



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation, Nr. 09/2015

Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Projektleitung (Auftraggeber)

Karin Lorenz-Hennig, BBSR

Ute Birk, BBSR

Bearbeitung

empirica ag, Berlin

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Thomas Abraham,
Bettina Radermacher, Johanna Neuhoff

Propos Projektentwicklung GmbH, Berlin

Martin Menrad

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien.
BBSR-Online-Publikation 09/2015, Bonn, September 2015.

Die von den Autoren vertretenen Auffassungen sind nicht unbedingt mit denen des
Herausgebers identisch.

ISSN 1868-0097



Liebe Leserinnen und Leser,

insbesondere auf den Wohnungsmärkten in Wachstumsregionen wird das Angebot an Wohnraum immer knapper. Viele Städte können oft nicht mehr ausreichend Flächen aktivieren, um der steigenden Nachfrage im Wohnungsneubau gerecht zu werden. Zumal das Flächenrecycling von großen Arealen mittlerweile häufig nahezu abgeschlossen ist. Vor diesem Hintergrund wird die Umnutzung von bestehenden Gebäuden daher zunehmend interessant für die Immobilienwirtschaft: Immer mehr Nichtwohngebäude werden zu Wohnraum umgewandelt.

Um diese Entwicklung systematisch zu analysieren, hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit das Forschungsvorhaben „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ initiiert und aufgelegt. Mit der nun vorliegenden Studie werden erstmals die Umwandlungsaktivitäten in Deutschland systematisch erfasst sowie begünstigende und hemmende Faktoren für die Umwandlung analysiert. Neben der Querschnittsauswertung der erfassten Umwandlungsprojekte, die in der vorliegenden Online-Publikation zu finden ist, wurden 22 Projekte als Fallstudien vertieft untersucht, die gesondert in der BBSR-Online-Publikation Nr. 10/2015 dokumentiert sind.

Im Ergebnis zeigte sich in der Studie, dass die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum ein geeignetes Instrument ist, um in prosperierenden Städten einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes zu leisten. So bieten Umwandlungen die Chance, in Verdichtungsräumen bei eingeschränkter Flächenverfügbarkeit das Angebot an innerstädtischen Wohnungen zu erhöhen. In Schrumpfungsregionen bedienen Umwandlungsprojekte in attraktiven Lagen die Nachfrage nach qualitativ höherwertigem Wohnraum.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, reading 'H. Herrmann'.

Direktor und Professor Harald Herrmann

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung.....	1
Abstract.....	7
1. Einleitung	12
1.1 Hintergrund und Forschungsinteresse.....	12
1.2 Forschungsfragen.....	13
1.3 Methodisches Vorgehen.....	13
2. Umwandlungsprojekte im Überblick	16
2.1 Umwandlungsprojekte in Deutschland: Quantitativer Überblick	16
2.2 Differenzierung der Umwandlungsprojekte nach verschiedenen Merkmalen	17
3. Bedeutung der Umwandlungsprojekte für die Wohnraumversorgung	22
3.1 Umwandlungsgeschehen vorwiegend in Wachstumsregionen.....	22
3.2 Preissegmente bei Umwandlungsprojekten	23
3.3 Spezifische Angebotsformen durch Umwandlungsprojekte.....	25
3.4 Beseitigung von städtebaulichen Missständen und städtebauliche Aufwertung von Quartieren durch Umwandlungen.....	25
4. Rahmenbedingungen, Erfolgsfaktoren und Hemmnisse.....	27
4.1 Vorbemerkung	27
4.2 Investitionsstrategien und Akteure.....	27
4.3 Standorte von Umwandlungsprojekten.....	29
4.4 Planungsrechtliche Perspektive.....	30
4.5 Baufachliche und bauordnungsrechtliche Aspekte.....	32
4.6 Zielgruppen und Vermarktung	51
4.7 Wirtschaftlichkeit.....	52
4.8 Förderung und steuerliche Rahmenbedingungen	54
5. Fazit	58

Kurzfassung

In vielen prosperierenden Städten gibt es Knappheiten am Wohnungsmarkt, die Miet- und Kaufpreise steigen und der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist hoch. Aufgrund von veränderten Objekt- und Standortanforderungen sowie wirtschaftlichem und demografischem Wandel hat sich in vielen dieser Städte sukzessive ein struktureller Leerstand bei Büro-, Gewerbe- und Industriegebäuden, sozialen Infrastruktureinrichtungen und sonstigen Nichtwohnimmobilien aufgebaut. Es stellt sich die Frage, inwieweit komplette oder teilweise Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in prosperierenden Städten zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen können.

Da keine systematische Erfassung und Analyse der Umwandlungsaktivitäten in Deutschland vorlag, haben das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (ehemals BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Studie zum Thema „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ in Auftrag gegeben. Ziel dieser Untersuchung ist, einen systematischen Überblick über das Umwandlungsgeschehen in Deutschland zu gewinnen, die Umwandlungsprojekte zu analysieren sowie Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für Umwandlungen herauszuarbeiten. Die Studie soll den Erfahrungsaustausch fördern und Empfehlungen für Akteure bereitstellen. Im Rahmen dieser Studie wurden bundesweit 229 seit 2006 realisierte bzw. geplante Umwandlungsprojekte recherchiert. Bei 24 Fallstudien wurde eine vertiefende Analyse durchgeführt.

Die Studie gelangt zu dem Ergebnis, dass die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum ein geeignetes Instrument ist, um fehlende Wohnangebote (Qualität der Objekte) als auch Wohnangebote an besonders nachgefragten Standorten (Quantität) zu schaffen. Dies trifft vor allem für Städte in Wachstumsregionen mit Wohnungsmarktengpässen zu. Knapp 90 Prozent der durch Umwandlungen geschaffenen Wohneinheiten liegen in Wachstumsregionen mit einem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen. So bieten Umwandlungen die Chance, in Verdichtungsräumen trotz Flächenknappheiten attraktive innerstädtische Wohnungen zu entwickeln. Aber auch in Schrumpfsregionen bedienen Umwandlungsprojekte in attraktiven Lagen die Nachfrage nach qualitativ höherwertigem Wohnraum.

Die meisten der in Umwandlungsprojekten errichteten Wohnungen werden im gehobenen Marktsegment geschaffen. Im preisgünstigen Segment werden nur knapp 10 Prozent angeboten, im mittleren Preissegment immerhin nahezu ein Viertel der Wohneinheiten. Nur selten werden Sozialwohnungen erstellt.

Umwandlungsprojekte liefern einen wichtigen umweltpolitischen Beitrag. Zum einen werden durch Umwandlungsprojekte keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Zum anderen tragen Energieeinsparungen nach Umwandlungen im Vergleich zu nicht sanierten Objekten zur Verwirklichung energiepolitischer Ziele bei. Durch zeitgemäße energetische Standards kann der Energieverbrauch reduziert werden.

Umwandlungen sind im öffentlichen Interesse, z.B., wenn es sich um ein Denkmalgebäude handelt, das über einen längeren Zeitraum leer steht. Um den Verfall des denkmalgeschützten Gebäudes zu vermeiden, muss für dieses eine neue Nutzung gefunden werden. Außerdem können durch Umwandlungen städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Umwandlung größerer, leer stehender Komplexe werden ganze Stadtquartiere aufgewertet.

Mit Hilfe der Analyse der Umwandlungsprojekte konnten Erfolgsfaktoren und Hemmnisse bzgl. folgender Themenbereiche herausgearbeitet werden.

Standorte

Die Erfolgsfaktoren in Bezug auf die Lage unterscheiden sich bei einer Umwandlung kaum von denjenigen eines Neubaus. In Wachstumsregionen, in denen innerstädtische Lagen zunehmend knapp werden, bieten Umwandlungen die Chance, attraktive innerstädtische Wohnungen zu entwickeln. Aber auch in Schrumpfungsstädten sind zentrale Lagen nachgefragt. Rund zwei Drittel der recherchierten Umwandlungsprojekte liegen in der Innenstadt bzw. am Innenstadtrand. Solche Projekte haben auch dann Erfolgchancen, wenn sie an stärker befahrenen Hauptstraßen liegen.

Eine Stadtrandlage muss nicht unbedingt ein hemmender Faktor für eine Umwandlung sein, erfordert jedoch Alleinstellungsmerkmale (z.B. Lage am Wasser). Dies gilt nicht nur für Wachstumsstädte, sondern auch für Städte in Schrumpfungregionen. Erfolgreich sind Umwandlungen an Standorten in gewachsenen Wohnquartieren. Isolierte Standorte, wie z.B. Bürostandorte in monostrukturierten Gebieten, eignen sich weniger gut für eine Umnutzung.

Bauplanerische Aspekte

Der größte Teil der untersuchten Umwandlungsprojekte liegt im unbeplanten Innenbereich und wurde nach § 34 BauGB beurteilt. Entscheidend für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Umwandlungsvorhabens ist das Einfügegebot hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbauter Fläche. Bei den Fallbeispielen gibt es keine nennenswerten Hemmnisse, die dem Einfügegebot widersprechen, u.a. da in der näheren Umgebung der meisten Umwandlungsprojekte Wohnnutzungen bereits vorhanden sind. Umnutzungen zu Wohnraum in Gebieten, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (B-Plan nach § 30 BauGB) liegen, sind zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht. Dies ist in Mischgebieten (MI) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) üblicherweise der Fall. Zudem sind Abweichungen von den B-Plan-Festsetzungen über Ausnahmen oder Befreiungen möglich (z.B. Abweichen von den Baulinien), sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden bzw. das Vorhaben städtebaulich verträglich ist. Umnutzungen in Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) sind dagegen mit größeren Hemmnissen verbunden, da eine Wohnnutzung dort in der Regel unzulässig ist. In solchen Fällen werden im Zuge von Umwandlungen Bebauungspläne neu aufgestellt. Im Vergleich mit einer Beurteilung nach § 34 BauGB erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans mehr Zeit bis zur Rechtskraft. Dies kann aus Investorensicht auch eine geringere Flexibilität gegenüber veränderten Marktbedingungen bedeuten.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit den zuständigen Stadtplanungs- und Bauordnungsämtern hat sich in den Fallstudien als vorteilhaft erwiesen. Auf diesem Wege können Planungen in früherem Stadium auf ihre Genehmigungsfähigkeit abgeklärt werden, so dass kostenintensivere Umpfanungen zu einer fortgeschrittenen Zeit vermieden werden.

Baukonstruktive und bautechnische Aspekte

Bei Umwandlungen von Nichtwohngebäuden ergeben sich an der Schnittstelle von bauordnungsrechtlichen und sonstigen Vorschriften (z.B. Denkmalschutz) sowie baukonstruktiven und bautechnischen Aspekten unterschiedliche Herausforderungen. Unterschiedliche Gebäudetypologien werden insbesondere durch ihre jeweiligen Nutzungsanforderungen bestimmt, die wiederum die Konstruktionsweisen maßgeblich beeinflussen. In unterschiedlichen Baualtersklassen sind somit be-

stimmte Konstruktionsweisen mit entsprechenden statischen Erfordernissen vorherrschend. Während Altbauten aus der Gründerzeit durch ihre Konstruktion mit tragenden Außen- und Innenwänden die Gestaltungsfreiheit bei den Grundrissen stark einschränken bzw. aufwändige statische Kompensationsmaßnahmen erfordern (u.a. Stützen, Unterzüge), erlauben Stahlskelettbauten jüngeren Baualters freiere Grundrisszuschnitte. Zudem sind solche Objekte jüngeren Datums aufgrund ihrer vorherigen gewerblichen Nutzung üblicherweise für größere Lasten ausgelegt als es für eine Wohnnutzung erforderlich ist. Kirchen erfordern eine völlig neue Tragkonstruktion, wenn die Außenwände die Lasten der neu eingebrachten Geschosse nicht tragen können. Bei Bunkern gibt es aufgrund der meterdicken Betonwände und -decken keine statischen Probleme. Herausforderungen für die Statik ergeben sich im Zusammenhang mit Brand- und Schallschutz. So ist es für den Brandschutz häufig erforderlich, Bauteile mit feuerfesten Materialien zu verkleiden, gleichzeitig vergrößert dies die statische Belastung. Hier können individuelle Lösungen in Zusammenarbeit mit den Herstellern von Leichtbausystemen gefunden werden.

Häufig entsprechen die bei den ursprünglichen Gebäuden verwendeten Materialien nicht mehr den heutigen Normen zum Feuerwiderstand (z.B. Holzdecken in Altbauten) und müssen daher im Zuge der Umnutzung durch Schutzmaßnahmen ertüchtigt werden. Größere Projekte erfordern sogar die neue Planung von Brandabschnitten und Rettungswegesystemen. Werden Gebäudeteile im Innenhof, der nicht an der Haupteinfahrstraße liegt, umgewandelt, und ist dieser Gebäudeteil aus Platzgründen nicht mit einem Feuerwehrfahrzeug anfahrbar, dann wird der zweite Rettungsweg über eine aufwändige Außentreppe sichergestellt. Die Reduzierung von Schallübertragungen bei zu ertüchtigenden Deckenkonstruktionen (z.B. Verkleidung von Holzbalkendecken) und bei neuen Grundrisszuschnitten (Sicherstellung, dass die Schallübertragung zwischen Wohnungen zweier Geschosse gering ist) sind häufige Herausforderungen, die bei Umwandlungen bedacht werden müssen. Neue Wohnnutzungen an verkehrsbelasteten Standorten (z.B. Bürogebäude an Hauptstraße) erfordern besonders aufwendige Wärmeschutzverglasungen.

Brand- und Schallschutz bei Altbauten kommen beispielsweise dann in Konflikt mit dem Denkmalschutz, wenn vorhandene und aus Denkmalschutzgründen zu erhaltende Bauteile verkleidet werden müssen. Neben einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Denkmalschutz sind technische Lösungen möglich, bei denen denkmalgeschützte Bauteile wieder zerstörungsfrei freigelegt werden können. Bei denkmalgeschützten Objekten ist der Aufwand für die Umnutzung als Wohngebäude vor allem auch vom Umfang der zu erhaltenden Bauteile und der Komplexität des Erhaltungsaufwands abhängig. Dieser ist üblicherweise bei repräsentativen gründerzeitlichen Unterkunft- und Verwaltungsgebäuden mit einer Vielzahl historisch bedeutsamer Elemente im Gebäudeinneren höher als bei Industrie- und Gewerbebauten, bei denen oftmals nur die Gebäudehülle von denkmalpflegerischem Interesse ist. Der Denkmalschutz kann zudem eine Herausforderung hinsichtlich energetischer Ertüchtigungsmaßnahmen sowie möglicher Präferenzen zukünftiger Bewohner darstellen, z.B. wenn der Einbau neuer isolierverglaster Fenster vom Denkmalschutz nicht gestattet werden kann und zur Verbesserung des Wärmeschutzes neben dem ursprünglichen Fenster ein weiterer Fensterrahmen im Inneren eingebaut werden muss. Verschiedentlich lehnt der Denkmalschutz den Anbau von Balkonen ab. Dies wirkt sich insbesondere bei hochpreisigen Objekten vermarktungshemmend aus. Von den Vorgaben der Energieeinsparverordnung abweichen dürfen Häuser, die unter Denkmalschutz stehen, und Häuser mit erhaltenswerter Bausubstanz.

Abstandsflächen, Barrierefreiheit und Stellplätze

In den Bauordnungen der Länder sind die zulässigen Abstandsflächen geregelt. Umwandlungen von Gebäuden führen häufig dazu, dass die zulässigen Abstandsflächen überschritten werden, wenn z.B. an ein vorhandenes Gebäude Balkone angebaut oder zusätzliche Geschosse errichtet werden sollen. Dies ist insbesondere bei Grundstücken mit einer hohen Ausnutzung durch die bestehende Bebauung der Fall. In solchen Fällen kommt es dann mitunter nicht zu einer Umwandlung oder die Abstandsflächenproblematik wird mittels privatrechtlicher Regelungen mit den Eigentümern der betroffenen Nachbargrundstücke geregelt. Hierbei ist allerdings keine langfristige Rechtssicherheit gegeben, da ein Käufer des Nachbargrundstücks wieder klagen kann. Befreiungen von Abstandsflächenvorschriften werden auch als problematisch angesehen, da Abstandsflächen klar definiert sind und von der Gebäudehöhe abhängen, diese jedoch in den wenigsten Umwandlungsfällen verringert wird.

Bei Umwandlungen zu Wohnungen gelten hinsichtlich der Barrierefreiheit die Vorschriften der Landesbauordnungen. Bei einer barrierefreien Gestaltung der Wohnungen ergeben sich häufiger Umsetzungsprobleme, z.B. wenn ein bodengleicher Ausgang zu dem Balkon nicht möglich ist. Sollte der Aufwand für einen barrierefreien Umbau zu einem „unverhältnismäßigen Mehraufwand“ führen, sehen alle Landesbauordnungen Ausnahmen von den Festlegungen vor. Darüber hinaus wird die Notwendigkeit für einen barrierefreien oder -armen Umbau durch weitere Regelungen bestimmt, z.B. wenn Wohnraumfördermittel in Anspruch genommen werden.

Die Schaffung von Stellplätzen bei Umwandlungen kann problematisch sein, wenn viele kleine Wohnungen realisiert werden sollen (z.B. Studentenapartments) und der Stellplatzschlüssel ebenso viele Stellplätze erfordert, der Platz dafür jedoch nicht vorhanden ist. Problematisch wird die Einrichtung von Stellplätzen auch bei kleinen oder in sehr hohem Maße ausgenutzten Grundstücken. Hier sind Lösungen (z.B. Garage im Erdgeschoss) oder das Ablösen von Stellplätzen erforderlich. Sind zu viele Stellplätze vorhanden, können diese im Quartier angeboten werden.

Energetische Aspekte

Umwandlungsvorhaben unterliegen üblicherweise den Anforderungen der EnEV. Ausnahmen sind Denkmalschutzobjekte, die diese Standards nicht erfüllen müssen. Es ist jedoch ratsam, dass auch Denkmalobjekte dem EnEV-Mindeststandard genügen, wenn dies von den potenziellen Zielgruppen erwünscht ist. Altbaufassaden werden aus Kostengründen zwar selten gedämmt, haben aufgrund ihrer dickeren Wandstärken jedoch wärmetechnische Vorteile gegenüber jüngeren Gebäuden. Eine Innendämmung reduziert Wohnfläche und erfordert spezifisches Wissen über das Zusammenspiel von verwendeten Dämmmaterialien und der ursprünglichen Bausubstanz (damit es nicht zu unerwünschten Schäden wie z.B. Schimmelbildung kommt). Unter energetischen Aspekten wirkt sich die häufige Verwendung von Fernwärme in Umwandlungsprojekten vorteilhaft auf die EnEV-Bilanz aus, da der Wirkungsgrad höher ist als in dezentralen Anlagen vor Ort. Zudem müssen keine Wärmeerzeugungsanlagen im Umwandlungsobjekt installiert werden. Die Investitionskosten sind geringer und es spart Platz.

Planungs- und Realisierungszeiträume

Es lässt sich verallgemeinernd nicht beantworten, ob Umwandlungsprojekte schneller oder langsamer realisiert werden als vergleichbar große Neubauprojekte. Generell gilt: Die Neuaufstellung eines B-Plans erfordert einen längeren Zeitraum als eine Beurteilung nach §34 BauGB. Bei der Aufstellung eines B-Plans sind diverse Gutachten einzuholen, sodass für ein komplettes Verfahren

mindestens 6 Monate benötigt wird. Die Genehmigung nach §34 BauGB ist hingegen oftmals innerhalb von drei Monaten durchzuführen. Die fachliche Beurteilung kann bei komplexen Ausgangssituationen viel Zeit in Anspruch nehmen. Eine frühzeitige Kommunikation des Entwicklers mit den relevanten Planungsstellen, etwa mit der Bauaufsicht, beugt Zeitrisiken vor. Je komplexer das Objekt ist, desto länger ist die Planungsphase, die etwa die Hälfte des gesamten Realisierungszeitraums einnimmt. Viel Zeit benötigt auch die Kommunikation mit Denkmalschutzämtern. Je bedeutsamer ein Objekt für den Denkmalschutz ist, desto aufwändiger ist die Abstimmung. Wie bei allen Abstimmungsprozessen gilt auch hier: ein vertrauensvoller Umgang, basierend auf Erfahrungen mit anderen Projekten und die Bereitschaft, auf beiden Seiten zielführende Kompromisse einzugehen, sind förderlich für Umwandlungsvorhaben.

Vermarktung

In der Regel werden für die Vermarktung von Umwandlungsobjekten die klassischen Vermarktungswege, wie z.B. Internetpräsenz, Exposés, eigens eingerichtete Webseiten, Veranstaltungen gewählt. Nur bei Objekten mit einem schlechten Image, z.B. lange Zeit leer stehenden Fabrikgebäuden, oder bei großen Objekten (mehrere 100 Wohnungen), sind besondere Vermarktungswege erforderlich. In solchen Fällen können Marketingkonzepte mit z.B. der Visualisierung der Grundrisse oder der Etablierung einer Dachmarke zum Erfolg beitragen. Bei vielen Umwandlungsprojekten führt die Einrichtung einer Musterwohnung zum Erfolg, weil sich die potenziellen Bewohner besser vorstellen können, wie die Wohnungen nach der Umwandlung aussehen werden.

