

Weiß, Dominik

**Article**

## Gefährdet der Stadtumbau Ost Altbaubestände und historische Innenstädte? Empirische Befunde für Sachsen

Wirtschaft im Wandel

**Provided in Cooperation with:**

Halle Institute for Economic Research (IWH) – Member of the Leibniz Association

*Suggested Citation:* Weiß, Dominik (2007) : Gefährdet der Stadtumbau Ost Altbaubestände und historische Innenstädte? Empirische Befunde für Sachsen, *Wirtschaft im Wandel*, ISSN 2194-2129, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH), Halle (Saale), Vol. 13, Iss. 8, pp. 307-316

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/143569>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

vorliegenden Studie daher nur unterstrichen werden können. Der erste Aspekt betrifft die individuellen Einkommenschancen. Nur in Regionen mit einem hochwertigen Arbeitsplatzangebot – auch für die potentiellen Partner – ist mit einer entsprechenden Zu- oder aber Rückwanderung junger Frauen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen im Rahmen der Wirtschaftsförderung geeignet, die regionale Wanderungsbilanz nachhaltig zu optimieren, sofern dadurch eine Verbesserung der regionalen Einkommens- und Erwerbsmöglichkeiten erreicht wird. Zweitens sollte sich die Förderung von Teilzeit- und Kinderbetreuungsangeboten positiv auf die Zuwanderung junger Frauen auswirken – ein Aspekt, den gerade ostdeutsche Agglomerationen offensiver vertreten sollten. Drittens zeigt sich, daß attraktive Bildungsangebote für Frauen einen positiven Einfluß auf deren Wanderungsverhalten ausüben. Die Analyse macht darüber hinaus deutlich, daß die Wirkung von zusätzlichen frauenspezifischen Bildungsmöglichkeiten gesteigert werden kann, wenn angemessene Joban-

gebote für die Hochschulabsolventinnen vorhanden sind.

In Anbetracht des Ausmaßes der Abwanderung aus besonders benachteiligten Regionen, aber auch mit Blick auf die zweifelhafte Steuerbarkeit der identifizierten Wanderungsdeterminanten ist jedoch Skepsis angebracht, ob sich die Trends in den Wanderungsbewegungen dieser Gebiete spürbar beeinflussen lassen. Vor diesem Hintergrund scheint ein kurzsichtiges Kirchturmdenken wenig hilfreich. Stattdessen sollte gerade aus ostdeutscher Perspektive versucht werden, potentielle Maßnahmen auf die Zentren der Neuen Bundesländer zu konzentrieren, damit die aus den peripheren Regionen abwandernden Frauen zumindest in Ostdeutschland gehalten werden können.

Alexander Kubis  
(Alexander.Kubis@iwh-halle.de)  
Lutz Schneider  
(Lutz.Schneider@iwh-halle.de)

## Gefährdet der Stadtumbau Ost Altbaubestände und historische Innenstädte? Empirische Befunde für Sachsen\*

### *Stadtumbau in der Kritik*

Der Leerstandsproblematik in ostdeutschen Städten wird seit 2001 mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes entgegengewirkt. Im Programmjahr 2007 stellt der Bund den ostdeutschen Ländern etwa 110 Mio. Euro für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung.<sup>33</sup> Sachsen erhält davon 33 Mio. und setzt diese Fördermittel wie in den Vorjahren überwiegend für den Rückbau ein.<sup>34</sup>

Während die Umsetzung des Programms in den betreffenden Städten ohne größere Schwierigkeiten bzw. politischen Protest verläuft, stoßen vor allem Abrisse von Altbauten bei Beobachtern auf Kritik, die dem Denkmalschutz und der Bewahrung des kulturellen Erbes einen hohen Wert beimessen. In

den Feuilletons der deutschen Presse werden Abbrüche von historisch bedeutsamen Gebäuden und Denkmälern verurteilt und den meist kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsanbietern wird vorgeworfen, den Stadtumbau allein an betriebswirtschaftlichen Interessen auszurichten.<sup>35</sup> Man beanstandet, daß durch die Förderpraxis Altbaubestände und historische Innenstädte gegenüber den eher am Stadtrand gelegenen Plattenbausiedlungen benachteiligt würden.<sup>36</sup>

Kritik am Stadtumbau regt sich auch in Kreisen der privaten Immobilienwirtschaft. Der Bundesverband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen e. V. und der Verband der Kleineigentümer Haus & Grund fordern in Presseerklärungen zum Stadtumbau Ost eine verstärkte Aufwertungs-

\* Der Verfasser dankt der Sächsischen Aufbaubank (SAB) für ihre Unterstützung der IWH-Untersuchungen zum Stadtumbau durch die Bereitstellung von Daten zur Umbauförderung.

<sup>33</sup> VERWALTUNGSVEREINBARUNG STÄDTEBAUFÖRDERUNG 2007, Art. 8 (1).

<sup>34</sup> SÄCHSISCHE AUFBAUBANK: Wohnungsbaumonitoring 2006/2007. Dresden 2007, S. 10.

<sup>35</sup> Vgl. z. B. RAUTERBERG, H.: Ein Land auf Abriß, in: Die Zeit, Nr. 3/2007, S. 31 f. – GRÜNZIG, M.: Schrumpfende Denkmale, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, Nr. 10/2007, S. 34. – BARTETZKY, A.: Schluß mit den Märchen, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, Nr. 91/2006, S. 37.

<sup>36</sup> Vgl. GURATZSCH, D.: Stadtumbau Ost: Bye Bye Platte – und erhaltet die Altbauten, in: Welt online, 21.6.2007, [http://www.welt.de/kultur/article960774/Bye\\_Bye\\_Platte\\_-\\_und\\_erhaltet\\_die\\_Altbauten.html](http://www.welt.de/kultur/article960774/Bye_Bye_Platte_-_und_erhaltet_die_Altbauten.html), Zugriff am 27.06.2007.

förderung in den Innenstädten und Altbauquartieren, um tragfähige Stadtstrukturen und den Erfolg des Stadtumbaus erreichen zu können.<sup>37</sup>

Diese Argumente und Positionen zu den Folgewirkungen des Stadtumbaus Ost für Altbaubestände und historische Innenstädte werden in diesem Beitrag aus stadtoökonomischer Sicht untersucht, um die Debatte über dieses Thema zu versachlichen und Mißverständnisse auszuräumen. Folgende Fragestellungen werden dabei am Beispiel der Entwicklung in Sachsen empirisch überprüft:

#### **Fragestellung I:**

Wie bedeutend ist der Abriß von Altbaubeständen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“?

#### **Fragestellung II:**

Wie verteilt sich die Aufwertungsförderung im Stadtumbau Ost und wie stark profitieren Altbaubestände davon?

