



WOLFENBÜTTEL \*

# Nutzungs- und Leerstandskataster

Case Study  
Innenstadtentwicklung  
Wolfenbüttel



Christina Honka, Cagla Demirtürkoglu, Dilara Özaltın, Kamil Kowalski,  
Stefan Wagner, Myrjam Passing

# Gliederung

---



WOLFENBÜTTEL \*

1. Definition Leerstand
2. Allgemeine Ursachen für Leerstand
3. Maßnahmen
4. Immobilienpooling
5. Erhebungsmethoden
6. Harzstraße
7. Best Practice Pirmasens



# Leerstand, allgemeine Ursachen und Gegenmaßnahmen



WOLFENBÜTTEL \*

- Objekte, die länger als 3 Monate leer stehen, werden als Leerstand erfasst
- Ursachen dafür sind der demografische Wandel (sinkende Geburtenrate), zunehmender Internethandel, zu hohes Mietniveau und/oder auch die Qualität des Wohnumfeldes

## *Maßnahmen:*

- Attraktivität steigern durch besondere Veranstaltungen/Attraktionen, wie z.B. Wein-, Bauern-, Weihnachtsmärkte, Automeilen, auffallende Beleuchtungen
- Das Mietniveau senken
- Zwischennutzungen (Schaufensterbemalung, Bürgerbeteiligung, Kunstausstellung,..)
- Immobilienpooling





- Entwickelt von dem RA Andreas Schriefers und Rainer Korn
- Dient als Projektbaustein für die Maßnahme zur Entwicklung der Innenstädte in WF
- Dient zur Flächenzusammenführung
- Rechtssichere Überführung
- Besitzansprüche gehen nicht verloren
- Beschluss des Bundesgerichtshofes:
  - der Eigentümer mit dem größeren Grundstück („herrschendes Grundstück“), erhält nach einer Flächenzusammenführung, das kleinere Grundstück („dienendes Grundstück“)



# Drei Arten von Immobilienpooling



WOLFENBÜTTEL \*

- **Echtes Immobilienpooling**
  - die Grundstücksgrenze wird berührt
  - Grundbucheintrag notwendig
  - GbR
  - Minimum zwei bis acht verschiedene Eigentümer
- **Unechtes Immobilienpooling**
  - Nutzungsmix
  - keine Grundstücksgrenze berührt
  - Kein Grundbucheintrag
- **Zurücksetzendes Pooling**
  - trennt die zusammengeführten Gebäuden
  - Grundstücksgrenze wird berührt
  - Grundbuchveränderung findet statt



# Durchgeführte Methoden I



WOLFENBÜTTEL \*

- Abfrage beim Einwohnermeldeamt
- Abfrage bei Ver- und Entsorgungsunternehmen
- Analyse durch Ortsbegehung
- Anruf bei den Stadtwerken, um Informationen zu erhalten



# Durchgeführte Methoden II



WOLFENBÜTTEL \*

- Befragung von Anwohnern
- Befragung von Postboten sowie Paketausträgern
- Ortsbegehung/ Hauptkriterien bei Analyse:
  - Gardinenlose Fenster
  - Namenlose Klingel
  - Namenlose Briefkästen



# Hauptgründe für Leerstand in der Harzstraße laut Befragung



WOLFENBÜTTEL \*

Die am häufigsten genannten Gründe sind:

- Mieten zu hoch
- Straße gehörte früher zur Toplage
- Heute eher Nebenstraße, dient dem zentrumnahen Parken
- Kaum Durchgangsverkehr

