



Altbaumobilisierungsstrategie Staßfurt

Problemimmobilienkataster (PIKS)



Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau

November 2025

Altbaumobilisierungsstrategie Staßfurt
und Problemimmobilienkataster (PIKS)

Auftraggeber

Stadt Staßfurt
Hohenexlebener Straße 12
39418 Staßfurt

Petra Albrecht
Kordinatorin Stadtplanung
FB II FD Planung, Umwelt und Liegenschaften
Steinstraße 19
39418 Staßfurt



Gefördert durch das Ministerium für Infrastruktur
und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt



SACHSEN-ANHALT

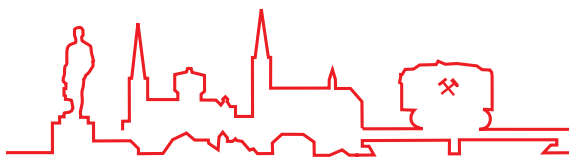
#moderndenken

Konzept und Bearbeitung

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dipl.-Ing. Birgit Schmidt
Dipl.-Ing. Gernot Lindemann
Dipl.-Ing. (FH) Ulrike Kegler
M.A. Sebastian Essig

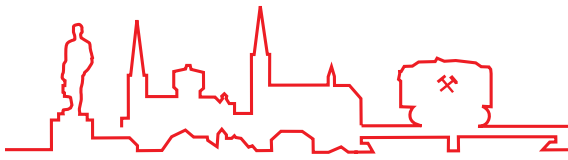
Dessau-Roßlau, November 2025



Altbaumobilisierungsstrategie

1. Anlass und Einordnung – Definition Problemimmobilie	3
2. Arbeitsschritte und Methodik der Altbaumobilisierungsstrategie	5
3. Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse der Untersuchung	6
4. Beschreibung von allgemeinen Entwicklungsoptionen beim Umgang mit Problemimmobilien	14
5. Beschreibung nutzbarer Instrumente und Maßnahmen für eine Problemimmobilienstrategie	21
5.1. Direkte Eigentümeransprache	21
5.2. Bewusste Unterstützung oder Forcierung des Eigentumsübergangs	22
5.3. (Zwischen-) Erwerb durch die Kommune	22
5.4. Nutzung von Fördermitteln	23
5.5. Fachübergreifende Arbeitsstrukturen und externer Eigentümermoderator	23
5.6. Rechtliche Instrumente	24
6. Empfehlungen für nächste Schritte bei der Umsetzung der Staßfurter Altbaumobilisierungsstrategie	25

Das Autorenteam hat sich um eine geschlechtersensible Textformulierung bemüht. Sollte dies an der einen oder anderen Stelle nicht gelungen sein, so gilt die jeweilige Geschlechtsform immer auch für alle anderen Geschlechter.



1.

Anlass und Einordnung – Definition Problemimmobilie

In der Stadt Staßfurt wurden in den letzten Jahrzehnten seit der politischen Wende 1990 viele Gebäude von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern modernisiert oder instandgesetzt. Dabei haben die Förderprogramme der Dorferneuerung und der Städtebauförderung einen wichtigen Beitrag geleistet. Neben diesen positiven Entwicklungen ist jedoch festzustellen, dass es in der Stadt Staßfurt aufgrund der veränderten demografischen Situation und der abnehmenden Nachfrage nach Wohnungen einen relativ hohen Wohnungsleerstand gibt. Am Stichtag der Zensuserhebung am 15. Mai 2022 gab es in der Stadt 2.042 leerstehende Wohnungen. Davon stehen lt. Zensuserhebungen 1.371 Wohnungen länger als zwölf Monate leer und sind damit als struktureller Leerstand zu bezeichnen. Fast die Hälfte der leerstehenden Wohnungen (996 WE) wurden vor 1949 errichtet.

Trotz zwischenzeitlich vorgenommener Abrissmaßnahmen hat sich der Wohnungsleerstand in der Stadt Staßfurt verglichen mit der letzten Zensuserhebung im Jahr 2011 von 12,4% auf 13,7% erhöht.¹

1
Zensus 2011 und Zensus
2022

Der im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (4,3% Wohnungsleerstand) hohe Wohnungsleerstand wurde bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035+ (InSEK 2035+) thematisiert.² Daneben stand auch der hohe Anteil an komplett leerstehenden Gebäuden im Fokus der Ausarbeitung, und es gab die Empfehlung (Maßnahmevorschlag 3), sich diesem Thema noch einmal grundlegender zu widmen.

2
Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
Staßfurt 2035+, S. 72 ff.

Laut einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung ist eine Problemimmobilie „...eine nicht angemessen genutzte und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung...) aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann.“³

3
Leitfaden zum Umgang
mit Problemimmobilien:
Leitfaden zum Umgang
mit Problemimmobilien.
Bundesinstitut für Bau-,
Stadt- und Raumforschung
(BBSR), 2019. S. 21

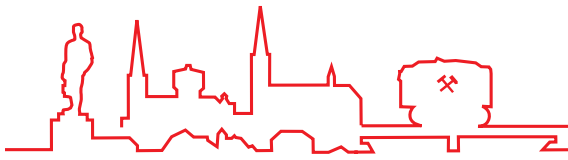
Zur Beschreibung/Charakteristik einer Problemimmobilie können drei Kriterien herangezogen werden:

- Von der Problemimmobilie geht eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung aus, etwa durch baulichen Verfall, Vermüllung oder Ungezieferbefall.
- Die Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie entspricht nicht den geltenden Vorschriften, etwa wenn sie zweckentfremdet genutzt oder überbelegt ist oder Brandschutzauflagen nicht gewährleistet werden.

- Die Problemimmobilie entspricht nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. den wohnungspolitischen Zielsetzungen. Das trifft z.B. zu, wenn das Objekt in einem ansonsten intakten Umfeld mit guter Nutzungsperspektive steht.

Die Problemimmobilien in Staßfurt befinden sich oft an städtebaulich prägenden Stellen, wie die Leerstände in der Staßfurter Innenstadt oder die ehemals landwirtschaftlich genutzten Großstrukturen in den Ortsteilen zeigen. Sie stehen in der Mehrzahl komplett leer und an vielen wurden seit 1990 keinerlei Investitionen getätigt. Die Ursache für die Leerstände mögen vielfältig sein. Neben den beschriebenen demografischen Entwicklungen als Auslöser von Wohnungsleerstand kommt gerade bei entspannten Wohnungsmärkten der Eigentümer-Objekt-Konstellation eine besondere Bedeutung zu. Häufig stellen komplizierte Eigentümerkonstellationen, überforderte oder nicht handlungsfähige oder handlungsunwillige Eigentümer erhebliche Entwicklungsblockaden dar und es kommt zu einem langfristigen städtebaulichen Missstand mit negativen Wirkungen auf das Umfeld. Angesichts des auf absehbare Zeit vorhandenen Überangebots an verwertbaren und nutzbaren Immobilien werden Marktanreize allein dieses Problem nicht zufriedenstellend lösen.

Oft liegt der Schlüssel für eine erfolgreiche Revitalisierung der Problemimmobilien bei einer Aktivierung der aktuellen Eigentümerinnen und Eigentümer oder bei einem gezielt herbeigeführten Wechsel in der Eigentümerschaft (Transaktionsmanagement). Grundsätzlich ist einzuschätzen, dass die Situation in Staßfurt durchaus typisch ist für Städte in Ostdeutschland, die seit der deutschen Wiedervereinigung mit stark abnehmenden Einwohnerzahlen konfrontiert sind. Es gibt jedoch keine vergleichende Statistik, die das Phänomen der Problemimmobilien abbildet.



2. Arbeitsschritte und Methodik der Altbaumobilisierungsstrategie

Erfassung und Erstellung Problemimmobilienkataster (PIKS)

Zunächst erfolgte eine äußere Erfassung und Fotodokumentation aller Problemimmobilien, wobei ein Abgleich mit den vorhandenen Erhebungen aus dem InSEK 2035+ stattfand. Erfasst wurden die Lage, das Umfeld sowie Bautyp, Bauweise und ungefähres Baualter. Sofern von außen sichtbar, sind prägnante Bauschäden oder besondere Charakteristika der Gebäude mit erhoben worden.

Alle Erhebungen erfolgten von öffentlichen Straßen, Plätzen oder Wegen aus, eine Besichtigung der Gebäude im Inneren oder eine detaillierte Schadensaufnahme konnte aus Zeitgründen nicht erfolgen und bleibt späteren Arbeitsphasen vorbehalten.

Eine Erfassung und Bewertung des Zustandes der Objekte in der DDR-Neubausiedlung Staßfurt Nord ist nicht Teil des Problemimmobilienkatasters. Der überwiegende Teil der Gebäude in diesem Bereich gehört der organisierten Wohnungswirtschaft. Diese verfolgen in Abstimmung mit der Stadt eine eigene Strategie zu Modernisierung und Rückbau von Wohnraum. Hinweise hierzu liefert das InSEK Staßfurt 2035+.

Für alle 289 erfassten Objekte hat die Stadtverwaltung einen Abgleich mit den Einwohnermeldedaten vorgenommen und die relevanten Daten zur Lage und Einordnung der Problemimmobilie und zur Situation der Eigentümerschaft zugearbeitet.

Die erhobenen und erfassten Daten, die räumliche Einordnung und Lage sowie ausgewählte Fotos sind jeweils in einem zusammenfassenden Objektdatenblatt dokumentiert. In diesem Arbeitsschritt erfolgten intensive Abstimmungen und ein Abgleich der Objekte mit der Stadtverwaltung Staßfurt.

4
Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
Staßfurt 2025+, S. 89 ff.