Zunächst wird die Bedeutung der Altbauquartiere aus ökonomischer Sicht diskutiert; anschließend werden Potentiale und Restriktionen für den Erhalt aufgezeigt. Darauf aufbauend wird zunächst die Fragestellung zum Rückbau und dann die Frage nach der Aufwertung empirisch untersucht. Es folgen eine Zusammenführung der empirischen Untersuchungsergebnisse und deren Interpretation. Der Beitrag endet mit der Darstellung einiger weiterführender Fragestellungen.

### ***Hoher Stellenwert der Altbauten im Stadtumbau Ost***

Nicht nur die Verbände der privaten Immobilienwirtschaft sehen in der Erhaltung und Sanierung von Altbaubeständen sowie der Aufwertung und Vitalisierung der Innenstädte<sup>38</sup> ein erstrebenswertes Ziel. Das Leitbild einer kompakten Stadt mit einem belebten Zentrum ist weitgehend politischer Konsens für die Stadtentwicklung.<sup>39</sup> Als Ziele des

Stadtumbauprogramms werden neben der Bekämpfung des Wohnungsleerstands auch die Stärkung der Innenstädte und die Wiedernutzung wertvoller Altbaubestände explizit hervorgehoben.<sup>40</sup> Insbesondere bestehen für den Rückbau von vor 1914 errichteten Gebäuden in Blockrandbebauung und stadtbildprägenden Gebäuden besondere Genehmigungsvorschriften.

Erhebungen zur Umsetzung der Ziele im Stadtumbau zeigen zumindest das Bestreben vieler Städte, die historischen Bestände zu schützen und zu revitalisieren. Danach sind die Quartierstypen „Historische Altstadt“, „Gründerzeitliche Stadterweiterung (bis 1918)“ und „innenstadtnahe Bereiche (1919 bis 1948)“ deutlich seltener Schwerpunkte des Rückbaus als Quartiere des „DDR-Wohnungsbaus“. Aufwertung spielt besonders im Typ „Historische Altstadt“ eine bedeutende Rolle.<sup>41</sup>

Die politische Unterstützung, die die Bewahrung historischer Bestände, insbesondere von Denkmälern, erfährt, wird damit begründet, daß diese Bestände neben dem kommerziellen Nutzen intangible Nutzenpotentiale (Repräsentativität, besondere Architektur, Image, Identität) mit sich bringen können.<sup>42</sup> Einige Studien aus dem angelsächsischen Bereich versuchen mit unterschiedlichen Methoden, den Wert des kulturellen Erbes bzw. der Denkmaleigenschaft zu quantifizieren.<sup>43</sup> Derartige Studien sind für die deutschen Altbaubestände bislang nicht vorhanden, jedoch lassen sich die Potentiale und Hemmnisse einer Revitalisierung auch theoretisch ableiten.

<sup>37</sup> Vgl. BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN: BFW fordert Umlenken beim Stadtumbau – Innenstädte aufwerten. Pressemitteilung 3/2007, <http://www.bfw-bund.de/content/artikel/detail.php?id=1305>, Zugriff am 9.2.2007. – HAUS & GRUND: Private Eigentümer müssen als Partner im Stadtumbau akzeptiert werden. Pressemitteilung 17.1.2007, [http://www.haus-und-grund.net/presse\\_457.html](http://www.haus-und-grund.net/presse_457.html), Zugriff am 9.2.2007.

<sup>38</sup> Vgl. BFW: Düsseldorf Erklärung – Der Beitrag der freien Immobilienunternehmen zur Vitalisierung von Innenstädten. Berlin 2003.

<sup>39</sup> Dazu ausführliche Beiträge in: Hassenpflug, D. (Hrsg.), Die europäische Stadt – Mythos und Wirklichkeit. Münster 2002.

<sup>40</sup> BBR: Stadtumbau Ost, [http://www.bbr.bund.de/cIn007/nn\\_22414/DE/ForschenBeraten/Stadtentwicklung/Staedtebauforderung/StadtumbauOst/StadtumbauOst.html](http://www.bbr.bund.de/cIn007/nn_22414/DE/ForschenBeraten/Stadtentwicklung/Staedtebauforderung/StadtumbauOst/StadtumbauOst.html), Zugriff am 14.03.2007.

<sup>41</sup> LIEBMANN, H.; GLÖCKNER, B.; HAGEMEISTER, U.; HALLER, C.: 2. Statusbericht 5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz. Evaluation des Stadtumbau Ost – Stand und erste Ergebnisse. BBR, BMVBS: Berlin 2007, S. 22. – Vgl. auch: KUDER, T.; TILLE, D.: Ergebnisse der Begleitforschung zum Programm Städtebaulicher Denkmalschutz – Stadtumbau in den Programmstädten Städtebaulicher Denkmalschutz. BMVBW, IRS: Berlin 2004.

<sup>42</sup> Vgl. LANDESDENKMALAMT BERLIN; JONES LANG LASALLE; HALDER-HASS DENKMALPROJEKTE: Denkmalschutzstudie. Berlin 2002.

<sup>43</sup> NIJKAMP, P.; RIGANTI, P.: The Value of Urban Cultural Heritage: An Intelligent Environment Approach. Studies in Regional Science, Vol. 36, Iss. 2, 2006, pp. 451-69. – DOUGLAS, S. N.: Contingent Valuation and Cultural Resources: A Metaanalytic Review of the Literature, in: Journal of Cultural Economics, Vol. 27, 3/4. Dordrecht 2003, pp. 159-176.

### **Bedingungen und Möglichkeiten der Revitalisierung**

Ein marktwirtschaftliches Phänomen, das zur Erhaltung und Inwertsetzung von historischer Bausubstanz führt, ist die Gentrifizierung. Dieser Begriff bezeichnet einen städtischen Aufwertungsprozeß, der physische und soziale Veränderungen des Stadtraums beinhaltet. Durch selektive Zuzüge von aufstiegsorientierten, kreativen Haushalten mit urbanem Lebensstil (z. B. Studenten, Künstler) entstehen in einer ersten Phase neue Strukturen. Dadurch werden diese Quartiere mit der Zeit für Bewohner mit höheren Einkommen interessant, was mit Investitionen in die Bausubstanz und in neue Geschäfte einhergeht.<sup>44</sup> Dort, wo diese sukzessive soziale Aufwertung infolge zu geringen Potentials einer Stadt im Hinblick auf kreative und einkommensstarke Schichten nicht stattfindet, wird eine nachhaltige Revitalisierung ausbleiben. Oft wird vernachlässigt, daß die kostspielige Erneuerung der historischen Bausubstanz aus öffentlichen Mitteln allein nicht ausreicht, sondern daß für eine nachhaltige Instandhaltung Interesse und Mitteleinsatz von privater Seite notwendig sind.<sup>45</sup> Die Existenz einer ausreichend wohlhabenden Bevölkerungsschicht für einen solchen Prozeß ist längst nicht an allen Standorten gegeben.<sup>46</sup> Eine Studie zur Zahlungsbereitschaft für denkmalgeschützte Wohnungen zeigt, daß dieses Nachfragepotential eher in Großstädten vorhanden und insbesondere in Ostdeutschland unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.<sup>47</sup> Die Bedingungen für Gentrifikationsprozesse stehen oft im Gegensatz zu den Indi-

katoren und Eigenschaften schrumpfender Städte.<sup>48</sup> Die Aussichten für einen selbständigen und nachhaltigen Aufwertungsprozeß aller ostdeutschen Altbaubestände erscheinen vor diesem Hintergrund problematisch.

