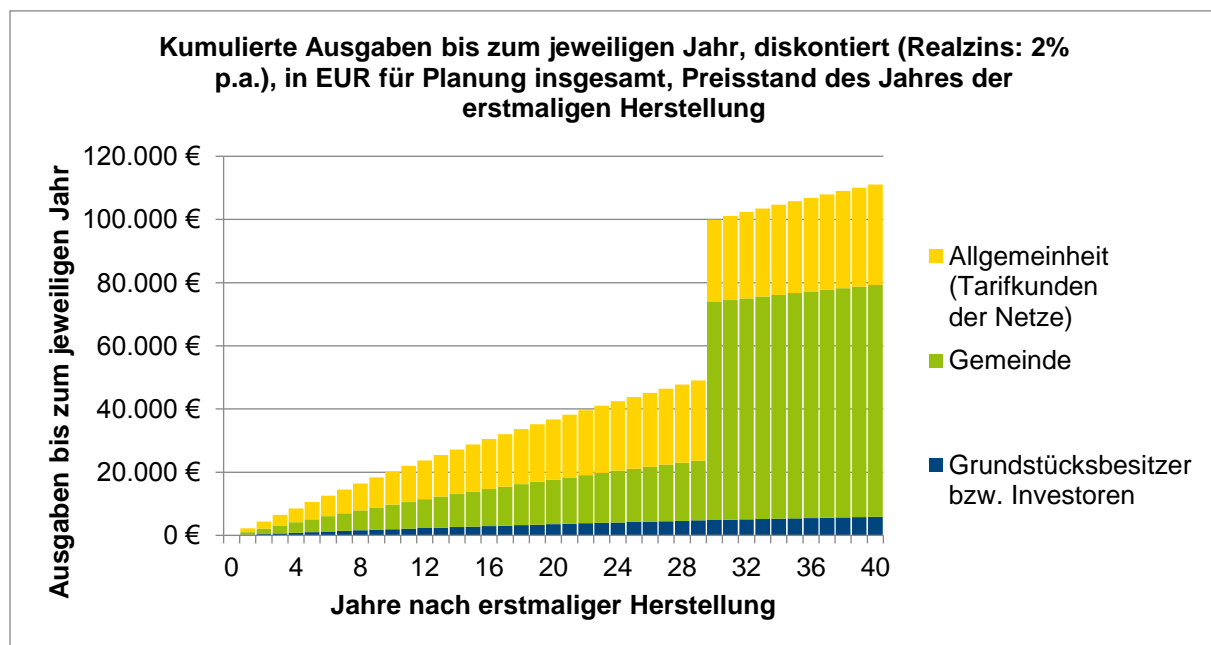


Abbildung 5: Kosten nach Szenario 1 (Quelle: Universität Bamberg)

6.6.2 Szenario 2

Dem zweiten Szenario liegen andere Annahmen zugrunde: Die Hauptänderung ist die Notwendigkeit einer inneren Erschließung des Baugebietes. Die Abwasserentsorgung wird in diesem Szenario durch ein Mischsystem gewährleistet. Grundlage für die Kostenkalkulation sind die im Folgekostenschätzer hinterlegten Preise und ein Bodenpreis von 1,50€ pro Quadratmeter. Des Weiteren wird eine Entfernung zu bereits bestehender Infrastruktur von 100 Metern angenommen, welche weitere Kosten verursacht. Die benötigte innere Erschließung wird mit Hilfe des Folgekostenschätzers ermittelt. Die Fläche wird als zu 100% von geringer ökologischer Bedeutung angesehen, so dass auch hier keine Kosten für Ausgleichsflächen anfallen. Von der Gesamtfläche werden weiterhin 0,03ha als Gemeinbedarfs-, bzw. Grünfläche abgezogen.

Für dieses Szenario geht der Folgekostenschätzer von Gesamtkosten von über einer halben Million Euro aus, welche über 40 Jahre anfallen. Dies entspricht über 40.000€ Gesamtkosten pro geplantem Haus. Von dieser Summe zahlt der Hausbesitzer 15.000€, die restlichen 25.000€ gehen zu Lasten

der Kommune und der Allgemeinheit. Die untenstehende Abbildung 6 zeigt die genaue Aufteilung der Kosten.

