



# Stadterneuerung in Mittel- und Osteuropa

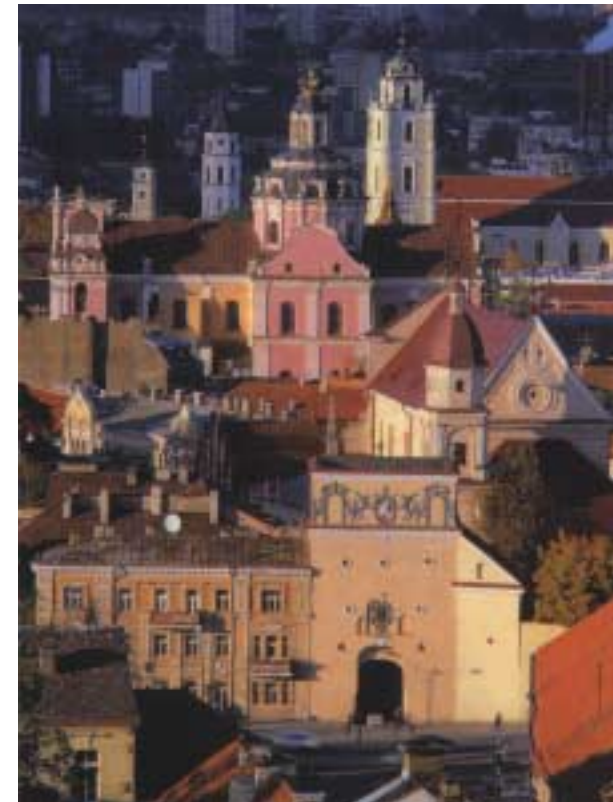
Urban Rehabilitation  
in Central and Eastern Europe



## Vielfalt der Städte ...



Diversity of cities....



# Vielfalt der Stadt- bilder...

diversity of  
townscapes...





...and sights

**... und -ansichten**





## Überall wird gebaut...

Construction works are going on everywhere...





**... und investiert!**

... as well as investment projects!



# Charakteristische Elemente

der Quartiere aus der Zeit um die Jahrhundertwende:

Characteristic elements  
of turn of the century quarters

- **weitgehend einheitliche städtebauliche Anlage: Blockrandbebauung**  
largely homogeneous urban lay-out: building blocks
- **kleinteilige Mischnutzung: Wohnen, kleine Läden, Handwerk und Kleingewerbe**  
mixed uses: housing, small shops, workshops and commerce
- **Bedeutung für das Stadtgefüge unterschiedlich: abhängig von der Stadtgröße und dem Ausmaß der Kriegszerstörungen**  
differences in significance for the overall urban structure: depending on city size and extent of war damages
- **ähnliche Gestaltung und Stilelemente (gründerzeitlicher Eklektizismus)**  
similar architectural design and style (turn-of-the-century-eclecticism)
- **aber auch einige Besonderheiten: z.B. Jugendstil in Riga, Holzhäuser in einigen baltischen Städten, Nationalstil in Budapest**  
some specific features: e.g. Art Nouveau in Riga, wooden houses in some Baltic cities, National Style in Budapest



# Ähnliche Fassaden...

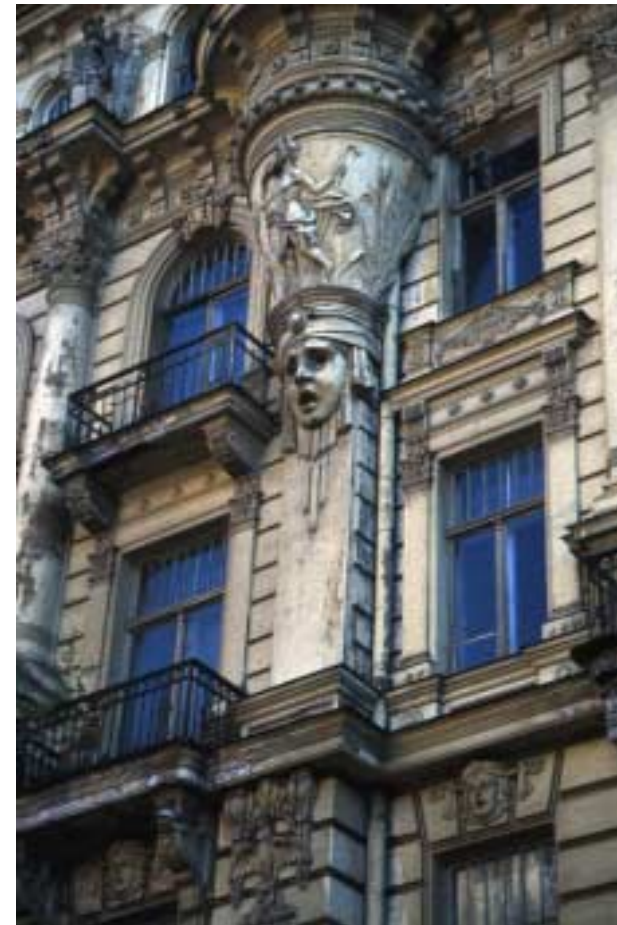
Similar facades...





