

# Stadtumbau-Ost

## Ein Programm zur Revitalisierung der Innenstädte als Wohnstandort?

Diplomarbeit an der FWI Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum

Vortrag am 21.2.2003 in Braunschweig

# Merkmale ostdeutscher Wohnungsmarkt

- **Veränderungsprozesse/Strukturwandel**
  - Verlust von Arbeitsplätzen
  - Arbeitsbedingte Abwanderung
  - Bevölkerungsrückgang
- **Vernachlässigung Altbauwohnungen in Innenstädten**
  - schlechter Bauzustand
  - schlechtes Image: „Innenstädte werden nicht gelebt“
- **Baulandausweisung im Umland**
  - **ca. 1 Mio WE Leer (13 %)**

# Leerstand am ostdeutschen Wohnungsmarkt

## Wirtschaftliche und soziale Folgen:

- Haushaltsbelastung der Kommunen
  - Bereitstellung Infrastruktur und Versorgung
  - untergenutzte Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen
- Probleme in den Wohnungsunternehmen
  - Existenzgefährdung
  - sinkende Investitionsbereitschaft
  - Freisetzung von Arbeitsplätzen
- Erosionsprozesse
  - Soziale Erosion: Identifizierung sinkt, negative Grundstimmung
  - wirtschaftliche Erosion: sinkende Kaufkraft

# Leerstand am ostdeutschen Wohnungsmarkt

## Städtebauliche Folgen

Konzentration der Leerstände in

- Innenstädten
- bestimmten Quartierstypen
- Gewerbebrachen
- leere Ladenzonen
  
- teure, sanierte Altbauwohnungen
- unattraktive Lagen, negative Umwelteinflüsse
- unbeliebte Strukturen (Großsiedlungen)
- unbewohnbare Wohnungen  
(infolge DDR-Politik vor allem in Innenstädten)

→ Entleerung und Fragmentierung der Innenstädte

# Die aktuelle Situation

Leerstand in unsanierten und sanierten  
Großsiedlungen der 70 er und 80er Jahre



# Die aktuelle Situation in ostdeutschen Innenstädten

Leerstand



Baulücken



Ruinen



# Die aktuelle Situation

## Innenstadt Neuruppin

### Großflächige Brachen



# Gleichzeitig

- Neubauprojekte auf der grünen Wiese
- in sehr unterschiedlichen Qualitäten



# Die aktuelle Situation

Einfamilienhaussiedlung in Falkensee



# Die aktuelle Situation

Wohnbauland in Teltow



# **Stadtumbau-Ost**

Ein Programm zur Verbesserung der  
wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation  
in den neuen Ländern

# Ziele Stadtumbau-Ost

- Sicherung intakter Stadtstrukturen
- Revitalisierung der Innenstädte als Wohnstandort
- Stabilisierung der Wohnungswirtschaft und Herstellung funktionierender Wohnungsmärkte
- Stärkung der neuen Länder als Wohnstandort

# Instrumente Stadtumbau-Ost

## Instrumente Rückbau und Aufwertung

- Zuschussprogramm für Rückbau und Aufwertung
- Kreditprogramm für Rückbau und Modernisierung
- Risikofonds zur Sicherung der Ausfallrisiken

## Instrumente Wohnen in der Innenstadt

- Förderung Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen in Altbauten vor 1949 in Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebieten sowie denkmalgeschützten Gebäuden bis 1959
- Investitionszulage für Modernisierung von Altbauten
- Zuschuss für Wohneigentumsbildung 70-120 qm

## Wettbewerb

## Organisatorische und ergänzende Förderinstrumente

# Analyse der Wirkungsweise des Stadtumbauprogramms (Methodik)

- Prägende Angebote des Wohnungsmarktes?
- Steuerung der Stadtentwicklung nur durch nachfragegerechte Angebote möglich, deshalb Untersuchung der Marktpotenziale/Nachfrager?  
→ Schwerpunkt hier: nachgefragte Qualitäten?
- Realisierbarkeit der nachgefragten Qualitäten in Innenstädten?
- Steuerungsinstrumente zielführend für Belebung der Innenstädte und ausreichend, um die Innenstadt als Wohnstandort konkurrenzfähig zur Grünen Wiese zu machen?