Erarbeitung Umsetzungsstrategie

Vor dem Hintergrund der erarbeiteten Objektliste war es dann das Ziel, mögliche Handlungsoptionen und Arbeitsstrukturen beim weiteren Umgang mit den identifizierten Problemimmobilien aufzuzeigen. Parallel erfolgte eine ämterinterne Abstimmung, eine frühzeitige Information und Beteiligung der Ortschaftsräte und eine Vorstellung vor einem interessierten Personenkreis von einheimischen Architekten, Bauingenieuren, Maklern und Bauträgern mit dem Ziel, diese zu informieren und zu einer Mitwirkung anzuregen.

3.

Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse der Untersuchung

Im Stadtgebiet von Staßfurt wurden insgesamt 289 Objekte im Problemimmobilienkataster (PIKS) erfasst und für diese ein Objektdatenblatt erstellt. Die Datenblätter befinden sich im Anhang, sortiert nach Ortschaften und Stadtteilen der Kernstadt. Im Zuge der Erfassung und Auswertung wurden weitere Unterkategorien gebildet, die nachfolgend beschrieben werden.

Problemimmobilie

Diese Bezeichnung steht für Objekte, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden und unbewohnt sind. Sie haben eine negative Wirkung auf das Umfeld und befinden sich oft auch in städtebaulich prägnanten Lagen oder sie sind mindestens prägend für das Straßenbild.

Mindergenutzte Objekte

In dieser Kategorie sind Objekte zugeordnet, die einen ähnlich schlechten baulichen Zustand wie die vorherige Kategorie der Problemimmobilie aufweisen und die sich negativ auf das Umfeld auswirken. Der zentrale Unterschied zur Kategorie der Problemimmobilie ist, dass an dieser Meldeadresse laut Einwohnermelderegister Bewohner registriert sind. Ob eine tatsächliche Wohnnutzung stattfindet, konnte im Zuge der Bearbeitung nicht abschließend geklärt werden.

Komplettleerstand

Damit werden Objekte bezeichnet, die nicht bewohnt sind und bei denen keine Eigentümeraktivitäten wie Verkaufsabsichten oder laufende Sanierungsmaßnahmen zu verzeichnen waren. Der bauliche Zustand ist akzeptabel, es gibt allerdings einen Sanierungsbedarf.

Leerstehendes Nebengebäude (mit städtebaulicher Relevanz)

Hierbei handelt es sich um größere bauliche Anlagen wie Nebenhäuser, Scheunen oder Gewerbeobjekte, mit ortsbildprägendem Charakter und negativer Umfeldwirkung, die auf einem Grundstück mit genutztem Hauptgebäude stehen.

Vollruine

Damit sind Gebäude oder Gebäudereste gemeint, die in einem verfallenen und ruinösen Zustand sind. Für die meisten Objekte dieser Kategorie ist ein Komplettabriss und eine anschließende Nachnutzung



der Fläche die Entwicklungsperspektive.

Kategorisierung der erfassten Problemimmobilien

Das erarbeitete Kataster weist folgende Objekte aus:

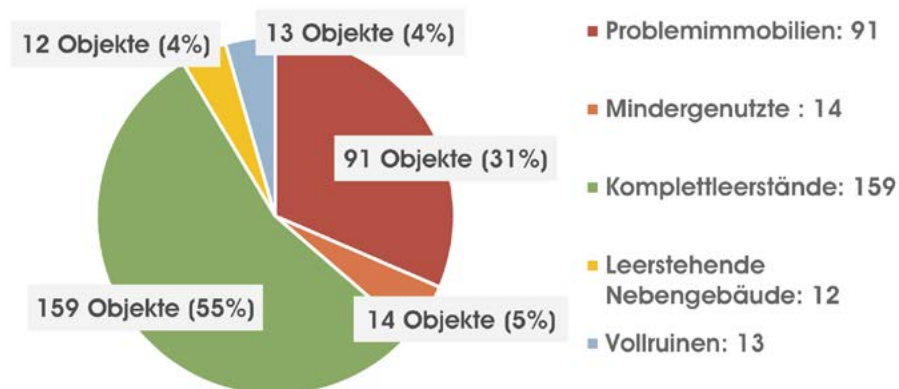


Abb. 1: Verteilung erfasster Gebäude nach Kategorien im PIKS (n=289)

Baualter der erfassten Objekte

Der Gebäudebestand der im Kataster erfassten Objekte weist ein hohes Baualter auf, 96% der Objekte wurden vor 1945 erbaut, darunter befinden sich ein Drittel Objekte, die vor 1870 erreicht wurden.

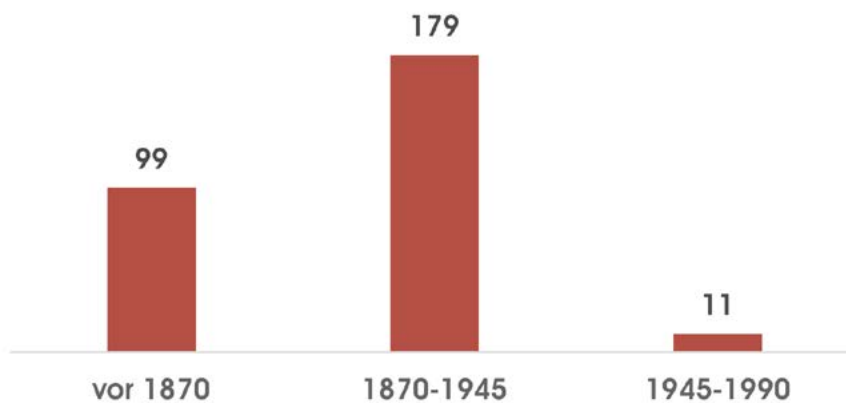


Abb. 2: Baualter der erfassten Objekte (n=289)

Die letzte umfassende und verlässliche Erhebung des Gebäudebestandes stellt die Zensus-Erfassung aus dem Jahr 2022 dar. Diese weist hinsichtlich der Baualtersklassen eine andere Systematik auf. Darum werden in dem prozentualen Vergleich der erfassten Objekte mit dem Gebäudebestand laut Zensus folgende Systematik der Baualtersklassen angewandt: vor 1945, 1945-1989 und ab 1990.⁸

Generell wird deutlich, dass Objekte des Problemimmobilienkatasters vor allem im Altbaubestand vor 1945 zu finden sind. Wie in Kapitel 2 beschrieben, waren Problemlagen in den DDR-Neubaugebieten nicht

8

Im Zensus 2022 erfolgt die Erfassung der Baualtersklassen in der Systematik vor 1919, 1919-1949, 1950-1989 und ab 1990. Die Baualtersklassen vor 1919 und 1919-1949 wurden hier unscharf in der Kategorie vor 1945 zusammengefasst, um eine Vergleichbarkeit mit den Daten des PIKS herzustellen.

Gegenstand der Analyse, wodurch der geringe Anteil von Objekten aus dieser Bauzeit im PIKS zu erklären ist.

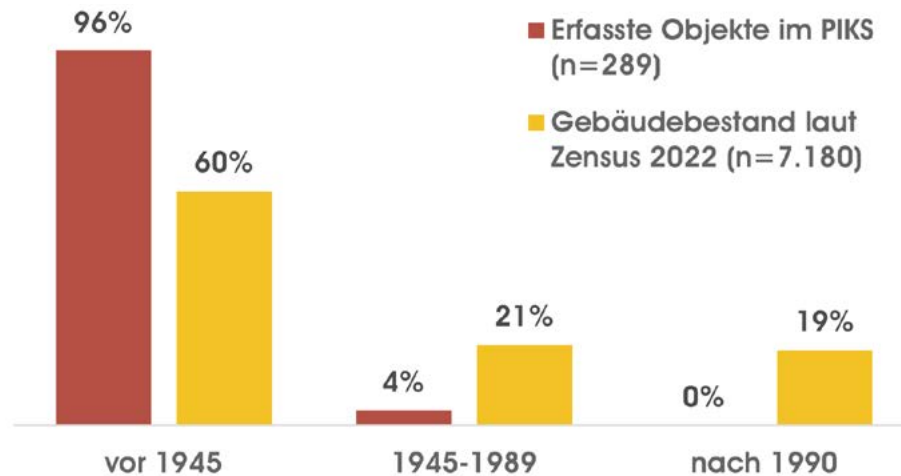


Abb. 3: Vergleich der Baualtersklassen im Gebäudebestand in der Stadt Staßfurt mit dem Bualter der erfassten Objekte

Gebäudestruktur

Hinsichtlich der Unterteilung in die Gebäudekategorien (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Gewerbeobjekte und sonstige Gebäude) lässt sich festhalten, dass der Anteil von Mehrfamilienhäusern im Problemimmobilienkataster (PIKS) überproportional hoch ist. So sind nur 21% der Wohnhäuser im gesamten Stadtgebiet Staßfurt laut Zensus-Erfassung Mehrfamilienhäuser⁵. Im PIKS liegt mit 31% der Anteil der erfassten Mehrfamilienhäuser 10% über dem städtischen Durchschnitt. Den größten Anteil der im PIKS erfassten Objekte machen mit 40% die Einfamilienhäuser aus. Dabei ist zu bedenken, dass laut Zensus der Anteil an Einfamilienhäusern im Stadtgebiet bei etwa 70% liegt.⁶ D.h. die

⁵ Zensus 2022 -
Ausgewählte
Zensusergebnisse zu
Gebäuden zum Stichtag
15. Mai 2022
⁶
ebd.

