



LANDRATSAMT  
SCHWEINFURT



Gefördert durch

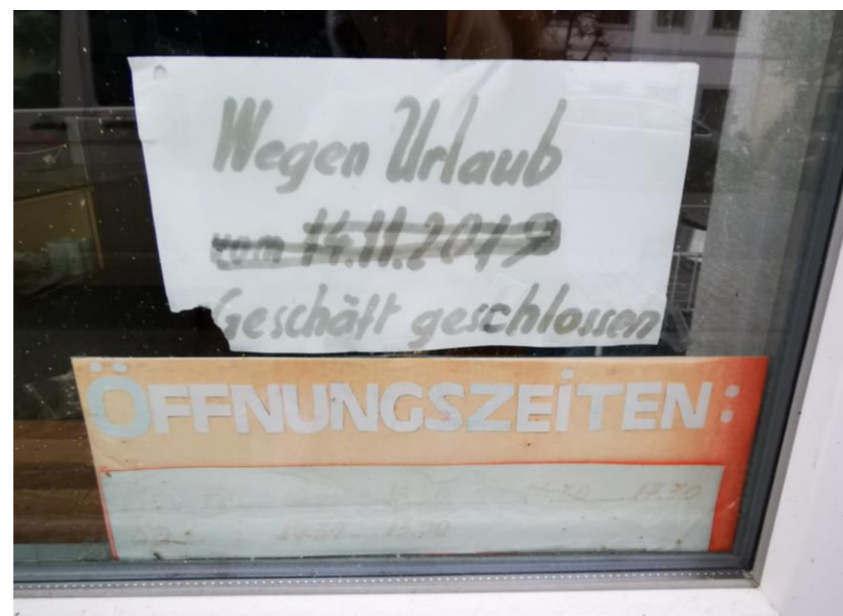
Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

# LEERSTANDSMANAGEMENT

GEWERBLICHEN FLÄCHEN UND IMMOBILIEN

# HERANGEHENSWEISE

- Innenentwicklung im Landkreis Schweinfurt konzentriert auf Wohnbebauung
  - Betrachtung gewerblicher Flächen und Immobilien
  - Bestandserhebung, Abfrage des aktuellen Ist- Zustandes



# HERANGEHENSWEISE

Start mit einer **Online Umfrage** im Mai 2021

- Gibt es Leerstand von gewerblichen Flächen und Immobilien?
- Um welche Art von Leerstand handelt es sich und wie häufig kommt er vor (Antwortmöglichkeiten: sehr wenig bis sehr viel)?
  - Hofstelle
  - ehemalige Handwerks- Kleingewerbebetriebe
  - Ladengeschäfte
  - öffentliche Gebäude
  - nutzbare Baulücken
  - leerstehende Gewerbeimmobilien, -flächen
- Angabe der Bezeichnung der leerstehenden gewerblichen Flächen und Immobilien
  - Wohnbaufläche
  - Mischfläche
  - Gewerbegebiete

# HERANGEHENSWEISE

**13 Interviews** mit interessierten Bürgermeisterinnen, Bürgermeistern und Bauamtsmitarbeitenden

Wipfeld  
Kolitzheim  
Grettstadt  
Poppenhausen  
Sulzheim  
Bergrheinfeld  
Geldersheim

Wasserlosen  
Gerolzhofen  
Lülsfeld  
Stadtlauringen  
Werneck  
Gochsheim

Unterscheidung von leerstehenden Immobilien und Flächen in

- Ladenfläche
- Gaststätte
- Hofstellen
- Misch- und Gewerbegebiete

# LADENFLÄCHEN



# LADENFLÄCHEN

Unten Ladenfläche und oben Wohnungen

- bewohnt durch Eigentümern oder
- kompletter Leerstand

Zwischennutzung:

- Ausstellung von Kunst
- Wird kaum genutzt

Leerstand in vielen Bäckereien, Metzgereien und Banken



# LADENFLÄCHEN



## Vermietung:

- Keine Nachfrage
- Viele Auflagen vom Eigentümer
- Aufteilung unpassend für Vermietung
- Höhe der Miete steht nicht im passenden Verhältnis zum Zustand bzw. Investitionsbedarfs
- Manche Objekte stehen leer, da die Altm Mieter noch Miete zahlen



# LADENFLÄCHEN

- Nachfrage nach „Tante Emma Laden“ ist gering. Zu viel Arbeit, zu wenig Ertrag.
- Ehemaliges Mainpost Gebäude, Gerolzhofen.
- Leerstehende Schlecker Filiale.
- Leerstehende ehemalige Lebensmittelläden (Rewe Gerolzhofen, penny Werneck).
- Leerstehender Blumenladen im Gewerbegebiet Werneck. Eigentümer sind bemüht.





