

Umsetzungsprogramm  
*Altstadtleben*  
*Brandenburg Havel*  
2021 - 2028

Februar 2023

Aktuelle Situation  
Leerstände gewerblich  
nutzbarer  
Räumlichkeiten

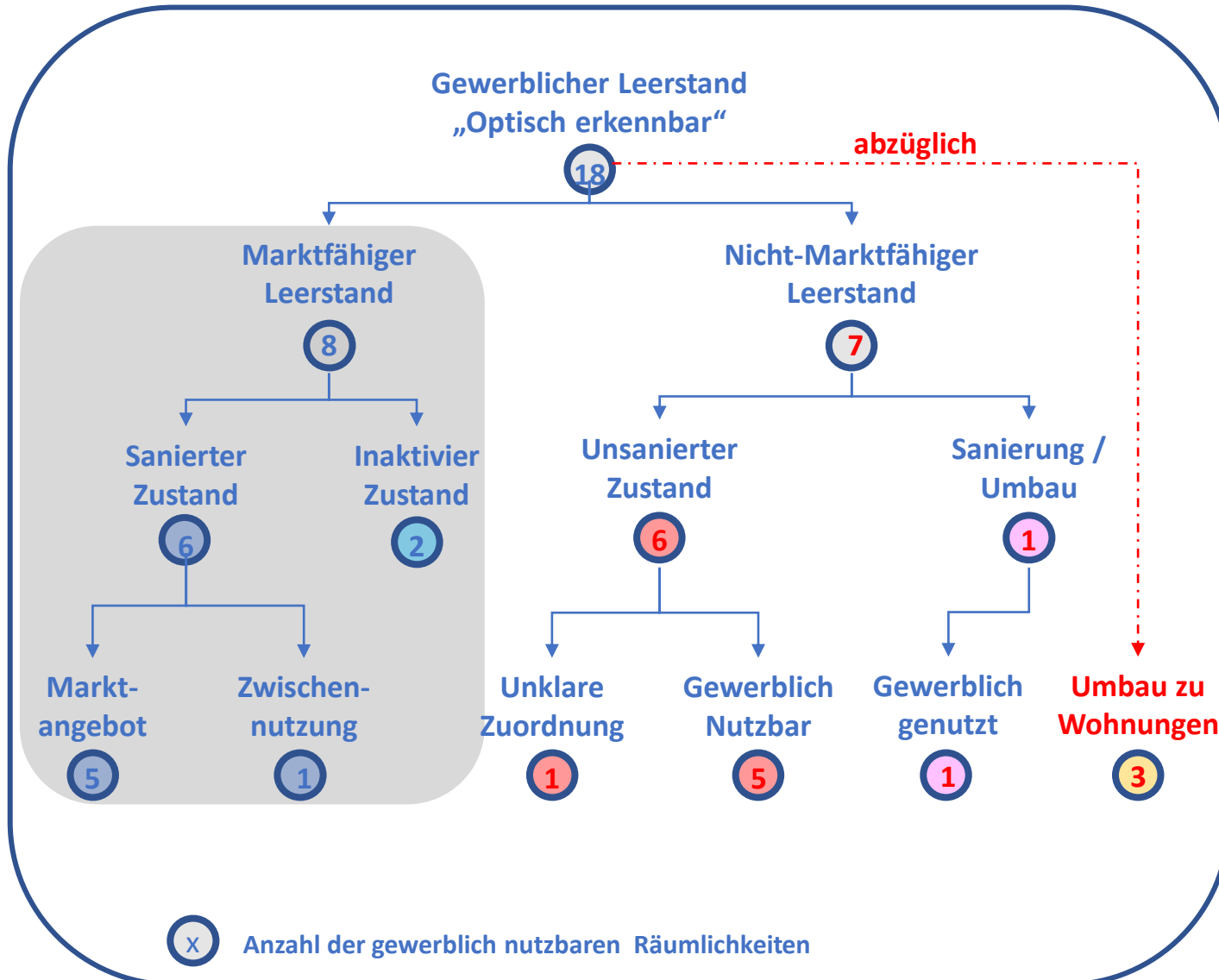
Verfasser:  
*Altstadtleben*  
*Brandenburg Havel*  
2028



