



Institut
für Stadtforschung
und Strukturpolitik

Umgang mit Leerstand im Altbau: Erfahrungen und neue Ideen

Begleitforschung Städtebauförderung
Sachsen-Anhalt: Workshop 1/2026

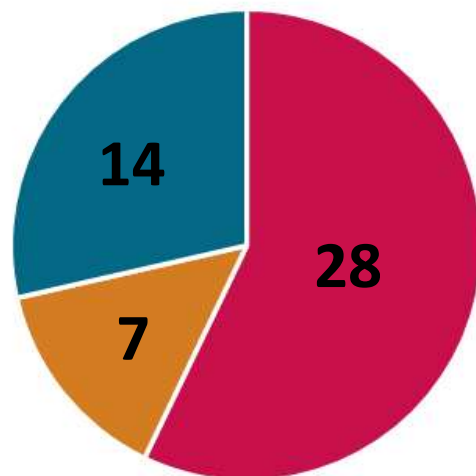
22. April 2026, Hansestadt Salzwedel

Vertiefung Begleitforschung 2026: Fördergebiet (FG)-Typ Innenstadt/Altbau

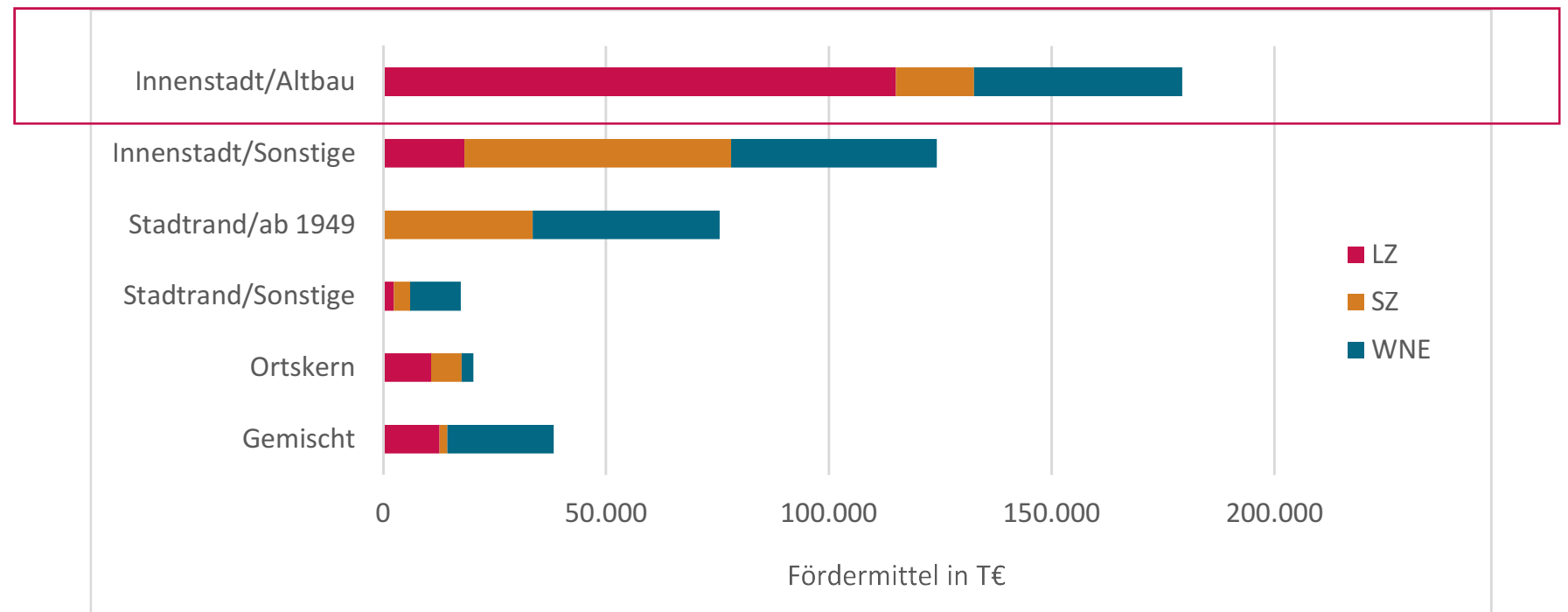
Von 160 FG sind

49_{FG}

Typ Innenstadt/Altbau



Fördermittelbewilligungen nach Fördergebietstyp und Programm 2020-2024



Quelle: Fördermitteldaten MID, eigene Berechnungen und Darstellung IfS



Umgang mit Leerstand im Altbau: Erfahrungen und neue Ideen