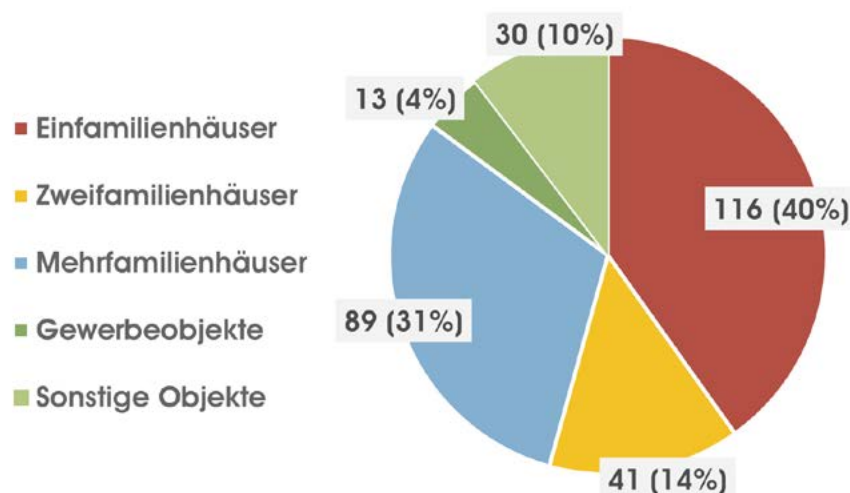


Abb. 4: Erfasste Objekte nach Gebäudekategorien (n=289)



Einfamilienhäuser sind proportional weniger als Problemimmobilien oder Komplettleerstädte erfasst. Der Anteil der Zweifamilienhäuser ist im PIKS mit 14% ebenfalls leicht höher als im städtischen Durchschnitt von 9%.⁷ Zu den sonstigen Objekten gehörten beispielsweise ehemals landwirtschaftlich genutzte Höfe, Hallen oder Scheunen, aber auch Verwaltungsgebäude und Villen. Zusammenfassend lässt sich resümieren, dass in Staßfurt tendenziell größere Gebäudestrukturen mit mehreren Wohneinheiten im PIKS auftauchen.

7
ebd.

Denkmalschutz

Der überwiegende Teil der erfassten Objekte hat keinen Denkmalschutzstatus, d.h. liegt weder in einem Denkmalbereich oder ist selbst Baudenkmal. Lediglich 11% der erfassten Gebäude sind Baudenkmale, 6% der Objekte im Problemimmobilienkatalog liegen in einem Denkmalbereich.

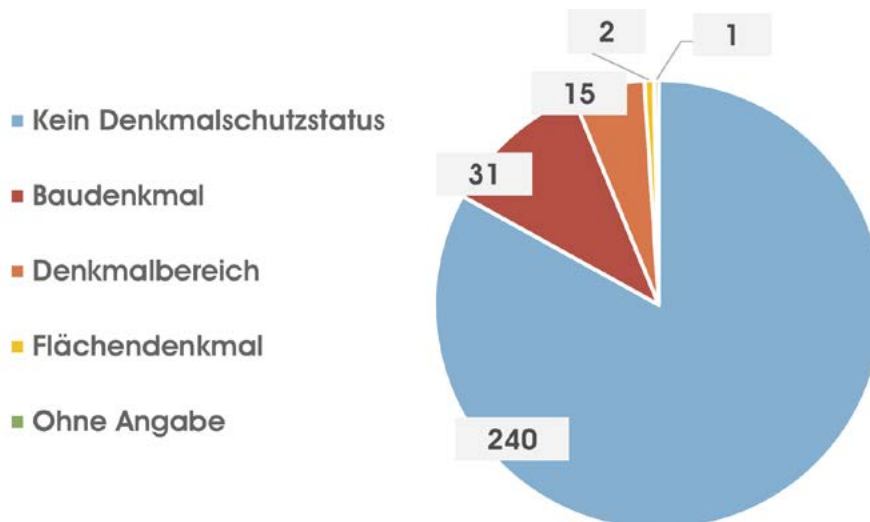


Abb. 5: Erfasste Objekte mit Denkmalschutzstatus (n=289)

Sanierungsstand

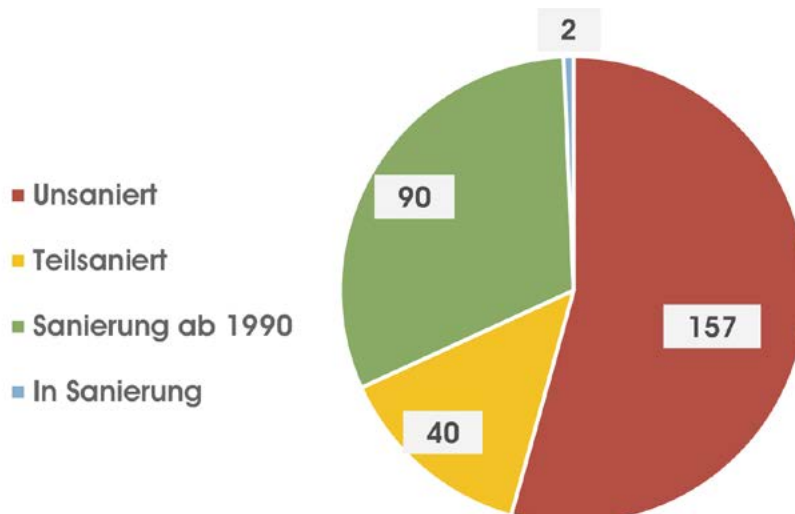


Abb. 6: Sanierungsstand der erfassten Objekte (n=289)

Hinsichtlich des Sanierungsstandes kann festgehalten werden, dass über die Hälfte der Objekte in einem grundlegend sanierungsbedürftigen Zustand sind (54%). 14% der Objekte wurden teilsaniert, d.h. einzelne Fenster sind erneuert oder das Dach neu eingedeckt. Bei vielen dieser Objekte besteht noch ein teilweise erheblicher Sanierungsbedarf an der Gebäudehülle. In 31% der Objekte wurden ab den 1990er Jahren Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

Überblick der im PIKS erfassten Objekte

Der Überblick über die Lage der im Problemimmobilienkataster erfassten Objekte in den Ortsteilen (165 erfasste Objekte) und der Kernstadt (124 erfasste Objekte) verweist auf eine gewisse Ballung in einzelnen Untersuchungsbereichen.

Erfasste Objekte in Ortsteilen

Athensleben	6	Löderburg	11
Atzendorf	38	Lust	4
Brumby	13	Neu Staßfurt	4
Förderstedt	21	Neundorf	24
Glöthe	17	Rathmannsdorf	6
Hohenerxleben	10	Rothenförde	1
Löbnitz	6	Üllnitz	4

Erfasste Objekte in Stadtteilen

STF Altstadt	26
STF Altstaßfurt	45
STF Leopoldshall	31
STF Löderburger Str.	6
STF Nord-Ost	5
STF Ost	9
STF Süd	2

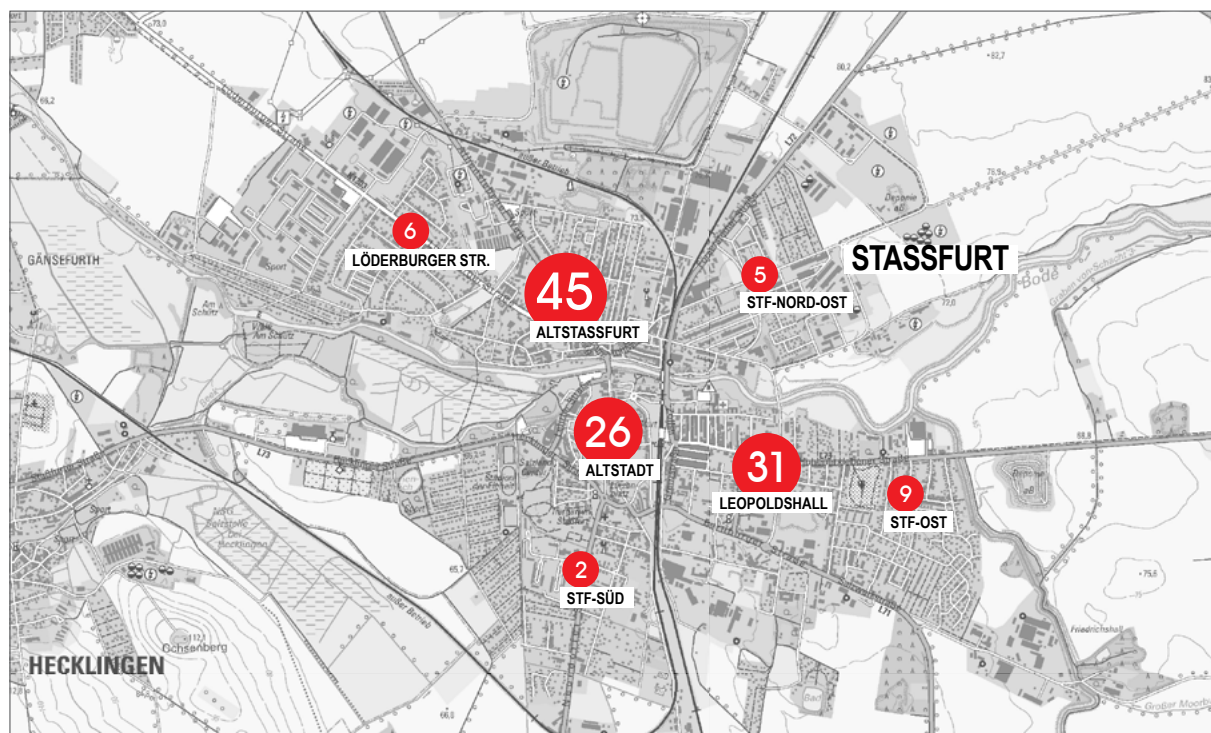


Abb. 7: Überblick über die Anzahl der erfassten Objekte in den Ortsteilen und Kernstadt