# Aufteilung „Gewerblicher Leerstand“ in der Mittelalterlichen Altstadt – Stand: 28.02.2023

## Erläuterungen

- Ausgangslage ist der „optisch erkennbare“ gewerbliche Leerstand von **18 Räumlichkeiten**. Davon werden **zwei zu Wohnungen umgebaut** und stehen dem Markt für Gewerbenutzungen nicht mehr zur Verfügung.
- Grundsätzlich marktfähig sind **9 Räumlichkeiten**, die ohne große Baumaßnahmen für gewerbliche Angebote genutzt werden können, auch wenn drei davon inaktiv sind (u.a. Eigennutzung als Lager) und nicht auf dem Markt zur Vermietung angeboten werden.
- **Insgesamt stehen „nur“ 6 Leerstände dem Markt kurzfristig zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung, wobei eine Räumlichkeit 1\* wöchentlich mit Publikumsverkehr genutzt wird. (Zwischennutzung).**
- 9 Leerstände stehen aufgrund ihres unsanierten Zustandes sowie von Sanierungsarbeiten (laufende oder geplante) nicht dem Markt zur Verfügung.
- Ein leerstehendes Gebäude (Parduin 6) ist unklar in der Zuordnung (ggfs. nur Wohnhaus ohne Gewerbe). Bei weiteren Leerständen (u.a. Bäckerstraße, Mühlentorstraße) handelt es sich um Wohnhäuser.





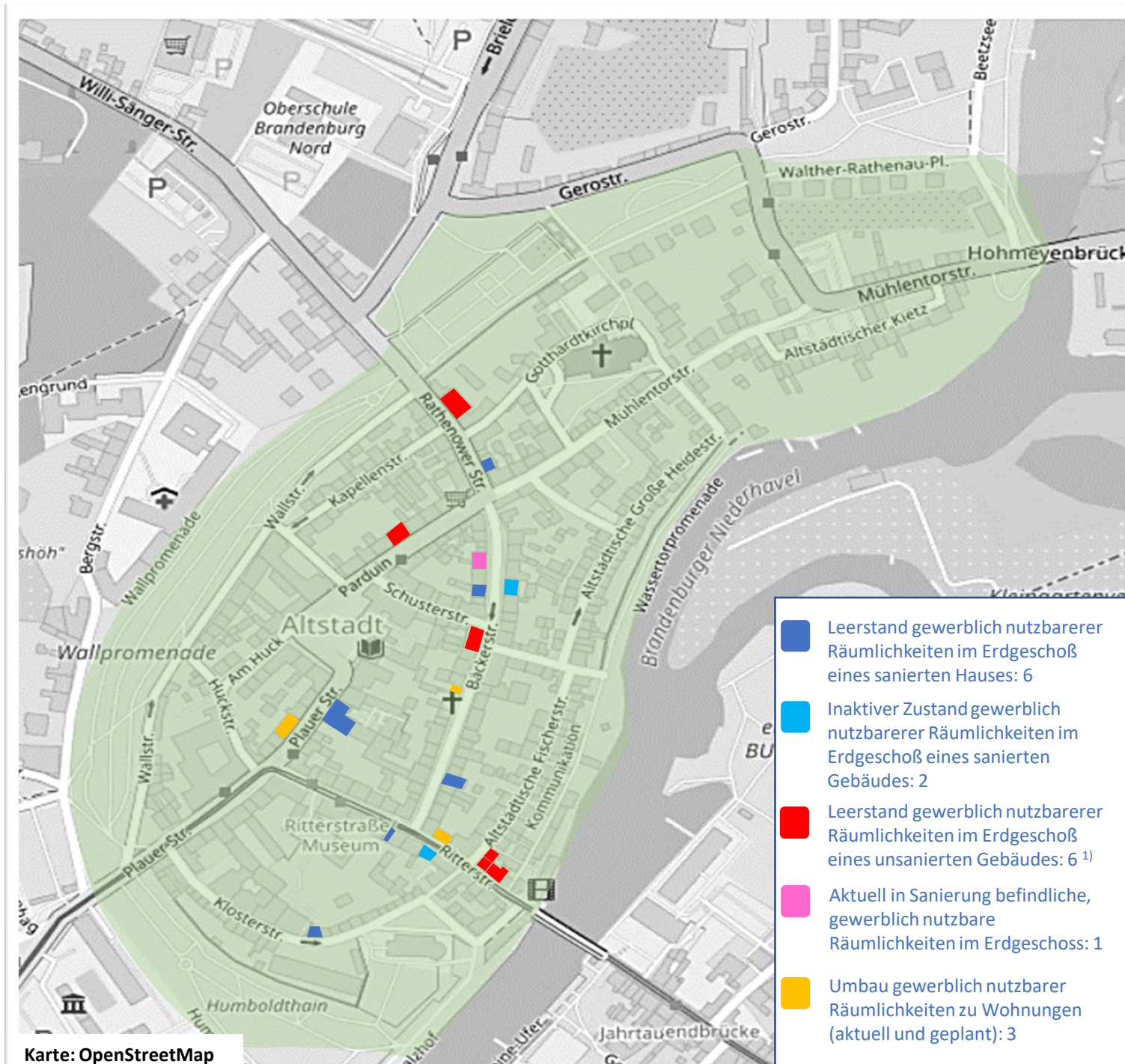
# Leerstand gewerblich nutzbarer Räumlichkeiten in der Mittelalterlichen Altstadt – Stand: 18.02.2023