# Ostdeutscher Wohnungsmarkt

## Angebotsseite

Insgesamt positive Entwicklung in Qualität und Quantität

- Größe, Ausstattung, Eigentumsquote

Qualitative Defizite v.a. bei Merkmalen, die Wohnzufriedenheit und Identifikation bestimmen:

- äußeres Erscheinungsbild, baulicher Zustand der Gebäude, Wohnumfeld, privat nutzbare Freisitze/Freiflächen

→ Entlastung am Wohnungsmarkt

→ Verbesserung der Qualität

→ **Weiterer Nachholbedarf : Flächenausweitung und Qualitätsverbesserung**

→ **Potential für Miete und Eigentum vorhanden!**

# Ostdeutscher Wohnungsmarkt

## Nachfrageseite

- Haushalte Anzahl rückläufig
- Alters- und Sozialstruktur wegzugsbedingt negative Entwicklung
- Einkommensentwicklung leichter Anstieg
- Kaufkraftentwicklung leichter Anstieg
- Haushaltsgröße sinkt
- Arbeitsmarkt negative Grundstimmung/Unsicherheit
  
- Insgesamt geringe Einkommen → Geringes Eigentumspotential
- Niedrige Mieten → Mietermarkt (kein Anreiz zur Eigentumbildung)
- Nachfrage wird im Mietsegment gedeckt!
- Differenzierung der Lebensstile → differenzierte Nachfrage

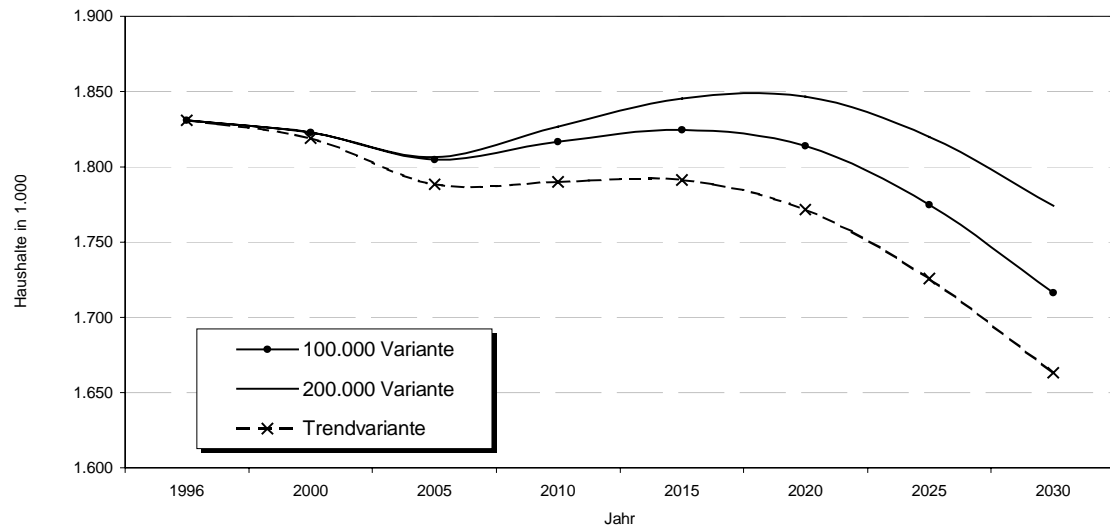
→ **Mietermarkt: Geringes Potential zur Eigentumbildung**



# Beispielhaft

## Haushaltsentwicklung in Berlin

Abbildung 1: Prognose der Haushaltszahlen für Berlin bis 2030



Quelle: empirica, Perspektiven und Produktchancen im Markt für standardisierte Einfamilienhäuser in der Region Berlin, Entwurf zum Endbericht, Berlin 03/2002

