

# Handlungs- strategie Leerstands- aktivierung

---

Leerstand beseitigen –  
bezahlbaren Wohnraum schaffen –  
gemeinsam handeln!



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



# Inhalt

---

<b>1. Kurzfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Hintergrund</b> .....	<b>9</b>
2.1 <i>Ausgangslage und Problembeschreibung</i> .....	9
2.2 <i>Politischer Auftrag</i> .....	13
<b>3. Ziel der Handlungsstrategie</b> .....	<b>15</b>
3.1 <i>Wohnen im Bestand fördern durch Maßnahmen zur Leerstandsmobilisierung</i> .....	15
3.2 <i>Attraktivität der Regionen mit Leerstand erhöhen</i> .....	16
<b>4. Maßnahmen</b> .....	<b>17</b>
4.1 <i>Maßnahmen zur Leerstandsmobilisierung</i> .....	17
4.1.1 <i>Neue Instrumente und Maßnahmen</i> .....	17
4.1.2 <i>Bewährte Instrumente weiterentwickeln, zielgerichteter für                 die Leerstandsaktivierung einsetzen, Innenentwicklung fördern</i> .....	21
4.1.3 <i>Bestehende Maßnahmen zur Leerstandsmobilisierung fortführen</i> .....	26
4.2 <i>Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität strukturschwacher Regionen</i> .....	29
4.2.1 <i>Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung insbesondere                 in den Regionen mit Wohnungsleerstand weiter verbessern</i> .....	30
4.2.2 <i>Erreichbarkeit von Regionen mit Leerstand gezielt verbessern</i> .....	35
4.2.3 <i>Teilhabe und soziale Infrastruktur für die Menschen vor Ort sichern</i> .....	39
<b>5. Ausblick</b> .....	<b>45</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>46</b>

# 1. Kurzfassung

## *Leerstand beseitigen – bezahlbaren Wohnraum schaffen – gemeinsam handeln!*

Knapp zwei Millionen leerstehende Wohnungen in Deutschland sind ein Potenzial, welches es für den Wohnungsmarkt zu nutzen gilt. Sie sind aber auch ein Zeichen dafür, dass Angebot und Nachfrage nach Wohnraum vielerorts auseinanderdriften. Angespannte Wohnungsmärkte auf der einen und gleichzeitig ein Überangebot an Wohnungen auf der anderen Seite kennzeichnen die Wohnungsmärkte in Deutschland. Vor allem Bevölkerungsrückgang als Folge gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Umbrüche hat in weiten Teilen Ostdeutschlands, aber auch in Regionen Westdeutschlands, dazu geführt, dass Gebäude leer stehen und zum Teil verfallen.

Der 2022 verabschiedete Maßnahmenkatalog des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum enthält deshalb den Auftrag, eine Handlungsstrategie zur Aktivierung von Leerstand zu erarbeiten.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive, Oktober 2022, S. 21  
Maßnahme 1.18 „Erarbeitung einer Strategie zur Aktivierung des Leerstands durch Steigerung der Attraktivität von v. a. strukturschwachen Regionen (z. B. durch eine verbesserte infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung)“.

Leerstandsaktivierung erfordert ein integriertes, ressortübergreifendes Herangehen. Die Umsetzung ist eine Querschnittsaufgabe in gemeinsamer Verantwortung von Bund, Ländern und Kommunen sowie privaten Akteuren. Der Bund setzt dabei wichtige Rahmenbedingungen. Neben wohnungspolitischen, städtebaulichen und baurechtlichen Instrumenten unterstützt die Bundesregierung durch vielfältige Maßnahmen die Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen, damit alle Bürgerinnen und Bürger dort leben können, wo sie zu Hause sein möchten. Zu gleichwertigen Lebensverhältnissen gehören verlässliche Einkommenschancen, die erforderlichen Infrastrukturen, wichtige Angebote der Daseinsvorsorge, eine gesunde Umwelt sowie sichere und demokratische Verhältnisse. Die vorliegende Handlungsstrategie wurde vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) unter Mitwirkung verschiedener Bundesressorts erarbeitet. Parallel dazu fand ein breiter Dialogprozess statt, dessen Ergebnisse in die Strategie aufgenommen wurden.



Die Bundesregierung hat in der laufenden Legislaturperiode bereits zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität strukturschwacher und ländlicher Regionen sowie zur Verbesserung städtebaulicher Rahmenbedingungen auf den Weg gebracht sowie die Weichen für weitere Maßnahmen gestellt. Dazu gehören die folgenden Bereiche, die unmittelbar die Leerstandsaktivierung unterstützen sowie mittel- und langfristig die Lebensverhältnisse in ganz Deutschland verbessern:

### 1. Bestehende Wohnungsbestände zukunftsgerichtet nutzen

- Mit dem im September 2024 gestarteten Förderprogramm „**Jung kauft Alt**“ (JkA) werden Familien mit Kindern beim Erwerb selbstgenutzten Eigentums unterstützt. Gefördert wird der Erwerb von Wohngebäuden in energetisch schlechtem Ausgangszustand, wenn dieser innerhalb von 54 Monaten energetisch ertüchtigt wird.
- Das die Wohnungsfürsorge des Bundes betreffende **Sofortprogramm „Leerstandsabbau“** im Wohnungsbestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat zum Ziel, die derzeitige Leerstandsquote im Wohnungsbestand der BImA von 13 Prozent (rd. 5.000 Wohnungen) bis Ende 2026 auf das marktübliche Niveau zu senken. Operativ umgesetzt werden soll das Programm bis Ende 2026 durch Organisations- und Prozessoptimierungen, beschleunigte Wohnungsherrichtungen sowie die Modernisierung ganzer Gebäude.
- Der Bund beabsichtigt, die **Städtebauförderung auf hohem Niveau fortzuführen**. Die drei Städtebauförderprogramme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit einem aktuellen Programmvolumen von insgesamt 790 Millionen Euro sind die zentralen Instrumente der städtebaulichen Erneuerung in Stadt und Land. Rund die Hälfte der Mittel der Städtebauförderung fließt in den ländlichen Raum. Die Städtebauförderung ist mit ihrer effektiven Anstoßwirkung zugleich ein Konjunkturprogramm für die lokale Wirtschaft und das Handwerk.
- Die Möglichkeiten des Einsatzes der Städtebauförderung zum Abbau von Leerstand wie beispielsweise für **Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Management- und „Kümmerer“-Strukturen** werden gemeinsam mit den Ländern und Kommunen im Rahmen neuer Formate noch stärker beworben und gezielt zur Anwendung gebracht. Die im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ geltenden besonderen Förderbedingungen für die ostdeutschen Länder werden fortgeführt. Um die Unterstützung noch gezielter in strukturschwachen Regionen mit hohem Leerstand zu ermöglichen, werden sie evaluiert und weiterentwickelt.
- Im Jahr 2025 beabsichtigt der Bund, von den Ländern **nicht verausgabte Städtebauförderungsmittel** des Bundes anderen Ländern im Rahmen der Städtebauförderung vorrangig **zur Leerstandsaktivierung** zur Verfügung zu stellen.
- Im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung von Wohngebieten ist die gezielte **Kombination von Städtebauförderung und sozialer Wohnraumförderung** in den Ländern und Kommunen aus Sicht des Bundes sinnvoll und anzustreben. Im Rahmen der Leerstandsaktivierung können durch diese Mittelbündelung Synergien zwischen der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Versorgung der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung

entstehen. Die Entscheidung über den Mittlereinsatz liegt bei den Ländern.

- Zur **Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für ihre Beschäftigten** können auch Arbeitgeber die Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus und anderer Förderprogramme nutzen. So lassen sich die Bekämpfung von Leerstand und die Sicherung von Fachkräften intelligent verbinden.
- Darüber hinaus stehen aus dem **Sonderprogramm Junges Wohnen** des sozialen Wohnungsbaus im Jahr 2024 Mittel für die besonders dringliche Schaffung und Modernisierung von Studierenden und Auszubildendenwohnplätzen zur Verfügung. Die Fördermittel können auch zur Aktivierung leerstehender Bestandsgebäude eingesetzt werden.
- Mit einer neu zu entwerfenden Fördersäule „**Aus alt mach zwei**“ soll der Umbau von bestehendem Wohnraum in mehrere kleinere Wohneinheiten unterstützt und damit „verstecktem Leerstand“ entgegengewirkt werden.

## 2. Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnungen erleichtern

- Mit der im Maßnahmenpaket der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft vom September 2023<sup>2</sup> vorgesehenen Förderung „**Gewerbe zu Wohnen**“ (GzW) soll ein Anreiz für den Umbau von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden gesetzt werden. Dies trägt den veränderten Flächenbedarfen gewerblicher Nutzer als Folge veränderter Arbeitswelten (insbesondere Homeoffice) sowie Änderungen im Konsumverhalten Rechnung.

## 3. Herausforderungen erkennen – Lösungen erproben und bekannt machen

- Im Rahmen einer neuen Förderinitiative „**Reallabore zur Leerstandsaktivierung**“ beabsichtigt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) ländliche Regionen mit besonders hohen Leerstandsquoten bei der strategischen Leerstandsaktivierung und der kombinierten Nutzung unterschiedlicher Instrumente und Programme modellhaft zu unterstützen. Hierzu gehören neben dem Aufbau entsprechender Managementstrukturen insbesondere die Erprobung neuer Maßnahmen der Leerstandsaktivierung. Hierfür wird ein Projektbeirat aus Bund und Ländern eingerichtet, der sowohl die Durchführung der Modellvorhaben begleitet als auch die Verstetigung und den Ergebnistransfer unterstützt.
- Die bis Anfang 2025 installierte **Online-Plattform des BMWSB „Potenzial Leerstand“** (Programm *Region gestalten*, finanziert aus dem Bundesprogramm Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus)) mit Informationen zur Leerstandsaktivierung wird verschiedene Nutzergruppen durch leicht zugängliche, anschauliche und vielfältige Informationen zu rechtlichen und finanziellen Instrumenten, guten Beispielen sowie Initiativen beim Abbau von Wohnungsleerstand unterstützen.
- Um das vorhandene Praxiswissen zur Aktivierung von Leerstand über Veranstaltungen und leicht zugängliche Informationsformate in die Fläche zu tragen, fördert das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) über das Bundesprogramm Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus) ein neues, dreijähriges Sonderprojekt „**Lebendige Orte aktiv gestalten**“.

<sup>2</sup> [www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html](http://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html)

- Das BMWSB wird den im Jahr 2024 initiierten **Kommunaldialog „Wohnen in ländlichen Räumen“** im Jahr 2025 fortsetzen. Der Kommunaldialog bringt Praktikerinnen und Praktiker aus ländlichen Räumen mit Vertreterinnen und Vertretern aus dem parlamentarischen Raum auf Bundesebene sowie den Bundesressorts zusammen, diskutiert neue Herausforderungen rund um die Themen Leerstand und Wohnen in ländlichen Regionen und zeigt mögliche Lösungswege auf.
  - Zur Unterstützung digitaler Anwendungen in smarten Städten und Regionen, die in vielfältiger Weise auch der Leerstandsaktivierung zugutekommen, wird die Einrichtung eines auf föderalen Strukturen basierenden **Kompetenz-zentrums Smarte Städte und Regionen** geprüft. Das vom Beirat zum Stufenplan „Smarte Städte und Regionen“ empfohlene Kompetenzzentrum von Bund und Ländern fokussiert auf den Auf- und Ausbau digitaler Kompetenzen in den Kommunen. Es unterstützt den Zugang zu digitalen Ressourcen und macht Digitalisierungswissen in Kommunen als Voraussetzung für eine zukunftsgerichtete Daseinsvorsorge mit Hilfe digitaler Anwendungen breit verfügbar.
  - Der Bund hat in der letzten Legislaturperiode die Haushalte der neuen Länder im Rahmen der von ihnen zu tragenden Aufwendungen der Rentenversicherung aus DDR-Zusatzversorgungssystemen gezielt um rund 340 Millionen Euro jährlich entlastet; Bund und Länder hatten dabei vereinbart, dass die Länder die dadurch geschaffenen Spielräume unter anderem gezielt zur weiteren Entlastung der Wohnungsunternehmen von einigungsbedingten **Altschulden** nutzen. Der Bund empfiehlt den ostdeutschen Ländern, hierzu weitere Möglichkeiten für besonders betroffene Wohnungsunternehmen zu prüfen. Dies ist in Mecklenburg-Vorpommern mit dem Kommunalen Entschuldungsfonds bereits gelungen. Mit ihm werden unter anderem kommunale Wohnungsunternehmen von Altschulden entlastet. Wohnungsunternehmen haben so mehr Handlungsspielraum zur Aktivierung von leerstehenden Wohneinheiten.
- #### 4. Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse uneingeschränkt fortsetzen
- Unter Berücksichtigung des Gleichwertigkeitsberichts der Bundesregierung 2024 „Für starke und lebenswerte Regionen in Deutschland“ wird die Bundesregierung das **„Gesamtdeutsche Fördersystem für strukturschwache Regionen“** (GFS) weiterentwickeln und noch stärker auf die Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse ausrichten. Die Bundesregierung wird dabei die Perspektive der Kommunen konsequenter mitdenken und im Rahmen von Austauschformaten einholen. Die Fördermitelinanspruchnahme soll durch die Erhöhung der Transparenz über Förderangebote, verbesserte Beratungsangebote sowie die geplante Digitale Förderplattform verbessert werden. Darüber hinaus bekennt sich die Bundesregierung dazu, den „Gleichwertigkeits-Check“ im Rahmen der Bundesgesetzgebung konsequent anzuwenden, um negative Auswirkungen von Bundesvorhaben auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse frühzeitig zu erkennen und zu reduzieren.
  - Zahlreiche Maßnahmen der Bundesregierung, wie z. B. die **Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“** (GRW), das **Investitionsgesetz Kohleregionen** (InvKG), die Unterstützung besonders bedeutsamer **Industrieansiedlungen**, die gezielte **Standortwahl von Bundesbehörden und**

-**einrichtungen** oder auch das 2024 aufgelegte **Bundesprogramm zur Förderung Strategischer Regionalentwicklungskonzepte** (RegioStrat), unterstützen den Strukturwandel in den Regionen. Durch die Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze tragen die Maßnahmen dazu bei, die Wohnungsnachfrage in strukturschwachen Regionen zu stabilisieren und zu erhöhen. Dies führt mittel- bis langfristig zum Abbau von Wohnungsleerstand.

- Mit Maßnahmen, wie z. B. der Förderung von **inter- und multimodalen Mobilitätsangeboten**, unterstützt der Bund auch weiterhin die Verbesserung der Erreichbarkeit von ländlichen und strukturschwachen Räumen mit verlässlichen, bedarfsgerechten öffentlichen Verkehrsmitteln sowie einem nachhaltigen Individualverkehr. Der Bund eröffnet Fördermöglichkeiten zur **Reaktivierung stillgelegter Nahverkehrsstrecken**. Der **Deutschlandtakt** als langfristiges Zielbild für die Schiene schafft die Voraussetzungen, um Ballungszentren und Regionen besser miteinander zu vernetzen.
- Mit dem **Lückenschluss-Pilotprogramm** können förderfähige Gebiete seit Juni 2024 einen Förderantrag stellen, wenn sie im Rahmen eines geplanten, laufenden oder abgeschlossenen **Glasfaserausbaus** nicht erschlossen werden/wurden und aufgrund ihrer geringen Größe auch zukünftig nicht erschlossen würden.
- Der Bund setzt, z. B. mit der Krankenhausreform, wichtige Rahmenbedingungen, damit auch zukünftig Angebote der **Daseinsvorsorge** in zumutbarer Entfernung und zu sozialverträglichen Preisen erreicht werden können. Zur Steuerung von Standortentscheidungen hat sich das **Zentrale-Orte-Konzept** bewährt und wird von den Ländern zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und zur Sicherung der

Daseinsvorsorge in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Erholung und Mobilität stetig weiterentwickelt.

Die Umsetzung zielerreichender Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand ist eine Querschnittsaufgabe, die Bund, Länder und Kommunen sowie weitere Akteure, wie z. B. die Selbstverwaltung im Gesundheitswesen, gleichermaßen betrifft. Die Realisierung und Finanzierung der in der Handlungsstrategie enthaltenen Maßnahmen des Bundes erfolgt in Eigenverantwortung der Ressorts.

Etwaige Mehrbedarfe durch aufgeführte Maßnahmen oder daran anknüpfende zukünftige Maßnahmen können nur dann durch den Bund finanziert werden, wenn ihm hierfür die Gesetzgebungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskompetenz zusteht. Sie sind außerdem von den betroffenen Ressorts innerhalb der geltenden Haushalts- und Finanzplanansätze und innerhalb des Stellenplans zu decken und stehen unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel.