## Auffälligkeiten

- Insgesamt sind sechs Räumlichkeiten für gewerbliche Zwecke (inkl. Einzelhandel) nutzbar, inklusive der seit Ende Mai 2020 geschlossenen MBS-Filiale als größte Einheit in der Altstadt.
- Gewerbliche Leerstände der (ehemaligen) Ladenlokale konzentrieren sich entlang der Achse „Rathenower Straße – Bäckerstraße – Ritterstraße“.
- Ehemals gewerblich genutzte Räumlichkeiten im sanierten und unsanierten Zustand werden zu Wohnungen umgebaut (Plauer Straße, Bäckerstraße). Ggfs. wird „Parduin 6“ nach einer Sanierung nur zu Wohnzwecken genutzt.
- Leerstehende Ladenlokale beinhalten auch drei potenzielle Gewerberäumlichkeiten, die von den Eigentümern selbst genutzt werden („inaktiv“, ohne Kundenverkehr).

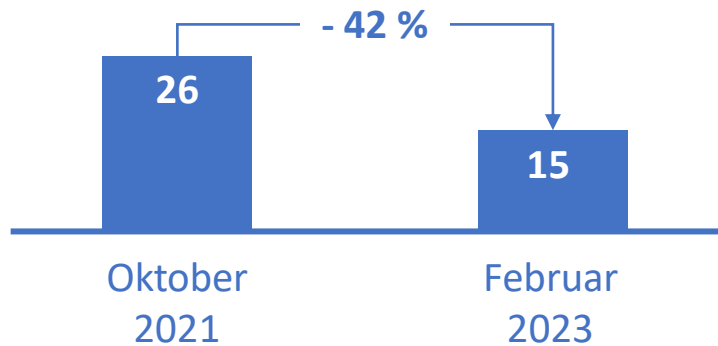
Anmerkung: 1) Inkl. Zwischennutzung in der Rathenower Str. 8 (Marktschwärmer)

Quelle: Erfassung und Einschätzung durch JUPET-Consulting, Stand 18.02.2023



# Leerstand gewerblich nutzbarer Räumlichkeiten in der Mittelalterlichen Altstadt mit Zuordnung der Nutzungsmöglichkeit – Stand: 18.02.2023