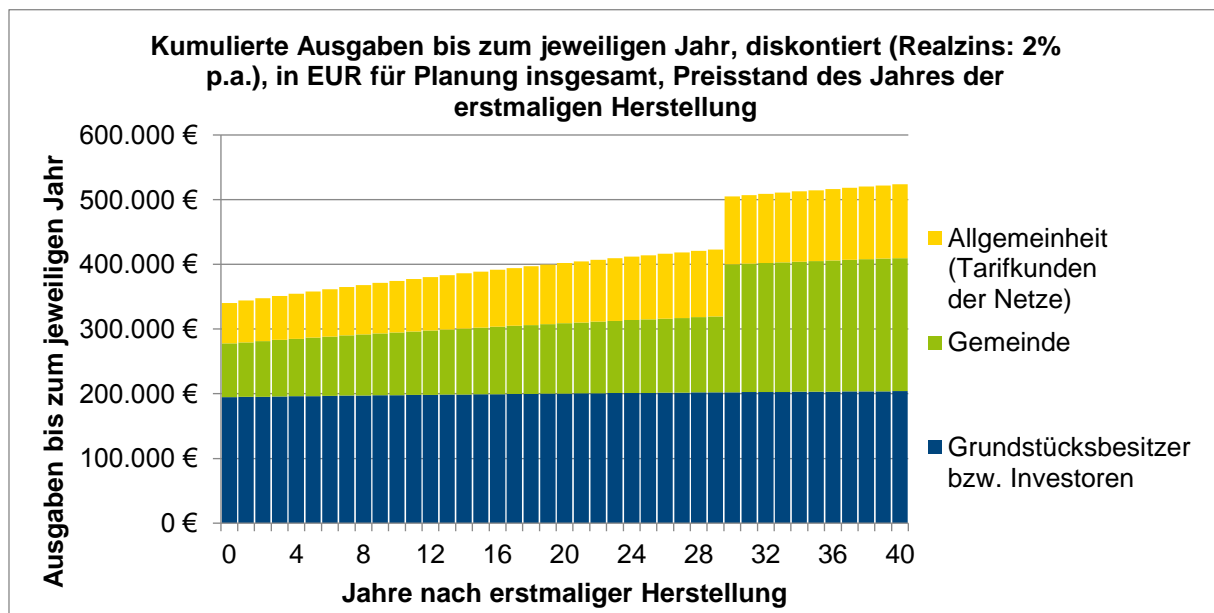


Abbildung 6: Kosten nach Szenario 2 (Quelle: Universität Bamberg)

6.6.3 Szenario 3

Das dritte Szenario lehnt sich an das zweite Szenario an, rechnet aber mit höheren Preisen. Der Bodenpreis wird auf 2€ pro Quadratmeter festgelegt, dies liegt allerdings immer noch unter den Grundstückspreisen in z.B. Haßfurt, welche bei etwa 3,50/m² für Ackerland liegen. Ferner werden die im Folgekostenschätzer hinterlegten Preise um 5% erhöht und das Abwasser über ein Trennsystem ausgeleitet. Auch in diesem Szenario werden wieder 0,03ha als Flächen für Allgemeinbedarf oder als Grünfläche abgezogen.

Die Änderung dieser Werte sorgt für eine Kostensteigerung auf 50.000 € pro Haus, oder insgesamt über 600.000€. Von den 50.000€ pro Grundstück werden lediglich 18.000€ durch die Hausbesitzer getragen. Die verbleibenden Kosten werden auch in diesem Szenario von der Gemeinde oder der Allgemeinheit getragen.

6.7 Prappach (Haßfurt) – Am Dorfacker

Dem Modell Prappach liegt die nächste Ausbaustufe des Neubaugebietes „Am Dorfacker“ zu Grunde. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8ha, in der 0,5ha Grünflächen enthalten sind. Als Erwerbskosten für die Grundstücke wurde hier ein Satz von 3,50€/m² veranschlagt, was nach Auskunft des Bürgermeisters ein zu erwartender Preis für Ackerland in Haßfurt ist. Das Baugebiet bietet Platz für 16 Wohnhäuser. Aus den Plänen ist ersichtlich, dass eine Bepflanzung mit 20 Bäumen vorgesehen ist. Zur inneren Erschließung vorgesehen wäre eine Straße von 500m Länge. Nach Rücksprache mit den Zuständigen der Verwaltung in Haßfurt sind hier Herstellungskosten von 800€/m² einzuplanen. Die Kosten für die Erstellung der Wasser-, Strom- und Gasversorgung wurden von den Stadtwerken Haßfurt mitgeteilt. Aufgrund der schon länger zurückliegenden Planung sind keine Ausgleichsflächen notwendig, bei Planungsänderungen könnten diese allerdings gefordert werden.

Nachfolgend werden die Kosten in drei Szenarien berechnet. In Szenario 1 werden die Standardwerte des Folgekostenschätzers übernommen und ein Gasanschluss der Grundstücke angenommen. Die beiden anderen Szenarien nutzen die Werte der Stadt Haßfurt und ihrer Stadtwerke. Sie unterscheiden sich darin, dass in Szenario 2 die Grundstücke an das Gasnetz angeschlossen werden, in Szenario 3 nicht. In allen Szenarien entfällt die potentiell notwendige Vergrößerung bereits bestehender Infrastruktur. Diese würde die Kosten weiter anheben.

6.7.1 Szenario 1

Die Standardwerte des Folgekostenschätzers ergeben für Prappach pro Grundstück Kosten von ca. 107.000€. Die Grundstückseigentümer beteiligen sich zu ca. einem Drittel an den Kosten. Den Rest müssen die Gemeinde und die Allgemeinheit tragen.

Die Gesamtkosten für das Neubaugebiet belaufen sich auf ca. 1,7 Millionen Euro in 40 Jahren.

