

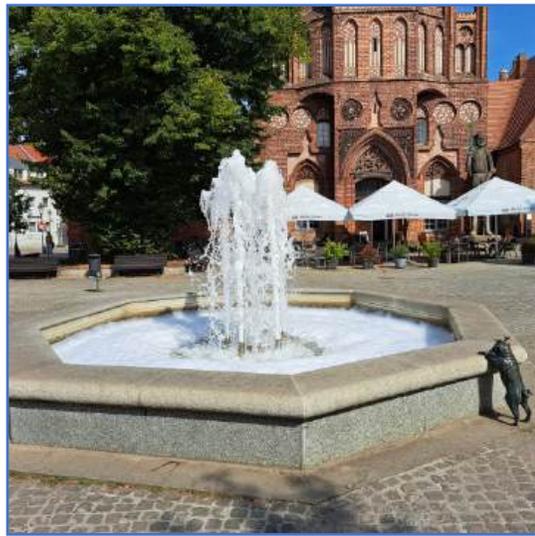
Umsetzungsprogramm
Altstadtleben
Brandenburg Havel
2021 - 2028

Aktuelle Situation des
Gewerbes und der
Sonstigen
Dienstleistungen

25. Juni 2025

Verfasser:
Dr. Jürgen Peters
Altstadtleben Brandenburg Havel
2028

www.altstadtleben-brandenburg.de



Ausgangslage Nahversorgung und Einzelhandel – Die Altstadt ist kein Nahversorgungszentrum



Hoher „optischer“ Leerstand von **19 Gewerberäumen**, davon 13 direkt vermarktbar

Einzelhandel – Konzentration auf die Achse Rathenower Straße – Bäckerstraße – Ritterstraße zur Jahrtausendbrücke



(Um)Nutzung von ehemaligen Ladenlokalen zu Büros oder Werkstätten mit Zielkundschaft – z.B. Büro der Reederei Nordstern im ehemaligen Blumenladen auf der Plauer Straße

Kleine Läden mit Nischenprodukten, alltäglichen Produkten und Dienstleistungen – Kampf ums Überleben



Ausgangslage Dienstleistungen – Verwaltung sowie Unternehmen aus dem Gesundheitswesen / der Altenpflege prägen



Die Verwaltung als **größter Arbeitgeber in der Altstadt mit mehreren Standorten** - prägt den fließenden und ruhenden Verkehr (u.a. hohe Auslastung von Stellplätzen)

Größere und neue Unternehmen z.T. mit **Beschäftigten aus dem Niedriglohnsektor** - Bedarf an öffentlichen Kfz-Stellflächen steigt und erhöht Druck auf Verkehrslösungen



Hohe, aber abnehmende Anzahl an **Praxen und Anbietern aus dem Gesundheitswesen** – multimodale Erreichbarkeit für Patienten bleibt sicherzustellen

Wegzug vom langjährigen Gewerbetrieber MBS – Bisher keine Nachmieter gefunden



Ausgangslage Wohnen und Arbeiten, Gastgewerbe und Tourismus – Das Gesicht der Altstadt verändert sich. Belebung auch ohne Einzelhandel möglich



**Umwidmung
Ladenlokale /
Gewerberäume
zu „Wohnen und
Arbeiten“ –**
Altstadt wird
verstärkt zur
Wohnstadt mit
Homeoffice

**Schaffen von
Übernachtungsmöglichkeiten
für Gäste mit
Ferien- und
Business-
wohnungen**



Rege Gründerszene
– mit Popup-Stores.
Bisher kaum
genutzt für
Aufwertung der
Altstadt als
Kreativzentrum

**Hoher
Gastronomie-
besatz mit
Außensitzplätzen –
zum Verweilen und
Genießen**



Übersicht

Entwicklung von Nutzungen in der Mittelalterlichen Altstadt Brandenburg an der Havel – Stand 23. Juni 2025

