

Workshop "Mobilisierung von Altstadtimmobilien"

Protokoll

30.5.2007, 10.00-14.00 Uhr im Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Henning-von-Treskow-Straße 2-8, Potsdam,

Teilnehmende

(siehe Teilnehmerliste, Datei "Teilnehmerliste.pdf")

Tagesordnung

Begrüßung

TOP 1 Themenblock "Neue Wohneigentumsförderung für die Innenstadt"

Einführende Kurzbeiträge:

Frau Fellner, Stadtverwaltung Fürstenwalde

Herr Rose, MIR, Referat 21

TOP 2 Themenblock "Nutzungsperspektiven für Altbauten und bedrohte Einzeldenkmale"

Einführende Kurzbeiträge:

Herr Dr. Baatz, Stadtkontor/Innenstadtforum

Herr Pfaff, Landesamt für Bauen, Wohnen und Verkehr

TOP 3 Themenblock "Vermarktung der Altstadtimmobilien"

Einführende Kurzbeiträge:

Herr Drost, complan/AG Städte mit historischen Stadtkernen

Herr Stricker, MIR, Referat 21

Schlusswort

<p>Begrüßung</p> <p>Frau Werneke, MIR, Leiterin des Referats 21, Stadterneuerung und Wohnen - integrierte Innenstadtentwicklung, begrüßt die Anwesenden. Die Mobilisierung von Altstadtimmobilien ist schon lange Thema des MIR, aber spätestens seit 2006 ist die Stärkung der Innenstädte Schwerpunkt der Politik des MIR und der Landesförderstrategie. Die Innenstadtstärkung obliegt zwar der kommunalen Selbstverwaltung, die neue Förderrichtlinie soll aber den Städten und Kommunen Hinweise geben und Unterstützung sein. Sie erhofft sich, dass aus dem Workshop neue Bündnisse resultieren. Die Ergebnisse der Veranstaltung sollen dokumentiert werden.</p> <p>Die Teilnehmer sind als Multiplikatoren eingeladen, über das Thema dieses Workshops zu reflektieren, dem Ministerium ihre Erwartungen an das Thema und Erfahrungen mit dem eingeschlagenen Weg mitzuteilen.</p> <p>Ziel des Workshops ist die Bekanntmachung verschiedener Strategien und Initiativen im Land Brandenburg zur Mobilisierung und Vermarktung von Altstadtimmobilien durch die Vorstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - der neuen Wohneigentumsförderung des Landes, - von Netzwerken und Aktivitäten, die sich mit möglichen Nutzungen für Altbauten und Einzeldenkmale beschäftigen, 		
---	--	--

<ul style="list-style-type: none"> - von Netzwerken und Aktivitäten, die die Vermarktung von Altstadtimmobilien angehen. <p>Der Workshop umfasst den folgenden Teilnehmerkreis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbände der Wohnungsunternehmen und der Immobilienunternehmen, - Bauträger, Immobilienentwickler, - Banken/Finanzierer, - Vertreter verschiedener Netzwerke von Städten und Gemeinden, - Institutionen, die sich reflektierend mit dem Thema befassen, - Landesämter, - die Gastgeber des Ministeriums, Referat 21, und - die Planergemeinschaft als Moderation. 		
<p>TOP 1 Themenblock "Neue Wohneigentumsförderung für die Innenstadt"</p> <p>Neue Wohneigentumsförderung für die Innenstadt in Fürstenwalde (Frau Fellner), vgl. Datei "Wohneigentumsförderung in Fürstenwalde.ppt"</p> <p>Die Gebietskulisse der neuen Wohneigentumsförderung bezieht sich auf innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie auf innerstädtische "Vorranggebiete Wohnen", die von den Städten der regionalen Wachstumskerne, den vom MIR geförderten Stadtumbaustädten sowie den Mittelzentren gem. zentralörtlicher Gliederung definiert werden können. In der Stadt Fürstenwalde liegen zwei innerstädtische Sanierungsgebiete. Als Stadt eines regionalen Wachstumskerns sowie als Stadtumbaustadt und Mittelzentrum kann sie ein "Vorranggebietes Wohnen" definieren. Unter Zuhilfenahme des Untersuchungsgebiets Sanierung 1991 und in Abgleich der Entwicklung einzelner Teilbereiche hinsichtlich ihrer Zielfunktion erfolgte die Ausweisung des "Vorranggebietes Wohnen". Die Stadt Fürstenwalde hat einen Flyer "Besser Wohnen in der Innenstadt" veröffentlicht, der über die neue Wohneigentumsförderung informiert und eine Ansprechpartnerin in der Stadtverwaltung sowie einen Ansprechpartner vom Sanierungsträger aufführt. Anhand von drei Beispielen erläutert Frau Fellner einschlägige Zielgebiete und Potenziale der innerstädtischen Wohnraumförderung.</p> <p>Rahmenbedingungen der neuen Wohneigentumsförderung, "Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten" (Herr Rose)</p> <p>Die Neuerungen in der Förderrichtlinie beziehen sich vor allem auf folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuschüsse statt Darlehen für Einzelantragsteller - Erweiterung des Förderkreises, Erhöhung der Einkommensgrenze 		