## 2. Hintergrund

### 2.1 Ausgangslage und Problembeschreibung

Mit Stand 15. Mai 2022 standen in Deutschland ca. 1,92 Millionen Wohnungen leer.<sup>3</sup> Das entspricht bezogen auf alle Wohnungen einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent. Die Leerstandssituation unterscheidet sich in West- und Ostdeutschland deutlich. In Ostdeutschland (ohne Berlin) standen zum Stichtag 535.919 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 7,6 Prozent. In Westdeutschland gab es 1.348.384 leerstehende Wohnungen, was einer Leerstandsquote von 4 Prozent entspricht. In Berlin betrug die Leerstandsquote zum Stichtag 2 Prozent (40.681 leerstehende Wohnungen).

Wohnungsleerstand ist insbesondere eine Herausforderung ländlicher Räume. In Ostdeutschland befinden sich ca. zwei Drittel der leerstehenden Wohnungen (ca. 390.000 Wohneinheiten (WE)) in ländlichen Räumen<sup>4</sup> bei einer Leerstandsquote von knapp 8 Prozent. In einigen Städten und Gemeinden werden sogar zweistellige Leerstandsquoten erreicht. In Westdeutschland befindet sich knapp ein Drittel (ca. 420.000 WE) des Wohnungsleerstandes in ländlichen Räumen bei einer Leerstandsquote um 5 Prozent. In den wenigen großen kreisfreien Großstädten

in Ostdeutschland beträgt die Leerstandsquote 4,8 Prozent (ohne Berlin) und in den großen kreisfreien Großstädten in Westdeutschland 2,9 Prozent. Die Siedlungsstruktur mit der höchsten durchschnittlichen Leerstandsquote stellen in Ostdeutschland die städtischen Kreise mit 11 Prozent dar, in Westdeutschland sind dies dünn besiedelte ländliche Kreise mit einer Quote von 5,1 Prozent.

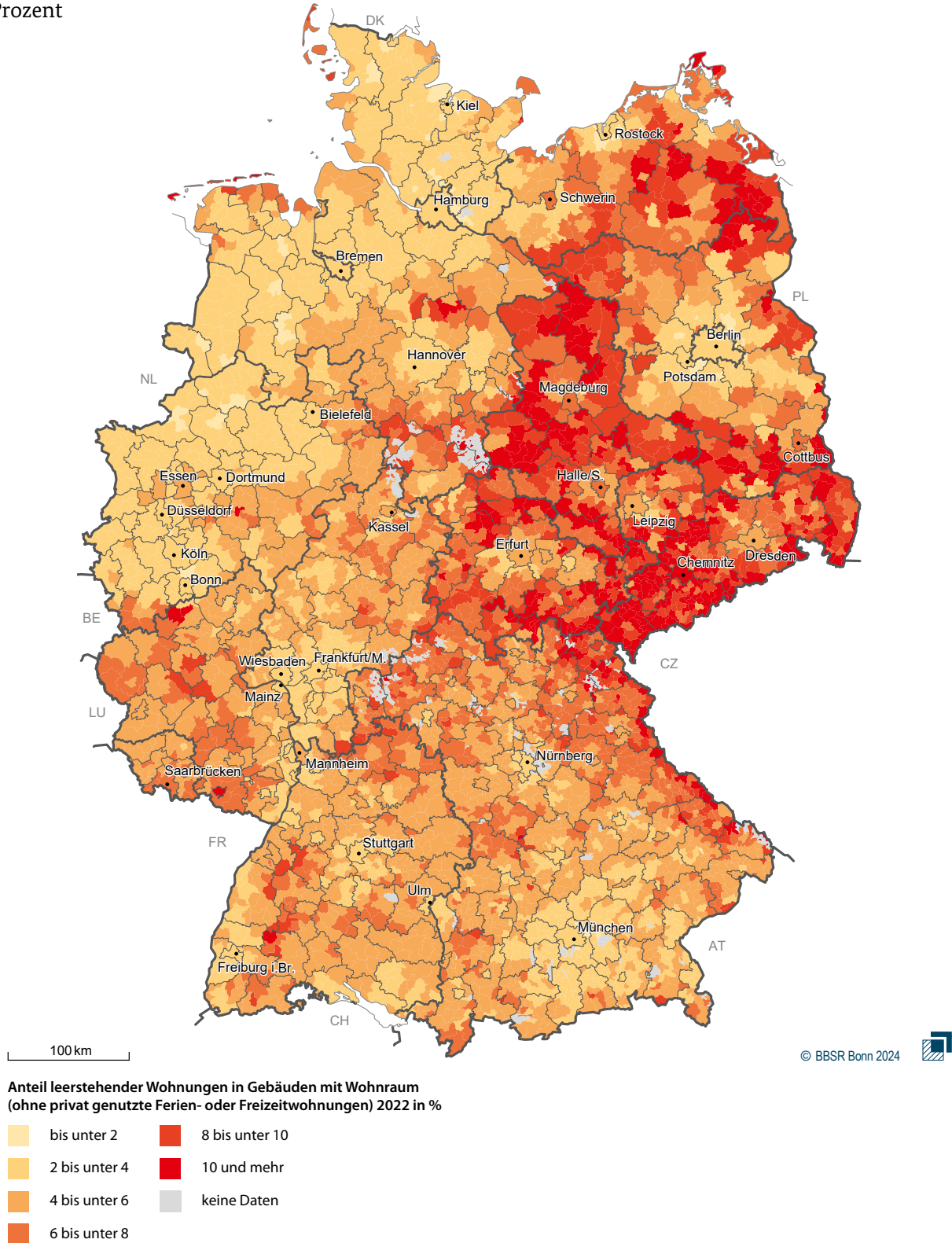
Die Leerstandsquote<sup>5</sup>, d. h. der Anteil leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand, ist ein Indiz dafür, in welchem Verhältnis Angebot und Nachfrage nach Wohnraum stehen. Hohe Leerstandsquoten deuten auf ein Missverhältnis von Wohnungsnachfrage und Angebot hin. Das betrifft sowohl die Anzahl als auch die Qualität nachgefragter Wohnungen. Deutlich sichtbar ist eine Zentrum-Peripherie-Zunahme der Leerstandsquoten. Hohe Leerstandsquoten sind vor allem in dünn besiedelten, peripheren, insbesondere auch an Landesgrenzen gelegenen Regionen

<sup>3</sup> [www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/\\_inhalt.html](http://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/_inhalt.html)

<sup>4</sup> Definition ländliche Räume gemäß der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR

<sup>5</sup> In der Wohnungsmarktforschung wird eine Leerstandsquote von 2 bis 3 Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand einer Gemeinde als sog. „Fluktuationsreserve“ genannt, also den Anteil leerstehender Wohnungen, der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt gut ist und sich aus kurzfristigen Leerständen insbesondere für Umzüge und Renovierungsmaßnahmen oder als Puffer für kurzfristige Nachfragersteigerungen zusammensetzt. Es gibt jedoch keine eindeutige Definition hierfür.

Abbildung 1: Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2022 in Deutschland – in Prozent



anzutreffen. In Sachsen und Sachsen-Anhalt sind die Kommunen mit hohen Leerstandsquoten besonders weit verbreitet.

55 Prozent der bundesweit leerstehenden Wohnungen standen laut Zensus 2022 länger als zwölf Monate leer (in Westdeutschland 709.000 Wohnungen = 52,6 Prozent des Wohnungsleerstandes, in Ostdeutschland ohne Berlin 338.000 WE = 63 Prozent des Wohnungsleerstandes, in Berlin 12.000 WE = 28,9 Prozent des Wohnungsleerstandes).

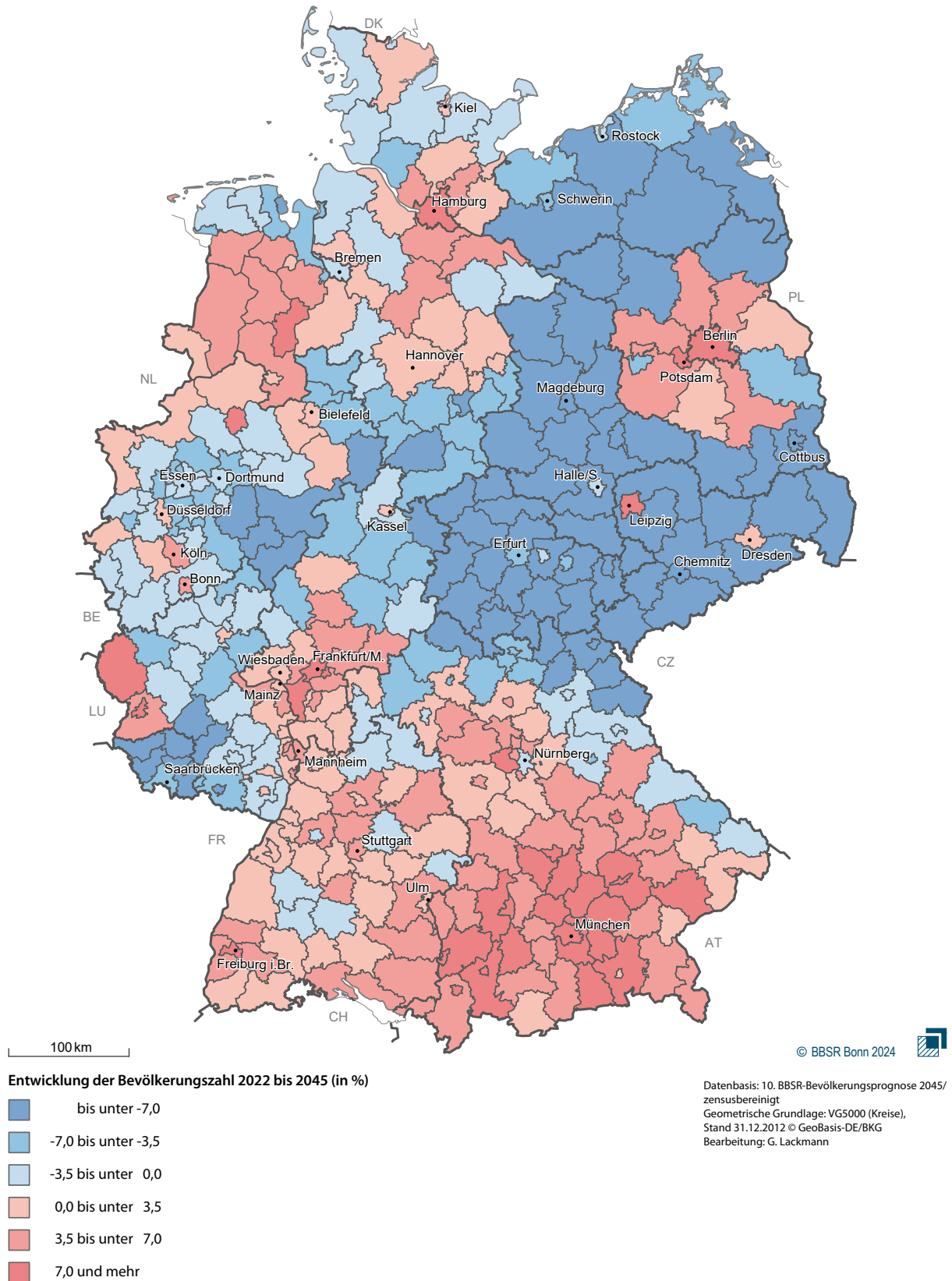
In Westdeutschland befanden sich mit knapp 624.000 Wohnungen etwa 53 Prozent der leerstehenden Wohnungen 2022 in Mehrfamilienhäusern. In Ostdeutschland ist der Anteil leerstehender Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 75 Prozent (knapp 386.000 Wohnungen) deutlich höher. Das Baualter der Gebäude hat einen hohen Einfluss auf die Verbreitung von Wohnungsleerständen. Nach dem Zensus 2022 zeigen sich bundesweit die höchsten Leerstandsquoten in Gebäuden mit einem Baujahr vor 1919 (7,6 Prozent).

In Ostdeutschland ist dieser Wert mit 8,4 Prozent noch etwas höher. Zugleich stehen dort mit einer Leerstandsquote von 7,6 Prozent viele Wohnungen der Baualtersklasse 1979-1990 leer. Dabei handelt es sich vielfach um Wohnungen in Plattenbauten in Großwohnsiedlungen. In einer ganzen Anzahl von Stadtquartieren in Ostdeutschland erreichen die Leerstände zudem zweistellige Prozentzahlen, in einigen Stadtvierteln sogar über 25 Prozent. Bei den Wohnungssegmenten haben besonders Mehrfamilienhäuser ein erhöhtes Leerstandsrisiko.

Hohe und deutlich zunehmende Leerstandsquoten, ein hoher Anteil lange leerstehender Wohnungen sowie ein deutlicher Bevölkerungsrückgang in der Vergangenheit und der Zukunft (vgl. Abb. 2 Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)) weisen auf deutliche strukturelle Probleme hin. Besonders in Regionen mit Bevölkerungsverlusten wird die Zahl leerstehender Wohnungen aller Voraussicht nach noch zunehmen. Davon sind vor allem ländliche Regionen und Räume mit besonderen strukturellen Defiziten oder Umbrüchen betroffen. In Ostdeutschland wird ein Bevölkerungsrückgang in ländlichen Räumen von ca. 1 Million Einwohnern bis 2045 erwartet.<sup>6</sup> Das ist ein Rückgang um fast 12 Prozent.

<sup>6</sup> Bevölkerungsprognose 2024 des BBSR: <https://tableau.bsh.de/t/bbr/views/Raumordnungsprognose2045/berblick?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y>

Abbildung 2: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2022 bis 2045



Nach dem Stichtag 15. Mai 2022 liegen keine deutschlandweit verfügbaren Informationen zur Leerstandssituation vor. Entwicklungen in Folge von Flüchtlingsbewegungen z. B. aus der Ukraine nach dem Stichtag des Zensus können nicht abgebildet werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass sich der Anteil kurzfristig verfügbarer Wohnungsleerstände verringert haben könnte.

Einige Bundesländer, wie z. B. Brandenburg, Hessen und das Saarland, verfügen über Stadtbau- und baumonitorings oder digitale Leerstandsmelder in Form von Leerstandskatastern. In Niedersachsen finden alle zwei Jahre Wohnbaulandumfragen statt. Thüringen ermöglicht es Gemeinden, freiwillig Flächenpotenziale zu erfassen und hat ein regionales Monitoring, das Entwicklungen in Bezug auf Leerstände systematisch erfasst.

Grundlagenforschung zur Immobilienmarktsituation in ländlichen Räumen gibt es so gut wie nicht. Genauere Erkenntnisse wird im Februar 2025 eine aus dem Bundesprogramm Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus) geförderte Immobilienmarktanalyse bringen, die (auf der Grundlage der Daten des Zensus 2022 sowie Interviews in 16 Beispielgemeinden) im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) bearbeitet wird.

## 2.2 Politischer Auftrag

Im Koalitionsvertrag für die 20. Legislaturperiode haben die Regierungsparteien einen Aufbruch in der Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik angekündigt.

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis und so vielfältig wie die Menschen. Wir werden das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten. Dabei

haben wir die Vielfalt der Rahmenbedingungen und Wohnformen und individuellen Bedürfnisse der Menschen in ländlichen und urbanen Räumen im Blick.“<sup>7</sup>

Das im April 2022 konstituierte Bündnis bezahlbarer Wohnraum hat im Oktober 2022 ein umfassendes Maßnahmenpaket für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum vorgelegt.<sup>8</sup> Mitglieder des Bündnisses sind neben dem Bund und den Ländern die kommunalen Spitzenverbände, Verbände der Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie weitere Branchenverbände ebenso wie Organisationen und Verbände der Zivilgesellschaft.

Politisches Ziel ist die Versorgung der aktuell insgesamt wachsenden Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum, zu der auch die Aktivierung von leerstehenden Wohnungen, Gewerberäumen und Gebäuden für Wohnzwecke einen Beitrag leisten kann.

Der Maßnahmenkatalog des Bündnisses enthält mit Maßnahme 1.18 den Auftrag zur „Erarbeitung einer Strategie zur Aktivierung des Leerstands durch Steigerung der Attraktivität von v. a. strukturschwachen Regionen (z. B. durch eine verbesserte infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung)“.<sup>9</sup> Die vorliegende Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung setzt mit einem integrierten, ressortübergreifenden Ansatz diesen Auftrag um.

<sup>7</sup> Koalitionsvertrag „Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit“, S. 88, Zeilen 2929-2932

<sup>8</sup> [www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/buendnis-wohnraum/20221012-buendnis-massnahmen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/buendnis-wohnraum/20221012-buendnis-massnahmen.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

<sup>9</sup> Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive, Oktober 2022, S. 21



Auch aus den Zielen des Klimaschutzgesetzes und der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ressourcen- und Flächensparen sowie dem Ziel der Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist es geboten, die Nachfrage nach Wohnraum mit einem Abbau regional hoher Wohnungsleerstände zu verbinden. Digitalisierung und die neuen Möglichkeiten für standortungebundenes Arbeiten für ausgewählte Berufsgruppen (Homeoffice), verbunden mit Investitionen insbesondere in die schienengebundene Verkehrsinfrastruktur sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze eröffnen hier neue Chancen für ländliche Räume.

Die vorliegende Handlungsstrategie wurde vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) unter Mitwirkung verschiedener Bundesressorts erarbeitet. Parallel dazu fand ein breiter Dialogprozess statt, dessen Ergebnisse in die Strategie aufgenommen wurden.