## Gewerberelevanter Leerstand / Inaktiver Zustand (Anzahl Räumlichkeiten im Erdgeschoss)

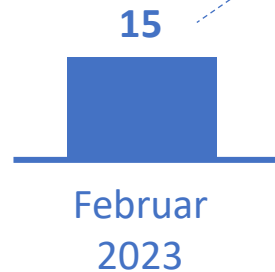


## Auffälligkeiten

- Starker Rückgang des Leerstandes Februar 2023 gegenüber Oktober 2020 um 9 Einheiten
- Hauptursachen
  - **Neue gastronomische Betriebe:** Fontane Lounge, bohnarchie, Ratskeller
  - **Umnutzung Ladenlokal als Büro:** Plauer Straße 7 (ehemals Blumenladen BluGeSa, seit 01.2023 Büro der Reederei Nordstern)
  - **Umbau / Nutzung zu Wohnzwecken:** Bäckerstraße 8, 15 und 24; Plauer Straße 15; Ritterstraße 88

# Leerstand gewerblich nutzbarer Räumlichkeiten in der Mittelalterlichen Altstadt mit Zuordnung der Nutzungsmöglichkeit – Stand: 18.02.2023

**Gewerberelevanter Leerstand / Inaktiver Zustand** (Anzahl Räumlichkeiten im Erdgeschoss)



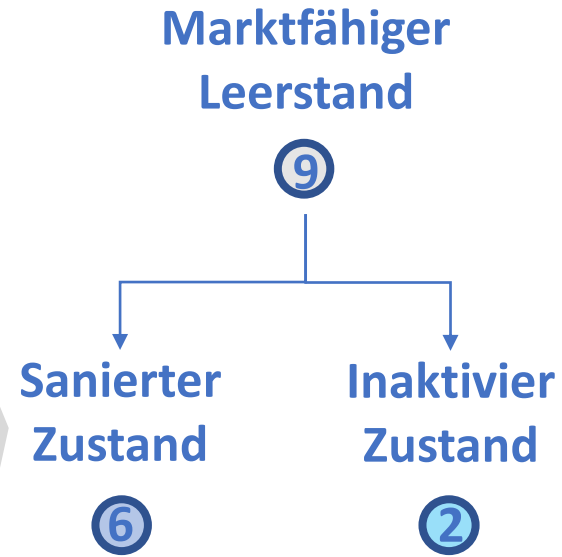
Leerstands-Cluster	Anzahl Räumlichkeiten mit hauptsächlicher Relevanz zur Nutzung als ...			
	Büro	Cafe / Restaurant	Ladenlokal	Summe
<b>unsaniert</b>	1	0	5	<b>6</b>
<b>in Sanierung</b> (ohne Umbau zu Wohnungen)	0	0	1	<b>1</b>
<b>Saniert - Marktangebot</b>	1	1	4	<b>6</b>
<b>Saniert - Inaktiv</b>	0	0	2	<b>2</b>
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>15</b>

**Anmerkung:** Ladenlokale können grundsätzlich auch für Büros genutzt bzw. umgebaut werden (mit entsprechendem Umnutzungsantrag)