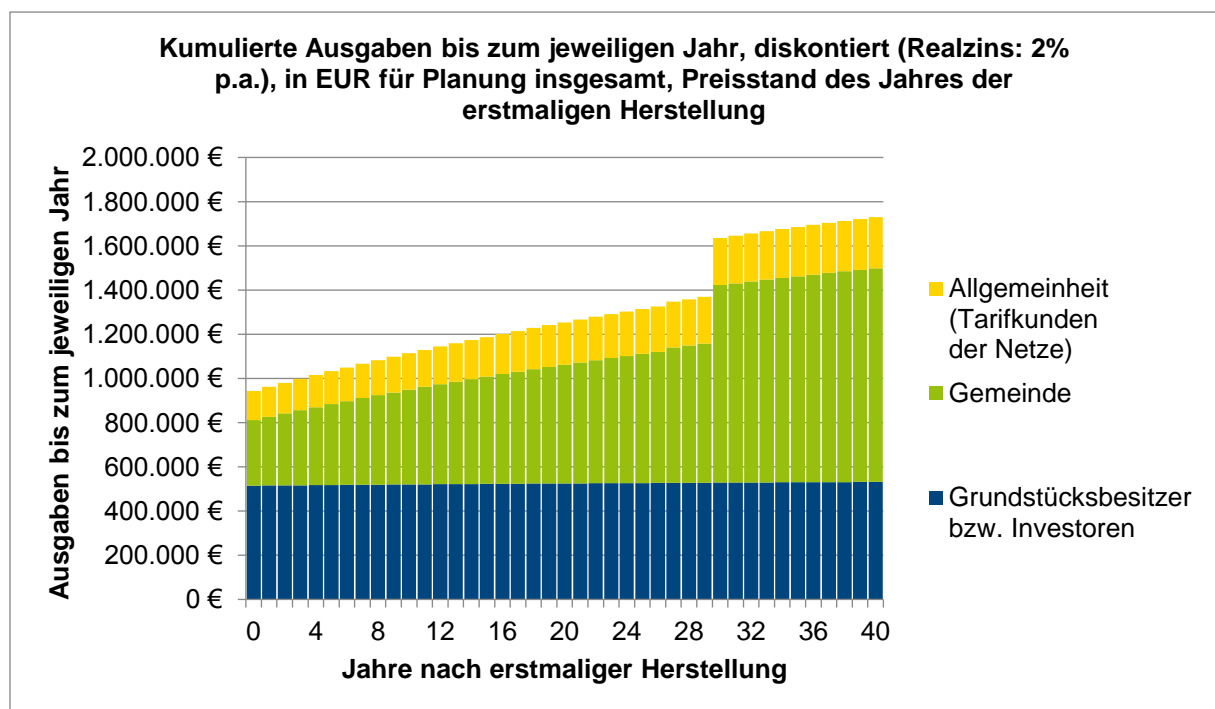


Abbildung 7: Kosten Baugebiet Prappach nach Szenario 1 (Quelle: Universität Bamberg)

6.7.2 Szenario 2

Im zweiten Szenario liegen die Kosten pro Grundstück bei ca. 110.000€. Etwas unter einem Drittel dieser Kosten würde von den Grundstückseigentümern geleistet werden, der Rest von der Gemeinde und der Allgemeinheit.

Die Kosten für das gesamte Baugebiet über 40 Jahre liegen bei ca. 1,9 Millionen Euro. Der Verlauf der anfallenden Kosten ist in der untenstehenden Abbildung 8 zu sehen.

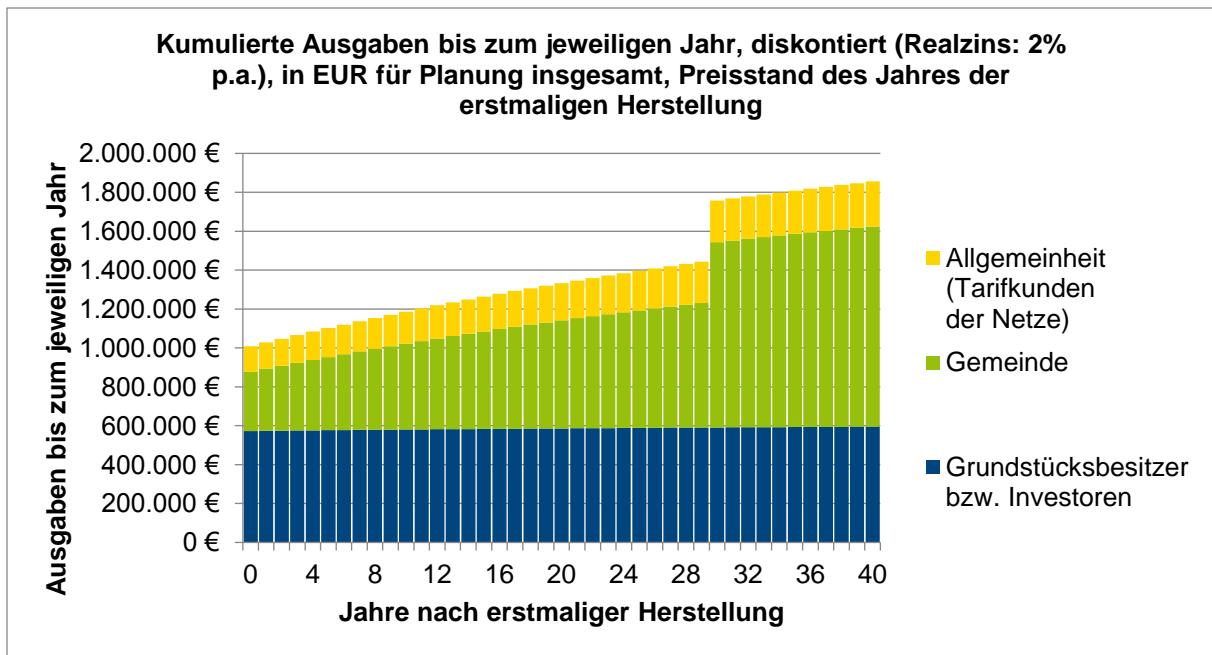


Abbildung 8: Kosten Baugebiet Prappach nach Szenario 2 (Quelle: Universität Bamberg)

6.7.3 Szenario 3

Die Kosten pro Grundstück liegen hier bei ca. 117.000€, etwa ein Drittel davon wird von den Grundstückseigentümern übernommen, der Rest entfällt auf die Gemeinde und die Allgemeinheit.

Die Gesamtkosten dieser Planungsvariante liegen bei etwa 1,7 Millionen Euro in 40 Jahren. Die Aufteilung der Kosten auf die verschiedenen Kostenträger ist in der untenstehenden Abbildung 9 zu sehen.