# LADENFLÄCHEN

- Nachfrage nach „Tante Emma Laden“ ist gering. Zu viel Arbeit, zu wenig Ertrag.
- Ehemaliges Mainpost Gebäude, Gerolzhofen.
- Leerstehende Schlecker Filiale.
- Leerstehende ehemalige Lebensmittelläden (Rewe Gerolzhofen, penny Werneck).
- Leerstehender Blumenladen im Gewerbegebiet Werneck. Eigentümer sind bemüht.



**Geschäftsräume in bester Lage,  
Stadtzentrum Gerolzhofen,  
ab 01.07.2020 neu zu vermieten!**

**Erdgeschoss. ca 176 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss. ca 175 m<sup>2</sup>  
(Etagen auch einzeln vermietbar)**

**Bestens geeignet:**

- Praxis für Heilberufe jegliche Art
- Kanzlei oder Geschäftsräume für Freiberufler
- sonstige Dienstleistungen
- Einzelhandel jeglicher Art
- alternative Nutzung auf Anfrage

**Kontaktaufnahme:  
STEINMETZ IMMOBILIEN GMBH  
Steigerwaldstr.1 / GEO  
Rudi Steinmetz  
Tel.:0176/24934437 oder 09382/318418  
Mail:steinmetzfinanz@aol.com**



# LADENFLÄCHEN

- Nachfrage nach „Tante Emma Laden“ ist gering. Zu viel Arbeit, zu wenig Ertrag.
- Ehemaliges Mainpost Gebäude, Gerolzhofen
- Leerstehende Schlecker Filiale.
- Leerstehende ehemalige Lebensmittelläden (Rewe Gerolzhofen, penny Werneck).
- Leerstehender Blumenladen im Gewerbegebiet Werneck. Eigentümer sind bemüht.



# LADENFLÄCHEN

- Nachfrage nach „Tante Emma Laden“ ist gering. Zu viel Arbeit, zu wenig Ertrag.
- Ehemaliges Mainpost Gebäude, Gerolzhofen.
- Leerstehende Schlecker Filiale.
- Leerstehende ehemalige Lebensmittelläden (Rewe Gerolzhofen, penny Werneck).
- Leerstehender Blumenladen im Gewerbegebiet Werneck. Eigentümer sind bemüht.



# GASTSTÄTTEN



← Gaststätte steht leer, es findet sich kein Pächter, Raumaufteilung nicht perfekt. Fremdenzimmer sind an Monteure vermietet

→ Gebäude genutzt als Wohnraum aber kein Geld mehr für Investitionen, Renovierungen



← Asia Palast im Keller steht schon lange leer. Miete ist zu hoch für den aktuellen Zustand



# HOFSTELLEN

- Eigentümer haben kein Druck zum Verkauf
- Erbengemeinschaften erschweren Verkauf und Verzögerung um Jahre
- Potenzial liegt in den Gemeinden
- In manchen Gemeinden Umbau von Hofstellen in Wohnungen, hohe Investition nötig





# MISCH- UND GEWERBEGEBIETE

- „Wir haben kein Gewerbegebiet also auch keine Leerstände“
- Kaum freie Grundstücke in den Gewerbegebieten
- „Gedanklich alles vorreserviert“ auch für bestehende Betriebe, die sich erweitern wollen
- Werneck: Zuschnitt ist nicht für jede Branche, Interessenten attraktiv
  - Kleinere Flächen für Handwerksbetriebe fehlen
- Vorhandene Fläche freihalten für qualitativ hochwertige Betriebe
- „Logistik Unternehmen“ sind in vielen Gemeinderäten nicht gerne gesehen, werden abgelehnt



# FAZIT



Utopische  
Vorstellungen der  
Eigentümer

Druck zum Verkauf  
fehlt

Geld auf der Bank  
ist nichts wert

Erbengemeinschaft  
erschwert den  
Prozess

Umbau von  
Hofstellen in  
Wohnungen

Schlechte  
Vermarktung

Gemeinden keine  
Handhabe

Kaum vorhandene  
Flächen in  
Gewerbegebieten

Erweiterung,  
Vergrößerung  
oftmals nicht  
möglich



# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.



Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