# Marktfähiger Leerstand in sanierten Gebäuden mit möglicher Nutzung als Ladenlokal

– Stand: 18.02.2023



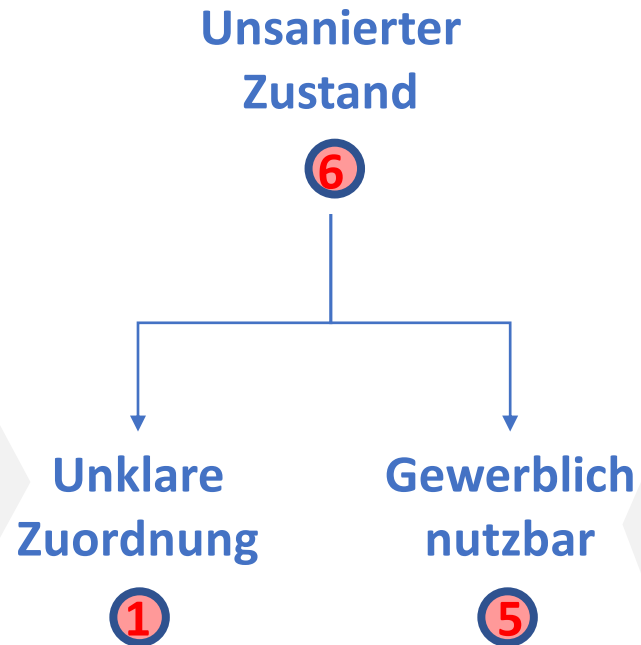


# Leerstand gewerblich nutzbarer Räumlichkeiten im Erdgeschoß eines unsanierten Gebäudes

– Stand: 18.02.2023



Gegebenenfalls  
Sanierung nur als  
Wohngebäude ohne  
gewerbliche  
Nutzungen





# Sanierung / Umbau von gewerblich nutzbaren Räumlichkeiten

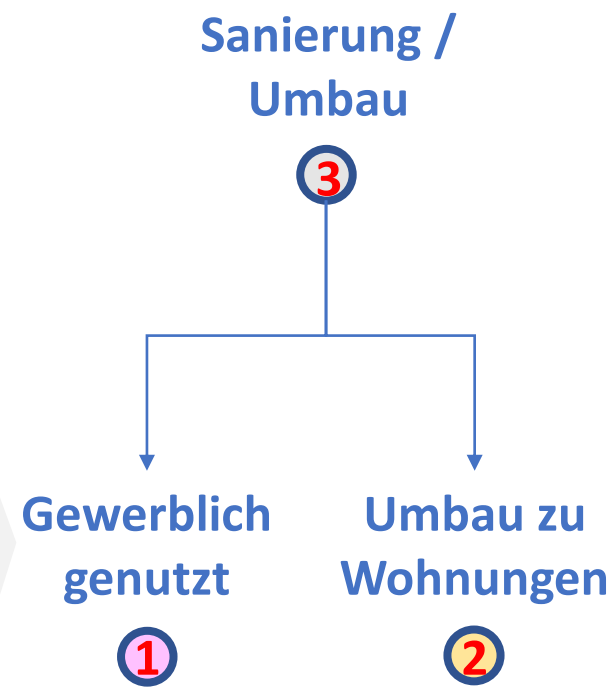
– Stand: 18.02.2023



Bäckerstraße 5  
(ehemals Fleischerei)



Nutzung durch  
„Arnold Bestattungen“



Plauer Straße 15  
ehemals Gardinengesch.



Aktuell im Umbau



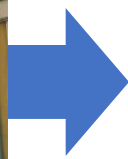
Ritterstraße 88



Aktuell im Umbau



Bäckerstraße 15



Umbau in 2023  
geplant



Anhaltender Trend des Umbaus von leerstehenden Ladenlokalen zu Wohnzwecken:  
Einige Beispiele – Stand: 18.02.2023



Ritterstraße 98



Plauer Straße 9



Plauer Straße 15



Bäckerstraße 8

**Planung** **Aktuell**



Bäckerstraße 15



Ritterstraße 88



## Altstadtleben Brandenburg Havel 2028

Dr. Jürgen Peters

Kapellenstraße 19

14770 Brandenburg an der Havel

+49(0)176 43670800

[www.altstadtleben-brandenburg.de](http://www.altstadtleben-brandenburg.de)

[www.instagram.com/altstadtlebenbrandenburg/](https://www.instagram.com/altstadtlebenbrandenburg/)

### Bildnachweis:

Wenn nicht anders angegeben, liegen die Bildrechte bei

*Altstadtleben Brandenburg Havel 2028*

Irrtümer vorbehalten

