

12.000 Euro extra für Altbau-Eigentumswohnungen

Bauminister Frank Szymanski will Innenstädte wieder attraktiver machen / Denkmalschutz-Auflagen sollen zurückgefahren werden

Von Thorsten Metzner

Potsdam. Gegen die schleichende Verödung brandenburgischer Städte setzte die Landesregierung auf neue Strategien. Bauminister Frank Szymanski (SPD) appellierte am Wochenende an die Kommunen. „Häuslebauer“ nicht mehr auf die grüne Wiese abwandern zu lassen – sondern mit attraktiven Eigentumswohnungen in den historischen Innenstädten zu halten.

„Die Kommunen nutzen viele Möglichkeiten nicht aus“, sagte Szymanski gegenüber der PNN. Nötig sei eine gezielte Auswahl und „clevere Vermarktung“ geeigneter Altbau-Immobilien. Der Szymanski-Vorstoß wird durch eine neue den PNN vorliegende Studie des Berliner Instituts Empirica gestützt, die bei der „Eigentumsbildung in innerstädtischen Quartieren Brandenburger Städte“ ebenfalls Defizite sieht. Außerdem mahnt Szymanski die Kommunen, aus Rücksicht auf ihre historischen Zentren nur noch zurückhaltend neue Einfamilienhaus-Siedlungen auszuweisen.

Vor einigen Wochen hatte Brandenburgs neuer Bauminister bereits mit seiner Forderung für Aufsehen gesorgt, das immer knappere öffentliche Geld in den dünn besiedelten Randregionen nicht auf aussterbende Mini-Dörfer, sondern auf die Stabilisierung der Städte zu konzentrieren: Denn deren Entwicklung verläuft problematisch, da die Sanierung der historischen Zentren fast überall stockt, der Leerstand wächst – und kein Ende in Sicht ist.

Im Gegenteil: Brandenburgs Städte werden erheblich schrumpfen - wegen der demographischen Entwicklung. So wird die Stadt Brandenburg an der Havel nach der jüngsten amtlichen Prognose schon 2020 nur noch 65000 Einwohner haben, 24000 weniger als 1999. Die Stadt Frankfurt an der Oder wird dann nur noch 59000, Cottbus nur noch 87000 Einwohner zählen. Städte wie Guben, Wittenberge und Senftenberg müssen sich nach den aktuellen Landesprognosen auf Bevölkerungsverluste von „über einem Drittel“ einstellen.

Hier setzen Szymanski und die neue Studie an. Die Botschaft: Angesichts dieser Schrumpf-Szenarien können es sich Brandenburgs Städte nicht länger leisten, dass weiterhin Gutverdienende in Scharen abwandern und sich in den Dörfern ringsum Einfamilienhäuser bauen.

Laut Studie hat Brandenburg nämlich mit 4,5 Einheiten je 1000 Einwohner trotz Baurezession die höchste Eigenheimbautätigkeit in Deutschland. Und bis 2015 werden, so die Studie, jährlich 7000 bis 12000 Haushalte in neu gebaute Eigenheime zumeist auf der grünen Wiese ziehen – mit dramatischen Folgen für die Städte: Verlorene Kaufkraft, wachsender Leerstand nicht nur in DDR-Plattenbausiedlungen, sondern auch in den historischen Zentren.

Dabei würden 15 bis 25 Prozent der Häuslebauer nach Befragungen in den Städten bleiben, wenn es vergleichbar attraktive Angebote gebe. Als Ursache für den bisher ungebrochenen Drang zum Eigenheim sieht die Studie vor allem die zu hohen Kaufpreise für sanierte Altbauwohnungen, die zum Beispiel in Cottbus und Neuruppin etwa 20 Prozent höher sind als für Einfamilienhäuser. Ein Fazit: „Eine Umlenkung der Eigentumsbildung in die innerstädtischen Altbauquartiere kann nur gelingen, wenn die hohen Sanierungskosten reduziert werden können.“

Die Empirica-Studie, die den Bedarf für innerstädtische Altbau-Eigentumswohnungen in ausgewählten Städten des Landes untersucht hat, gibt konkrete Empfehlungen: Danach sollten die Kommunen aus ihrem Bestand geeignete Immobilien für Eigentumswohnungen auswählen, die für Zielgruppen attraktiv sind und auf dem Markt eine Chance haben: Etwa für Familien in Forst, für Ruheständler in Neuruppin oder für Pendler oder ortsansässige Gewerbetreibende in Oranienburg.

Um daraus attraktive Eigentumswohnungen zu machen, sollten sich die Objekte nicht direkt im Zentrum, sondern möglichst innenstadtnah, in ruhiger Lage befinden. Um das bislang oft unwägbar Sanierungsrisiko für die künftigen Eigentümer zu minimieren, so Szymanski, sollten die Kommunen die Grundsanierung möglichst selbst durchführen – und die Immobilien verkaufsfähig machen. Die Vorgabe: Sie müssen „in Qualität und Preis – Leistungsverhältnis“ mit Einfamilienhäusern vergleichbar, jedoch besser als Mietwohnungen sein. Außerdem müssten strenge Auflagen des

Denkmalschutzes „zurückgefahren“ werden, so die Studie. Zwar weisen die Empirica-Experten auf ein Problem hin, dass die Altbauförderung bislang teils komplizierter, teils unattraktiver ist als die „Eigenheimzulage“ für Neubauten.

Ein spezielles Förderprogramm des Szymanski-Ressorts setzt hier an: Wer sich in einem Altbau eine Eigentumswohnung saniert, kann zusätzlich zur Eigenheimzulage 12 000 Euro und 2 400 Euro pro Kind erhalten. Im nächsten Jahr stehen dafür trotz des angespannten Haushaltes rund 8,5 Millionen Euro bereit.