Art der Nutzung	Anzahl Nutzungen ¹⁾						Angebotsschwerpunkte Okt 2019
	Aug 13	Okt 19	Okt 20	Okt 21	Feb 23	Jun 25	
Einzelhandel ²⁾	22	15	16	16	15	14	inkl. (Kraft-)Fahrzeugteilehandel
Gastronomie und Beherbergung	12	23	22	21	24	23	inkl. Lieferservice, gewerbliche Vermietung von Ferien- & Businesswohnungen
Dienstleistungen (inkl. Werkstatt und Handwerk)	48	63	63	60	60	52	Inkl. Rechtsanwälte, Dienstleistungen für Versicherungs-, Finanzwesen, Geldgeschäfte, Immobilien- und Bauwesen
Kultur und Freizeit	2	14	13	16	15	16	inkl. Kirchen, religiöse Gemeinschaften, Museen
Bildung und Gesundheit	13	31	30	31	29	32	inkl. medizinische Praxen, Kindergarten, Bibliothek, Fahrschule, Musikschule, Beratungsstellen, Seniorenresidenz, Babysitter-Service
Summe Gewerbe	97	146	144	144	143	137	
Ämter, Verwaltung und Politik		10	10	11	10	13	inkl. Büros politischer Parteien
Sonstige Dienstleistungen		11	11	11	11	10	u.a. Vereine
Summe Nutzungen - ohne Wohnen und gewerblicher Leerstand	97	167	165	166	164	160	Leerstand bezieht sich auf das Erdgeschoss
Gewerblicher Leerstand ³⁾	26	25	24	22	16	19	Gewerblicher Leerstand (saniert, unsaniert, inaktiv)
Summe Nutzungsoptionen- ohne Wohnen mit gewerbl. Leerstand	123	192	191	188	180	179	Trend seit Oktober 2019: Abnahme der gewerbl. Nutzungsoptionen, insb. bei Dienstleistungen

Quelle: Angaben für 2013 aus "Stadt Brandenburg an der Havel - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts", Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Abschnitt Nahversorgungszentrum Altstadt, S. 79 ff; Beschlussvorlage 264/2014; **Anmerkungen:** 1) Erfassung von Dienstleistungen nur im Erdgeschoss; 2) 1 bis 2 Händler lagen außerhalb der räumlichen Festlegung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts; 3) „Optisch erkennbarer“ Leerstand

Dienstleistungen / Nutzungen nach verschiedenen Arten in der Mittelalterlichen Altstadt Brandenburg an der Havel – Stand 23.06.2025

Dienstleistungen - Art der Dienstleistung	Anzahl der Nutzungen	Anteil der Nutzungen
Dienstleistung zur Verpflegung und Beherbergung von Gästen	23	16%
<i>Darunter Gastronomie</i>	15	10%
<i>Darunter Beherbergung</i>	8	5%
Dienstleistungen für Versicherungs-, Finanzwesen, Geldgeschäfte, Immobilienwesen	15	10%
Juristische Dienstleistungen	8	5%
Dienstleistungen im Reparaturwesen	8	5%
Dienstleistungen im Transportwesen und Reiseveranstaltungen	2	1%
		0%
Unternehmensbezogene Dienstleistungen	5	3%
Technische Dienstleistungen	3	2%
Dienstleistung Grafik & Design	7	5%
Kulturelle Dienstleistungen	16	11%
Religiöse Dienstleistungen (Glaubensgemeinschaften)	4	3%
Medizinische Dienstleistungen	15	10%
Gesundheits- und Schönheitspflege	12	8%
Erziehungs- und Bildungsleistungen	4	3%
Sonstige soziale Dienstleistungen	11	8%
Politikorientierte Dienstleistungen (u.a. Büros politischer Parteien)	9	6%
Kommunale Dienstleistungen	4	3%
Summe ohne Leerstand	146	100%
Nachrichtlich: Einzelhandel	14	10%
Nachrichtlich: Leerstand (sanierte und unsanierten Räumlichkeiten)	19	12%
Summe mit Leerstand	179	122%

Dienstleistungen / Nutzungen nach verschiedenen Arten in der Mittelalterlichen Altstadt Brandenburg an der Havel im Vergleich 20235 zu 2023 – Stand 23.06.2025