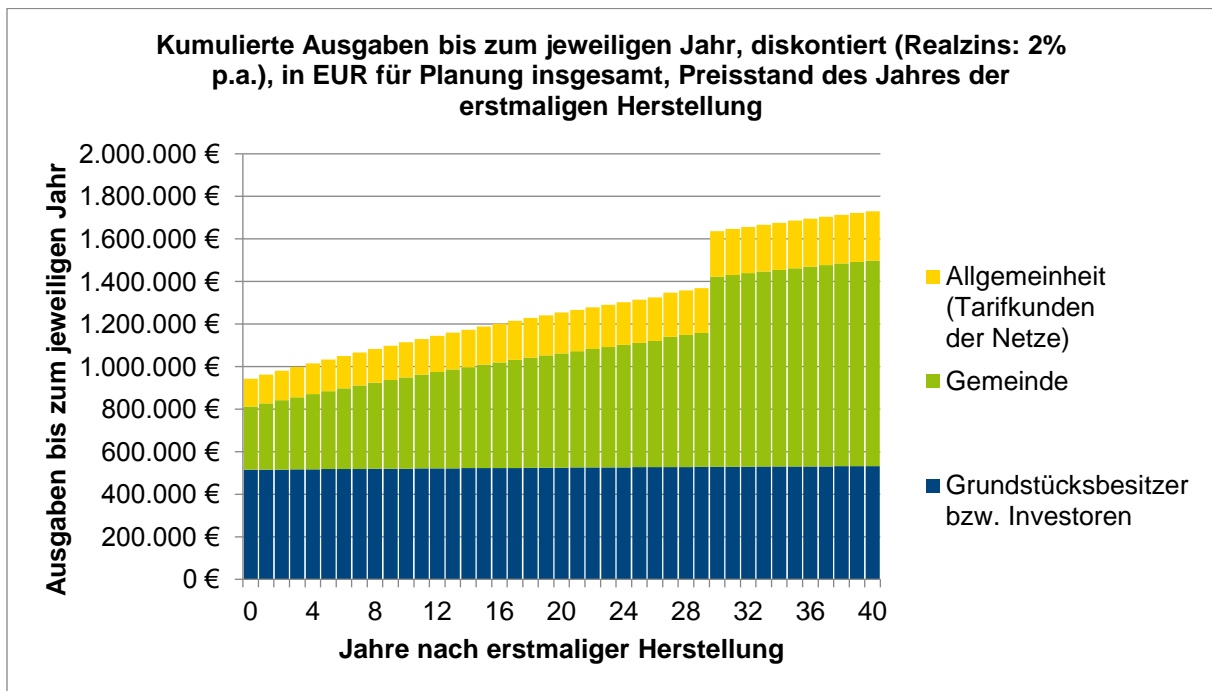


Abbildung 9: Kosten Baugebiet Prappach nach Szenario 3 (Quelle: Universität Bamberg)

6.7.4 Vergleich der drei Szenarien

In allen drei Szenarien liegen die Kosten pro Grundstück bei mehr als 100.000€. Von diesen müssten die Grundstückseigentümer 35.000€ übernehmen, der Rest der Kosten würde auf die Gemeinde und die Allgemeinheit verteilt werden. In den Gesamtkosten von 1.800.000€ sind die Kosten für eine benötigte Kanalvergrößerung nicht inkludiert, diese würde die Kosten auf über zwei Millionen Euro steigen lassen.

Das realistischste Szenario ist das zweite, da hier sowohl der geplante Gasanschluss der Grundstücke, als auch die Erfahrungswerte der Stadtverwaltung und der Stadtwerke Haßfurt einbezogen werden. Auch wenn in allen drei Szenarien eine hohe Belastung aller Akteure zu erwarten ist, ist das Ergebnis dieses Szenarios für alle Beteiligten die teuerste Variante, wobei vor allem die Gemeinde und die Allgemeinheit im Lauf der Jahre stark belastet werden. Dies trifft umso stärker zu, wenn die Grundstücke nicht verkäuflich sind und in Gemeindehand bleiben. Aufgrund der vielen ungenutzten Bauflächen in Prappach, welche bereits jetzt Kosten verursachen, wäre es günstiger diese einer Nutzung zuzuführen.

6.8 Maroldsweisach

Da in Maroldsweisach kein Neubaugebiet geplant ist, soll sich anschließend auf die Ermittlung der Erschließungskosten und laufenden Kosten durch die leerstehenden Grundstücke konzentriert werden. Die Kostenpositionen wurden aus dem Folgekostenschätzer übernommen.