Wirtschaftlichkeit

Die in den Fallstudien untersuchten Umwandlungsprojekte sind aus der Sicht der Mehrheit der Projektentwickler wirtschaftlich lohnenswert. Auch wenn die zumeist privaten Unternehmen in den seltensten Fällen konkrete Angaben zu Renditen in den Fallstudien gemacht haben, lassen die qualitativen Aussagen der Entwickler eine große Spanne der Renditen vermuten. Daher lässt sich keine verallgemeinernde Aussage dazu treffen, ab welcher Rendite ein Umwandlungsprojekt wirtschaftlich lohnenswert ist. Dies hängt immer auch vom einzelnen Unternehmen ab. Ein Entwickler, der schon mehrmals Objekte umgewandelt hat, verfügt über eine größere Expertise und dürfte übliche Projektentwicklungsrenditen erzielen. Ein anderer Entwickler, der erst in das Geschäftsfeld der Umwandlungen einsteigt, ist möglicherweise bereit „Lehrgeld zu zahlen“ und ist mit einer Rendite, die kaum mehr als 1% beträgt, zufrieden. Allerdings wird dieser Entwickler bei der nächsten Umwandlung seine Renditeziele höher ansetzen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die steigende Anzahl privater Investoren im Bereich von Umwandlungen Ausdruck davon ist, dass es sich wirtschaftlich lohnt, in Umwandlungsprojekte zu investieren.

Die Erkenntnisse aus den untersuchten Fallstudien belegen, dass die finanziellen Aufwendungen bei Umwandlung eines Nichtwohngebäudes in eine Wohnimmobilie oft höher sind als bei vergleichbaren Neubauprojekten. Je erfahrener ein Entwickler mit Umwandlungen ist, desto besser kann er die Kosten einzuschätzen. Dies gilt auch für einzuplanende finanzielle Puffer für nicht absehbare Mehrkosten. Aus Investorensicht sind höhere Herstellungskosten kein Hemmnis, sofern ausreichende Erträge erwirtschaftet werden können, so dass eine gewünschte positive Rendite erzielt wird. So erzielen attraktive, historische Denkmalschutzobjekte in guten Lagen häufig höhere Verkaufspreise und Mieten. Einfluss auf die Erträge und damit auf die Wirtschaftlichkeit hat auch das Verhältnis von Wohnfläche zu Brutto-Grundfläche. Je höher der Wohnflächenanteil ist, desto mehr Erträge können bei der Vermarktung erzielt werden – bei quasi unveränderten Herstellungskosten. Umwandlungsprojekte haben allerdings häufiger eine geringere Flächeneffizienz als Neu-

bauten. Neben den Herstellungskosten für den Umbau ist der Kaufpreis eines potenziellen Umwandlungsprojektes ein wesentlicher Parameter. Überzogene Kaufpreisforderungen auf der Verkäuferseite, die zum einen aus Fehleinschätzungen zu möglichen Einnahmen, zum anderen aus zu hohen Buchwerten in Bilanzen resultieren, führen häufig dazu, dass Umwandlungen erst gar nicht angegangen werden.

Abstract

Many prosperous cities face scarcities in the housing market, the rental and purchasing prices are rising and the necessity for additional housing space is high. Due to changing property and location requirements as well as economic and demographic changes in these cities, structural vacancies have gradually developed in office and industrial buildings, in social infrastructure facilities and other non-residential buildings. Therefore, the study analyzes whether the complete or partial transformation of non-residential buildings in prosperous cities is able to mitigate the challenges in the housing market.

Since systematic surveys and evaluation studies about the transformation of non-residential into residential buildings in Germany do not exist, the Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation, Building and Nuclear Safety (former BMVBS) and the Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR) have commissioned this study on "Transformation of non-residential into residential buildings". The study aims at giving a systematic overview of the transformational activities in Germany, analyzing the transformation projects and elaborating factors of success as well as possible obstacles. Furthermore, the study intends to stimulate the exchange of experiences and to provide recommendations for the actors involved. As part of the study, we identified 229 transformation projects – both realized and planned – nationwide since 2006. 24 out of the 229 projects were further selected for an in-depth case analysis.

The study concludes that the transformation of non-residential into residential buildings is an adequate instrument in order to create additional housing supply with respect to quantity as well as quality. This is especially true for growing cities with housing supply shortages. Almost 90 percent of the housing units created by transformation projects were located in growing regions with excessive demand for additional housing space. Transformations offer the chance to develop attractive housing units in urban agglomerations despite scarcity of inner-city sites. Even in areas with a declining population transformation projects in attractive locations can satisfy the demand for high quality housing.

Most of the housing units created by transformation projects are found in the higher priced market segment. Only 10 percent were built in the lower priced, but around 25 percent in the medium priced market segment. Transformation projects in the social housing segment are the exception.

Transformation projects contribute to the environmental agenda. On one hand, transformation projects do not require additional sites. On the other hand, they lead to energy savings in the transformed objects and thereby help to achieve energy-related policy goals. Through state-of-the-art energetic standards, energy consumption can be reduced.

Transformation projects are in the public interest, e.g. if they concern listed buildings that have been vacant over a longer period. In order to prevent the decay of listed buildings it is necessary to find new utilizations. In addition, transformation projects can eliminate deficits in the field of urban planning. Transformation of large, vacant building complexes can upgrade entire districts.

Through the analysis of the transformation projects, we were able to identify the following critical factors of success as well as obstacles.

Location

Factors of success with respect to the location of transformation projects only differ marginally from those of new buildings. In growing regions with declining supply of inner-city sites, transformations offer the chance to develop attractive housing in central areas. Even in areas with a declining population a demand for housing does exist in central locations. Around 2/3 of the identified transformation projects are (almost) all located in the inner city. Such projects are even successful if they are situated at main streets with heavy traffic.

Transformation projects in suburban areas do not have to be unsuccessful, but they need a unique selling point (e.g. waterside location). This applies not only to growing cities, but also to cities with a declining population. Transformations in (historically-) evolved residential quarters are especially successful. Isolated locations like office locations in mono-structured areas are less qualified for a conversion.

Aspects of planning requirements

The main part of the identified transformation projects is located in the inner zone of the municipal territory not covered by a qualified binding land-use plan and is assessed according to § 34 BauGB. Pivotal to the assessment is the so called "insertion rule", i.e. development projects in built-up areas are only permitted if they integrate in the type and scale of the existing building structure. No case study faced any noteworthy problems with the "insertion rule" as they were mainly located in areas with existing residential buildings. Transformations into residential buildings in areas that are covered by a qualified binding land-use plan (§ 30 BauGB) are permitted if the project does not contradict the regulations of the qualified binding land-use plan. This is usually the case in general residential areas and mixed use areas. Furthermore, deviations from the qualified binding land-use plan are possible by permitting exceptions (e.g. exceptions from the building fixing limiting line) as long as the main principles of the land-use plan are not violated and the project is compatible to the urban planning. Conversions in core areas, commercial areas and industrial areas have to face higher obstacles, because a residential use is generally not permitted there. In this case, a new qualified binding land-use plan has to be developed. Compared to an assessment according to § 34 BauGB, the development of a new land-use plan is much more time-consuming. Furthermore, investors claim that the creation of a land-use plan can also lead to a reduced adaptability to changing market conditions.

An early contact and coordination with the respective urban planning and building regulations offices has proven to be beneficial by the case studies. In this manner planning can be clarified at an earlier stage of its approvability so costly replanning is avoided at a more advanced phase.

Aspects of building construction and technique

Additional challenges result from the interdependence of building and other regulations such as monument protection as well as the aspects of building construction and technique. Different building types are determined in particular by their respective utilization requirements, which in turn influence the prevailing construction methods. In different building ages, specific construction methods with corresponding static requirements are predominant. Furthermore, such objects of more recent date that have been used for commercial purposes are designed for higher loads than the residential utilization requires. Churches need a completely new load carrying system if the external walls cannot carry the newly inserted floors. Bunkers do not face any load-related problems due to the thick concrete external walls and slabs. The challenges statics have to face result

from fire and noise protection. It is thus preferable to newly apply as much material as possible to reduce the noise (sound absorbers) though this leads to an increase of static load. Hence it is frequently required for fire safety, to dress components with fireproof materials, which simultaneously increases the static load. In cooperation with producers of lightweight constructions, individual solutions for this problem can be found.

Frequently materials used in the original buildings no longer meet today's standards for fire resistance (e. g. wooden ceilings in old buildings) and must therefore be upgraded by protective measures in the course of conversion. Larger projects even require new planning of fire compartments and escape routes. If parts of the building in the courtyard are converted, which is not located on the main access road and this part of the building is not accessible with a fire engine due to lack of space, the second escape route then has to be ensured by a complicated outside staircase. Frequent challenges that have to be considered with conversions are the reduction of sound transmission with respect to the altering of ceiling constructions (e.g. the covering of wooden beam ceilings) and the changing of layouts (ensuring a low sound transmission from two apartments on different floors). New residential use at locations with high traffic (e.g. office buildings at main streets) requires especially costly double-walled glazing.

Fire and sound proofing in old buildings sometimes conflict with preservation orders if existing components, which must be preserved due to monument laws, have to be covered. Apart from an early coordination with the local historic buildings authority, technical solutions are available, which allow for a non-destructive stripping of parts worth of preservation. Nonetheless, the transformation effort for listed buildings is primarily dependent on the amount of components to be preserved and on the complexity of the conservation effort. Therefore, this effort is usually higher for representative Wilhelminian style accommodation and administration buildings with a variety of historically important elements than for industrial and commercial buildings, of which in most cases only the outside is of interest for preservation. The monument protection can also be a challenge with regards to energy saving measures and potential preferences of future residents, e. g. if the installation of new double-walled glazing windows cannot be allowed by the historic buildings authority and an additional window frame must be installed inside the original window to improve thermal insulation. In some cases the monumental conservation refuses the adding of balconies, impeding especially the marketing of premium prized properties. Listed buildings and houses worthy of preservation may diverge from the requirements of the energy saving regulation.

Spacing, barrier-free access and parking lots

The permitted spacing is regulated in the building codes of the Länder. Conversions of buildings often result in exceedance of the permitted spacing, if for instance balconies are attached or additional floors added. This particularly applies for sites that are already largely covered by the existing building. In such cases, a conversion sometimes then cannot take place or the spacing problem is regulated under private law with the owners of the affected neighborhood. In this case however, no long-term legal certainty is provided since a buyer of the neighboring property may sue again. Exemptions from spacing requirements are also considered to be problematic as spacing is clearly defined and depends upon the height of the building, which is, however reduced in the fewest conversions. If an apartment is transformed with regard to accessibility, the regulations of the state building code are in force. Building a barrier-free apartment can cause problems, e. g. when a no-step exit to the balcony is not possible. When the costs for a barrier-free modification lead to "disproportionate additional expenses", all building codes grant exemptions. Moreover, the necessity

for an accessible modification is defined by further regulations, for example when subsidies for residential property are demanded.

The establishment of car parking with regard to transformation problems can be problematic, when many small apartments are being developed (e.g. apartments for students). The required number of car parks per accommodation unit then rises but space is not available. Additionally, the provision of parking spots for very small or highly utilized plots is often problematic. In this case solutions like a garage in the first floor or the redemption of parking lots are required. If too many parking lots are available, they can be offered in the quarter.

Energetic aspects

Transformation projects generally underlie the requirements of energetic standards. Exceptions are listed properties, which do not have to fulfill these standards. But it is advisable, that also listed buildings fulfill these standards, if this is desired by potential target groups. Although fronts of old buildings are scarcely insulated for financial reasons, they have thermo-technical advantages over newer buildings due to their higher wall thickness. An interior insulation reduces living space and requires special knowledge about the interplay of the used insulating materials and of the original structure (so that there will be no unwanted damage such as mildew). The use of long-distance heating in conversion projects often has positive effects on the balance of energetic aspects, because the effectiveness is higher than in local heating facilities. Moreover no heating systems have to be installed in the converted object. The investments are lower and it is saving space.

Period of planning and realization

A general statement on the length of transformation processes compared to new buildings is not possible. In general, the following is true: The development of a new binding land-use requires a longer period of time than an assessment according to §34 BauGB. In preparation of a binding land-use plan, various expert reports must be obtained, so that for a complete process a minimum of 6 months is needed. The approval under § 34 BauGB, however, is often carried out within three months. The professional judgment on building constructions and techniques might take a long time if the initial situation is very complex. An early communication from the side of the developer with the relevant planning authority (e.g. the building inspection) reduces the risk of losing the time line. The more complex the property is, the longer the phase of planning, which takes about half of the implementation phase. Longer time is also needed for the communication with the historic buildings authority. The more important a property is for this authority, the more time is needed for communication and coordination. As for other processes of coordination a working relationship based on mutual trust and good experiences with other projects as well as the willingness to constructively compromise on both sides are beneficial for transformation projects.

Marketing

For the marketing of conversion objects the classic marketing channels, such as online portals, exposés, specially created websites or events are chosen in general. Only for objects with a poor image, e. g. long term vacant factories, or large objects (several 100 apartments) special marketing channels are required. In such cases, marketing concepts with a visualization of the layouts or the establishment of for instance a branding can prove successful. For many conversion projects the establishment of a show apartment results into success, because the prospective residents can better imagine how the apartments will look like after the transformation.

Cost effectiveness

The conversion projects examined in the case studies are economically worthwhile from the perspective of the majority of the project developers. Although predominately private enterprises have in the rarest instances given concrete information on yields in the case studies, the qualitative statements of the developers allow to assume a large margin of returns. Therefore, a general statement cannot be made from which rate of return on, a conversion project is economically worthwhile. This always also depends on the individual company. A developer, who has repeatedly transformed objects, has a greater expertise and is likely to achieve conventional project development returns. A different developer, who just got involved in the business segment of transformations, is likely willing to accept a rate of return only slightly exceeding 1% in order to gain experience in the field. Admittedly, this developer will want to raise his returns during the next transformation. In view of the above, it seems to be profitable to invest in transformation projects. This is confirmed by the rising number of private investors. The findings of the analyzed case studies prove that expenditures for the transformation of a building are often higher than the expenditures for comparable new building projects. The more experienced a developer is with conversions, the better he can estimate the cost. This also applies to the budgeting of a financial buffer towards unforeseeable costs. From the perspective of the investor, higher construction costs are no barrier, provided that enough yields can be generated, so that a desired positive return is obtained. In most cases attractive listed properties achieve higher selling prices and rents. The proportion of living space and the total area also has an influence on the returns and therefore on the profitability. The higher the share in living space is, the more yields can be reached at the commercialization (at virtually unchanged costs for the producer). But projects of transformation often have smaller space efficiency than new buildings.

In addition to the production costs for the conversion, the purchase price of a potential conversion project is an essential parameter. Excessive purchase price claims on the seller's side, resulting partly from misperceptions about possible revenues, on the other hand from overrated book values in balances, often cause conversions to not even be launched.

1. Einleitung

1.1 Hintergrund und Forschungsinteresse

In vielen prosperierenden Städten gibt es Knappheiten am Wohnungsmarkt und die Miet- und Kaufpreise steigen. Betroffen von steigenden Preisen sind insbesondere mobile Haushalte und aufgrund doppelter Abiturjahrgänge und Abschaffung der Wehrpflicht Studierende. Die steigenden Wohnkosten stellen nicht mehr nur für einkommensschwächere Haushalte sondern vielerorts auch für Haushalte mit mittleren Einkommen eine hohe Belastung dar. Deshalb ist in Wachstumsstädten der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen hoch. Neubauf Flächen gibt es dort nur sehr begrenzt und sie stehen in Konkurrenz zu anderen Nutzungen. Gleichzeitig hat sich aufgrund von veränderten Objekt- und Standortanforderungen sowie wirtschaftlichem und demografischem Wandel sukzessive ein struktureller Leerstand bei Büro-, Gewerbe- und Industriegebäuden, sozialen Infrastruktureinrichtungen und sonstigen Nichtwohnimmobilien aufgebaut. Aufgrund der gestiegenen Wohnungseingänge in einzelnen Regionen bei gleichzeitig immer noch ausreichendem Angebot an Büroimmobilien haben sich die Preisunterschiede zwischen Büro- und Wohnungsmieten in den letzten Jahren deutlich reduziert bzw. bereits umgekehrt. Somit gibt es verstärkt wirtschaftliche Anreize für eine Umwandlung von Büros in Wohnimmobilien. Auch andere Nichtwohngebäude wie z.B. Einzelhandelsgebäude, Schulen und Kirchen werden umgewandelt, weil es keine entsprechende Nachfrage mehr gibt. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, inwieweit komplette oder teilweise Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien in prosperierenden Städten zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes führen können.

Da keine systematische Erfassung und Analyse der Umwandlungsaktivitäten in Deutschland vorlag, haben das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (ehemals BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Studie zum Thema „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ in Auftrag gegeben. Ziel dieser Untersuchung ist, einen systematischen Überblick über das Umwandlungsgeschehen in Deutschland zu gewinnen, die Umwandlungsprojekte zu analysieren sowie Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für Umwandlungen herauszuarbeiten. Die Studie soll den Erfahrungsaustausch fördern und Empfehlungen für Akteure bereitstellen.

In diesem Hauptband der Studie werden zunächst die Forschungsfragen und das methodische Vorgehen erläutert. Daran schließt sich ein Überblick über die im Rahmen des Forschungsvorhabens recherchierten Umwandlungsprojekte, differenziert nach verschiedenen Merkmalen und deren Bedeutung für die Wohnraumversorgung an. Der Schwerpunkt der Veröffentlichung bildet die Querauswertung der Umwandlungsprojekte. Diese basiert insbesondere auf 24 detailliert untersuchten Fallstudien. Ergänzend wurden Erkenntnisse aus der zuvor bereits durchgeführten Sonderauswertung von Umwandlungsprojekten von Nichtwohngebäuden in Studentenwohnungen (BMVBS-Online-Publikation, Nr. 10/2013) hinzugezogen. Zum Abschluss wird ein Fazit aus der Gesamtanalyse des Umwandlungsgeschehens gezogen.

In einem gesonderten Band sind die 24 Fallbeispiele dokumentiert.

1.2 Forschungsfragen

Im Forschungsprojekt wurde folgenden Forschungsfragen nachgegangen:

1. Themenfeld: Gebäude vor der Umwandlung

- Wie lange standen die Gebäude leer, bevor sie umgewandelt wurden? Aus welchen Gründen?
- Welche Art von Gebäuden werden erfolgreich in Wohnimmobilien umgewandelt und welche nicht?
- Welche architektonischen, baukonstruktiven und gebäudetechnischen Rahmenbedingungen beeinflussen die Umwandlung?
- Welche baurechtlichen Rahmenbedingungen beeinflussen die Umwandlung?
- Welchen Einfluss hat das Umfeld bzw. der Standort von Umwandlungsprojekten?

2. Themenfeld: Investitionsstrategien und -konzepte

- Welche Akteure beschäftigen sich mit Umwandlungsprojekten?
- Welche Zielgruppen werden mit der Umwandlung angesprochen?
- Wie hoch sind die Investitionen?
- Welche Bedeutung haben Umwandlungen für die Wohnraumversorgung?

3. Themenfeld: Umfang und Wirtschaftlichkeit

- Wie viele Umwandlungsobjekte gibt es?
- In welchen Regionen kommen Umwandlungsprojekte besonders häufig vor?
- Wie lang ist der Vermarktungszeitraum?
- Wie ist die Rentabilität?

4. Themenfeld: Begünstigende und hemmende Faktoren

- Welche Faktoren begünstigen bzw. hemmen die Umwandlung?
- Gibt es initiiierende und unterstützende Aktivitäten der öffentlichen Hand oder vonseiten Dritter?
- Welche Erfahrungen können auf andere Umwandlungsprojekte übertragen werden?

1.3 Methodisches Vorgehen

Bundesweite Recherche von Umwandlungsprojekten

Bei der bundesweiten Recherche sollten möglichst viele Umwandlungsprojekte erfasst werden. Aus diesem Grund wurden verschiedene Recherchewege gewählt. Es wurden Aufrufe in verschiedenen Medien gestartet und Umwandlungsprojekte mit Hilfe einer Kommunalabfrage (Städte ab 50.000 Einwohner) gesucht. Zusätzlich wurden Projektentwickler, Investoren, Makler und Wissenschaftler angesprochen. Darüber hinaus wurde eine Literatur-, Medien- und Internetrecherche durchgeführt. Insgesamt wurden 229 Umwandlungsprojekte seit 2006 realisierte bzw. geplante Umwandlungsprojekte recherchiert.

Katalogisierung der recherchierten Umwandlungsprojekte

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden die recherchierten Projekte in einer Matrix mit grundlegenden Informationen aufbereitet und nach ausgewählten Kriterien systematisiert. Diese Matrix diente der Auswertung des Umwandlungsgeschehens in Deutschland. Gleichzeitig stellte sie die Entscheidungsgrundlage für die Auswahl von Projekten für eine vertiefende Analyse dar. Für die Erstellung der Matrix wurde neben der Literatur- und Internetrecherche auch ein Fragebogen an die Ansprechpartner der Umwandlungsprojekte versandt. Da der Rücklauf nicht zufriedenstellend war, wurden wesentliche Kennwerte bei allen Umwandlungsprojekten telefonisch nachgefasst. Bei der Katalogisierung wurden folgende Parameter für die Projekte erfasst:

- die räumliche Lage des Projektes (Stadt, Bundesland, Region, Lage innerhalb der Kommune, BBSR-Wohnungsmarktregion)
- Eigenschaften des Gebäudes (ehemalige Nutzung, Gebäudetyp, Baualtersklasse, Denkmalschutz)
- die Konzeption der Wohnnutzung (Anzahl Wohneinheiten, Preissegment, Zielgruppe, Verkauf oder Miete)
- Projektstand

Handreichung zu Umwandlungsprojekten in Studentenwohnungen

Um Erkenntnisse zu Projekten zu erhalten, bei denen Nichtwohngebäude in Studentenwohnungen umgewandelt wurden, wurde ein Fragebogen an die Studentenwerke versandt und im Anschluss telefonische Expertengespräche geführt. Ausgewählte Einzelprojekte wurden zusätzlich vor Ort recherchiert und dokumentiert. Die Ergebnisse der recherchierten Studentenwohnprojekte wurden in einer Handreichung zusammengestellt (vgl. BMVBS-Online-Publikation, Nr. 10/2013: „Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden in Studentenwohnungen“). Die Erkenntnisse aus der Analyse der studentischen Umwandlungsprojekte fließen in die vorliegende Studie mit ein, soweit sie zusätzliche Erkenntnisse liefern.