### **Marktpotential der Altbaubestände – verborgene Qualitäten?**

Trotz der schwierigen Inwertsetzung bescheinigen Studien dem Altbaubestand in Ostdeutschland Zugangspotential. Vor allem Mieterhaushalte suchen und finden verbesserte Preis-Leistungsverhältnisse in den sanierten Altbauten. Zuzüge sind insbesondere aus dem Plattenbaubestand und den Wohnungen der 50er und 60er Jahre zu verzeichnen.<sup>49</sup> Empirische Untersuchungen zu stadträumlichen Sozialmilieus und zur Altersstruktur der Bewohner zeigen, daß die Nachfrage nach Wohnraum im Plattenbau mittel- bis langfristig weiter zurückgehen wird.<sup>50</sup> Dadurch werden die hochgeschossigen, wenig individuellen Neubauten der 1970er und 1980er Jahre weiterhin unter großen Vermietungsschwierigkeiten leiden, während bei Altbauten langfristig eine stabilere Nachfrage erwartet werden kann. Für die Plattenbauquartiere sind aufgrund der niedrigen Preise und der Anonymität auch zunehmend Segregationstendenzen zu verzeichnen, so daß diese Gebiete für Angehörige mittlerer Schichten zunehmend unattraktiv werden, während die kleinteilig strukturierten Altbaugebiete für diese Prozesse weniger anfällig sind. Ihr besonderes Potential liegt im vielfältigen Wohnungsangebot für alle Haushaltstypen.

Bei der Wahl des Wohnstandorts sind Qualitätsmerkmale wie Wohnlagequalität, Wohnumfeld, Bauzustand und Ausstattung relevant. In sanierten Wohnungen mit guter Bauqualität ist die Bleibewahrscheinlichkeit der Bewohner höher als in unsanierten Wohnungen. Wohnungen in hochverdichteter, geschlossener Blockbebauung sind weniger beliebt als freistehende Gebäude.<sup>51</sup> Ein Nachteil der Altbaubestände im Vergleich zum Neubau aus der

<sup>44</sup> Vgl. DANGSCHAT, J.S.: Gentrification. Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel, in: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft Soziologische Stadtforschung. Opladen 1988, S. 272-292. – FRIEDRICH, J.: Gentrification, in: H. Häußermann (Hrsg.), Großstadt. Soziologische Stichworte. Leske + Budrich: Opladen 1998, S. 57-66.

<sup>45</sup> LICHTENBERGER, E.: Die Stadt – Von der Polis zur Metropolis. Wissenschaftliche Buchgesellschaft. Darmstadt 2002, S. 71.

<sup>46</sup> FRIEDRICH, K.: Gentrifizierung. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Ländern, in: Geographische Rundschau 52. Westermann: Braunschweig 2000, S. 34-39.

<sup>47</sup> Vgl. BOHNENKAMP, R.; ECKSTEIN, D., LUDWIG, W.: Alte Werte, in: Capital, <http://www.capital.de/finanzen/vorsorge/100005166.html>, Zugriff am 28.2.2007, sowie Focus online (2006): Denkmalschutz: Förderung wird ausgedehnt, [http://www.focus.de/immobilien/bauen/renovieren/denkmal-schutz\\_nid\\_38025.html](http://www.focus.de/immobilien/bauen/renovieren/denkmal-schutz_nid_38025.html), Zugriff am 28.02.2007.

<sup>48</sup> WIEST, K.; HILL, A.: Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt?, in: Online-Magazin Schrumpfende Stadt, Ausgabe 1/2004, <http://www.schrumpfende-stadt.de/magazin/0401/12wiesthill.htm>, Zugriff am 12.03.2007.

<sup>49</sup> BANSE, J.; BLUM, A.; EFFENBERGER, K.-H.; MÖBIUS, M.: Nutzbarkeit des älteren Geschoßwohnungsbestandes. IÖR Schriften, Band 36. Dresden 2001, S. 67 ff.

<sup>50</sup> Zur Methodik dieser Analysen: HALLENBERG, B.; PODDIG, B.: Wissen wer wo wohnt – Das Beratungsangebot Wohnwissen, in: vhw Forum 2/2005.

<sup>51</sup> Vgl. BANSE, J. et al., a. a. O., S. 93 ff.

Nachwendezeit ist ihre schlechte Energieeffizienz, die nur durch hohen Aufwand angepaßt werden kann.<sup>52</sup> Weitere Vorteile von Neubauten und Eigenheimen im Umland der Städte sind einer Umfrage zufolge beispielsweise eine verbesserte Verkehrs- und Parksituation, die Luftgüte und Ruhe.<sup>53</sup> Es kann aber auch festgestellt werden, daß die für die Wohnstandortentscheidung ausschlaggebenden Kriterien nicht bautypspezifisch sind. Das heißt, daß die gefragten Qualitäten sowohl im Altbau als auch im Neubau realisiert werden könnten.<sup>54</sup> Damit sind die Altbaubestände zwar theoretisch eine Alternative bei der Wohnstandortwahl. Der Suburbanisierungstrend zeigt jedoch, daß attraktive Angebote im Altbaubestand zu selten sind. Daher werden der Ersatz und damit auch der Abriß von Altbaubeständen in einem bestimmten Maß unvermeidbar sein, wenn nicht durch marktgerechte Sanierung und Wohnumfeldverbesserung neue Nachfrager angelockt werden.

### ***Städtebauliche Aspekte von Rückbau und Aufwertung***

Neben der nachgefragten Wohnqualität ist auch die städtebauliche Sicht bei der Bewertung von Rückbau und Aufwertung von Altbaubeständen relevant. In baulich zusammenhängenden, gewachsenen Blockstrukturen wird Rückbau als problematisch angesehen, weil die dadurch entstehenden Baulücken das Stadtbild und die Wohnqualität beeinträchtigen können, wenn beispielsweise Verkehrslärm in bisher ruhige Innenbereiche eindringt.

