



1 Innerstädtische Altbauquartiere sind unverzichtbar für die Attraktivität der Städte

Innerstädtische Altbauquartiere sind nicht nur baukulturell von herausragender Bedeutung für die Stadtentwicklung, sie bilden auch die räumliche, funktionale und kommunikative Mitte der Stadt. Sie sind außerdem die Zentren des städtischen Lebens und bieten ein großes Identifikationspotenzial für die Bewohner. Eine positive Außenwahrnehmung der Stadt wird in der Regel durch ihre attraktive Innenstadt beeinflusst.

Insbesondere in den Städten Ostdeutschlands prägt die Altbausubstanz in ihrer erhaltenen Größenordnung und Qualität das Bild und das Image der Städte. Damit und mit dem zunehmenden Grad der Sanierung und Revitalisierung der Innenstädte wird

die Lebensqualität in den Städten maßgeblich beeinflusst. Das wiederum ist eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Die Stärkung und die Weiterentwicklung der Innenstädte sind somit auch die Basis für eine zukunftsfähige Entwicklung der gesamten Stadt.

2 Stadterneuerung in innerstädtischen Altbauquartieren: eine Erfolgsgeschichte

Viele ostdeutsche Städte zeichnen sich durch weitgehend erhaltene historische Innenstädte aus. Vor allem die altindustriellen Städte Sachsens und Sachsen-Anhalts weisen darüber hinaus oft das Stadtbild prägende, kompakte gründerzeitliche Stadterweiterungen sowie auch Siedlungsgebiete aus den 1920er und 1930er Jahren auf. Gut jede dritte Mietwohnung Ostdeutschlands wurde vor 1949 errichtet. Insgesamt umfasst der innerstädtische Altbaubestand in Ostdeutschland mehr als eine Millionen Wohnungen.

In den vergangenen Jahren ist es, dank enormer Leistungen in der Stadtsanierung gelungen, diesen Bestand weitgehend zu erhalten und den baulichen Zustand deutlich zu verbessern. Insgesamt sind in Ostdeutschland inzwischen rund 70 Prozent des innerstädtischen Altbaubestandes saniert – ein Erfolg, der unmittelbar nach der Wiedervereinigung unvorstellbar schien.

Die positiven Veränderungen haben dazu geführt, dass die Innenstädte zunehmend als Wohnstandort wieder entdeckt und wertgeschätzt werden. Messbare Zuzugsbewegungen in die innerstädtischen Quartiere sind Ausdruck dieser Entwicklung. Besonders ausgeprägt ist dieser Prozess – aufgrund zunehmender Wanderungsgewinne, der Ausprägung neuer urbaner Lebensstile und der auf die innerstädtischen Altbauquartiere ausgerichteten Wohnpräferenzen – in den wirtschaftlich prosperierenden Mittel- und Großstädten. Dies gilt aber auch für Kleinstädte, die ihre vorhandenen Potentiale positiv nutzen konnten.

Ausstrahlungseffekte und Anziehungskräfte infolge des erreichten hohen Sanierungsstandes begünstigen das gewandelte Image vieler Altbauquartiere und die weitere zukunftsfähige Entwicklung dieser Quartiere. Dies sind ermutigende Zeichen für eine Renaissance der Innenstädte und innenstadtnahen Stadtteile.



3. Marktperspektiven innerstädtischer Altbauquartiere: Zwischen „Sorgenkind“ und „Selbstläufer“

Viele Innenstädte sind gekennzeichnet durch die Gleichzeitigkeit von hohen baulichen Sanierungsstandards, Repräsentativität und besonderer Lagegunst einerseits und einfachen bzw. niedrigen Sanierungsstandards, punktuell ausgedünnten Infrastrukturangeboten und Lagenachteilen andererseits. Daher stellen sich die Marktperspektiven der innerstädtischen Altbauquartiere sehr unterschiedlich dar.

Die repräsentativen, weitgehend sanierten gründerzeitlichen Quartiere weisen in vielen Städten steigende Zuzugszahlen auf. Sie wurden frühzeitig in den 90er Jahren von Investoren entdeckt und unter Nutzung der damals bestehenden Fördermöglichkeiten in großen Teilen umfassend aufgewertet. Heute erweisen sie sich weitgehend als „Selbstläufer“. Demgegenüber hat v.a. der einfache, zum Teil noch unsanierte gründerzeitliche Altbaubestand keine vergleichbare Lobby. Für diese Quartiere sind nicht selten Leerstände von 30 Prozent und mehr sowie fortschreitende Verfallserscheinungen kennzeichnend. Die Entwicklungsperspektive dieser Quartiere ist problematisch.