---

## 3. Ziel der Handlungsstrategie

---

Ziel der vorliegenden Handlungsstrategie ist es, leerstehende Wohnungen, Gewerberäume und Gebäude vor allem in den strukturschwachen oder auch ländlichen Kommunen und Regionen wieder oder erstmalig für den Wohnungsmarkt nutzbar zu machen. Hierbei stehen auch solche Maßnahmen im Fokus, die zur Steigerung der Attraktivität der betrachteten Regionen beitragen. Damit werden die Rahmenbedingungen für das Wohnen und Arbeiten auch in heute strukturschwachen und ländlichen Regionen weiter verbessert. Damit betont die Handlungsstrategie die Potenziale ländlicher Regionen als attraktive Lebensorte.

Zudem werden den verantwortlichen Akteuren vor Ort geeignete Instrumente zum Abbau von Wohnungsleerstand aufgezeigt. Die Nutzung vorhandener Bausubstanz trägt zu mehr Ressourceneffizienz im Bauwesen bei, vermindert die Flächenneuanspruchnahme, erhöht die Auslastung vorhandener Infrastrukturen und stellt damit einen aktiven Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz dar.

### 3.1 Wohnen im Bestand fördern durch Maßnahmen zur Leerstandsmobilisierung

Eine Voraussetzung für die Inwertsetzung leerstehenden Wohnraums ist es, Städte und Dörfer von innen heraus zu entwickeln. In Regionen mit hohen Wohnungsleerständen muss verstärkt auf den Bestandserhalt gesetzt und die Innenentwicklung unterstützt werden. Dies gilt insbesondere für historische und baukulturell wertvolle Bausubstanz.

So sollten auch ungenutzte und leerstehende Gewerbeimmobilien, die sich oftmals in den Ortskernen und damit in attraktiver zentraler Lage befinden, für Wohnzwecke in Verbindung mit der Schaffung sozialer oder kultureller Angebote geprüft werden. Dies wirkt dem Leerstand und Verfall baukulturell wertvoller Substanz entgegen und stärkt die Identifikation der Bevölkerung mit dem Wohnort und damit den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

### 3.2 Attraktivität der Regionen mit Leerstand erhöhen

Strukturschwäche und Wohnungsleerstand sind in weiten Teilen Deutschlands eng verbunden. Besonders große Herausforderungen zeichnen sich in Regionen ab, in denen hohe Leerstandsquoten, ein hoher Anteil lange leerstehender Wohnungen sowie teilweise deutliche Bevölkerungsrückgänge (in der Vergangenheit und der Zukunft) zusammentreffen. 54 Prozent der leerstehenden Wohnungen befinden sich in strukturschwachen Regionen. Die Leerstandsquoten liegen vor allem in den strukturschwachen Regionen Ostdeutschlands mit durchschnittlich 7,7 Prozent deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 4,5 Prozent. In einigen Städten und Gemeinden stehen sogar bis zu 20 Prozent der Wohnungen leer. Die Aktivierung des Wohnungsleerstandes stellt diese Regionen vor besondere Herausforderungen. Strukturschwache Regionen mit hohen Leerstandsquoten, abnehmender Bevölkerung, geringen Bevölkerungsdichten sowie häufig peripherer Lage stehen im Fokus der Handlungsstrategie.

Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land ermöglichen es den Bürgerinnen und Bürgern, ihren Lebensmittelpunkt selbst zu wählen. Sie bilden insofern eine wichtige Voraussetzung für den Abbau von Wohnungsleerstand in strukturschwachen Regionen. Das bedeutet, Städte und Regionen außerhalb der Ballungszentren als Wohn- und Arbeitsorte weiter zu stärken und für die dort lebenden Menschen attraktive Lebensbedingungen zu gewährleisten. Dazu gehören u. a. attraktive Erwerbsmöglichkeiten, eine verlässliche Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, die Erreichbarkeit von Infrastrukturangeboten in angemessener Entfernung und ein attraktives städtisches oder dörfliches Lebensumfeld mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### Exkurs Leerstand in nicht-strukturschwachen Regionen

Die Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung fokussiert auftragsgemäß auf die Herausforderungen in ländlichen, peripheren und insbesondere strukturschwachen Regionen. Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen und Instrumente stehen, soweit nicht von den Förderbedingungen ausgeschlossen, jedoch allen Städten und Gemeinden offen. Damit können sie einen Beitrag leisten, auch die in Ballungsräumen und strukturstarken Regionen bestehenden Potenziale zur Leerstandsaktivierung für zusätzlichen Wohnraum zu nutzen.

Instrumente, die erfahrungsgemäß vorzugsweise in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten zum Einsatz kommen, wie z. B. Zweckentfremdungsverbotssatzungen oder die Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke, werden in der vorliegenden Strategie nicht gesondert berücksichtigt.

## 4. Maßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen

- › umfassen neue, kurzfristig wirksame Vorhaben und Maßnahmen, die dem Leerstand entgegenwirken,
- › entwickeln bewährte Förderinstrumente und -programme weiter und ermöglichen ihre zielgerichtete Nutzung und
- › führen bewährte Instrumente zur Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse fort.

### 4.1 Maßnahmen zur Leerstandsmobilisierung

#### 4.1.1 Neue Instrumente und Maßnahmen

**Ziel:**

**Die Bundesregierung forciert die Innenentwicklung und Bestandsnutzung.**

**Maßnahmen:**

- Mit zwei neuen Förderprogrammen soll bestehender Gebäudebestand weiterentwickelt werden.

Das Programm „**Jung kauft Alt**“ (JkA)<sup>10</sup> ist am 3. September 2024 gestartet. Es unterstützt Familien mit Kindern auf ihrem Weg zum selbstgenutzten Wohneigentum durch die Bereitstellung zinsverbilligter Kredite. Gefördert wird der Erwerb von Wohngebäuden in energetisch schlechtem Ausgangszustand, wenn dieser innerhalb von 54 Monaten energetisch ertüchtigt wird. Neben der Wohneigentumsförderung zielt die Förderung auf das Erreichen der Klimaziele der Bundesregierung ab und wirkt Leerstand entgegen. Durch das Programm wird der Erwerb von Bestandsgebäuden, die einen schlechten energetischen Zustand aufweisen, attraktiver. Gerade ältere Häuser, die auch oft mit einem schlechteren Sanierungszustand einhergehen, sind häufig von Leerstand betroffen.

Mit der im Maßnahmenpaket der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft

<sup>10</sup> [www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/jung-kauft-alt/jka-topthema-artikel.html](http://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/jung-kauft-alt/jka-topthema-artikel.html)

vom September 2023<sup>11</sup> vorgesehenen Förderung „**Gewerbe zu Wohnen**“ (GzW) soll ein Anreiz für den Umbau von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden gesetzt werden. Gerade angesichts des Wandels des Arbeitsalltags hin zu mehr Homeoffice werden Bürogebäude weniger benötigt. Hier knüpft die Förderung an, indem nicht mehr benötigte gewerblich genutzte Gebäude zu Wohnraum umgewandelt und dabei gleichzeitig energetisch ertüchtigt werden sollen. Das Förderprogramm kann damit auch in Regionen mit Leerständen helfen, städtebauliche Missstände, wie ungenutzte Gewerbeflächen oder leere Schaufenster, zu beheben und die Attraktivität der Städte und Gemeinden zu erhöhen.

- Angesichts einer älter werdenden Gesellschaft ändern sich auch die Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld. Ein Umzug in eine kleinere, seniorengerechte Wohnung scheidet oft an entsprechend fehlendem Wohnraum oder daran, dass ältere Menschen häufig nicht ihr vertrautes Wohnumfeld verlassen möchten. Nicht selten ist in bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern „verdeckter Leerstand“ zu beobachten, wenn nach dem Auszug von Familienmitgliedern die Eigentümerinnen und Eigentümer auf großer Fläche wohnen. Vor diesem Hintergrund entwickelt das BMWSB ein weiteres Förderkonzept: Mit einer Förderung „**Aus alt mach zwei**“ kann der Umbau von bestehendem Wohnraum mit dem Ziel der Schaffung mehrerer kleiner Wohneinheiten unterstützt werden. So könnten insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser durch den Einbau eines zweiten Eingangs, einer zweiten Küche und eines weiteren Bads geteilt und dadurch neuer Wohnraum durch die Aktivierung von „verdecktem Leerstand“ geschaffen

werden. Das soll Initiativen in den Ländern, wie beispielsweise in Baden-Württemberg, verstärken, das mit einer Wiedervermietungsprämie die Aktivierung von leerstehendem Wohnraum unterstützt und mit einer Beratungsprämie für Besitzerinnen und Besitzer von Einfamilienhäusern Impulse für den Umbau und das Teilen von Häusern setzt.

- Der Bund beabsichtigt die **Städtebauförderung** auf hohem Niveau **fortzuführen**. Im Jahr 2025 plant der Bund, von den Ländern nicht verausgabte Städtebauförderungsmittel des Bundes anderen Ländern im Rahmen der Städtebauförderung vorrangig zur Leerstandsaktivierung zur Verfügung stellen.
- Der Bund führt im Rahmen der Städtebauförderung die **besonderen Förderbedingungen im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ für die ostdeutschen Länder** fort. Hier wird beispielsweise die Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie der Erwerb von Altbauten durch Kommunen zur Sanierung und Sicherung ohne kommunalen Eigenanteil gefördert (50 Prozent Bund, 50 Prozent Land). In Städten mit besonders hohem Leerstand kann der Abriss von Wohnungen am Stadtrand in Plattenbaugebieten erforderlich sein. Der Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigten Wohngebäuden wird hier ohne kommunalen Eigenanteil (bis zu 110 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche/50 Prozent Bund, 50 Prozent Land) gefördert. Voraussetzung für die Förderung des Rückbaus ist ein hoher Leerstand und eine dauerhaft fehlende Nachfrage nach Wohnungen. Eine aktuelle, kurz vor dem Abschluss stehende Studie zeigt auf, dass die besonderen Problemlagen in den ostdeutschen Ländern fortbestehen. Um die Unterstützung noch zielgenauer in strukturschwachen Regionen mit

<sup>11</sup> [www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html](http://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html)



hohen Leerstandsbeständen zu ermöglichen, wird sie bis 2027 weiterentwickelt. Durch den Rückbau von außen nach innen werden in diesen schrumpfenden Städten die Innenstädte gestärkt.

- Das unter Beteiligung des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) und BMWSB entwickelte **Sofortprogramm „Leerstandsabbau“ im Wohnungsbestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)** zielt im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes darauf ab, die derzeitige Leerstandsquote von rund 13 Prozent (bezogen auf den Wohnungsbestand der BImA, rd. 5.000 Wohnungen) bis Ende 2026 nachhaltig auf ein marktübliches Niveau zu senken und im Ergebnis das Wohnungsangebot für Bundesbeschäftigte auch quantitativ zu verbessern. Das Programm besteht im Kern aus drei Bausteinen:
  - Beschleunigung der Prozesse und Optimierung der Organisation der Sparte Wohnen der BImA mit dem Ziel, innerhalb der BImA die Effizienz im Leerstandsmanagement zu verbessern.
  - Beschleunigte Instandsetzung und alsbaldige Vermietung von Wohnungen und Einfamilienhäusern mit baulich-technischen Mängeln.
  - Sanierung und Modernisierung ganzer Wohngebäude unter Nutzung von Beschleunigungs- und Optimierungsoptionen, wie z. B. Zwischenvermietungen und seriellem Sanieren.

Auf diese Weise wird der Leerstand nachhaltig gesenkt und die Wohnungsversorgung für Bundesbeschäftigte verbessert.

- Leerstandsaktivierung und damit das Bauen im Bestand ist ein wichtiger Beitrag zum Ressourcenschutz. Mit der **Nationalen Kreislaufwirtschaftsstrategie** als Rahmenstrategie zur Transformation in eine ressourcenschonende zirkuläre Wirtschaft werden in einem eigenen Handlungsfeld „Bau- und Gebäudebereich“ zahlreiche Maßnahmen zum zirkulären Bauen beschrieben, die bis 2045 wirksam werden sollen. Damit soll neben dem Klimaschutz durch die Vermeidung von grauen Emissionen beim Neubau vor allem der Ressourcenschutz durch die deutliche Reduktion des primären Rohstoffverbrauchs gestärkt werden.

In den beiden Transformationsbereichen „Kreislaufwirtschaft“ und „Nachhaltiges Bauen und Verkehrswende“ zur aktuellen Weiterentwicklung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie sind prioritär relevante beabsichtigte Maßnahmen benannt.

**Ziel:**

**Die Bundesregierung verbessert den Wissenstransfer zu Herausforderungen, Instrumenten und guten Beispielen durch die Einführung neuer Instrumente.**

**Maßnahmen:**

- Der Umgang mit Leerstand in ländlichen Räumen war und ist Gegenstand zahlreicher von Bund, Ländern und Kommunen geförderter Vorhaben sowie privater Initiativen. Um das vorhandene Wissen über Instrumente und gute Beispiele der Aktivierung leerstehender Wohnungen und Gebäude zu Wohnzwecken nachhaltig und übergreifend nutzbar zu machen und zu verbreiten, wird das BMWSB bis Anfang 2025 eine **Online-Plattform „Potenzial Leerstand“** zur Leerstandsaktivierung veröffentlichten (Programm *Region gestalten*, finanziert aus BULEplus). Über diese werden Informationen u. a. über gesetzliche Grundlagen, Förderprogramme, Modellvorhaben und gute Beispiele im In- und Ausland strukturiert aufbereitet, an einer Stelle gebündelt und leicht auffindbar zur Verfügung gestellt.
- Das BMEL fördert speziell in Bezug auf den Gebäudeleerstand in ländlichen Regionen im Zeitraum April 2024 bis März 2027 über BULEplus ein Sonderprojekt der Agrarsozialen Gesellschaft e.V. (ASG) **„Lebendige Orte aktiv gestalten“**. Es soll insbesondere über Veranstaltungen und leicht zugängliche Informationsformate den Wissenstransfer zu Themen der Innenentwicklung, insbesondere zur Aktivierung von Leerstand, in die Fläche voranbringen.
- Im Rahmen einer geplanten neuen Förderinitiative **„Reallabore zur Leerstandsaktivierung“** beabsichtigt das BMWSB ländliche Regionen mit besonders hohen Leerstandsquoten bei der strategischen Leerstandsaktivierung modellhaft zu unterstützen. Mit Hilfe eines Regionalmanagements sollen bestehende Maßnahmen gezielt und in Kombination angewendet, neue Maßnahmen getestet und auf ihre Wirksamkeit überprüft werden. Im Zentrum der Maßnahme stehen leerstehende Wohnungen in verschiedenen Gebäudetypen. Darüber hinaus könnte auch die Umnutzung von gewerblichen Immobilien, Kirchen, landwirtschaftlichen Gebäuden o. ä. umgesetzt und auf ihre Übertragbarkeit geprüft werden. Ein Beirat aus Bund und Ländern soll sowohl die Durchführung der Modellvorhaben begleiten als auch die Versteigerung und den Ergebnistransfer unterstützen.
- **Der Bund baut den Wissenstransfer in der Städtebauförderung aus und entwickelt neue Formate.** Die Bundestransferstellen sind dabei Beratungs- und Informationsstellen für die Programmkommunen, für die (Fach-) Öffentlichkeit sowie für Bund und Länder. Sie unterstützen den Wissens-, Informations- und Erfahrungstransfer zwischen allen Programmteilnehmenden in Bund, Ländern und Kommunen, Politik, Verwaltung, Praxis und Wissenschaft. Da die verschiedenen Instrumente und Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung - auch vor dem Hintergrund eines Generationenwechsels in den Verwaltungen - vielerorts nicht hinreichend bekannt sind, wird der Bund bezüglich des Wissenstransfers Synergien heben und diesen durch gemeinsam mit den Ländern zu entwickelnde neue Formate ausbauen.

- Das BMWSB wird den 2024 erstmalig durchgeführten **Kommunaldialog „Wohnen in ländlichen Räumen“** fortführen und dabei eng mit anderen Ressorts zusammenarbeiten. Der Kommunaldialog ist ein Austauschformat für Vertreterinnen und Vertreter aus Städten, Gemeinden und Landkreisen, Kommunalen Spitzenverbänden, Vertreterinnen und Vertreter aus Organisationen und Zivilgesellschaft sowie Fachleuten und Akteurinnen und Akteure aus ländlichen Räumen zu den Herausforderungen und Lösungsansätzen des Wohnens in ländlichen Räumen. Der Kommunaldialog bringt Praktikerinnen und Praktiker aus ländlichen Räumen mit Vertreterinnen und Vertretern aus dem parlamentarischen Raum auf Bundesebene sowie der Hausleitungen der beteiligten Bundesressorts zusammen.
- Um digitale Anwendungen in smarten Städten und Regionen effizient und zielgerichtet einzusetzen, bedarf es eines Auf- und Ausbaus von Kompetenzen auf der kommunalen Ebene. Zudem werden Chancen darin gesehen, gemeinsam digitale Lösungen zu entwickeln und umzusetzen. Um die Kommunen dabei strukturiert zu unterstützen, schlägt der Beirat zum Stufenplan „Smarte Städte und Regionen“ unter Vorsitz des BMWSB die Einrichtung eines geeigneten, auf föderalen Strukturen basierenden **Kompetenzzentrums Smarte Städte und Regionen** vor.