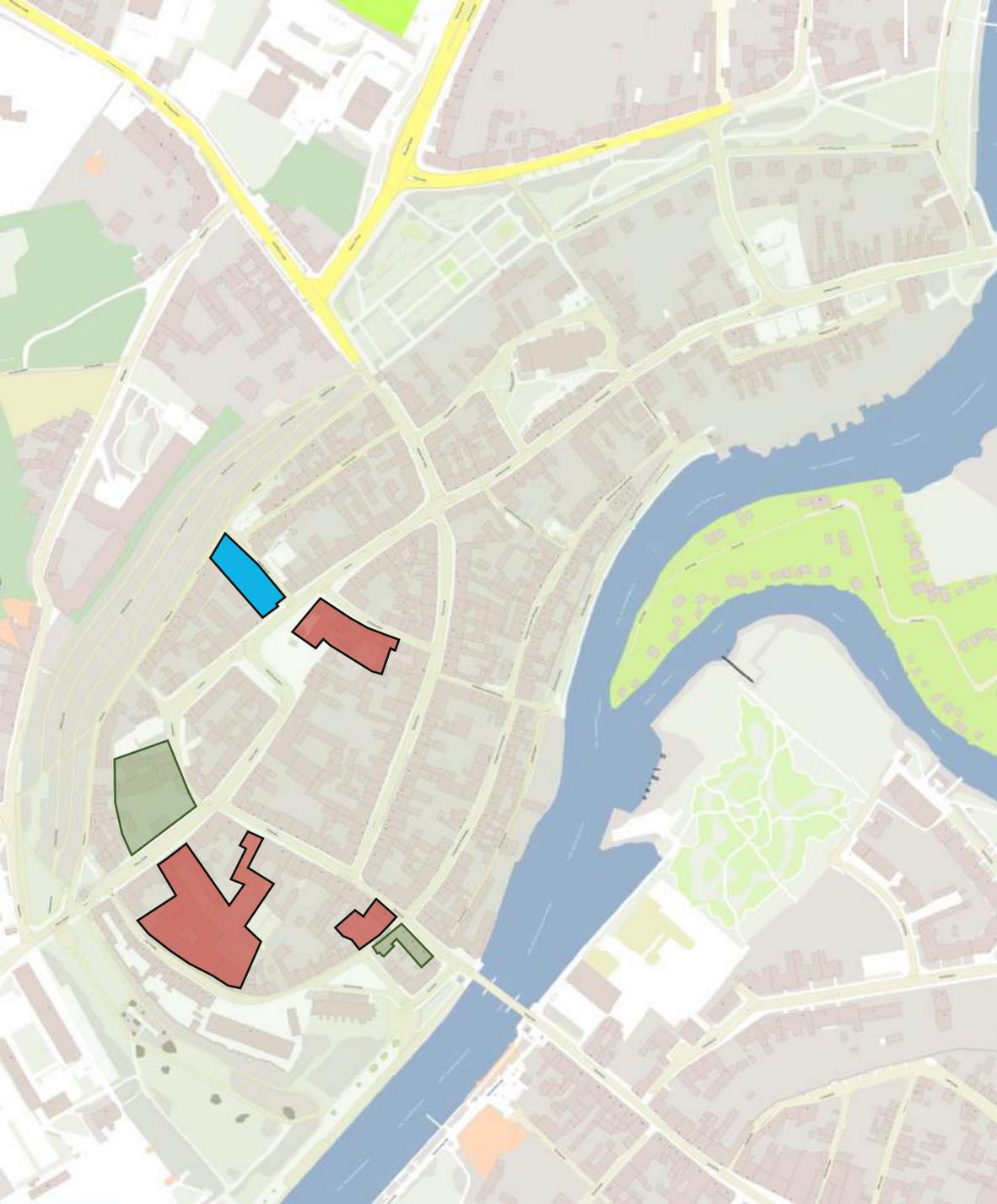
Dienstleistungen - Art der Dienstleistung	Anzahl der Nutzungen 02.2023	Anteil der Nutzungen 02.2023	Anzahl der Nutzungen 06.2025	Anteil der Nutzungen 06.2025	Veränderung 06.25 zu 02.23
Dienstleistung zur Verpflegung und Beherbergung von Gästen	24	16%	23	16%	-1
<i>Darunter Gastronomie</i>	17	11%	15	10%	-2
<i>Darunter Beherbergung</i>	7	5%	8	5%	1
Dienstleistungen für Versicherungs-, Finanzwesen, Geldgeschäfte, Immobilienwesen	20	13%	15	10%	-5
Juristische Dienstleistungen	9	6%	8	5%	-1
Dienstleistungen im Reparaturwesen	10	7%	8	5%	-2
Dienstleistungen im Transportwesen und Reiseveranstaltungen	4	3%	2	1%	-2
				0%	
Unternehmensbezogene Dienstleistungen	5	3%	5	3%	1
Technische Dienstleistungen	4	3%	3	2%	-1
Dienstleistung Grafik & Design	5	3%	7	5%	1
Kulturelle Dienstleistungen	17	11%	16	11%	-1
Religiöse Dienstleistungen	4	3%	4	3%	0
Medizinische Dienstleistungen	14	9%	15	10%	1
Gesundheits- und Schönheitspflege	9	6%	12	8%	3
Erziehungs- und Bildungsleistungen	4	3%	4	3%	0
Sonstige soziale Dienstleistungen	10	7%	11	8%	1
Politikorientierte Dienstleistungen	6	4%	9	6%	3
Kommunale Dienstleistungen	4	3%	4	3%	0
Summe ohne Leerstand	149	100%	146	100%	-3
Nachrichtlich: Einzelhandel	15		14		-1
Nachrichtlich: Leerstand	16		19		3
Summe mit Leerstand	180		179		-2