Vorteile der Auflockerung und das Potential der besseren Durchgrünung werden oft in Zusammenhang mit dem Rückbau genannt. Während jedoch in modernen Zeilen- und Hochhaussiedlungen öffentliche Grünräume Teil des städtebaulichen Konzepts sind, wirken die meist einfach mit Rasen begrünt oder gar als Parkplatz genutzten neuen Freiflächen im Umfeld von Altbaustrukturen wenig attraktiv. Im Vergleich zu den angesprochenen modernen Siedlungstypen ist für eine attraktive Gestaltung der Rückbauflächen in der historischen

Innenstadt sehr viel mehr Aufwand und damit verstärkter Einsatz von Aufwertungsmitteln erforderlich, wenn eine bauliche Nachnutzung nicht möglich ist.

### ***Fragestellung I – Wie bedeutend ist der Abriß von Altbaubeständen?***

Die erste in diesem Beitrag verfolgte Fragestellung bezieht sich auf den Programmteil Rückbau. Es soll empirisch geklärt werden, wo und in welchem Umfang Altbauten abgerissen werden. Dazu wird das Rückbaugeschehen im Freistaat Sachsen in Bezug auf die Baualtersklassen untersucht. Die Analyse basiert auf der Fördermitteldatenbank der Sächsischen Aufbaubank (SAB). Dieser Datensatz enthält die Verteilung der Fördermittel für Rückbau, Aufwertung sowie weitere neue Programmelemente (Gebäudesicherung, Infrastrukturanpassung) auf die Stadtumbaugebiete. Neben den Fördersummen sind die Rückbaumaßnahmen genau quantifiziert und mit verschiedenen qualitativen Merkmalen versehen. Dadurch ist die Auswertung des Rückbaus auch nach Baualtersklassen möglich. Diese Datenbank wird laufend durch die Sächsische Aufbaubank fortgeschrieben. Die empirischen Untersuchungen umfassen die Rückbaufälle, die seit Beginn des Stadtumbaus 2002 bis zum 31.01.2007 registriert wurden. Von 108 Gemeinden in Sachsen, die Fördermittel für Aufwertung und Rückbau aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ bekommen, haben 100 Kommunen bereits Wohnungsabriss durchgeführt. Bis Ende Januar 2007 wurden insgesamt mehr als 54 000 Wohneinheiten zurückgebaut.

Betrachtet man die Baualtersklassen, ist zu konstatieren, daß knapp 12 000 Altbauwohnungen mit Baujahr vor 1949 abgerissen worden sind. Dies entspricht immerhin 21,6% des Rückbauvolumens. Dabei überwiegen die jüngeren Altbauten, während vor 1914 entstandene Gebäude nur 3,5% des Abrißvolumens im Freistaat ausmachen.<sup>55</sup> Der Großteil der Rückbauten entfällt mit 59,2% auf die Baualtersgruppe 1971 bis 1990, die für die Plattenbauten als repräsentativ gelten kann.

Der Rückbau von 12 000 Altbauwohnungen wird etwas relativiert, wenn er mit dem Gesamtwohnungsbestand im Altbau verglichen wird. Insgesamt stellen die Altbauten mit einem Anteil von 53,3% das größte Wohnungssegment in den Stadtumbaustädten dar. Daran wird deutlich, daß sich

<sup>52</sup> DEILMANN, C.; GRUHLER, K.; BÖHM, R.: Stadtumbau und Leerstandsentwicklung aus ökologischer Sicht. Oekom Verlag: München 2005, S. 86.

<sup>53</sup> SCHUBERT, U.: Was bewirkt die neue Wohnung? Umfrage in Neubaugebieten, in: Stadtforschung und Statistik. Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker 1/2007.

<sup>54</sup> KRINGS-HECKEMEIER, M.-T.; PORSCH, L.: Strategien und Instrumente für Altbauquartiere. empirica paper, Nr. 62, 2002, <http://www.empirica-institut.de/kufa/empi062mtk.pdf>, Zugriff am 5.3.2007.

<sup>55</sup> Im folgenden werden Wohnungen mit Baujahr vor 1949 zum Altbausegment gezählt.

Tabelle 1:

Rückbauaktivität und Gesamtbestand an Wohnungen in den sächsischen Stadtumbaustädten nach Baualterklassen

Baujahr	Rückbau		Wohnungsbestand	
	Anzahl Wohnungen	in %	Anzahl Wohnungen	in %
vor 1949	11 692	21,6	803 783	53,3
davon: vor 1914	1 894	3,5	-	-
1914-1948	9 798	18,1	-	-
1949-1970	4 674	8,6	252 606	16,7
davon: 1949-1962	1 513	2,8	-	-
1963-1970	3 161	5,8	-	-
1971-1990	32 051	59,2	402 038	26,5
nach 1990	26	0,05	53 625	3,5
unbekannt	5 699	10,5	-	-
Insgesamt	54 142	100,00	1 512 052	100,0

Quellen: Fördermitteldatenbank der SAB; Statistisches Landesamt Sachsen, Gebäude und Wohnungszählung 1995; Berechnungen des IWH.

der Rückbau insbesondere auf die Neubauten der 70er und 80er Jahre konzentriert und diese Wohnungen anteilig stark dezimiert (vgl. Tabelle 1).

Die feine räumliche Aufgliederung des Datensatzes ermöglicht die Untersuchung auf Stadtebene. So kann dargestellt werden, in welchen Städten der Rückbau von Altbauten besonders intensiv ist. Tabelle 2 zeigt, wie sich der Abriß von Altbauwohnungen auf die Städte verteilt. Während 22 Städte keinen Altbaubestand abreißen, findet in elf Städten der Rückbau ausschließlich im Altbausegment statt.

Tabelle 2:

Rückbau von Altbauten in den Städten

Altbauanteil bei rückgebauten Wohnungen	Anzahl Städte	Abrißzahlen	
		Altbau	Gesamt
0%	22	0	7 294
bis 20%	20	1 105	19 370
20% bis 40 %	17	6 338	22 083
40% bis 60%	12	539	1 037
60% bis 80%	9	1 194	1 641
80% bis 99%	9	1 263	1 464
100%	11	1 253	1 253
Insgesamt	100	11 692	54 142

Quellen: Fördermitteldatenbank der SAB; Berechnungen des IWH.