# ähnliche Details...

similar details...





## ....ähnliche Probleme?



.....similar problems?



## Es gibt viele vergleichbare Bedingungen:

There is a number of comparable conditions:

- **Trotz ihres Alters sind viele Gebäude noch in vergleichsweise gutem Zustand: echte Ruinen sind selten.**  
In spite of their age, many buildings are still in relatively good conditions: buildings in ruins are rare.
- **Auch Gefahr des „Wegrutschens“ ganzer Quartiere ist noch gering, da in der Vergangenheit eine gewisse Mindestunterhaltung sichergestellt war.**  
Yet no severe deterioration of whole neighbourhoods, since a certain minimum level of maintenance has been secured so far.
- **Jedoch Ausstattung und Komfort der meisten Wohnungen meist unzureichend (sanitäre Einrichtungen, Ofenheizung, Wärmedämmung, etc.).**  
However, standards and comfort of apartments are insufficient (bathrooms, heating systems, insulation, etc.).
- **Deshalb: bis in jüngere Zeit Bevorzugung von Neubauwohnungen in Großsiedlungen.**  
Thus, many people still prefer new flats in large-scale housing estates.
- **Vorwiegend Mietwohnungen, Mieter und Eigentümer sind meist finanzschwach.**  
Mainly rental housing, tenants and owners / landlords with limited financial capacities.

# Aber auch erhebliche Unterschiede:

But also considerable differences:

- **In der Eigentümerstruktur und im Stand der Privatisierung**  
concerning property structures and the status of privatisation
  - Staatliche Wohnungsverwaltung (heute eher die Ausnahme)  
state administration (today rather the exception)
  - Kommunale Wohnungsverwaltung (in vielen Städten noch die Regel)  
municipal administration (in many cities still common)
  - Privatisierte Wohnungen (einzelne Wohnungen an Mieter verkauft, sehr weit verbreitet)  
privatised apartments (transferred or sold to tenants, widely spread in most cities)
  - Rückgabe an Alteigentümer oder Verkauf an private Investoren  
repossession by previous owners or sale to private investors
- **Im Hinblick auf das Interesse privater Investoren**  
with regard to interests for private investment
  - stark vom Image und den wirtschaftlichen Perspektiven der Stadt abhängig  
depending from the city's image and its economic perspectives
  - stark standortabhängig: in zentralen Geschäftslage höher als in den „Randlagen“  
depending on locational advantages: in CBDs higher than in fringe areas
- **Im Stand der Anstrengungen zur Stadterneuerung**  
concerning initiatives for rehabilitation and revitalisation
  - Von noch gar keinen Initiativen...  
Ranging from yet no specific initiatives....
  - ...über erste Planungsüberlegungen und denkmalpflegerische Schutzmaßnahmen.....  
...to first planning considerations and protection measures....
  - ...bis hin zu ersten konkreten Projekten und Maßnahmen.  
... to initial concrete projects and measures.

# Was sind die wichtigsten Hindernisse für die Stadterneuerung?

What are the main restrictions for urban rehabilitation?