Verortung ausgewählter Nutzungen

Einrichtungen mit mehr als 10 Beschäftigten in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorien

- Stadtverwaltung
- Beherbergung
- Gesundheitswesen: Seniorenresidenz / Therapiezentrum



Organisation	Straße	Anzahl Beschäftigte
Stadtverwaltung Hauptsitz	Klosterstraße	260
Seniorenresidenz am Plauer Turm	Plauer Straße	Plan: 50
Stadtverwaltung Altstädtisches Rathaus	Altstädtischer Markt	33
Promnitz	Johanniskirchplatz	30
Sorat Hotel	Parduin	29 ¹⁾

Quelle: Stadtverwaltung; Internetrecherche; 1) ohne Auszubildende; Erfassung und Einschätzung durch Altstadtleben Brandenburg Havel 2028, Stand 18.02.2023.

Kommunale Einrichtungen in der Mittelalterlichen Altstadt



Kategorien

- Stadtverwaltung Klosterstraße und Rathaus
- Bibliothek
- Stadtmuseum
- Kulturserviceverwaltung

Auffälligkeiten

- Konzentration der Standorte von Verwaltung und kommunalen Betrieben auf die südliche Altstadt und Altstadtmitte
- Öffnungszeiten
 - Stadtverwaltung / Kulturserviceverwaltung: Montag bis Freitag
 - Bibliothek: Montag bis Dienstag, Donnerstag bis Samstag
 - Stadtmuseum: Dienstag - Sonntag/Feiertag

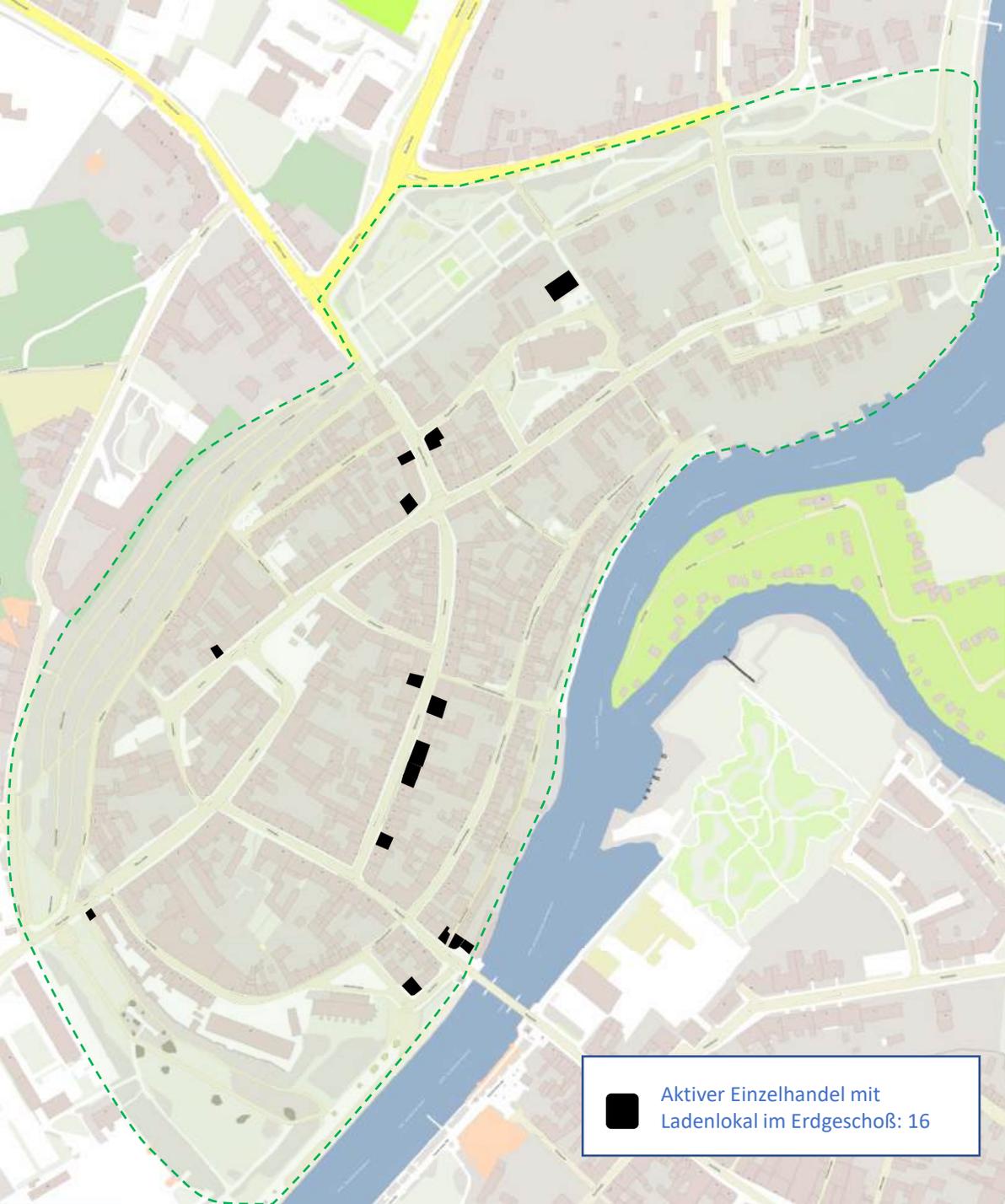
Einzelhandel mit Ladenlokalen in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorie

