

(Raum-) Nutzung?

Wieso Leerstand in kleinen,
ländlichen Gemeinden entsteht.

Ist-Stand

- Bürgermeister seit 2005
- Sinkende Bevölkerungszahl
- Zunehmende Zahl leerstehender Häuser
- Wenig private Vermietung
- Leerstehende Immobilien nicht am Markt
- Verfall einzelner Objekte
- Abnahme der kommunalen Infrastruktur

Forschungsziel = quantitativer Fragebogen für kleine Kommunen

- Werkzeug um Ist-Stand zu erkennen
- Steuerungsansätze für Politik
- Argumentationsunterstützung durch wissenschaftliche Belegbarkeit (Finanzausgleich)
- Bewusstseinsbildung durch Diskussion

Rahmen

- Qualitative Forschung Uni Wien
- Nach Grounded Theory und Property Rights
- Eigentümer/innen Einzelinterviews bzw. Gesprächen
- Offenes, selektives und axiales Kodieren

Unterstinkenbrunn

- Ca. 700 Einwohner/innen
- Ca. 250 Häuser, davon 10% Leerstand
- 9 Untersuchungsobjekte (1 Entfall)
- Kriterien
- Fragenkatalog
- Pro Interview 15-30 Minuten

Grundlagenforschung

- Leerstand – Dorfentwicklung
- Keine Universallösung
- Thematisierung nur in Fachkreisen
- Entsorgungskosten übersteigen Baulandkosten
- Zwischenmenschliche Faktoren

