



Einführung

Dr. Anja Nelle

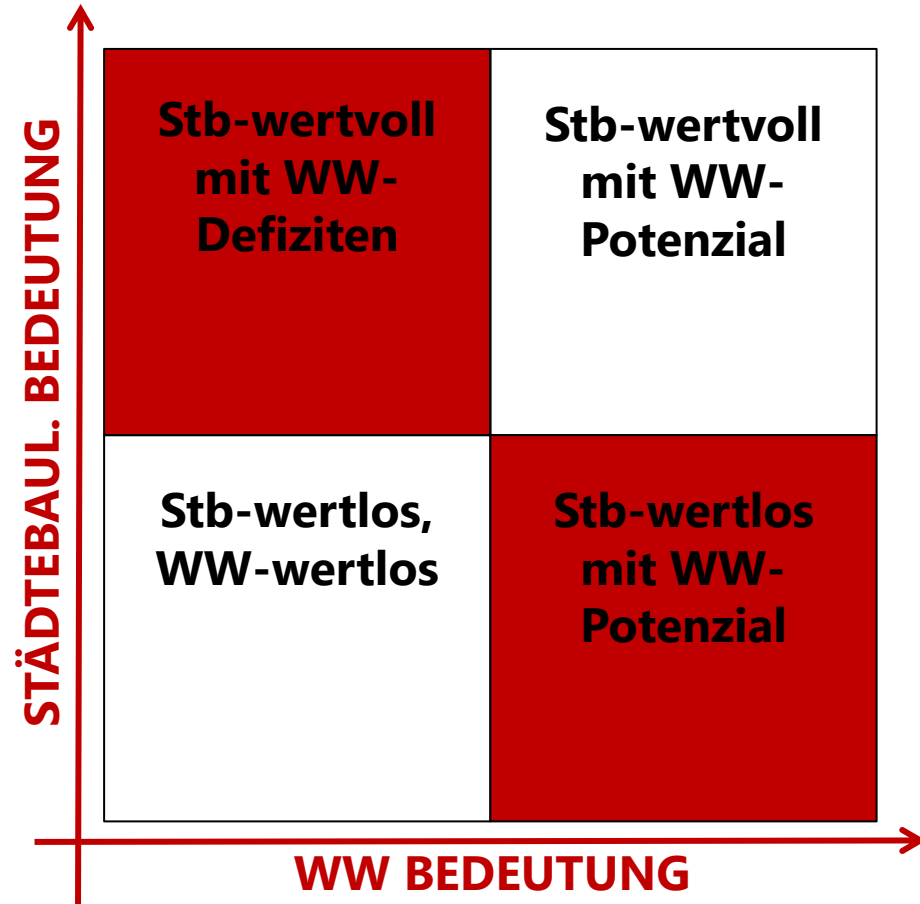
IfS Berlin

Begleitforschung Städtebauförderung Sachsen-Anhalt

Umgang mit Wohnungsleerstand in der StbF

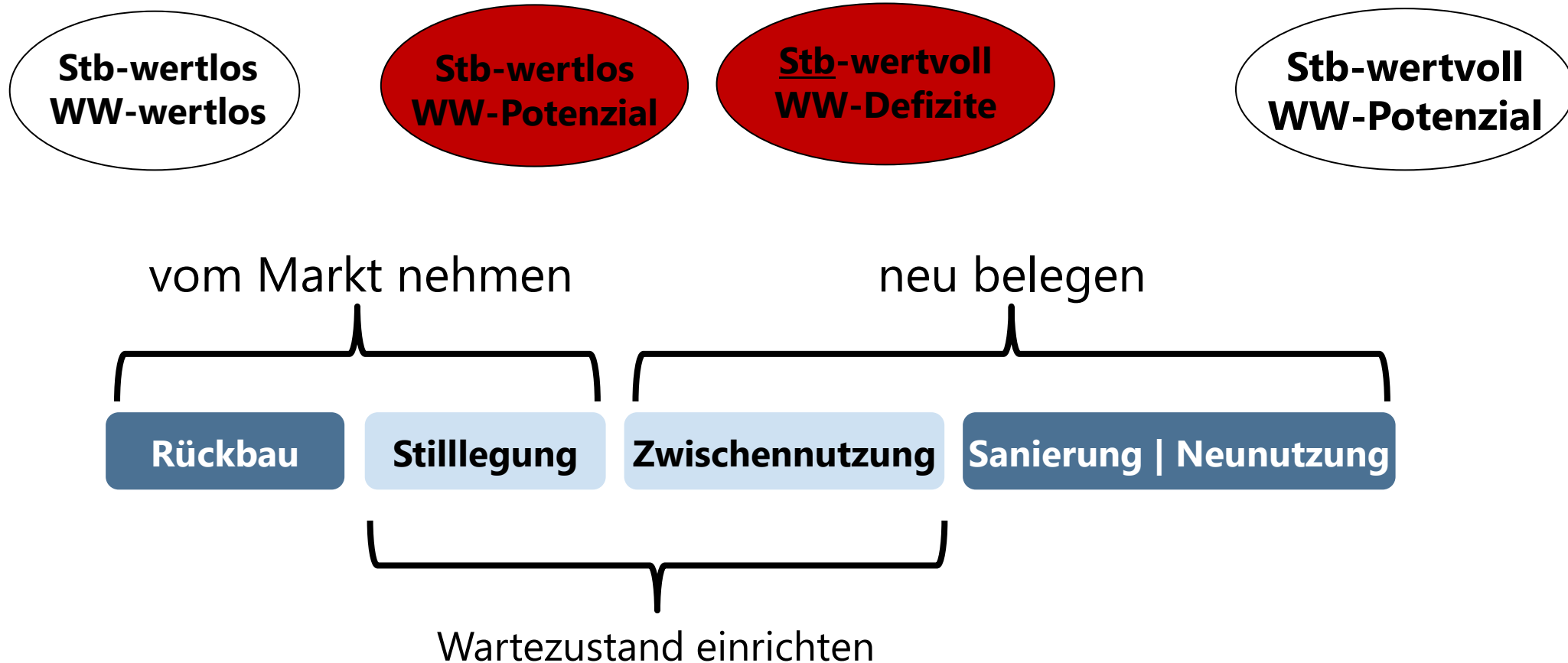
- Historisch war Wohnungsleerstand ein wesentlicher Ausgangspunkt der Einführung des Programms Stadtumbau Ost 2002.
- Hoher Wohnungsleerstand ist ein städtebaulicher Missstand; strahlt negativ auf Nachbarschaften und Quartiere.
- Für Eigentümer bedeutet hoher Wohnungsleerstand weniger Einnahmen aus Vermietung, weniger Investitionsmöglichkeiten bis hin zu wirtschaftlicher Gefährdung des Betriebs.
- Mit gemeinsamer Erarbeitung ISEK werden auch für den Umgang mit Wohnungsleerstand unterschiedliche Perspektiven einbezogen und gemeinsam Prioritäten gesetzt.

Umgang mit Wohnungsleerstand in der StbF



- Strategien hängen von der wirtschaftlichen Verwertbarkeit und dem städtebaulichen Wert der Immobilien ab

Umgang mit Wohnungsleerstand in der StbF



Umgang mit Wohnungsleerstand in der StbF

In der VV StbF bis heute besondere Förderkonditionen (kein kommunaler Eigenanteil) für Umgang mit Wohnungsleerstand im Programm WNE erhalten (VV 2022, Artikel 5 Abs. 5):

- **Rückbau** von dauerhaft nicht mehr benötigten Wohngebäuden.
- Sanierung und **Sicherung von Altbauten** und beim Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung.

Anlass und Ziel des Workshops

Bund plant 2023/24 Erforderlichkeit besonderer Förderkonditionen in ostdeutschen Ländern zu überprüfen.