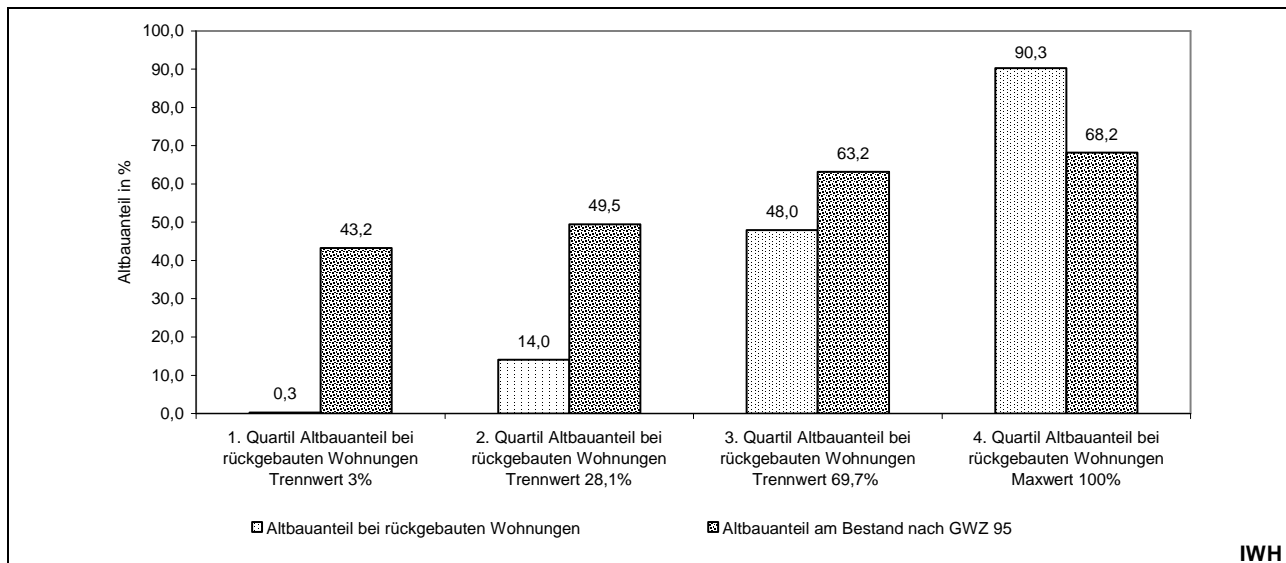
In der Abbildung sind die abgerissenen Altbauwohnungen mit dem tatsächlichen Altbauanteil in Relation dargestellt. Dazu werden die Städte nach den Quartilen des Altbauanteils bei rückgebauten

Wohnungen sortiert. Im vierten Quartil der Städte liegt der Anteil der Altbauten zwischen 69,7% und 100% des Rückbauvolumens. Durchschnittlich sind in diesen 25 Städten 90,3% der Rückbauten vor 1949 gebaut, während der Altbauanteil am Wohnungsbestand 68,2% beträgt.

In den Städten, in denen überdurchschnittlich viele Altbauten abgerissen werden, ist auch die Bebauungsstruktur überwiegend von Altbauten geprägt. Dieser Zusammenhang ist auf dem 1%-Niveau signifikant. Der Rangkorrelationskoeffizient nach Spearman beträgt  $\rho = 0,63$ . Deutlich erkennbar ist aber auch die Spreizung. Während das erste Quartil der Städte bei einem durchschnittlichen Altbauanteil von 43,2% so gut wie keine Altbauten abreißt, übersteigt beim vierten Quartil die Rückbauquote im Altbaubestand den Altbauanteil am Gesamtbestand. Das bedeutet im Gegenzug, daß eine große Mehrheit der Städte mit dem Stadtumbau den Anteil des Altbaubestands erhöht.

Im vierten Quartil mit dem hohen Altbauanteil wurden mit 3 798 Wohneinheiten deutlich weniger Wohnungen abgerissen als in den anderen Quartilen. Dies entspricht etwa 7% des gesamten Abrißvolumens (vgl. Tabelle 3). Die Rückbauquote, also der Quotient aus den insgesamt rückgebauten Wohneinheiten und dem Wohnungsbestand zu Beginn des Stadtumbaus (Stichtag 31.12.2001), liegt hier bei durchschnittlich 2% und damit unter der anderer Quartile. Zwischen der Rückbauquote und dem Altbauanteil der rückgebauten Wohnungen besteht ein signifikanter negativer Zusammenhang (Rangkorrelation nach Spearman  $\rho = -0,38$ ). Der vergleichsweise niedrige Bevölkerungsverlust von -8,7% deutet an, daß in den Städten des vierten

Abbildung:  
Altbauanteile an Wohnungsbestand und an den rückgebauten Wohnungen



Quellen: Fördermitteldatenbank der SAB; Statistisches Landesamt Sachsen; Berechnungen und Darstellung des IWH.

Quartils andere Aufgaben anstehen als in den übrigen Städten, vor allem denen des ersten und zweiten Quartils, die den Abriss überwiegend bei neueren Baualtern und absolut gesehen in größerem Umfang vornehmen.

Die drei größten sächsischen Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz liegen im zweiten Quartil. Mehr als die Hälfte der rückgebauten Wohneinheiten dieser Gruppe ist auf Leipzig und Chemnitz zurückzuführen. Mit ihrem relativ hohen Altbauanteil in den gründerzeitlichen Erweiterungsgebieten stellen diese beiden Städte rund 79% der 5 892 rückgebauten Altbauwohnungen in dieser Gruppe.

Die Ergebnisse der Analyse zeigen, daß zwar bei einigen Städten weder für den Durchschnitt des Freistaats Sachsen noch für die Mehrheit der Städte

davon gesprochen werden kann, daß überwiegend Altbauten vom Rückbau betroffen sind. Die Untersuchung kann jedoch nicht beantworten, bei welchem Verhältnis von Rückbau und Bestand ein übermäßiger Rückbau vorliegt, so daß die Attraktivität und das kulturelle Erbe der Städte auf das Spiel gesetzt werden. Ob eine Gefährdung der Alt- und Innenstädte vorliegt, ist sicherlich nicht ohne die Betrachtung des Programmteils der Aufwertungsförderung zu entscheiden.

**Fragstellung II – Wie stark profitieren Altbaubestände von der Aufwertungsförderung?**

Die zweite Fragestellung dieses Beitrags betrifft das Verhältnis zwischen Aufwertungs- und Rückbauförderung. Die Aufwertungsförderung ermög-

Tabelle 3:  
Strukturdaten in Abhängigkeit vom Altbauanteil bei rückgebauten Wohnungen

	1. Quartil (n = 25) Altbauanteil bei rückgebauten Wohnungen Trennwert 3%	2. Quartil (n = 25) Altbauanteil bei rückgebauten Wohnungen Trennwert 28,1%	3. Quartil (n = 25) Altbauanteil bei rückgebauten Wohnungen Trennwert 69,7%	4. Quartil (n = 25) Altbauanteil bei rückgebauten Wohnungen Maxwert 100%
Rückgebaute Wohneinheiten	15 831	29 066	5 447	3 798
davon mit Baujahr vor 1949	195	5 892	2 278	3 327
Rückbauquote am Wohnungsbestand	5,6%	4,5%	3,6%	2,0%
Bevölkerung insgesamt 2005	441 534	1 623 481	324 352	350 899
Bevölkerungsveränderung 1995 bis 2005	-16,0%	-11,8%	-10,1%	-8,7%
Rückbaumittel in Euro	88 650 938	179 022 332	35 581 010	24 475 837
Aufwertungsmittel in Euro	21 219 129	63 915 878	17 530 535	8 341 268