- Einzelhandel mit Ladenlokalen

Auffälligkeiten

- Insgesamt 14 Einzelhändler.
 - In 2024 haben geschlossen: *Pachamama-Laden* (nur Kursangebote); Computerladen *Kavoja Systems*, 1:33 - Zweiradteile von Oldtimer.
 - In den Räumlichkeiten von *Kavoja Systems* in der Ritterstraße ist *Havelpinguin* (Bereich Gesundheit) eingezogen.
 - Neu eröffnet hat *Jonalee* (Baby- und Kinderausstattung) im Dezember 2024.
 - Betreiberwechsel mit Neuausrichtung beim *Stehacherl* (Wein und Feinkost).
- Der Großteil des Einzelhandels in der Altstadt liegt auf der Route Rathenower Straße – Bäckerstraße – Ritterstraße - Jahrtausendbrücke).
- Neben Einzelhandel (*Jonalee*) erfolgten Neuansiedlungen am Altstädtischen Markt.



■ Aktiver Einzelhandel mit
Ladenlokal im Erdgeschoß: 16

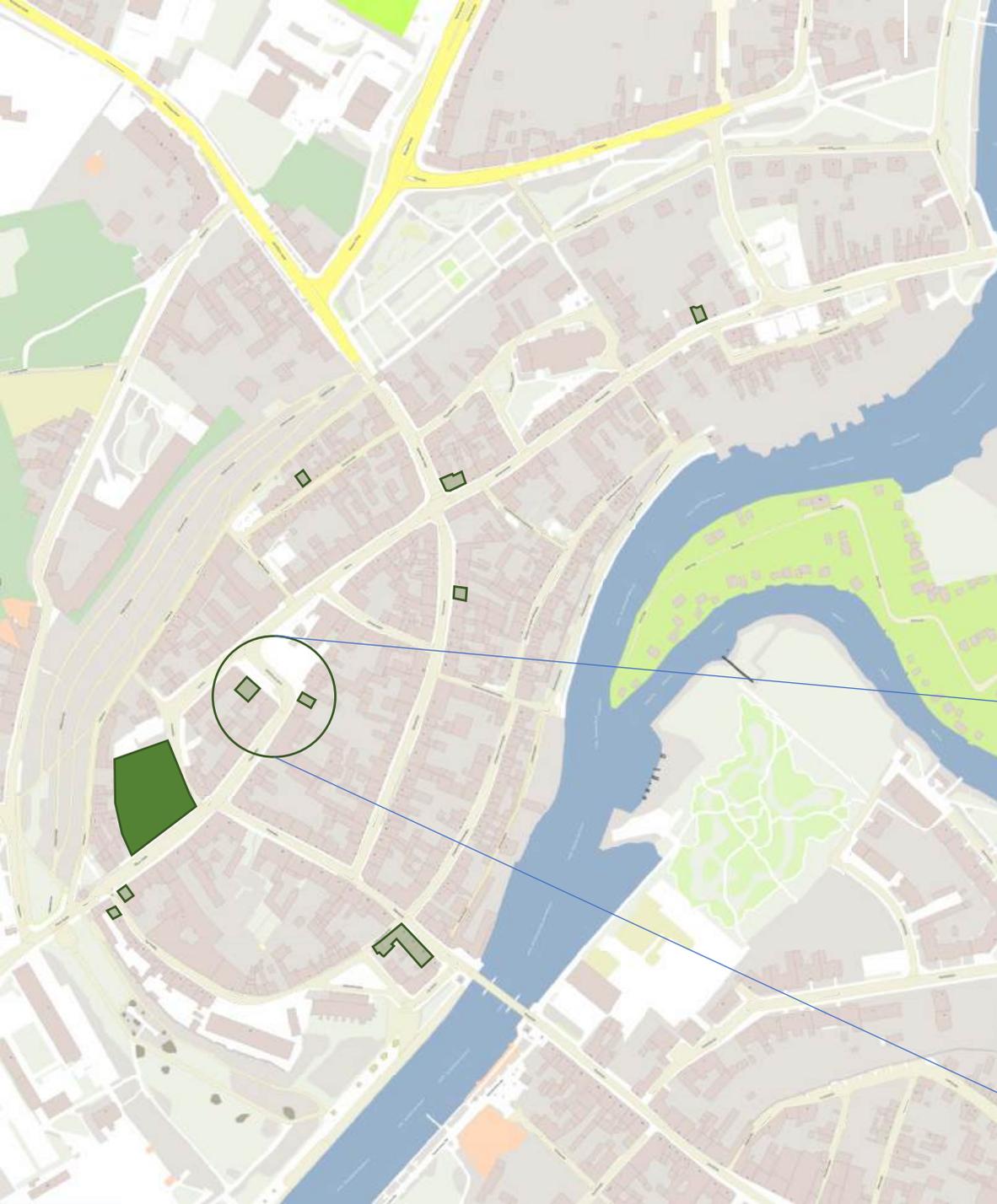
Medizinische Dienstleistungen in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorien

- Allgemeinärzte, Fachärzte, Therapiepraxen, Hebammenservice
- ALLOHEIM SENIOREN-RESIDENZ "AM PLAUER TURM"

Auffälligkeiten

- 4 Ärzte (Allgemeinmedizin, Innere Medizin und Kardiologie, Sportmedizin, Zahnarzt).
- 11 weitere medizinische Dienstleistungen (Praxen für Psychotherapie, Physiotherapie, Osteopathie, Logopädie) inklusive einer Seniorenpflegeresidenz mit medizinischer Pflege.
- 7 medizinische Dienstleister befinden sich am Altstädtischen Markt.



Altstädtischer Markt 5

- Kardiologische Gemeinschaftspraxis Dres. med. G. Janßen und S. Hiller