➤ Anlass für Wahl Veranstaltungsthema

Ziel: Einblicke in aktuelle Situation, Austausch über Herausforderungen und Lösungsansätze

Vier Fragen

1

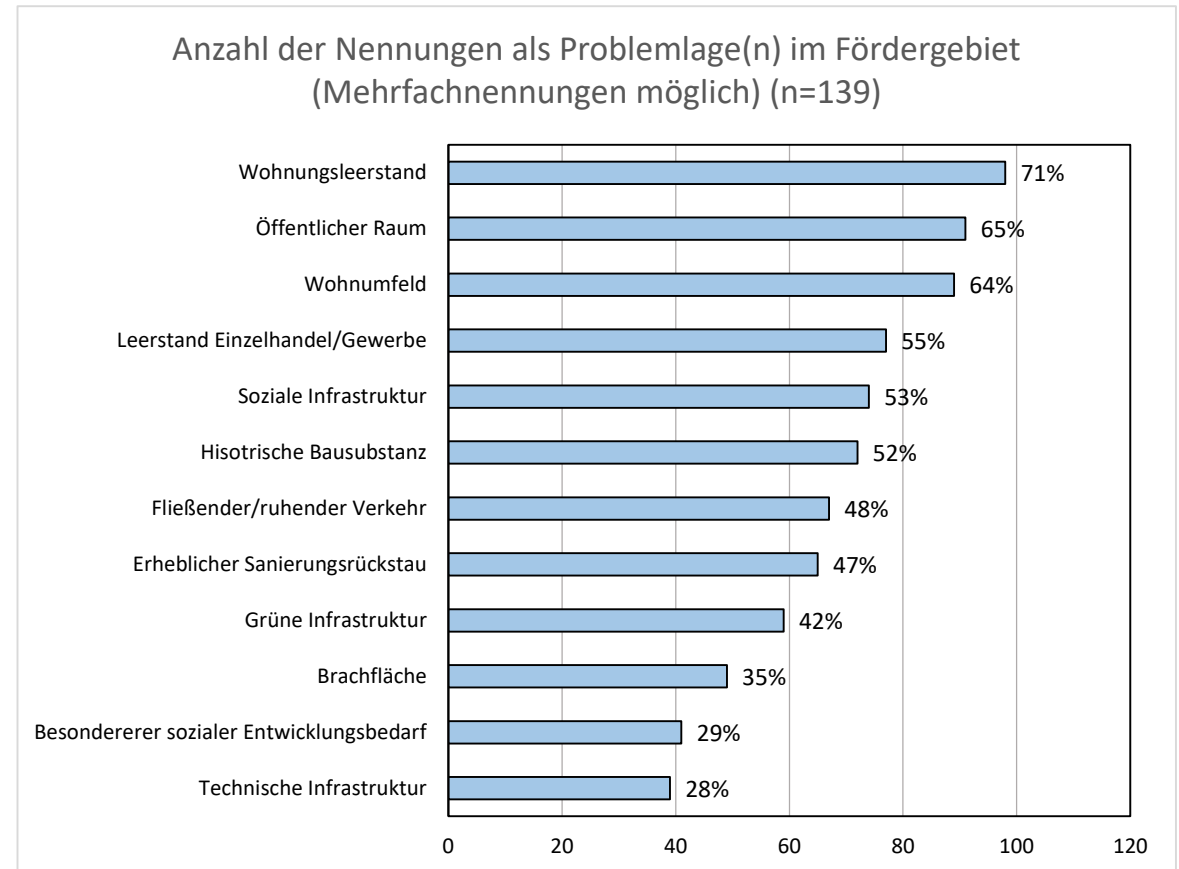
Welche Relevanz hat der Leerstand von dauerhaft nicht benötigten WE aktuell?

1

Welche Relevanz hat der Leerstand von dauerhaft nicht benötigten WE aktuell?