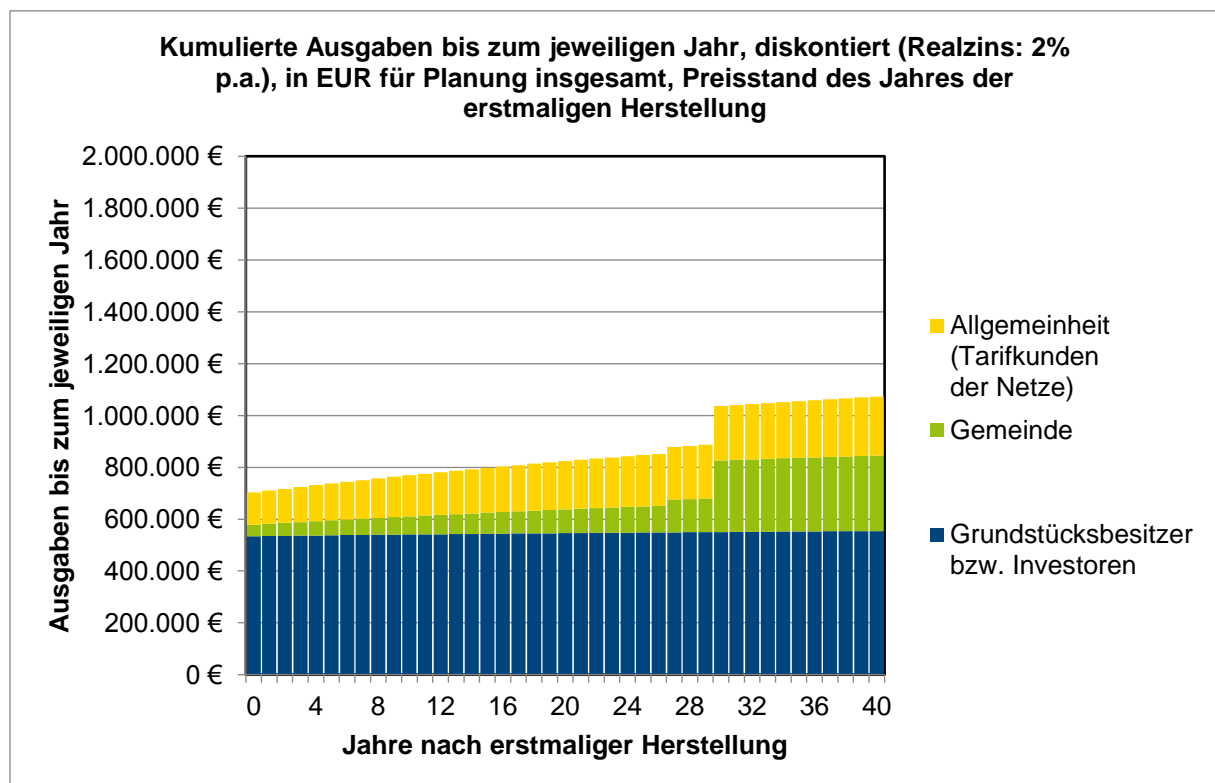


Abbildung 10: Kostenschätzung Maroldsweisach (Quelle: Universität Bamberg)

Da keine aktuellen Zahlen aus Maroldsweisach vorlagen, wurde auf eine angepasste Berechnung verzichtet. Als Fläche wurden 2,9ha ungenutzte Fläche ermittelt. Um Platz für die Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, wurde der Wert auf 3,2 ha erhöht. Mit diesem Wert errechnet der Folgekostenschätzer 2,9ha Nettowohnbauland. Das Bauland wurde auf 22 Wohneinheiten aufgeteilt.

Für den Flächenankauf wurde wieder mit einem Preis von 1,50€ gerechnet, die Abwasserentsorgung wird durch ein Mischsystem übernommen. Es wurden keine Grün- oder Ausgleichsflächen, sowie Kosten für Straßenbäume berechnet. Aufgrund der Fläche und benötigter Infrastruktur wurde wieder von einer inneren Erschließung ausgegangen.

Anders als in den Szenarien für Prappach tragen hier die Grundstückseigentümer den Großteil der Kosten pro Haus. Die Kosten pro Haus liegen bei unter 50.000€ über 40 Jahre, die Gesamtkosten über diesen Zeitraum bei etwa einer Million Euro, wobei ca. die Hälfte von den Grundstückseigentümern getragen wird (vgl. Abb. 10). Der Grund für die besondere Zusammensetzung der Kosten (und der hohe Anteil der Grundstücksbesitzer und Investoren) liegt in der Nichtbeachtung der Kosten für Grünflächen und Straßenbäume.

6.9 Bewertung der Szenarien des Folgekostenschätzers

Die oben beschriebenen Szenarien zeigen auf, dass bei einer ersten Kalkulation mit dem Folgekostenschätzer die Kosten, sowohl für die Eigentümer vor allem jedoch für die Allgemeinheit und Gemeinde, eher unter- als überschätzt werden. So können „unwichtige“ Posten, welche in den ersten Planungen möglicherweise vernachlässigt werden, wie etwa Straßenbäume oder Grünflächen, die Gesamtkosten stark steigen lassen.

Allen Szenarien gemeinsam ist, dass die Kosten für Ausgleichsgebiete nicht berücksichtigt wurden und damit Kostensteigerungen gegenüber dem Ergebnis des Folgekostenschätzers zu erwarten sind. Die Preise für den Erwerb des Grundstücks orientieren sich an den Preisen für Ackerland (laut Bodenrichtwerten 2015) im Landkreis Haßberge. Sollten in einem Neubaugebiet Grünflächen vorherrschen, kann der Grunderwerb auch günstiger ausfallen. Grund für die Verwendung der Preise für Ackerland ist die Annahme, dass die Gebiete in Gemeindennähe kostenintensiver als weiter entfernte Flurstücke sind.

Eine weitere mögliche Fehlerquelle ist die Verwendung der Standardwerte. Beim Vergleich der Szenarien 1 und 2 des Planungsbeispiels „Prappach – Am Dorfacker“ ist ersichtlich, dass die Standarddaten des Folgekostenschätzers, bei ansonsten unveränderten Werten, niedrigere Kosten erwarten lassen als mit den Daten der Stadt(werke) Haßfurt zu erwarten sind. Da sich die Daten der Stadt Haßfurt auf ein vergleichbares Baugebiet beziehen, sind diese Daten für das Szenario vermutlich realitätsnäher als die Daten des Folgekostenschätzers.

Das Berechnungsbeispiel für Maroldsweisach ist schwierig einzuschätzen, da die Infrastruktur vermutlich auch ohne die erschlossenen Grundstücke errichtet worden wäre und die Kosten ebenso anfallen würden. Dennoch fallen die Kosten für diese Grundstücke an und sind daher für die örtliche Verwaltung ein realer Kostenaufwand.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich mit Hilfe des Folgekostenschätzers die Kosten von Baugebieten durchaus abschätzen lassen, wobei die Genauigkeit der Schätzung stark von der Qualität und Aktualität der verwendeten Daten abhängt. Auch ist es wichtig im Hinterkopf zu behalten, dass der Folgekostenschätzer nur für die Kosten der technischen Infrastruktur zu verwenden ist, weitere Infrastruktur, wie etwa benötigte Schulen oder Kindergärten, können die Gesamtkosten für ein Neubaugebiet weiter in die Höhe treiben.