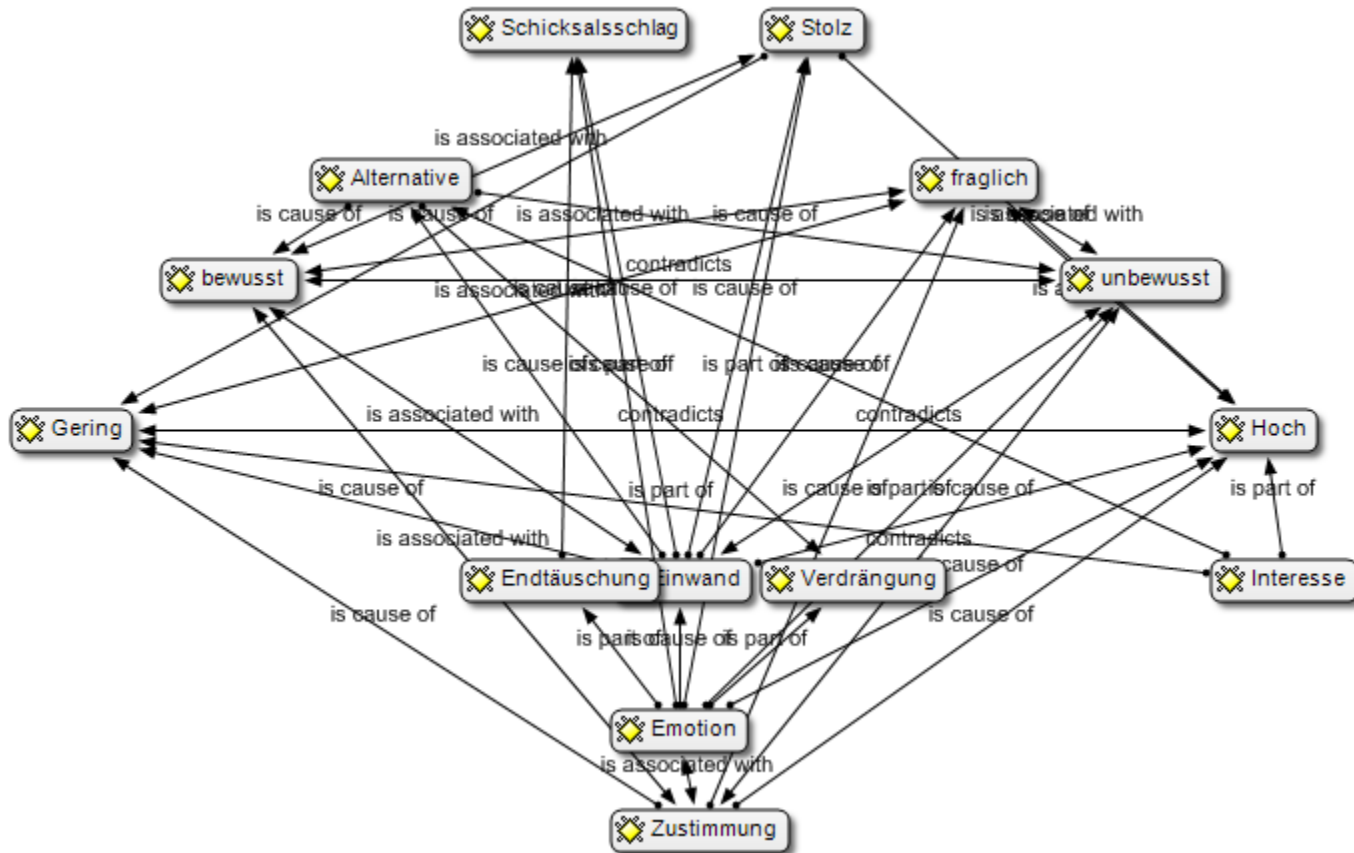
Fragestellungen

- Ist der Verfall bei Nichtnutzung bewusst?
- Gebäude
- Eigentümer
- Nutzung
- Zukunft
- Förderungen - Besteuerung

Interviews

- Wohnvorstellungen haben sich verändert*
- A: plante Nutzung für Kinder – Enttäuschung
- B: kann sich nicht von Familienbesitz trennen
- C: weiß mit „Geschenk“ nichts anzufangen
- D: ideeller Gebäudeanteil – Erblast
- F: Pfarrhof – Gemeindeidentität
- G: temporäre Vermietung
- H: sieht im weiteren Besitz keinen Nutzen
- K: Verwitwet – Rückzugsgebiet
- L: keine Notwendigkeit eines Verkaufs

Kodierung „Gedanken“ (Achsenkategorie)



Ergebnisse

- Aufbau – Erhalt (Trennung Nutzung) – Verfall
- Erben haben kein Mitbestimmungsrecht
- 80% wollen Besitz erhalten
- 40% keine 30% Lagernutzung
- 60% ungenauen 30% genauen Kostenüberblick
- 50% kein Nutzungskonzept
- 30% Überlegungen Vermietung od. Verkauf
- 100% Bewusstsein über Verfall bei Leerstand und anschließenden Abriss
- 90% Förderungswunsch 30% Zustimmung Besteuerung

- 10% Bewusstsein über Marktwert
- 60% Problematik bei möglichen Verkauf
- 80% hohe Emotionalität durch persönlichen Bezug

Meine Schlussfolgerungen

- Weitere Nutzung nur durch Vermietung/Verkauf
- Wie schnell reagiert man nach der letzten Wohnnutzung
- Hohe emotionale Bindung der zweiten zur ersten Generation
- **Zeitpunkt Trennung Nutzung - Verfügungsrechte**

- Keine Kosten durch Nichtnutzung für Eigentümer/in
- Kosten für Kommunen – Schaffung Bauland
- Ortskernsterben – Verlust kultureller Identität
- Wertverlust durch Verfall
- Befürwortung für Besteuerung von Leerstand
- Nach Todesfall – befristete zweijährige Vermietung

Weiterer Ausblick

- Qualitative Studie mit potentiellen Nutzer/innen
- Qualitative Studie mit kommunalen Entscheidungsträger/innen
- Quantitative Studie (Masterarbeit) mit 10 ländlichen Gemeinden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