Auch die Marktfähigkeit der historischen Bausubstanz im Altstadtzentrum ist differenziert zu betrachten. Für viele potenzielle Nachfrager sind wenige Stellplätze, fehlende Freiräume und kleine Wohnungen trotz weitgehender Sanierung Nachteile des Wohnstandortes historische Altstadt. Auch Auflagen der Denkmalpflege können in diesen Beständen als zusätzliche Entwicklungsbremse wirken.

Die Altbauquartiere aus der Zwischenkriegszeit sind bei entsprechender Sanierung meist auch heute nachgefragte Wohnstandorte.

Generell stellt sich in den innerstädtischen Altbauquartieren derzeit die Frage: Welche Perspekti-



ven gibt es für das unsanierte Drittel des Bestandes? Die Leerstandsrate in unsanierten oder nur geringfügig sanierten Gebäuden liegt – nach einer Untersuchung in zehn ostdeutschen Städten – bei rund 80 Prozent. Es handelt sich hierbei zumeist um Gebäude, die

- aufgrund ihrer Kubatur des problematischen Bauzustandes eine besonders kostenintensive Sanierung erwarten lassen,
- Gebäude mit Lagenachteilen (bspw. an Hauptverkehrsstraßen) oder auch
- Gebäude mit sehr geringen städtebaulichen und wohnungsbezogenen Qualitäten.

Die Perspektive vieler dieser Gebäude ist derzeit offen und bewegt sich zwischen den Polen: Erhalt und Sanierung, zwischenzeitliche Sicherung oder Zwischennutzung sowie Abriss. Dabei spielt die Entwicklung des Quartiers eine entscheidende Rolle.

4 Probleme innerstädtischer Altbauquartiere

Im Durchschnitt steht in Ostdeutschland derzeit etwa jede fünfte Altbauwohnung leer, wobei der Schwerpunkt im unsanierten Bestand liegt. Doch auch eine Sanierung ist kein Garant für eine erfolgreiche Vermarktung. Eine Rolle spielen hierbei vielmehr die Qualität der Sanierung, die Lage der Wohnung und des Gebäudes sowie das Quartiersimage. Hinzu kommt, dass Nachfragerkreise, die als potenzielle Wohnbevölkerung für die Innenstädte in Frage kämen, entweder mit hoher Wohnzufriedenheit an anderen Wohnstandorten wohnen oder sich durch Eigentumsbildung bereits gebunden haben.

Die insgesamt geringe Wohnungsnachfrage auf einem entspannten Wohnungsmarkt führt zu vergleichsweise niedrigen Mieten mit nur geringen Mietsteigerungspotenzialen bei gleichzeitig hohen Erwartungen potenzieller Nachfrager im Hinblick auf den Sanierungsstand und die Ausstattung von Altbauwohnungen. Dies sind keine optimalen Investitionsvoraussetzungen für die Eigentümer unsanierter Gebäude, die ihrerseits zumeist nur über einen begrenzten eigenen finanziellen Handlungsspielraum verfügen.

Folglich haben sich die Aufwertungsprozesse in den innerstädtischen Altbaugebieten in den zurückliegenden Jahren verlangsamt. Mit dazu beigetragen haben rückläufige finanzielle Anreize wie der Wegfall der Investitionszulage, aber auch das restriktive Verhalten der Banken gegenüber investitionsbereiten Eigentümern. Insgesamt stehen somit schwieriger werdenden Sanierungsfällen geringere finanzielle Mittel gegenüber.



Die Gesamtzahl der derzeit akut gefährdeten Objekte, d.h. Gebäude die komplett leer stehen und dem Verfall preisgegeben sind, lässt sich nur schwer abschätzen. Doch selbst wenn die Zahl solcher Gebäude im Vergleich zum Gesamtbestand einer Stadt in der Regel gering ist, lässt ein Abriss in den weitestmeisten Lagen einen schwerwiegenden Eingriff in die Struktur der Quartiere und Folgeprobleme erwarten.