Dieses soll zentral Wissen sammeln, bewerten und systematisch nutzbar machen sowie gleichzeitig als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung stehen. Dabei sollen – soweit möglich – bei dieser Maßnahme bereits bestehende Strukturen in den Ländern und beim Bund genutzt werden. Dies betrifft beispielsweise den **Marktplatz** [www.deutschlanddigital.org](http://www.deutschlanddigital.org), den

das BMEL im Rahmen des Modellvorhabens „Smarte.Land.Regionen“ geschaffen hat. Hier werden alle im Projekt entwickelten digitalen Anwendungen ergänzt um Anwendungen weiterer Akteure gesammelt und allen Landkreisen und Kommunen in Deutschland zur Verfügung gestellt. Damit können digitale Anwendungen auch nach dem Ende der Förderung weiter genutzt werden. Durch eine bessere Vernetzung von Beratungsangeboten und vorhandenem Wissen werden Synergieeffekte geschaffen.

#### **4.1.2 Bewährte Instrumente weiterentwickeln, zielgerichteter für die Leerstandsaktivierung einsetzen, Innenentwicklung fördern**

Die nachfragegerechte Entwicklung der Wohnungsbestände, die Aktivierung der Eigentümer und eine stärkere Befassung mit innenstadtnahen Lagen sind wichtige Strategien im Umgang mit Leerständen. Die Aktivierung leerstehender Wohnungen und Gebäude stellt die Städte und Gemeinden vor schwierige Aufgaben. Bereits heute stehen zahlreiche bewährte Instrumente des Bundes für die Aktivierung von Wohnungs- und Gewerbeleerstand zur Verfügung.

Die Bundesregierung evaluiert diese Instrumente fortlaufend und passt diese an die jeweils aktuellen Herausforderungen an. Instrumente, wie z. B. die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung oder die Instrumente der ländlichen Entwicklung des Bundes, unterstützen seit vielen Jahren die Städte und Kommunen dabei, attraktive Wohn- und Lebensbedingungen zu schaffen sowie leerstehende Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen. Der Bund beabsichtigt, diese Unterstützung auf hohem Niveau fortzusetzen.

**Ziel:**

**Die Politik der Bundesregierung zielt darauf ab, den Gebäudebestand zu erhalten und zu ertüchtigen.**

**Maßnahmen:**

- Mit den Programmen der **Städtebauförderung**<sup>12</sup> hilft der Bund Städten und Gemeinden bei der Aktivierung von Wohnungsleerständen. Seit 2017 stellt der Bund für die Programme der Städtebauförderung jährlich insgesamt 790 Millionen Euro bereit. Dieser Betrag ist auch im Regierungsentwurf für das Jahr 2025 vorgesehen. Die Programmmittel sind in der aktuellen Finanzplanung bis einschließlich 2028 veranschlagt. Der Verteilerschlüssel auf die Länder orientiert sich seit 2021 stärker an den fachlichen Problemindikatoren. Eine besondere Berücksichtigung findet dabei der Anteil unbewohnter Wohnungen im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Zudem schafft der Abschluss zweijähriger Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarungen vorbehaltlich der Entscheidung des Haushaltsgesetzgebers des Bundes für alle Beteiligten eine höhere Planungssicherheit.

Mit den drei Städtebauförderungsprogrammen „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wird auch die **Nutzung sowie Nach- und Umnutzung leerstehender Gebäude** unterstützt. Dazu gehört insbesondere der Erhalt von leerstehenden Altbauten und anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden. Neben der Sanierung von Gebäuden können auch Sicherungsmaßnahmen gefördert werden, um Gebäude für eine spätere Nutzung zu erhalten.

Mit der Städtebauförderung wird die Attraktivität der Städte und Gemeinden durch den Erhalt von lebendigen Stadt- und Ortskernen, der Aufwertung öffentlicher Räume und den Ausbau sozialer Infrastrukturen, wie beispielsweise von Bürgerhäusern und Begegnungsorten, gesteigert. Neben baulichen Maßnahmen werden im Rahmen von Gesamtmaßnahmen auch Konzepte und Instrumente gefördert, die dabei helfen, Gebäude wieder in Nutzung zu bringen.

Dazu gehören beispielsweise „Kümmerer“, die gezielt Leerstand erfassen sowie Eigentümer leerstehender Gebäude ansprechen und beraten. Unterstützt wird auch das Leerstandsmanagement, mit Hilfe dessen Städte und Gemeinden Gebäude ankaufen können, um diese zunächst zu sichern und einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese Instrumente sollen zukünftig noch stärker angewandt und dazu breiter bekannt gemacht werden. Hier sind vor allem die Länder und die Gemeinden befragt.

<sup>12</sup> [www.staedtebaeufoerderung.info/DE/Startseite/startseite\\_node.html](http://www.staedtebaeufoerderung.info/DE/Startseite/startseite_node.html)

### Altbauaktivierung als Strategie zur Beseitigung von Leerständen – am Beispiel der Stadt Pößneck in Thüringen<sup>13</sup>

Die Stadt Pößneck war seit dem Mittelalter ein bedeutender Standort der Textilproduktion und verfügt mit ihrer historischen Altstadt über ein reiches baukulturelles Erbe. Der wirtschaftliche und demographische Wandel führte seit den 1990er-Jahren dazu, dass die Stadt bis heute rund ein Drittel ihrer Bevölkerung verloren hat. In der Folge war das Stadtzentrum von Leerstand und Verfall geprägt. Anfang der 2000er-Jahre standen rund 40 Prozent der Wohnungen in der Altstadt leer. Auch historisch bedeutsame Gebäude waren davon betroffen.

Um diese Herausforderungen zu bewältigen, wurde die Altstadt Anfang der 1990er-Jahre in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Im Jahr 2004 folgte die Aufnahme in das Programm „Stadtumbau Ost“. Heute wird Pößneck mit den Programmen „Lebendige Zentren“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ gefördert, um die historische Stadtstruktur zu erhalten. Insbesondere stadtbildprägende Gebäude und historische Ensembles sollen gesichert und saniert werden.

Die Stadt Pößneck hat dabei eine aktive Rolle als Projektentwicklerin übernommen. Nach den Erfahrungen der Stadt lassen sich stark erneuerungsbedürftige und/oder leerstehende Altbauten trotz intensiver Beratung meist erst nach einem Eigentümerwechsel in eine Sanierung bringen. Deshalb übernimmt sie hier oft die Funktion des Zwischenerwerbers: Die Stadt übernimmt die Grundstücksneuordnung, Beräumung von Unrat und ggfs. auch eine erste Sicherung, ehe ein dann sanierungsfähiges Gebäude an private Erwerber veräußert wird. Gebäudechecks haben sich hier als Instrument bewährt, um Nutzungshorizonte aufzuzeigen und um bestehende Unsicherheiten im Vorfeld abzubauen.

- Innerhalb von Gebietskulissen der Bundesländer-Städtebauförderung sind grundsätzlich auch Maßnahmen zur **Umnutzung von Kirchengebäuden**, abhängig von den Eigentumsverhältnissen (kirchlich, kommunal oder privat) und den jeweiligen Landesförderrichtlinien förderfähig. Liegenschaften im Eigentum

der Kirche werden in der Regel nicht gefördert (ausgenommen davon sind die ostdeutschen Länder seit der dortigen Einführung der Städtebauförderung 1990 aufgrund der geringeren Steuereinnahmen der Kirchen).

<sup>13</sup> [www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/praxisbeispiele/DE/lebendige\\_zentren/TH\\_Poessneck.html?nn=3242194](http://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/praxisbeispiele/DE/lebendige_zentren/TH_Poessneck.html?nn=3242194);  
[https://stadtentwicklung-thueringen.de/poessneck-erwerb-gebauedesicherung-und-aufwertung-einer-problemmobilie-in-der-neustaedter-strasse/?asL\\_highlight=neustaedter++stra%C3%9Fe&p\\_asid=1](https://stadtentwicklung-thueringen.de/poessneck-erwerb-gebauedesicherung-und-aufwertung-einer-problemmobilie-in-der-neustaedter-strasse/?asL_highlight=neustaedter++stra%C3%9Fe&p_asid=1)



## Umnutzung von Kirchen

Als Ausgangspunkt von Stadtentwicklung prägen Kirchengebäude das Stadtbild in besonderer Weise. Sie sind zugleich Orte der religiösen Begegnung und darüber hinaus Treffpunkt für die Stadtbürger. Schätzungen von Experten der Immobilienwirtschaft und der Denkmalpflege gehen davon aus, dass in den kommenden Jahren bundesweit bis zu 50 Prozent der Kirchen ihre traditionelle Funktion aufgeben werden. Diese Entwicklung wird durch fehlende personelle Kapazitäten der Kirchengemeinden für die Nutzung und Pflege der Kirchenstandorte und ihrer Gemeinden verstärkt.

Die Umnutzung von Kirchenstandorten – im besten Falle inklusive der Integration sozialer Einrichtungen – ist aus stadtgestalterischen, identitätsstiftenden, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten sehr zu begrüßen. Beispiel dafür ist die Umnutzung der Kirche St. Jakobi in Stralsund zu einer Kulturkirche. Sie steht für die vielfältigen Umnutzungsmöglichkeiten von Kirchen und ist damit auch beispielgebend für deren Umnutzung zu Wohnen. Gefördert wurden die dafür notwendigen Maßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und des Bundesprogramms Nationale Projekte des Städtebaus.

- Die Länder legen im Rahmen der Städtebauförderung bedarfsweise und in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Mittel angepasste **Landesprogramme** zur Bewältigung der jeweiligen Herausforderungen auf. Das Themenspektrum reicht von Programmen zur Innenstadtbelebung (Rheinland-Pfalz, Hessen), über Programme zum barrierefreien Umbau von Wohnungen (Thüringen, Sachsen-Anhalt) bis hin zu Programmen zum Erwerb von Bestandsimmobilien (Nordrhein-Westfalen, Saarland).

Außerdem legen die Länder zum Teil Programme für die Kommunen auf, damit diese sich konzeptionell mit dem Thema Leerstandsaktivierung auseinandersetzen (Baden-Württemberg) und durch Fonds finanziell in der Lage sind, leerstehende Immobilien oder brachliegende Grundstücke zu erwerben und einer geordneten Entwicklung zuzuführen.

- Ostdeutsche Wohnungsunternehmen mit hohen Wohnungsleerständen sind immer noch mit einigungsbedingten **Altschulden** belastet. Der Bund hat auf der Grundlage des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) und der Städtebauförderung wesentliche Beiträge zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der ostdeutschen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften geleistet.

So konnten die Altschulden von 25 Milliarden Euro im Jahr 1995 auf rd. 4 Milliarden Euro im Jahr 2019 abgebaut werden. Dazu hat auch wesentlich beigetragen, dass der im Programm „Stadtumbau Ost“ und im heutigen Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ geförderte Rückbau von dauerhaft leerstehenden Wohnungen die Leerstandskosten der Unternehmen erheblich reduziert hat.

In der letzten Legislaturperiode ist im Rahmen der Arbeiten der von der Bundesregierung eingerichteten Kommission „Gleichwertige

Lebensverhältnisse“ ein weiterer Schritt zum Abbau der Altschulden erfolgt. Die Haushalte der neuen Länder wurden im Rahmen der von ihnen zu tragenden Aufwendungen der Rentenversicherung aus DDR-Zusatzversorgungssystemen gezielt um rund 340 Millionen Euro jährlich entlastet. Bund und Länder haben hierzu vereinbart, dass die Länder die entstehenden Spielräume u. a. zur weiteren Entlastung der Wohnungsunternehmen nutzen.

In der Folge hat Mecklenburg-Vorpommern – zurzeit noch als einziges Bundesland – den „Kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern“ aufgelegt. Das Land ist zuversichtlich, damit bis zum Jahr 2030 alle kommunalen Wohnungsunternehmen zu entschulden und die Altschuldenproblematik endgültig lösen zu können.

Der Bund empfiehlt den übrigen ostdeutschen Ländern, ebenfalls nach weiteren Möglichkeiten zur Entlastung besonders betroffener Wohnungsunternehmen zu suchen. Gerade für Unternehmen mit hohen Wohnungsleerständen – sowohl bei kommunalen Wohnungsunternehmen als auch bei Wohnungsgenossenschaften – sollte die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit gestützt werden, damit Wohnungen weiterhin bedarfsgerecht und energetisch hochwertig angeboten und auch leerstehende Wohnungen wieder verstärkt marktfähig gemacht werden können.

- Ein vernachlässigter Wohnungsbestand, der i. S. der Städtebauförderung einen städtebaulichen Missstand darstellt, kann auch mit Mitteln der Wohnraumförderung behoben werden und so die Versorgung der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung verbessern. Die **gezielte Kombination von Städtebauförderung und sozialer Wohnraumförderung**, wie sie bereits

von einigen Ländern, wie z. B. Brandenburg und Bayern, praktiziert wird, erzeugt auf diese Weise fruchtbare Wechselwirkungen für die nachhaltige Entwicklung lebenswerter Wohnquartiere. Im Rahmen eines Forschungsvorhabens des BMWFSB wird gegenwärtig untersucht, wie die Verzahnung zwischen der Städtebauförderung und der sozialen Wohnraumförderung durch Länder und Kommunen umgesetzt wird und welche Potenziale diese Mittelbündelung birgt.

Für den sozialen Wohnungsbau kann der Bund den Ländern Finanzhilfen zur Verfügung stellen. Im Jahr 2024 standen insgesamt 3,15 Milliarden Euro Programmmittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung, im Regierungsentwurf 2025 sind 3,5 Milliarden Euro Programmmittel vorgesehen. Mit dem **Sonderprogramm Junges Wohnen** stehen davon seit 2023 jeweils 500 Millionen Euro für die besonders dringliche Schaffung und Modernisierung von Studierenden- und Auszubildendenwohnplätzen zur Verfügung. In den Förderbereich fallen jeweils neben Neubauten auch Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Sozialer Wohnraum geht mit der Besonderheit der **Miet- und Belegungsbindung** einher. Die Länder gestalten die Programme entsprechend ihrer regionalen Bedarfe aus und entscheiden damit über die konkrete Nutzung der Fördermittel in ihrem Bundesland. Auch eine Nutzung der Fördermittel zur Modernisierung von leerstehenden Gebäuden in ländlichen Gebieten ist daher möglich.

## Großwohnsiedlungen als Modelle für die Aktivierung von Leerstand

Großwohnsiedlungen der Nachkriegszeit sind heute oft Schwerpunkte des Wohnungsleerstands, selbst in Großstädten mit funktionierenden und von Mietsteigerungen geprägten Vermietermärkten.

Architektur und Stadtplanung haben ein Instrumentarium zur Urbanisierung dieser Quartiere entwickelt, das auf eine größere Mischung von Wohnformen durch Neubau und Umbau der Bestände setzt. Bei einer Anwendung dieser Instrumente können in den betroffenen Quartieren Leerstände reduziert werden.

Großstädtische Quartiere, wie Halle-Neustadt, Leipzig-Grünau oder Erfurt-Nord, sind in der Umsetzung dieser Instrumentarien besonders erfolgreich. Sie können Modell für ihre bundesweite Anwendung auch für entsprechende Quartiere in Mittelstädten in strukturschwachen Räumen sein.

### 4.1.3 Bestehende Maßnahmen zur Leerstandsmobilisierung fortführen

#### Ziel:

**Die Bundesregierung unterstützt mit weiteren Instrumenten die Innenentwicklung.**

#### Maßnahmen:

- Zur Leerstandsaktivierung stehen verschiedene Instrumente des **Städtebaurechts** zur Verfügung. Kommunale Vorkaufsrechte nach BauGB können den Umgang mit Leerstand in bebauten Grundstücken erleichtern. Das ist zum einen das Vorkaufsrecht an sog. Problemimmobilien nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB und zum anderen das Satzungs-vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Außerdem können Kommunen zur Wiederherstellung der Wohnbarkeit mangelbehafteter leerstehender Gebäude das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB nutzen. Zudem vereinfacht der von der Bundesregierung beschlossene Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung in § 34

Absatz 3a BauGB und § 7 Absatz 1 BauNVO die Umnutzung leergefallener Gewerbeimmobilien und trägt so zur Leerstandsaktivierung bei.