Umgang mit Wohnungsleerstand im Altbau

- Thema beschäftigt die Kommunen, die StbF und die Forschung seit vielen Jahren
- Hintergrund
 - Sanierungsgebiete
 - Städtebaulicher Denkmalschutz
 - Stadtumbau Ost SSE



Umgang mit Wohnungsleerstand im Altbau

- **Workshop 2/2020 in Haldensleben: Sanierung, Sicherung, Erwerb: Nachhaltige Strategien und gute Beispiele für den Mitteleinsatz**
- **Workshop 1/2023 in Ascherleben: Umgang mit Leerstand -> nicht explizit Altbau (Schwerpunktjahr WNE)**

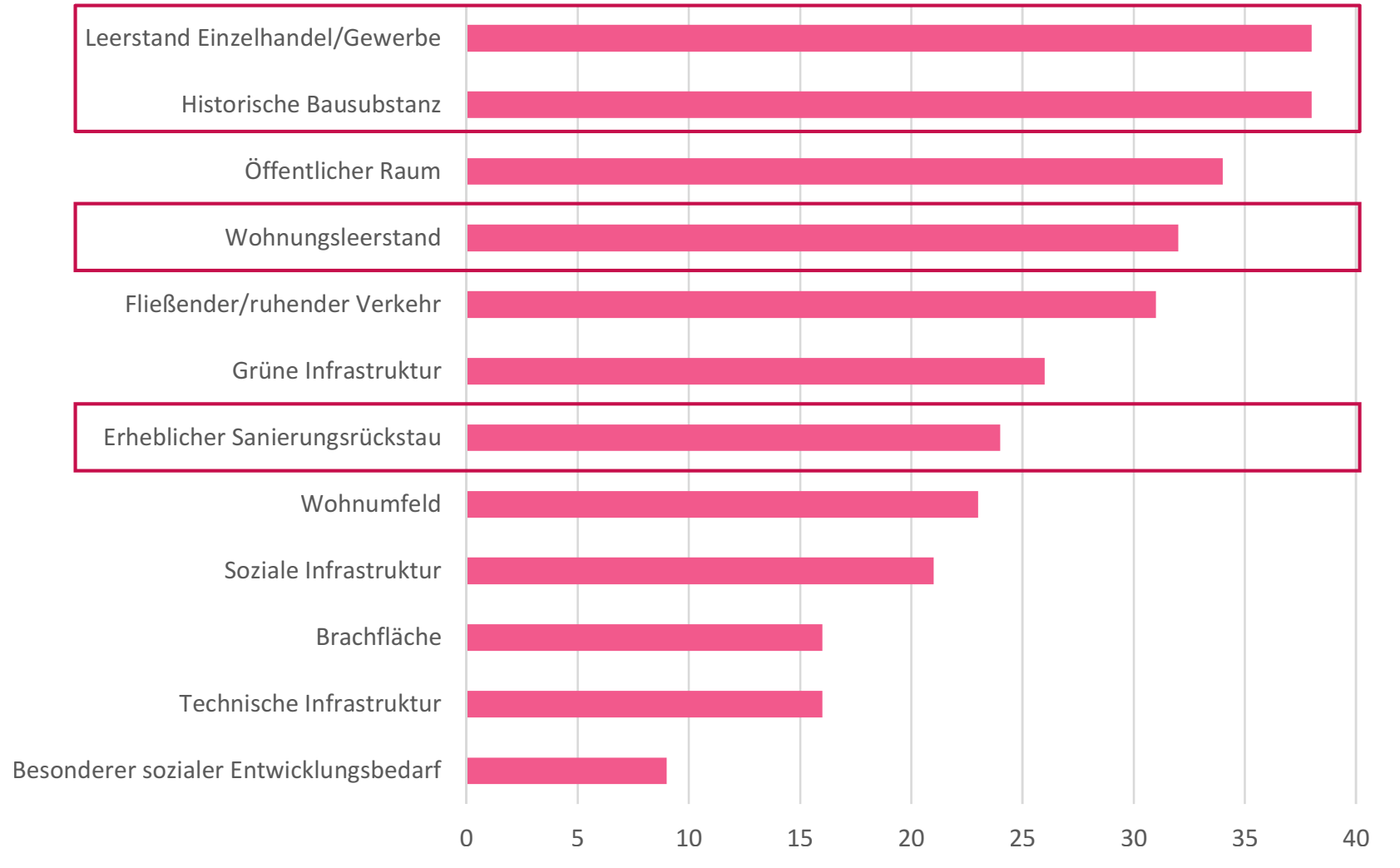
Warum beschäftigen wir uns heute wieder damit?

