

Bundesprogramm ZIZ - Wohnen in der Innenstadt

Mathias Metzmacher

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)

NSP Bundeskongress
Rostock, 16.9.2025





- In vielen Innenstädten steigende Einwohnerzahlen – auch relativ
- Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen je nach Attraktivität des Wohnstandorts und Struktur des Wohnungsangebots
- Fokus hier eher auf Handlungsraum „Zentrum“ - funktional
- Einige Innenstadtbereiche eher unattraktiv für Wohnen
- Häufig hoher Anteil an Wohnen, aber mit einseitiger Struktur
- Rahmenbedingungen nicht alleine von Wachstum und Schrumpfung geprägt - auch unter schwierigen Marktbedingungen Möglichkeiten
- Struktur der Quartiere und Bestände bestimmt Erneuerungsmöglichkeiten

Innenstadt

(erweiterte) Innenstadt

**Zentrum / City /
Altstadt /
historische
Innenstadt**



Zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens gibt es „traditionell“ verschiedene Ansätze + Akteure

- Allgemein: Konzeptionelle Auseinandersetzung der Kommunen mit dem Wohnstandort Innenstadt
- Reurbanisierung und Postmoderne
- Stadterneuerung / Städtebauförderung in (historischen) Innenstädten
- **Häufig: Neubauprojekte auf Brachen und Umstrukturierungsarealen im Zentrum / zentrumsnah**
- Kleinteilige Wohnungsbauvorhaben verschiedener Bauherren als neue Impulse
- Einzelne „Leuchtturmprojekte“ als Neubauten und Umnutzungen in der City (z.B. Lünen)
- Wohnen als „gefordertes Add On“ bei neuen gewerblichen / Handelsimmobilien
- Konzeptvergaben / Erbbaurecht / Neue Wohnformen usw. als Katalysatoren und Innovation

Rahmenplan „Wohnstandort Innenstadt 2030“

- Breiter Beteiligungsprozess
- Probewohnen (→ Bewerbung des Wohnstandortes Innenstadt + Einbindung der Probewohnenden in den Beteiligungsprozess)
- Einrichtung eines „temporären Stadtwohnzimmers“ (→ Schaffung eines neuen Treffpunktes + Verankerung des Rahmenplan-Prozesses im Stadtraum)

Unterstützung von Immobilieneigentümern

- Zuschuss zu Fassadensanierungen
- Immobilienwirtschaftliche Beratungen
- Förderung von Planungsleistungen (z.B. Umnutzungskonzepte, Aufstockungen)



Foto: Maday / BBSR



Foto: Stadt Hildesheim

City-Net-Eigentümer-Netzwerk Innenstadt Mannheim e.V.

- Gegründet Dezember 2023 über ZIZ-Projekt
- 25 Mitglieder (Stand Mai 2025)
- Erarbeitet Maßnahmenvorschläge zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt - Umsetzung durch Stadt und Eigentümer
- Netzwerk wird bei Innenstadtbelangen beteiligt, zu Stellungnahmen aufgefordert und bringt aktiv Themen in Stadtverwaltung ein (z.B. Erlebniswochenenden in Innenstadt, Mobilität)
- Z.B. war Netzwerk beratendes Mitglied in der Jury zu einem Fassadenbegrünungswettbewerb 2024
- Netzwerk arbeitet mittlerweile selbständig weiter



Quelle: BBSR

Umbau einer Büro-/Gewerbeimmobilie zu einem Mixed Use-Objekt

- Unmittelbare Nähe zur zentralen City in Köln
- Ursprünglich als Textilfabrik erbaut, lange Zeit als Bürogebäude genutzt (5.000 m² Nutzfläche)
- 2014: Erwerb durch mittelständisches Wohnungsunternehmen WRH
- Vollständiger Umbau des Gebäudes zu Wohnen + Gewerbe im EG, Aufstockung in Holzrahmenbauweise + Laubengänge
- 58 Wohneinheiten (2-4 R) , 12-16 Euro / qm
- Umfangreiche bauordnungsrechtliche Anforderungen, wurden aber gut gelöst



Fotos: Maday/BBSR



Objektbezogene Eigentümerberatung für Sanierung und neue Nutzungen

- Inanspruchnahme eher gering

Verfügungsfonds „Schönes Michelstadt“

- Intensive Beratung von Antragsstellenden durch das Citymanagement
- Breiter Maßnahmenkanon, u.a. einzelne Verbesserungen an Privatgebäuden, Hoferneuerungen etc.