Quellen: Fördermitteldatenbank der SAB; Statistisches Landesamt Sachsen; Berechnungen des IWH.

licht Baumaßnahmen an Gebäuden und Verbesserungen des Wohnumfelds, um Mängel im Quartier zu beheben und die Wohnungsnachfrage zu beleben. Die positiven Effekte der Aufwertungsmaßnahmen liegen vor allem in der Attraktivitätssteigerung sowohl für die öffentlichen als auch für die privaten Grundstücke und Gebäude. Aus stadtoökonomischer Sicht sollte mit Aufwertungsmaßnahmen vor allem in Quartieren investiert werden, die langfristig Potential als Wohnstandort haben. Da besonders für die Plattenbaugebiete eine absinkende Bevölkerung und langfristige Vermietungsschwierigkeiten erwartet werden, könnten Auf-

wertungsmaßnahmen eher in den Altbaubeständen sinnvoll sein, zumal hier die städtebaulichen Folgen unvermeidbarer Abrisse stärker kompensiert werden müssen. Ein geeigneter Indikator für den Stellenwert der Aufwertungsmaßnahmen ist der Quotient aus Aufwertungs- und Rückbaumitteln, im folgenden Aufwertungsintensität genannt.

Während die Rückbaudaten genaue Aussagen über die Baualtersklassen geben, ist dies für die Aufwertungsmittel nur schwer möglich. Das liegt daran, daß die Maßnahmen der Aufwertungskategorien oft weder direkt einzelnen Gebäuden zugeordnet werden können noch Auswirkungen auf den

Kasten:

Auswahl der Stadtumbaugebiete

Der Artikel will mit Fragestellung II die Verteilung der Aufwertungs- und Rückbaumittel auf den Altbaubestand untersuchen. Da eine Auswertung auf Stadtebene zu grob erscheint, wird die räumliche Ebene der Stadtumbaugebiete betrachtet. 187 Stadtumbaugebiete, für die Informationen zur Aufwertung und zum Rückbaugeschehen vorliegen, müssen in Gruppen, die Baualtersklassen repräsentieren, kategorisiert werden. Da die tatsächlichen Baubestände auf Stadtumbaugebietsebene nicht erfaßt sind, werden näherungsweise die Anteile der Baualtersklassen am Rückbau verwendet, wobei es in Einzelfällen zu Fehleinschätzungen kommen kann (z. B. Gründerzeitquartiere, in denen ausschließlich Ersatzbebauung der Nachkriegszeit abgerissen wird). Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, daß die Baualterstruktur der abgerissenen Wohnungen in etwa der des tatsächlichen Bestands entspricht.

Zur Kategorisierung wird eine Clusteranalyse nach dem Ward-Verfahren verwendet. Clustervariablen sind die Anteile der Baualtersklassen am Gesamtrückbau. Tabelle 4 zeigt, daß zwei Cluster gebildet werden, deren Ausprägungen bei den Clustervariablen die Interpretation eines Altbau- und eines etwas kleineren Plattenbau-Clusters ermöglichen.

Tabelle:

Ergebnisse der Clusteranalyse

Cluster		Clustervariablen: Anteile der Baualtersklassen am Gesamtrückbau					
		vor 1914	1914-1948	1949-1962	1963-1970	1971-1990	ab 1991
Cluster 1, n = 109 Gebiete Interpretation Altbau	ø	16,9%	57,9%	6,4%	0,2%	4,8%	0,0%
	SD	26,6%	33,5%	19,4%	1,8%	13,7%	0,0%
Cluster 2, n = 78 Gebiete Interpretation Plattenbau	ø	0,8%	4,9%	2,3%	4,2%	82,2%	~ 0,0%
	SD	2,4%	8,7%	6,4%	14,6%	24,5%	~ 0,0%
Insgesamt, n = 187	ø	10,2%	35,8%	4,7%	1,9%	37,1%	~ 0,0%
	SD	21,8%	37,0%	15,5%	9,7%	42,7%	~ 0,0%

ø = Mittelwert. SD = Standardabweichung.

Quellen: Fördermitteldatenbank der SAB; Berechnungen des IWH.

Für die Untersuchung der Aufwertungsintensität in den Stadtumbaugebieten ist es wichtig, daß der räumliche Zusammenhang zwischen Rückbau und Aufwertungsmitteln gegeben ist. Problematisch ist, daß einige Städte ausschließlich reine Aufwertungs- und reine Rückbaugebiete ausweisen. Zum Teil haben diese Städte auch das ganze Stadtgebiet für den Rückbau ausgewiesen. Da in diesem Fall zwar teilweise räumliche Überschneidungen des Rückbaugebiets mit den reinen Aufwertungsgebieten vorliegen, der räumliche Zusammenhang zwischen Rückbau und Aufwertungsmitteln aber nicht eindeutig gegeben ist, müssen insgesamt vierzehn Stadtumbaugebiete dieser Städte von der Untersuchung ausgenommen werden.

Die so ausgewählten 173 Stadtumbaugebiete liegen in Klein- und Mittelstädten, da die vier sächsischen Großstädte Leipzig, Dresden, Chemnitz und Zwickau aufgrund der räumlichen Zuordnungsprobleme nicht mit berücksichtigt werden konnten. Da ein Großteil der Stadtumbaumittel in die Großstädte fließt, repräsentieren die 173 Stadtumbaugebiete etwa 53% der bewilligten Rückbaumittel und etwa 59% der bewilligten Aufwertungsmittel im Freistaat Sachsen.



Tabelle 4:  
Anteile der Baualtersklassen am Rückbau in den Clustern

Stadtumbaugebiete im	vor 1949			1971 bis 1990		
	Mittelwert	Median	Standard-abweichung	Mittelwert	Median	Standard-abweichung
	in %					
Altbau-Cluster, n = 104	75,0	88,1	30,1	4,5	0,0	13,32
Plattenbau-Cluster, n = 69	5,6	0,0	9,84	82,9	98,1	24,22

Quellen: Fördermitteldatenbank der SAB; Berechnungen des IWH.