Einschätzung durch die Programmkommunen ST in den eBI:

- Wohnungsleerstand wird am häufigsten genannt und ist **Problemlage in knapp 3/4 aller Fördergebiete**
- Schwerpunkt bei Fördergebieten in den **Programmen WNE und LZ**
- insbesondere in den FG in **Grund- und Mittelzentren**



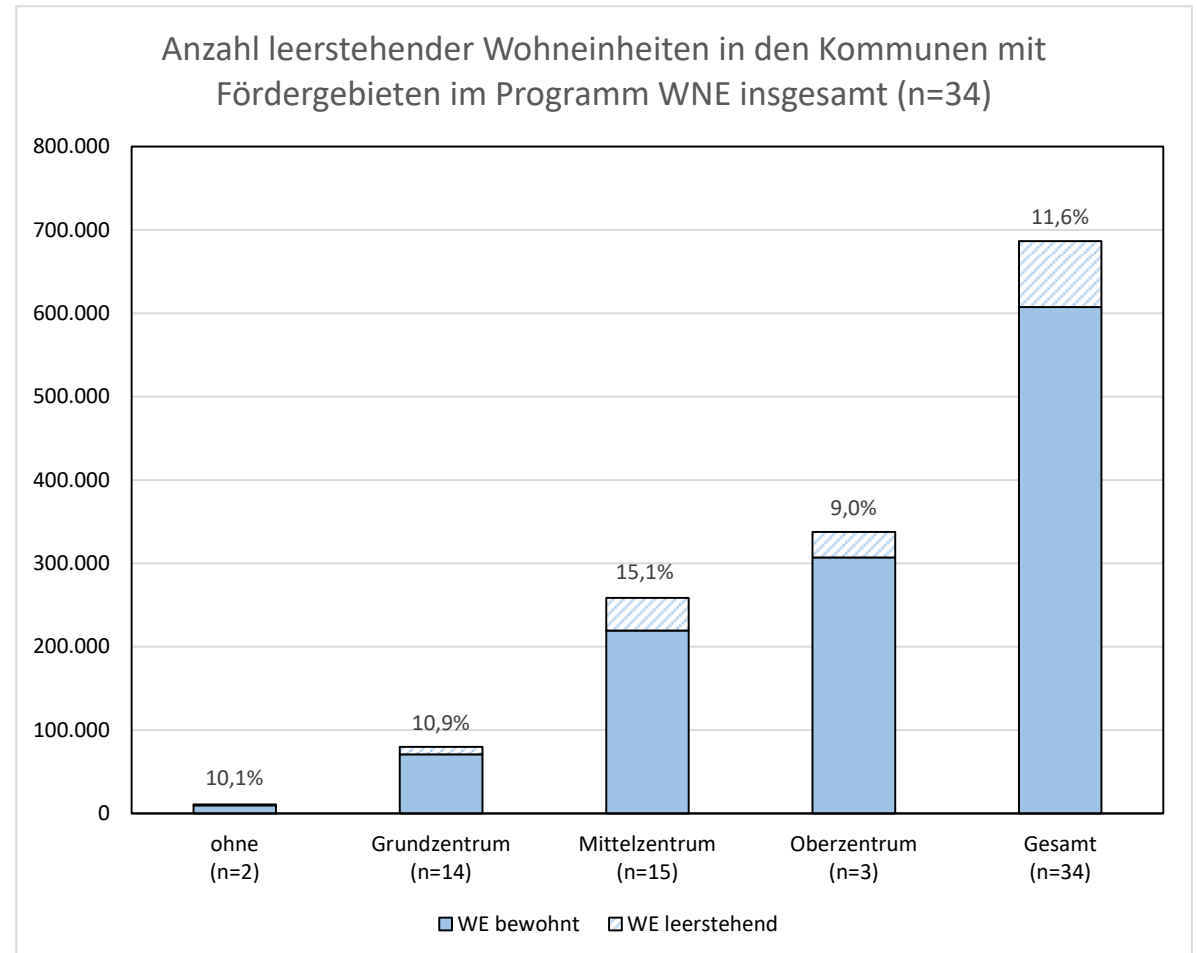
Quelle: IfS; Datengrundlage: eBI, Programmjahr 2021 (aktuelle Anzahl Fördergebiete: 152)

1

Welche Relevanz hat der Leerstand von dauerhaft nicht benötigten WE aktuell?