# Die Grüne Wiese: Konkurrenz zur Innenstadt

Rückläufige Nachfrage nach neuen Wohnungen und Eigentum wird derzeit maßgeblich im Umland befriedigt

Eigenheim ist maßgeblicher Faktor der Suburbanisierung

- These: Wettbewerb zwischen Stadt und Umland wird qualitativ ausgetragen. Erfolg des Stadtumbau hängt davon ab, dass die nachgefragten Qualitäten in der Innenstadt realisiert werden
- Forderung: Einfamilienhausqualitäten in der Innenstadt  
Lage, Umfeldqualitäten, Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung

# Gesuchte Qualitäten aller Lebensstilgruppen: Schlussfolgerungen für Wohnprojekte in der Innenstadt

## **Wohnungsbezogene Kriterien = Harte Kriterien**

- Einfamilienhaus
- Gebäude mit 3-4 WE
- Große Wohnung mit Nutzfläche
- Licht, Architektur
- Praktischer Zuschnitt
- Gut nutzbare private Außenräume
- Finanzierbarkeit
- Ausstattung und Schallschutz
- Preis-Leistungs-Verhältnis
- Ökologische Bauweise
- Eigentum und Mietwohnungen

## **Wohnumfeldbezogene = weiche Kriterien**

- Kleinteiliger Städtebau mit überschaubaren Nachbarschaften
- Einbindung in vorhandene Siedlungsstruktur, Nähe zu Infrastruktur, kurze Wege
- Landschaftsbezug
- Funktionsmischung
- Erreichbarkeit
- Soziale Mischung
- Freizeitmöglichkeiten
- Sicherheit
- Nähe zu alter Wohnung
- Soziale Bindungen
- Architektur und Größe der Anlage

# Realisierbarkeit dieser Qualitäten in Innenstädten

- Zunehmend differenzierte Lebensstile können sich in städtischem Umfeld entfalten.
- Raum für differenzierte Wohnungsangebote vorhanden
  - Leerstände
  - Kleinteilige Parzellierung
  - Kleine Mehrfamilienhäuser
  - Fabrikgebäude
  - geringer Handelsbesatz
  - Freiflächen
  - Gewerbebrachen

# Realisierbarkeit der Qualitäten in Innenstädten

Europäische Stadtstruktur bietet wohnumfeldbezogene Qualitäten

- Umweltqualität
- Bezug zur Natur
- Hohe Dichte: kurze Wege, fußläufige Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen
- Soziale Mischung: Möglichkeiten für differenzierte Lebensstile
- Bündelung von Funktionen und Angeboten
- Nutzung vorhandener Ressourcen: Technische und soziale Infrastruktur
- Überschaubare, gewachsene Stadtstruktur: abgestuftes Freiraumsystem, lokale Orientierungs- und Identifikationspunkte

# Stadträumliche Qualitäten



Kleinteiligkeit

Eigene Parzellen

Freisitze/Höfe/Gärten



Nicola Müller



Stadtumbau-Ost

# Stadträumliche Qualitäten

Überschaubare Quartiere

Identifikationspunkte

Räumliche Nähe zu Arbeitsplätzen,  
Infrastruktur, Freizeiteinrichtungen und  
Landschaft