Tabelle 5:  
Aufwertungsintensität in den Clustern

	Bewilligung			Auszahlung		
	Mittelwert	Median	Standard-abweichung	Mittelwert	Median	Standard-abweichung
Altbau-Cluster, n = 104	1,08	0,0	3,06	0,92	0,0	2,44
Plattenbau-Cluster, n = 69	0,52	0,13	1,09	0,38	0,05	0,70

Quellen: Fördermitteldatenbank der SAB; Berechnungen des IWH.

gesamten Baubestand einer Stadt haben. Die Effekte der Aufwertungsmaßnahmen beziehen sich vielmehr auf die unmittelbar umliegenden Bestände. Die zweite Fragestellung muß daher auf einer Aggregationsebene untersucht werden, die eine räumliche Beziehung von Aufwertung und Altbaubestand ermöglicht. Dies gelingt mit der Betrachtung der Stadtumbaugebiete, welche die Städte im Rahmen der Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten für den Stadtbau ausgewiesen haben. In der Regel wurden die städtischen Teilräume nach baustrukturellen Merkmalen und Entwicklungsperspektiven geordnet, um Aufwertung und Rückbau zielgerichtet zu steuern.<sup>56</sup>

Da ein Zusammenhang zwischen Bestand und Rückbau in den Baualtersklassen gezeigt wurde, werden die Stadtumbaugebiete in zwei baustrukturell verschiedene Cluster eingeteilt. Die Clusteranalyse und eine Bereinigung um Stadtumbaugebiete, denen sich Aufwertungsmaßnahmen nicht hinreichend genau zuordnen lassen, werden im Kasten näher erläutert.

Als auswertbares Sample ergeben sich 173 Stadtumbaugebiete. In 69 Stadtumbaugebieten dominiert der Rückbau von Plattenbauten, während die anderen 104 Gebiete baustrukturell durch Altbauten geprägt sind (siehe Tabelle 4).

<sup>56</sup> Nicht alle Städte haben von der Möglichkeit, mehrere Stadtumbaugebiete auszuweisen, Gebrauch gemacht. Teilweise bestehen auch unterschiedlich zugeschnittene Fördergebiete für Aufwertung und Rückbau. Siehe dazu die Anmerkungen im Kasten.

Der Indikator Aufwertungsintensität gibt an, wieviel Euro Aufwertungsmittel einem Euro Rückbaumittel in dem Stadtumbaugebiet gegenüberstehen. Dieser Wert läßt sich mit dem Datensatz sowohl für die insgesamt bewilligten als auch für die bereits ausgezahlten Mittel angeben.

Tabelle 5 zeigt, daß die durchschnittliche Aufwertungsintensität von 1,08 im Altbau-Cluster stärker ist als im Plattenbau-Cluster mit einem Wert von 0,52. Dies gilt für Auszahlungen und Bewilligungen in gleicher Weise. An den geringeren Werten für die Auszahlung ist erkennbar, daß der Rückbau durchschnittlich etwas schneller fortschreitet als die Aufwertung. Die Unterschiede der Aufwertungsintensität in den beiden Clustern lassen sich statistisch jedoch nicht bestätigen. Sowohl der Man-Whitney-U-Test als auch der Kolmogorov-Smirnov-Z-Test können die Nullhypothese, daß die Verteilung der Aufwertungsintensität für beide Cluster gleich ist, nicht zurückweisen.

Der höhere Wert im Altbau-Cluster wird vor allem durch 23 Stadtumbaugebiete mit einer hohen Aufwertungsintensität über 1 getragen. Mehr als die Hälfte der Stadtumbaugebiete im Altbau-Cluster erhält keine Mittel für Aufwertungsmaßnahmen. Tabelle 6 zeigt auch, daß der Anteil von Gebieten ohne Aufwertungsmaßnahmen im Altbau-Cluster deutlich höher als im Plattenbau-Cluster ist.

Das wirkt sich aus auf die Verteilung der absoluten Fördervolumina, die als Mittelwerte in Tabelle 7 dargestellt sind.

Tabelle 6:  
Stadtumbaugebiete nach Aufwertungsintensität

Aufwertungsintensität:	= 0		0 bis 1		>1	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Altbau-Cluster, n = 104	54	51,9	27	26,0	23	22,1
Plattenbau-Cluster, n = 69	22	31,9	38	55,1	9	13,0

Quellen: Fördermitteldatenbank der SAB; Berechnungen des IWH.

Tabelle 7:  
Durchschnittlich bewilligte Fördermittel je Stadtumbaugebiet  
- in 1 000 Euro -

		Aufwertung*	Rückbau**	Gesamtfördervolumen für Aufwertung und Rückbau**
Altbau-Cluster, n = 104	Mittelwert	255,6	459,1	714,7
	Median	0,0	302,2	459,6
Plattenbau-Cluster, n = 69	Mittelwert	572,1	1835,8	2407,9
	Median	160,0	1201,6	1508,2
Insgesamt, n = 173	Mittelwert	381,8	1008,2	1390,0
	Median	53,3	479,2	714,5

Quellen: Fördermitteldatenbank der SAB; Unterschiede in der Verteilung beider Stichproben signifikant nach Kolmogorov-Smirnov-Z-Test: \*5%-Niveau, \*\*1%-Niveau; Berechnungen des IWH.

In Bezug auf Fragestellung II kann im Licht der vorgestellten empirischen Ergebnisse festgehalten werden, daß dem Umfeld rückgebauter Altbaubestände insgesamt zwar relativ mehr, absolut jedoch deutlich weniger Aufwertungsmittel zugute kommen. Es ist weiterhin zu bemerken, daß die Aufwertungsmittel nicht gleichmäßig über die Gebiete gestreut, sondern auf eine kleine Anzahl von Stadtumbaugebieten konzentriert werden. Einige Gebiete erhalten besonders viel Aufwertungsmittel, während in vielen Gebieten ausschließlich Rückbaumaßnahmen stattfinden. Diese Konzentration der Aufwertungsmittel gilt für Stadtumbaugebiete im Altbau-Cluster stärker als für Gebiete im Plattenbau-Cluster.

Die Interpretationsmöglichkeiten dieses Befunds bleiben dahingehend eingeschränkt, daß die tatsächliche räumliche Ausdehnung und Bevölkerungszahl sowie weitere soziostrukturelle Merkmale der Stadtumbaugebiete nicht berücksichtigt werden konnten.

### **Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse**

Die eingangs erläuterte Forderung, daß der Rückbau in altbaugeprägten Stadtumbaugebieten durch besonders intensive Aufwertung ergänzt werden sollte, wurde bei der Mehrzahl der untersuchten Gebiete nicht umgesetzt. Stattdessen erhalten auch viele

Plattenbauquartiere Aufwertungsmittel, wenngleich der durchschnittliche Aufwertungsanteil dort geringer ist. Ob diese aufgewerteten Gebiete im Plattenbau-Cluster langfristig zukunftsfähige Quartiere sind bzw. sich entsprechend entwickeln werden, kann in diesem Beitrag nicht abschließend geklärt werden. Möglicherweise sollen auch die Lasten überproportionaler Abrisse im Plattenbaubestand bei den betreffenden Wohnungsunternehmen mit Aufwertungsmaßnahmen abgemildert werden.

