



# Szenarien für den unsanierten innerstädtischen Altbaubestand

Problemdimension – Stellschrauben – Szenarien  
Empfehlungen

„erste“ Ergebnisse

- *Auszug der Präsentation vom 01.07.2009* -

Kathrin Senner / Stephan Kathke  
Ernst Basler + Partner GmbH

# 1. Kernfragen



- Welcher Anteil der z. T. von sehr hohem Leerstand betroffenen Altbauquartieren (betrifft vorrangig die Quartiere außerhalb der Sanierungsgebiete) ist noch **marktgängig und nachgefragt** ?
- Welche **Förderbedingungen und -volumina** wären für eine weitgehende Sanierung unter Nachfragegesichtspunkten notwendig ?
- Welche **Szenarien** sind absehbar ?

## 2. Problemdimension



- „von den (historischen) Stadtkernen / Altstädten zu den „Innenstädten“ – Gebietskulissen der Expertise
- Innenstadt ist nicht gleich Innenstadt – Spektrum
  - „Doppelstädte“; historischer Stadtkern / Gründerzeitring
    - > Beispiel Brandenburg an der Havel (Vertiefung)
  - „Altbaustädte“; Altbau- = Gründerzeitdominanz
    - > Beispiel Wittenberge
  - kleinere Städte; historischer Stadtkern / gründerzeitliche Erweiterungen
    - > Beispiel Kyritz (Analogieschlüsse)

## 2. Problemdimension



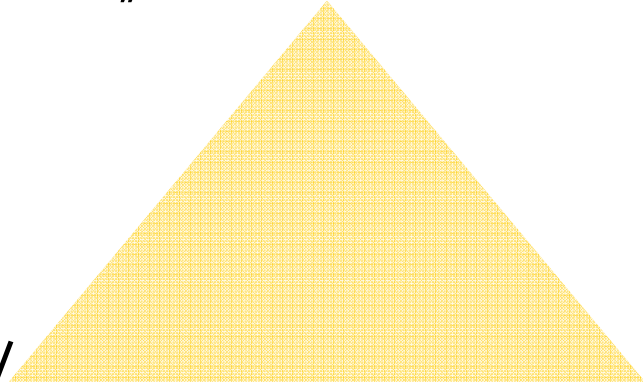
- Enorme Entwicklungs-Diskrepanzen zwischen Kern und Ring
  - Sanierungsstand, öff. Räume, Vitalität, Nachfrage, Image
  - „Dicke Brocken“ vs. einfache Gründerzeitbauten
  - Einzeldenkmäler vs. Gebietsaufwertung
  - Einzel- vs. Masseneffekten
  - **Wahrnehmungen** der Bewohner, Bürger, Nachfrager, eher auf räumliche Eindrücke, Atmosphäre gerichtet !
  - **Gründerzeitringe/-quartiere sind meist die „Entrees der schönen Kerne“**

### 3. Stellschrauben



- Marktsituation
- Wohnraumbedarfe

Nachfrage –  
„Altbauaffinität“



Finanzierung /  
Wirtschaftlichkeit

- Rentierlichkeit der Investitionen
- Förderung / Anreize

Aktivierung

- Breites Akteursspektrum
- Kapazitäten und Instrumente

Rentierlichkeitslücke  
ca. 600 Euro / qm

## 4. Szenarien – Annahmen für die Beispielstädte Brandenburg an der Havel und Wittenberge



- Wer zieht künftig in die Innenstädte ?
    - **Altstadtaffine / urbanorientierte Nachfrager:**
      - > „sind bereits in den Innenstädten“ – nur noch geringes Potenzial
    - **Bewohner aus den Wohngebieten / „Reurbanisierung“**
      - > dominierende Milieus weisen geringe Affinität auf – nur über sehr nachfragespezifische (altengerechte/energieeffizient/Lage) Sanierungen
    - **Zuzügler aus der Region / ländlichem Raum:**
      - > gering; eher sozialschwache, „wohngebietsaffine“ Haushalte
  
  - Künftige Rahmenbedingungen der städtischen Wohnungsmärkte
    - **dauerhaft hohe Leerstände** und starke Mietkonkurrenz
    - weiterhin „**Sockelnachfrage**“ kl. EH (suburban und Innenstädte!)
    - kein bzw. **sehr geringes (netto) Mietsteigerungspotenzial**
- **Begrenztes Nachfragepotenzial in beiden Beispielstädten; bisheriges Zuwachstempo wird dort kaum gehalten werden können!**

## 5. Empfehlungen – Städte und WU



- **Erweiterter Fokus Sanierungsgebiet(e) > Innenstadt**
  - Fokus stärker auf Gründerzeitgebiete
  - Räumliche Effekte stärken (Bestände, Straßen / Plätze / "Grün", Infrastruktur etc.)
- **Weg vom „Tunnelblick Innenstadt“**
  - Nachfragegruppen / Milieus und gesamtstädtischen Wohnungsmarkt beachten
- **Innenstadt- und Altbaunachfrage realistisch abschätzen**
  - Erwartungshaltung an weiteren Sanierungsfortschritt dämpfen

## 5. Empfehlungen – Städte und WU



- **mittel-/langfristige Stadtumbaustrategie erarbeiten (Stadtumbaustrategie, integrierte Teilraumkonzepte)**
- Klare räumliche Prioritäten setzen – „Ranking“ der Quartiere