Aufgrund der anfallenden Kosten für Bauplätze und Leerstände, welche auch anfallen, wenn diese nicht genutzt werden, sollten die Gemeindeverwaltungen versuchen, die Eigentümer dieser Grundstücke von einer Kooperation zu überzeugen. Sei es, dass die Grundstücke wieder ihrem ursprünglichen Zweck zugeführt werden, oder die Grundstücke an Interessenten verkauft werden. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der Situation in Prappach anzuraten, da die Allgemeinheit und die Kommunen sowohl die Kosten für die bereits bestehenden Bauplätze als auch für neue Bauplätze

tragen muss. Hier sollten sich die Mitglieder der oben erwähnten Bürgerinitiative über die Auswirkungen informiert; mit ihnen zusammen ist nach einer Lösung zu suchen.

7 Vergleich verschiedener Modellprojekte

Verschiedene Modellprojekte haben sich bereits dem Thema Leerstand und dessen Vermeidung gewidmet. Nachfolgend soll eine Auswahl vorgestellt werden. Sie stehen stellvertretend für eine Vielzahl derartiger Projekte. Die große Aufmerksamkeit spricht für die Aktualität und Dringlichkeit des Themas für die Gemeindeentwicklung.

7.1 Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale

Mit dem Ziel, sparsamer mit Flächen umzugehen, schrieb die baden-württembergische Regierung im Jahr 2002 ein Modellprojekt mit dem Namen „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials“ (MELAP) aus. Ziel war es, den Flächenverbrauch zu verringern, indem vermehrt schon bestehende innerörtliche Potentiale genutzt werden (wie es in Prappach ebenfalls Ziel wäre).

Instrumente dafür waren die Modernisierung von Gebäuden, die Umnutzung von Gebäuden und die Baulückenschließung. Insgesamt wurden Vorhaben an 289 Wohneinheiten gefördert, wobei die durchschnittliche Förderung bei etwa 23.000€ lag. Abbildung 11 zeigt die durchschnittlichen Kosten für Maßnahmen im Projekt MELAP.

Als günstigste Maßnahme erwies sich die Modernisierung von Gebäuden. Die Modernisierungsmaßnahmen beschränkten sich hierbei nicht nur auf eine energetische Sanierung, etwa durch Wärmedämmung und Erneuerung der Haustechnik, sondern auch auf einen zeitgemäßen Zuschnitt der Räume, auch der Küchen- und Sanitärbereiche sowie der Gestaltung des unmittelbaren Hausumfeldes wie etwa Gärten. Insgesamt wurden 105 Modernisierungsprojekte im Rahmen des MELAP gefördert. Mit Gesamtkosten von unter 100.000€ pro Projekt und etwa 21.000€ Förderung war diese Maßnahme sowohl für die Immobilieneigentümer wie auch für die Fördermittelgeber effizient.

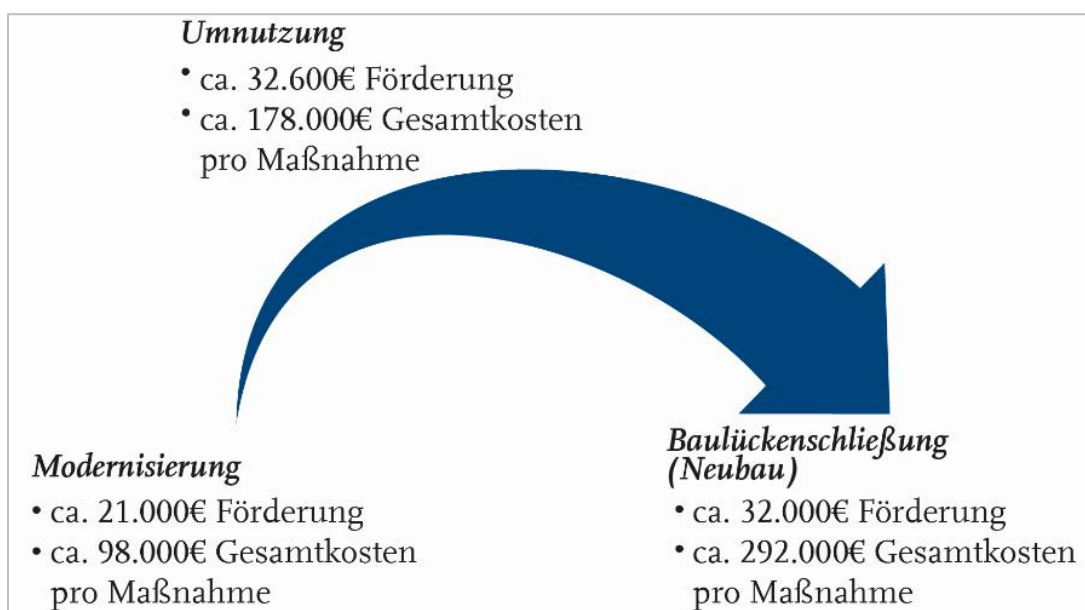


Abbildung 11: Kosten für Maßnahmen gegen Leerstand im Modellprojekt MELAP (Quelle: Universität Bamberg; Daten: Forschungsgruppe Stadt und Umwelt 2009, S. 44ff.)