- Anschubfinanzierung für Bauträger - Darlehensförderung
- Privilegierung der Bestandsentwicklung gegenüber dem Neubau
- bessere Verknüpfung mit der Städtebauförderung
- Einengung der Fördergebietskulisse, d.h. deutliche Begrenzung der Innenstadt

Fragen und Diskussion

Abgrenzung der Altstadt bzw. Innenstadt

Die Definition der Innenstadtbereiche muss durch die Städte und Kommunen nach städtebaulichen, räumlich-funktionalen Kriterien, insbesondere anhand der Verteilung städtischer Funktionen erfolgen. Die INSEK-Arbeitshilfe des MIR enthält dazu lediglich Hinweise (Frau Werneke, MIR). Wichtig ist eine fundierte fachliche Begründung, die auch einem Prozess unterliegen kann, wie Frau Fellner anhand des Gebietes Ulanen-Kaserne in Fürstenwalde in ihrem Vortrag erläutert hat.

Zielgruppen und Marktgängigkeit innerstädtischer Wohnimmobilien

Die Vermarktbarkeit von Wohnimmobilien in den Innenstädten wird durch verschiedene Faktoren eingeschränkt. Einerseits gibt es bei der Zielgruppe junger Familien noch immer den "Traum vom Eigenheim im Grünen". Dementsprechend ist die Nachfrage nach Eigenheimen oder Eigentumswohnungen in den Innenstädten gering. Dabei sind regionale Unterschiede zu beachten. So greift die neue Richtlinie zur Wohneigentumsförderung in Innenstädten eher in der Nähe von Ballungsräumen. Während in Potsdam ein Markt auch für innerstädtische Eigentumswohnungen besteht, ist dies in Städten im ländlichen Raum kaum der Fall (Frau Fellner, Fürstenwalde, Herr Müller, Luckau, Frau Schenke, NCC).

Andererseits erschweren höhere Bodenpreise und baurechtliche Hindernisse in den Innenstädten die Vermarktung. Eine die Innenstadtlagen begünstigende Bodenpreisgestaltung wäre ein probates Mittel, diesen Nachteil auszugleichen (Frau Sprungala, LFW, Herr Siebert, LBS), wird aber bisher nicht praktiziert (Frau Fellner, Fürstenwalde).

Dementsprechend sind in den Innenstädten überwiegend Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau oder private Einzelvorhaben realisierbar. Allerdings wird im Markt für Eigentumswohnungen durchaus Bewegung bei der Zielgruppe der "(jungen) Senioren" gesehen, auf die die Stadt Fürstenwalde mit ihrem Entwicklungsziel der barrierefreien Stadt setzt. Um die höheren Baukosten für barrierefreies Wohnen zu reduzieren, könnte man auf eine modifizierte "Barrierearmut" orientieren (Frau Sprungala).

Die Gewinnung von Geringverdienern für innerstädtisches Wohnen gestaltet sich schwierig. Einerseits sind sanierte Wohnungen in innerstädtischen Lagen teuer, andererseits sind Projekte, die geringe Miethöhen für Geringverdiener anstreben, schwer zu finanzieren. Hier könnten die Zuschüsse der