Auswahl und Durchführung von Fallstudien

Die Forschungskonzeption sah vor, 25 bis 30 Umwandlungsprojekte in einer vertiefenden Analyse zu untersuchen. Die Fallstudien sollten die Bandbreite der recherchierten Projekte abbilden. Als Auswahlkriterien wurden die Gebäudeart, der BBSR-Wohnungsmarkttyp, die Baualtersklasse, die Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten und das Preissegment herangezogen. Zunächst wurden 30 Projekte für die vertiefende Analyse ausgewählt. Nicht alle ausgewählten Fallstudien waren bereit, detaillierte Aussagen über das Projekt zu machen. Somit musste die Auswahl der Fallstudien kontinuierlich angepasst werden, um Ausfälle adäquat zu ersetzen. Insgesamt wurden 24 Fallstudien durchgeführt.

Für die ausgewählten 24 Projekte wurden Materialien, Konzepte, Beschreibungen sowie statistische Rahmendaten ausgewertet. Diese wurden durch qualitativ erfassbare Informationen angereichert. Zudem wurden mit den Projektbeteiligten leitfadengestützte Experteninterviews durchgeführt. Zu den Interviewpartnern zählten Vertreter der Kommune, Investoren, (ehemalige) Eigentümer, Makler, Architekten und Bewohner. Jede Fallstudie wurde vor Ort besichtigt, z.T. mit verschiedenen Experten. Zusätzliche Informationen wurden per Mail oder telefonisch im Nachgang zu den Gesprächen erhoben.

Folgende Themen wurden in den Gesprächen behandelt:

- Mikro- und Makrostandort
- Eigentumskonstellation
- Ehemalige Gebäudenutzung
- Art und baulicher Zustand des Gebäudes vor der Umwandlung
- Beteiligte Akteure
- Prozesszeiträume
- Größe und Nutzung der Immobilie nach der Umwandlung
- Projektkonzeption
- Abstimmungs- und Beteiligungsprozess
- Zentrale bauliche Veränderungen
- Energiekonzept und Maßnahmen
- Gebäude nach der Umnutzung
- Zielgruppen
- Baufachliche und bauordnungsrechtliche Herausforderungen
- Vermarktungskonzept
- Verkaufs- bzw. Mietpreise
- Vermarktungszeitraum
- Kauf-/Baukosten
- Finanzierung und Wirtschaftlichkeit
- Begünstigende und hemmende Faktoren
- Bewertung des Umwandlungsprojektes

Darstellung der Fallstudien und Querschnittsauswertung

Die Fallstudien wurden dokumentiert. Darüber hinaus erfolgte eine Querschnittsauswertung zu projektübergreifenden Themen. Die Querschnittsauswertung wurde zu den folgenden Themenfeldern durchgeführt:

- Investitionsstrategien und Akteure,
- Standorte von Umwandlungsprojekten,
- Planungsrechtliche Perspektive,
- Baufachliche und bauordnungsrechtliche Aspekte,
- Zielgruppen und Vermarktung,
- Wirtschaftlichkeit und
- Förderung und steuerrechtliche Rahmenbedingungen

2. Umwandlungsprojekte im Überblick

2.1 Umwandlungsprojekte in Deutschland: Quantitativer Überblick

Im Rahmen der Untersuchung wurden mithilfe einer Literatur-, Medien- und Internetrecherche sowie einer Kommunalabfrage aller Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern 229 realisierte bzw. geplante Umnutzungsprojekte (ab 10 WE) erfasst. Hierbei sind die 49 im Rahmen der Sonderauswertung zum Thema „Umwandlungen von Nichtwohngebäuden zu studentischem Wohnraum“ recherchierten Projekte einbezogen. Die vorliegende Studie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Umwandlungsprojekte in Wohnraum für Studierende überwiegend erfasst wurden, da eine umfassende Recherche vorgenommen wurde (z.B. persönliche Ansprache der Zuständigen bei allen Studentenwerken).

Merke:

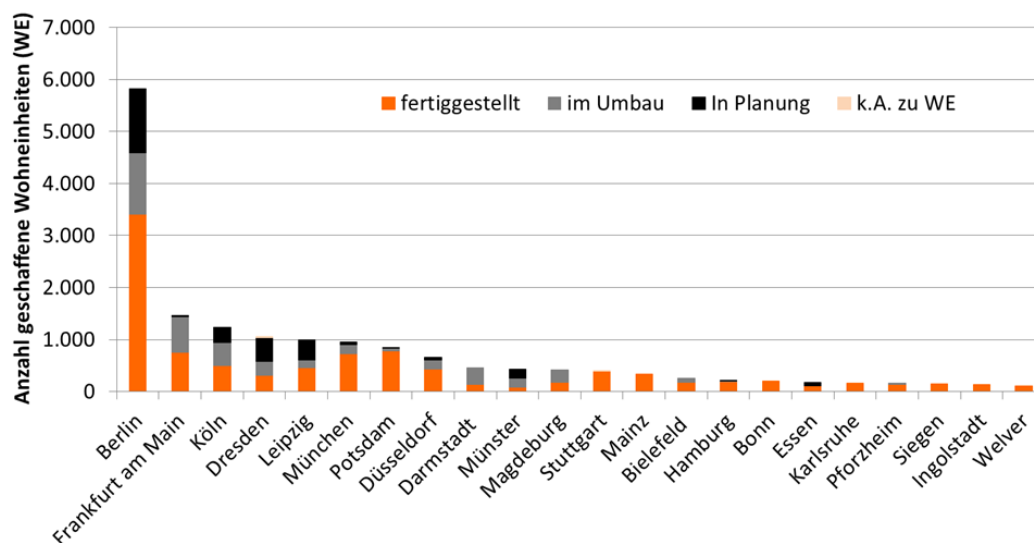
Die Prozentangaben im vorliegenden Bericht beziehen sich immer auf die recherchierten Projekte und nicht auf alle Umwandlungsprojekte, die es in Deutschland gibt.

Mit den recherchierten 229 Umwandlungsprojekten werden insgesamt knapp 18.120 WE geschaffen, wobei bei zwölf Projekten keine Angaben zu den geschaffenen Wohneinheiten vorliegen. Der größte Teil davon (rd. 11.040 WE bzw. 147 Projekte) ist bereits fertig gestellt, knapp 4.150 WE (40 Projekte) befanden sich zum Zeitpunkt der Recherche im Umbau und etwa 2.890 WE (38 Projekte) waren in Planung. Die ursprünglichen Gebäude werden größtenteils erhalten, in einigen Fällen werden sie durch An- oder Neubauten ergänzt.

Im Ländervergleich ist das Land Berlin mit rd. 5.830 (rd. 32%) geschaffenen Wohneinheiten Spitzenreiter bei den Umwandlungsaktivitäten. Auch in Nordrhein-Westfalen entstand ein Großteil der durch Umwandlung geschaffenen Wohnungen (rd. 3.770 WE bzw. 21 %). Sachsen und Hessen folgen mit je 12 und 11 %. In Bayern, Baden-Württemberg und Brandenburg wurden 7 bzw. 6 % aller durch Umwandlung geschaffenen Wohnungen erfasst. In Sachsen-Anhalt, Rheinland-Pfalz, Hamburg, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern sind weniger als 420 WE durch Umwandlung entstanden. In den vier verbleibenden Bundesländern (Schleswig-Holstein, Bremen, Thüringen und Saarland) wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine Projekte recherchiert.

Beim Vergleich der Städte liegt ebenfalls Berlin nach Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten vorne. 32 % aller durch Umwandlungen geschaffenen Wohnungen entfallen auf die 43 in Berlin recherchierten Projekte. Von den 5.830 geschaffenen Wohneinheiten wurden 3.410 bereits fertig gestellt, 1170 befanden sich zum Zeitpunkt der Recherche im Umbau und etwa 1.250 in Planung. Mit großem Abstand folgt Frankfurt am Main mit rd. 1.470 Wohnungen in 15 Projekten. Zehn oder mehr Umwandlungsvorhaben gibt es in Köln (14 Projekte bzw. 1.230 WE), Dresden (13 Projekte bzw. 1.050 WE), Leipzig (14 Projekte bzw. 1.000 WE) und München (10 Projekte bzw. 950 WE). Insgesamt überwiegen die Umwandlungsaktivitäten in Großstädten. Nahezu 95 % aller Wohneinheiten bzw. 17.140 Wohnungen werden in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern geschaffen. Die weitere Verteilung der im Rahmen von Umwandlungen errichteten Wohneinheiten auf die Kommunen ist Abbildung 1 zu entnehmen, wobei dort nur Kommunen mit mehr als 100 neu geschaffenen Wohneinheiten aufgeführt sind.

Abbildung 1: Kommunale Verteilung der recherchierten Umwandlungsprojekte



* Nur Kommunen mit mehr als 100 durch Umwandlung geschaffenen Wohneinheiten.
Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

2.2 Differenzierung der Umwandlungsprojekte nach verschiedenen Merkmalen

Objektgröße

Die Spannweite der geschaffenen Wohneinheiten reicht von 10 bis 438 WE pro Projekt (vgl. Abbildung 2). Auch wenn auf der Projektebene kleinere Vorhaben dominieren (48 % der Projekte haben ein Volumen von 10 bis 50 WE), haben mittelgroße und große Umnutzungsprojekte das größte Gewicht für den Wohnungsmarkt. Mehr als ein Drittel der geschaffenen Wohneinheiten entsteht in den 23 recherchierten großen Umwandlungsprojekten mit mehr als 200 Wohnungen. Bei Projekten mit 50 bis 200 WE entstehen rd. 47 % aller Wohnungen (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Objektgrößen der Umwandlungsprojekte

Anzahl WE	Anzahl Projekte	Anteil	Anzahl neuer WE	Anteil
10-20	42	18%	631	3%
20-50	69	30%	2.330	13%
50-100	49	21%	3.638	20%
100-200	34	15%	4.924	27%
über 200	23	10%	6.596	36%
k.A.	12	5%	0	0%
Gesamt	229	100%	18.119	100%

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

Baualter und Denkmalschutz

In den meisten Fällen wurden Gebäude aus frühen Baualtersklassen umgewandelt. Mehr als die Hälfte der Umwandlungsprojekte stammt aus den Baujahren vor 1949, gut 40 % wurden vor 1920 und 13 % in den Jahren 1920 bis 1949 errichtet. In diesen Objekten wurden 48 % der umgewandelten Wohneinheiten geschaffen, 36 % in den Bauten von vor 1920 und 12 % in den Gebäuden

aus den Jahren 1920 bis 1949. Weitere nennenswerte Anteile an Wohnungen entstanden (17 %) in Gebäuden aus den 1970er Jahren, in allen weiteren Baualtersklassen liegen die Anteile zwischen 2% und 8 %.

Die Hälfte der recherchierten Umwandlungsprojekte steht ganz oder teilweise unter Denkmalschutz. Damit entsteht knapp die Hälfte aller umgewandelten Wohneinheiten in historischen Gebäuden mit baukulturellem Wert. Mit 88 % ist der weitaus größte Teil der Gebäude, die vor 1920 erbaut wurden, zumindest teilweise denkmalgeschützt, von den Umnutzungsobjekten aus der Zeit von 1920 bis 1949 trifft dies auf gut 50 % zu. Bei den Baualtersklassen der 1950er und 1960er Jahre fällt der Anteil denkmalgeschützter Objekte auf ein Viertel bzw. ein Fünftel ab. Von den Umwandlungsprojekten der 1970er Jahre steht keines unter Denkmalschutz (vgl. Abbildung 3).

In der Baualtersklasse vor 1920 stehen nahezu alle geschaffenen Wohnungen – zumindest teilweise – unter Denkmalschutz (95 %). Auch die recherchierten Wohnungen in Gebäuden der 1920er bis 1940er sind zu 77 % teilweise oder komplett denkmalgeschützt. Die Wohnungen in Gebäuden der 1950er stehen zu 30 % unter Denkmalschutz. Bei den Wohnungen in Gebäuden der 1980er Jahre sind es 36 %, während der Anteil der denkmalgeschützten Wohnungen in Gebäuden der 1960er deutlich geringer ausfällt (8 %). Alle recherchierten Wohnungen, die in Gebäuden aus den 1970ern ab den 1990er Jahren entstanden sind, stehen nicht unter Denkmalschutz.

Insgesamt kann aus dem hohen Anteil der unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden geschlossen werden, dass Gebäude mit baukulturellem Wert und dem Vorteil der steuerlichen Anreize durch die Denkmalschutz-Afa für eine Umwandlung besonders attraktiv sind. So standen laut der empirica-Preisdatenbank in den Jahren 2012 und 2013 in den entsprechenden Baualtersklassen deutlich weniger angebotene Wohnungen unter Denkmalschutz (vor 1920: 73 %, 1920-1949: 14 %, 1950-1959: nur 3 %).¹

Abbildung 3: Baualtersklasse der Umwandlungsprojekte

Baualtersklasse	Anzahl Projekte	in %	davon (mindestens teilweise) unter Denkmalschutz	in%	Anzahl WE	in %	davon (mindestens teilweise) unter Denkmalschutz	in%
vor 1920	97	42%	85	88%	6.611	36%	6.250	95%
1920-1949	30	13%	16	53%	2.140	12%	1.643	77%
1950-1959	12	5%	3	25%	689	4%	210	30%
1960-1969	19	8%	4	21%	1.373	8%	109	8%
1970-1979	24	10%	0	0%	3.035	17%	0	0%
1980-1989	2	1%	1	50%	275	2%	100	36%
ab 1990	2	1%	0	0%	301	2%	0	0%
k.A.	43	19%	5	12%	3.695	20%	559	15%
gesamt	229	100%	114	50%	18.119	100%	8.871	49%

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

¹ Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Zielgruppen

Bei knapp der Hälfte (vgl. Abbildung 4) der geschaffenen Wohneinheiten wird keine spezielle Zielgruppe angesprochen. Mit einem Viertel der Projekte wird Wohnraum für Studierende geschaffen. Dieser Anteil dürfte allerdings wegen der Sonderauswertung zum studentischen Wohnen überrepräsentiert sein. Studentische Projekte entstehen vorwiegend in jüngeren Gebäuden der 1950er, 1960er, 1970er und 1980er Jahre. Zehn Projekte richten sich an die Zielgruppe der Senioren. Alle weiteren Zielgruppen wie Familien, Mehrgenerationen, Singles und Frauen werden deutlich seltener in den Blick genommen.

Abbildung 4: Zielgruppen

Zielgruppe	Anzahl Projekte	in %	Anzahl WE	in %
Studierende	55	24%	6.226	34%
Senioren	10	4%	760	4%
Familien	4	2%	146	1%
Mehrgenerationen	3	1%	206	1%
Singles	2	1%	63	0%
Frauen	1	0%	38	0%
Wochendpendler	1	0%	98	1%
keine	107	47%	8.135	45%
k.A.	46	20%	2.447	14%
gesamt	229	100%	18.119	100%

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

Verkauf oder Vermietung

Knapp die Hälfte der durch Umwandlung entstehenden Wohnungen wird verkauft (vgl. Abbildung 5). Die Käufer nutzen die Wohnungen entweder selbst oder vermieten sie. Bei 95 Umwandlungsprojekten handelt es sich um Objekte, bei denen alle Wohnungen vermietet werden. Ob diese im Bestand des Investors verbleiben oder im Paket verkauft werden, war im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung nicht immer zweifelsfrei zu klären.

Abbildung 5: Verkauf oder Vermietung

Verkauf/ Vermietung	Anzahl Projekte	in %	Anzahl WE	in %
Verkauf	121	53%	8.635	48%
Vermietung	95	41%	9.258	51%
k.A.	13	6%	226	1%
gesamt	229	100%	18.119	100%

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

Wohnungen ohne spezifische Zielgruppe werden überwiegend verkauft (88 von 107 Objekten). Insgesamt überwiegen die zum Verkauf angebotenen Wohnungen deutlich, wenn die studentischen Projekte herausgenommen werden: Rund 74 % aller geschaffenen Wohnungen entstehen für den Verkauf.

Abbildung 6: Zielgruppe – Verkauf oder Vermietung

Zielgruppe	Vermietung/Verkauf (Anzahl Projekte)				Vermietung/Verkauf (Anzahl WE)			
	Vermietung	Verkauf	k.A.	Summe	Vermietung	Verkauf	k.A.	Summe
Studierende	55	0	0	55	6.226	0	0	6.226
Senioren	7	2	1	10	571	162	27	760
Familien	1	2	1	4	15	111	20	146
Mehrgenerationen	2	1	0	3	46	160	0	206
Singles	2	0	0	2	63	0	0	63
Frauen	1	0	0	1	38	0	0	38
Wochenendpendler	1	0	0	1	98	0	0	98
keine	17	88	2	107	1.579	6486	70	8.135
k.A.	9	28	9	46	622	1716	109	2.447
gesamt	95	121	13	229	9.258	8635	226	18.119

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

Typen von Umwandlungsprojekten

Die Umwandlungsprojekte werden entsprechend der vorherigen Gebäudenutzung typisiert. Sie werden zu einer Kategorie zusammengefasst, wenn bedingt durch die Nutzungen vor der Umwandlung ähnliche bauliche Rahmenbedingungen vorliegen und sich diese positiv bzw. hemmend auf die Umwandlung auswirken:

- Büro- bzw. Verwaltungsgebäude
- Industriegebäude
- Industriequartier²
- Krankenhaus, Anstalt, Hotel³
- Militärische Liegenschaft
- Bildungseinrichtung
- Gewerbe/ Handel
- Exot⁴

Die meisten der durch Umwandlung geschaffenen Wohneinheiten werden in ehemaligen Büro- bzw. Verwaltungsgebäuden (41 % aller Wohneinheiten) errichtet, gefolgt von der Gebäudekategorie „Krankenhaus, Anstalt, Hotel“ mit 20 % aller Wohneinheiten und Industriegebäuden mit 19 % aller Wohneinheiten. Beim Umwandlungstyp „Krankenhaus, Anstalt, Hotel“ dominieren die umgewandelten Krankenhäuser und verschiedene Heime (z.B. Alten- und Schwesternwohnheim). Der Anteil von „Militärischen Liegenschaften“ (8 % aller Wohneinheiten) und „Industriequartieren“ (3 %) ist relativ gering. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass hierbei häufiger ganze Quartiere neu gestaltet werden. Bei rd. 4 % bzw. 3 % handelt es sich um „Bildungseinrichtungen“ oder „Exoten“. Ehemalige „Gewerbe- und Handelsgebäude“ werden am seltensten umgewandelt. Hier entstehen nur ca. 1 % der Wohneinheiten (vgl. Abbildung 7).

² Das Industriequartier unterscheidet sich vom Industriegebäude dadurch, dass das Industriequartier aus einem Komplex mehrerer Gebäude unterschiedlicher Typen besteht. Hierzu zählen nicht nur die „klassischen“ industriellen Nutzungen wie Hallen- und Lagergebäude, sondern auch Büro- und Gewerbegebäude.

³ Unter der Kategorie Krankenhaus, Anstalt, Hotel wurden ehemalige Gebäude wie Krankenhäuser, Kliniken, Gefängnisse, Heime und Gastehäuser zusammengefasst, die alle mehr oder weniger für ein „temporäres Wohnen“ ausgelegt waren.

⁴ Unter die Kategorie Exot fallen sehr unterschiedliche Gebäude (z.B. Wasserturm, Kirche, Reithalle, Feuerwache und Bunker). Es handelt sich meist um Sonderbauten, die kaum Gemeinsamkeiten aufweisen.

Abbildung 7: Umwandlungsprojekte nach ehemaliger Nutzung und Projektstand

Nutzung vor der Umwandlung	WE	Anteil	fertiggestellt oder im Umbau	Anteil
Bürogebäude	7.475	41%	6.691	90%
Krankenhaus, Anstalt, Hotel	3.656	20%	2.603	71%
Industriegebäude	3.474	19%	3.024	87%
Militärische Liegenschaft	1.407	8%	1.339	95%
Bildungseinrichtung	763	4%	689	90%
Industriequartier	598	3%	248	41%
Exot	553	3%	436	79%
Gewerbe und Handel	193	1%	166	86%
gesamt	18.119	100%	15.196	84%

* Zu zwei Projekten bzw. 31 WE liegen keine Angaben zum Projektstand vor.

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

Wohnungen für Studierende entstehen überwiegend in Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie in der Kategorie, Krankenhaus, Anstalt, Hotel. Letzteres trifft zu, weil die Rahmenbedingungen günstig für die Umwandlung in kleine Apartments sind. Ehemalige Industriegebäude und -quartiere werden i.d.R. für Kapitalanleger konzipiert.

Unter Denkmalschutz stehen überwiegend ehemalige Industriebauten, Exoten und militärische Liegenschaften. So entstand auch der Großteil der umgewandelten Industriegebäude und Exoten in der Zeit vor 1949 (rd. 96 % bzw. rd. 72 %). Auch acht von neun umgewandelten militärischen Liegenschaften, bei denen Angaben zum Baualter vorliegen, stammen aus dieser Zeit. Bei allen anderen Gebäudearten ist kein Muster erkennbar.