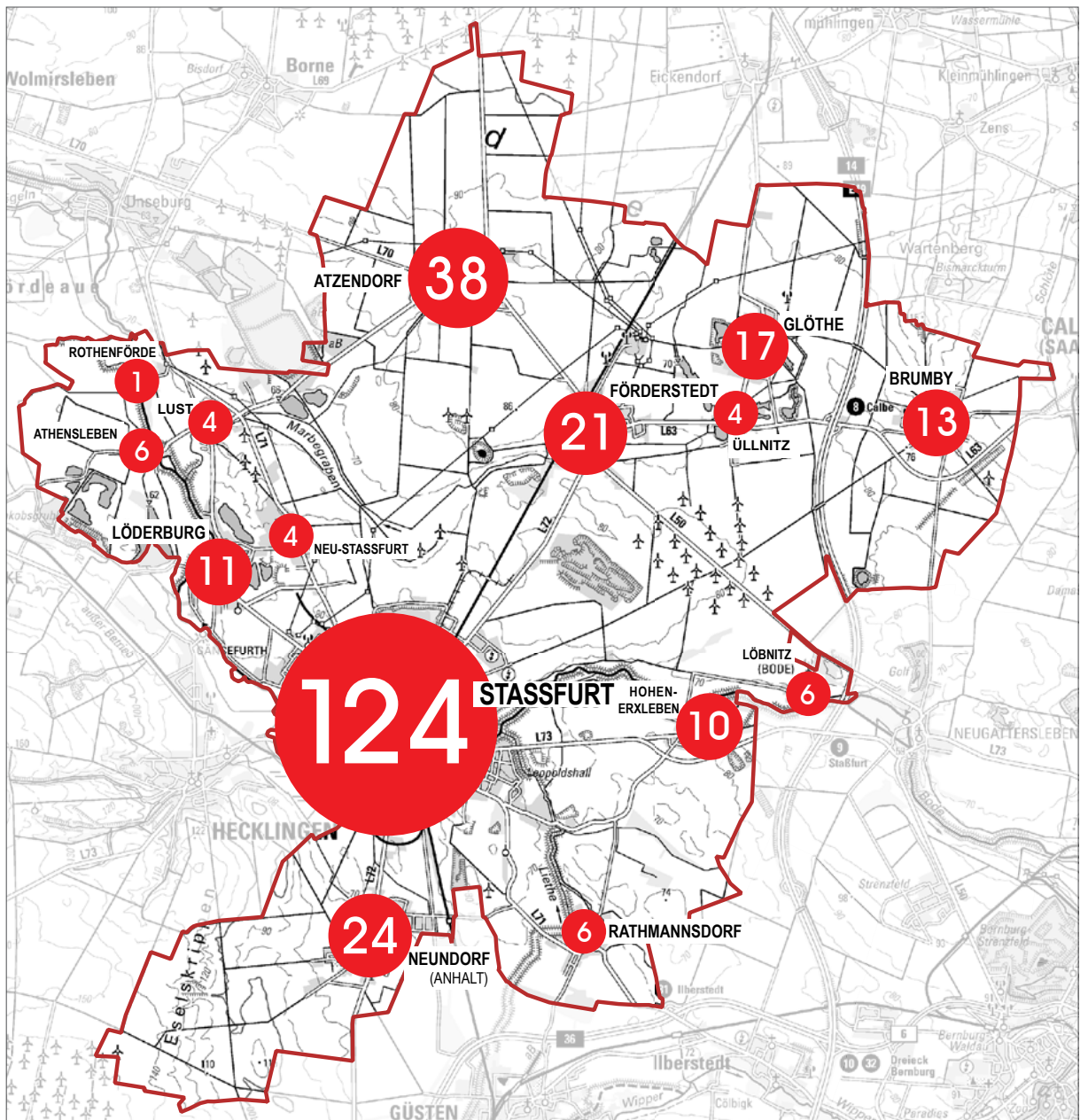


Abb. 8: Überblick über die Anzahl der erfasste Objekte in den Ortsteilen und Kernstadt

Damit sind die Ortsteile Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Neundorf und Brumby und die drei Stadtteile Altstadt, Altstaßfurt und Leopoldshall besonders betroffen.

Eigentümerinnen und Eigentümer

Der überwiegende Teil sind private Einzeleigentümer oder Ehepaare. Dies trifft auf etwa ein Drittel der Eigentümerinnen und Eigentümer zu. Etwa 12% der Gebäude ist im gemeinschaftlichen Besitz. Hierzu zählen neben Erbengemeinschaften auch unverheiratete Paare oder Eigentümergemeinschaften. Weitere 13% sind gewerbliche Eigentümer. In der Gruppe sonstiger Eigentümer sind städtische Immobilien oder die Fälle, in denen Eigentumsverzicht besteht, zusammengefasst.

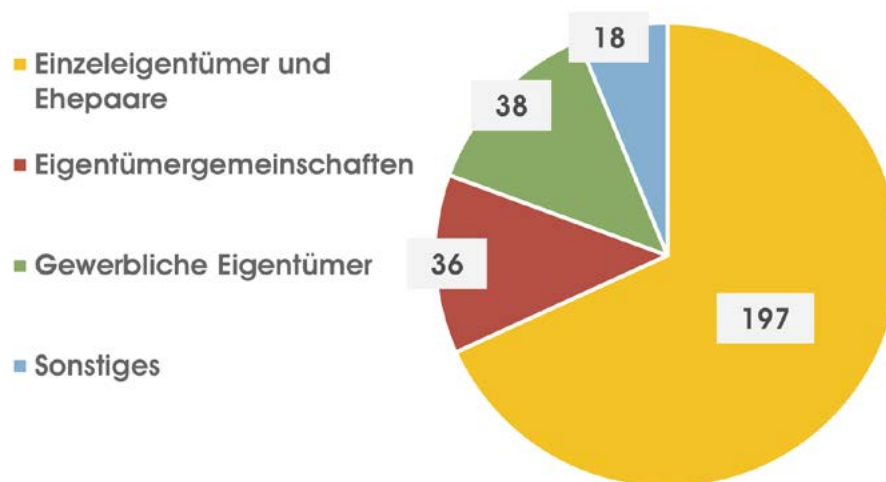


Abb. 9: Eigentümerstruktur der erfassten Objekte (n=289)

Der Wohnort der Eigentümer stellt für eine Ansprache der Eigentümer und deren direkte Betroffenheit ein wichtiges Merkmal dar und wurde daher von der Verwaltung erfasst und anonymisiert. Hinsichtlich der Herkunft der Eigentümer ist festzuhalten, dass etwa 12% der Eigentümer eine Kontaktadresse im Objekt selbst haben und 26% in derselben Ortschaft gemeldet sind. Weitere 13% haben eine Meldeadresse im Stadtgebiet Staßfurt. Dies bedeutet, dass etwa die Hälfte der Eigentümer in Staßfurt leben und mit einem überschaubaren Aufwand ansprechbar sein sollten. Weitere 7% der Eigentümerinnen und Eigentümer wohnen im Salzlandkreis und 9% in Sachsen-Anhalt. Rund ein Viertel der Eigentümer hat eine Meldeadresse außerhalb von Sachsen-Anhalt. Bei lediglich 2% der Objekte befinden sich die Meldeadressen der Eigentümer im Ausland. In den wenigen Fällen (8 Objekte), in denen die Eigentümerinnen oder Eigentümer nicht aus einem Ort kamen, wurden sie dem jeweils näheren Bereich zugeordnet.

Bei sechs Objekten liegt ein Eigentumsverzicht vor. Sie sind damit in staatliche Obhut übergegangen.

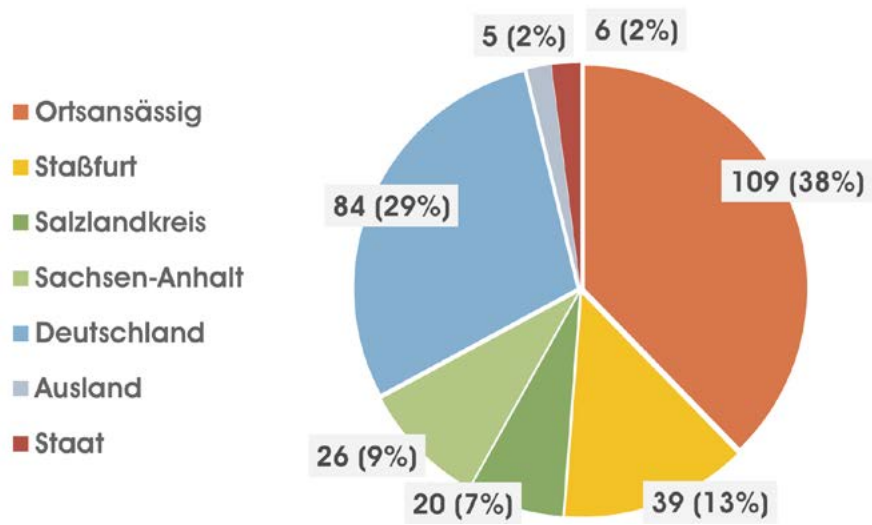


Abb. 10: Eigentümerstruktur der erfassten Objekte (n=289)

4.

Beschreibung von allgemeinen Entwicklungsoptionen beim Umgang mit Problemimmobilien

Für jede der im Objektkataster erfassten Problemimmobilie ergeben sich prinzipiell verschiedene Entwicklungsoptionen, wie sie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt sind.

