



LANDRATSAMT
SCHWEINFURT



Gefördert durch

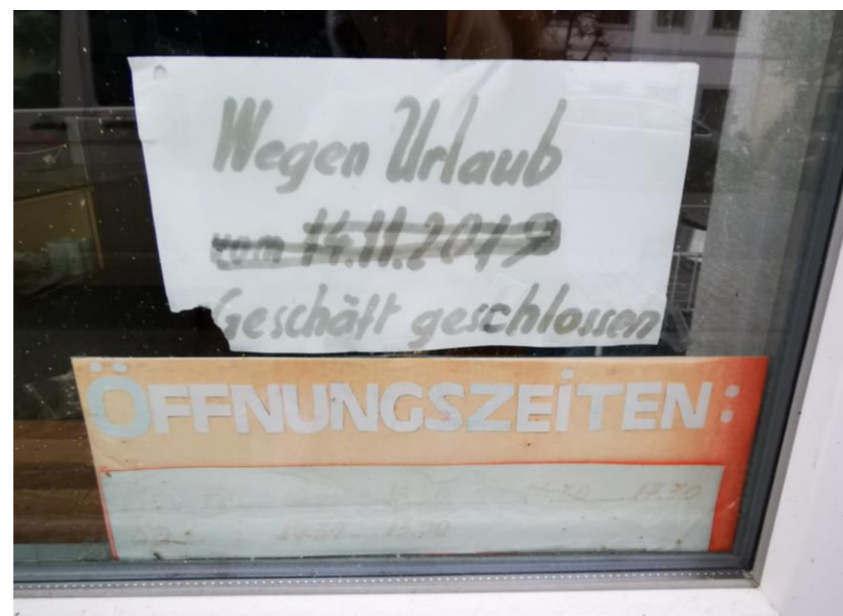
Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

LEERSTANDSMANAGEMENT

GEWERBLICHEN FLÄCHEN UND IMMOBILIEN

HERANGEHENSWEISE

- Innentwicklung 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 m²
Obergeschoss. ca 175 m²
(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