3. Bedeutung der Umwandlungsprojekte für die Wohnraumversorgung

3.1 Umwandlungsgeschehen vorwiegend in Wachstumsregionen

Die recherchierten 229 Umwandlungsprojekte verteilen sich auf 63 Städte. Darunter sind gut 60 % Großstädte, knapp 30 % Mittelstädte und etwa 10 % Kleinstädte. Die Wohneinheiten, die durch die untersuchten Umwandlungsprojekte bereits entstanden sind bzw. absehbar realisiert werden, liegen zu rd. 95 % in Großstädten. 87 % der durch Umwandlungen geschaffenen Wohneinheiten befinden sich in Wachstumsregionen (vgl. Abbildung 8), also in Städten, bei denen es Knappheiten am Wohnungsmarkt gibt. Somit ist die Umwandlung ein geeignetes Instrument, um an nachgefragten Standorten Wohnraum zu schaffen.

Abbildung 8: BBSR-Wohnungsmarktregionen

BBSR-Wohnungsmarktregion	Anzahl Projekte	in %	Anzahl WE	in %
starkes Wachstum	79	34%	6.427	35%
Wachstum	98	43%	9.426	52%
stabil	14	6%	491	3%
Schrumpfung	36	16%	1.714	9%
starke Schrumpfung	2	1%	61	0%
gesamt	229	100%	18.119	100%

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

Rund zwei Drittel der Umwandlungsprojekte liegen in der Innenstadt bzw. am Innenstadtrand (vgl. Abbildung 9). Was die Wohneinheiten betrifft, so handelt es sich um knapp zwei Drittel. Bei Umwandlungsprojekten, die in Stadtrandlage liegen, handelt es sich i.d.R. um besondere Lagen (z.B. Grün und hoher Freizeitwert in der Umgebung) oder besonders attraktive Gebäude, wie z.B. die denkmalgeschützte Rote Kaserne in Potsdam oder das Atrion-Gebäude in Berlin (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Das bedeutet, dass an besonders nachgefragten Mikrostandorten durch Umwandlungen Wohnungen entstehen bzw. besonders attraktive Wohnprojekte initiiert werden.

Abbildung 9: Lage innerhalb der Kommune

Lage innerhalb der Kommune	Anzahl Projekte	in %	Anzahl WE	in %
Innenstadt	69	30%	5.187	29%
Innenstadtrand	81	35%	5.756	32%
Stadtrand	77	34%	7.176	40%
k.A.	2	1%	0	0%
gesamt	229	100%	18.119	100%

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

Gemäß BBSR-Abgrenzung der Wohnungsmarktregionen liegen 38 Projekte (17 %) in Schrumpungsregionen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es Städte gibt, die in Schrumpungsregionen liegen, selbst aber wachsen. Das ist z.B. bei Leipzig und Magdeburg der Fall.

Bei den Städten, die schrumpfen, sind die Gründe für die Umwandlung unterschiedlich.⁵

- Besondere Wohnangebote, die es sonst nicht gibt (vgl. Kapitel 3.3)
- Hotspot-Lagen (vgl. Kapitel 3.3)
- Negative Ausstrahlung auf das Umfeld bzw. das Quartier (vgl. Kapitel 3.4)

Die Umwandlungsprojekte zeigen auf, dass Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Schrumpfstädten eine relevante Bedeutung für die Wohnraumversorgung in bestimmten Angebotssegmenten bzw. für die Stadtentwicklung haben können. In Krefeld z.B. wurden durch Umwandlung einer Schirmfabrik zu Sozialwohnungen Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen geschaffen. Gleichzeitig ist es hier gelungen, das gesamte Wohnquartier aufzuwerten. Ein anderes Beispiel ist der Hochbunker in Bielefeld. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist durch die Umwandlung des Bunkers ein zentrales Ankerprojekt im Sanierungsgebiet Altstadt entstanden (vgl. Dokumentation der Fallstudien).

3.2 Preissegmente bei Umwandlungsprojekten

Die meisten der Umwandlungsprojekte entstehen im gehobenen Preissegment (vgl. Abbildung 10). Die in diesem Segment geschaffenen Wohnungen machen einen Anteil von 40 % aus. Darauf folgen Angebote im mittleren Preissegment (23 %). Deutlich weniger Wohnungen werden als Luxus-Immobilien vermarktet (7 %) oder preisgünstig (9 %) angeboten. In vier Umwandlungsprojekten werden Sozialwohnungen angeboten. Insgesamt sind bei den recherchierten Projekten rd. 130 Sozialwohnungen durch Umwandlungen entstanden.

Abbildung 10: Preissegmente der Umwandlungsprojekte

Preissegment	Anzahl Projekte	in %	Anzahl WE	in %
preisgünstig	10	4%	1.556	9%
mittel	60	26%	4.162	23%
mittel bis gehoben	8	3%	1.211	7%
gehoben	88	38%	7.273	40%
Luxus	15	7%	1.183	7%
k.A.	48	21%	2.734	15%
gesamt	229	100%	18.119	100%

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

Umnutzungsprojekte im mittleren bis günstigen Preisniveau sind häufiger der Kategorie Krankenhaus, Anstalt, Hotel zuzuordnen (39 % der geschaffenen Wohneinheiten in diesem Preissegment gegenüber 32 % bei allen Umnutzungsprojekten). Luxusangebote gibt es eher bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Industriebauten.

⁵ Zwei der 38 Projekte, die in Schrumpfsregionen liegen, sind Fallstudien. Bei diesen Projekten konnten die Gründe anhand der vorliegenden Informationen ermittelt werden. Bei den 36 Projekten, die in Schrumpfsregionen liegen, aber keine Fallstudien sind, hat empirica im Rahmen einer Nachrecherche die Gründe abgefragt. Zu 15 dieser Projekte konnten erfolgreich Expertengespräche geführt werden.

Preisgünstige Objekte stehen zu fast 80 % nicht unter Denkmalschutz. Mittlere bis gehobene Objekte sind zu fast zwei Dritteln zumindest teilweise denkmalgeschützt. Deshalb überrascht es nicht, dass Wohnungen in Gebäuden, die vor 1950 erbaut wurden, eher in den gehobenen Preissegmenten angesiedelt sind. Preisgünstige Wohnungen werden überwiegend in Gebäuden aus den 60ern und 70ern angeboten. Zudem werden Wohnungen für den Verkauf preislich höher eingeordnet (rd. 55 % der geschaffenen Wohnungen zum Verkauf im gehobenen und Luxussegment), während Mietwohnungen eher in den Preissegmenten preisgünstig bis mittel eingeordnet sind (rd. 42 %).

Für die verschiedenen Zielgruppen und Projekte ohne spezielle Zielgruppe wurde eine Auswertung nach Preissegment durchgeführt (vgl. Abbildung 11). Wohnungen ohne spezielle Zielgruppen werden überwiegend im gehobenen Preissegment (39 %) sowie im mittleren und mittleren bis gehobenen Preissegment (insgesamt 30 %) angeboten (Preiseinschätzung durch Projektentwickler und Investoren). Wohnungen, die sich an Senioren wenden, werden überwiegend im mittleren Preissegment (59 %) und zu einem knappen Viertel im gehobenen Preissegment angeboten. Die Wohnungen für Familien liegen im gehobenen (42 %) bzw. im mittleren bis gehobenen Preissegment (34 %). Preise für Mehrgenerationenwohnungen liegen im mittleren Preissegment. Die Preise der Wohnungen für Studierende liegen überwiegend im gehobenen Preissegment (44 %) und etwa ein Viertel im mittleren Preissegment.

Abbildung 11: Preissegmente differenziert nach Zielgruppen

Zielgruppe	Preissegment (% an Anzahl WE)						Summe
	preisgünstig	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	Luxus	k.A.	
Familien	0%	10%	34%	42%	0%	14%	100%
Frauen	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
Mehrgenerationen	0%	22%	0%	0%	0%	78%	100%
Senioren	14%	59%	0%	23%	0%	4%	100%
Singles	0%	0%	0%	67%	0%	33%	100%
Studierende	6%	24%	4%	44%	0%	21%	100%
Wochenendpendler	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
keine	9%	19%	11%	39%	13%	8%	100%
k.A.	14%	25%	0%	37%	4%	21%	100%

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

Vergleicht man die Preisverteilung entsprechend BBSR-Wohnungsmarktregionen, so stellt man fest, dass in Schrumpfungsregionen etwa 41 % aller Wohnungen im preisgünstigen und mittleren Preissegment entsteht. Bei stabilen Märkten sind es sogar 77 %. In BBSR-Wachstumsregionen werden hingegen 42 % aller Wohnungen im gehobenen Preissegment angeboten. Im preisgünstigen bis mittleren Segment sind es immerhin noch 29 % (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Preissegmente differenziert nach BBSR-Wohnungsmarktregion

BBSR-Wohnungsmarktregion	Preissegment (Anzahl WE)						Summe
	preisgünstig	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	Luxus	k.A.	
schrumpfend	4%	37%	1%	33%	7%	18%	100%
stabil	0%	77%	0%	5%	0%	17%	100%
wachsend	9%	20%	8%	42%	7%	15%	100%

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnungen

empirica

3.3 Spezifische Angebotsformen durch Umwandlungsprojekte

Durch Umwandlungen werden nicht nur Wohnangebote an nachgefragten Standorten geschaffen (quantitativer Aspekt), sondern es werden auch Angebotslücken geschlossen (qualitativer Aspekt). Leer stehende Nichtwohngebäude werden u.a. dann zu Wohnungen umgewandelt, wenn es an den betreffenden Standorten bzw. in dem jeweiligen Quartier eine Nachfrage nach besonderen Wohnformen gibt: Loftwohnungen in historischen Gebäuden, wie z.B. die Umwandlung des Altklinikums in Heidelberg oder die Goethe-Lofts in Hamburg, Galeriewohnungen, wie z.B. die Postlofts in Nürnberg oder Wohnangebote für Ältere, wie z.B. die Umwandlung einer Kirche in Grevenbroich zu Betreutem Wohnen und die Umnutzung einer Kirche in Essen zu einem generationenübergreifenden Wohnprojekt. An verschiedenen Standorten entstehen durch Umwandlungen auch bezahlbare Wohnungen für den Eigentumserwerb. Bei dem Projekt „Wilde 13“ in Düsseldorf sind 100 WE zu einem für Düsseldorf sehr günstigen Kaufpreis entstanden (im Durchschnitt rd. 2.250 Euro/m²).

Die Umwandlung von Nichtwohngebäuden ist somit ein geeignetes Instrument, um fehlende Wohnangebote (in besonderer Qualität) zu schaffen. Dies trifft nicht nur für Wachstums-, sondern auch für Schrumpfungsregionen zu. In Schrumpfungsregionen kann das allerdings zur Folge haben, dass an anderen Standorten in der Stadt Leerstand entsteht. In Wachstumsregionen sind diese Umwandlungen Selbstläufer, in Schrumpfungsregionen hingegen sind die Kommunen oft unterstützend tätig.

Ein weiterer Grund, warum in Städten, in denen keine quantitative Zusatznachfrage vorherrscht, Projekte umgewandelt werden, ist die Lagegunst eines Objektes an einem Standort, für den es eine große Nachfrage gibt. Dabei kann es sich z.B. um die Lage am Wasser handeln.

3.4 Beseitigung von städtebaulichen Missständen und städtebauliche Aufwertung von Quartieren durch Umwandlungen

Es gibt Objekte, die sich aufgrund ihrer Größe und ihres schlechten Zustands negativ auf das Umfeld auswirken. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn die Gebäude lange Zeit leer stehen. Wenn in der entsprechenden Stadt der Wohnungsmarkt angespannt und die Lage des Objektes günstig ist, finden sich i.d.R. Investoren, die diese kaufen und zu Wohnungen umwandeln. In Berlin z.B. hat der Leerstand eines ehemaligen Warenhauses in Plattenbauweise zu einem Trading-down-Effekt im gesamten Wohnquartier geführt. Es fand sich ein Investor, der gute Erfahrungen mit dem Umbau von Plattenbauten hat. Durch diese Umwandlung konnte die Zentrumsfunktion des Platzes, an dem die umgewandelte Immobilie liegt, gerettet werden (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Problematische Immobilien mit negativen Auswirkungen werden i.d.R. nur in Wachstumsregionen und nicht in Schrumpfungsregionen umgewandelt, außer es handelt sich um ein spezifisches Angebot mit einer besonderen Nachfrage (vgl. Kapitel 3.3).

In der Regel ergreifen die Kommunen die Initiative und suchen Investoren, die die Gebäude revitalisieren. Sie bemühen sich, auch möglichst günstige Rahmenbedingungen zu schaffen (vgl. Dokumentation der Fallstudien).

Unter den recherchierten Umwandlungsprojekten gibt es nicht nur leer stehende Einzelobjekte, sondern auch leer stehende Quartiere. Dabei handelt es sich um ehemalige Industrie-/Gewerbegebiete, die nicht mehr genutzt werden, wie z.B. das Stadtreial in Ulm. Wenn solche Gebiete verfallen, dann wirkt sich dies nicht nur negativ auf das unmittelbare Umfeld, sondern auf ganze Stadtteile aus. In diesen Fällen geht es nicht nur darum, Wohnungen zu schaffen, sondern

es sollen auch städtebauliche Missstände beseitigt werden. Da die Kommunen an solchen Aufwertungsprozessen ein großes Interesse haben, unterstützen sie diese Projekte aktiv. In Ulm hat sich die Kommune um Fördermittel bemüht, die für Ordnungsmaßnahmen eingesetzt wurden. Ein anderes Beispiel ist die Kaserne in Berlin-Karlshorst. Das Kasernengelände stand seit 1994 leer. Trotz vieler Bemühungen der Senatsverwaltung und des Bezirks ist erst in 2008 der Beginn der Umwandlung zum erfolgreichen Wohnungsbauprojekt gelungen. Der Planungs- und Bauprozess (Ende 2008 bis Ende 2013) wurde aktiv unterstützt, z.B. hat das Bezirksamt in Kooperation mit dem Entwickler einen Tag der offenen Tür organisiert, bei dem über das Vorhaben informiert wurde (vgl. Dokumentation der Fallstudien).

4. Rahmenbedingungen, Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

4.1 Vorbemerkung

Die Querschnittsauswertung stützt sich insbesondere auf eine vertiefende Analyse von 24 Fallstudien. Erkenntnisse aus der Gesamtheit der 180 nicht studentischen Projekte und der 49 studentischen Projekte fließen immer ein, wenn sie einen zusätzlichen Erkenntnisgewinn bringen.

4.2 Investitionsstrategien und Akteure

Die Akteure, die Nichtwohngebäude umwandeln, verfolgen unterschiedliche Investitionsstrategien und -konzepte. Bei den im Rahmen der Fallstudien untersuchten Projekten zeigen sich folgende Typen:

- Das sind einmal die privaten Projektentwickler und Bauträger, die Nichtwohngebäude zu Eigentumswohnungen im mittel- und hochpreisigen Segment umwandeln und im Einzelverkauf veräußern. Dieser Typus dominiert. Dabei werden nicht nur Selbstnutzer angesprochen, sondern auch vermietende Kapitalanleger, die entweder eine Einheit oder auch mehrere Wohnungen erwerben. Üblicherweise ist der Selbstnutzeranteil umso höher, je hochpreisiger die Wohnungen sind. Denkmalschutzprojekte werden überwiegend mit dieser Strategie umgewandelt. Durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ist die Zahlungsbereitschaft bei den Erwerbern höher, insbesondere wenn es sich um zentral gelegene Standorte handelt.
- Die zweite Gruppe sind private Unternehmen, die ein Gesamtkonzept planerisch umsetzungs- bzw. baureif vorbereiten. Sie übernehmen die Grundstücksaufbereitung und Erschließung und verkaufen Baufelder einzeln an andere Projektentwickler. Diese realisieren Eigentums- oder Mietwohnungen. Dieser Typus ist vor allem dann zu finden, wenn die Umwandlungsareale größer sind, sodass gerade auch aus finanziellen Gründen weitere Partner einbezogen werden müssen. Bei den Fallstudien trifft dieser Typus z.B. auf die Berliner Projekte „Ludwig Hoffmann Quartier“ und „Zuckerwarenfabrik“ (vgl. Dokumentation der Fallstudien) zu.
- Die dritte Gruppe sind private Unternehmen, die im niedrigen und mittelpreisigen Segment Mietwohnungen für den eigenen Bestand entwickeln. Nichtwohngebäude werden sowohl zu Sozialwohnungen als auch zu frei finanzierten Wohnungen umgewandelt. Diesen Typus gibt es bei sechs untersuchten Fallbeispielen, wobei öffentliche Förderung nur für ein Projekt (Alte Schirmfabrik in Krefeld) in Anspruch genommen wurde. Die Perspektive der privaten Bestandshalter ist längerfristig, sodass nicht von Beginn an sehr hohe Renditen erzielt werden müssen.
- Die vierte Gruppe sind private Unternehmen, die Mietwohnungen realisieren und diese im Paket an institutionelle Investoren (z.B. Fonds) veräußern. Hierzu zählen auch Umwandlungsprojekte im studentischen Segment. Auch wenn in den letzten Jahren der Paketverkauf von Neubauwohnungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt sehr viel häufiger aufgetreten ist (vor allem in den Wachstumsmetropolen), sind institutionelle Anleger bei Umwandlungen eher vorsichtig. Grund hierfür sind geringe Erfahrungen mit den Entwicklungsrisiken von Umwandlungsprojekten und der adäquaten Berücksichtigung in entsprechenden Bewertungsmodellen.

- Schließlich gibt es stark dem Gemeinwohl verpflichtete bzw. öffentliche Unternehmen (z.B. kommunale Töchter wie im Fall des Stadtreals in Ulm), Genossenschaften (vgl. Matthäushof, Grevenbroich in der Dokumentation der Fallstudien) und Studentenwerke, die Mietwohnungen für den Eigenbestand oder Eigentumswohnungen für den Einzelverkauf im preiswerten bis durchschnittlichen Segment realisieren.

Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg von Umwandlungsprojekten ist die Erfahrung des Projektentwicklers mit Umwandlungsprojekten. Im Unterschied zu herkömmlichen Neubauprojekten sind gute Kenntnisse über Denkmalschutzbelange und über die Eignung vorhandener Bausubstanzen für eine Wohnnutzung erforderlich. Die Akteure müssen sich auch gut mit planungs- und bauordnungsrechtlichen Fragen auskennen. Während Neubauten von vornherein so konzipiert werden, dass sie diesen Anforderungen genügen, müssen bestehende Objekte im Zuge der Umwandlung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften mehr oder weniger aufwendig angepasst werden. Die notwendige Erfahrung des Entwicklers bezieht sich sowohl auf das gesamte Unternehmen als auch auf die mit einem Umwandlungsprojekt befassten Mitarbeiter. Erfahrungswerte zu Stolpersteinen, die typischerweise bei Umwandlungsprojekten auftreten können, sind notwendig. Nur etwa ein Drittel der im Rahmen der Fallstudien untersuchten Umwandlungsprojekte wurde von Entwicklern realisiert, die bislang keinen besonderen Erfahrungshintergrund mit Umwandlungen haben.

Aber auch wenn der Entwickler selbst über weniger Erfahrung im konkreten Umgang mit Umwandlungsprojekten verfügt, kann das erforderliche Wissen über eine Zusammenarbeit mit dementsprechend erfahrenen Partnern (z.B. Architekten, weitere Projektentwickler) kompensiert werden. Dies setzt aber ein sehr hohes Maß an vertrauensvoller Zusammenarbeit voraus, da der weniger erfahrene Entwickler die Qualität der Umwandlungsexpertise des Partners schwerlich umfassend beurteilen kann. In einer solchen Projektpartnerschaft ist es unbedingt erforderlich, dass eine Erfahrung mit erfolgreich durchgeführten Umwandlungsprojekten durch Referenzen nachgewiesen werden kann.

Kommunen treten bei Umwandlungsprojekten in erster Linie als Genehmigungsbehörden auf. Grundsätzlich können sie auch eine erweiterte Perspektive auf bestimmte Gebäude und Areale haben und diese aus dem Blickwinkel der Stadtentwicklung betrachten. Dies ist jedoch i.d.R. erst dann der Fall, wenn Immobilien über einen längeren Zeitraum hinweg leer stehen und/oder negative Auswirkungen auf das Umfeld haben. Eine Vermarktung bzw. Suche nach Nachnutzungen erfolgt in den wenigsten Fällen proaktiv. Hier ist die Stadt Frankfurt/Main mit ihrer formulierten Strategie, Umwandlungen zu befördern, sicherlich ein Vorreiter.

Innerhalb der Verwaltung lassen sich unterschiedliche Sichtweisen verschiedener Fachplanungen beobachten. Dies betrifft die planungsrechtliche (vgl. Kapitel 4.4), die bauordnungsrechtliche (vgl. Kapitel 4.5) und die denkmalschutzrechtliche (vgl. Kapitel 4.5.5) Perspektive.

Generell lässt sich nicht sagen, ob die Planungs-/Realisierungsphase bei Umwandlungsprojekten kürzer oder länger ist als bei Neubauprojekten vergleichbarer Größendimensionen. Die Fallstudienprojekte wurden größtenteils innerhalb von fünf Jahren realisiert. Der kürzeste Zeitraum lag bei zweieinhalb Jahren, der längste bei deutlich über zehn Jahren.