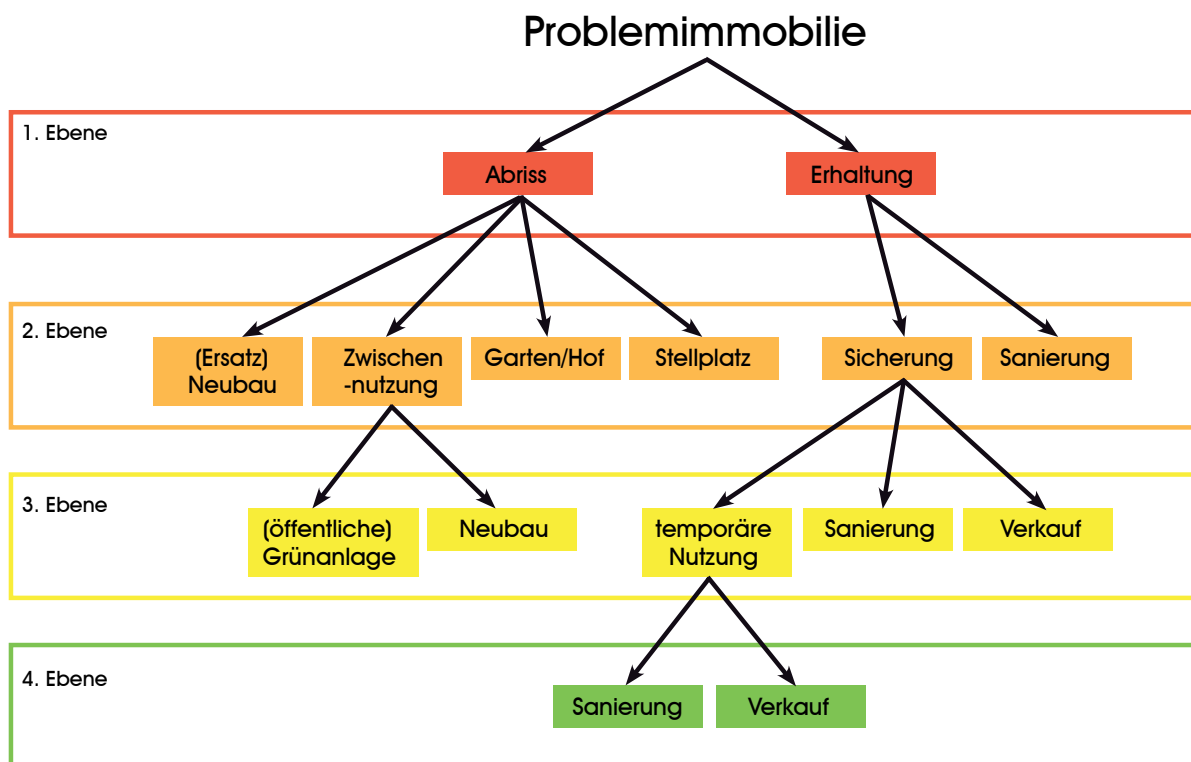


Abb. 11: Entwicklungsoptionen zum Umgang mit einer Problemimmobilie

Die in der Abbildung beschriebenen Entscheidungsebenen mit den verschiedenen Varianten sind nacheinander im Zuge der Umsetzung des Konzeptes zu beantworten. Zunächst steht also in der Ebene 2 die Frage, welche Varianten es für Gebäude gibt, die aus städtebaulichen oder anderen Gründen unbedingt erhalten werden sollen.



Variante Sanierung

Der Eigentümer erklärt sich zu einer Sanierung des Gebäudes mit einer anschließenden direkten Anschlussnutzung bereit. Damit wird das Ziel der Erhaltung unmittelbar erreicht. Sehr häufig wird die Sanierung für den Eigentümer nicht rentierlich sein, wodurch die Bereitstellung von Fördermitteln wichtig ist.

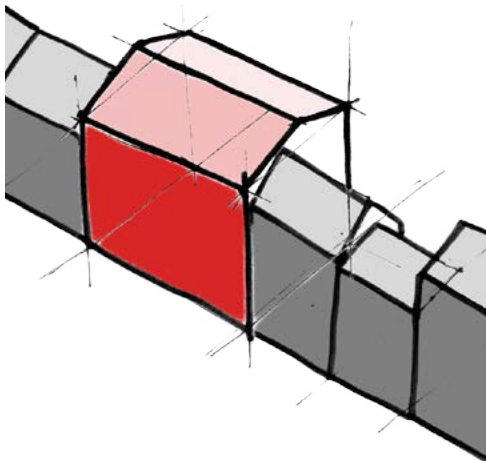


Abb. 12: Beispiel aus Staßfurt - Sanierung in der Parkstraße (vorher / nachher)

Diese Variante wird höchstwahrscheinlich eher die Ausnahme, denn die Regel sein, weshalb hier weitere Varianten vorgestellt werden sollen.

Variante Sichern

Das Gebäude wird zunächst nur baulich gesichert und ggf. die Modernisierungsfähigkeit hergestellt. Die Sicherungsmaßnahmen sollten mindestens den Dachbereich und alle Gebäudeöffnungen (Fenster und Türen) umfassen, damit keine Feuchtigkeit ins Gebäude eintritt.

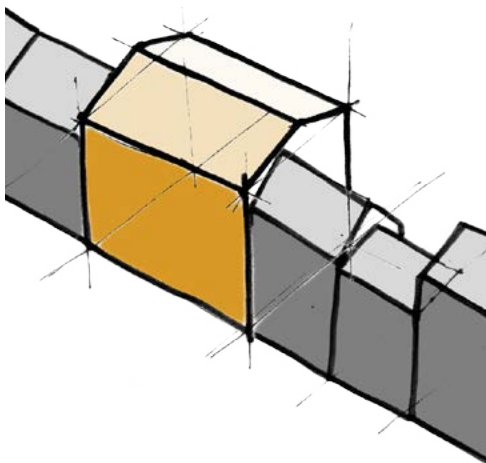


Abb. 13: Beispiel Staßfurt - Gesichertes „Lutherhaus“ in Leopoldshall

9
 Beispiel für kommunalen
 Zwischenerwerb: „Dieses
 Haus will Leben“ -
 Naumburg. Kommune
 erwirbt ein Gebäude,
 beräumt es, führt
 Notsicherungsmaß-
 nahmen durch (u.a. unter
 Fördermitteleinsatz),
 beauftragt etwaige
 Vorplanungen. Dadurch
 steigt die Attraktivität für
 potenzielle Dritte das
 Haus zu erwerben und zu
 entwickeln. Auswahl der
 Immobilien erfolgt durch
 Verwaltung.

Bestandteil der Sicherungsmaßnahmen ist auch eine Entrümpelung aller erhaltenswerten Gebäudeteile. Die Sicherung kann entweder in Verantwortung des Eigentümers oder nach einem kommunalen Zwischenerwerb erfolgen.⁹ Letzterer dient dazu, den Zugriff auf Gebäude und Grundstück zu erhalten. Eine leichte Begehbarkeit des Hauses ist wichtig, sei es zu Kontrollzwecken oder um es potenziellen Erwerbern vorzustellen. Der Zwischenerwerb ermöglicht es, Sicherungsmittel mit geringen oder sogar ohne Eigenmittel einsetzen zu können, um dadurch eine Investition in das Gebäude attraktiver zu machen. Eingesetzte Mittel sollten ins Grundbuch eingetragen und deren Löschung im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsvereinbarung vereinbart werden. Dies beugt Spekulationen vor, sichert auch nach Verkauf den Zugriff auf das Gebäude bei ausbleibender Sanierung und garantiert langfristig den erfolgreichen Einsatz der öffentlichen Sanierungsmittel.

Variante Zwischennutzung

Das Gebäude bleibt beim Eigentümer, der es z.B für eine kulturelle oder künstlerische Zwischennutzung oder für Existenzgründer zur Verfügung stellt. Das Objekt muss dafür über alle Medienanschlüsse verfügen und mindestens im Dachbereich gesichert sein (trocken und sicher).

Mit dem Zwischennutzer wird ein befristeter Pachtvertrag geschlossen, in dem der Nutzungszweck und die Nutzungszeit definiert werden. In der Regel übernimmt der Zwischennutzer alle entstehenden Betriebskosten und entlastet somit den Eigentümer.

Eine künstlerische Markierung des Hauses kann sinnvoll sein, insbesondere wenn es sich um markante Eckgebäude handelt.

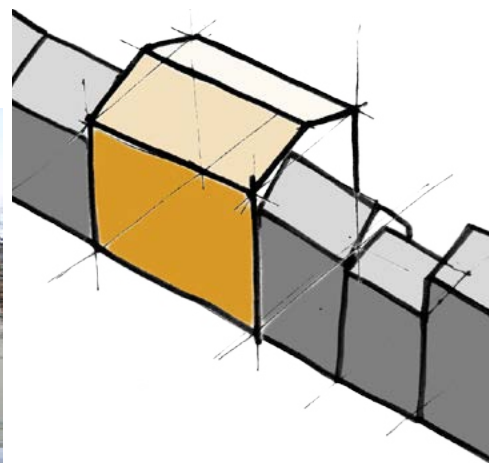


Abb. 14: Beispiel Leipzig - Modell Wächterhäuser



Variante Sanierung nach Verkauf

Eine nachhaltige Variante ist ein Verkauf an einen neuen Nutzer, der das Objekt anschließend saniert und einer neuen Nutzung zuführt. Beim Eigentumsübergang ist zu beachten, dass nach dem Verkauf auch tatsächlich die erhoffte Sanierung des Hauses stattfindet. Da in der Regel angesichts des entspannten Grundstücksmarktes die Käufersuche etwas länger dauern wird, sollte vorher eine Sicherung erfolgen oder eine Zwischennutzung zugelassen werden. Durch den Eigentümer sind geeignete Werbemaßnahmen für den Verkauf durchzuführen, eine direkte Ansprache der benachbarten Grundstückseigentümer kann sinnvoll sein.