<p>neuen Förderung evtl. Unterstützung bieten. Um die Nachhaltigkeit der angestrebten Eigentumsbildung in der Zielgruppe Geringverdiener nicht zu gefährden, wären für die Vergabe von Zuschüssen untere Einkommensgrenzen erforderlich. Dies wurde auch im MIR diskutiert aber schließlich nicht in die Förderrichtlinie übernommen (Frau Werneke).</p> <p>Marketing/Management</p> <p>Die neue Förderrichtlinie stellt hohe Ansprüche an ein aktives kommunales Management. Nach dem Motto "Objekt sucht Subjekt" sollte Interessenten der Weg geebnet werden - durch Aufbereitung von Informationen, Bereitstellung von Modellrechnungen zur Finanzierung und fertig "geschnürte" Förderpakete.</p>		
<p>TOP 2 Themenblock "Nutzungsperspektiven für Altbauten und bedrohte Einzeldenkmale"</p> <p>Kurzvortrag, Herr Dr. Baatz (Stadtkontor/Innenstadtforum) Vgl. Datei "nutz-persp-altbauten-0607"</p> <p>Im Innenstadtforum sind 25 Klein- und Mittelstädte im Land Brandenburg vereint. Herr Dr. Baatz stützt seine folgenden Ausführungen auf seine Erfahrungen als Sanierungsträger in Kleinstädten im Umfeld von Potsdam und Berlin.</p> <p>Zur aktuellen Situation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinere Altbauten (mit Ausnahme von Denkmälern) auf attraktiven Grundstücken (kleinere Grundstücke, gute Lage der Freiflächen) finden leichter Interessenten, meist Familien. - Schwierig sind größere Objekte auf größeren Grundstücken oder Grundstücken ohne (gute) Freiflächen. - Schwierig sind Denkmäler (nur in Ausnahmefällen als "Liebhaberobjekte"). - Ausnahmefälle bei größeren Objekten sind solche, die <ul style="list-style-type: none"> - vereinzelt von örtlichen Gewerbetreibenden als Anlageprojekt saniert und vermietet werden, - die Stadt als Bauherr und Nutzer für Infrastruktureinrichtungen saniert (oft auch stadtbildprägende Denkmäler). <p>Wie kann man Altbauten neuen Nutzern zuführen?</p> <p>1. Instrumentenmix bei kleineren Objekten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baulicher Grobcheck - Hüllenförderung gem. B. 3.2 - neue Eigentumsförderung - aktivere Vermarktung durch die Stadt oder Sanierungsträger (Öffentlichkeitsarbeit) 		

<p>2. Größere Objekte</p> <ul style="list-style-type: none"> - neue Investoren von außen - städtische Wohnungsbauunternehmen - umfassende Förderung gem. B.3.1 oder neue Mod./Inst. Förderung - Modellvorhaben gem. Eigentumsrichtlinie initiieren - andere Fördertöpfe (Pflege-/Altenheimförderung) - Förderung B.1 <p>Bei größeren Objekten (Altbau ab 400 m²) besteht erhöhter Handlungsbedarf. Als Zielgruppe für neue Investoren sollte man Träger der Wohlfahrt berücksichtigen. Im Einzelfall ist auch ein "Durchgangserwerb" durch den Sanierungsträger zu erwägen, allerdings ist ohne Investor ein Nutzungskonzept nur schwer zu entwickeln. Wenn nötig, muss über Abriss und Baulückenneubebauung nachgedacht werden.</p> <p>Kurzvortrag, Herr Pfaff (LBV, Abteilung 3) Vgl. Datei "Denkmale_300507_pffaff"</p> <p>"Je hochrangiger das Denkmal, je wichtiger die Erhaltung des Gebäudes für die Stadtstruktur, desto größer die Verpflichtung aller zur Erhaltung, desto größere Ausnahmereitschaft besteht, wenn dies notwendig ist." "Nicht jedes Gebäude muss mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln erhalten werden - aber die richtigen!"</p> <p>Als erstes muss die Wertigkeit (baukulturelle Wertigkeit bezogen auf das Gebäude, Wertigkeit für das Stadtbild) festgestellt werden. Bei Einstufung in die erste Priorität (hochrangiges Denkmal im Zentrum) sollte es in einen Umsetzungsplan (Sanierungsplan oder Stadtumbauplan) aufgenommen werden, um seine Sanierung zu sichern. Sollte es zu Sanierungshindernissen kommen, muss eine Strategie zu deren Beseitigung gefunden werden.</p> <p>Mögliche Förderungen zur Unterstützung der Strategiefindung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Dreistufenmodell" <ol style="list-style-type: none"> a) Entwicklung von bis zu 3 Nutzungsvarianten b) Grobcheck als erste Kostenschätzung c) Entwicklung einer Vermarktungsstrategie d) Erfolgsabhängige Vergütung einer Vermarktung/Investorensuche Stufen a-c sind mit jeweils max. 2.556 € Stfömi (Städtebauförderung) förderfähig. - Vorstellbare Ausnahmen für hochrangige wichtige Einzeldenkmale im Stadtzentrum <ul style="list-style-type: none"> - u.a. Ausnahmen zu Miet- und Belegungsbindung, - Ausnahmen zu Nebenkosten, - Ausnahmen zur Förderfähigkeit von Nutzungen und Bauteilen - Einschätzung des Sanierungszeitraums <ul style="list-style-type: none"> - kurz-, mittel-, langfristig (bis hin zu einer bestandssichernden Konservierung, wenn keine Nutzung gefunden werden kann) <p>Die Sanierungschancen besonders wertvoller Einzeldenkmale im Stadtzent-</p>		
---	--	--