7.2 Leerstandsmanagement der Hofheimer Allianz

In der Hofheimer Allianz sind sieben Gemeinden des Landkreises Haßberge vereinigt. Eine zentrale Aufgabe stellt die Reduzierung von Leerständen in den Gemeinden dar. Dafür wurden zunächst Eigentümer befragt und die Leerstände kartiert. Weiterhin bietet die Allianz auf ihrer Website ein Verzeichnis von zum Verkauf stehenden Leerständen an (<http://immobilien.hofheimerland.de/>). Um Gebäude zu revitalisieren fördert die Allianz die Beratung von Immobilieneigentümern durch Planungsbüros, in dem sie die Kosten für die Beratung und Entwurfsplanung übernimmt. Zusätzlich haben die Gemeinden eigene Förderprogramme für Modernisierung oder den Abbruch und Ersatzneubau von Gebäuden aufgelegt. Bei den bisherigen Fördermaßnahmen lagen die Kosten bei durchschnittlich 5.800€ pro Projekt. Zwischen 2008 und 2016 wurden in dem Projektgebiet 209 Maßnahmen gefördert.

Auch der Landkreis Haßberge bietet unter <http://www.wohnraum-hassberge.de/> eine Plattform mit Informationen zu Verkauf stehenden Immobilien sowie vielen weiteren hilfreichen Informationen an.

8 Handlungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Brachen und Leerständen

Trotz hoher Nachfragen, lehnen viele Eigentümer den Verkauf ihrer Grundstücke ab. Dies nicht nur vor dem Hintergrund einer relativ stabilen Geldanlage, sondern auch u.a. um Nachkommen ein Grundstück in der Heimat bieten zu können. Da Leerstände und ungenutzte Bauplätze die Allgemeinheit, wie auch die Gemeindefinanzen belasten, stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten Verwaltungen haben, um die finanzielle Belastung zu verringern, den Eigentümern die Folgen des Leerstandes argumentativ zu verdeutlichen und damit eine Basis für Kooperationen zu schaffen. Die folgenden neun Punkte sind weiter zu entwickeln (s. auch Abb. 12):

1. Das Gespräch suchen

- Dies sollte die erste und wichtigste Maßnahme sein. In dem Gespräch kann ein Bewusstsein für die Belange beider Seiten geschaffen werden.
- Die Ausgestaltung der Gespräche kann auf verschiedenste Weise geschehen, hervorzuheben sind allerdings Einzelgespräche mit den Eigentümern und runde Tische.
- Wichtig hierbei ist es, auf die Argumente der Gegenseite einzugehen.

2. Erhöhung von Grundgebühren bei gleichzeitiger Senkung der Verbrauchsgebühren (Infrastruktur, die von der Gemeinde betrieben wird)

- Durch diese Maßnahme werden Eigentümer ungenutzter Grundstücke stärker belastet, als Eigentümer von genutztem Wohnraum.

3. Winterdienst

- Schaffung eines Problembewusstseins über die Gefahren ungeräumter Gehsteige und notfalls Durchführung des Räumdienstes auf Kosten der Eigentümer.

4. Zweckentfremdungssatzung

- Wenn eine Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen gefährdet ist, können bayerische Gemeinden eine Zweckentfremdungssatzung einführen (Art. 1, Art. 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)).

5. Verkehrssicherungspflicht

- Bei Verstößen gegen die Verkehrssicherungspflicht, können Gemeinden die Eigentümer auf mögliche Kosten hinweisen.
- Nach Verstreichen eines angemessenen Zeitraums, kann die Gemeinde (im Rahmen einer Ersatzvornahme) selbst tätig werden und die Kosten dem Verursacher in Rechnung stellen.

6. Erhöhung der Grundsteuer B

- Diese Maßnahme betrifft alle Eigentümer von Wohnraum und Bauplätzen und könnte die Attraktivität der Gemeinde für Neuzuzüge senken. Diese Maßnahme ist allerdings aufgrund der Abschreckung potentieller Käufer nicht zu empfehlen.

7. Enteignung

- Gegen eine Enteignung sprechen hohe bürokratische Hürden, sie ist daher nur als letzter Ausweg zu sehen.

8. Besteuerung von Leerstand

- In anderen Ländern gibt es Steuern auf Leerstände, Kommunen könnten sich für eine Einführung einer solchen auch in Deutschland stark machen (Grundsteuer C).

9. Information der Allgemeinheit um den sozialen Druck auf die Eigentümer zu verstärken

- Verstärkte Information der Allgemeinheit über die von Leerstand verursachten Folgen von Leerstand.



Abbildung 12: Handlungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Brachen und Leerstand (Quelle: Universität Bamberg)

9 Fazit – Innenentwicklung und Leerstandsmanagement

Der demographische Wandel wird laut Prognosen des Statistischen Bundesamtes auch im Landkreis Haßberge einen negativen Einfluss auf die Bevölkerungszahlen haben. Hinzu kommt, dass das durchschnittliche Alter der Bewohner steigen wird. Eine Folge davon wird voraussichtlich eine sinkende Nachfrage nach Wohnraum sein. Aus den vorangehenden Kapiteln lässt sich schließen, dass Leerstand für Gemeinden und ihre Bewohner unterschiedliche negative Folgen nach sich zieht. Die Bevölkerung leidet unter einem zunehmenden Attraktivitätsverlust des eigenen Umfelds und die Gemeinde hat mit erhöhten Kosten und sinkenden Einnahmen zu kämpfen.