Nicola Müller



Stadtumbau-Ost

# Stadträumliche Qualitäten



Kurze Wege  
Hohe Dichte  
Flächenpotential



# Stadträumliche Qualitäten



Landschaftliche Attraktivität

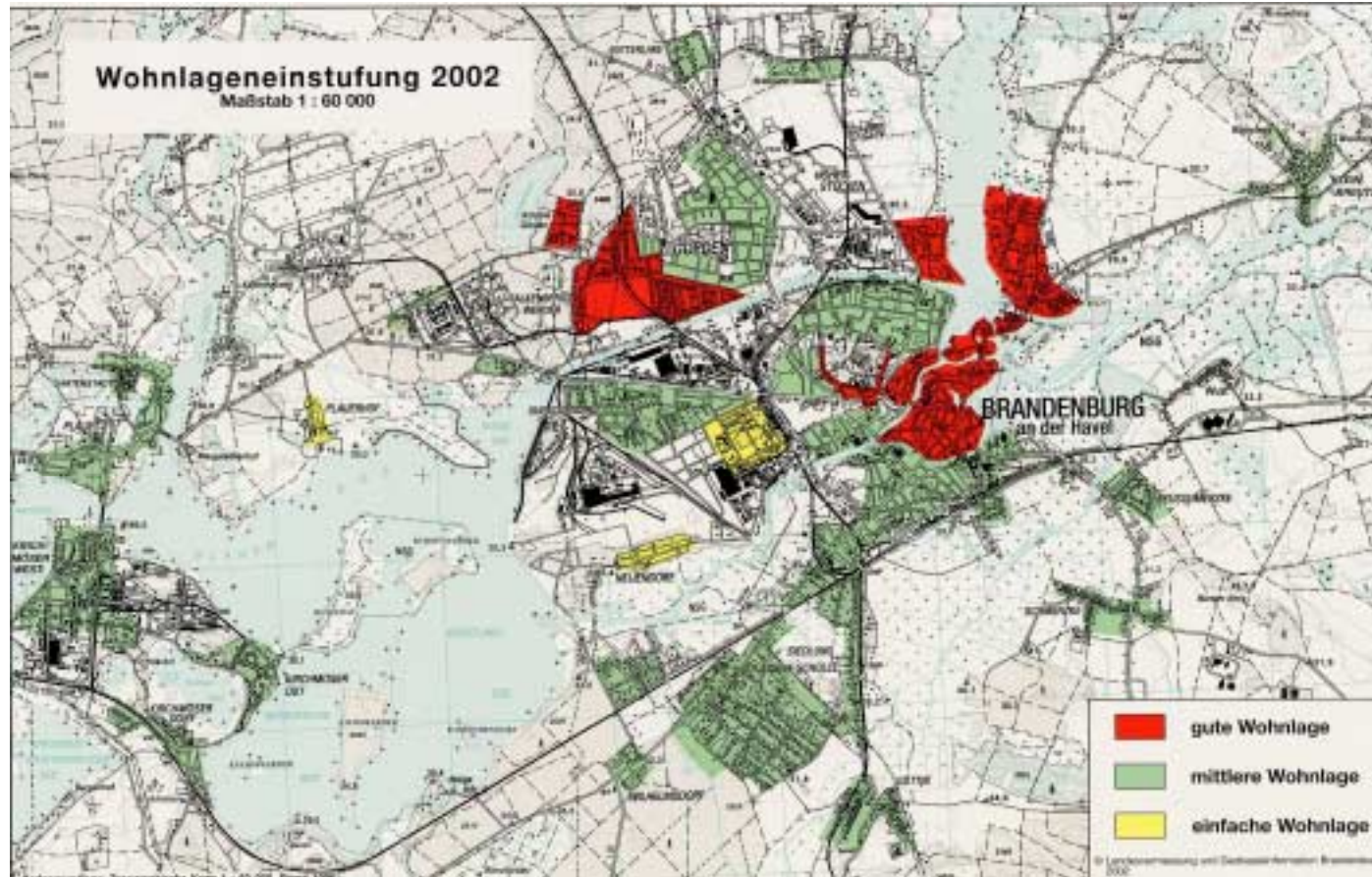
Differenziertes  
Wohnflächenangebot

# Stadträumliche Qualitäten





# Innenstadt – Wohnquartier der Zukunft?



# Stadtumbau – eine angemessene Strategie für die Revitalisierung der Innenstädte?

- Erstmalig integriertes Förderprogramm, das den Zusammenhang zwischen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik aufnimmt
- Komplexes Steuerungsinstrument
- Einleitung einer deutlichen Umorientierung auf den Bestand
- Gebietsbezogene Bindung der Mittelvergabe an Kern-, Sanierungs- und Erhaltungsgebiete sichert Stärkung und Aufwertung bedürftiger Quartiere
- Finanzielle und organisatorische Unterstützung aktiviert neue Nachfragergruppen
- Rückbau- und Kreditprogramme sowie Zuschüsse dienen der Marktberreinigung