- Mit dem **Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“**<sup>14</sup> des BMWSB werden noch bis Ende 2025 – ergänzend zur Städtebauförderung – bundesweit 218 Kommunen (Stand Oktober 2024) modellhaft bei der Erarbeitung und Umsetzung von innovativen Konzepten und Handlungsstrategien zur Stärkung multifunktionaler, resilienter und kooperativer Innenstädte und Zentren gefördert. Zielsetzung ist dabei u. a. die Beseitigung und Zwischenutzung von gewerblichen Leerständen, u. a. mit dem Fördergegenstand „vorübergehende Anmietung von leerstehenden Räumlichkeiten“ und „Zentrenmanagement“.
- Mit der strategischen Arbeit des **Beirats Innenstadt** beim BMWSB als Zusammenschluss von Partnern der für die Innenstadt relevanten Akteure auf Bundesebene (u. a. Handel, Immobilienwirtschaft, Eigentümer, Gastronomie,

<sup>14</sup> [www.innenstadtprogramm.bund.de/Webs/ZIZ/DE/startseite/startseite-node.html](http://www.innenstadtprogramm.bund.de/Webs/ZIZ/DE/startseite/startseite-node.html)

Stadtmarketing, Planer, Kultur und Sozialverbände) werden Erkenntnisse aus Forschung und Praxis über diese Multiplikatoren in der Fläche implementiert. Der Beirat und das BMWSB haben bisher vier Innenstadt-Ratgeber<sup>15</sup> mit vielen guten Beispielen aus der kommunalen Praxis erarbeitet, die vor allem eine Hilfestellung für die Umnutzung von leergefallenen Großimmobilien bieten. Bis Frühjahr 2025 wird die Innenstadtstrategie als Orientierungsrahmen für alle innenstadtrelevanten Akteure – insbesondere für die kommunale Praxis – vom BMWSB mit dem Beirat Innenstadt fortgeschrieben.

- Auch **Wohnungsgenossenschaften** können einen Beitrag zur Reaktivierung von Wohnungsleerständen leisten. Die Förderstrategien der Bundesregierung zielen auf den Aufbau von Eigenkapital von Genossenschaften und die Bereitstellung von Fremdkapital für zielgenaue bauliche Investitionen. Dabei können im Programm KfW 134 über die Kreditanstalt für Wiederaufbau die Mitglieder Förderungen für den Erwerb von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften in Anspruch nehmen. Das Programm setzt Anreize besonders zur Neugründung von Wohnungsgenossenschaften, hebt Potenziale für Bestandserweiterungen (Neubau und Nachverdichtung) bzw. zur Durchführung von Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
- Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie haben unter bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf Wohngeld in Form des Lastenzuschusses. Der **Lastenzuschuss** als staatliche Leistung unterstützt bereits jetzt die Eigentümer mit geringerem Einkommen und selbst genutztem Wohneigentum, wenn die

finanziellen Belastungen zu hoch (geworden) sind. Ähnlich wie das Wohngeld für Mieter (Mietzuschuss) hilft der Lastenzuschuss dabei, die Kosten für das Zuhause tragbar zu machen, indem die finanzielle Belastung durch die Immobilie reduziert wird. Somit kann sichergestellt werden, dass Eigentümer weiterhin in ihrem Zuhause wohnen können. Gerade in ländlichen Regionen kann der Lastenzuschuss daher dazu beitragen, dem Leerstand/Verfall entgegenzuwirken. Damit mehr Menschen von dieser Möglichkeit erfahren, wird der Lastenzuschuss demnächst in geeigneten Formaten/Medien noch intensiver kommuniziert werden.

- Im Rahmen der **Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) – Förderbereich Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE)**<sup>16</sup> können über die Maßnahme Dorfentwicklung in Orten mit bis zu 10.000 Einwohnern u. a. der Ausbau, der Umbau und die Umnutzung dörflicher Bausubstanz, die Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden einschließlich des Innenausbaus und der dazugehörigen Hof-, Garten- und Grünflächen, die Gestaltung von dörflichen Plätzen, Straßen, Wegen, Freiflächen sowie Ortsrändern, der Abriss von Bausubstanz im Innenbereich sowie die Entsiegelung von brachgefallenen Flächen gefördert werden.

Dabei ist die Erarbeitung von Konzepten wesentlich. Die Förderung eines „Dorfkümmers“ ist möglich. Bund und Länder haben in einem Grundsatzpapier **„Land.Perspektiven 2030“** der Arge Nachhaltige Landentwicklung unter anderem ihre Absicht erklärt, die Attraktivität der Ortskerne bis 2030 zu erhöhen, auch durch die Revitalisierung von Gebäuden

<sup>15</sup> [www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/realexperimente.html](http://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/realexperimente.html)

<sup>16</sup> [www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/\\_laendliche-Regionen/Foerderung-des-laendlichen-Raumes/GAK/Foerderbereich1-juli-24.html](http://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/_laendliche-Regionen/Foerderung-des-laendlichen-Raumes/GAK/Foerderbereich1-juli-24.html)

sowie die Verringerung von Gebäudeleerstand. Als eine wichtige Voraussetzung wurde ein aktives Flächenmanagement der Kommunen benannt. Für die Umsetzung der GAK-ILE sind die Länder zuständig. Sie haben eigene Landesrichtlinien.

Im geplanten neuen Monitoring der GAK-ILE ist vorgesehen, dass Vorhaben zur Beseitigung von Leerständen – durch Aktivierung einerseits bzw. durch Abriss andererseits – speziell erfasst werden. In Zukunft werden also genauere Aussagen und Erkenntnisse dazu möglich sein, was die GAK-ILE zur Leerstandsbekämpfung beiträgt.

#### Ziel:

**Die Erkenntnisse aus Modellvorhaben, geförderten Projekten und Studien zur Leerstands-beseitigung werden besser auffindbar zur Nachahmung zur Verfügung gestellt.**

#### Maßnahmen:

- Gute Projektbeispiele aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte“ und Zentren (ZIZ)“ werden über die **ZIZ-Programmwebseite**<sup>17</sup>, den **ZIZ-Newsletter** und die **Datenbank** [www.unsere-stadtimpulse.de](http://www.unsere-stadtimpulse.de) in die Breite getragen, Beispiele aus der Städtebauförderung über die Programmwebseite.<sup>18</sup>
- Die nach einer mehrjährigen Pilotphase 2024 in Wittenberge (Brandenburg) etablierte **Kleinstadtakademie**<sup>19</sup> hat die Aufgabe, die über 2.100 Kleinstädte in Deutschland zu vernetzen und zu stärken. Als bundesweite Aktions-

Kommunikations- und Lernplattform fördert sie mit finanzieller Unterstützung des Bundes die bundesweite Kooperation und den Erfahrungsaustausch, um damit auch zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen vor Ort beizutragen. Sie sucht im engen Austausch mit zahlreichen Partnern nach innovativen Wegen, um trotz unterschiedlicher Situationen vor Ort und räumlicher Lage übergreifende Aufgaben in Kleinstädten zu bewältigen: etwa Leerstand beheben, Angebotsvielfalt verbessern und weiche Standortfaktoren in den Bereichen Kultur, Bildung und Freizeit aufrechterhalten und ausbauen.

- 2025 startet das Modellprojekt **Zukunftsraum kommunale Demografiegestaltung** (ZkD). Das neue Projekt setzt auf die Erfahrungen des Modellprojektes „Zukunftswerkstatt Kommunen – attraktiv im Wandel“ auf. Es richtet sich an Kommunen aller Größen und Strukturen, von Großstädten bis hin zu ländlichen Gemeinden. Das Netzwerk zielt darauf ab, Kommunen bundesweit dabei zu unterstützen, den demografischen Wandel vor Ort aktiv zu gestalten. Kommunale Akteure erarbeiten im ZkD maßgeschneiderte Lösungen für Herausforderungen wie Fachkräfteengpässe und Sicherung der Daseinsvorsorge. Mit dem Ziel, die Resilienz der Kommunen zu stärken, fördert das Netzwerk über eine interaktive Plattform sowie gezielte Informations- und Fortbildungsangebote den Wissens- und Erfahrungsaustausch und bietet die Möglichkeit zur kollegialen Beratung. Innovative Ansätze im Leerstandsmanagement – u. a. Förderung von Wohnraum, sozialen Treffpunkten sowie Angeboten der Grundversorgung – stehen im Fokus, wenn es darum geht, die regionale Wohnortattraktivität und soziale Teilhabe zu stärken.

<sup>17</sup> [www.innenstadtprogramm.bund.de](http://www.innenstadtprogramm.bund.de)

<sup>18</sup> [www.staedtebaufoerderung.info/DE/Praxis/1\\_die-staedtebaufoerderung/BeispieleVorOrt/beispielevorort\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Praxis/1_die-staedtebaufoerderung/BeispieleVorOrt/beispielevorort_node.html)

<sup>19</sup> [www.wittenberge.de/verzeichnis/visitenkarte.php?mandat=258337](http://www.wittenberge.de/verzeichnis/visitenkarte.php?mandat=258337)



- Das **Bundesprogramm Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung** (BULE-plus) trägt u. a. zu Forschung und Wissenstransfer, aber auch zur Weiterentwicklung und Optimierung des Regelförderinstruments GAK-ILE bei. Zum Thema Leerstände in ländlichen Kommunen hat das BMEL mit Mitteln des BULEplus bereits 2020/2021 ein „Denklabor Leerstand“ mit Expertinnen und Experten aus Forschung und Praxis durchgeführt. Hieraus wurde weiterer Forschungsbedarf abgeleitet, den das BMEL u. a. mit einem Forschungsauftrag zum Zensus 2022 (Immobilienmarktanalyse ländliche Räume) aufgreift. Die Ergebnisse dieser Immobilienmarktanalyse werden im Februar 2025 vorliegen. Weitere Aufträge (u. a. eine „Praxisanalyse Leerstand“) sind in Vorbereitung. Auch weiterer Wissenstransfer ist erforderlich. Neben den bereits vorhandenen Broschüren und Online-Veröffentlichungen des BMEL, z. B. zu Mehrfunktionshäusern<sup>20</sup>, soll dazu auch das o. g. Sonderprojekt der ASG zur Innenentwicklung (2024-2027) beitragen.
- Über die **Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume für die Gemeinsame Agrarpolitik der EU** (DVS) in der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE), die die 372 LEADER-Aktionsgruppen und sonstige Interessierte mit Wissensangeboten, Veranstaltungen und Publikationen unterstützt, können aktuelle Informationen sehr breit in Kommunen und Zivilgesellschaft gestreut werden. Die DVS hat auch im Jahr 2024 einen Workshop zur flächenschonenden Dorfentwicklung durchgeführt, was auch die Nutzung des leerstehenden Gebäudebestands umfasst, und wird das Thema regelmäßig wieder aufgreifen.
- Die Maßnahmen der Modellprojekte Smart Cities sind im Internet unter **Smart City Lösungen**<sup>21</sup> und im **Smart Cities-Wissensspeicher**<sup>22</sup> beschrieben. Die Maßnahmen bilden das breite Spektrum kommunaler Aktivitäten in den Bereichen Bauen und Wohnen, Mobilität und Erreichbarkeit, Klimaschutz und -anpassung, Kultur und Freizeit, Gesundheit und Pflege etc. ab. Der Code der entwickelten Open Source Anwendungen ist auf **Open CoDE**, der gemeinsamen Plattform der Öffentlichen Verwaltung für den Austausch von Open Source Software, veröffentlicht. Durch die zentrale Ablage von offenen Quellcodes wird eine einfache Übernahme und Nachnutzung der Lösungen zum Beispiel von anderen Kommunen ermöglicht.

#### 4.2 Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität strukturschwacher Regionen

Gleichwertige Lebensverhältnisse, und hier insbesondere die wirtschaftliche Leistungskraft, die verkehrliche und digitale Erreichbarkeit sowie die Angebote der Daseinsvorsorge sind eine wichtige Voraussetzung dafür, dass die Menschen dort leben können, wo sie gerne möchten. Insofern haben sie maßgeblichen Einfluss auf die demografische Entwicklung der Regionen und damit auf die Wohnungsmarktsituation. Die Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist eine Querschnittsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen. Der Gleichwertigkeitsbericht 2024 der Bundesregierung<sup>23</sup> zeigt auf, dass sich die Unterschiede zwischen den Regionen in den letzten Jahren weiter verringert haben, die Herausforderungen insbesondere mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung jedoch weiterhin groß sind. Die Bundesregierung unterstützt die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse

<sup>20</sup> (zuletzt „Alle(s) unter einem Dach“, August 2022): [www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/alles-unter-einem-dach.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/alles-unter-einem-dach.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

<sup>21</sup> [www.smart-city-dialog.de/wissensspeicher/smart-city-loesungen](http://www.smart-city-dialog.de/wissensspeicher/smart-city-loesungen)

<sup>22</sup> [www.smart-city-dialog.de/wissensspeicher](http://www.smart-city-dialog.de/wissensspeicher)

<sup>23</sup> [www.bmwb.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/gleichwertigkeitsbericht-der-bundesregierung-2024.html](http://www.bmwb.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/gleichwertigkeitsbericht-der-bundesregierung-2024.html)

durch zahlreiche Maßnahmen<sup>24</sup> und wird diese auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Die Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung knüpft hieran an und betont die Bedeutung der folgenden Handlungsfelder und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aktivierung des Wohnungsleerstandes in Regionen mit hohen Leerstandsquoten.

#### **4.2.1 Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung insbesondere in den Regionen mit Wohnungsleerstand weiter verbessern**

Eine hohe wirtschaftliche Leistungskraft hat maßgeblichen Einfluss auf die Erfüllung individueller Beschäftigungs- und Einkommenserwartungen und ermöglicht es den Kommunen, über die Steuereinnahmen wichtige Rahmenbedingungen für die Bevölkerung vor Ort, wie z. B. im Bereich der Daseinsvorsorge, zu verbessern. Das beeinflusst die Attraktivität der Regionen und damit auch die Entscheidungen der Menschen für die Wahl ihres Lebensmittelpunktes.

#### **Ziel:**

**Ziel der Bundesregierung ist es, die wirtschaftliche Basis strukturschwacher Regionen weiter zu verbessern.**

#### **Maßnahmen:**

- Die Bundesregierung wird das **Gesamtdeutsche Fördersystem für strukturschwache Regionen** (GFS) weiterentwickeln und noch stärker auf das Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse ausrichten.<sup>25</sup> Die Ressortverantwortung der einzelnen Förderprogramme des GFS bleibt dabei gewahrt. Neben der Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der GFS-Architektur soll die Wirksamkeit der Programme u. a. durch die Erhöhung der Transparenz über Förderangebote, verbesserte Beratungsangebote sowie die geplante Digitale Förderplattform verbessert werden. Die Bundesregierung wird dabei die Perspektive der Kommunen konsequenter mitdenken und im Rahmen der etablierten und auszubauenden Austauschformate einholen.

### **Gesamtdeutsches Fördersystem für strukturschwache Regionen**

Das Gesamtdeutsche Fördersystem für strukturschwache Regionen (GFS) wurde zum 1. Januar 2020 eingerichtet und bildet seither ein gemeinsames Dach, unter dem Förderprogramme des Bundes beziehungsweise gemeinsame Förderprogramme des Bundes und der Länder gebündelt werden. Ziel des GFS ist es, die Standortbedingungen in strukturschwachen Regionen zu verbessern und so zur Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse beizutragen. Die räumliche Abgrenzung von Strukturschwäche folgt dabei der Definition in der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ und ist zwischen Bund und Ländern abgestimmt. Die unter dem Dach des GFS gebündelten Programme adressieren entweder explizit nur strukturschwache Regionen oder tragen durch bessere Förderkonditionen oder einen überproportionalen Mitteleinsatz für strukturschwache Regionen zur Stärkung dieser Regionen bei.

<sup>24</sup> S. u.a. Gleichwertigkeitsbericht 2024, Bericht ländliche Entwicklung 2024 ([www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/4-reg-bericht-le.html](http://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/4-reg-bericht-le.html))

<sup>25</sup> Gleichwertigkeitsbericht 2024, S. 212 ff.

- Zur Verbesserung der Inanspruchnahme von Fördermitteln bietet sich der **Aufbau regional agierender Fördermanagementstrukturen** zur Unterstützung kleiner, weniger leistungsfähiger Kommunen an, wie es aktuell im Rahmen des Projektes „Absorptionsfähigkeit von Fördermitteln in strukturschwachen Räumen stärken“<sup>26</sup> mit Unterstützung des BMWWSB (Programm *Region gestalten*, finanziert aus BULEplus) erprobt wird. Die Ergebnisse des Projektes werden aufbereitet und einer breiten Fachöffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

### Interkommunale Förderscouting-Plattform Nordfriesland

Ziel der aus dem Programm *Region gestalten* (BULEplus) geförderten Förderscouting-Plattform Nordfriesland<sup>27</sup> war die langfristige Stärkung der Handlungsfähigkeit der Kommunen im Rahmen des allgemeinen Entwicklungsprozesses „Von der Idee zum Projekt“. Vor dem Hintergrund der Entwicklung lebenswerter Kommunen und der Sicherung von Daseinsvorsorgeinfrastrukturen wird es für strukturschwache Regionen immer essenzieller, vorhandene Entwicklungsressourcen (Projektwissen, Personal und Fördermittel) in einem Wissensnetzwerk zu bündeln und zu teilen.