<p>rum sollten einmal jährlich Gegenstand einer Maßnahmenberatung von Stadt und LBV sein, um notwendige Finanzierungsschritte zur Förderung abzustimmen..</p> <p>Fragen und Diskussion</p> <p>Netzwerke und Konzepte</p> <p>Die Sanierung und Nachnutzung von Denkmälern stellt ein besonderes Problem dar. Die verschiedenen vorgestellten Lösungsansätze erfordern in jedem Fall eine Netzwerkbildung auf verschiedenen Ebenen und eine übergreifende Planung bzw. Konzepte. Da Kommunen Förderanträge stellen können, haben sie die Steuerung bzw. Umsetzung daraus abzuleitender Prioritäten in der Hand.</p> <p>Gewerbe in die Innenstadt</p> <p>Es sollte versucht werden, verstärkt wieder Gewerbe in die Innenstädte zu bringen, um dem weit verbreiteten Leerstand von Erdgeschoss und von größeren Gebäuden zu begegnen. Neben einer zum Teil schon bestehenden Förderung gewerblicher Vorhaben muss Interessenten dazu vor allem die Sorge vor zu hohen Kosten aufgrund denkmalpflegerischer Auflagen genommen werden.</p> <p>Denkmale für Wohnen</p> <p>Auch eine Förderung von Maßnahmen für Wohnnutzungen in Denkmälern wäre wünschenswert. Erfahrungen in Luckenwalde zeigen, dass sanierte Denkmäler, auch größere, eine Nachfrage nach Vermietung zum Wohnen nach sich ziehen kann.</p> <p>Weitere Lösungsansätze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Zulassen niedrigschwelliger Nutzungen könnte ein Ansatz dafür sein, Gebäude zumindest im Kern zu sichern. - Dem Interessenten sollte Sicherheit durch konkrete Zahlen gegeben werden. 		
<p>TOP 3 Themenblock "Vermarktung der Altstadtimmobilien"</p> <p>Kurzvortrag, Herr Drost (complan/AG Städte mit historischen Stadtkernen)</p> <p>Trends in der Stadtentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Städte sind "in" <p>(z.B. touristische Beliebtheit der Inselstadt Werder hat sich auf das Woh-</p>		