Leerstand im Altbau: Zensus 2022

Land	Leerstand [%] WE (gesamt)	vor 1919	1919-1949
Sachsen-Anhalt	8,9	10,6	7,9
Thüringen	7,8	10,5	7,6
Sachsen	8,5	10,4	8
Rheinland-Pfalz	4,8	8,3	6,3
Bayern	4,2	8,1	6,7
Mecklenburg- Vorpommern	5,5	8,1	5,5
Saarland	5,5	8	6,9
Brandenburg	5,2	7,8	5,2

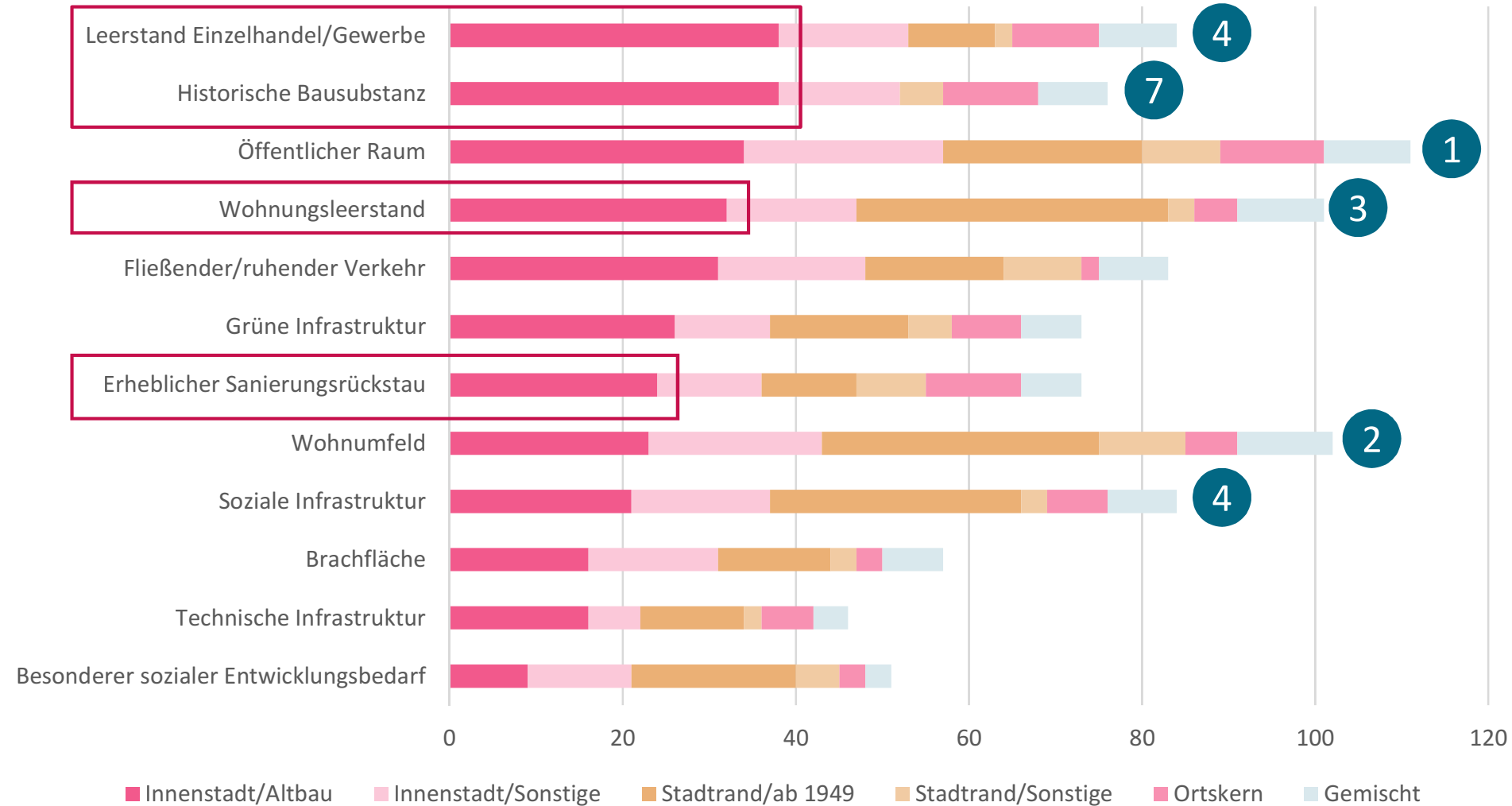
Land	Leerstand [%] WE (gesamt)	vor 1919	1919-1949
Baden- Württemberg	4,2	7,7	6,1
Niedersachsen	4	7,4	5,8
Bremen	3,7	7	4,6
Nordrhein- Westfalen	3,3	6	4,7
Hessen	3,8	5,6	4,9
Schleswig- Holstein	2,7	4,7	3,9
Hamburg	1,9	2,6	2,5
Berlin	2	2,3	1,9