Die Plattform bildet ein digitales Assistenzsystem für die Entwicklung, Förderung und Umsetzung von kommunalen Projekten. Im Ergebnis entstand eine Wissensplattform, die das jeweilige Projektideen-Management der Kommunen vereinfacht, Projektideen und geeignete Fördermöglichkeiten direkter verbindet und Erfahrungen zu Projektumsetzungen in Form von Checklisten bereithält.

Im Rahmen des Heimat 2.0-Transfervorhabens<sup>28</sup> (Programm *Region gestalten*, finanziert aus BULEplus) überträgt das Amt Viöl die Wissensplattform samt Schulungsansatz auf möglichst verschiedenartige Transferregionen (Amt Büsum-Wesselburen/Schleswig-Holstein), Gemeinde Ahrensböök (Schleswig-Holstein), Alte Welt e. V. Donnersbergkreis (Rheinland-Pfalz) und Entwicklungsagentur Wachstumsregion Ems-Achse e. V. (Niedersachsen), um in Rückkopplung zum aktuellen Ansatz der Stabsstelle einen allgemeingültigen Standard für eine Förderscouting-Plattform definieren zu können.

Ergänzend entwickelt das Projekt „KIFÖ - Förderrichtlinien einfach und schnell via KI-Anwendung zusammengefasst“<sup>29</sup> (Projektfinanzierung: Land Schleswig-Holstein/Landesprogramm Offene Innovationen) einen KI-Fördermittelcheck, der Förderrichtlinien automatisch zusammenfasst und vereinfacht. Diese werden in die benutzerfreundliche Wissensplattform integriert, um Projektideen mit passenden Fördermitteln zu verknüpfen. Durch diesen Projektkompass werden verwaltungsseitig Zeit und Ressourcen gespart, und die Kommunen werden stets in die Lage versetzt, Einzelprojekte oder komplette Projektportfolios zu prüfen und schnell und gezielt über die weiteren Schritte zu entscheiden.

<sup>26</sup> [www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/Absorption/\\_node.html](http://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/Absorption/_node.html)

<sup>27</sup> [www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/heimat20/uebersicht/modellvorhaben-Vioel.html?nn=3897302](http://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/heimat20/uebersicht/modellvorhaben-Vioel.html?nn=3897302)

<sup>28</sup> [www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/heimat20-ergebnistransfer/Transfervorhaben/Transfervorhaben\\_Scoutingplattform.html?nn=4269456](http://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/heimat20-ergebnistransfer/Transfervorhaben/Transfervorhaben_Scoutingplattform.html?nn=4269456)

<sup>29</sup> [digitalhub.sh/de/projekte-call-2024/ki-loesung-von-amt-vioel-und-epic-ai-erleichtert-den-zugang-zu-foerdergeldern](https://digitalhub.sh/de/projekte-call-2024/ki-loesung-von-amt-vioel-und-epic-ai-erleichtert-den-zugang-zu-foerdergeldern)

- Die im Rahmen der weitreichenden Reform der **Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“** (GRW) in der 20. Legislaturperiode neu geschaffenen Fördermöglichkeiten, insbesondere mit Blick auf die Maßnahmen zur Steigerung der Standortattraktivität und der Wettbewerbsfähigkeit einschließlich regionaler Daseinsvorsorge, werden stärker bekannt gemacht, um deren Nutzung zu verbessern.
- Für die Bundesregierung ist die **Ansiedlung von Unternehmen insbesondere auch in Schlüsselbranchen** ein wichtiges Ziel. Die Bundesregierung unterstützt Ansiedlungen von Industrieunternehmen in Schlüsseltechnologien u. a. im Rahmen von sog. IPCEI („Important Projects of Common European Interest“). Mit diesem europäischen Beihilfeinstrument erlaubt die Europäische Kommission den EU-Mitgliedstaaten die Förderung hochinnovativer Forschungs- und Entwicklungsprojekte bis zur ersten industriellen Anwendung. Gemeinsam wird die wirtschaftliche und technologische Souveränität Europas vorangetrieben und die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt.

Durch Konsortien und internationale Partnerschaften entsteht ein Mehrwert für die gesamte Europäische Union. In dem IPCEI „Mikroelektronik und Kommunikationstechnologien“ werden z. B. in Deutschland bislang 28 Projekte entlang der gesamten Wertschöpfungskette gefördert. Bis Ende 2029 werden die technologischen Innovationen umgesetzt: von Hochleistungselektronik mit neuen Verbindungshalbleitern über Mikrosystemtechnik in ausgereiften Technologieknoten bis zu Kommunikations- und KI-Anwendungen in „Leading Edge“. Darüber hinaus unterstützt die Bundesregierung im Rahmen des Europäischen Chip-Gesetzes den **Aufbau von**

**Produktionskapazitäten für die Chipherstellung** in Deutschland und Europa. Dazu gehört etwa die Ansiedlung des taiwanischen Chipherstellers TSMC, der in Dresden gemeinsam mit den Unternehmen Bosch, Infineon und NXP eine Chipfabrik errichten wird.

- Die Bundesraumordnung trägt dazu bei, dass Ansiedlungsprozesse von Industrie sowie der Wirtschaft strukturiert und unter Berücksichtigung langfristiger Raum- und Umweltziele erfolgen. Im laufenden **Forschungsvorhaben des BMWSB „Neue Standorte für Schlüsselindustrien – Standortkriterien, Erfolgsfaktoren und Auswirkungen großflächiger Industrieansiedlungen“**<sup>30</sup> werden die Auswirkungen solcher Ansiedlungen auf die Raumentwicklung (Verkehrsinfrastruktur, Wohnungsmarkt, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Natur und Landschaft, etc.) analysiert und Erfolgsfaktoren für Neuansiedlungen durch eine wirksame räumliche Koordination und Kooperation bestimmt.
- Mit dem **Investitionsgesetz Kohleregionen** (InvKG) unterstützt die Bundesregierung die vom Kohleausstieg betroffenen Regionen bei der Gestaltung eines nachhaltigen Transformationsprozesses mit mehr als 40 Milliarden Euro. Der Bund stellt dabei nicht nur Finanzhilfen für eine verbesserte Infrastruktur im Lausitzer, Mitteldeutschen und Rheinischen Revier bereit, sondern fördert auch Projekte und Ansiedlungen im Bereich Bildung und Forschung sowie über das **Bundesprogramm STARK - Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerkstandorten** nun auch Unternehmensinvestitionen in Transformationstechnologien. Eine weitere Maßnahme ist das

<sup>30</sup> [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/moro/jahr/2024/grossansiedlungen/01-start.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/moro/jahr/2024/grossansiedlungen/01-start.html)

### **Kompetenzzentrum Regionalentwicklung**

(KRE) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Das in Cottbus ansässige KRE unterstützt regionale Akteure dabei, Kompetenzen zur Gestaltung des Strukturwandels vor Ort aufzubauen.

- Zur Unterstützung regionaler Transformationsprozesse hat das BMWSB 2024 das Programm „**Förderung Strategischer Regionalentwicklungskonzepte (RegioStrat)**“ erstmalig aufgelegt. Damit werden die Regionen bei der thematischen Fokussierung auf zentrale, regionalspezifische Herausforderungen und eine Priorisierung von Umsetzungsmaßnahmen für die kommenden 10 bis 15 Jahre unterstützt. Die Regionen legen selbst ihre thematischen Prioritäten fest. Diese reichen z. B. von Planungen zu regionalen Auswirkungen von industriellen Großansiedlungen, der Umsetzung der Energiewende bis hin zu Klimaanpassungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Verfügbarmachung von Wohnraum. Es ist vorgesehen, das Programm im Jahr 2025 fortzuführen.
- Darüber hinaus steht eine große Zahl an weiteren Programmen mit Auswirkungen auf die Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungskraft der Regionen zur Verfügung. Die Förderung zielt u. a. auf die Stärkung von Investitionen und Innovationen, die Erschließung weltweiter Absatzmärkte, die Sicherung von Fachkräften, die Kooperation von Unternehmen untereinander und mit wissenschaftlichen Einrichtungen und nicht zuletzt auf eine kompetente Hilfe und Beratung für Existenzgründungen.
- Die Bundesregierung schafft durch die **gezielte Standortwahl ihrer Behörden und Einrichtungen Arbeitsplätze** in strukturschwachen und vom Strukturwandel betroffenen

Regionen. Gerade in Kleinstädten und ländlichen Räumen werden durch die neuen Arbeitsplätze spürbare Impulse für die Prosperität vor Ort gesetzt. Das erhöhte Arbeitsplatzangebot kann mittelbar auch die Strukturen der Daseinsvorsorge fördern. Qualifizierte Arbeitsplätze in Verwaltung und Forschung entstehen also dort, wo geeignete Rahmenbedingungen für Wohnen und Arbeiten zur Verfügung stehen.<sup>31</sup>

- Zur Stärkung des regionalen Arbeitskräfteangebots hat die Bundesregierung in dieser Legislaturperiode bereits eine Reihe von Maßnahmen auf den Weg gebracht, wie z. B. die **Fachkräftestrategie**<sup>32</sup>, das **Gesetz zur Weiterentwicklung der Fachkräfteeinwanderung**<sup>33</sup> (inkl. der **Etablierung einer Chancenkarte**<sup>34</sup>). Auch **Maßnahmen zur Verbesserung der beruflichen Aus-<sup>35</sup> und Weiterbildung**<sup>36</sup> sind integraler Bestandteil der Fachkräftesicherungspolitik. Unter Beteiligung der Sozialpartner wurde der **Dialogprozess „Arbeit & Rente“** durchgeführt, um einen freiwilligen längeren Verbleib im Erwerbsleben zu fördern. Einige der im Dialogprozess diskutierten Vorschläge sind in die Wachstumsinitiative der Bundesregierung eingeflossen. Die Bundesregierung arbeitet kontinuierlich mit allen relevanten Akteuren an der Umsetzung dieser Maßnahmen.

<sup>31</sup> [www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/gleichwertige-lebensverhaeltnisse/wir-staerken-regionen/wir-staerken-regionen-node.html](http://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/gleichwertige-lebensverhaeltnisse/wir-staerken-regionen/wir-staerken-regionen-node.html)

<sup>32</sup> [www.bmas.de/DE/Arbeit/Fachkraeftesicherung/Fachkraeftestrategie/fachkraeftestrategie.html](http://www.bmas.de/DE/Arbeit/Fachkraeftesicherung/Fachkraeftestrategie/fachkraeftestrategie.html)

<sup>33</sup> [www.bundesregierung.de/breg-de/themen/arbeit-und-soziales/fachkraefteeinwanderungsgesetz-2182168](http://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/arbeit-und-soziales/fachkraefteeinwanderungsgesetz-2182168)

<sup>34</sup> [www.bmi.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2024/05/chancenkarte.html](http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2024/05/chancenkarte.html)

<sup>35</sup> [www.bmas.de/DE/Arbeit/Aus-und-Weiterbildung/Berufliche-Ausbildung/berufliche-ausbildung.html](http://www.bmas.de/DE/Arbeit/Aus-und-Weiterbildung/Berufliche-Ausbildung/berufliche-ausbildung.html)

<sup>36</sup> [www.bmas.de/DE/Arbeit/Aus-und-Weiterbildung/Berufliche-Weiterbildung/berufliche-weiterbildung.html](http://www.bmas.de/DE/Arbeit/Aus-und-Weiterbildung/Berufliche-Weiterbildung/berufliche-weiterbildung.html)

- Die demografische Stabilisierung und die damit einhergehende Fachkräftesicherung ist von herausgehobener Relevanz für die Gestaltung des Strukturwandels, insbesondere auch in ländlichen Regionen in Ostdeutschland. Im Zuge der Energiewende entstehen vielfältige neue Arbeitsplätze in Wissenschaft und Forschung sowie moderner industrieller Fertigung und Wartung. Viele mittelständische und kleine Betriebe des Handwerks und Handels sind derzeit auf der Suche nach gut ausgebildeten Fachkräften und übernahmewilligen und -fähigen Nachfolgenden. In diesem Zusammenhang rücken Rückkehrende (also ehemals in

der Region Lebende, die diese in der Vergangenheit aus unterschiedlichen – meist ausbildungsbezogenen und beruflichen bzw. wirtschaftlichen – Gründen verlassen haben) in den Blick der Aufmerksamkeit. Mehrere, z. T. von den Ländern geförderte **Rückkehrinitiativen**, insbesondere in Ostdeutschland, wenden sich an Rückkehrende und rückkehrinteressierte Menschen und beraten rund um die Themenbereiche Arbeit, Wohnen, Soziales, Freizeit. Neben institutionalisierten Rückkehrinitiativen engagieren sich Einzelpersonen vor Ort als Multiplikatoren für weitere Rückkehrwillige.

#### Stadt auf Probe – Wohnen und Arbeiten in Görlitz

Innerhalb von zwei durch das BMWSB im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik geförderten Projekten („Stadt auf Probe – Wohnen und Arbeiten in Görlitz“ und „Stadt der Zukunft auf Probe – ein Wohn- und Arbeitsexperiment für ein klimaneutrales Görlitz“) wurde von Mitte 2018 bis Ende 2023 in Görlitz (Sachsen) exemplarisch untersucht, welche Chancen peripher gelegene Mittelstädte haben, zu zukunftsfähigen Wohn- und Arbeitsstandorten zu werden. Im ersten Projekt standen strategische Probenutzungen von Leerständen durch kreative Akteure im Fokus, im zweiten Projekt wurde das Transformationspotenzial für nachhaltige und klimaneutrale Stadtentwicklung durch bewusste Verhaltens- und Lebensweisen mit Bezug zur angestrebten Klimaneutralität der Stadt Görlitz bis 2030 angesprochen.

In beiden Projekten konnten Bewerber aus ganz Deutschland in bestimmten Zeiträumen in der Stadt mietfrei wohnen, arbeiten und zivilgesellschaftliche Aktivitäten unterstützen. Nach Bewerbungsverfahren haben insgesamt 80 Menschen für mehrere Monate die Stadt als künftigen Wohn- und Arbeitsort getestet. Beide Projekte wurden wissenschaftlich begleitet. Im Ergebnis des Projektes wurde bestätigt, dass ein Zuzug, noch dazu von kreativ oder künstlerisch tätigen Menschen, Klein- und Mittelstädten vielfältige Impulse zur Entwicklung von mehr Nachhaltigkeit und zur Klimaneutralität bringen kann.



- Vielerorts erschwert der Mangel an bezahlbarem Wohnraum die zügige Einstellung von Azubis und Fachkräften. Die Gewinnung und Bindung von Beschäftigten hängt immer mehr auch von der Wohnraumversorgung ab. Das trifft auch auf ländliche Räume zu, wo junge Menschen sowie Zuziehende häufig keine geeigneten Mietangebote finden. Daher können Wohnungen für Mitarbeitende ein wichtiger Beitrag zur Fachkräftesicherung und -bindung sein. Bisher bieten über 80 Prozent der Unternehmen ihren Mitarbeitenden keine Unterstützungsmaßnahmen an. Arbeitgeber können wie alle anderen privaten Bauherren auch mit Mitteln des **sozialen Wohnungsbaus** mit den entsprechenden Miet- und Belegungsbindungen Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bauen.
- Erkenntnisse aus bisherigen **Projekten zum Co-Working, Co-Living sowie zu Wohnkonzepten für Beschäftigte und Auszubildende** können in Netzwerken, die sich in den Regionen um eine Verbesserung der Fachkräftesituation engagieren, transparent und für Nachahmer nutzbar gemacht werden, beispielsweise mit Unterstützung des INQA-Netzwerkbüros.<sup>37</sup> Das BMEL hat im Jahr 2021 ein sogenanntes „Denklabor“ zum Thema Co-Working auf dem Land durchgeführt. Co-Working-Spaces sind bereits im Rahmen der Dorfentwicklung ausdrücklich förderfähig (Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes, GAK, dort Förderbereich 1: Integrierte Ländliche Entwicklung, ILE, Ziff. 3.2.1 lit. d).

#### 4.2.2 Erreichbarkeit von Regionen mit Leerstand gezielt verbessern

Erreichbarkeit – physisch und digital – ist ein zentrales Kriterium bei der Bewertung der Attraktivität von Regionen. Die Verbesserung der Mobilität und der digitalen Anbindung vor Ort sind wichtige Faktoren für die Ansiedlung von Gewerbe und Arbeitsplätzen. Der Gleichwertigkeitsbericht zeigt, dass Verkehrsinfrastruktur, Mobilitätsangebote sowie Internet- und Mobilfunkangebot wichtige Aspekte der Bewertung der Lebensqualität vor Ort<sup>38</sup> durch die Bürgerinnen und Bürger sind. Besonderen Handlungsbedarf identifizieren die Befragten in Räumen mit geringer Siedlungsdichte hinsichtlich der Attraktivität der vorhandenen Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), der in die Zuständigkeit der Länder und Kommunen fällt.