- **allgemein schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen**  
generally difficult economic conditions
  - schwieriger Transformationsprozeß mit nur langsamer wirtschaftliche Erholung  
difficult transformation process and slow economic recovery
  - beschränkte Möglichkeit finanzieller Anreize: bei niedrigen Einkommen oder geringer Steuermoral greifen z.B. Steuervergünstigungen nicht  
limited possibilities to use economic incentives: tax reliefs would not work, because taxation capacity is low and tax morale low
  - z. T. auch negative Anreize, z.B. durch Mietpreisbindung oder restriktives Mietrecht  
negative incentives like rent controls or housing laws
  - geringes Interesse privater Investoren außerhalb der Zentren  
limited interests to invest in renovation outside central business areas
- **geringe Finanzkraft von Eigentümern, Mietern, aber auch der öffentlichen Hände**  
limited financial capacity of owners and tenants, as well as of local and national governments
- **komplizierte Eigentumsstrukturen**  
complicated property structures
  - noch ungeklärt (vor allem bei jüdischem Besitz)  
not yet clarified (mainly concerning Jewish property)
  - durch Privatisierung von einzelnen Wohnungen kleinteilig und problematisch für Organisation und Finanzierung von Sanierung- / Modernisierung  
due to privatisation of individual flats, it is tedious and difficult to organise and finance renovation / modernisation

# Was sind die wichtigsten Hindernisse für die Stadterneuerung? (Fortsetzung)

What are the main restrictions for urban rehabilitation? (cont.)

- **institutionelle Probleme**

institutional problems

- Kommunen und Verwaltungen vielfach noch im Aufbau bzw. noch zu wenig Kontinuität  
local governments and public administration partly not yet fully consolidated or with only limited continuity
- Aufgabe der Stadterneuerung noch nicht institutionell verankert  
functions for urban renewal / rehabilitation not yet institutionally anchored in local governments
- unklare Kompetenzen / Konkurrenzen  
unclear functions / overlapping or competing functions

- **politische und rechtliche Restriktionen**

political and legal restrictions

- häufige Wechsel der politischen Prioritäten auch auf nationaler Ebene, Stadterneuerung nicht unbedingt Priorität (für Quartiere der Jahrhundertwende)  
frequent changes of political priorities of national governments, urban renewal / rehabilitation not a real priority task (concerning turn of the century quarters)
- z.T. noch unzureichende oder wenig konsistente Gesetzgebung  
inadequate or inconsistent legal framework
- weitgehendes Fehlen staatlicher Förderstrategien / Förderprogramme  
lack of governmental policies / strategies for urban rehabilitation as well as of respective financial resources

## Fragen zum Thema **Denkmalschutz**

Questions concerning Cultural heritage

- **Wer macht sich zukünftig zum Anwalt der Altbauquartiere aus der Zeit um die Jahrhundertwende?**

Who will lobby for the turn-of-the-century quarters in future?

- **Soll sich der Denkmalschutz weiter vor allem auf die Ausweisung von Schutz- und Erhaltungszonen sowie das Führen von Denkmallisten beschränken?**

Shall heritage protection continue to mainly define zones for protection and preservation, and to list important buildings of special cultural value?

- **Kann oder soll der Denkmalschutz eine aktivere Rolle in der Erneuerung von Altbauquartieren spielen (z.B. durch Öffentlichkeitsarbeit, Zusammenarbeit mit anderen Fachleuten und -ämtern, etc.)?**

Can or shall heritage protection play a more active role in the context of urban rehabilitation (e.g. by public relations, collaboration with other professions and institutions, etc.)?

## Fragen zum Thema **Finanzierung- und Förderung**

Questions concerning Financing and support instruments

- **Wie kann Sanierung- und Erneuerung unter Berücksichtigung der Kapitalschwäche von Eigentümern und Mietern gefördert werden?**  
Considering the limited financial capacities of owners and tenants, how can renovation and modernisation be promoted?
- **Welche Rolle sollten die Kommunen in der Finanzierung der Stadterneuerung spielen? Welche Rolle sollten staatliche Förderprogramme spielen?**  
What should be the role of local governments in financing urban rehabilitation? What should be the role of national governments?
- **Wie können Investitionen privater Anleger gefördert werden ohne die Gefahr massiver Verdrängung und Mietpreissteigerungen heraufzubeschwören?**  
How can private investment for urban rehabilitation be promoted without risking rent increases or gentrification?
- **Welche Folgen für die Stadterneuerung sind in den EU-Beitrittsländern von der größeren Freizügigkeit bei grenzüberschreitenden Immobilieninvestitionen zu erwarten?**  
What will be the impact on urban rehabilitation of more liberal conditions for foreign real estate investment in the EU candidate countries?