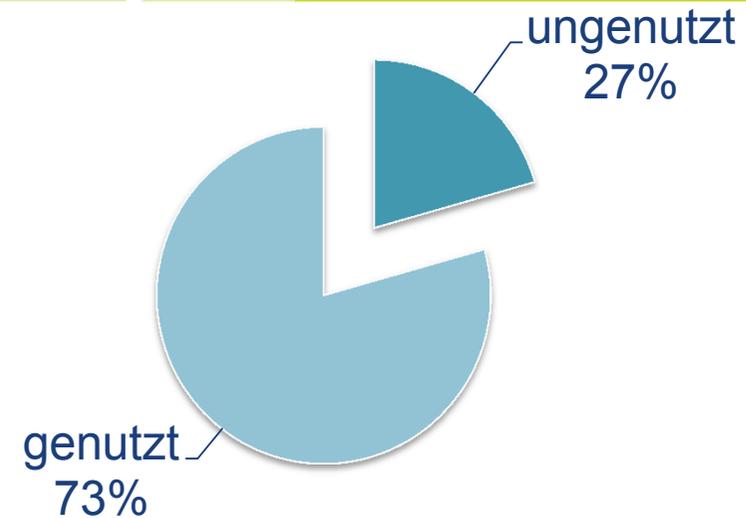


# Ergebnis Harzstraße

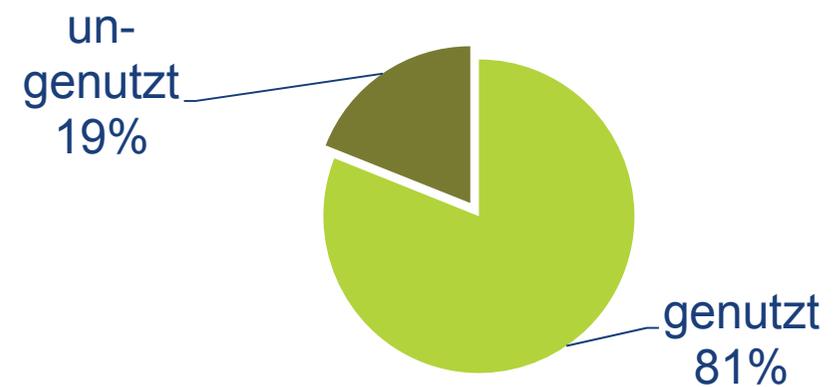


WOLFENBÜTTEL \*

➤ Anzahl Gewerbe 30  
genutzt 22



➤ Anzahl Wohnungen 91  
genutzt 74



# Best Practice - Pirmasens



WOLFENBÜTTEL \*

- Ca. 40.000 Einwohner
- Periphere Randlage
- Schlechte Infrastruktur
- Ehem. Schuhindustrie
- Ehem. US-Army-Standort
- Regionaler Wettbewerb durch Designer Outlets



# Best Practice – Angebotsseite des Immobilien- und Liegenschaftskatasters



## Stadt Pirmasens

---

[Start](#)
[Firmendatenbank](#)
[Frauennetzwerk](#)
[Input](#)
[PS-Kreativ](#)
[Immobilien-/Liegenschaftskataster](#)
[Webforum](#)
[Kontakt](#)

### Immobilien-/Liegenschaftsangebote

Ort

Ortsteil

Straße  ▼

Art  ▼

Kategorie  ▼

Anbieter  ▼

1 2 3 4 5 ≥ >>

Ort	Ortsteil	Straße	Art	Kategorie	Nutzbare Gebäudefläche	Grundstücksfläche	Bild
Pirmasens		Alleestraße 5		Gewerblich Haus	850 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	
Pirmasens		Alleestraße 58		Gewerblich Bürofläche	42 m <sup>2</sup>		Kein Bild vorhanden



# Best Practice - Kategorien



WOLFENBÜTTEL \*

Art	Kategorie	Anbieter
<ul style="list-style-type: none"><li>• Nicht zugewiesen</li><li>• Gewerblich</li><li>• Gewerblich/Privat</li><li>• Privat</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nicht zugewiesen</li><li>• Bauplatz</li><li>• Büro- und Lagerfläche</li><li>• Lagerfläche</li><li>• Eigentumswohnung</li><li>• Gastronomie</li><li>• Gewerbeflächen</li><li>• Gewerberäume</li><li>• Grundstück</li><li>• Halle</li><li>• Haus</li><li>• Haus/Gewerberäume</li><li>• Haus/Halle</li><li>• Lager</li><li>• Mietfläche</li><li>• Praxisräume</li><li>• Verkaufsfläche</li><li>• Verwaltungsgebäude</li><li>• Wohn-/Geschäftshaus</li><li>• Wohnung</li><li>• Zimmer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Öffentlich</li><li>• Privat</li></ul>



# Best Practice - Handlungsempfehlung



WOLFENBÜTTEL \*

- Zur Übernahme geeignet
- Auswahloptimierung zur Fehlerdezimierung und Zeitersparnis
  - Mehrfachauswahl bei Suchkategorien
  - Vorgabeoption statt manueller Eingabe
- Suchoption nach Nutzflächengröße, Miet- bzw. Kaufpreis
- Visuell bessere Abgrenzung der Ergebnisse



# Anwendungsbeispiel für Wolfenbüttel



WOLFENBÜTTEL \*

Ort	Ortsteil	Adresse	Kategorie	Verfügbare Nutzfläche	Mietpreis (Kaltmiete)	Anbieter	Bild
WF	Innenstadt	Harzstr. x	Gewerbe- raum	60 m <sup>2</sup>	400,00 €	Privat	
WF	Innenstadt	Harzstr. x	Wohnung	42m <sup>2</sup>	210,00€	Privat	
WF	Innenstadt	Wallstr. x	Lager	120m <sup>2</sup>	500,00€	Gewerbl.	
...	...	...	...	...	...	...	...

Angaben: illustrativ



# Anwendungsbeispiel für Wolfenbüttel



WOLFENBÜTTEL \*

Ort	Wolfenbüttel
Ortsteil	Innenstadt
Straße	Harzstr. x
Kategorie	Gewerberaum
Verfügbare Nutzfläche	60m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	-
Mietpreis (Kaltmiete)	400,00€
Kaufpreis	-
Beschreibung des Objekts	Aufteilung in Verkaufsfläche (45m <sup>2</sup> ) und Lagerraum (15m <sup>2</sup> )
Anbieter	Maria Mustermann
Kontaktdetails	Adresse: Wallstr. X, 38300 Wolfenbüttel Tel: 0176/xxxxxxx E-Mail: maria.mustermann@email.de



Angaben: illustrativ

16.01.2014

Nutzungs- und Leerstandskataster

15

# Fazit



WOLFENBÜTTEL \*

- 27% Leerstand → Immobilienpooling
- Bürger begrüßen aktives Vorgehen
- Liegenschaftskataster am Beispiel von Pirmasens gut übertragbar auf Wolfenbüttel