Ca. 60 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiteten 2023 in einer anderen Gemeinde als sie wohnten.<sup>39</sup> Sowohl die Zahl als auch der Anteil der Pendlerinnen und Pendler mit einem einfachen Arbeitsweg von mehr als 30 Kilometern erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich. Mit der Verbesserung der Mobilität, insbesondere durch die Förderung des öffentlichen Verkehrssystems, sowie dem Ausbau von Mobilfunk und Breitband können insbesondere Klein- und Mittelstädte in peripheren Regionen mit hohen Leerstandsquoten attraktiver für Zuzüge werden. So können Möglichkeiten für standortunabhängige Arbeitsplätze in Regionen außerhalb der Ballungszentren geschaffen und auf diese Weise dem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden. Ländliche und strukturschwache Räume profitieren von

<sup>38</sup> Siehe Gleichwertigkeitsbericht 2024 der Bundesregierung, S. 87

<sup>39</sup> [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/pendeln-2023.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/pendeln-2023.html)

<sup>37</sup> [www.inqa.de/DE/vernetzen/inqa-netzwerkbuero/uebersicht.html](http://www.inqa.de/DE/vernetzen/inqa-netzwerkbuero/uebersicht.html)

Förderprogrammen des Bundes, z. B. für den ÖPNV und hier insbesondere durch die Bereitstellung von Finanzmitteln aus dem Regionalisierungsgesetz und dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, für Mobilitätsstationen und den Radverkehr sowie für den Ausbau der Ladeinfrastruktur.

Darüber hinaus bestehen zahlreiche Austauschformate zwischen Bund, Ländern und Kommunen, die themenbasierten Wissenstransfer und damit die Übertragbarkeit von erprobten Maßnahmen ermöglichen. Hierzu zählt das Nationale Kompetenznetzwerk für Nachhaltige Mobilität (NaKoMo) sowie das länderübergreifende Mobilitätsnetzwerk. Mit der Austauschplattform NaKoMo<sup>40</sup> und dem Online-Nachschlagewerk Mobilikon<sup>41</sup> stehen Plattformen für Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer zur Verfügung.

#### Ziel:

**Ziel der Bundesregierung ist es, die Verbesserung der Erreichbarkeit von ländlichen und strukturschwachen Räumen mit verlässlichen, bedarfsgerechten öffentlichen Verkehrsmitteln sowie einem nachhaltigen Individualverkehr weiterhin zu unterstützen.**

#### Maßnahmen:

- Von großer Bedeutung für die Attraktivität einer Region ist eine gute Anbindung an den **Schienenpersonenverkehr**. Rund 1,5 Millionen leerstehende Wohneinheiten befinden sich in den rund 3.250 Städten und Gemeinden, die über einen Bahnanschluss verfügen.<sup>42</sup> Hier könnte geprüft werden, ob eine Verbesserung der Taktzahlen und eine Anpassung der

Angebote auf die Bedarfe der Pendlerinnen und Pendler in Frage kommen. Durch die gute Verknüpfung des Nah- und Fernverkehrs im **Deutschlandtakt** werden schnelle und verlässliche interregionale Verbindungen sowohl in die großen Zentren als auch in die Regionen ermöglicht. Dies macht Regionen für Wohn- und Gewerbeansiedlungen gleichermaßen attraktiver. Die Verteilung innerhalb einer Region sollte durch entsprechende Vernetzung zwischen Fern- und Nahverkehr sowie die entsprechenden multimodalen Angebote erfolgen. Die Umsetzung des Deutschlandtaktes erfolgt in Ausbausritten. Mit dem Deutschlandtakt werden der Nah- und Fernverkehr gut miteinander verknüpft, Reisezeiten sinken insgesamt und Fahrgäste erhalten ein Mehr an Reisemöglichkeiten. Durch mehr Kapazitäten im Netz und optimierte Anschlüsse in Umsteigebahnhöfen bringt das auch bessere Verbindungen in die suburbanen und ländlichen Regionen.

- Der Bund eröffnet Fördermöglichkeiten zur **Reaktivierung stillgelegter Nahverkehrsstrecken**. Bis zu 430.000 leerstehende Wohnungen befinden sich in Städten und Gemeinden ohne Bahnanschluss. In der Reaktivierung stillgelegter Strecken für den Schienenpersonenverkehr liegt ein großes Potenzial, um den Anschluss von Städten und Gemeinden an ein schienenbasiertes Verkehrssystem zu ermöglichen. Die Erschließung bietet dabei weitere Anknüpfungspunkte (z. B. an Bahnhöfen), um die Mobilität in der Fläche zu verbessern und die Erreichbarkeit sicherzustellen. Diese Maßnahmen können die Attraktivität von strukturschwachen Regionen steigern, wie entsprechende Studien<sup>43</sup> belegen. Eine Reaktivierung von Bahnstrecken bietet auf schnelle und zuverlässige Anbindungen angewiesenen

<sup>40</sup> [www.nakomo.de](http://www.nakomo.de)

<sup>41</sup> [www.mobilikon.de](http://www.mobilikon.de)

<sup>42</sup> Zensus 2022, Auswertungen des BBSR

<sup>43</sup> [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/bahnstrecken-reaktivierung-studie.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/bahnstrecken-reaktivierung-studie.html)

Pendlerinnen und Pendlern, insbesondere Menschen ohne eigenem Fahrzeug oder mit eingeschränkter Mobilität, neue Möglichkeiten, täglich mobil zu sein. Der Ausbau kann potentiell sukzessive in Einzelschritten erfolgen (spätere Mehrgleisigkeit, Geschwindigkeit, Elektrifizierung). Die Umsetzung kann sich an den Studien zu erfolgreichen Reaktivierungsvorhaben in unterschiedlichen Teilen Deutschlands orientieren.<sup>44</sup> Eine Reaktivierung als Baustein der Regionalentwicklung kann durch die Raumordnung unterstützt werden: Stillgelegte Strecken können über Regionalpläne planerisch für eine künftige Reaktivierung gesichert werden. Die Reaktivierung von Strecken und die Einrichtung von neuen Haltepunkten trägt auch zu einer integrierten Verkehrs- und Siedlungsentwicklung für bestehende Siedlungsgebiete bei, indem sie eine schienengebundene Anbindung an den ÖPNV für bisher nicht angeschlossene Wohn- und Gewerbegebiete sicherstellt.

#### Ziel:

**Die Bundesregierung unterstützt die Entwicklung und Einführung innovativer Lösungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge sowie von Arbeitsplätzen.**

#### Maßnahmen:

- Der Bund unterstützt **inter- und multimodale Mobilitätsangebote** insbesondere in strukturschwachen Regionen. Durch die Kombination verschiedener Mobilitätsangebote ergänzen

sich ÖPNV und motorisierter Individualverkehr. Intermodale Angebote berücksichtigen individuelle Bedürfnisse und ermöglichen eine flexible Anpassung des Angebots an den Bedarf der Bevölkerung insbesondere in ländlichen Regionen. 90 Prozent der Bevölkerung in Deutschland können mindestens eine Bus- oder Bahnhaltestelle mit wenigstens täglich 20 Abfahrten fußläufig gut erreichen. Die Anteile variieren jedoch je nach Region erheblich.<sup>45</sup> Mobilitätsstationen in strukturschwachen Regionen unterstützen die Intermodalität und bieten eine Vielzahl von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln an zentralen Knotenpunkten an. Dies kann insbesondere für Bevölkerungsgruppen von Vorteil sein, die auf eine multimodale Mobilität angewiesen sind, um ihre Reiseziele zu erreichen. Darüber hinaus können attraktive multimodale Mobilitätsangebote zu einer Verringerung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) beitragen. Überall dort, wo die klassischen ÖPNV-Anbindungen für die Bevölkerung unzureichend sind, können flexible On-Demand-Verkehre, wie z. B. der vom BMWBS im Rahmen der Modellprojekte Smart Cities geförderte, digital gemanagte Rufbus im Linienbedarfsverkehr in Zwönitz (Erzgebirge)<sup>46</sup> und Sharingmodelle für linienungebundene Zusatzangebote sorgen und so die Mobilität verbessern. Bedarfsgerechte Angebote wie Car- oder Bike-Sharing sind wichtige Ergänzungen.

<sup>44</sup> Siehe z. B. [www.v.m.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mvi/intern/Dateien/PDF/PM\\_Anhang/Potenzialanalyse\\_PTV\\_Bericht\\_01.pdf](http://www.v.m.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mvi/intern/Dateien/PDF/PM_Anhang/Potenzialanalyse_PTV_Bericht_01.pdf)  
[www.schoenbuchbahn.de/site/LRA-BB-Schoenbuchbahn-2019/get/params\\_E707429512/16181422/Gutachten-Schoenbuchbahn%5B1%5D.pdf](http://www.schoenbuchbahn.de/site/LRA-BB-Schoenbuchbahn-2019/get/params_E707429512/16181422/Gutachten-Schoenbuchbahn%5B1%5D.pdf)

<sup>45</sup> [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/oev-anbindung-regionen.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/oev-anbindung-regionen.html)

<sup>46</sup> [www.erzmobil.de](http://www.erzmobil.de)

## Mobilitätshub im historischen Empfangssaal im Bahnhof Wittenberge

Bei der Sanierung des Bahnhofsgebäudes in Wittenberge wird der historische Empfangssaal, gefördert im Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus (NPS), zu einem Mobilitätshub: Damit werden nicht nur die anliegenden Mobilitätsangebote Bahn, Bus und Rad miteinander verknüpft, sondern dazu auch Serviceangebote und Aufenthaltsqualität geboten. Der Bahnhof hat eine große Bedeutung für die Kleinstadt Wittenberge und die Anbindung der Region an die Metropolen Berlin und Hamburg. Die Sanierung des Bahnhofsgebäudes als hochkarätiges Denkmal der Stadt Wittenberge ist neben der Aufwertung des Bahnhofsumfeldes, die seit 2019 im Bundesprogramm NPS gefördert wird, ein zentrales Vorhaben der Stadtentwicklung.

Die Maßnahme reiht sich dabei in mehrere parallellaufende Vorhaben im Bahnhofsgebäude ein, wie die Ansiedlung eines Coworking-Spaces oder die Etablierung von Bildungsangeboten. Eine Rahmenplanung für das Bahnhofsumfeld soll die städtebauliche Einbindung des Empfangsgebäudes sicherstellen und eine Verbindung zwischen Bahnareal und Innenstadt schaffen. Anknüpfend an vorangegangene Prozesse wird die Planung und Umsetzung durch eine breite Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit begleitet.<sup>47</sup>

### Ziel:

**Die Bundesregierung unterstützt durch weitere Maßnahmen, wie z. B. Vernetzungs- und Informationsangebote, weiterhin die Kommunen bei der Verbesserung der Mobilität insbesondere in ländlichen Räumen.**

Rahmenbedingungen für erfolgversprechende und passgenaue Mobilitätslösungen zu überprüfen und anzupassen. Der Bund prüft, inwieweit Ländern und Kommunen Unterstützung bei der Umsetzung von Maßnahmen an die Seite gestellt werden kann (z. B. Organisationsberatung aus Rahmenverträgen).

### Maßnahmen:

- In den vorhandenen **Formaten mit Ländern und Kommunen** (Verkehrsministerkonferenz, Digitalministerkonferenz, Nationales Kompetenznetzwerk für nachhaltige Mobilität (NaKoMo), länderübergreifendes Mobilitätsnetzwerk) werden die besonderen Bedarfe der ländlichen Räume, insbesondere in strukturschwachen Regionen, mit dem Ziel diskutiert, besonders erfolgversprechende Maßnahmen in die Breite zu übertragen. Dabei sind

- Für das **Deutschlandticket** werden von der Bundesregierung in den Jahren 2023 bis 2025 jeweils 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt. Gerade Pendlerinnen und Pendler profitieren von dem Ticket, was zur Attraktivität der mit ÖPNV gut angebundenen Wohnstandorte beiträgt. Durch das Deutschlandticket wird die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel im Alltag preiswerter und die kombinierte Nutzung von individuellem Verkehr und ÖPNV erleichtert.

<sup>47</sup> [www.nationale-staedtebauprojekte.de/NPS/SharedDocs/Projekte/DE/2022/wittenberge-BB-empfangssaal-Bahnhof.html?nn=3750690](http://www.nationale-staedtebauprojekte.de/NPS/SharedDocs/Projekte/DE/2022/wittenberge-BB-empfangssaal-Bahnhof.html?nn=3750690)

**Ziel:**

**Verbesserung des Breitband- und Mobilfunkausbaus, bessere Anbindung durch digitale Infrastrukturen.**

**Maßnahmen**

- Der Bund unterstützt weiterhin den **Ausbau der Breitband- und Mobilfunkanbindung**, um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen Deutschlands zu stärken. Die Bundesregierung hat sich im Rahmen ihrer Gigabitstrategie das ehrgeizige Ziel gesetzt, Deutschland bis 2030 flächendeckend mit Glasfaser zu erschließen. Dafür wird ein effizientes Nebeneinander zwischen eigenwirtschaftlichem und gefördertem Ausbau benötigt.
- In Gebieten, in denen der eigenwirtschaftliche Ausbau in absehbarer Zeit keine Wirkung entfalten wird, ergänzt der Bund den eigenwirtschaftlichen Glasfaserausbau mit der **Gigabitförderung 2.0**. Dabei werden Gebiete mit dem größten Förderbedarf besonders priorisiert.
- Anfang Juni 2024 wurde ergänzend ein **Pilotprogramm zur gezielteren Berücksichtigung von Lückenschlüssen** gestartet. Ziel dieses Programmes ist es, kleinere noch unterversorgte Lücken zu schließen und damit den Glasfaserausbau in der gesamten Gemeinde flächendeckend abzuschließen. Mit einem vereinfachten und schnelleren Verfahren wird dabei das Zusammenspiel von privaten Unternehmen und der öffentlichen Hand noch besser unterstützt.
- Im Rahmen der Erstellung eines **Meilensteinplans Mobilfunk** wird das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) weitere Maßnahmen zur Schließung verbliebener weißer Flecken im Mobilfunk vorlegen. Zu diesem

Zweck erarbeitet das BMDV derzeit eine Übersicht der bestehenden und voraussichtlich verbleibenden Unterversorgung in Mobilfunknetzen. Die Maßnahmen werden konkretisiert, nachdem die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) die finale Entscheidung zur Verlängerung von Frequenzen ab 2026 samt etwaiger Versorgungsaufgaben für die Mobilfunknetzbetreiber veröffentlicht.

#### **4.2.3 Teilhabe und soziale Infrastruktur für die Menschen vor Ort sichern**

Die Erreichbarkeit von Angeboten der Daseinsvorsorge für die Menschen vor Ort in zumutbarer Entfernung und zu sozialverträglichen Preisen ist ein wesentliches Merkmal gleichwertiger Lebensverhältnisse. Vor allem in dünn besiedelten ländlichen und peripheren Teilräumen werden diese Anforderungen an die Daseinsvorsorge nur mit Einschränkungen erfüllt. Während infolge abnehmender Einwohnerzahlen die kommunalen Einnahmen sinken, erhöhen sich die Kosten pro Kopf für den Erhalt der bestehenden Infrastruktur, da die Kosten bei geringer Auslastung nicht in gleichem Maße sinken. Zudem konkurrieren die einzelnen Herausforderungen untereinander.

Die Sicherung der Daseinsvorsorge erfordert eine strategische Planung und entsprechende Maßnahmen unter Einsatz öffentlicher Mittel.

**Ziel:**

**Daseinsvorsorge als einen der zentralen Standortfaktoren für attraktive Lebensverhältnisse auf allen Handlungsebenen stärker in den Fokus nehmen.**

**Maßnahmen:**

- Bund und Länder sind der gemeinsamen Auffassung, dass sich das **Zentrale-Orte-Konzept** insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Steuerung der Siedlungsentwicklung bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll. Die Daseinsvorsorge umfasst die Bereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur, Erholung und Mobilität, insofern erfüllen zentrale Orte vielfältige Aufgaben, die auch mit der ökonomischen Entwicklung eng verbunden sind.

In den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes (ROG) wird darauf abgestellt, dass die Siedlungsstruktur räumlich zu konzentrieren und auf Zentrale Orte auszurichten (§ 2 Abs. 2 Ziffer 2 ROG), die soziale Infrastruktur vorrangig in diesen Zentren zu bündeln sowie Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten sind (§ 2 Abs. 2 Ziffer 3 ROG). Aufgabe der für die Raumordnung zuständigen Stellen ist es, wechselseitig mit den Fachplanungsbehörden und den privaten raumbedeutsam tätigen Akteuren auf eine fortlaufende Abstimmung von deren Planungen hinzuwirken und die Vorteile in Form einer Bündelung von Daseinsvorsorgeeinrichtungen zu vermitteln.<sup>48</sup>

Die Aktivierung leerstehender Wohnungen, von denen ca. 55 Prozent in Klein-, Unter-, und Mittelzentren liegen, kann somit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie einer kompakten Siedlungsentwicklung vor allem in dünner besiedelten Regionen leisten.