Einige Gemeinden im Landkreis Haßberge haben schon heute eine vergleichsweise hohe Quote an Leerständen, welche sich voraussichtlich auch in den kommenden zehn Jahren kaum bessern wird, da durch den demographischen Wandel die Bevölkerungszahlen voraussichtlich weiter sinken werden. Für die von sinkenden Einwohnerzahlen betroffenen Gemeinden ist eine Ausweisung von Neubaugebieten voraussichtlich nicht sinnvoll, da zu den Kosten für bereits bestehende Infrastruktur auch die Kosten für die neu geschaffene Infrastruktur kommen. Stattdessen sollten Konzepte erstellt werden, mit denen bereits bestehende Leerstände und Baulücken wieder bewohnt werden können.

Um eine Zersiedelung zu vermeiden, sollten vor allem Leerstände und Brachen im Ortsinnenbereich entwickelt werden, während bei Leerständen im Ortsaußenbereich auch ein Abriss ohne Wiederaufbau anzudenken ist. Ein Rückbau der bestehenden Substanz sollte geplant stattfinden, da sonst bestehende Missstände verstärkt werden können.

Nach der Gegenüberstellung der durch den Folgekostenschätzer ermittelten Kosten für Neubaugebiete und Kosten verschiedener Projekte zur Leerstands-beseitigung zeigen sich Letztere als klar kostengünstiger. Für die Gemeinden lässt dies den Schluss zu, dass es attraktiver ist, die bereits bestehenden Potentiale durch, notfalls gemeindespezifische, Förderprogramme zu stärken und die Sanierung und Bebauung der Immobilien voran zu treiben.

Aus dem Vergleich von Projekten zur Leerstands-beseitigung lässt sich schließen, dass Modernisierungsvorhaben sowohl für die Bauherren wie auch für Fördergeldgeber günstiger sind als Umnutzungen oder Baulückenschließungen. Da mit zunehmender Leerstandsdauer der Wert der Immobilie und die Qualität der Gebäudesubstanz sowie der verbauten Technik abnimmt und im Gegenzug die Kosten für eine Wiederherstellung steigen, sollten Gemeinden proaktiv auf die Eigentümer von Leerständen zugehen. Auch wenn sich zukünftige Leerstände abzeichnen, sollten die Eigentümer angesprochen werden und mit Ihnen Perspektiven für die Immobilie besprochen werden. Vielen Eigentümern sind die Kosten für ihren Leerstand möglicherweise nicht bewusst, daher sollten diese transparent kommuniziert werden.

Auch für die Stadt Haßfurt, deren Einwohnerzahl laut Prognosen bis 2028 steigen wird, gilt: Einen Überschuss an Wohnraum sollte durch eine Nutzung aktueller innerörtlicher Potentiale (v.a. Baulücken) vorgebeugt werden. Bei Neubaugebieten sollte im Rahmen des Immobilienlebenszyklus auch an eine Rückbauplanung gedacht werden. Allgemein bietet sich in dieser Situation an, neue Ideen anzudenken und neue Wege zu gehen. Wichtig und unerlässlich ist jedoch die Mitnahme der gesamten Bevölkerung – über runde Tische und Ortsbegehungen können Planungsvorhaben transparent gemacht werden, Potentiale, Hindernisse sowie Kosten gemeinsam diskutiert und mögliche Alternativen gemeinsam geprüft werden.

Literatur

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) (2017): Baukosten Gebäude Altbau 2017: BKI.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2017). Ergebnis - 12421-101. (<http://bit.ly/2x000ba>, 25.7.2017).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2012). Flächenmanagement-Newsletter Nr. 03 vom 17.12.2012. (<http://bit.ly/2j1R6jc>, 27.07.2017).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

- Forschungsgruppe Stadt und Umwelt (2009): Abschlussbericht Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials MELAP. Stuttgart: Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg.
- Kurzrock, B.-M. (2017): Lebenszyklus von Wohnimmobilien. In Arnold, D./ Rottke, N. B./ Winter, R. (Hg.): Wohnimmobilien. Wiesbaden: Springer Gabler, S. 315-337.
- Rink, D./Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. In: Raumordnung und Raumforschung, 73 (311): 311-325.
- Rößler, C./Hillig, M. (2014): Wohnungsleerstand in ländlichen Räumen - Analyse aktueller Zensusergebnisse. Dresden: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
- Schmied, D. (2007): Leerstände in Dörfern, Ausmaß und Ursachen. In: Schmied, D./Henkel, G. (Hg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen: Cuvillier, S. 1-18.
- Statista (2017). Durchschnittsalter zum Zeitpunkt des ersten Immobilienerwerbs in ausgewählten Ländern weltweit im Jahr 2012. (<http://bit.ly/2fhVHyG>, 26.07.2017).
- Statistisches Bundesamt (2017). Lebenserwartung in Deutschland. (<http://bit.ly/11UdX7h>, 25.07.2017).

Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (<http://bit.ly/2B4WIGB>, 26.07.2017)
- Finanzausgleichsgesetz (FAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 2013 (GVBl. S. 210, BayRS 605-1-F), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 366) geändert worden ist (<http://bit.ly/2fhUUOG>, 26.07.2017)
- Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV) vom 26. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2391, 2396), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034) geändert worden ist (<http://bit.ly/2BF0O4E>, 26.07.2017)
- Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) vom 1. November 2006 (BGBl. I S. 2477, 2485), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034) geändert worden ist (<http://bit.ly/2jZ4ozi>, 26.07.2017)
- Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) vom 1. November 2006 (BGBl. I S. 2477), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034) geändert worden ist (<http://bit.ly/2k1ks3D>, 26.07.2017)
- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 750, 1067), die zuletzt durch Artikel 8 der Verordnung vom 11. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist (<http://bit.ly/2nvj26m>, 26.07.2017)
- Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBl. S. 182) geändert worden ist (<http://bit.ly/2xwDKHb>, 26.07.2017).