- Facharzt für Chirurgie, Sportmedizin N. Kuhl
- Psychologische Praxengemeinschaft Dipl.-Psych. F. Asmus und Dipl.-Psych. M. Dobberstein
- Praxisgemeinschaft „Deine Zeit-Räume“ – Systemische Beratung und Therapie

Altstädtischer Markt 7

- Psychotherapeutische Praxis Dipl. Psych. S. Schabbel
- Mitgefühl – Psychotherapeutische Privatpraxis für Kinder und Jugendliche, Dipl. Psych. S. Hänsch-Oelgart
- mundart - - Praxis für Logopädie und Stillberatung

Beherbergung und Gastronomie in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorien

-  Beherbergung (ohne private Ferienwohnungen) – 8 Einheiten
-  Gastronomie (Café, Restaurants) – 12 Einheiten
-  Vinothek – 1 Einheit
-  Sonstige (Pizza-Service, Kantine der Stadtverwaltung, Café für Selbsthilfegruppen, Café im Alloheim, ohne Frauen-Café) – 4 Einh.
-  Geschlossen / Suche nach neuem Betreiber – 3 Einheiten

Auffälligkeiten

- Die meisten Beherbergungsbetriebe liegen am Straßenzug *Mühlentorstraße – Altstädtischer Markt – Plauer Straße*, der ein hohes Kfz-Verkehrsaufkommen aufweist. In der Ritterstraße (neben Altstadt Pub) werden mindestens 14 Räumlichkeiten für Ferien- und Businesswohnen gewerblich angeboten.
- Hoher Gastronomiebestand mit Außenbestuhlung, z.T. mit direkter Wasserlage. Zwei Gastrobetriebe (Café Melange, Restaurant Toto) sind derzeit geschlossen, mit Suche nach neuen Betreibern.
- Gastronomiebetriebe mit unterschiedlichen Öffnungs- und Schließzeiten von Montag bis Sonntag.

