

Neue Nutzung, neues Leben: Wege aus dem Leerstand

Kleinstadt Akademie auf Tour
in Freyung

Kurhaus Freyung
Rathausplatz 2, 94078 Freyung
27. November 2025

Die Entwicklung von Leerstand gehört zu den großen Herausforderungen vieler Kleinstädte, insbesondere in peripheren Lagen. Nicht mehr genutzte Wohnhäuser, aufgegebene Geschäfte und andere leerstehende Bauten schwächen die Attraktivität der Ortskerne und können ökonomische und soziale Negativdynamiken verstärken. Gleichzeitig eröffnet Leerstand aber Spielräume für neue Nutzungen, die sich an den Bedarfen der Menschen vor Ort orientieren.

Die Veranstaltung zeigte: Lebendige Innenstädte entstehen dort, wo wirtschaftliche, kulturelle und soziale Aspekte zusammengedacht werden und Netzwerkpartnerinnen und -partner dauerhaft und auf Augenhöhe kooperieren.

Die Kommunen Freyung, Grafenau und Zwiesel, die Initiative „Freiräume Bad Kötzing“ und die HeimatUnternehmen Bayern berichteten von ihren Erfahrungen und teilten ihre Expertise im erfolgreichen Umgang mit Leerstand.

Tipps für die Praxis:

Innen- vor Außenentwicklung als politischen Beschluss verankern.

Der Stadtrat Freyung hat früh und einstimmig beschlossen, keinen Einzelhandel mehr am Ortsrand anzusiedeln, und diese Linie seit über 17 Jahren beibehalten. Solche Grundsatzentscheidungen schaffen Orientierung und Verlässlichkeit für alle Beteiligten und erleichtern die Revitalisierung von Leerständen im Ortskern.

Kooperative Entwicklung als Grundprinzip verstehen.

Innovative Nachnutzung und langfristige Leerstandsaktivierung gelingen, wenn die Kommune, Private, die lokale Wirtschaft, Vereine, Initiativen und/oder Hochschulen zusammenarbeiten. Das zeigen die Beispiele aus Bad Kötzing, Freyung, Grafenau und Zwiesel. In den Kooperationen muss die Kommune eine vermittelnde Rolle einnehmen und die Bedarfe aller Beteiligten gewinnbringend zusammenführen.

Vorhandenes Engagement unterstützen und Verantwortung übernehmen.

Einzelpersonen und ihr (oft ehrenamtliches) Engagement sind auch bei der Aktivierung von Leerstand entscheidend. Dieses Engagement muss von der Kommune frühzeitig erkannt, gewürdigt und gefördert werden. Dazu ist eine umfangreiche Kommunikation zwischen den Beteiligten erforderlich, ebenso wie ein Aushandeln von Mehrwerten für alle Seiten.

Mehr erfahren? Kontakt aufnehmen!



Freyung: Vielseitige Kooperation als Schlüssel
Innen- vor Außenentwicklung, Beziehungsarbeit und die Aktivierung von Bürgerkapital über das Modell der Genossenschaft sind nur einige der Erfolgsrezepte der Stadt Freyung im Umgang mit Leerstand.

Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

✉ heinrich@freyung.de

☎ +49 8551 588 111

Grafenau: Impulse für private Investitionen

Mit Fördermitteln auf Landes- bis EU-Ebene wurden zahlreiche ortsbildprägende Gebäude revitalisiert. Eigentümerinnen und Mietern bietet man stadteigene Fördertöpfe für Investitionen.

Bürgermeister Alexander Mayer

✉ stadt.grafenau@grafenau.de

☎ +49 8552 9623-0

HeimatUnternehmen Bayern: Impulsgeber und Netzwerknoten

Die Initiative unterstützt Menschen in Bayern dabei, ihre Ideen und Innovationen, zum Beispiel im Bereich der Leerstandsaktivierung, umzusetzen – unter anderem durch Wissenstransfer und Vernetzung.