# Stadtumbau – Erfolgsfaktoren für die Innenstadtentwicklung

- Ausreichendes Finanzvolumen, um Kosten für Altbausanierung so weit zu senken, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis mit Neubau konkurrieren kann
- Abbau der Hemmnisse (Baualter und –zustand)
- Konzentration aller Fördermaßnahmen auf die vorhandene Siedlungsstruktur
- Unterstützung konkurrenzfähiger Wohnungsbauprojekte
- Überwindung des Mietermarktes durch Stabilisierung des Marktes und Rückbau (???)
  - Eigentumsbildung
  - Investitionen in Mietwohnungen

# Stadtumbau – Erfolgsfaktoren für die Innenstadtentwicklung

- Erweiterung der Flächen- und Gebietskulisse
  - Neubauinvestitionen auf Gewerbebrachen (heute noch außerhalb der Gebietskulisse)
    - Realisierung von Einfamilienhausqualitäten
  - Konzentration der Eigenheimzulage auf Altbau und Neubauten auf Recyclingflächen im gewachsenen Stadtgefüge und in Baulücken
  - Verbesserung der Eingriffsmöglichkeiten zur Mobilisierung dieser Baulandpotentiale

# Stadtumbau – Erfolgsfaktoren für die Innenstadtentwicklung

- Beratung und Betreuung von Bauherren
  - Abbau von Risiken im Bauablauf (infolge Baualter und –zustand) durch Betreuungsprogramm für Bauherren im Bestand
  - Gebäudepass und Hausakte (Erarbeitung durch Kommunen und WU zur Verbesserung der Verkaufschancen)
  - Bauherrengemeinschaften: Gruppenbildung, Kostenkalkulation, Planung, Finanzierung, Kauf, Eigentümergemeinschaften, Genossenschaften
  - Kostensenkung: Abhängigkeiten vom Bauträger vermeiden
  - Erhöhung der Kapazitäten

# Stadtumbau – Erfolgsfaktoren für die Innenstadtentwicklung

- Moderation und Koordination der komplexen Eigentumsverhältnisse
  - Initiierung von Abstimmungsprozessen in heterogener Eigentümerstruktur
  - Motivation unentschlossener Alteigentümer und Erbengemeinschaften
  - Lösung bauordnungsrechtlicher Probleme



# Stadtumbau – Erfolgsfaktoren für die Innenstadtentwicklung

- Bodenmarktpolitik: Konkurrenzfähige Bodenpreise
  - Akzeptanzerhöhung von Bodenpreise für Wohnen auch in Innenstädten

# Stadtumbau – Erfolgsfaktoren für die Innenstadtentwicklung

- Regionale Entwicklungs- und Wohnungsmarktkonzepte
  - Kommunale Konzepte verhindern nicht Konkurrenzen der Gemeinden um abnehmende Wohnungskraft

# Stadtumbau – Erfolgsfaktoren für die Innenstadtentwicklung

- Integriertes Stadtmarketing (lokal)
  - Konzentration der Nachfrage auf innere Stadtgebiete
  - „Vermarktung“ der Innenstadt als Wirtschafts- und Tourismusstandort und als Wohnstandort
  - Neue Leitbilder für das Wohnen
- Bundesweite Kampagne für das Wohnen in Innenstädte
  - Zusammenarbeit von Akteuren
  - Finanzierungsinstitute