<p>nen ausgewirkt)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtkerne in Top-Zustand - 500 Mio. € wurden in 29 ausgewählten Kommunen für Stadterneuerung bereitgestellt - Immobilienbörse/Altstadtbörse der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen im Internet - Partner sind Denkmal-Stiftung, aber auch Banken (z.B. DKB) <p>Erläuterungen zur Immobilienbörse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neben eigener Immobilienbörse im Internet können auch andere Plattformen im Internet (www.immoscout24.de) genutzt werden. - Bestimmte Objekte herausstellen, für diese eigene Profile entwickeln, Investoren für Liebhaberobjekte ansprechen (diese auf häufig genutzten Plattformen einstellen und mit eigener Börse vernetzen). - Es gibt 3 Kategorien: <ul style="list-style-type: none"> - Anlegerobjekte Für Anleger interessante Objekte sollen besser aufbereitet in die Börse aufgenommen werden. - Denkmalobjekte Möglichkeit, Wohnungsbaugesellschaft für Zwischennutzung eines Liebhaberobjektes zu gewinnen, um Investor für die endgültige Sanierung zu finden. - Selbstnutzerobjekte Die Rahmenbedingungen der neuen Förderrichtlinie sind für Selbstnutzer günstig. Der Interessent soll besser begleitet werden. <p>Die Immobilienbörse der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen soll demnächst online gehen und zwar zunächst mit der Kategorie Selbstnutzerobjekte, da diese sich am besten zuordnen lässt.</p> <p>Kurzvortrag, Herr Stricker (MIR)</p> <p>Standortmarketing muss als kommunale Kernaufgabe begriffen werden. Die Grundstücksvermarktung, auch privater Grundstücke, muss Bestandteil kommunaler Politik sein, denn es geht nicht nur um Objekte, sondern um die Stadt als Ganzes. Der Investitionsprozess in den Städten ist nachhaltig zu fördern.</p> <p>Für Interessenten von Altstadtimmobilien sind bestehende Immobilienportale im Internet nur eingeschränkt nutzbar, da die Suchkriterien nicht ausreichen. Besser ist es, über Leerstandskataster noch effizienter aktuelle Informationen verfügbar zu machen (z.B. Treuenbrietzen).</p> <p>Es gibt Möglichkeiten der Förderung durch das MIR für Konzepte und Moderationsleistungen der Kommunen im Zusammenhang mit der Grundstücksvermarktung.</p> <p>Man sollte eine nachhaltige Sicherung von Objekten überdenken, da sie die Nachfrage z.B. in Sanierungsgebieten bremsen könnte.</p>		
--	--	--

<p>Fragen und Diskussion</p> <p>Gute Stimmung</p> <p>Neben der Investitionssicherheit ist auch eine allgemeine gute Stimmung wichtig für Vermarktungserfolge. Der vorhandene Konjunkturanstieg bietet dafür eine Grundlage und muss vermittelt werden. Dabei kommt der Öffentlichkeitsarbeit eine wichtige Rolle zu, z.B. über Kampagnen, Veröffentlichungen, professionelles Internetmarketing etc. Über bestehende Immobilienportale hinaus müssen Zugriffsmöglichkeiten auf spezifische Informationen zu Innenstadtobjekten geschaffen werden, z.B. in Koppelung mit kommunalen Leerstandskatastern wie in Treuenbrietzen.</p> <p>Kapital in die Innenstädte lenken</p> <p>Es besteht durchaus Nachfrage nach Investitions-/Anlagemöglichkeiten, die aktiv in die Innenstädte gelenkt werden muss. Neben Steuervorteilen und Förderung ist dazu eine aktive kommunale Rolle bei der Gewinnung von Investoren notwendig.</p> <p>Auch können Kommunen selbst als Nutzer auftreten oder Anschubfinanzierung für Investitionen durch freie Träger bereitstellen, dies wird jedoch wegen der langjährigen Bindung von den Kommunen gescheut.</p> <p>Um neben den häufig vorherrschenden heimischen Investoren auch neue, externe Anleger zu gewinnen, müssen die Objekte aufbereitet werden, z.B. durch Vorleistungen zum Nutzungskonzept, zur Finanzierungsplanung etc.</p> <p>Professionelle Hilfe für die Kommunen</p> <p>Zur Vermarktung von Innenstadtimmobilien benötigen die Kommunen professionelle Unterstützung.</p> <p>Betriebs- und Nutzungskosten</p> <p>Zunehmend werden die Betriebs- und Nutzungskosten von Immobilien zu einem Kriterium der Investitionsentscheidung werden. Dieser bisher kaum berücksichtigte Aspekt muss stärker beachtet werden und ist im Zusammenhang mit städtischen Energiekonzepten zu betrachten.</p>		
<p>Schlusswort</p> <p>Frau Werneke bedankt sich bei allen Anwesenden für die Teilnahme am Workshop und für die neu gewonnenen Erkenntnisse. Sie möchte den Erfahrungsaustausch gern weiterführen und hofft bei Vertiefungsbedarf auf Gesprächsbereitschaft, so wie auch sie gern für Rückfragen zur Verfügung steht.</p>		

Aufgestellt, 31.5.2007

Cherin Aref Omar, Planergemeinschaft

Anhang:

Teilnehmerliste, Datei "Teilnehmerliste.pdf"

Referat Frau Fellner, Fürstenwalde, Datei "Wohneigentumsförderung in Fürstenwalde.ppt"

Referat Herr Dr. Baatz, Innenstadtforum, Datei "nutz-persp-altbauten-0607"

Referat Herr Pfaff, LBV, Datei "Denkmale_300507_pfaff"