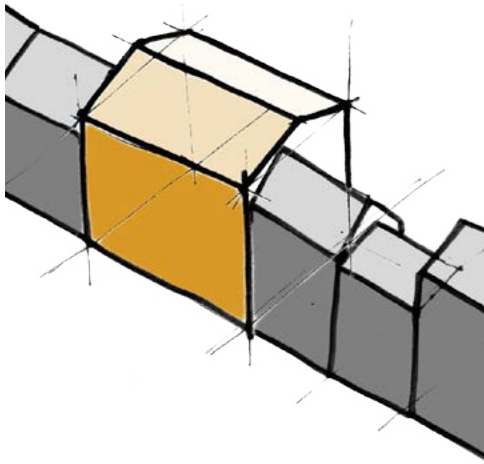
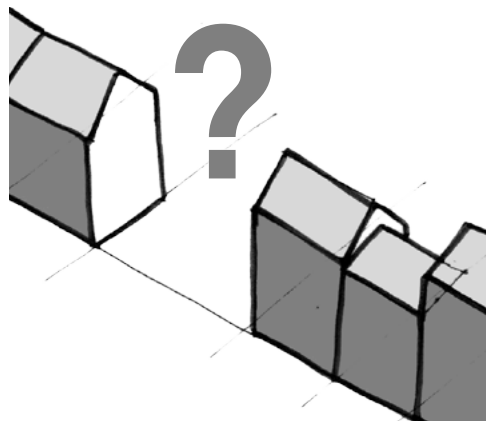


Abb. 15: Beispiel Magdeburg - Sanierung nach Verkauf an Privat

Variante Abriss

Welche Entwicklungsoptionen ergeben sich, wenn eine Erhaltung des Objektes nicht (mehr) möglich oder nicht sinnvoll ist und ein Abriss des Hauses unumgänglich wird?



Grundsätzlich sollten vor der Abrissentscheidung alle möglichen Erhaltungsvarianten geprüft werden, da oftmals der Abriss einen deutlichen Eingriff in die bestehende städtebauliche Struktur darstellt. Nach dem Abriss gibt es bauliche, gärtnerische oder funktionale Nachnutzungsoptionen. Beispiele hierfür sind die Nutzung als Hof, die Errichtung von Garagen, die Schaffung von Zufahrten zum Hof oder die Erweiterung des bestehenden Grundstückes um die Nachbargrundstücke.

Variante Ersatzneubau

Nach dem Abriss wird die frei gewordene Fläche wieder bebaut. Es ist wichtig, dass vor dem Abbruch diese Nachnutzungsoption bereits feststeht. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wohnungsleerstandes sollte bei einer Neubebauung darauf geachtet werden, dass diese weniger dicht ist und/oder neue Wohnungsangebote und Wohnformen anbietet. Denkbar sind z.B. eigentumsfähige Wohnformen oder barrierefreie oder betreute Wohnformen.

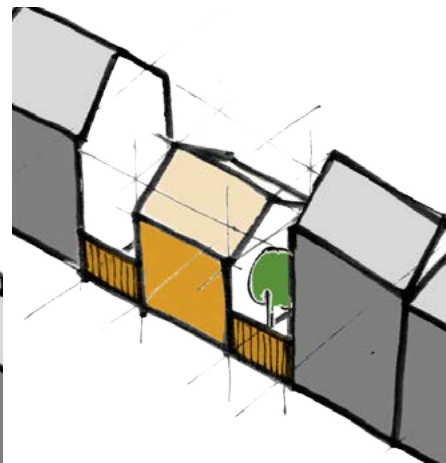
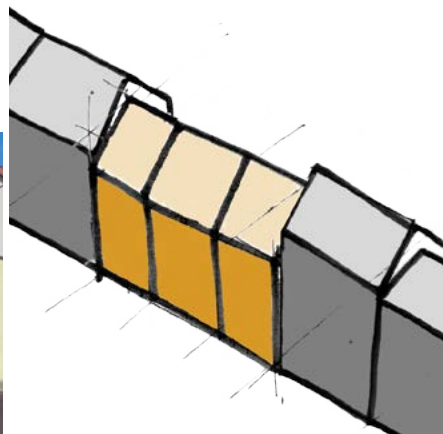


Abb. 16: Beispiel Magdeburg - Neubau von Einfamilienhäusern (Stadthäuser)

Variante Garten- oder Hofnutzung

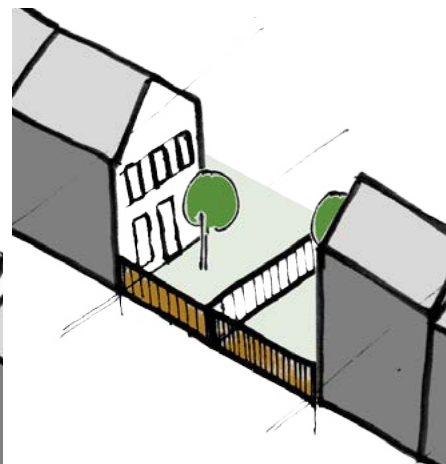
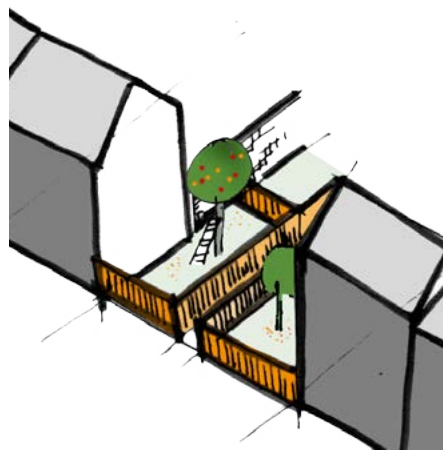


Abb. 17: Beispiel Magdeburg - Nachnutzung einer Abrissfläche als Garten)



Das Gebäude wird abgerissen und die Fläche als Grundstückserweiterung und Garten bzw. Hof für die angrenzenden Häuser genutzt. Im Vorfeld des Abrisses sind dazu mit den benachbarten Grundstückseigentümern Absprachen für einen Kauf oder eine Pacht zu treffen. Die Variante Kauf durch den angrenzenden Eigentümer kann an dessen Haus positive bauliche Veränderungen, wie den Einbau von Fenstern oder den Anbau von Balkonen ermöglichen. In beengten Situationen kann dadurch auch die Zufahrt auf den rückwärtigen Teil von Grundstücken sichergestellt werden, um dadurch den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu minimieren.

Variante Stellplatznutzung

Nach dem Abriss des Gebäudes wird die Fläche für zusätzliche Stellplätze genutzt. Dies ist besonders für stark verdichtete Quartiere sinnvoll. Gestalterisch sollte das Grundstück zur Straßenfront eingefriedet oder begrünt sein.

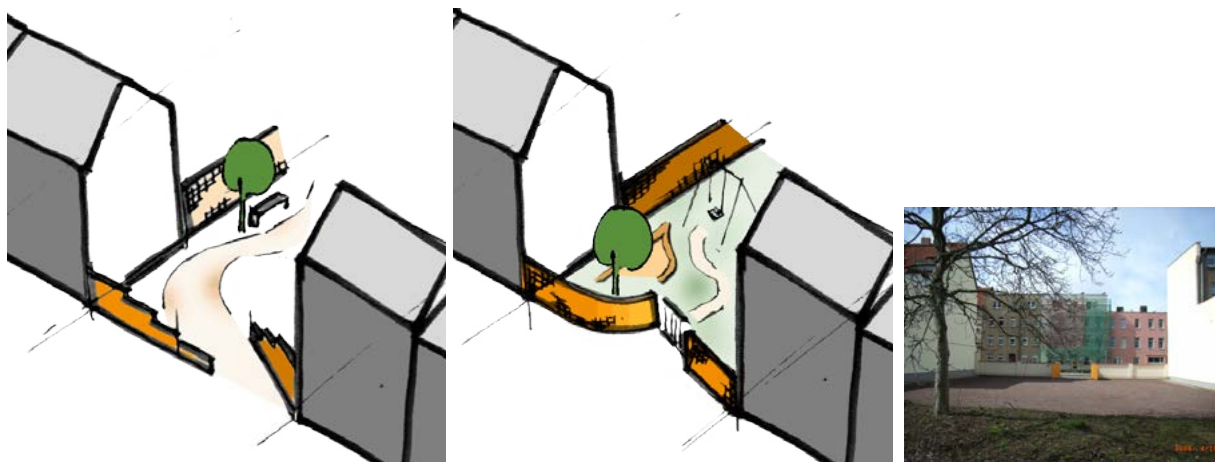


Abb. 18: Beispiel Köthen - Rückbau und Stellplatznutzung

Variante Zwischennutzung nach Rückbau

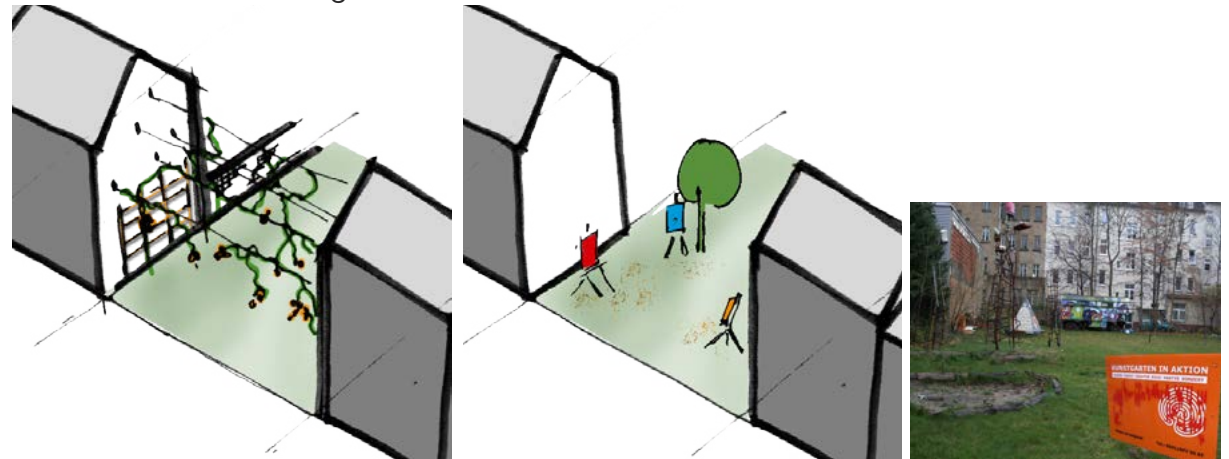


Abb. 19: Beispiel Leipzig - Zwischennutzung als Kunstgarten

Wenn die Nachnutzungsoptionen noch offen sind, bietet es sich an, die frei gewordene Fläche zunächst temporär als Nachbarschaftsgärten für die Bewohner der angrenzenden Quartiere zu belegen. Hierfür ist frühzeitig eine Bedarfsabfrage vorzunehmen und ein Kümmerer oder eine Initiative für die Bewirtschaftung zu finden, da nur so die Nachhaltigkeit dieser Variante gewährleistet wird.