5 Wie reagieren die Städte im Umgang mit innerstädtischem Altbaubestand?

Das Handlungsspektrum im Stadtumbau reicht derzeit vom Signal für einen stärkeren Abriss im Altbaubestand über Ansätze, Gebäude für die nächsten Jahre zu sichern oder zwischenzunutzen (wie bspw. die Initiative „Wächterhäuser“ in Leipzig, Halle und anderen Städten) bis hin zu neuen Vermarktungs- und Nutzungsstrategien (bspw. Selbstnutzerinitiativen, Innenstadtinitiativen) oder dem Aufkauf einzelner Gebäude durch die Kommune oder das kommunale Wohnungsunternehmen.

Dementsprechend sind seit 2002 in den am Programm Stadtumbau Ost beteiligten Kommunen über 14.000 Altbauwohnungen abgerissen worden, darunter über 1.000 Wohnungen in Denkmälern. Die Kommunen in Ostdeutschland weisen im Hinblick auf den Altbaubestand einen unterschiedlichen Problemdruck auf. Kommunen in den Ländern Sachsen und Sachsen-Anhalt sind aufgrund des umfangreicheren Altbaubestandes und höherer Leerstandsdaten in besonderem Maße von Leerstandsproblemen in den innerstädtischen Quartieren betroffen. Dies beeinflusst, ebenso wie die bestehenden Förderanreize, die derzeitigen Herangehensweisen sowohl auf kommunaler wie auch auf Landesebene. Deutlich wird dies bspw. in der Aussage, dass für fast zwei Drittel der Stadtumbaukommunen in Sachsen der Abriss einzelner, auch denkmalgeschützter Gebäude unumgänglich sei. In den anderen Bundesländern wird diese Einschätzung hingegen nur von etwa einem Drittel der Kommunen geteilt.

Die Entscheidung von Eigentümern für oder gegen den Erhalt von Altbauten wird erheblich von bestehenden ökonomischen Anreizsystemen (insb. der Altschuldenentlastung) beeinflusst. Der Abriss auch baukulturell wertvoller, unsanierter Altbauten ist für Eigentümer, die von diesen Anreizsystemen profitieren, derzeit oft wirtschaftlich günstiger als Erhalt und Sanierung.

Besonders problematisch sind solche Abrisse, wenn sie aus rein kurzfristigen betriebswirtschaftlichen Überlegungen heraus (d.h. der Verfügbarkeit für den Abriss aufgrund von Leerstand) und in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits modernisierten und/oder bewohnten Gebäuden anderer Eigentümer erfolgen.



Bisher kaum an Stadtumbauprojekten beteiligt ist die Gruppe der privaten Kleineigentümer, denen rund 80 Prozent der innerstädtischen Altbaubestände gehören. Ein großer Teil der Eigentümer (ca. 43 Prozent), die Häuser mit Investitionsbedarf besitzen, hat sich allerdings inzwischen auf den „nicht perfekten“ bzw. nur sehr langsam zu verbessernden Zustand ihres Hauses eingerichtet und sieht derzeit wenig Möglichkeiten, aus eigener Kraft etwas daran zu ändern.

6 Weichenstellungen für die Zukunft der innerstädtischen Altbaugemeinde

Es besteht derzeit die Gefahr, dass ein strukturelles Auseinanderbrechen der Städte in sanierte historische Stadtkerne mit einzelnen angrenzenden attraktiven Gründerzeitbereichen, geschrumpfte randstädtische Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus der DDR-Zeit sowie nach 1990 entstandene suburbane Gebiete der „Zwischenstadt“ riskiert bzw. langfristig hingenommen wird. Zur Disposition gestellt werden dabei wesentliche Teile der gründerzeitlichen Stadterweiterung wie auch der Siedlungsgebiete aus den 20er und 30er Jahren.

Die Kommunen müssen ihre kommunale Planungshoheit aktiv wahrnehmen und sich auch in ihren Stadtentwicklungskonzepten intensiver damit auseinandersetzen, welche Stärken in einzelnen Stadtquartieren entwickelt werden können und welche Bestände für die künftige Stadtentwicklung unverzichtbar sind, um sowohl das strukturelle Auseinanderbrechen zu verhindern als auch stadträumliche Qualitäten zu nutzen, zu bewahren und weiterzuentwickeln. In diesen Planungs- und Bewertungsprozess muss die Denkmalpflege frühzeitig und intensiv einbezogen werden und sich konstruktiv an der Entwicklung zukunftsfähiger Lösungen beteiligen.