Im Unterschied zu Neubauprojekten erfordert die Beurteilung der baulichen Ausgangssituation bei Umwandlungsobjekten meistens sehr viel mehr Aufwand (z.B. Beurteilung der Bausubstanz, der vorhandenen Schäden, der noch vorhandenen Tragfähigkeit). Je komplexer das Objekt ist, desto länger ist die Planungsphase, die zumeist etwa die Hälfte des gesamten Realisierungszeitraums einnimmt.

Auch die planungsrechtliche Ausgangssituation wirkt auf den Realisierungszeitraum von Umwandlungsprojekten. Zeitlich günstig sind Vorhaben, die nach § 34 BauGB beurteilt und bei denen die Kriterien des Einfügegebotes⁶ erfüllt werden. Projekte, bei denen Bebauungspläne (§ 30 BauGB) aufgestellt werden müssen, dauern i.d.R. länger.

Die untersuchten Fallstudien zeigen, dass etwa jeweils die Hälfte des Realisierungszeitraums auf den Bau bzw. den Umbau sowie die Planungsphase entfällt. Je größer bzw. komplexer ein Vorhaben ist, desto länger ist naturgemäß die Planungs- und Umbauzeit. Wenn die Umwandlung eines Nichtwohngebäudes nur ein kleiner Teil im Rahmen eines Gesamtprojektes ist, bei dem auch viele Neubauwohnungen entstehen, dann definieren diese den Realisierungszeitraum.

4.3 Standorte von Umwandlungsprojekten

Grundsätzlich sind Standortüberlegungen für die Entwicklung von Umwandlungsprojekten keine andere als die bei Wohnungsneubauprojekten. Zunächst spielt die Makroperspektive eine Rolle: Wie hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt in der jeweiligen Stadt oder Region? Eine hohe Nachfrage resultiert auch in höherer Bautätigkeit. Diese kann auch in einem höheren Anteil an Umwandlungsprojekten abgelesen werden. Gleichzeitig sind die Kosten von Umwandlungen häufig höher als im Neubau. Damit steigt die Bedeutung des Mikrostandortes. Hinzu kommt die Mikrolage: In Städten oder Regionen mit einem hohen Nachfrageüberhang können auch an Standorten, die aus der Perspektive des Mikrostandortes Schwächen aufweisen, problemlos Nichtwohngebäude zu Wohnungen entwickelt werden (vgl. Kapitel 3). Je schwächer die Nachfragesituation, desto gewichtiger sind die Faktoren der Mikrolage, d.h. in solchen Fällen muss eine genauere Analyse und entsprechende Anpassung des Projekts auf die Zielgruppe erfolgen.

Ein wichtiger Erfolgsfaktor für Umwandlungsvorhaben mit der Zielgruppe Studierende ist es, Projekte zu realisieren, die eine zentrale urbane Lage in einem gewachsenen Umfeld haben, sich in der Nähe eines Campus mit ausreichender Studierendenzahl befinden, über eine gute ÖPNV-Anbindung und eine fußläufig gut erreichbare Versorgungsinfrastruktur sowie die Nähe zu Ausgeh- und Kneipenvierteln verfügen.

Kleinräumig stehen die Standortqualitäten in engem Zusammenhang mit der Art der Ursprungsnutzung. Durch Umwandlungen wird in den meisten Fällen Wohnnutzung an Standorten möglich, an denen vorher andere rentablere Nutzungen etabliert waren. Für diese Nutzungen haben sich aus unterschiedlichen Gründen Veränderungen ergeben. Aus den Standortanforderungen der jeweiligen Ursprungsnutzung haben sich spezifische Standorte für verschiedene Typen von Umwandlungsprojekten ergeben:

Krankenhäuser, Bildungseinrichtungen und Gerichtsgebäude sollen sowohl für Nutzer (Patienten, Schüler, Bürger) als auch für dort arbeitende Personen (Personal) gut erreichbar sein. Zusätzlich müssen sie oft Repräsentationszwecke erfüllen. Sie befinden sich daher i.d.R. in integrierten Lagen und sind gut verkehrlich angebunden. Diese Standortfaktoren sind wichtige Pluspunkte bei der Umwandlung in Wohnen. Je nach Entstehungsjahr und Nutzung hat die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr keine oder nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Parkmöglichkeiten

⁶ Nach §34 BauGB ist ein im unbeplanten Innenbereich dann zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt. Die Baubehörde prüft dazu die Art der Nutzung (z.B. Wohnen), das Maß der Nutzung (Vergleich der Kubaturen und Bauhöhen), die Bauweise (offen oder geschlossen) und die überbaute Fläche.

ten, heute ein wichtiger Faktor bei der Wohnnutzung, stellen im Einzelfall eine Herausforderung dar.

Bürogebäude weisen unterschiedliche Standorte auf, je nachdem ob die spezifische Nutzung auf Publikumsverkehr ausgerichtet ist oder nicht. Zentral gelegene Standorte verfügen häufig über eine gute Erreichbarkeit als positivem Standortfaktor. Bürogebäude liegen oftmals an stärker frequentierten Verkehrsachsen, so dass sie höheren Lärmbelastungen ausgesetzt sind.

Bei Industrie- und Gewerbegebäuden hängen die Lagemerkmale stark von ihrem Baujahr ab. Während ältere Gebäude (bis 1949) häufig an heute innenstadtnahen Standorten liegen, befinden sich jüngere Industriegebäude an eher peripheren Standorten, die im Rahmen der zunehmenden Funktionstrennung in der Stadtplanung errichtet wurden. Damit spielen die individuellen Lagemerkmale für den Erfolg der Umnutzung eines Industriegebäudes eine zentrale Rolle. Innerhalb eines reinen Gewerbegebietes sind auch attraktive Loftwohnungen schwer zu vermarkten.

Aufgegebene ältere Industriequartiere liegen häufig in der Nähe der Innenstadt. Sie sind gut erreichbar, verfügen aber aufgrund ihrer Größe zum einen über keine Versorgungsinfrastruktur für die Nutzung Wohnen und haben häufig kein gutes Image. Um den grundsätzlichen Standortvorteil dieser Objekte in Wert zu setzen sind oft weitere Maßnahmen, die über eine reine Umnutzung der Gebäude hinausgehen, notwendig. Dies kann sowohl die Etablierung neuer Nutzungen wie Einkaufen oder kulturelle Angebote beinhalten, aber auch landschaftsplanerische Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Diese ergänzenden Maßnahmen können eine notwendige Voraussetzung sein, um eine Umnutzung überhaupt erst zu ermöglichen.

Militärische Liegenschaften befinden sich meist am Stadtrand. Dies liegt zum einen an der Flächengröße, die diese Nutzungen i.d.R. beanspruchen, aber auch an der Art der Nutzung. Nach Aufgabe der ehemaligen Nutzung können landschaftliche Bezüge, möglicherweise auch alte Baumbestände, ein positiver Standortfaktor für diese Immobilien sein. Insbesondere bei alten Kasernen aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg finden sich außerdem stärkere Repräsentationsmerkmale, sodass die Kombination aus Landschaft und Gestaltung kaufkräftige, tendenziell ältere Nachfrager anspricht.

4.4 Planungsrechtliche Perspektive

Bei ungefähr zehn Umwandlungsprojekten, die im Rahmen der Fallstudien untersucht wurden, spielten Bebauungspläne nach § 30 BauGB eine Rolle.

Unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten sind Umnutzungen zu Wohnraum in Gebieten, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) liegen, zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht. In Baugebieten, in denen sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen zulässig sind, d.h. in Mischgebieten (MI) und Allgemeinen Wohngebieten (WA), ist dies im Hinblick auf die Nutzungsart relativ unproblematisch. Schwieriger sind Umnutzungen von Nichtwohnimmobilien in Gebieten, in denen Wohnnutzungen – abgesehen von wenigen Ausnahmen – nachrangig sind. Dies betrifft Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI).

Nur ein Umwandlungsprojekt, das Oskar 3 in Frankfurt, konnte auf der Basis eines vorhandenen Bebauungsplans genehmigt werden. Dies war möglich, da der 1998 verabschiedete B-Plan trotz der Festsetzung als Kerngebiet eine Wohnnutzung oberhalb des 1. Obergeschosses zuließ. Neben

der Art der baulichen Nutzung regelt ein Bebauungsplan z.B. auch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Durch Veränderungen am Baukörper können Befreiungen von Planfestsetzungen notwendig werden. Für das Projekt Oskar 3 wurden Befreiungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Baulinien beantragt und genehmigt. Diese ermöglichten dem Projektentwickler ein größeres Wohnflächenvolumen zu realisieren und damit eine höhere Wirtschaftlichkeit zu erreichen.

In einigen Fällen wurden im Zuge von Umwandlungen Flächennutzungs- und Bebauungspläne geändert oder neu aufgestellt. Dies geschah dann, wenn die Festsetzungen in vorhandenen B-Plänen oder Flächennutzungsplänen einer Wohnnutzung widersprachen. Dies betraf die Projekte FlowTower in Köln, Andreasquartier in Düsseldorf und Denkwerk in Bielefeld, die in Gebieten lagen, die als Kerngebiet, Daseinsvorsorge bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen waren.

Gemäß §1 BauGB werden Bebauungspläne neu aufgestellt, sobald und soweit es die Kommune für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als erforderlich hält. Dabei spielt die Größe eines Projektes eine Rolle, d.h. die Umwandlungsprojekte, bei denen ein B-Plan neu aufgestellt wurde, sind im Schnitt größer. Dies trifft z.B. auf große Konversionsareale zu.

Für Umwandlungen werden auch vorhabenbezogene B-Pläne durch die Entwickler aufgestellt z.B. für die Projekte FlowTower in Köln und Stadregal in Ulm. Dies hat den Vorteil, dass die Interessen des Entwicklers in stärkerem Maße berücksichtigt werden können als in dem Fall, wenn eine Kommune einen B-Plan eigenständig aufstellt.

Bei der Aufstellung von B-Plänen erfolgt eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem Projektentwickler und der Kommune. Dies kann ein langwieriger und abstimmungsintensiver Prozess sein, wenn die Vorstellungen von Kommune und Entwickler anfänglich voneinander abweichen. Die beiden Fallstudien in Düsseldorf (Andreasquartier) und Köln (FlowTower) belegen dies.

Ein anderes Beispiel (Zuckerwarenfabrik, Berlin) zeigt aber auch, dass eine Kommune auf die Aufstellung eines B-Plans verzichtet hat, um den Entwickler nicht zu sehr einzuschränken und das Projekt zügig voranzutreiben.

Der größte Teil der untersuchten Umwandlungsprojekte liegt im unbeplanten Innenbereich und wurde nach § 34 BauGB beurteilt. Auch wenn es sich bei diesen Projekten überwiegend um kleinere bis mittelgroße Projekte mit selten mehr als 50 Wohneinheiten handelt, so gibt es einzelne Projekte mit deutlich mehr Wohneinheiten (bis zu rund 350 WE im Wohnpark Karlshorst), die nach § 34 BauGB realisiert werden. Entscheidend für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Umwandlungsvorhabens ist in diesem Kontext, dass sich das Projekt in die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaute Fläche einfügt. Die Beurteilung obliegt den Kommunen. Bei den Fallbeispielen gab es keine nennenswerten Hemmnisse, die dem Einfügegebot widersprochen haben, u.a. da in der näheren Umgebung Wohnnutzungen bereits vorhanden sind. Vereinzelt wurde das Maß der baulichen Nutzung überschritten (z.B. bei den Goethelofts in Hamburg), was jedoch von den Kommunen als städtebaulich verträglich bewertet wurde.

Der Vorteil einer planungsrechtlichen Beurteilung von Umwandlungsprojekten nach §34 BauGB ist insbesondere ein zeitlicher Aspekt. Während die Aufstellung von Bebauungsplänen mitunter mehrere Jahre dauern kann, ist eine Beurteilung der Zulässigkeit des Umwandlungsvorhabens sehr viel kürzer. Andererseits haben Projekte, die mittels eines Bebauungsplans realisiert werden, u.U. den Vorteil, dass viele wichtige Aspekte (Art und Maß der Nutzung, bebaubare Flächen, Höhen etc.) zum einen im Sinne einer aus städtischer Sicht gewünschten städtebaulichen Qualität festge-

schrieben sind und zum anderen ggf. in höherem Maß als bei § 34 BauGB Genehmigungen rechtsverbindlich gegenüber Einsprüchen Dritter sind.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit den zuständigen Stadtplanungs- und Bauordnungsämtern hat sich in den Fallstudien als vorteilhaft erwiesen. Auf diesem Wege können Planungen in früherem Stadium auf ihre Genehmigungsfähigkeit abgeklärt werden, so dass kostenintensivere Umplanungen zu einem fortgeschrittenen Zeitpunkt vermieden werden.

4.5 Baufachliche und bauordnungsrechtliche Aspekte

In baukonstruktiver Hinsicht sind Bestandsgebäude in zwei Hauptkategorien zu unterscheiden: zum einen in Unterkunft- und Verwaltungsgebäude, d.h. Gebäude mit Zellenstrukturen wie Bürogebäude, Krankenhäuser, Hotels, Schulen etc., zum anderen in Industriegebäude, d.h. Gebäude mit Hallenstrukturen. Eine dritte Gruppe bilden Exoten, wie die Umwandlung von Kirchen oder Bunkern, die jedoch Ausnahmeerscheinungen bleiben. Unterschiedliche Gebäudetypologien werden insbesondere durch ihre jeweiligen Nutzungsanforderungen bestimmt, die wiederum die Konstruktionsweisen maßgeblich beeinflussen. In unterschiedlichen Baualtersklassen sind somit bestimmte Konstruktionsweisen mit entsprechenden statischen Erfordernissen vorherrschend. So unterscheidet sich beispielsweise das gründerzeitliche Kasernengebäude vom gründerzeitlichen Bürogebäude weniger als ein gründerzeitliches Bürogebäude von einem Bürogebäude beispielsweise der 1960er Jahre. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung folgende Baualtersklassen verwendet:

- Gründerzeit: 1871 bis 1918
- 1920er und 1930er Jahre: 1919 bis 1940
- Nachkriegszeit: 1949 bis 1965
- 1960er bis frühe 1980er Jahre: 1965 bis 1984
- Jüngere Gebäude: ab 1984

Nachfolgende Übersicht ordnet die vertieft untersuchten Projekte (24 Fallstudien und 12 studentische Projekte) den o.g. Bautypologien und Baualtersklassen zu.

Abbildung 13: Bautypologien und Baualtersklassen der Fallstudien

	Unterkunfts-/ Verwaltungsgebäude	Industriegebäude/ Fabrik/	Sonderbauten
Gründerzeit (1871 bis 1918)	- Atrion, Berlin - Andreasquartier, Düsseldorf - Altklinikum, Heidelberg - Arrenbergische Höfe, Wuppertal - Ludwig Hoffmann Quartier, Berlin - Goethelofts, Hamburg - Wohnpark Karlshorst, Berlin - Wohnanlage am Paulus-Carree, Bielefeld	- Stadregal, Ulm - Schirmfabrik, Krefeld - Denkwert, Bielefeld - Zuckerwarenfabrik, Berlin - Viktoria Quartier, Berlin - Wilde 13, Düsseldorf - Rote Kaserne, Berlin	
1920er und 30er Jahre	- Wohnanlage Coerdehof, Münster	- Postlofts, Nürnberg	- Hochbunker, Bielefeld
Nachkriegszeit (1949 bis 1965)	- Wohnen am Heusteig, Stuttgart - Flowtower, Köln - Transformatorenwerk, Berlin - Wohnheim Bernhardstraße, Karlsruhe - Wohnheim Adolf Kolping, Bayreuth - Studierendenhaus Wiesenhüttenplatz, Frankfurt/Main - Hansahaus, Münster - Wohnanlage im Tiergarten, Siegen		
60er bis frühe 80er Jahre	- Headquarter, Frankfurt/Main - Q 216, Berlin - Georg-Häfner-Haus, Würzburg - Studentenwohnheim Sandhofstraße, Frankfurt/Main - Studentenwohnanlage Franz-Stein-Haus, Mainz - Center for Social Services, Leipzig	- Star Loft, Berlin	- Matthäushof, Grevenbroich - Lukaskirche, Essen
Jüngere Gebäude (ab 1984)	- Oskar 3, Frankfurt/Main		

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Die Analyse der Fallstudien zeigt, dass bei der Beurteilung der Eignung für eine Umwandlung von Nichtwohngebäuden insbesondere folgende bautechnische Einzelaspekte von Relevanz sind:

- Typologie
- Konstruktion
- Statik
- Brandschutz
- Wärmeschutz
- Schallschutz
- Barrierefreiheit
- Denkmalschutz

4.5.1 Typologie, Konstruktion und Statik

Im Folgenden werden in den nach Baualtersklassen kategorisierten Gebäudetypen Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude sowie Industrie- und Gewerbegebäude typische Merkmale im Hinblick auf die o.g. bautechnischen Aspekte beschrieben und anhand der untersuchten Fallstudien exemplarisch in ihrer Relevanz bei einer Umwandlung zur Wohnnutzung aufgezeigt.

Gründerzeitliche Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude (1871 bis 1918)

- Sie haben oftmals symmetrische Grundrisse mit einhüftiger und/oder einer Mittelgangerschließung. Die Gebäude sind meist in Haupt- und Seitenflügel gegliedert. Große Räume, Raumtiefen und Geschosshöhen sind üblich, wie z.B. beim Atrion in Berlin (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Erschlossen werden die Gebäude vielfach über repräsentative und großzügig dimensionierte offene Treppenräume, wie z.B. beim Andreasquartier in Düsseldorf (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Die Dachräume sind groß dimensioniert und mit Gauben und Aufbauten versehen.
- Die Außenwände bestehen meist aus einschaligem Mauerwerk, oft als Sichtmauerwerk (Klinker, Sandstein) ausgeführt. Die Fenster sind einfach verglast mit Sprossenteilung. Bei Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden sind vielfach Holzbalkendecken zu finden, bei größeren Spannweiten Decken mit flachen Ziegelgewölben unter Verwendung von Stahlträgern oder auch Stahlsteindecken, wie z.B. beim Altklinikum in Heidelberg (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Die Dächer sind als Holzkonstruktionen ausgeführt.
- Im Hinblick auf die geplante Traglast sind Außen- und tragende Wände überdimensioniert, da keine statischen Berechnungen unter heutigen Anforderungen erstellt wurden. Demgegenüber waren tragende Bauteile in Decken schon für die Traglasten der ursprünglichen Nutzung eher unterdimensioniert, was hinsichtlich der Einbringung zusätzlicher Lasten, wie beispielsweise der von Wänden für eine neue Raumaufteilung, problematisch sein kann. Bei Verwendung von Stahlträgern in Decken besteht vielfach die Problematik von Korrosion, v.a. bei Feuchtigkeitsproblemen im Keller und in den obersten Geschossen. Bei gewölbten Decken treten große Schubkräfte auf.

Im Hinblick auf eine Eignung für Wohnen gilt für gründerzeitliche Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude:

- Aufgrund der Raumgrößen und -höhen und des repräsentativen Erscheinungsbildes sind diese Gebäude oft gut für Wohnen geeignet – gerade auch im „gehobenen“ Segment, z.B. beim Altklinikum in Heidelberg (großzügige Behandlungsräume und Krankenzimmer der ehemaligen Kliniknutzung) und im Ludwig Hoffmann Quartier oder beim Atrion-Projekt in Berlin mit repräsentativen Räumen aus der Zeit der Gerichtsnutzung (vgl. Dokumentation der Fallstudien).
- Die Erschließungstypologie mit langen Fluren erschwert bei Objekten aus der Gründerzeit oft die Unterteilung in einzelne, durchgesteckte Wohnungen. Für deren Erschließung müssen daher oft zusätzliche Treppenhäuser im Innern eingebaut werden, was mit erheblichem Aufwand verbunden ist (vgl. Atrion, Berlin in der Dokumentation der Fallstudien). Ein Anbau von Treppen an das Gebäude ist oft aufgrund der repräsentativen Fassaden bzw. aufgrund des Denkmalschutzes problematisch und gegebenenfalls auf den Gebäuderückseiten möglich. Es können hier auch Laubenganglösungen realisiert werden (z.B. Atrion, Berlin und Rote Kaserne, Potsdam).
- Die innere Unterteilung mit tragenden Wänden bei gründerzeitlichen Gebäuden kann die Freiheit in der Grundrissgestaltung einschränken.
- Meist ist ein Austausch der Fenster erforderlich. In den gründerzeitlichen Objekten, die dem Denkmalschutz unterliegen, wurden zumeist neue Fenster nach historischem Vorbild eingebaut und in wenigen Fällen die alten Fenster beibehalten und durch innen aufgesetzte, den

energetischen Anforderungen genügende Fenster ergänzt, z.B. beim Samariterhaus im Altklinikum in Heidelberg (vgl. Dokumentation der Fallstudien).

- Häufig ist räumliches Potenzial für den Dachgeschossausbau bei gleichzeitiger energetischer Sanierung vorhanden. Durchbrüche in gewölbten Decken oder Stahlsteindecken sind u.U. aufwendig (vgl. Andreasquartier, Düsseldorf in der Dokumentation der Fallstudien).
- Da oft keine Lastreserven für Nutzungsänderungen vorhanden sind oder es vielfach zu Durchbiegungen bei den Deckenkonstruktionen kommt, sind Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung erforderlich. Durchbiegungen müssen nivelliert werden. Alternativ kann die Deckenkonstruktion von unten verstärkt oder komplett ausgetauscht werden, i.d.R. durch Unterzüge aus Stahl.
- Die Dachtragwerke sind für eine energetische Ertüchtigung oft unterdimensioniert und müssen statisch verstärkt werden.

