

## Immobilienmarkt Berlin 17./18./19. Februar 2006 / Nr. 35

### Mit vereinten Kräften die Innenstädte stärken

Das Land Brandenburg konzentriert seine Förderung auf die Stadtzentren – Eigenheimkäufer aber ziehen lieber ins Grüne

CHRISTIAN HUNZIKER | BERLIN

Mehr als zwei Milliarden Euro Fördermittel flossen seit 1991 in die Entwicklung brandenburgischer Städte und Gemeinden. Und das ist nicht zu übersehen: Wo vor Jahren noch halb verfallene Baudenkmale ein tristes Dasein führten, strahlen heute vielerorts sanierte Bürgerhäuser um die Wette. „Der bauliche Revitalisierungsgrad ist sehr weit fortgeschritten“, bestätigt Rainer Baatz, Geschäftsführer der Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH in Potsdam. Die Gesellschaft betreut das Innenstadtforum Brandenburg, in dem sich rund 25 märkische Städte und Innenstadtakteure zusammengeschlossen haben.

Doch die schmuck wiederhergestellten Innenstädte sind oft fast menschenleer. „Pulsierendes Leben und neue Nutzungen in die Innenstädte zu bekommen - das wird die große Aufgabe der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren werden“, heißt es deshalb auch beim Innenstadtforum. Ein City- oder Geschäftsstraßenmanagement soll Stadtfeste und andere Events organisieren und den Auftritt nach außen vereinheitlichen. Außerdem, so ein Wunsch, könnten Investitionshilfen Einzelhändlern und kleinen Gewerbetreibenden bei der Herrichtung von Ladenflächen helfen. Bei den politisch Verantwortlichen finden die Anregungen der Innenstadtakteure durchaus Zustimmung. „Unser Ziel“, sagt Infrastrukturminister Frank Szymanski (SPD), „bleibt es, die Städte lebenswert zu erhalten und vor allem die Innenstädte zu stärken“. Diese Konzentration auf die Stadtzentren reiht sich ein in eine neue Förderstrategie, die das Kabinett nach kontroverser Debatte Ende 2005 beschloss: Demnach will das Land wegkommen von der lange praktizierten Gießkannenförderung und unter dem Motto „Stärken stärken“ künftig nur noch Wachstumskerne und Branchenkompetenzfelder unterstützen. Dabei geht es um viel Geld: Allein im vergangenen Jahr flossen aus diversen Fördertöpfen rund 100 Millionen Euro in die brandenburgischen Innenstädte. Nach einer Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) löst jeder Euro Städtebauförderung 1,40 Euro an weiteren öffentlichen Mitteln und 6,30 Euro an privaten Investitionen aus.



Dank Städtebauförderung sind die Fassaden im Zentrum der brandenburgischen Stadt Lukau hübsch saniert.  
Fotos: ZB/Pleul, PR

Besonders konsequent auf die Innenstadt setzt die Landesregierung bei der Wohneigentumsförderung: Seit vergangenem Jahr kommt diese grundsätzlich nur noch „innenstadtrelevanten Gebieten mit stadtentwicklungspolitischer Bedeutsamkeit“ zugute, wie es das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung ausdrückt. Gemeint sind damit Sanierungsgebiete, städtebauliche Entwicklungsbereiche und Gebiete, die von Förderprogrammen wie „Stadtumbau Ost“ oder „Zukunft im Stadtteil“ profitieren. Im Gegenzug soll nach dem Willen des Ministeriums der durch das Programm Stadtumbau Ost finanzierte Wohnungsabriss getreu dem Motto „Rückbau von außen nach innen“ vorrangig an den Rändern der Kommunen erfolgen.

Die Wohnwünsche der Brandenburger allerdings tendieren offenbar noch immer auf die grüne Wiese. „Die Leute wollen um ihr Haus herumgehen können“, hat Rainer Baatz ; festgestellt. Der Reiz der Altstädte erschließe sich nur einer Minderheit potenzieller Eigenheimbesitzer – mit Ausnahme Potsdams.

Dort ist die Nachfrage nach Villen und Eigentumswohnungen vor allem in den zentrumsnah gelegenen Vierteln Babelsberg, der Jägervorstadt, der Nauener und der Berliner Vorstadt groß, so die TLG Immobilien GmbH in ihrem aktuellen Marktbericht. Für sanierte Eigentumswohnungen an diesen Standorten bezahlen Kapitalanleger und Eigennutzer 2 800 bis 3 200 Euro pro Quadratmeter, während die Mieten für hochwertige Objekte zwischen acht und elf Euro pro Quadratmeter liegen.