### **A – klare Entwicklungsperspektive und Priorität**

- > „pushen“; Schwerpunktsetzung Stadtplanung, „Kümmerer“ einsetzen, Eigentümeraktivierung, Model- und Initialprojekte, Gebiete gezielt „bewerben“

### **B – mittelfristige Entwicklungsperspektive**

- > strategisch vorbereiten; vertieftes Monitoring, grobe Planung, Sondierung Eigentümer, Instrument „Konservierung“ stärker einsetzen

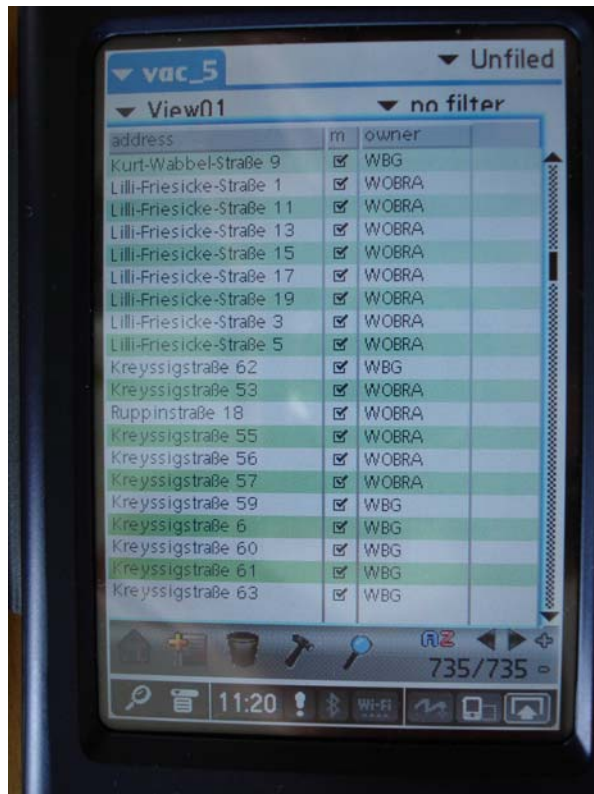
### **C – keine realistische Entwicklungsperspektive**

- > keine Aktivierungsimpulse, Konservierung nur in Einzelfällen, Rückbaupotenziale sondieren

## 5. Empfehlungen – Städte und WU



- Grundlagen schaffen – qualifizierte Bestands- und Leerstandserhebung Innenstadt



- Monitoring Innenstadtentwicklungen intensivieren



## 5. Empfehlungen – Bund/Länder/Städte

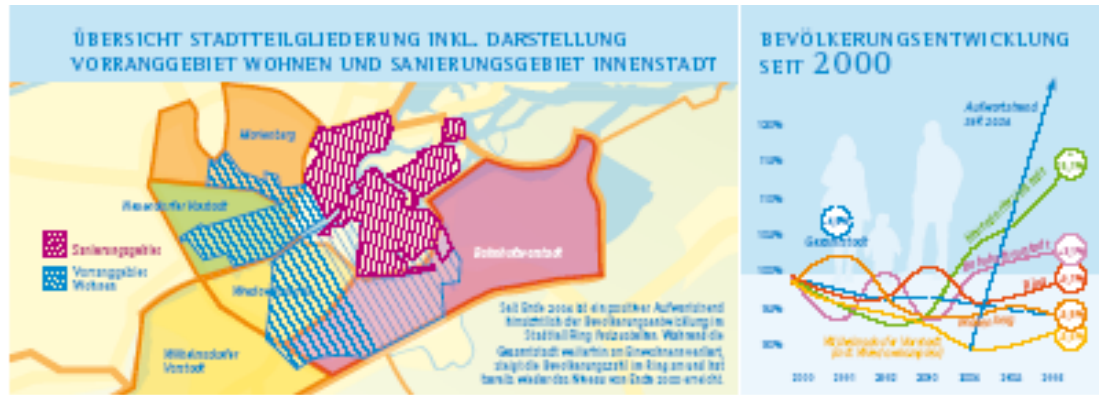
- **Im Einzelfall Altbauabriss erforderlich**
  - Rückbau von Altbauten im Rahmen einer gesamtstädtischen Strategie
  - Voraussetzung: Bestandsentwicklung realistisch bewerten
  - Chance: innerstädtische Quartiersentwicklung und nachhaltige Gebietsaufwertung
  
- **Förderimpulse für entwicklungsfähige Quartiere (Kategorie A) verstärken**
  - bestehende Programme „kundenfreundlicher“ gestalten und bewerben
  - Wiedereinführung I-Zulage, AfA
  - „Unbürokratische“ Impulse bspw. über pauschale populäre „Prämien“ für Altbausanierungen



## 5. Empfehlungen – Bund/Länder/Städte

- **Vermarktung der Innenstadt stärken – Commitment Innenstadt**

→ Modellprojekte, Raum für Innovationen, Spielräume



**BÜRGERINFORMATION**  
ZUR STADTENTWICKLUNG 2. AUSGABE 2/2008

**Schwerpunkthema**  
**HISTORISCHE VORSTÄDTE IM STADTEIL RING**  
Stadtentwicklung · Stadtbau · Planungen · Projekte · Perspektiven

**BRANDEBURG**  
AN DER HAVEL