

## Innenentwicklungskonzept Heroldsbach 2020: Möglichkeiten für Eigentümer\*innen

Den Flächenverbrauch einzudämmen und lebendige Ortsmitten zu erhalten ist das Ziel von Innenentwicklung. In der Artikelreihe wurde die Herausforderung des Flächensparens aus verschiedenen Perspektiven betrachtet. Innenentwicklung kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten dieses Ziel unterstützen. Vor allem die Bereitschaft der Eigentümer\*innen von un- oder untergenutzten Grundstücken und Immobilien ist nötig, um die vorhandenen Potentiale zu aktivieren. Deshalb soll es zum Abschluss der Serie um Möglichkeiten gehen, die Sie als Bürger\*innen ergreifen können, um einen sparsamen Umgang mit der knappen Ressource Boden zu unterstützen.

### Was können Eigentümer\*innen tun?

Eigennutzung ist die einfachste Antwort auf die Frage, was Eigentümer\*innen von ungenutzten Grundstücken oder Immobilien tun können. Sie können selbst aktiv werden, ein unbebautes Grundstück bebauen, ein leerstehendes Gebäude sanieren oder die Möglichkeiten eines geringfügig bebauten Grundstücks durch einen An- oder Neubau besser ausnutzen. So bleibt das Grundstück in der Familie und wird von Ihnen selbst, den eigenen Kindern, Enkeln oder Eltern bewohnt. Aber natürlich ist diese Lösung nicht für alle Eigentümer\*innen möglich.



Eine zweite Variante ist der Verkauf der Fläche. Damit wird neuen Eigentümer\*innen ermöglicht die Fläche zu bebauen bzw. das Gebäude zu sanieren. Überprüfen Sie als Eigentümer\*in eines bebaubaren Grundstücks, ob Ihre ursprünglichen Planungen noch realistisch sind. Vielleicht haben sich Rahmenbedingungen geändert und ein Verkauf wäre die bessere Alternative.

Eine dritte Möglichkeit könnte die Reinvestition auf dem eigenen Grundstück sein. Das bedeutet, dass Sie als Eigentümer\*in Ihr Grundstück für eine Bebauung einbringen. Es wird von einem Investor mit mehreren Wohneinheiten bebaut und Sie erhalten als Eigentümer\*in eine Wohnung im Wert der Grundstücksfläche. Somit bleiben Sie weiterhin Eigentümer\*in, verfügen über eine sichere Kapitalanlage und können sich entweder für eine Vermietung oder für die Eigennutzung der Wohnung, z.B. als Altersruhesitz entscheiden.



Ähnlich funktioniert die Reinvestition in eine andere Immobilie. Dabei verkaufen Sie Ihr Grundstück bzw. Ihre Immobilie, investieren den Erlös jedoch in eine andere Immobilie in Heroldsbach. Diese Variante bietet sich zum Beispiel an, wenn der Umzug in eine seniorengerechte Wohnung nötig wird. Aber auch als Eigentümer\*in einer Baulücke kann es sinnvoll sein, den Erlös eines unbebauten Grundstücks in eine bestehende Wohnung zu investieren, um von Mieteinnahmen zu profitieren.



Ein alternativer Lösungsweg ist die Verpachtung des Grundstücks oder der Immobilie für einen befristeten Zeitraum. Dafür muss keine endgültige Entscheidung getroffen werden und Sie können sich alle Optionen für die zukünftige Nutzung der Fläche erhalten. Gerade durch den aktuellen Trend vom mobileren Wohnen in Tiny Houses könnten sich Interessenten für eine zeitlich befristete Nutzung eines Baugrundstücks finden.

Diese verschiedenen Möglichkeiten sollen Ihnen einen Überblick geben, was mit derzeit ungenutzten, innerörtlichen Flächen möglich wäre. Selbstverständlich muss jeweils die eigene persönliche Situation berücksichtigt werden und es lässt sich nicht jeder Vorschlag auf alle Innenentwicklungspotentiale anwenden. Wir möchten Sie jedoch dazu ermuntern selbst darüber nachzudenken, welche Ideen Sie für die zukünftige Nutzung Ihres Grundstücks oder Ihrer Immobilie haben. Vielleicht finden Sie für sich noch eine andere Lösung, die genau zu Ihren eigenen Bedürfnisse passt.



### Ideen für Wohnraumsuchende

Als Wohnraumsuchende oder Mieter\*innen haben Sie natürlich nicht die gleichen Möglichkeiten wie Eigentümer\*innen. Dadurch, dass Sie auf die Problematik des Flächenverbrauchs aufmerksam machen, können Sie jedoch ebenfalls einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten.



Deshalb gilt vor allem für Wohnraumsuchende: Sprechen Sie mit Freunden und Bekannten über das Thema! Vielleicht findet sich ja noch eine un(ter)genutzte Fläche, die von den Eigentümer\*innen lieber Freunden zur Verfügung gestellt oder verkauft wird als Fremden.

Außerdem kann sich natürlich jede\*r von uns mit dem eigenen Wohnflächenbedarf auseinandersetzen und überlegen, welche Ansprüche ans Wohnen gestellt werden.

Wir freuen uns, über Ihr Interesse am Thema Innenentwicklung! Und hoffen, dass wir in der fünfteiligen Artikelreihe aufzeigen konnten, welchen Beitrag die unterschiedlichen Akteure erbringen können, um den Flächenverbrauch einzudämmen, die Ortskerne lebendig zu halten und die Versiegelung der wertvollen Kulturlandschaft zu verhindern. Wir alle sind gefordert unseren möglichen Beitrag dazu zu leisten.