eBI-Misstände im Gebietstyp Innenstadt/Altbau (n=49)



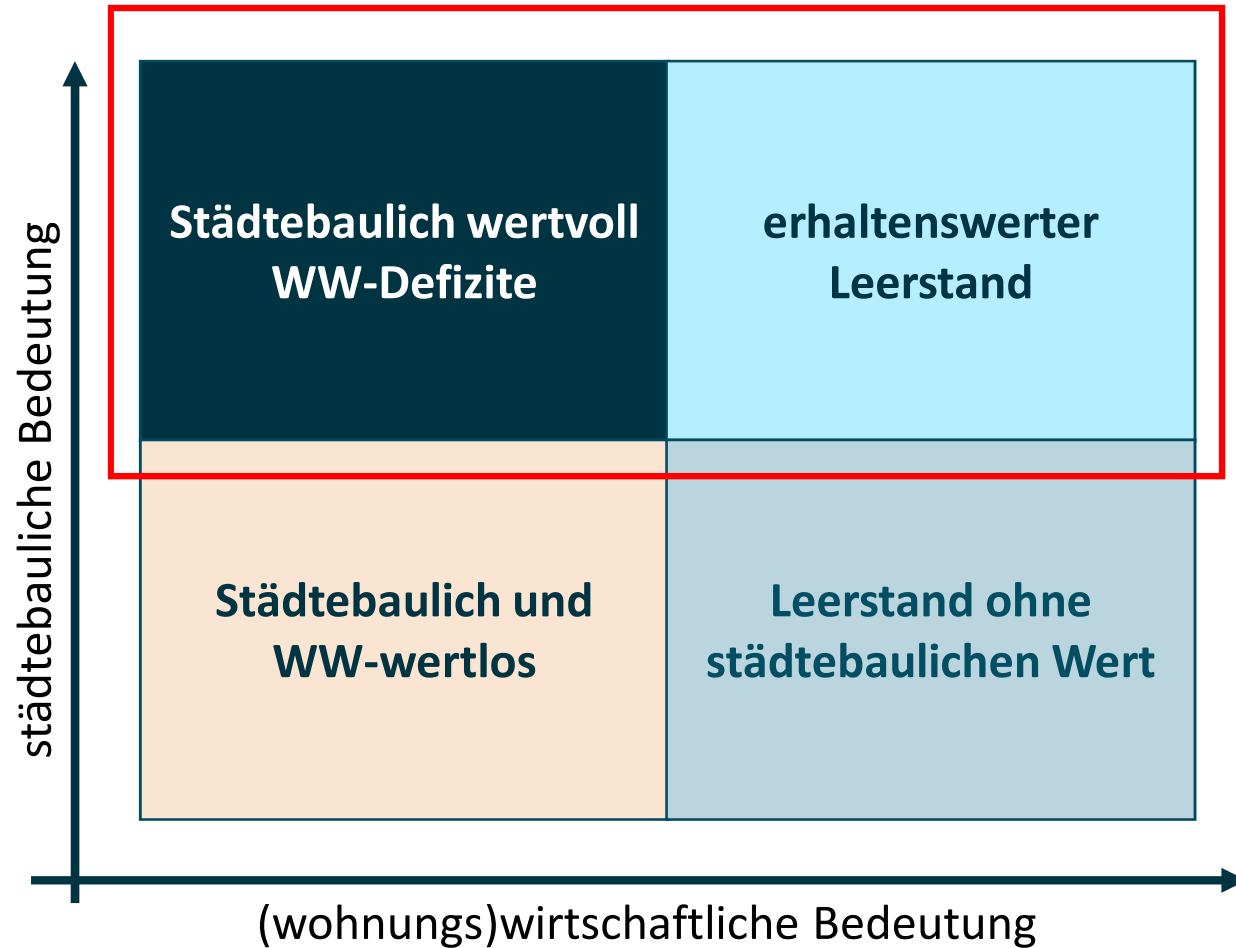
Datengrundlage: eBI


eBI-Misstände in den FG-Gebietstypen (n=160), (Antwort ja ist Missstand)



Datengrundlage: eBI

Wohnungsleerstand im Altbau: Systematik



 Einsatz Städtebauförderung
im Altbau

nach Nelle (2018): Umgang mit Wohnungsleerstand im
Stadtumbau Ost. Herausforderungen, Lösungsansätze und
ihre Grenzen. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Fokus
Wohnungsleerstand. Ausmaß, Wahrnehmung,
Kommunikation. Ludwigsburg.

Umgang mit Wohnungsleerstand im Altbau: Erfahrungen und neue Ideen

- **Objekte: Wie haben sich Instrumente bewährt, welche neuen Ansätze gibt?**
 - **Denkmalgeschützter Bestand**
 - **„Dicke Brocken“-> Nutzungsideen**
 - **Innerstädtische Wohngebäude (E/ZFH, MFH) -> Vermarktung**
 - **Ladenleerstand (partieller Leerstand) -> Vermarktung, Zwischennutzung**
- **Erfahrungen mit Leerstandsmonitoring und kommunalem Liegenschaftsmanagement**

Umgang mit Wohnungsleerstand im Altbau: Erfahrungen und neue Ideen

- **Akteure und Kooperationen: Wie haben sich Instrumente bewährt, welche Ansprache und Kooperation muss neu justiert werden?**