- Ein ganz wesentliches Element der sozialen Infrastruktur in Deutschland zur **Sicherung der Daseinsvorsorge** ist die historisch gewachsene, im ganzen Land verankerte Verbändestruktur der Freien Wohlfahrtspflege. Sie ist dabei nicht nur für die soziale Daseinsvorsorge, sondern auch für die gesellschaftliche, demokratische Resilienz insgesamt unverzichtbar. Die Strukturen der Freien Wohlfahrtspflege tragen auf gemeinnütziger Grundlage soziale Angebote und Leistungen in die breite Fläche, und zwar gerade auch dorthin, wo gewerbliche Angebote nicht vorhanden sind. Nach dem Prinzip der Subsidiarität orientieren sich die Angebote und Leistungen an den Bedarfen vor Ort.

Die Bundesregierung unterstützt die **Freie Wohlfahrtspflege** insbesondere bei der subsidiären Wahrnehmung ihrer sozialstaatlichen Aufgaben. Die geförderten Spitzenverbände übernehmen koordinierende Aufgaben und unterstützen mit flächenwirksamen Maßnahmen die Strukturen vor Ort. Sie sind wichtige Anbieter u. a. von Pflege, Kinderbetreuung und fördern die soziale Teilhabe. Soziale Orte, an denen das generationenübergreifende Miteinander gestärkt wird, fördert die Bundesregierung auch mit dem Konzept der **Mehrgenerationenhäuser**.<sup>49</sup>

Teilhäbeförderung ist bis ins hohe Alter hinein wichtig, auch für Zielgruppen wie Menschen mit Demenz und deren Angehörige, die von

<sup>48</sup> Beschluss „Zentrale Orte“, 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9. März 2016 in Berlin

<sup>49</sup> [www.mehrgenerationenhaeuser.de](http://www.mehrgenerationenhaeuser.de)



den **Lokalen Allianzen für Menschen mit Demenz**<sup>50</sup> unterstützt werden. Orte und Regionen, die derartige Angebote vorhalten, ermöglichen es Menschen in allen Lebensphasen dort zu bleiben, wo sie leben möchten.

- Mit der **Entwicklung innovativer Modelle der Daseinsvorsorge** (u. a. mobiler und/oder digitaler Angebote) im Rahmen zahlreicher Programme, wie z. B. Modellprojekte Smart Cities<sup>51</sup>, Smarte.Land.Regionen, den Förderinitiativen Heimat 2.0<sup>52</sup> und Heimat 2.0 Ergebnistransfer<sup>53</sup>, unterstützt der Bund die Länder und Kommunen bei der Sicherung der Daseinsvorsorge. Die systematische Erschließung und Inwertsetzung digitaler Daten im kommunalen Bereich ist z. B. eine wichtige Voraussetzung dafür, dass Kommunen flexibler in Veränderungsprozessen agieren können, resilienter werden und Ressourcen geschont werden.

Dies trägt zum Erhalt gleichwertiger Lebensverhältnisse bei und eröffnet den Kommunen neue Mittel und Wege, die Lebensqualität ihrer Bürgerinnen und Bürger im Wandel zu stärken, die Teilhabe aller gesellschaftlichen Gruppen zu fördern und das Potenzial der Zivilgesellschaft für die Mitgestaltung ihres Lebensumfeldes bestmöglich zu heben. Mit dem **digitalen Tool „daviplan“**<sup>54</sup> (Programm *Region gestalten*, finanziert aus BULEplus) hat der Bund z. B. ein Instrument zur strategischen Daseinsvorsorgeplanung für Regionen und Kommunen bereitgestellt und unterstützt die Implementierung auch im Jahr 2024. Das vom Bund initiierte **Netzwerk Daseinsvorsorge** unterstützt Kommunen bei der strategischen Entwicklung und Umsetzung regionaler Daseinsvorsorge.

### Digitale Buchungsplattform für kommunale Räume

Räume, Ressourcen und Geräte für Bürgerhäuser oder Vereinsstätten zu organisieren, ist meist aufwändig. Das Amt Süderbrarup in Schleswig-Holstein nutzt dafür eine digitale Buchungsplattform für kommunale Räume. Auf der Plattform können Menschen in Süderbrarup unkompliziert kommunale Ressourcen einsehen und diese buchen – sei es kostenfrei oder kostenpflichtig. Für die Kommunalverwaltung bietet diese Anwendung den großen Vorteil, dass verschiedene kommunale Anbieter von Räumen, Geräten und Veranstaltungen unabhängig voneinander über das gleiche System jeweils ihre Angebote und Buchungen verwalten können. Inzwischen haben sich zahlreiche Kommunen gefunden, die diese Anwendung aufgreifen, um sie nach zu nutzen und gemeinsam weiterzuentwickeln.

<sup>50</sup> [www.netzwerkstelle-demenz.de](http://www.netzwerkstelle-demenz.de)

<sup>51</sup> [www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/staedtebau/smart-cities/smart-cities-node.html](http://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/staedtebau/smart-cities/smart-cities-node.html)

<sup>52</sup> [www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/heimat20/\\_node.html](http://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/heimat20/_node.html)

<sup>53</sup> [www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/heimat20-ergebnistransfer/\\_node.html](http://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/heimat20-ergebnistransfer/_node.html)

<sup>54</sup> [www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/regionale-daseinsvorsorge/\\_node.html](http://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/vorhaben/regionale-daseinsvorsorge/_node.html)

- Die sich aus der **regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit** im Bereich der Daseinsvorsorge ergebenden Chancen und Synergien sollten von allen Akteuren - gerade in dünner besiedelten oder peripher gelegenen Regionen - intensiv genutzt werden. Interkommunale Kooperationen werden mit der Städtebauförderung besonders gefördert, da die Städte und Gemeinden dafür nur einen reduzierten kommunalen Eigenanteil von 10 Prozent aufbringen müssen.
- Mit den Programmen der **Städtebauförderung** werden auch Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge gefördert. Die Städtebauförderung trägt zum Ausbau der sozialen Infrastruktur bei. So wird beispielsweise die Verbesserung der kinder-, familien- und altengerechten Infrastruktur gefördert.

### Umbau einer veralteten Sportanlage in einen Bildungs- und Sportcampus in Bürstadt, einer Kleinstadt in Hessen

Der neue Bildungs- und Sportcampus in Bürstadt wurde durch die Förderung im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ ermöglicht. Dabei wird ein integrierter Ansatz verfolgt, der Klimaschutz, Klimaanpassung, Integration und Bildung in den Vordergrund rückt. Die Bürgerinnen und Bürger sowie viele Bürstädter Vereine und Nutzergruppen wurden dabei umfassend am Nutzungskonzept beteiligt. Herzstück des Projektes ist das Bildungszentrum. In dem Holzhaus in Passivbauweise gibt es Bildungs-, Freizeit- und Sportangebote für alle Generationen. Daher wird es hälftig von einem Zusammenschluss der lokalen Sportvereine betrieben, die Umkleieräume und einen öffentlich zugänglichen Fitnessraum verwalten. Die andere Hälfte wird von der Kommune organisiert und bietet Räume für Seminare, Integrations-, Bildungs- und Sprachkurse. Viele Bürstädter Vereine, Initiativen und Akteure bringen sich gemeinsam in das Nutzungskonzept ein, so dass für alle Bevölkerungsgruppen Angebote im Gebäude entstehen. Das Quartiersmanagement gestaltet diesen Nutzungsplan und wird die Nutzungen koordinieren. Das Projekt zeigt, wie aktuelle Herausforderungen an die Stadtentwicklung so gelöst werden können, dass die Lebensqualität steigt, der soziale Zusammenhalt gefördert wird, die Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe verbessert werden und zugleich die Umwelt davon profitiert.<sup>55</sup>

- Die Bundesregierung hat in der laufenden Legislaturperiode bereits eine Reihe von Maßnahmen auf den Weg gebracht, die die Rahmenbedingungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge modernisieren und verbessern. Das geplante **Gesundheitsversorgungsstärkungsgesetz**, die **Krankenhausreform** und die **Reform der Notfallversorgung** sowie weitere
- Gesetze zielen auf die Sicherung einer qualitativ hochwertigen und flächendeckenden Gesundheitsversorgung als wichtige Voraussetzung für die Lebensqualität einer Region ab. Neben Strukturanpassungen sollen Länder und Kommunen vor Ort die Versorgungssituation noch besser mitgestalten können.

<sup>55</sup> [www.staedtebaeufoerderung.info/SharedDocs/praxisbeispiele/DE/sozialer\\_zusammenhalt/HE\\_Buerstadt.html](http://www.staedtebaeufoerderung.info/SharedDocs/praxisbeispiele/DE/sozialer_zusammenhalt/HE_Buerstadt.html)

### com(m) 2020 – Netzwerk gesunde Lausitz<sup>56</sup>

Das Bündnis com(m) 2020 steht exemplarisch für die regionale Zusammenarbeit zur Sicherung der medizinischen Versorgung in der strukturschwachen Lausitz. Ziel des Netzwerks ist es, durch den Aufbau kommunaler und interkommunaler Strukturen innovative Ansätze in der Gesundheitsversorgung zu entwickeln und zu etablieren, um den fortschreitenden Strukturwandel aktiv zu gestalten. Im Zentrum dieses Vorhabens steht eine umfangreiche Netzwerkarbeit, die Akteure aus unterschiedlichsten Bereichen zusammenführt. So zählen neben der Thiem-Research GmbH und der BTU Cottbus-Senftenberg auch Kommunen, Unternehmen (insbesondere Gesundheitsdienstleister) und weitere wissenschaftliche Einrichtungen zu den mehr als 160 Partnern des Bündnisses.

Diese breite Vernetzung fördert den kontinuierlichen Austausch von Wissen und Ressourcen. Durch gemeinsame Workshops und Arbeitsgruppen entwickeln die Akteure neue Konzepte für die Gesundheitsversorgung, die speziell auf die Herausforderungen ländlicher Regionen zugeschnitten sind. Zu den Schwerpunkten der Projekte zählen die Einrichtung von kommunalen Gesundheitsterminals, mobile Gesundheitslösungen sowie innovative Logistikkonzepte. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die medizinische Versorgung auch in abgelegenen Gebieten sicherzustellen und bestehende Lücken zu schließen.

Die Netzwerkarbeit von com(m) 2020 zeigt, wie durch die Bündelung regionaler Kompetenzen und den Einsatz technologischer und organisatorischer Innovationen eine nachhaltige Gesundheitsinfrastruktur geschaffen werden kann. Die Initiative leistet somit einen wertvollen Beitrag zur Stabilisierung der Gesundheitsversorgung in der Lausitz und wird bis Ende 2028 durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert.

- Es ist ein zentrales Anliegen der Bundesregierung, allen Kindern in ganz Deutschland von Anfang an gute Bildungs- und Teilhabechancen zu eröffnen und Eltern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu ermöglichen. Der Bund unterstützt den Ganztagsausbau über das **„Investitionsprogramm Ganztagsausbau“** bis 2027 mit Finanzhilfen in Höhe von fast 3 Milliarden Euro für Investitionen in die kommunale Bildungsinfrastruktur, insbesondere für den Neubau, den Umbau, die Erweiterung – einschließlich des Erwerbs von Gebäuden und Grundstücken –, die Sanierung einschließlich der energetischen Sanierung sowie die Ausstattung ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote. Die Länder können eigene regionale oder fachliche Schwerpunkte für den quantitativen und/oder qualitativen Ausbau setzen. Auch an den Betriebskosten wird sich der Bund beteiligen und damit die Länder dauerhaft unterstützen.
- Mit dem Bundesprogramm **„Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“** (SJK)<sup>57</sup> unterstützt der Bund Städte und Gemeinden bei der

<sup>56</sup> [www.gesunde-lausitz.de](http://www.gesunde-lausitz.de)

<sup>57</sup> [www.sport-jugend-kultur.de](http://www.sport-jugend-kultur.de)

Sanierung dieser wichtigen sozialen Infrastrukturen. Die geförderten Projekte sind von besonderer Bedeutung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die soziale Integration in den Kommunen. Mit mehr als 80 Prozent der geförderten Maßnahmen liegt der Schwerpunkt bei Sportstätten. Seit dem Start des Bundesprogramms im Jahr 2016 hat der Bund über

2 Milliarden Euro bereitgestellt; hieraus werden über 1.000 Projekte gefördert. Rund 45 Prozent der Vorhaben sind dem ländlichen Raum zuzuordnen.

- Eine aktive Zivilgesellschaft benötigt auch kleinteilige soziale Infrastrukturen. Mehrfunktionshäuser oder –räume als Treffpunkte und Veranstaltungsorte sind besonders für kleine Gemeinden wichtig. Im Rahmen der **Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) – Förderbereich Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE)** können über die Maßnahme Dorfentwicklung in Orten mit bis zu 10.000 Einwohnern solche dorfgemäßen Gemeinschaftseinrichtungen, aber auch Coworking-Spaces gefördert werden. Auch die ILE-Maßnahmen Infrastruktur, Kleinunternehmen der Grundversorgung und Einrichtungen für lokale Basisdienstleistungen tragen unmittelbar zur Steigerung der Attraktivität von Dörfern und Regionen bei. Über die ILE kann außerdem die Verbesserung der Infrastruktur in ländlichen Gebieten einschließlich ländlicher Straßen und Wege sowie touristischer Einrichtungen gefördert werden.
- Eine wesentliche Maßnahme der GAK-ILE ist das **Regionalbudget**. Es wird seit 2019 angeboten und unterstützt eine engagierte und von Eigenverantwortung getragene ländliche Entwicklung. Die geförderten Kleinprojekte leisten

insbesondere einen Beitrag zur Orts- und Innenentwicklung, zum sozialen und kulturellen Leben sowie zur Freizeit und Erholung. Die Projekte kommen direkt bei den Menschen an und gelingen sehr schnell innerhalb von drei bis sechs Monaten. Das Regionalbudget wird sehr stark nachgefragt.

- Das **EU-Förderprogramm LEADER** hat sich zu einem fast flächendeckenden Netzwerk engagierter Personen, Vereine, Unternehmen und Kommunen in ländlichen Räumen entwickelt. Mittlerweile gibt es 372 LEADER-Regionen in den ländlichen Gebieten aller 13 deutschen Flächenländer. Über LEADER ist ein sehr breites Spektrum von Projekten förderfähig - von größeren kommunalen Bauvorhaben bis hin zu kleinen Vereinsprojekten. Die betreffenden Regionen arbeiten auf der Basis von lokalen bzw. regionalen Entwicklungsstrategien, die sie selbst – kommunale, wirtschaftliche und zivilgesellschaftliche Akteure gemeinsam – erarbeitet haben. Auch die Projektauswahl erfolgt über ein gemischtes Gremium. Jenseits der reinen Förderung von Investitionen bewirkt LEADER daher eine Vernetzung von Akteuren, die sich in allen Bereichen der regionalen Entwicklung auswirken und ebenfalls zu einer lebenswerten Region beitragen.

---

## 5. Ausblick

---

Die Umsetzung zielerreichender Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand ist eine Querschnittsaufgabe, die Bund, Länder und Kommunen sowie weitere Akteure, wie z. B. die Selbstverwaltung im Gesundheitswesen, gleichermaßen betrifft. Die Realisierung und Finanzierung der in der Handlungsstrategie enthaltenen Maßnahmen des Bundes erfolgt in Eigenverantwortung der Ressorts. Etwaige Mehrbedarfe durch aufgeführte Maßnahmen oder daran anknüpfende zukünftige Maßnahmen können nur dann durch den Bund finanziert werden, wenn ihm hierfür die Gesetzgebungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskompetenz zusteht. Sie sind außerdem von den betroffenen Ressorts innerhalb der geltenden Haushalts- und Finanzplanansätze und innerhalb des Stellenplans zu decken und stehen unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel.

Sicher ist dabei, dass die Attraktivitätssteigerung ländlicher und strukturschwacher Regionen gerade im Hinblick auf Wohnungs- und Gebäudeleerstände schon angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung eine längerfristige Aufgabe ist. Dies bedeutet auch, die in der Handlungsstrategie enthaltenen Programme und weiteren Instrumente zu evaluieren und an die zukünftigen Entwicklungen anzupassen.

## *Impressum*

### *Herausgeber*

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen (BMWSB)  
[www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de)

### *Stand*

Januar 2025

### *Gestaltung*

Vagedes & Schmid GmbH  
[www.vagedes-schmid.de](http://www.vagedes-schmid.de)

### *Bildnachweis*

Cover: ©AdobeStock/U. J. Alexander

Weitere Publikationen der Bundesregierung zum  
Herunterladen und zum Bestellen finden Sie  
ebenfalls unter:  
[www.publikationen-bundesregierung.de](http://www.publikationen-bundesregierung.de)





Diese Publikation wird von der Bundesregierung im  
Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben.  
Die Publikation wird kostenlos abgegeben und ist  
nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf weder von  
Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern  
während eines Wahlkampfes zum Zwecke der  
Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für  
Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen  
sowie für Wahlen zum Europäischen Parlament.







**[www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de)**

-  [x.com/BMWSB\\_Bund](https://x.com/BMWSB_Bund)
-  [social.bund.de/@BMWSB\\_Bund](https://social.bund.de/@BMWSB_Bund)
-  [youtube.com/@Bundesbauministerium](https://youtube.com/@Bundesbauministerium)
-  [www.instagram.com/bundesbauministerium/](https://www.instagram.com/bundesbauministerium/)