Variante öffentliche Grünfläche

Nach dem Abriss und der Übernahme der Fläche in kommunales Eigentum wird die Fläche als öffentlicher Freiraum genutzt. Dabei ist auf eine pflegearme und dauerhafte Bepflanzung und Gestaltung zu achten, die Übernahme einer Pflegepatenschaft durch die Nachbarschaft kann von Kosten entlasten.

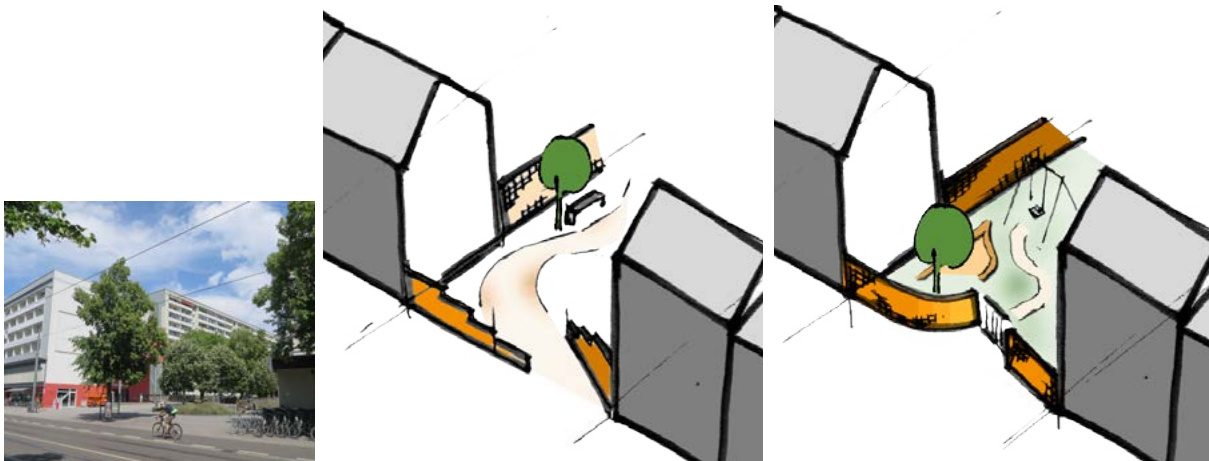


Abb. 20: Beispiel Dessau - neugestalteter, öffentlicher Freiraum vor dem Alten Theater „Lily-Herking-Platz“

Sonderfall: Eckgrundstücke

Eine besondere Herausforderung stellen leerstehende Eckhäuser dar. Häufig sind die Eckhäuser städtebaulich bedeutsam, die Grundstücke aber meistens knapp geschnitten und stark überbaut, was Konzepte zur Nachnutzung schwieriger macht.

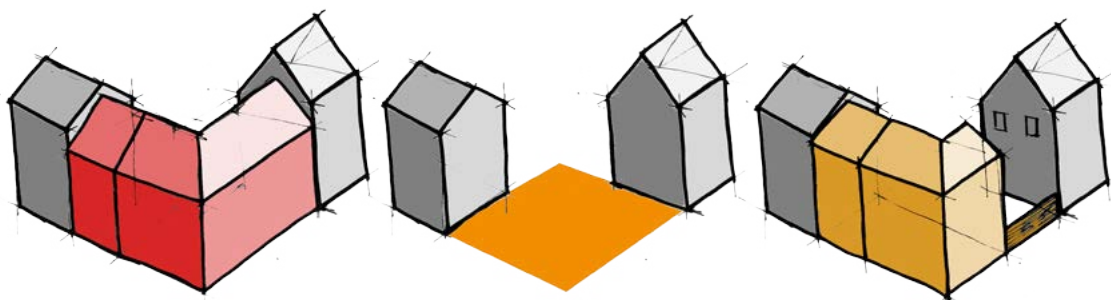


Abb. 21: Variante Abriss und Neubebauung bei Eckgebäuden



5. Beschreibung nutzbarer Instrumente und Maßnahmen für eine Problemimmobilienstrategie

Die nachfolgenden Ausarbeitungen basieren in weiten Teilen auf dem von der Wüstenrot Stiftung herausgegeben Buch „Fokus Wohnungsleerstand“, die der Mitautor Holger Schmidt im Jahr 2017 verfasste. Das Buch wurde in 1000 Exemplaren gedruckt, ist aber leider vergriffen.

Für die hier vorgelegte Altbaumobilisierungsstrategie für die Stadt Staßfurt erfolgte teilweise eine Aktualisierung und Anpassung der Empfehlungen möglicher Instrumente und Maßnahmen, mit denen die Stadt Staßfurt die Anzahl und das Ausmaß an Problemimmobilien gezielt reduzieren kann.

5.1. Direkte Eigentümeransprache

Alle immobilienbezogenen Maßnahmen setzen eine Handlungsbereitschaft sowie die generelle Handlungsfähigkeit des jeweiligen Immobilieneigentümers voraus. In vielen schrumpfenden oder stagnierenden Wohnungsmarkregionen ist jedoch aufgrund einer eingeschränkten wirtschaftlichen Rentabilität bei vielen Objekten eine „immobilienwirtschaftliche Lethargie“ festzustellen. Ziel der Kommune muss es in diesem Kontext sein, etwaige Handlungsblockaden durch umfassende Unterstützungsleistungen im Sinne einer Aktivierung und Beratung der Eigentümer aufzulösen.

Dazu ist es notwendig, in einem ersten Schritt die Eigentümerinteressen, deren Bewirtschaftungsstrategien und Motivationslagen zu erkunden. Oftmals sind diese Erkenntnisse erst in mehreren direkten Gesprächen mit dem Eigentümer betroffener Immobilien herauszufinden, um aufbauend auf deren spezifischer Ausgangssituation eine Lösung zu finden. Abhängig von der jeweiligen Eigentümer-Objekt-Konstellation kann die Information und Beratung des Eigentümers unterschiedliche Schwerpunkte haben. So bedarf es etwa häufig zu Beginn einer generellen Information über die Marktlage, grundlegenden Handlungsoptionen sowie Fördermöglichkeiten. In diesem Zuge müssen auch bei den Eigentümern häufig vorhandene Informationsdefizite und Fehleinschätzungen der immobilienwirtschaftlichen Situation abgebaut werden. Die notwendige Beratung kann daraufhin je nach Situation eher bautechnischer bzw. architektonischer Natur sein, sie kann finanzielle bzw. fördertechnische Hilfestellungen bieten oder aber grundlegende Fragen zur Bewirtschaftung und Nutzung der Immobilie beantworten. Unter Umständen kann auch

eine Unterstützung beim Verkauf der Immobilie oder die Suche nach einem potentiellen Erwerber zur Lösung langjähriger Entwicklungsblockaden beitragen.

Die Mobilisierung der Eigentümer sollte einen „aufsuchenden Charakter“ haben. Praktische Erfahrungen mit der Mobilisierung von Immobilieneigentümern zeigen, dass sich die Beauftragung eines externen Moderators durch die Kommunen als vorteilhaft erweist. Insbesondere in immobilienwirtschaftlich schwierigen, von Schrumpfungs- oder Stagnationsprozessen gekennzeichneten Märkten zeigt sich häufig ein nicht ganz spannungsfreies Verhältnis zwischen Stadtverwaltungen und Immobilieneigentümern. Vor diesem Hintergrund ermöglicht die Unabhängigkeit eines externen Moderators ein einfacheres Zugehen auf die Eigentümer und das auch außerhalb der regulären Dienstzeiten der Verwaltung.

5.2. Bewusste Unterstützung oder Forcierung des Eigentumsübergangs

Zu jeder Problemimmobilie gibt es eine konkrete Eigentümer-Objekt-Geschichte zu verhandeln. Häufig ist mit der Problemimmobilie eine „Erzählung des Scheiterns“ verbunden, die für die Eigentümerin oder den Eigentümer nicht einfach zu akzeptieren und zu verarbeiten ist. Das Verhalten und die Entscheidungen der Eigentümer zur Bewirtschaftung „ihrer“ Immobilie wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst, wie dem Lebensalter, der ökonomischen Potenz, einer emotionalen Bindung, dem Motiv des Eigentumserwerbs oder das angestrebte Bewirtschaftungskonzept bzw. Geschäftsmodell. Eine erfolgreiche Altbaumobilisierungsstrategie sollte daher dem „alten“ Eigentümer einen Ausstieg aus der Immobilie ermöglichen, etwa indem potentere Eigentümer gezielt angesprochen und vermittelt werden. Das neue Förderprogramm der KfW-Bank „Jung kauft Alt“ ist eine gute Unterstützung für junge Familien, um leerstehende kleinere Objekte oder Einfamilienhäuser zu erwerben und zu sanieren.

5.3. (Zwischen-) Erwerb durch die Kommune

Für städtebaulich prägnante Immobilien oder komplizierte Eigentümer-Objekt-Konstellationen kann ein aktives Eingreifen der Kommune in das Marktgeschehen durch einen (Zwischen-) Erwerb des Objektes sinnvoll sein. Ziel ist hier nicht der flächenhafte Erwerb von Grundstücken wie in den Anfangsjahren der Stadtsanierung in den 1970er Jahren. Vielmehr geht es darum, auf Basis eines integrierten städtebaulichen



Entwicklungskonzeptes durch den gezielten, strategischen Erwerb von Immobilien, den Tausch, die Zusammenlegung oder die Neuordnung von Grundstücken positive Impulse zur Entwicklung der Problemimmobilien zu setzen und so zugleich das Engagement anderer Marktakteure anzuregen. Zur rechtlichen Umsetzung dieser kommunalen Eingriffe steht der Kommune etwa die Nutzung des Vorkaufsrechts zur Verfügung.¹⁰ Der Erwerb von Grundstücken durch die Kommune ist vorrangig als Zwischenerwerb aufzufassen. Günstig ist es, wenn der Eigentumserwerb Teil einer klaren Entwicklungsperspektive für die Problemimmobilie ist.