Bei der Interpretation der geringen Ausstattung vieler Altbauquartiere mit Aufwertungsmitteln muß auch berücksichtigt werden, daß es im Rahmen der Städtebauförderung neben dem Stadtumbau die Bund-Länder-Programme „Städtebauliche Erneuerung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gibt, die sich zum Teil auf altbaugeprägte Gebiete konzentrieren und zusammengerechnet höher dotiert sind als das Stadtumbauprogramm. Ein großer Teil der Kommunen im Stadtumbau wird auch über diese Programme gefördert. Daher können räumliche Überschneidungen insbesondere mit Stadtumbaugebieten des Altbau-Clusters vorliegen. Die Förderung über diese Programme könnte also zur geringeren Fördersumme im Altbau-Cluster beigetragen haben und erklären, warum viele Stadtumbaugebiete keine Aufwertungsförderung erhalten. Hier besteht weiterer Forschungsbedarf. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen aber, daß das Stadtumbau-

programm in Sachsen insgesamt wenig zum Teilziel der Aufwertung von Altbauquartieren beiträgt.

Zur Fragestellung, ob übermäßige Abrisse von Altbaubeständen den Erfolg des Stadtumbaus gefährden, zeigen die empirischen Ergebnisse ein gemischtes Bild und machen eine exakte Beurteilung der Lage schwierig. Altbauwohnungen sind nach den Baubeständen der 1970er und 1980er Jahre die zweitgrößte Gruppe beim Rückbau. Der Abstand zur führenden Gruppe, die vorwiegend aus Plattenbauwohnungen besteht, ist jedoch beträchtlich. Unbestritten ist, daß einzelne Gebäude einen mehr oder weniger hohen kulturellen Wert für die Stadt haben. Die hier vorgenommene Gesamtbetrachtung des bisherigen Stadtumbaus in Sachsen liefert für die Mehrheit der Städte aber keine Hinweise darauf, daß der Altbaubestand in kritischen Größenordnungen reduziert worden ist, da Altbauten insgesamt den größten Teil des Wohnungsangebots ausmachen. Der Abriß von Altbauten hängt zudem stark mit der Größe des Altbaubestands in der Stadt zusammen. Durch die Rückbauaktivität ergibt sich so eine Verschiebung hin zu einer ausgeglicheneren Mischung der Segmente auf den städtischen Wohnungsmärkten. Da auch für Altbauten das Gesetz des abnehmenden Grenznutzens unterstellt werden kann, sollte der Abriß von Altbauten durchaus zu verantworten sein, wenn der Anteil dieser Baualtersklasse am Gesamtbestand noch vergleichsweise hoch ist. Eine Bewertung dieses Prozesses ist jedoch schwierig, da es keinen Richtwert für den optimalen Altbauanteil gibt. Grundsätzlich ist vor dem Rückbau eine sorgfältige Einzelprüfung erforderlich, da die städtebauliche oder baukulturelle Bedeutung in der Statistik nicht erfaßt werden kann.

### **Weiterführende Fragestellungen**

Da durch die bisherige Stadtumbaupraxis das Angebot der Plattenbauwohnungen und der Leerstand in diesem Segment reduziert worden sind, könnte der Rückbau von Altbaubeständen in Zukunft stärker an Gewicht gewinnen. Zwar sieht das Instrumentarium des Stadtumbaus auch die temporäre technische Gebäudesicherung vor,<sup>57</sup> aber auch dadurch werden viele Gebäude nicht gerettet werden, wenn aufwendige Sanierungen nicht lohnenswert sind. Wesentlich wird sein, die notwendigen Rückbaumaßnahmen im Altbaubestand konsequent in

<sup>57</sup> Vgl. JACOBS, T.; TÖPPER, J.: Entwicklung technischer und wirtschaftlicher Konzepte zur Konservierung von leerstehenden Altbauten – Kurzfassung. Hamburg 2005.

Nachnutzungs- und Aufwertungsstrategien einzu binden. Inwieweit eine engere instrumentelle Verzahnung der parallelen Förderprogramme dazu beitragen könnte, ist zu untersuchen.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Programms „Stadtumbau Ost“ mit der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2007“ soll künftig die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere stärker in den Vordergrund treten.<sup>58</sup> Allein mehr Geld des Bundes für diesen Bereich löst allerdings nicht die Probleme, die viele Kommunen mit der Finanzierung ihres Eigenanteils haben.<sup>59</sup> Daher wurde in der aktuellen Verwaltungsvereinbarung eine Regelung eingeführt, die es in Ausnahmefällen gestattet, kommunale Anteile durch den Einsatz privater Mittel zu ersetzen. Dies setzt voraus, daß sich die Wohnungsanbieter an Aufwertungsmaßnahmen in ihrem Umfeld auch beteiligen wollen und gegebenenfalls eigene Aufwertungsstrategien entwickeln.

Eine neuartige Möglichkeit der Erhaltung und Wiedernutzung des älteren Gebäudebestands ist das Konzept des sogenannten alternativen Investments.<sup>60</sup> Ein Beispiel dafür ist das Modell der Wächterhäuser in Leipzig. Dabei werden wirtschaftlich nicht verwertbare, aber erhaltenswerte Gebäude im Rahmen entsprechend gestalteter Verträge zu Betriebskosten an Bürgerinitiativen, Vereine und ähnliche nichtkommerzielle Nutzer vergeben. Durch Ausstiegsklauseln ist es für die Eigentümer möglich, bei anziehender Konjunktur gegebenenfalls eine klassische Modernisierung vorzunehmen und wieder in eine gewinnorientierte Nutzung zu wechseln.<sup>61</sup> Im Gegensatz zur förderfähigen Gebäudesicherung durch Zumauern können diese Konzepte, möglicherweise als erste Stufe einer Gentrifizierung, zur Belebung und Attraktivität der Quartiere beitragen.

*Dominik Weiß*  
(*Dominik.Weiß@iwh-halle.de*)

<sup>58</sup> Vgl. DEUTSCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND: Städtebauförderung 2007 auf den Weg gebracht, [http://www.dstgb.de/index\\_inhalt/homepage/index.phtml](http://www.dstgb.de/index_inhalt/homepage/index.phtml), Zugriff am 16.05.2007.

<sup>59</sup> LIEBMANN, H. et al., a. a. O., S. 105.

<sup>60</sup> SCHMIDT, B.: Alternatives Investment in schrumpfenden Städten, in: P. Oswalt (Hrsg.), *Schrumpfende Städte*, Band 2: Handlungskonzepte. Hatje Cantz Verlag: Ostfildern 2005.

<sup>61</sup> TRÖGER, T.; HECK, A.: Wächterhäuser in Leipzig, in: *Städte im Umbruch 4/2007*, S. 62-65.