Gründerzeitliche Industrie- und Gewerbegebäude (1871 bis 1918)

- Die Grundrisse haben große Raumtiefen wie z.B. bei den Fabriketagen in der Zuckerwarenfabrik in Berlin oder in der ehemaligen Schirmfabrik in Krefeld (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Dies erschwert die für eine Wohnnutzung erforderliche ausreichende Belichtung. Die vertikale Erschließung ist minimiert.
- Die Fassaden bestehen vielfach aus Klinker- Sichtmauerwerk, die Fensteröffnungen wurden unter Verwendung von Stahlstürzen realisiert. Großzügige Verglasungen mit einfach verglasten Fenstern mit Sprossenteilung herrschen vor.
- Die Primär-Tragkonstruktion besteht aus einem Skelett von Stahl- oder Stahlbetonstützen und Stahlträgern mit dazwischen gespannten flachen Ziegelgewölben für die Decken.
- Dächer sind in der Regel schwach geneigt.

Im Hinblick auf eine Eignung für die Wohnnutzung gilt für gründerzeitliche Industrie- und Gewerbegebäude:

- Die ungeteilten Grundrisse eignen sich gut für individuelle Wohnkonzepte mit flexiblen Grundrisszuschnitten wie z.B. bei den „Loft-Wohnungen“ in Ulm (vgl. Dokumentation der Fallstudien).
- Wegen der höheren inneren Flexibilität ist im Vergleich zu Unterkunft- und Verwaltungsgebäuden dieser Periode eine Ergänzung von Vertikalerschließungen (Treppen/Aufzüge) innerhalb des Gebäudes weniger problematisch.
- Bei Stahlbauteilen bzw. bei der Bewehrung von Decken kommt es oft in Verbindung mit Feuchteschäden zu Korrosion, deren Sanierung mit erheblichen Kosten verbunden sein kann.
- Die üblichen Maßnahmen zum Umgang mit den statischen Herausforderungen bei Gründerzeitlichen Industrie- und Gewerbegebäuden sind wie bei Unterkunft- und Verwaltungsgebäuden, häufig die Ertüchtigung von Deckenkonstruktionen durch neu eingebrachte Stahlträger oder die statische Ertüchtigung von Dachtragwerken im Kontext energetischer Dämmmaßnahmen.

Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude aus den 1920er und 1930er Jahren (1919 bis 1940)

- Die Raumgrößen, -höhen und -tiefen sind gegenüber Gebäuden der Gründerzeit geringer. Die Gebäude werden verstärkt auf das Tageslicht ausgerichtet. Leitbild ist der moderne Städtebau, z.B. als Zeilenbauten.
- In den 1930er Jahren gibt es eine Tendenz zu Großbauten mit sehr einseitigen Raumprogrammen, einheitlichen Raumgrößen und Lochfassaden mit einheitlichen Fenstergrößen.
- Es findet sich überwiegend ein System aus tragenden Außen- und Innenwänden, die Fassade ist ungedämmt und meist verputzt, mit einfach verglasten Holzfenstern als Kasten-, Doppel- und Verbundfenster.
- Stahl- und Stahlbetonskelett-Konstruktionen, wie sie im Industriebau der Gründerzeit bereits umgesetzt wurden, setzen sich nun auch im Unterkunfts- und Verwaltungsbau durch, statt Kappen- und Holzbalkendecken kommen nun in der Regel Massiv-Decken zur Ausführung.

Im Hinblick auf eine Eignung für die Wohnnutzung gilt für Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude aus den 1920er und 1930er Jahren:

- Raumtiefen und Raumgrößen sind insbesondere für Wohn-/Essbereiche u.U. zu gering, durch Entfernen von teilweise tragenden Innenwänden müssen größere Raumeinheiten geschaffen werden. Die Raumhöhen sind für eine Wohnnutzung ausreichend.
- Großzügige Freibereiche durch die lockere Bauweise sind gut geeignet für Familienwohnen (Grünanlagen, Spielplätze).
- Stark vereinheitlichte Raum- und Fenstergrößen erschweren eine Unterteilung in unterschiedlich große Raumbereiche.
- Die meist verputzten Fassaden sind für eine Verbesserung des Wärmeschutzes durch zusätzliche Fassadendämmung geeignet.
- Sofern kein Denkmalschutz besteht bzw. dieser dies ermöglicht, werden die üblicherweise im Bestand vorhandenen Holzfenster ausgetauscht.
- Bei Entfernung von Rabitz-Unterdecken muss u.U. ein Ersatz für ihre Brandschutzfunktion geschaffen werden.

Industrie- und Gewerbegebäude der 1920er und 1930er Jahre

- Der Gewerbebau dieser Periode ist hinsichtlich seiner technischen und konstruktiven Merkmale mit dem der Gründerzeit vergleichbar.
- Im Gewerbe- und Industriebau wurden auch Stahlfenster mit doppelter Verglasung eingebaut.

In der Baualtersklasse der 1920er und 1930er kommt es hinsichtlich Konstruktion und Statik zu einer Angleichung zwischen Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden und Industrie- und Gewerbebauten, auch wenn bei letzteren in der Regel größere Spannweiten umgesetzt wurden. Die statische Dimensionierung der Tragwerke ist optimiert. Dadurch sind die Wandstärken geringer. Gleichzeitig sind höhere Lastannahmen für die statische Auslegung zugrunde gelegt worden. Die

statische Bemessung ist im Kontext einer Umwandlung i.d.R. ausreichend, da die Verkehrslast bei einer Wohnnutzung geringer ist als die Lastannahmen zur Entstehungszeit einer anderen Nutzung.

Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude aus der Nachkriegszeit (1949 bis 1965)

- In Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden der 1920er und 1930er Jahre herrschen zumeist sparsame, funktionale Grundrisse mit meist kleinen Raumeinheiten und geringen Raumhöhen (z.B. 2,50 m) wie z.B. beim Projekt „Wohnen am Heusteig“ in Stuttgart (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Die städtebaulichen Vorstellungen der Moderne haben sich durchgesetzt (offene Bauweise, Belichtung).
- Es wird häufig die Hochhausgrenze überschritten.
- Ab Ende der 1950er Jahre dominiert das Flachdach.
- Es kommen ebene Stahlbeton-, Plattenbalken- und Rippendecken zum Einsatz.
- Neue Werkstoffe werden verwendet: Großformatige Lochziegel und Leichtbetonsteine lösen den Vollziegel ab. Bei gleicher Wandstärke verfügen sie gegenüber diesen über einen besseren Wärmeschutz bei geringerem Materialverbrauch. Ein Nachteil sind die geringere Druckfestigkeit und die somit geringere statische Reserve sowie schlechtere Schallschutzeigenschaften.

Sukzessive werden tragende Funktionen von Fassade und Innenwänden geringer. In zunehmendem Maße werden Stützen als wesentliche tragende Elemente im Kontext eines Stahlbetonskeletts verwendet, wie im Fall des Wohnens am Heusteig in Stuttgart. Im Hinblick auf eine Eignung für die Wohnnutzung gilt für Unterkunfts-/Gewerbegebäude der Nachkriegszeit:

- Geringe Raumhöhen sind für eine Umnutzung u.U. problematisch, insbesondere dann, wenn zusätzliche Bodenaufbauten oder Unterdecken erforderlich sind.
- Bei guter Belichtung und großzügigen Freibereichen besteht eine gute Eignung für eine Umnutzung als Wohngebäude.
- Eine Skelettbauweise mit nicht tragenden Innenwänden ist günstig für eine Umnutzung, bei freien Grundrisszuschnitten..

Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude aus den 1960er bis frühen 1980er Jahren

- Gegenüber den 1950er Jahren werden wieder höhere Geschosse und großzügiger bemessene Grundrisse umgesetzt.
- Das Zellenbüro wird vom Großraumbüro abgelöst. Diese verfügen aufgrund von Installationsböden und Lüftungsdecken über besonders große Geschosshöhen.
- Die Bebauung der 1970er Jahre ist von Monofunktionalismus und Großmaßstäblichkeit (Hochhäuser) geprägt (z.B. FlowTower, Köln).
- Verwaltungs- aber auch Industriebauten werden fast ausschließlich als Stahlbeton- Skelettkonstruktionen erstellt, wobei das Tragwerk in den Innenraum rückt, die Brüstungen dienen mitunter als Aussteifung.

- Für Fassade und Ausbau werden Rastersysteme eingeführt, Fassaden werden oft als Vorhangfassaden konzipiert.
- Statt der Lochziegel und Leichtbetonsteine werden in den nunmehr aufkommenden Wärmedämmverbund-Systemen tragende Außenwandkonstruktionen unter Verwendung von Normalbeton (dies auch als Fertigteile) und Vollmauersteinen mit hoher Druckfestigkeit und günstigen Schallschutzeigenschaften mit einer meist außen liegenden Dämmung kombiniert

Die Konstruktionen dieser Baualtersklasse sind für eine Wohnnutzung i.d.R. ausreichend statisch dimensioniert und können auch zusätzliche Lasten aufnehmen. Noch stärker als bei Nachkriegsobjekten werden bei Objekten der 1960er bis frühen 1980er Jahre tragende Fassaden von Querwand- oder Skelettbauweise verdrängt. Das Stahlskelett ist weitgehend durch das Stahlbetonskelett ersetzt, da es sich im Vergleich zu früher wirtschaftlicher herstellen lässt. Im Hinblick auf eine Eignung für die Wohnnutzung gilt bei Objekten aus den 1960er bis frühen 1980er Jahren:

- Bei Bürogebäuden mit Großraumbüros finden sich vielfach sehr große Raumtiefen, die für eine Umnutzung als Wohnungen u.U. nur eingeschränkt geeignet sind und zu höherem Aufwand bei der Grundrissplanung führen können (z.B. Flow Tower, Köln).
- Großstrukturen können dem am Wohnungsmarkt vorherrschenden Bedürfnis nach größtmöglicher Individualisierung widersprechen.
- Andererseits bieten Hochhäuser bei entsprechend exponierter Lage (FlowTower, Köln in Rheinlage) ein großes Exklusivitätspotenzial für eine Umnutzung zu Wohnen aufgrund der weitreichenden Sichtbeziehungen – ein Trend insbesondere in Großstädten.
- Nicht tragende Vorhangfassaden lassen sich i.d.R. nicht auf die neuen Wohnungsgrundrisse anpassen, sodass eine neue Fassade errichtet werden muss.
- Fensterbrüstungen sind oft für heutige Wohnungsbauansprüche zu hoch angeordnet.
- Isolierverglaste Fenster dieser Baualtersklasse entsprechen nicht mehr heutigen technischen Anforderungen und müssen ausgetauscht werden.

Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude der 1980er Jahre und jünger

- Im Verwaltungsbau kommt es zu einer Renaissance des Zellenbüros, auch in Weiterentwicklungen wie dem Kombibüro.
- Neben den nach wie vor dominierenden Stahlbetonskelett-Konstruktionen mit multifunktionalen vorgehängten Glasfassaden(auch als Klimafassaden) werden auch in Massivbauweise tragende Lochfassaden in Beton realisiert.
- Bei der Konstruktion der Decken werden verbreitet Filigrandecken als Fertigteile mit Aufbeton als Ortbeton umgesetzt. Aus Gründen der Zeitersparnis werden Gebäude vielfach komplett aus Stahlbeton erstellt.

Im Hinblick auf eine Eignung für die Wohnnutzung gilt für Objekte der 1980er Jahre und jünger:

- Trennwände von Zellenbüros sind überwiegend nichttragend und in Leichtbauweise realisiert, neue Grundrisszuschnitte sind somit leicht umzusetzen.

- Ganzglasfassaden, insbesondere Klimafassaden, sind für eine Wohnnutzung oft nicht geeignet, da die Fensterteilung zu großflächig ist und einer kleinerteiligen Wohnnutzung mit mehreren abgetrennten Räumlichkeiten und dazu passenden Fenstergrößen widerspricht. Zudem entsprechen solche Fassaden nicht dem typischen Erscheinungsbild der Fassade eines Wohngebäudes (z.B. Oskar 3, Frankfurt/Main).
- Tragende Stahlbeton- Lochfassaden zeichnen sich durch eine mangelnde Flexibilität für eine Wohn- Umnutzung aus: Die auf die Büro-Zellenstruktur zugeschnittenen Fassadenöffnungen eignen sich nicht für die Wohnnutzung mit ihren stark divergierenden Raumgrößen und Belichtungsanforderungen, gleichzeitig lassen sich die bestehenden Fassadenöffnungen aber aufgrund der tragenden Funktion der Fassade nur mit hohem Aufwand verändern.
- Bei Objekten der 1980er Jahre und jünger werden Statik und Belastungsannahmen weitgehend den heutigen Anforderungen gerecht. Fundamente sind vielfach als Plattenfundamente ausgeführt. Bezüglich der Statik bestehen daher im Rahmen einer Umnutzung keine Einschränkungen.

Sonderbauten: Kirchen

Die spezielle Typologie der beiden in den Fallstudien untersuchten Kirchengebäude in Essen und Grevenbroich bestehend aus der Kombination eines Großraums mit angelagerten Nebenräumen trifft auf viele Kirchengebäude zu. Üblicherweise erfolgt eine komplette Entkernung des Gebäudes. In die hohen Sakralräumlichkeiten werden dabei erstmals Geschossdecken eingezogen und die Vertikal- und Horizontalschließung neu angelegt. Diese komplette Neugestaltung im Inneren (einschließlich aller erforderlichen technischen Infrastrukturen) führt zu erheblichen zusätzlichen statischen Belastungen der Gebäudeaußenwände. Bautechnisch werden in solchen Fällen die neuen Geschossdecken konstruktiv nicht mit den Außenmauern verbunden, sondern ruhen auf einem eigenen Traggerüst, dessen Stützen auf dem alten Fundament aufbauen. Diesem – im Vergleich etwa mit Unterkunft- und Verwaltungsgebäuden – erhöhten statischen Aufwand steht eine freiere Gestaltung der Geschoss- und Wohnungsgrundrisse bei neu eingeschobenen Geschossen als positivem Aspekt gegenüber. Im Hinblick auf die für Wohnräume erforderliche natürliche Belichtung und Belüftung ergeben sich bei Kirchengebäuden besondere Herausforderungen. In diesem Kontext spielen die häufig bei Kirchengebäuden vorhandenen großflächigen Verglasungen eine Rolle. Im Fall des Lukas K-Hauses in Essen wurden zum einen Teile der Verglasung als gestalterische Elemente beibehalten, die der Belichtung der Treppenhäuser dienen. Zum anderen wurden in den Wohnungen Teile der bestehenden Verglasungen durch herkömmliche Fenster ersetzt.

Sonderbauten: Bunker

Zwar liegt bei ehemaligen Bunkern in der Regel eine Zellenstruktur vor, die eine Eignung für Wohnen vermuten lässt. Hemmnisse einer Umwandlung von Bunkern zu Wohngebäuden sind jedoch die extremen Wandstärken, eine geringe Anzahl von Fassadenöffnungen sowie häufig geringe Geschosshöhen. Eine Umnutzung für Wohnen kann trotzdem interessant sein wenn – wie dies beim untersuchten Bielefelder Hochbunkers der Fall ist – das Objekt sich in attraktiver zentraler Lage befindet. Im Bielefelder Fall wird zudem die spezielle „Bunker-Ästhetik“ als Alleinstellungsmerkmal genutzt. Es gibt aber auch bundesweit umgewandelte Bunker, denen man nach dem Umbau die frühere Nutzung nicht mehr ansieht. Um eine ausreichende Belichtung herzustellen, wird die Außenhülle von Bunkern in der Regel in Teilbereichen aufgeschnitten und Fenster einge-

setzt. Im Fall des Bielefelder Hochbunkers wurde zudem ein Neubau ergänzt, der modernen Anforderungen an eine gute Belichtungssituation entspricht. In statischer Hinsicht bestehen bei Bunkern in der Regel keine Hemmnisse gegenüber einer Umwandlung zum Wohnen. Erforderliche bauliche Eingriffe bei der Umwandlung von Bunkern sind aufgrund der Masse an vorhandener Substanz bzw. der Widerstandsfähigkeit von Beton erheblich und erfordern spezialisierte Bauunternehmen, die über entsprechende Werkzeuge verfügen.

4.5.2 Brand- und Schallschutz

Brandschutz

Im Rahmen von Umwandlungen spielt der in den jeweiligen Landesbauordnungen festgelegte Brandschutz eine wichtige Rolle. Die bei Umwandlungen zu erstellenden Brandschutzkonzepte definieren die Ausgangssituation und die erforderlichen Brandschutz-Maßnahmen hinsichtlich der folgenden Aspekte:

- **Brennbarkeit und Feuerwiderstände von Bauteilen:** Die verwendeten Materialien unterscheiden sich in ihrer Brennbarkeit bzw. in ihrem Feuerwiderstand. Holz ist brennbarer als Stahl, Stahl hingegen hat einen geringeren Feuerwiderstand als Beton. Der Brandschutz schreibt vor, dass bestimmte Bauteile Mindestanforderungen erfüllen müssen, damit im Brandfall ausreichend Zeit für Rettungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. So sollten etwa Decken in Wohnräumen wenigstens 90 Minuten einem Feuer widerstehen können (so genannte F90-Decken).
- **Bildung von Brandabschnitten:** Damit sich Feuer nicht sofort ungehindert über das gesamte Gebäude ausbreiten kann, müssen in sich abgeschlossene Brandabschnitte gebildet werden. Die Größe dieser zu bildenden Brandabschnitte richtet sich nach bauaufsichtlichen Vorschriften. Die Bildung von Brandabschnitten ist in größeren Gebäuden eher erforderlich als in kleineren Gebäuden, wobei auch hier Ausnahmen die Regel bestätigen.
- **Sicherung von Rettungswegen und Aufstellflächen für die Feuerwehr:** Auch für umgewandelte Projekte gilt, dass es zwei Rettungswege geben muss. Üblicherweise ist der erste Rettungsweg das Treppenhaus und der zweite anleimerbare Fenster. Wenn aber Hinterhäuser nicht mit Feuerwehrfahrzeugen erreichbar sind, dann ist die Anleiterbarkeit nicht gegeben und es ist eine zweite Treppe (häufig als Außentreppe) erforderlich.

Im Kontext dieser generellen brandschutztechnischen Anforderungen gibt es hinsichtlich der Baualtersklassen Unterschiede, die dann auch zu unterschiedlichen Schwerpunkten bei Brandschutzmaßnahmen führen.

Gebäude aus der Gründerzeit (1871-1918)

- Schwachpunkte in brandschutztechnischer Hinsicht sind Holzbalkendecken, offen liegende tragende Stahlbauteile und offene Treppenhäuser.
- Offene Treppenhäuser müssen in Brandschutzqualität abgeschlossen werden.

Gebäude aus den 1920er und 1930er Jahren (1919-1940)

- Decken erfüllen oft nicht die erforderliche Brandschutzqualität von F 90. Die Bewehrung bei Stahlbetonbauteilen verfügt über eine geringe Überdeckung.
- Stahlkonstruktionen sind unverkleidet oder verputzt. Bei Stahl-Dachtragwerken von eingeschossigen Hallen war in den 1920er und 1930er Jahren kein baulicher Brandschutz vorgesehen.
- Eine Ertüchtigung der Decken z.B. durch Brandschutzunterdecken ist erforderlich.
- Stahlkonstruktionen sind durch Anstriche/Verkleidungen zu schützen.
- Es müssen u.U. Treppenhäuser ergänzt werden.

Gebäude aus der Nachkriegszeit (1949-1965)

- Die zunehmend verbreitete Stahlbetonskelett-Konstruktion bietet im Gegensatz zum Stahlskelett einen ausreichenden Brandschutz, ebenso die in der Nachkriegszeit üblichen Massivdecken.
- Vereinzelt kommt es zu Problemen aufgrund unzureichender Bewehrungsüberdeckung. In diesen Fällen sind Ertüchtigungen z.B. durch Aufbringen von entsprechenden Putzen erforderlich wie bei dem Wohnprojekt „Heusteig“ in Stuttgart (vgl. Dokumentation der Fallstudien).

Objekte aus den 1960er bis frühen 1980er Jahren (1965-1984)

- In dieser Baualtersklasse gibt es keine besonderen Brandschutzanforderungen an Einzelbauteile. Decken und Wände genügen Brandschutzanforderungen, weil Stahlbeton verwendet bzw. Stahlkonstruktionen verkleidet oder verputzt wurden. Dennoch kann es in Einzelfällen auch bei dieser Baualtersklasse zu besonderen Herausforderungen kommen, wie im Fall des FlowTower in Köln (vgl. Dokumentation der Fallstudien), bei dem die Stahlstützen feuerfest verkleidet werden mussten.
- In den 1960er und 1980er Jahren wurden beim Bürobau vielfach Großräume, auch als Hochhäuser, mit entsprechender Fluchtwegausbildung realisiert.
- Die baulichen Rettungswege (Fluchtwege, notwendige Treppen) genügen, insbesondere bei Großräumen, oft nicht den bauaufsichtlichen Vorschriften, die bei einer Umwandlung zur Wohnnutzung gelten. Es sind u.U. zusätzliche Fluchttreppenhäuser erforderlich.

Objekte der 1980er Jahre und jünger (seit 1984)

- Der Brandschutz dieser Baualtersaltersklasse entspricht in hohem Maße heutigen Anforderungen. Brandschutzverkleidungen sind asbestfrei, die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile ist ausreichend.
- Es müssen besondere Maßnahmen ergriffen werden, wenn im Rahmen der Umwandlung neue Brandabschnitte gebildet werden müssen.