Für eine Stärkung der innerstädtischen Altbaugemeinde wird es notwendig sein, in einer gesamtstädtischen Strategie „pro Innenstadt“ ganz unterschiedliche Ansätze zu verknüpfen. Voraussetzung dafür ist eine gezielte und effektive Information und Kommunikation zwischen Kommune und Eigentümern sowie mit allen weiteren betroffenen Akteuren, um neue Formen der Aktivierung privater Initiative zu suchen und zu erproben. Wichtige Impulswirkungen können in diesem Zusammenhang vom Erhalt und der Qualifizierung sozialer Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen, Betreuungseinrichtungen etc.) ausgehen.



Gebraucht werden Instrumente, die es auch potenziell selbstnutzenden Eigentümern mit geringen Investitionsspielräumen ermöglichen, Eigentum in der Innenstadt zu bilden. Eine weitere Sensibilisierung der Bevölkerung für das Wohnen in der Innenstadt ist ebenso wichtig, wie das Zulassen von temporären Nutzungen durch Vereine oder Initiativen. Eigentümern von Gebäuden, die nicht in der Lage oder auch nicht willens sind, ihre Immobilien zu erhalten, müssen Möglichkeiten angeboten werden, ihr Eigentum abzugeben, um so wertvolle Bausubstanz zu erhalten. Auch punktuelle Vorleistungen der Kommunen (bspw. Bestandsuntersuchungen, planerische Vorleistungen, Investitionen im öffentlichen Raum, Übernahme von Gebäuden) können dazu beitragen, Handlungsblockaden bei der Entwicklung innerstädtischer Altbaugemeinde zu überwinden. Hilfreich kann auch die Einrichtung von zweckgebundenen Fördermittelfonds für die Kommunen zur Unterstützung von modellhaften guten Beispielen sein. Besonders wertvolle Substanz braucht darüber hinaus möglicherweise im Einzelfall eine besondere Förderung.

7 Gemeinsam die Potenziale der Innenstadt entdecken!

Für die zukunftsfähige Weiterentwicklung der innerstädtischen Altbaugebiete zugunsten lebendiger, funktional durchmischter und identitätsstiftender Stadtquartiere müssen alle beteiligten Akteure zur aktiven Mitarbeit in diesem Prozess angeregt werden. Es geht darum, nicht unrealistisch, aber optimistisch an bisherige Erfolge der Stadtsanierung anzuknüpfen. Stadtumbauprozesse in den innerstädtischen Altbauquartieren brauchen einen langen Atem. Provisorien und auch noch langfristig vorhandener Leerstand sind als zu akzeptierende Bestandteile einer sich entwickelnden Stadt zu sehen. Die zu starke Orientierung auf kurzfristige Rendite verkennt, dass die Entwicklung städtischer Lebensqualität wesentliche Grundlage für eine Renaissance der Innenstädte ist. Städte, die durch ihre Lebensqualität für Menschen anziehend sind, sind auch für Wirtschaftsunternehmen wieder attraktiv.

Für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung ist daher der spezifische Beitrag jeder einzelnen Akteursgruppe notwendig und erwünscht. Die Politik ist aufgefordert, dazu motivierende Rahmenbedingungen durch geeignete Förderinstrumentarien herzustellen. Gleichzeitig müssen sich alle Beteiligten ihrer eigenen Chancen bewusst sein, die eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung für ihre jeweiligen Interessen mit sich bringt. Durch das gezielte Zusammenwirken aller Akteure sind auch für den Einzelnen Synergien im Hinblick auf den Standort Innenstadt möglich.

Gelingt dies, kann im Interesse aller die lange Tradition der europäischen Stadt mit der Innenstadt sowie den Stadterweiterungen des industriellen Zeitalters als Kern städtischen Lebens und städtischer Identität bewahrt werden. Vor dem Hintergrund aktueller Stadtentwicklungsprozesse in Ostdeutschland ist dies wichtiger denn je.