Leerstand in den Programmkommunen WNE in ST insgesamt:

- **knapp 80.000** Wohneinheiten stehen leer (11,6%)
- Anteil leerstehender Wohneinheiten ist **in den Mittelzentren über Durchschnitt (15,1%)**



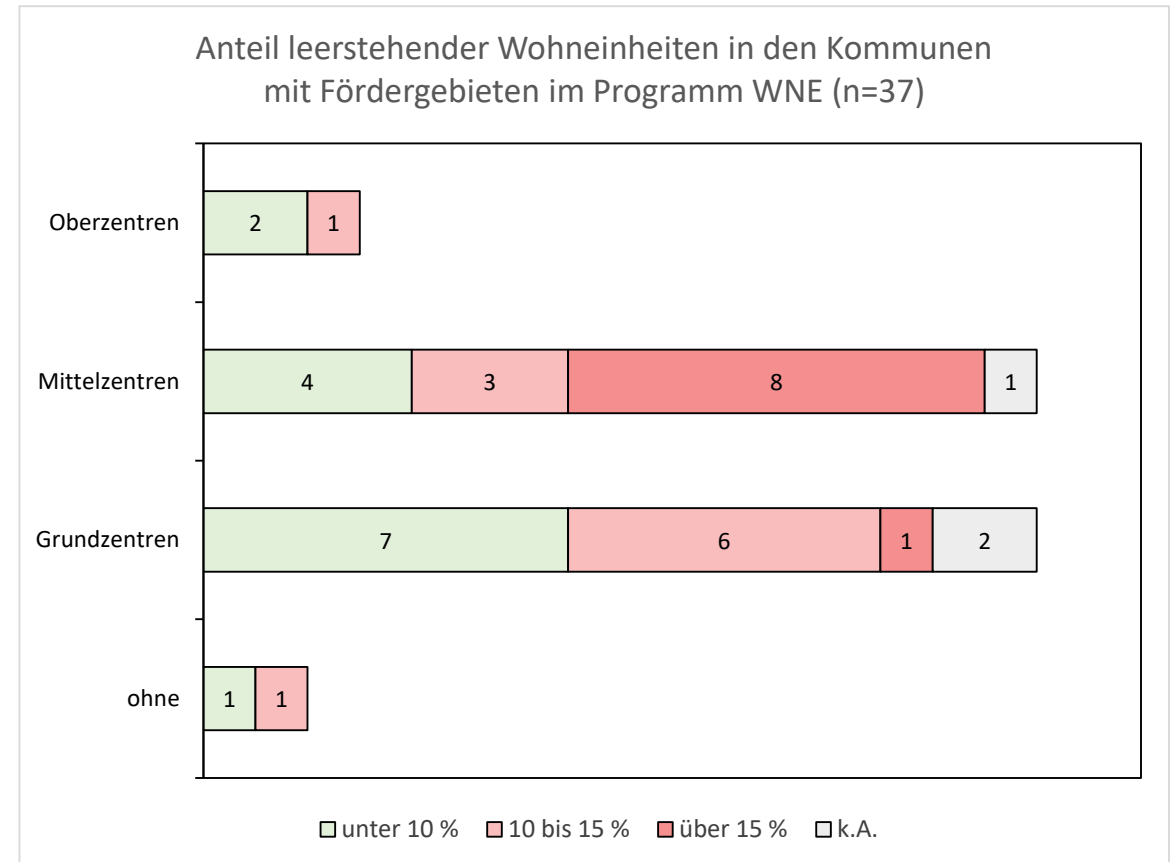
Quelle: IfS; Datengrundlage: eBI, Programmjahr 2021 (aktuelle Anzahl Programmkommunen WNE: 37)

1

Welche Relevanz hat der Leerstand von dauerhaft nicht benötigten WE aktuell?