 - „schwierige“ Eigentümer -> Eigentümermoderation
 - Private Investoren -> informieren, beraten, vernetzen, Anreize setzen
 - Wohnungsunternehmen
 - Zivilgesellschaft, Vereine, soziale Träger ...
- **Erfahrungen aus Kooperationen: Was lässt sich übertragen?**

Umgang mit Wohnungsleerstand im Altbau: Erfahrungen und neue Ideen

- **Quartier: Welche neuen Kampagnen und Instrumente gibt es?**
 - **Defizite öffentlicher Raum, Infrastruktur -> kommunale Investitionen**
 - **„schlechtes Image“-> Imagewandel initiieren**
 - **Verödete Innenstädte/Geschäftsstraßen -> Impulse durch Aktivitäten und Zwischennutzung, ZIZ...**
- **Hardware und Software, haben sich Kampagnen und Instrumente verändert?**

Kurz: Fragen für den Workshop

- Instrumenteneinsatz: Quartiers- und immobilienbezogene Ansätze – **Was bewährt sich, wo wird nachgesteuert?**
- Gestaltung von Kooperationen: **Wie gelingt erfolgreiche Kooperation?**
- Denkmal als Potenzial – **Wie gelingt ein „reframing“?**



Institut
für Stadtforschung
und Strukturpolitik

Dr. Anja Nelle
Projektleitung

IfS Institut für Stadtforschung
und Strukturpolitik GmbH

Lützowstraße 93
10785 Berlin
(030)250007-14
nelle@ifsberlin.de

www.ifsberlin.de