10
Rechtliche Grundlagen bietet das Allgemeine Vorkaufsrecht für städtebauliche Missstände nach §24 BauGB in festgelegten Gebieten mit B-Plan, Satzung oder Sanierungsgebieten. Ansonsten kann das besondere Vorkaufsrecht nach §25 BauGB durch Begründung und Festlegung in einer Satzung genutzt werden. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot nach §177 BauGB kann in Ausnahmefällen ebenfalls als Grundlage zur Begründung eines Vorkaufsrechtes dienen.

5.4. Nutzung von Fördermitteln

Flankierend und unterstützend für eine Altbaumobilisierungsstrategie ist der Einsatz ergänzender und unterstützender Förderangebote für die Eigentümerinnen und Eigentümer oder der Einsatz der Mittel direkt durch die Kommune. In Staßfurt kann dabei auf das Fördergebiet in der Kernstadt oder die Fördermittel der ländlichen Entwicklung für die Ortsteile zurückgegriffen werden. Diese ermöglichen z.B. den Mitteleinsatz für Eigentumserwerb, Teil- oder Komplettabriss nicht mehr benötigter Gebäude im Rahmen von Bau- oder Ordnungsmaßnahmen, den Zuschuss an private Hauseigentümer zur Sicherung von Gebäuden sowie zur Modernisierung und Instandsetzung oder zum Um- und Ausbau erhaltenswerter Bausubstanz.

Eine Besonderheit im aktuellen Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ in den ostdeutschen Bundesländern ist die Bereitstellung sogenannter Sicherungsmittel, die nur aus Bundes- und Landesmitteln gespeist werden und die ohne einen kommunalen Eigenanteil auskommen. Mit diesen Mitteln kann die erhaltenswerte Substanz soweit hergerichtet werden, dass sie modernisierungsfähig wird, also trocken und sicher ist und damit nicht weiter verfällt und die anschließende Sanierung letztlich immer teurer wird. Die Kernstadt mit Teilen der Altstadt, Altstaßfurt und Leopoldshall ist Teil in diesem Förderprogramm.

5.5. Fachübergreifende Arbeitsstrukturen und externer Eigentümermoderator

Aufgrund der Komplexität der Problematik von Problemimmobilien und der Vielzahl bei deren Lösung tangierter fachlicher Bereiche, etwa Stadtentwicklung, Bauordnung, Denkmalpflege, Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung, Recht, Steuern etc., empfiehlt sich der Aufbau spezieller und effizient arbeitender Arbeitsstrukturen. Mit einer

fachbereichs- bzw. dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe lassen sich die Kompetenzen und Zuständigkeiten bündeln und Lösungsstrategien aufeinander abstimmen. Jedes Mitglied der Gruppe kann hierbei fallbezogen prüfen, was es im Rahmen seiner Kompetenz bzw. seines Aufgabenbereichs zur Lösung des jeweiligen Falles beitragen kann. Da die Umsetzung der Maßnahmen letztlich am Objekt stattfindet und es hierbei Aushandlungsprozesse mit den jeweiligen Immobilieneigentümern bedarf, sollte die verwaltungsinterne Arbeit der Arbeitsgruppe durch die operative Arbeit eines externen Moderators ergänzt werden. Der Moderator sollte möglichst kein Mitarbeiter der Verwaltung sein, damit wird nach außen seine Unabhängigkeit dokumentiert.

5.6. Rechtliche Instrumente

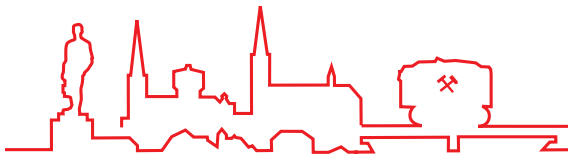
In einigen Fällen reichen die oben beschriebenen kommunikativen Instrumente oder die Schaffung von Investitionsanreizen nicht aus, um Immobilieneigentümer zum Handeln zu bewegen. Insbesondere im Falle verwaarloster Immobilien ist es für die Kommunen oftmals unumgänglich, gegenüber den Eigentümern eine druckvollere Position einzunehmen und mit dem Einsatz rechtlicher Werkzeuge das gewünschte Handeln herbeizuführen.

Die möglichen Werkzeuge sind vielfältig, um auf rechtlichem Wege auf untätige oder unwillige Eigentümer einzuwirken. Zu unterscheiden wäre in:

- bauplanungsrechtliche Werkzeuge,
- bauordnungsrechtliche Werkzeuge,
- denkmalrechtliche Werkzeuge und
- Werkzeuge zum Umgang mit schwierigen Eigentumssituationen ohne Mitwirkung des Eigentümers.

Da die Nutzung der Instrumente sehr ausführlich in diversen Handreichungen des Bundes beschrieben wurde, soll hier auf weitere Ausführungen verzichtet werden. Beispiele hierfür sind:

- Verwaarloste Immobilien - Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaerlosten Immobilien - „Schrottimmobilien“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) aus dem Jahr 2015 (2. Auflage
- LeitfadenzumUmgangmitProblemimmobilien–Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahr 2019



6. Empfehlungen für nächste Schritte bei der Umsetzung der Staßfurter Altbaumobilisierungsstrategie

Mit der vorgelegten Objektdatenbank, den beschriebenen allgemeinen Entwicklungsoptionen für die einzelnen Problemimmobilien und der Beschreibung nutzbarer Instrumente und Maßnahmen liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die Einleitung einer kommunalen Altbaumobilisierungsstrategie vor.

Viele Problemimmobilien befinden sich an städtebaulich prägenden Stellen, etwa in den drei zentralen innerstädtischen Quartieren Altstadt, Altstaßfurt und Leopoldshall oder in den ehemals von der Landwirtschaft geprägten Ortsteilen Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Neundorf und Brumby. Neben den bekannten demografischen Entwicklungen als Ursache von Wohnungsleerstand kommt gerade bei entspannten Wohnungsmärkten der Eigentümer-Objekt-Konstellation eine besondere Bedeutung zu. Häufig stellen komplizierte Eigentümerkonstellationen, überforderte oder nicht handlungsfähige und handlungsunwillige Eigentümer erhebliche Entwicklungsblockaden dar; und es kommt zu einem langfristigen städtebaulichen Missstand mit negativen Wirkungen auf das Umfeld. Angesichts des auf absehbare Zeit weiter vorhandenen Überangebots an Immobilien werden die Mechanismen des Marktes allein dieses Problem nicht lösen.

Es wird daher empfohlen, die vorgeschlagene Altbaumobilisierungsstrategie konsequent anzugehen und mit Ausdauer zu verfolgen. Dazu müsste ein eigenständig handelnder Eigentümermoderator eingesetzt werden, der die Ansprache und Beratung bzw. Begleitung der Eigentümer auf dem Weg zum Verkauf oder zur Entwicklung ihrer Problemimmobilie übernimmt. Dabei ist es sinnvoll, diese Stelle strategisch außerhalb der Stadtverwaltung bei einem externen Dienstleister zu verorten, da gerade die vermittelnde Rolle des Moderators als dritte Person im Verhältnis des Eigentümers zur Stadt dadurch sehr klar zum Tragen kommen kann.

Zur Begleitung des Eigentümermoderators wird die Bildung einer verwaltungsinternen AG Altbaumobilisierung vorgeschlagen. Diese temporär arbeitende AG sollte sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der relevanten Fachdienste der Stadtverwaltung (Gebäudemanagement, Sanierung, Planung, Kämmerei, Recht und Ordnung etc.) zusammensetzen. Temporär könnten auch Ämter der Kreisverwaltung (Untere Denkmalschutzbehörde, Bauordnungsamt o.ä.) zur Mitwirkung gewonnen werden.

Um zügig wirksame Erfolge der Altbaumobilisierungsstrategie zu erreichen, ist die Bereitstellung von Fördermitteln für notwendige Maßnahmen an den Gebäuden abzusichern. Sehr viele Problemimmobilien befinden sich in den innerstädtischen Quartieren Altstadt, Altstaßfurt und Leopoldshall, das aktuell als Städtebaufördergebiet ausgewiesen ist. Daher könnte die Stadtverwaltung bei ihren jährlich neu zu stellenden Förderanträgen der Städtebauförderung ein entsprechendes Budget für Sicherungsmaßnahmen und für Bau- und Ordnungsmaßnahmen einstellen.

Da etwa die Hälfte der erfassten Objekte komplett leerstehende Objekte mit einem akzeptablen baulichen Zustand sind, wird angeraten, bei diesen Objekten durch den Eigentümermoderator entweder die bestehenden Eigentümer zur Sanierung zu motivieren oder einen Eigentumsübergang zu begleiten.

Der Stadtrat und die interessierte Öffentlichkeit sind über die Fortschritte der Staßfurter Altbaumobilisierungsstrategie regelmäßig zu informieren. Es sei jedoch vor allzu hohen Erwartungshaltungen gewarnt: 289 Problemimmobilien werden nicht innerhalb von fünf Jahren zu bearbeiten sein. Wenn es nach einer Anlaufzeit von zwei bis drei Jahren gelingt, durchschnittlich 20 Objekte pro Jahr einer Lösung zuzuführen, würde bis zum Jahr 2035+ (das ist der Planungshorizont des InSEK) die Stadt deutlich weniger Problembereiche aufweisen.