Leerstand in den Programmkommunen WNE:

- von hohem Leerstand (über 15%) sind entsprechend **vor allem Mittelzentren betroffen.**



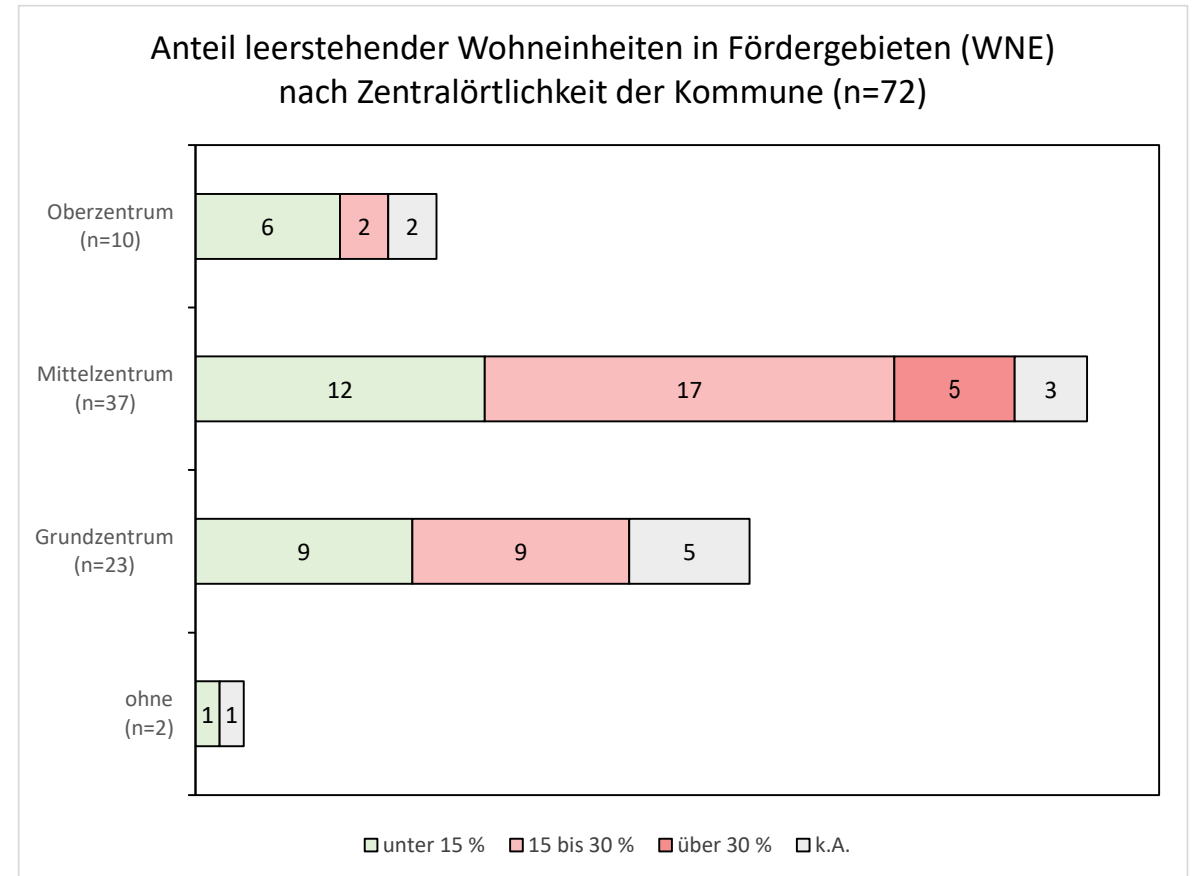
Quelle: IfS; Datengrundlage: eBI, Programmjahr 2021

1

Welche Relevanz hat der Leerstand von dauerhaft nicht benötigten WE aktuell?