## Fragen zum Thema **Stadtplanung**

Questions concerning Urban planning

- **Welche Rolle sollen die Altbauquartiere zukünftig im Vergleich zu historischen Zentren, Großwohnsiedlungen und neuen Stadtrand-siedlungen spielen?**  
What shall be the future role of turn-of-the-century quarters as compared to the historic centres, large-scale housing estates and new suburban developments?
- **Wie können zukunftsfähige Strategien für alte Stadtteile entwickelt werden, die über die Sicherung des Status quo hinausgehen?**  
How can sustainable strategie for these quarters be developed which aim at more than securing the status quo?
- **Wie kann langfristig eine Ghettobildung vermieden werden? Wie kann das Wohnen im Altbau für eine wachsende Mittelschicht mit steigenden Wohnansprüchen attraktiv gemacht werden?**  
How can the development of ghettos be prevented? How can housing in old buildings be made more attractive for a growing middle-class with higher expectations of housing standards?
- **Welche Möglichkeiten gibt es für die Bewältigung struktureller Defizite (Parkraumangel, Verkehrsprobleme, fehlende Grünflächen, etc.)?**  
What are the options to overcome present structural deficiencies (lack of parking space, traffic problems, lack of public green areas, etc.)?

## Fragen zum Thema **Geeignete Organisationsformen**

Questions concerning Appropriate organisational structures

- **Wie können neue Formen der Bürgerbeteiligung sowie von Eigeninitiative und Selbsthilfe entwickelt und gefördert werden?**

How can new forms of public participation and self-help be developed and promoted?

- **Wie kann die Modernisierung der privatisierten Wohnungen organisiert werden? Wie kann auch ihre langfristige Instandhaltung sichergestellt werden?**

What are the options to organise the renovation of privatised apartments? How can their long-term maintenance be secured?

- **Wie kann die Aufgabe der Stadterneuerung innerhalb der Kommunen besser und wirkungsvoller verankert werden?**

How can functions for urban rehabilitation be better anchored within local government structures?

- **Welche Optionen gibt es für die Organisation von Aufgaben der Stadterneuerung und die Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Akteuren?**

What are the options for adequate institutional set-ups for urban rehabilitation and the collaboration between the various actors to be involved?

# Fazit

## Conclusions

- **Die Erneuerung der Altbauquartiere aus der Zeit um die Jahrhundertwende steht in den meisten Städten Mittel- und Osteuropas noch ganz am Anfang.**  
The renovation and revitalisation of turn-of-the-century-quarters is yet in an initial stage in most central and eastern European cities.
- **Angesichts ihres Umfangs und ihrer Bedeutung für das Stadtgefüge ist die Erneuerung dieser Quartiere jedoch eine wichtige Zukunftsaufgabe.**  
Due to their size and significance for the urban structure, the revitalisation of these quarters must be assessed a major future challenge.
- **Es gibt eine Reihe von Problemen, die sich nach dem Auslaufen der Investitionsanreize auch den ostdeutschen Städten stellen, vor allem:**  
With decreasing incentives for investment, there is a number of problems which have to be faced by east German cities in a similar way, in particular:
  - **die beschränkte finanzielle Leistungsfähigkeit von Eigentümern und Mietern**  
the limited financial capacity of owners and tenants
  - **die geringe Wirtschaftlichkeit von Investitionen in die Altbausubstanz aufgrund einer niedrigen Nachfrage nach (teurerem) modernisiertem Wohnraum**  
a low level of economic feasibility for investments in renovation and modernisation caused by a low demand for (more expensive) refurbished flats
- **Aus diesen gemeinsamen Problemen ergeben sich vielfältige Anknüpfungspunkte für einen Erfahrungsaustausch und eine Zusammenarbeit.**  
These common problems would provide a good basis for exchange of experience and collaboration.