Anmerkungen: Beherbergung ohne Privatvermietungen von Ferienwohnungen, z.B. über Airbnb.
Der Feinkostladen ist dem Wirtschaftszweig „Einzelhandel“ zugeordnet.

Quelle: Erfassung und Einschätzung durch *Altstadtleben Brandenburg Havel 2028*, Stand 23.06.2025

Kulturangebote und künstlerische Dienstleistungen in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorien

- Design & Grafikbüros, künstlerische Grafiken, Fotografen
- Kinos, Theater, Galerien und sonstige kulturelle Einrichtungen (inkl. Interkulturelles Zentrum, ohne „Bürgerhaus“ AH)
- Museen
- Musik-Workshops
- Stadtbibliothek (Fouqué-Bibliothek)

Auffälligkeiten

- Vielfältiges kulturelles Angebot inkl. Stadtbibliothek (Fouqué Bibliothek); vermehrt Kreativbüros
- Museen: Stadtmuseum, Fahrradmuseum.
- Theater / Kleinbühne: event-Theater mit Kino.
- Veranstaltungsräume: St. Johanniskirche, Gotisches Haus, Bürgerhaus (AH), Rathaus (Rolandsaal,-zimmer), Interkulturelles Zentrum.
- Kinder- und Jugend-Kunst-Galerie „Sonnensegel“
- Regelmäßige Musikveranstaltungen: „Offenes Fenster“, Interkulturelles Zentrum, St. Johanniskirche (inkl. Theater, Kino);
- Zusätzlich viele Events auf Freiflächen, wie Höfefest, Weihnachtszauber Altstadt, Fete de la Musique, spontane Aktionen

Verortung in ausgewählten Straßen



Altstädtischer Markt, Plauer Straße, Parduin, Wallstraße, Kapellenstraße und Umfeld

Altstädtischer Markt 2 (AM 2)

- AfD: Büro Kreisverband; Büro MdB
- CDU: Büro MdB
- Yamaha Musikschule Pötsch
- Immobilien Krause
- Björn Schulz Stiftung
- Blütezeit Designbüro
- Versicherungsmakler: Weiß, Messmann, Teppler

Altstädtischer Markt 3 (AM 3)

- CDU: Büro Kreisverband
- Jonalee: Kinder- und Babyausstattung
- SI: Waxing, Kosmetik, Yoga
- Carmen: Permanent Make-up und Tattoos, Meditation

Altstädtischer Markt 5 (AM 5)

- Gemeinschaftspraxis Dres. med. Gerhard Janßen / Stephan Hiller
- Praxis, Kuhl – Chirurgie
- Praxis Asmus | Dobberstein – Psychologie
- Praxisgemeinschaft „Deine Zeiträume“ –Physio-/Familientherapie)
- Fotografin Janina Jung - Die Kamerafrau

Altstädtischer Markt 7 (AM 7)