Leerstand in den Fördergebieten WNE:

- Leerstand **über 15% bei knapp der Hälfte der Fördergebiete** im Programm WNE (33)
- **sehr hoher Leerstand** (über 30%) ausschließlich in Fördergebieten in **Mittelzentren**

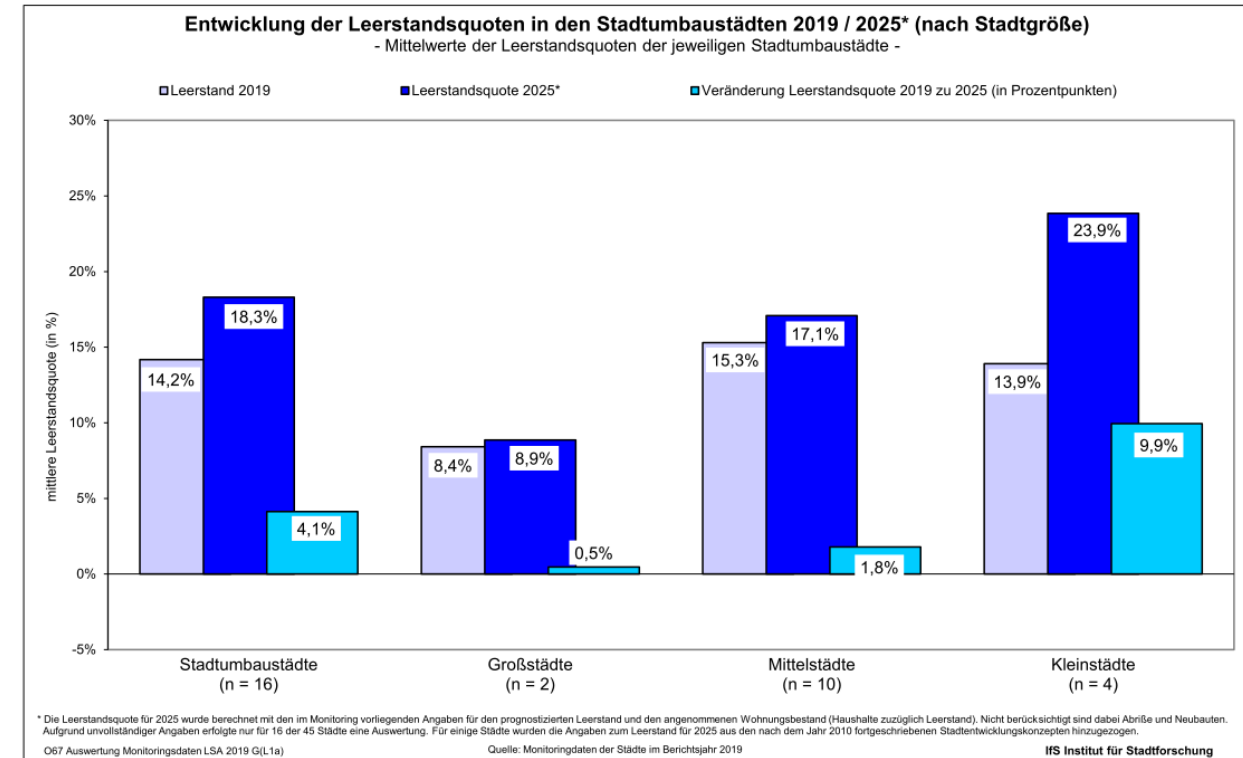


Quelle: IfS; Datengrundlage: eBI, Programmjahr 2021

2

Welche Entwicklungen zeichnen sich im Wohnungsleerstand ab, welche sind zu erwarten?

- **Entwicklung 2009-2019:**
Sehr unterschiedliche Entwicklungsverläufe, Großstädte am positivsten, Klein- und Mittelstädte oft Stagnation
- **Zukünftige Entwicklung:**
Rückgang, Stagnation oder Zunahme?
- **Gibt es neue Trends?**
Gibt es Trendbrüche?