Auch bei gewerblichen Nutzungen hat Potsdam in Sachen Innenstadt die Nase vorn. Eine zentrale Rolle kommt dabei dem Karstadt-Kaufhaus in der Brandenburger Straße zu, dessen Eröffnung im vergangenen Jahr nach einhelliger Ansicht der Experten die Fußgängerzone der Landeshauptstadt deutlich attraktiver gemacht hat. „Die Flächennachfrage in der Brandenburger Straße ist unverändert hoch“, konstatiert Andreas Kogge, Geschäftsführer des Einzelhandelsmaklers Kemper' s Berlin GmbH. Für das laufende Jahr erwartet er eine Zunahme der Spitzenmiete von 55 auf 60 Euro pro Quadratmeter, womit Potsdam bundesweit zu den fünfzig teuersten Einzelhandelsstandorten zählt. Auch Investoren bekommen den Aufschwung zu spüren: Für Objekte in Spitzenlagen müssen sie derzeit Kogge zufolge das 14,5-fache der Jahresnettomiete hinblättern, ähnlich viel wie in Karlsruhe, Mannheim oder Wiesbaden.

Andere brandenburgische Innenstädte können davon nur träumen. Cottbus etwa, immerhin eine Stadt mit gut 100 000 Einwohnern, streitet seit Jahren um den Bau eines Einkaufszentrums, das die verstreuten Einzelhandelslagen in der City miteinander verbinden könnte. Selbst der Hamburger Branchenriese ECE kapitulierte vor den mit dem Projekt verbundenen Problemen. Noch schwieriger ist die Situation in kleineren Städten. „Da sind wir schon froh“, sagt Berater Baatz, „wenn wir beim Einzelhandel den Status quo halten können.“ So werden denn auch schon kleine Schritte als Erfolg gefeiert: Im Städtchen Treuenbrietzen (Landkreis Potsdam-Mittelmark), berichtet Baatz, habe man Aldi dazu bewegen können, eine neue Filiale nicht am Stadtrand, sondern in der Altstadt zu errichten.

Nachgefragt: Theo Weyand

„Das Interesse hält sich in Grenzen“



**Die Menschen zieht es zurück in die Stadt. Gilt dieser Trend auch für Brandenburg?**

Der Rückzug in die Städte gilt im Land Brandenburg in erster Linie für die Stadt Potsdam. Auch für private Käufer von Wohnimmobilien ist Potsdam die attraktivste Adresse. Ansonsten ist die Bewegung zurück in die Stadt aus unserer Sicht in Brandenburg nur bedingt zu beobachten. Von der Entwicklung profitiert allerdings der Speckgürtel um Berlin.

**In Berlin sind Wohnungs-Portfolios bei Investoren gefragt. Trifft dies auch auf Potsdam zu?**

Nein, eine solche Nachfrage von Finanzinvestoren können wir nicht bestätigen.

**Zeigen Investoren Interesse an Einzelhandelsobjekten in brandenburgischen Innenstädten?**

Dieses Interesse hält sich in Grenzen. Bei langfristigen Mietverträgen und somit einem langfristigen Cash-Flow steigen Investoren allerdings auch in brandenburgischen Städten ein. Ein Beispiel dafür ist die Veräußerung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt von Brandenburg an der Havel.

**Was halten Sie von der Strategie, die Förderung auf Innenstädte zu konzentrieren?**

Die aktuelle Förderpolitik der brandenburgischen Landesregierung erachten wir als sehr vernünftig. Sie bringt das Land weiter als die bisherige, bei der - wie leider an anderen Standorten in Deutschland auch - die Verteilung von Fördergeldern nach dem Gießkannenprinzip erfolgte.

**Müssen die Randregionen abgeschrieben werden?**

Auch wenn das Interesse zumal der ausländischen Investoren an den brandenburgischen Randregionen nicht so groß ist, kann diese Region keinesfalls abgeschrieben werden. Für einzelne Standorte gibt es interessante Perspektiven; es bedarf allerdings immer der Einzelfallanalyse.

Das Gespräch führte  
Christian Hunziker