Schallschutz

Die in den jeweiligen Landesbauordnungen definierte Festlegung, dass Wohngebäude einen „ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben“ müssen (z.B. § 18 LBO NRW), gilt auch für Wohnimmobilien, die durch Umwandlungen entstehen. Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Schallschutzes bei Wohngebäuden liefern die Regelwerke „Schallschutzstufen II und III“ der VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahre 1994 oder das Beiblatt 2 zu DIN 4109.⁷

Generell lässt sich sagen, dass mit steigendem Alter des Gebäudes die Schallschutzanforderungen aufwendiger sind. Besonderheiten im Hinblick auf die Baualtersklassen sind folgende.

Gebäude aus der Gründerzeit (1871-1918)

- Außenwände und tragende Innenwände von Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden verfügen über gute Schallschutzqualitäten.
- Der Schallschutz von massiven Kappendecken ist deutlich besser als der von Holzbalkendecken.
- Ungenügender Schallschutz von Decken kann durch Einbau von leichten Trockenbauunterdecken verbessert werden, dies ggf. in Kombination mit einer Brandschutzertüchtigung.
- Der Einbau von schwimmenden Estrichen für verbesserten Trittschallschutz ist u.U. aufgrund fehlender Lastreserven nicht möglich (gilt vor allem für Holzbalkendecken).

Gebäude aus den 1920er und 1930er Jahren (1919-1940)

- Minimierte Deckenstärken führen zu ungenügendem Schallschutz, die Decken wurden als Durchlaufplatten ausgeführt, eine Trittschallentkoppelung fehlt.
- Durch geringe Innenwandstärken kommt es zu Luftschallproblemen.
- Für die schalltechnische Entkoppelung unterschiedlicher Nutzungseinheiten kann der Einbau von schwimmenden Estrichen erforderlich sein.
- Eine Verbesserung des Luftschalls zwischen Räumen kann durch Vorsatzschalen erfolgen.

Gebäude aus der Nachkriegszeit (1949-1965)

- Die 1959 eingeführte DIN 4109 formuliert Mindestanforderungen an den Trittschallschutz, i.d.R. werden jetzt schwimmende Estriche umgesetzt. Es besteht aber weiterhin ein ungenügender Luftschallschutz durch die leichte und dünne Decken- bzw. Wandkonstruktionen.
- Der Luftschallschutz an Wänden kann durch Vorsatzschalen verbessert werden.
- Da bei dieser Baualtersklasse Raumhöhen häufig gering sind, sind die Trittschallschutzmaßnahmen durch Einbau von schwimmenden Estrichen begrenzt. Des Weiteren kommt u.U. eine geringe Lastreserve der Decken hinzu.

⁷ BGH, Urteil vom 14. Juni 2007 - VII ZR 45/06.

Objekte aus den 1960er bis frühen 1980er Jahren (1965-1984)

- Der Schallschutz von Bauten dieser Periode ist i.d.R. ausreichend.
- Aus diesem Grund sind diese Gebäude gut für eine Umnutzung zu Wohnen geeignet.

Objekte der 1980er Jahre und jünger (seit 1984)

- Der Schallschutz entspricht weitgehend heutigen Anforderungen. Schwimmende Estriche sorgen für ausreichenden Trittschallschutz. Mit Ausnahme der Installation von Wohnungstrennwänden besteht bei dieser noch jungen Baualtersklasse in aller Regel wenig Handlungsbedarf bezüglich einer Verbesserung des Schallschutzes.

Auch wenn die Analysen der Fallstudien nicht darauf hindeuten, dass sich Nichtwohngebäude häufiger als Wohngebäude an verkehrlich belasteten Standorten befinden, kann dies unabhängig von den Gebäudetypen und den Baualtersklassen eine Rolle spielen. Dies trifft etwa für Bürogebäude an Hauptstraßen zu. In solchen Zusammenhängen ergeben sich erhöhte Anforderungen an Lärmschutz-Maßnahmen. So wurden im Kölner Beispiel (FlowTower) auch für den Lärmschutz relevante dreifachverglaste Lärmschutzfenster eingebaut.

Aus Anforderungen des Brand- und des Schallschutzes können sich Zielkonflikte mit anderen baulichen Erfordernissen ergeben. Dies trifft z.B. im Zusammenhang mit der Statik zu, wenn die bei einer Umwandlung aus Lärmschutzgründen eingebrachten Materialien zu schwer für die Tragkonstruktion sind (je höher das Gewicht von Materialien ist, desto besser sind die Schallschutzeigenschaften). Im Fall der Goethelofts in Hamburg wurde hier in Zusammenarbeit mit einem Hersteller von Leichtbausystemen eine individuelle Lösungen gefunden (d.h. ein guter Kompromiss zwischen Lärmschutz und geringem Gewicht). Zielkonflikte können sich aber auch mit dem Denkmalschutz ergeben. Dies trifft vor allem dann zu, wenn vorhandene Bauteile zum Brand- oder Schallschutz verkleidet werden sollen, der Denkmalschutz jedoch eine sichtbare Erhaltung dieser Bauteile vorsieht. Auch hier zeigen die Fallbeispiele innovative Lösungen: So wurden im Projekt Altklinikum in Heidelberg Brand- und Schallschutzvorrichtungen so konzipiert, dass denkmalschützenswerte Bauteile jederzeit wieder zerstörungsfrei freigelegt werden können.

4.5.3 Energetische Aspekte

Der erreichte energetische Standard der Umwandlungsprojekte hängt maßgeblich davon ab, ob ein Objekt unter Denkmalschutz steht oder nicht. Denkmalgeschützte Objekte können von den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgenommen werden. Bei den untersuchten Fallstudien erreicht immerhin die Hälfte der umgewandelten Denkmalschutz-Objekte mindestens den zum Zeitpunkt der Umwandlung geltenden EnEV-Standard und ist in zwei Fällen sogar besser als EnEV-Standard (vgl. Altklinikum, Heidelberg und Arrenberg'sche Höfe, Wuppertal in der Dokumentation der Fallstudien). Nach Aussagen der Projektentwickler sind hohe Energieeinsparungen bei höherwertigen Wohnungen selbstverständlich für die Käufer bzw. Mieter. Es gibt aber auch Entwickler, für die das Erreichen eines energetischen Mindeststandards Teil der Unternehmensstrategie ist, z.B. bei dem Projekt „Alte Schirmfabrik“ in Krefeld (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Bei den elf den Anforderungen der jeweils geltenden EnEV unterliegenden Fallstudien (es handelt sich um nichtdenkmalschutzgeschützte Objekte) weist die Hälfte bessere Standards als die EnEV-Mindestanforderungen auf, teilweise aus Gründen der Vermarktung, teilweise, da es der unternehmerische Anspruch ist, teilweise um eine KfW-Förderung zu erhalten.

Maßgeblich für die Wahl des energetischen Standards bei den analysierten Umwandlungsprojekten waren in erster Linie die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen im Hinblick auf die erwarteten Erträge. Die häufigsten Maßnahmen waren die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken sowie der Einbau neuer Wärmeschutzfenster. In Einzelfällen wurden Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Bei denkmalgeschützten Objekten sind die Kosten für energetische Maßnahmen üblicherweise höher als bei Objekten ohne Denkmalschutz. Dies betrifft zum einen neu eingebaute Fenster, die aufgrund der Anlehnung an das ursprüngliche Erscheinungsbild teurer sind. Zum anderen werden durch innen aufgebrachte Fassadendämmungen die Wohnflächen geringer mit der Folge eines Ertragsverlusts.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Baualtersklassen von Nichtwohngebäuden gibt es unterschiedliche Aspekte bei der Verbesserung des Wärmeschutzes.

Gebäude aus der Gründerzeit (1871-1918) und aus den 1920er und 1930er Jahren (1919-1940)

- Bei Gebäuden aus der Gründerzeit gibt es einen verhältnismäßig guten sommerlichen, wie auch winterlichen Wärmeschutz aufgrund der Wandstärken des Außen- und Innenmauerwerks. Bei Außenwandstärken unter ca. 50 cm ist eine energetische Ertüchtigung notwendig.
- Der Wärmeschutz der Fenster erfüllt nicht heutige Anforderungen. Gewerbebauten aus dieser Baualtersklasse verfügen häufig über große Fensterflächen mit einfach verglasten Stahlfenstern.
- Die fehlende Dämmung bei Keller und Dach wirkt sich bei untersten und obersten Geschossen negativ aus.
- Es kommen energetische Verbesserungen durch Dämmung von Keller, Dach und Austausch der Fenster in Frage wie etwa beim Atrion in Berlin (vgl. Dokumentation der Fallstudien).
- Bei den unter Denkmal stehenden Objekten dieser Baualtersklasse erfolgt die Fassadendämmung oft als Innendämmung, wie bei dem Altklinikum in Heidelberg (vgl. Dokumentation der Fallstudien).

Gebäude aus der Nachkriegszeit (1949-1965)

- Der Wärmeschutz von Gebäuden dieser Periode ist meist ungenügend, weil die Anforderungen des 1952 eingeführten Mindestwärmeschutzes der DIN 4108 im Vergleich zu den heutigen EnEV-Anforderungen weit geringer sind. Reduzierte Wandstärken führen zu geringerer Speicherfähigkeit der Gebäude und schlechtem Wärme- und Schallschutz.
- Die monolithische Bauweise bei der Verwendung von Stahlbeton führt zu Wärmebrücken an der Fassade.
- Die Behebung von Wärmebrücken durch ungedämmte und nicht thermisch getrennte, auskragende Bauteile ist schwierig und aufwendig: Entweder muss das ungetrennt auskragende Bauteil durch ein thermisch getrenntes ersetzt, oder die gesamte Konstruktion muss in Wärmedämmung ‚eingepackt‘ werden. Letzteres wird in der Regel auch hinsichtlich der optischen Erscheinung problematisch sein.

- Sofern es keinen Denkmalschutz bei Objekten dieser Baualtersklasse gibt, lassen sich Fassaden beispielsweise mit einer hinterlüfteten und gedämmten Fassade oder mit Wärmedämmverbundsystemen energetisch ertüchtigen.

Objekte aus den 1960er bis frühen 1980er Jahren (1965-1984)

- Die Wärmeschutzverordnung von 1977 führt zur Verbreitung von Leichtbausteinen sowie von gedämmten, zweischaligen oder hinterlüfteten Massiv-Fassaden (vorgehängte schwerere Fassaden) mit verbessertem Wärmeschutz, die jedoch hinter den heutigen Anforderungen zurückbleiben.
- Die Wärmeschutzverordnung von 1977 führt zur Verbreitung von Wärmeverbundsystemen unter Verwendung von Leichtbausteinen, sowie von gedämmten und hinterlüfteten Fassaden. Im Fall von Sichtmauerwerk werden diese als zweischalige Fassaden mit vorgehängter Außenschale ausgeführt. Die Fassadenkonstruktion dieser Periode verfügen zwar über einen verbesserten Wärmeschutz, der gleichwohl nicht die heutigen Anforderungen erfüllt.
- Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäudesohle, Decke und Fassade sind erforderlich und lassen sich i.d.R. auch realisieren.

Objekte der 1980er Jahre und jünger (seit 1984)

- Mit der II. Wärmeschutzverordnung werden ab 1984 die Anforderungen an die Bauteile verschärft. Doppel- bzw. Isolierverglasung ist Vorschrift. Alle Außenbauteile weisen nun eine verbesserte Wärmedämmung auf. Es kommt zur Verwendung von dämmenden Mauerwerkssteinen, Wärmedämmverbundsystemen oder von zweischaligem Mauerwerk mit Innendämmung. Dächer sind standardmäßig gedämmt.
- Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes werden dort umgesetzt, wo Bauteile ohnehin ersetzt werden müssen, wie beispielsweise die stärkere Dämmung von Dachdecken bei Erneuerung der Abdichtung.

Sonderbauten Bunker

Die Verwendung des Baustoffs Beton in den Dimensionierungen bei Bunkern bietet in einer ersten Perspektive günstige Voraussetzung aus energetischer Sicht. In zweiter Perspektive kann jedoch eine angestrebte Realisierung eines energetischen Standards zusätzliche Dämmung erfordern. In dem untersuchten Fallbeispiel des Hochbunkers in Bielefeld sollte das typische Erscheinungsbild des Bunkers erhalten bleiben, was eine Außendämmung verhinderte. In diesem Fall wurde von innen gedämmt, wobei jedoch Wohnfläche verloren ging und die im Vergleich mit herkömmlichen Nichtwohngebäuden ohnehin schon geringe Flächeneffizienz durch die dicken Wände von Bunkern (Wohnfläche in Relation zur Bruttogrundfläche) weiter sinkt.

Sonderbauten Kirchen

Energetisch sind ehemalige Kirchengebäude problematisch, da sie in der Vornutzung nicht für einen dauerhaften Aufenthalt ausgelegt waren. Daher ist eine Dämmung erforderlich. Im Fall des nicht denkmalgeschützten Lukas K-Haus in Essen wurde diese von außen aufgebracht und führte im Ergebnis zu teilweise erheblichen Wandstärken bis zu 50 cm. Ein erhöhter Aufwand entstand aufgrund der erforderlichen kleinteiligen Dämmmaßnahmen der Strebepfeiler der bestehenden Verglasungen.

Auffällig ist, dass bei der Mehrzahl der Fallstudien Fernwärme der Wärme-Energieträger ist. Zum Vergleich: nach dem Zensus wurden im Jahr 2011 lediglich 8,3 % der seit 2005 in Deutschland errichteten Wohngebäude mit einer Fernheizung bzw. Fernwärme versorgt. Für die Ausrüstung der Umwandlungsprojekte mit Fernwärme sprechen vor allem zwei Aspekte:

- Zum einen ist der Investitionsaufwand für das Heizsystem geringer als für Anlagen mit einer Wärmeerzeugungseinheit (Brenner).
- Zum anderen wirkt sich Fernwärme im Vergleich mit anderen Energieträgern auch rechnerisch positiv auf den energetischen Standard aus, da der Wirkungsgrad der zumeist in großen Anlagen erzeugten Fernwärme höher ist als in vor Ort in Wohngebäuden installierten Brennern (Gas oder Öl). Bei der Erzeugung von Fernwärme werden auch regenerative Energien eingesetzt, wie z.B. im Fall von Oskar 3 in Frankfurt (30 % aus dem Energieträger Abfall).

4.5.4 Barrierefreiheit

In jeder der 16 deutschen Landesbauordnungen gibt es Regelungen dazu, wie viele Wohnungen bei Wohnungsneubau barrierefrei zu errichten sind (vgl. Abbildung 14). In den meisten Bundesländern sind die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei zu gestalten, wobei sich die Barrierefreiheit auf die Erreichbarkeit der Wohnungen im Gebäude und die rollstuhlgerechte Gestaltung dieser Wohnungen bezieht. Alle Bundesländer erlauben Ausnahmen von diesen Vorschriften, wenn die Umsetzung mit einem „unverhältnismäßigen Mehraufwand“ verbunden ist, gelten die Regelungen nicht.

Bei den meisten untersuchten Fallbeispielen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen im Hinblick auf eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses erfüllt. Allerdings wird nicht in allen Fällen die in der DIN 18025 definierte Barrierefreiheit der Wohnungen erreicht (z.B. aufgrund von wirtschaftlichen Gründen). Unter den Fallstudien gibt es auch Projekte, die einen höheren Standard erfüllen und bei denen alle Wohnungen barrierefrei nach DIN 18025 hergestellt sind, entweder aus Vermarktungsgründen (es wird v.a. die Zielgruppe der Älteren angesprochen) oder weil weitere gesetzliche Vorschriften gelten (z.B. Richtlinien der Wohnraumförderung).

Abbildung 14: Barrierefreies Bauen in den Landesbauordnungen

Bundesland	Vorgeschriebene Anzahl an barrierefreien Wohnungen	Anwendungsvoraussetzung	Ausnahmetatbestände	Gesetzliche Grundlage
Baden - Württemberg	Wohnungen eines Geschosses	Wohngebäude mit mehr als 4 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 35 LBO
Bayern	Wohnungen eines Geschosses oder barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen in mehreren Geschossen	Gebäude mit mehr als 2 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	Art. 48 BayBO
Berlin	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Gebäude mit mehr als 4 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 51 BauO Bln
Brandenburg	Wohnungen eines Geschosses	Wohngebäude mit mehr als 4 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 45 BbgBO
Bremen	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Gebäude mit mehr als 2 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 50 BremLBO
Hamburg	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Wohngebäude mit mehr als 4 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 52 HBauO
Hessen	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Gebäude mit mehr als 2 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 43 HBO
Mecklenburg-Vorpommern	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Wohngebäude mit mehr als 6 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand & Denkmalschutz	§ 50 LBauO M-V
Niedersachsen	Wohnungen eines Geschosses barrierefrei + Abstellraum für Rollstühle in ausreichender Größe und barrierefrei + jede achte Wohnung eines Gebäudes zusätzlich rollstuhlgerecht	Gebäude mit mehr als 4 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand & Denkmalschutz	§ 49 NBauO
Nordrhein-Westfalen	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Gebäude mit mehr als 2 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 49 BauO NRW
Rheinland-Pfalz	Von den ersten 5 WE eine WE barrierefrei und jeweils von 10 weiteren WE eine barrierefrei erreichbar und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Gebäude mit mehr als 4 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 44 LBauO
Saarland	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Gebäude mit mehr als 2 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 50 LBO
Sachsen	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Gebäude mit mehr als 2 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 50 SächsBO
Sachsen-Anhalt	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Gebäude mit mehr als 2 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 50 BauO LSA
Schleswig-Holstein	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Gebäude mit mehr als 2 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 52 LBO
Thüringen	Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses und Räume in Wohnung mit Rollstuhl zugänglich	Gebäude mit mehr als 2 WE	unverhältnismäßiger Mehraufwand	§ 53 ThürBO

Quelle: Eigene Darstellung nach www.nullbarriere.de

empirica

Im Hinblick auf Barrierefreiheit und die unterschiedlichen Baualtersklassen spielen folgende Aspekte eine Rolle:

Gebäude aus der Gründerzeit (1871-1918) und aus den 1920er und 1930er Jahren (1919-1940)

- Im Bestand sind meist keine Aufzüge vorhanden und müssen nachgerüstet werden. Eine Ausstattung mit Aufzügen gibt es bei Gebäuden der 1920er und 1930er Jahre nur in großen Verwaltungsbauten, dann oft als Paternoster.
- Beim Gewerbebau gibt es gute Voraussetzungen für die Umsetzung barrierearmer/-freier Grundrisse aufgrund der freien Raumunterteilung.
- Das unterste Geschoss ist oft erhöht angeordnet, sodass entsprechende schwellenlose Zugangsmaßnahmen realisiert werden müssen (z.B. Zufahrtrampe).
- Bei Industrie- und Gewerbebauten liegen im Innenausbau gute Voraussetzungen für Barrierefreiheit aufgrund fehlender Raumunterteilung vor. Der frei einzuteilende Grundriss kann barrierefrei organisiert werden.

Gebäude aus der Nachkriegszeit (1949-1965)

- Die Gebäude sind oft mit Aufzügen ausgestattet, die hinsichtlich der Größe aber nicht immer behindertengerecht sind.
- Zu klein dimensionierte Schachtgrößen von Aufzügen lassen sich nur mit erheblichem Aufwand vergrößern.

Objekte aus den 1960er bis frühen 1980er Jahren (1965-1984)

- Die Gebäude sind i.d.R. mit Aufzügen ausgestattet, die hinsichtlich der Größe die heute geltenden Anforderungen an Behindertengerechtigkeit erfüllen.
- Die Vorrüstung mit Aufzügen und die freie Einteilbarkeit der Grundrisse bei Skelettbauten sind gute Voraussetzungen für die Umsetzung barrierefreier Wohnungen.

Objekte der 1980er Jahre und jünger (seit 1984)

- Die Barrierefreiheit ist häufig schon zur Entstehungszeit berücksichtigt worden, sodass lediglich Anpassungsmaßnahmen erforderlich sind.

4.5.5 Denkmalschutz

Die Hälfte der in den Fallstudien untersuchten Projekte steht unter Denkmalschutz. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Objekte aus den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gebildeten Baualtersklassen der „Gründerzeit“ und der „1920er und 1930er Jahre“.⁸ Es gibt Unterschiede, je

⁸ Bei der Baualtersklasse der Gründerzeit handelt es sich um Objekte, die vor 1920 errichtet wurden. Die o.g. Altersklasse der 1920er und 1930er Jahre umfasst auch Objekte, die bis 1949 errichtet wurden (siehe auch die Baualtersklassen-Einteilung in Kapitel 2.2). Tatsächlich ist die Anzahl von Objekten, die in den 1940er Jahren errichtet wurden, jedoch sehr gering.

nachdem, ob es sich um Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude oder Industrie- und Gewerbebauten handelt.

- Bei Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden gibt es unter Denkmalschutz-aspekten reiche Fassadenverzierungen (Stuckfassaden) bzw. Sichtmauerwerk (Ziegel oder Naturstein) sowie im Inneren Stuck- bzw. Kassettendecken. Die Erschließungsbereiche sind häufig sehr repräsentativ, wie im Fall des alten Gerichtsgebäudes im Andreasquartier in Düsseldorf (vgl. Dokumentation der Fallstudien).
- Der Denkmalschutz bei Industrie- und Gewerbebauten (und häufig auch bei Typologien wie alten Reitställen) bezieht sich i.d.R. auf die Fassade, da die Innenbereiche rein funktional ausgelegt sind. In Einzelfällen befinden sich auch im Gebäudeinneren dieser Funktionalbauten schützenswerte Elemente, wie z.B. das Treppenhaus und die Stahlstützen in der alten Schirmfabrik in Krefeld (vgl. Dokumentation der Fallstudien).

