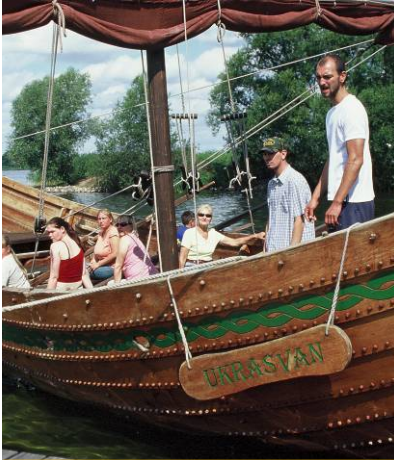


Stärkung der Innenstadt – Fokus Gründerzeitgebiete



Workshop Dialog Stadtumbau am 01.07.2009



B. B. S. M.
Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Typologie der Wohnungsbestände

- **hochwertige Baudenkmale („Dicke Brocken“)**
 - ausgewählte Einzelfälle von besonderer Bedeutung
 - Lage meist im Sanierungsgebiet
 - i. d. R. komplett leer stehend
 - sehr hohe Baukosten (1.500 €/m² – 2.300 €/m²)
 - Eigentümer meist nicht handlungsfähig oder -willig
- **stark sanierungsbedürftige Altbauten**
 - Lage innerhalb und außerhalb von Sanierungsgebieten
 - Zahl der Objekte in vielen Kommunen hoch
 - häufig Teilleerstände
 - hohe Baukosten (1.000 €/m² – 1.500 €/m²)
- **andere nicht oder teilsanierte Altbauten (Gründerzeit bis 1950er Jahre)**
 - Lage meist außerhalb der Sanierungsgebiete
 - meist vollständig vermietet
 - mittlere Baukosten (500 €/m² – 1.000 €/m²)

Mobilisierungs-/Förderstrategie

- „Dicke Brocken“
 - Grobchecks nach dem 3-Stufen-Modell des LBV
 - Unterstützung bei der Vermarktung/Investorensuche
 - Bündelung von Städtebaufördermitteln (i. d. R. S- oder D-Programm)
 - ggf. Kombination mit sozialer Wohnraumförderung
 - bei Bedarf: Prüfung und Durchführung von Geboten nach § 177 BauGB oder Einsatz von anderen Rechtsinstrumenten



Mobilisierungs-/Förderstrategie

- **stark sanierungsbedürftige Altbauten**
 - Breiten- und Mengeneffekte sind notwendig
 - gezielte Beratung der Eigentümer
 - Prüfung unterstützender Instrumente (z. B. Housing Improvement District)
 - Einsatz der sozialen Wohnraumförderung
 - ggf. in Kombination mit Städtebaufördermitteln als „Spitzenfinanzierung“ (auch Aufwertungsprogramm)



Mobilisierungs-/Förderstrategie

- **andere nicht sanierte oder teilsanierte Altbauten**
 - Beratung der Eigentümer
 - Einsatz der sozialen Wohnraumförderung
 - „Spitzenfinanzierung“ nicht erforderlich



Workshop Dialog Stadtumbau am 01.07.2009



B.B.S.M.

Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Mobilisierungs-/Förderstrategie

- **GenerationsgerechtModInstR**

- hat künftig Vorrang vor dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln
- keine kommunalen Mitleistungsanteile
- ermöglicht Einsparung von Städtebaufördermitteln (ca. 300 €/m²)
- sichert Wirtschaftlichkeit bei Baukosten von bis zu ca. 1.000 €/m²
- bei höheren Baukosten ist Kombination mit der Städtebauförderung möglich (Spitzenfinanzierung)
- 15 Jahre zinsfrei (mehr als 400 €/m² Zinsersparnis im Vergleich zu Bankdarlehen)
- hohe Tilgung (4 % / Jahr) sichert gute Wirtschaftlichkeit auch nach Ablauf der 15jährigen Bindung

Mobilisierungs-/Förderstrategie

- **Wohneigentumsförderung**

- Einbeziehung von Selbstnutzern ist wichtiger Beitrag zur Innenstadtstärkung
- Zuschüsse von 24.000 € bis max. 49.000 €/Wohnung
- kein kommunaler Mitleistungsanteil
- Kombination mit anderen Fördermitteln, in Sanierungsgebieten auch mit der Städtebauförderung, ist möglich