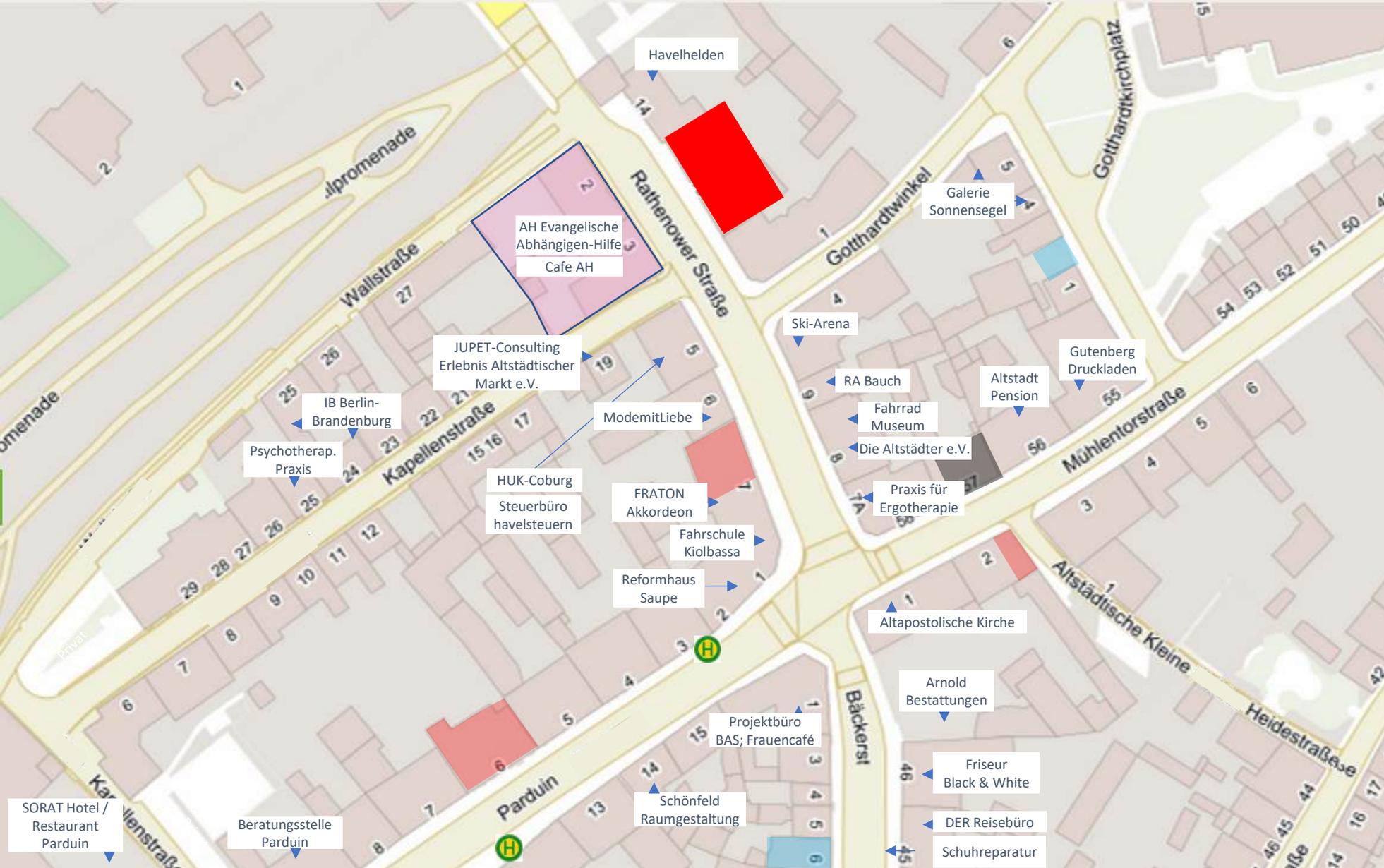
- Praxis Schabbel- Physiotherapie
- IMME Law Offices
- Mundart – Praxis für Logopädie und Stillberatung
- Mitgeföhl – Psychotherapeutische Privatpraxis für Kinder

Nutzungen (ohne Wohnungen); Gewerbe umfasst auch polit. Büros
 Leerstand oder inaktiver Zustand für Gewerbe im sanierten Gebäude
 Unsanierte Gebäude eher für Wohnzwecke



Bäckerstraße, Altstädtische Fischerstraße und Umfild

- Gebäude für gewerbliche Zwecke in Sanierung / Neubau
- Unsanitierte Gebäude eher für Gewerbe Zwecke (Leerstand)
- Unsanitierte Gebäude eher für Wohnzwecke
- x Nutzungen (ohne Wohnungen); Gewerbe umfasst auch polit. Büros
- Leerstand oder inaktiver Zustand für Gewerbe im sanierten Gebäude



Rathenower Straße, Parduin, Mühlentorstraße und Umfeld

Quelle: Erfassung und Einschätzung durch *Altstadtleben Brandenburg Havel 2028*, Stand 23.06.2025.

Die Unterlage wurde erstellt von...

Programm *Altstadtleben Brandenburg Havel 2028* Dr. Jürgen Peters

Mobil: +49(0)176 43670800

eMail: info@altstadtleben-brandenburg.de

Internet: www.altstadtleben-brandenburg.de

www.instagram.com/altstadtlebenbrandenburg/



Bildnachweis:

Wenn nicht anders angegeben,
liegen die Bildrechte bei *Altstadtleben Brandenburg Havel 2028*