3

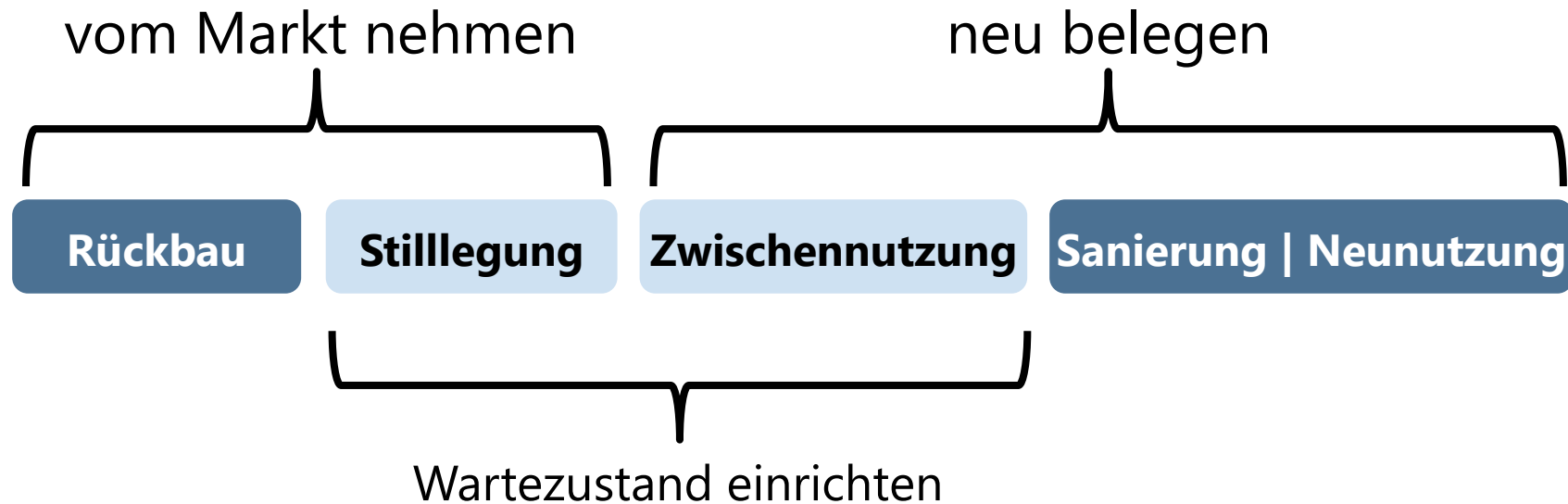
Welche alten und welche neuen Herausforderungen zeichnen sich im Wohnungsleerstand ab?

Welche Charakteristika haben die Leerstände?

- Wohnungsleerstand in **besonderen Lagen**
(Durchfahrtsstraßen, einfache Gründerzeit); Leerstand **am Stadtrand** – Leerstand **in der Innenstadt**
- Leerstand **besonderer Gebäude- und Wohnungstypen**;
Wohnungsgrößen, WE obere Geschosse ohne Aufzug;
Leerstand **in der Platte** – Leerstand **im Altbau**
- Leerstand bei bestimmten **Eigentümergruppen**
- „**Überdeckter Leerstand**“ durch Unterbringung Geflüchteter?

4

Auf welche Konzepte und Strategien setzen Sie in den Programmkommunen?



- **Vermarktung / Kommunikation:** Sicherungskonzepte, Altbaumanager/Eigentümermoderator
- **Umbau:** Grundrissanpassungen, Aufzuganbau, Concierge
- **Rückbau und Teilrückbau**

4

Auf welche Konzepte und Strategien setzen Sie in den Programmkommunen?

noch vorgesehener Rückbau lt. eBI (2021):

- insgesamt **über 8.000 WE** (in 62 er 72 FG WNE für die Daten vorliegen)
- davon **über 80% in 11 Mittelzentren**,
- überwiegend **Gebietstyp Stadtrand/ab 1949**

Vier Fragen

1. Welche Relevanz hat der Leerstand von dauerhaft nicht benötigten WE aktuell?
2. Welche Entwicklungen zeichnen sich im Wohnungsleerstand ab, welche sind zu erwarten?
3. Welche alten und welche neuen Herausforderungen zeichnen sich im Wohnungsleerstand ab?
4. Auf welche Konzepte und Strategien setzen Sie in den Programmkommunen?