Fassadenprogramm

- Eigentümer erhalten auf Antrag einen Zuschuss i.H.v. bis zu 7.500 €
- Bislang wurden über 22 Fassadensanierungen bewilligt und umgesetzt
- Fassadenprogramm wurde mittlerweile vollständig abgeschlossen



Kooperation im Quartier (KIQ) mit Haus & Grund Neheim-Hüsten (15 Modellvorhaben)

- Lenkungsgruppe aus Stadt und Haus & Grund-Verein
- Beratungsnetzwerk aus 15 Experten (z.B. Architekten, Banken, Handwerker, Verbraucherzentrale)
- Haus & Grund übernimmt Koordination und Ansprache der Eigentümer
- Parallel Investitionen in öffentlichen Raum

Ergebnisse:

- 2 feste Eigentümergruppen
- Maßnahmen an 14 Immobilien mit 20 Wohnungen
- Verkauf und Sanierung einer Schlüsselimmobilie: Umnutzung von altem Amtshaus zu hochwertigen Wohnungen
- Gestiegenes Kaufinteresse an Immobilien
- „Aufbruchstimmung in Hüsten

Aktivitäten:

- Informationsveranstaltungen, Workshops zu Schlüsselimmobilien, Eigentümerstammtische
- Eigentümerbefragung
- Objektbezogene Beratungen, Architektenentwürfe für ausgewählte Immobilien sowie kostenlose Erstberatung durch Netzwerkpartner
- Energiesparparties in privaten Immobilien
- Quartiersspaziergänge, Thermografiergänge
- Vermarktung und Zwischennutzung von leerstehenden Ladenlokalen, Leerstandsbörse

Mobilisierung privater Eigentümer – auch in der Innenstadt



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

Instrumente:

- Intensive Einzelansprache und individuelle Beratung
- Beratungsangebote z.B. zu:
 - Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
 - Dachausbau und –aufstockungen, Umwandlungen, Neubau (z.B. in Baulücken)
 - Förderprogrammen
- Beratungsnetzwerke (z.B. Architekten, Energieberater, Handwerker)
- Eigentümervereine als Intermediäre und Partner in der Stadtentwicklung
- Gründung von Eigentümerstandortgemeinschaften

Ergebnisse:

- Schaffung von positiven Perspektiven und Aufbruchstimmung für das Quartier
- Intermediäre als Akteure haben sich bewährt -> sind aber mit Aufwand verbunden
- Kommunale Anreizprogramme „Hof- und Fassadenprogramme“ sind etabliert, aber nur ein erster Einstieg, da Anforderungen weitreichender sind



Bochum – Eigenes kommunales Programm für Bestandseigentümer an Einfallstraßen



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



Richtlinie für die Gewährung von
Zuschüssen im Rahmen des
Kommunalen Modernisierungs-
programms Bochum

Einzelrichtlinie

Programm ausgerichtet auf besonderen Handlungsbedarf an Einfallstraßen in die Innenstadt / Zentrenbereiche und an Eigentümer < 30 WE mit

Zuschuss in Höhe von bis zu 50.000 € + Beratungsangebot - Förderbausteine:

1. Energetische Sanierung der Gebäudehülle (Ergänzung zur BEG-EM)
2. Abbau von Barrieren
3. Fassadengestaltung
4. Herstellung attraktiver Freisitze
5. Umbau von Gewerbeeinheiten zu Wohnzwecken
6. Ausbau und Aufstockung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken

Besonderheiten:

- Fokussierung auf Handlungsraum Einfallstraßen
- Förderung über Fassaden hinaus - auch „Wohnen“
- Finanzierung aus eigenen Haushaltsmitteln



- Zahlreiche Wohnungsbauvorhaben im Neubau und Bestand in den Innenstädten stärken Wohnfunktion und Funktionsvielfalt - zum Teil auch in den Zentren
- **Einzelne neue Wohnungsbauvorhaben können positive Impulse setzen und Anstoßeffekte auslösen, aber auch im „Meer“ schwieriger Bestände und des Wohnumfelds „untergehen“**
- Wichtig sind kleinteilige Neubauvorhaben - nicht nur neue Quartiere am Rand der Innenstädte und vor allem Bestandsinvestitionen -> trotz der Kosten, vielfältiger Hemmnisse und Unwirtschaftlichkeit vieler Maßnahmen
- Vielfältige Instrumente und Kommunikation: Mix der Instrumente können Investitionen in innerstädtische Wohnimmobilien wirksam unterstützen – Kommunikation zwischen den Akteuren wichtig
- *Worin bestehen Konfliktfelder und Hemmnisse einer breiten Stärkung des Wohnens in der Innenstadt (z.B. Verkehr, Gastronomie, fehlende Nahversorgung, Image) ?*



*Wohnen in der
Innenstadt:
Handlungsansätze
zur Stärkung der
Wohnfunktion in
Innenstädten*

Oberblick und Beispiele als Beitrag
zum Bundesprogramm „Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



<https://www.innenstadtprogramm.bund.de>