Lisa Ditz, HeimatEntwicklerin Bayerischer Wald

✉ lisa.ditz@heimatunternehmen.bayern

Zwiesel: Pop-up-Formate für Innenstadtbelebung

Die Stadt Zwiesel setzt mit einem Pop-up-Kaufhaus und weiteren temporären Nutzungen in leerstehenden Objekten Impulse für die kreative und wirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt.

Bürgermeister Karl-Heinz Eppinger

✉ poststelle@zwiesel.de

☎ +49 9922 8405-0

Bad Kötzing: Vermittlungsplattform

Die Plattform „Freiräume“ bringt Leerstände und Gestaltungswillige zusammen. Der ehrenamtliche Verein organisiert damit Zwischen- und langfristige Nutzungen und aktiviert Eigentümerinnen und Eigentümer.

Carola Höcherl-Neubauer

Stadtmarketing Bad Kötzing e.V.

✉ info@vielfalt-erleben.net

☎ +49 9941 3557

Tipps für die Praxis:

Organisationsmodelle und Eigentumsstrukturen nutzen, die Mitbestimmung, Verantwortungsübernahme und Identifikation fördern.

Auf Initiative der Stadt gründete sich in Freyung die Lang Bräu eG, an der viele Bürgerinnen und Bürger Anteile zeichneten. Diese Aktivierung von Bürgerkapital ermöglichte den Erhalt und die Modernisierung und sichert bis heute den erfolgreichen Betrieb der örtlichen Traditionsbrauerei.

Sichtbarkeit schaffen.

Das Potenzial von Leerständen ist meist hinter geschlossenen Türen versteckt. Um Interesse für Investitionen zu wecken, sind adressatengerechte Kommunikation und ansprechende Vermittlung entscheidend. In Bad Kötzing arbeitet das ehrenamtliche Stadtmarketing mit ansprechenden Marketingslogos und einer digitalen Partnerbörse, die die Leerstände an interessierte Menschen mit kreativen Ideen vermittelt.

Temporäre Nutzungen als Experimentierräume einsetzen.

Noch mehr Sichtbarkeit erhalten Leerstände durch temporäre Formate, wie etwa das Pop-up-Kaufhaus in Zwiesel. Mit überschaubarem finanziellem und zeitlichem Aufwand können solche Formate das Interesse von Unternehmerinnen und Unternehmern oder Kultur- und Kunstschaffenden wecken, langfristig vor Ort aktiv zu werden.

Weitere Impulse aus der Veranstaltung

◆ Externe Impulsgeber und Vernetzer einbinden.

Programme wie die HeimatUnternehmen Bayern sind elementar, um Ideengeberinnen und Verantwortliche zusammenzubringen. Sie setzen kreative Impulse, können Kleinstädte gezielt entlasten und Innovationen befördern.

◆ Integrierte Stadtentwicklung ist das A und O.

Die Revitalisierung von Innenstädten funktioniert nur, wenn soziale, verkehrliche, kulturelle und wirtschaftliche sowie ökologische Ansprüche zusammengedacht werden. Die Veranstaltung machte erneut deutlich, wie wichtig das vernetzte Denken für die Stadtentwicklung ist – gerade in kleinen Städten und Gemeinden.

Tipps für die Praxis:

Förderprogramme kombinieren und stadteigene Programme aufsetzen, um private Investitionen zu fördern.

Die Entwicklung von Leerstand kostet Geld. Die Kommunen selbst können dabei, so zeigt es die Stadt Grafenau, Töpfe des Landes, Bundes und der EU strategisch miteinander kombinieren. Darüber hinaus bietet die Stadt Grafenau eigene Förderprogramme für Eigentümerinnen und Mieter, um private Investitionen in Wohn- und Gewerbeflächen anzuregen.

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



BBSR

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Die Geschäftsstelle Kleinstadt Akademie wird durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördert und durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung begleitet.

Stand November 2025