Die Denkmalschutzanforderungen können nicht immer rasch und problemlos bei Umwandlungen umgesetzt werden. Das hat zum einen mit dem Abstimmungsprozess zu tun (vgl. hierzu Kapitel 4.2), zum anderen gibt es häufig Zielkonflikte hinsichtlich bauordnungsrechtlicher oder sonstiger gesetzlicher Vorschriften:

- Das Erfordernis der wärmeschutztechnischen Ertüchtigungen der Fassaden kann in Konflikt zum Denkmalschutz stehen, da diese üblicherweise zu erhalten ist. In solchen Fällen kann eine Innendämmung ausgeführt werden wie z.B. bei dem Andreasquartier in Düsseldorf, dem Altklinkum in Heidelberg, dem Denkwerk in Bielefeld und der Rote Kaserne in Potsdam (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Da Innendämmungen häufiger für Feuchtigkeitsbefall anfällig sind, ist es wichtig, dementsprechend hochwertige Materialien zu verwenden. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass mit einer Innendämmung ein Teil der potenziellen Wohnfläche und damit der möglichen Erträge wegfällt.
- Ebenso kann der Denkmalschutz schall-, brandschutztechnischen oder statischen Ertüchtigungen von Decken oder anderen Bauteilen entgegenstehen, wie beispielsweise bei den Stuckdecken im Atrion Berlin oder den brandschutztechnisch zu ertüchtigenden Stahlstützen in der alten Schirmfabrik Krefeld (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Der Zielkonflikt resultiert beispielsweise daraus, dass unter brandschutzrechtlicher Perspektive eine feuerfeste Verkleidung von Bauteilen erforderlich ist, der Denkmalschutz diese Bauteile jedoch sichtbar erhalten möchte.
- Zu erneuernde Fenster müssen in Anlehnung an das historische Vorbild als so genannte Denkmalschutzfenster ausgeführt werden wie z.B. bei den Projekten „Alte Schirmfabrik“ in Krefeld und „Zuckerwarenfabrik“ in Berlin (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Bei einem solchen Fensteraustausch werden dann auch den Wärmeschutz-Anforderungen entsprechende isolierverglaste Fenster eingebaut. Es gibt aber auch Fälle, bei denen der Denkmalschutz die Erhaltung der alten, einfachverglasten Fenster vorschreibt. Dann besteht die Möglichkeit, im Gebäudeinneren neue Fenster vor die alten Fenster zu bauen, wie im Erdgeschoss des Samariterhauses im Heidelberger Altklinikum erfolgt (vgl. Dokumentation der Fallstudien).
- Für eine gute Vermarktbarkeit von Wohnungen ist der Anbau von Balkonen relevant. Der Denkmalschutz widerspricht dieser Notwendigkeit jedoch in einigen Fällen, wie z.B. an der Straßenfront bei der alten Schirmfabrik in Krefeld oder der Roten Kaserne in Potsdam (vgl. Dokumentation der Fallstudien). In diesen Fällen ist es wichtig, dass Minimallösungen realisiert

werden (z.B. französische Balkone bzw. Austritte) oder Kompensationsmöglichkeiten für die Bewohner bestehen (z.B. Nutzung der Außenbereiche auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung).

- Der Wunsch nach einer optimalen Belichtung von Dachgeschossen kann mit dem Denkmalschutz kollidieren, wenn der Einbau neuer bzw. größerer Fenster in ausgebauten Dachgeschossen nicht erlaubt wird, z.B. Andreasquartier in Düsseldorf und Altklinikum in Heidelberg (vgl. Dokumentation der Fallstudien).

Denkmalschutzbehörden sind bei Umwandlungsvorhaben in vielen Fällen involviert. In der Handhabung von Umwandlungen durch diese Behörden zeigen sich sehr große Unterschiede: Während die einen in erster Linie überhaupt eine Nutzung und damit einen Erhalt der Immobilie im Fokus haben, sehen andere in der Tatsache, dass ein Investor grundsätzliches Interesse an der Immobilie (und damit Renditeerwartungen) besitzt, als Chance, möglichst viele Details erhalten zu können. Je angespannter der Wohnungsmarkt ist, desto höher sind die Ansprüche vonseiten der Politik und Verwaltung in Bezug auf den Denkmalschutz. Beim Denkmalschutz gibt es viel Verhandlungsspielraum, der allerdings aus Investorensicht schwer zu kalkulieren ist. Als hilfreich hat sich die Gründung von projektbezogenen Arbeitsgruppen, die in einigen Städten erprobt wurden, erwiesen.

Je nach denkmalpflegerischer Bedeutung eines Umwandlungsobjektes ist die Abstimmung des Entwicklers mit dem Denkmalschutz mehr oder weniger aufwendig. Dabei spielen ein vertrauensvoller Umgang basierend auf Erfahrungen mit anderen Projekten und die Bereitschaft auf beiden Seiten, Kompromisse einzugehen, eine sehr wichtige Rolle.

Die im Rahmen der Fallstudien analysierten Umwandlungsprojekte deuten darauf hin, dass sich eine frühzeitige Kommunikation des Entwicklers mit der Denkmalschutzbehörde positiv auf den Realisierungszeitraum auswirken kann.

4.5.6 Sonstiges

Stellplätze

Bei Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien müssen Pkw-Stellplätze in ausreichender Anzahl geschaffen werden. Dies wird durch die jeweilige Landesbauordnung festgelegt (z.B. § 51 BauO NRW). Zur Bestimmung der konkreten Anzahl der Plätze gibt es häufig kommunale Stellplatzsatzungen bzw.

-regelungen, in denen je nach Nutzungsart (z.B. Wohnen, Einzelhandel) die erforderliche Stellplatzzahl je Nutzungseinheit (d.h. je WE) definiert wird, die sich u.a. an Richtlinien zum Stellplatzbedarf orientieren wie z.B. die Hamburger „Globalrichtlinie für notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ oder die nordrhein-westfälischen „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“.

Bei Umwandlungen ist die Realisierung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen i.d.R. möglich. Dass die Stellplatzanforderungen bei den überwiegenden Beispielen leicht zu erfüllen ist, liegt an folgenden Aspekten:

- Aufgrund der vorherigen Nutzung ist oftmals eine mehr als ausreichende Anzahl von Stellplätzen vorhanden. So ist z.B. bei einer Büronutzung die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze üblicherweise deutlich höher, da bezogen auf ein m² Fläche mehr Personen im Gebäude arbeiten als wohnen.

- Bei vormals gewerblichen oder industriell genutzten Objekten gibt es ausreichende Möglichkeiten, auf den häufig großen und in geringem Maße ausgenutzten Grundstücken Stellplätze oberirdisch unterzubringen.
- Bei großen Projekten, bei denen in höherem Umfang Neubauten realisiert werden und die Umwandlung von Bestandsobjekten einen relativ geringen Umfang hat, können die notwendigen Stellplätze beispielsweise in einer neuen Tiefgarage realisiert werden.

Es gibt allerdings auch Umwandlungen, bei denen die erforderliche Anzahl von Stellplätzen eine besondere Herausforderung darstellt.

- Bei Grundstücken, die in hohem Maße ausgenutzt sind bzw. der Anteil der Außenflächen sehr gering ist und gleichzeitig keine Tiefgarage vorhanden ist, kann die Realisierung von Stellplätzen auf dem Grundstück schwierig sein. In solchen Fällen besteht die Möglichkeit, alle oder einen Teil der Stellplätze abzulösen (entsprechend den kommunal festgelegten Ablösebeträgen), benachbarte Flächen hinzuzukaufen oder über individuelle Lösungen wie z.B. beim Hochbunker in Bielefeld (teilweise Nutzung des Erdgeschosses als Stellplätze, das für eine Wohnnutzung ohnehin in geringerem Maße geeignet ist (vgl. Dokumentation der Fallstudien)).
- Bei Projekten, bei denen – gemessen an der Gebäudegröße – eine relativ hohe Anzahl von Wohnungen realisiert wird (etwa bei Studentenwohnungen), müssen entsprechend viele Stellplätze nachgewiesen werden. Dies kann dazu führen, dass bedingt durch die Stellplatzanforderungen die Umwandlung scheitert.

Abstandsflächen

In den Bauordnungen der Länder sind die zulässigen Abstandsflächen geregelt. Umwandlungen von Gebäuden führen häufig dazu, dass die zulässigen Abstandsflächen überschritten werden, wenn z.B. an ein vorhandenes Gebäude Balkone angebaut oder zusätzliche Geschosse errichtet werden sollen. Dies ist insbesondere bei Grundstücken mit einer hohen Ausnutzung durch die bestehende Bebauung der Fall. In solchen Fällen kommt es dann mitunter nicht zu einer Umwandlung oder die Abstandsflächenproblematik wird mittels privatrechtlicher Regelungen mit den Eigentümern der betroffenen Nachbargrundstücke geregelt. Hierbei ist allerdings keine langfristige Rechtssicherheit gegeben, da ein Käufer des Nachbargrundstücks wieder klagen kann. Befreiungen von Abstandsflächenvorschriften werden auch als problematisch angesehen, da Abstandsflächen klar definiert sind und von der Gebäudehöhe abhängen, diese jedoch in den wenigsten Umwandlungsfällen verringert wird.

4.6 Zielgruppen und Vermarktung

Die Vermarktung erfolgt bei Umwandlungsprojekten im Grundsatz ähnlich wie bei anderen Wohnungsneubauprojekten. Für die Ansprache von privaten Nachfragern (seien es Mieter oder Käufer von Eigentumswohnungen) werden Annoncen in Zeitungen und Internetportalen geschaltet. Je nach Größe des Projekts werden zusätzlich eigene Internetauftritte kreiert sowie soziale Medien wie Facebook genutzt. Ob eine Vermarktung hausintern vorgenommen wird oder über externe Makler unterstützt wird, hängt stark von der Unternehmensstruktur ab. Als hilfreich hat sich insbesondere bei der Entwicklung von individuellen Grundrisslösungen (z.B. bei unregelmäßigen Ausgangsformen des Ursprungsgebäudes) die Zusammenarbeit der Architekten mit erfahrenen Ver-

marktern erwiesen. Nicht alles, was eine architektonisch gute Lösung ist, ist auch am lokalen Markt zu platzieren.

Eine Besonderheit sind Umnutzungsprojekte für die Vermarktung, wenn das umgewandelte Gebäude bereits ein Image aus der Vorgängernutzung hat. Dies kann je nach Gebäude ein wichtiger Pluspunkt aber auch eine Belastung sein. Bei Gebäuden mit historischem Wert bietet es sich an, ihre Geschichte anschaulich zu präsentieren. Sind die alten Assoziationen eher negativ, muss bei der Vermarktung besonders deutlich werden, dass etwas Neues entsteht. Unter Umständen bedeutet dies, dass nicht nur am Gebäude selber, sondern auch am Außenraum Veränderungen ablesbar sein müssen. Bei der Entwicklung größerer Areale hat sich auch für Umnutzungen die Etablierung einer Dachmarke (z.B. Dachmarke Schokostücke – vgl. hierzu Dokumentation der Fallstudien) als hilfreich erwiesen.

Abhängig von der Ausgangssituation kann es auch wichtig sein, die Vorstellungskraft der Kunden in Bezug auf die künftige Wohnnutzung anzuregen. Hier bieten sich sowohl Beispiel- und Musterwohnungen, aber auch Bilder von Referenzen oder umfassende Visualisierungen an.

Je nach Größe des Projektes und bestehendem Image muss die Wohnnutzung schrittweise erfolgen. Durch die Ansiedlung von wohnbegleitenden Einrichtungen, die einen durch seine Lage im Stadtraum grundsätzlich guten Standort weiter aufwerten, kann die Wohnfunktion unterstützt werden. Dies kann beispielsweise durch Einzelhandel, wie beim „Denkwerk“ in Bielefeld oder den „Arrenberg’schen Höfen“ in Wuppertal, erfolgen (vgl. Dokumentation der Fallstudien). Oft sind geringere Einstiegspreise für die „Pioniere“ notwendig. Wenn das Projekt etabliert ist, können in einer späteren Phase höhere Preise umgesetzt werden, wie z.B. bei dem Stadtrehal in Ulm (vgl. Dokumentation der Fallstudien).

4.7 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit von Umwandlungsprojekten schwankt erheblich. Dies hängt zum einen von den Kosten für die Realisierung von Umwandlungsprojekten ab. Folgende Positionen sind relevant:

- Der Preis, den ein Entwickler für die Liegenschaft zahlen muss, d.h. für die Nichtwohnimmobilie einschließlich des Grundstücks. Zentral gelegene Objekte kosten i.d.R. mehr als nicht so zentral gelegene Liegenschaften. Der Wert des Gebäudes sollte sich nach dem Wiederherstellungswert unter Berücksichtigung der Alterswertminderung oder nach der Differenz aus dem Wert nach der Umwandlung abzüglich der hierfür entstehenden Kosten und des Grundstückswertes bemessen. Ein Umsetzungshemmnis sind zu hoch angesetzte Immobilienwerte von den Eigentümern, die in der Vermarktung zu hohe Kaufpreisforderungen nach sich ziehen. Diese resultieren z.B. aus Ertragswerten in den Bilanzen von Gesellschaften, die zum Zeitpunkt einer guten Auslastung der ursprünglichen Nutzung galten.
- Die Kosten, die für den Umbau bzw. die Herstellung der Wohnungen entstehen (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276), liegen in den analysierten Fallstudien im Bereich von 700-1.900 Euro/m² Brutto-Grundfläche. Im Schnitt wird ein Niveau von 1.100-1.200 Euro/m² Brutto-Grundfläche erreicht. Hier wird deutlich, dass Umwandlungen in der Regel mehr kosten als Neubauten. Im Vergleich mit Neubauprojekten gibt es bei Umwandlungsvorhaben viele Unwägbarkeiten, die das Kostenrisiko gerade auch während der Umbauphase erhöhen (z.B. durch aufwendigere statische Ertüchtigungen als geplant). Erfahrene Entwickler preisen nicht nur Unwägbarkeiten mit einem Risikopuffer in ihrer Projektkalkulation mit ein, sondern können

aufgrund ihrer Expertise auch die Kosten im Vorfeld besser abschätzen. In diesem Kontext sind Entwickler, die auf gute Einkaufspreise (Produkte und Handwerker) zurückgreifen können, im Vorteil.

- Auch Planungskosten können bei Umwandlungsprojekten höher sein als bei Neubauten, da oftmals die baufachliche Bewertung der Ausgangssubstanz mehr oder weniger aufwendig ist. Aufgrund von teilweise wenig geeigneten Gebäudezuschnitten müssen Grundrissplanungen zudem individueller sein, damit die Wünsche der Zielgruppe getroffen werden, was einen erhöhten Aufwand bedeutet.
- Finanzierungskosten spielen auch bei Umwandlungsprojekten eine Rolle, da der überwiegende Teil der im Rahmen der Fallstudien analysierten Umwandlungsprojekte mit einer Mischung aus Eigen- und Fremdkapital finanziert wurde. Dabei lagen die Eigenkapitalanteile i.d.R. zwischen 30 und 50 %. Während der untere Wert mit Neubauprojekten vergleichbar ist, drücken die am oberen Rand der Spanne liegenden Projekte ein durch die Kreditgeber eingeschätztes höheres Entwicklungsrisiko von Umwandlungsprojekten aus. Sollte die Akquisition von Fremdkapital schwieriger sein, besteht die Möglichkeit, weitere Eigenkapitalpartner in eine Projektentwicklungsgesellschaft einzubinden. Eine ausschließliche Eigenkapitalfinanzierung gab es in einer geringeren Zahl von Projekten, ebenso wie die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel (Wohnraumförderung, Mittel des Stadtumbau West).

Zum anderen sind die möglichen Erträge Parameter der Wirtschaftlichkeit eines Umwandlungsprojektes:

- Die höchsten Preise, üblicherweise durch Einzelverkauf an Selbstnutzer, können mit zentral gelegenen Denkmalschutzobjekten erzielt werden, aufgrund von Lage und Repräsentativität des Objektes und des Standortes sowie der Möglichkeit für den Erwerber, die steuerliche Sonderabschreibung zu nutzen. Letztere kann je nach persönlichem Steuersatz des Käufers und dem anrechenbaren Anteil der Herstellungskosten in Relation zum Kaufpreis relativ hoch ausfallen. Im Ergebnis sinkt rechnerisch der Kaufpreis (der Vorteil wird erst über den gesamten Abschreibungszeitraum wirksam) und kann mit einem Neubau konkurrieren. Bei diesen Objekten spielen die Herstellungskosten eine geringere Rolle.
- Aber auch in weniger stark nachgefragten Lagen sind Denkmalschutzobjekte ertragreich, da auch bei diesen Projekten die Repräsentativität des Objektes und die Denkmalsonderabschreibung vorhanden sind. Bei diesen Objekten ist die Gestaltung der Kosten und damit der Maßnahmen beschränkter als bei zentral gelegenen Denkmalschutzobjekten der Spitzenklasse.
- Objekte in weniger zentralen oder in geringerem Maße nachgefragten Lagen ohne Denkmalschutz lassen sich i.d.R. nur zu geringeren bis allenfalls durchschnittlichen Erträgen vermarkten. Für diese Objekte ist es von besonderer Bedeutung, entsprechend günstige Umwandlungsmaßnahmen zu realisieren.

Die wenigen beobachtbaren Renditen bei Umwandlungsprojekten schwanken von einem geringen einstelligen Bereich bis zu fast 20 %. Die Analysen lassen darauf schließen, dass die Renditen mit Neubauprojekten vergleichbar sind und nur in Ausnahmefällen höher ausfallen. Projekte mit geringen Renditen werden häufiger von Entwicklern realisiert, die nicht ausschließlich privatwirtschaftlich aufgestellt sind, sondern darüber hinaus einen Gemeinwohlzweck erfüllen. Dies sind etwa Genossenschaften oder städtische Entwicklungsgesellschaften.

Durch Aufstockung oder Anbau kann die Wohnfläche in Umwandlungsprojekten ausgeweitet werden, was sich günstig auf die Wirtschaftlichkeit auswirkt. Erweiterungen der Bestandsgebäude erfolgen insbesondere in Lagen mit hohen Grundstückspreisen. Darüber hinaus wird in mehreren Projekten ergänzender Neubau hinzugefügt. Auch über diesen Weg lässt sich die Wirtschaftlichkeit über das Gesamtvorhaben erhöhen. Ergänzender Neubau findet insbesondere dort statt, wo ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, z.B. bei Industriegebäuden und –quartieren.

4.8 Förderung und steuerliche Rahmenbedingungen

Eine deutschlandweit gültige Förderkulisse für die Umwandlung von Nichtwohnimmobilien in Wohnimmobilien gibt es nicht. Jedoch existieren Beispiele für lokal begrenzte spezifische Programme auf Landes- und Kommunalebene.

- In Frankfurt am Main hat die Stadtverordnetenversammlung im November 2005 angesichts von zunehmenden Büroleerständen und wachsendem Wohnungsbedarf beschlossen, die Umwandlung von Büro- in Wohnflächen durch aktive Beratung und Ausnutzung aller Beurteilungs- und Ermessensspielräume im Einzelfall durch den Magistrat zu unterstützen. Eine finanzielle Förderung wird im Bereich des Bahnhofsviertels und im Rahmenplangebiet Höchst gewährt.
- Auch in Hamburg wurde bis 2012 die Umwandlung von Büro- in Wohnflächen finanziell gefördert. Im Zuge einer Neuausrichtung der Wohnbauförderung wurde die Prämie abgeschafft. Es lässt sich vermuten, dass unrentierliche Büroflächen angesichts zunehmender Wohnungsknappheit und steigender erzielbarer Preise in Zukunft auch ohne Förderung umgewandelt werden können.

Darüber hinaus gibt es einige Programme auf Bundes- und Länderebene, die auch für die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien eingesetzt werden können:

- Das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG) sieht vor, dass die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird, im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder gefördert werden kann. Im Rahmen der Föderalismusreform wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung auf die Länder übertragen. Soweit das WoFG nicht durch landesrechtliche Regelungen ersetzt wurde, bleibt es weiterhin gültig. Die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein haben eigene Regelungen getroffen. In Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein ist die Nutzungsänderung explizit als förderfähig im Landesgesetz erwähnt. In den beiden anderen Ländern ist dies nicht der Fall.
- Seit dem 7. September 2012 sind Nutzungsänderungen von Nichtwohnflächen in Wohnflächen in Verbindung mit altersgerechten Umbaumaßnahmen und Maßnahmen der energieeffizienten Sanierung auch bei einer KfW-Förderung als vollständig förderfähig anerkannt, sofern die Umwidmung den vor Ort geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Eine Förderung erfolgt in Form zinsgünstiger Kredite. Im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ (Programm 159) können diese für Maßnahmen im Gebäudeumfeld, zur Verbesserung der Wohnungszugänglichkeit und eine barrierefreie Wohnungsausstattung in Anspruch genommen werden, die gemäß DIN 18040-2 zur Herstellung von Barrierefreiheit erforderlich sind oder wenigstens die von der KfW definierten technischen Mindestanforderungen erfüllen. Das

Programm „Energieeffizient Sanieren“ (Programm 151/152) dient der zinsgünstigen Kreditfinanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes von bestehenden Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, die im Zuge ihrer Umnutzung zu Wohnzwecken energetisch ertüchtigt werden. Hierzu zählen die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken, die Erneuerung von Fenstern und Außentüren sowie die Erneuerung und der Einbau von Lüftungs- und Heizungsanlagen.

- Bei denkmalgeschützten Gebäuden greift die Denkmalschutz-AfA. So können bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die als Baudenkmal unter Schutz gestellt sind, für nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. für die Kosten der Inbetriebnahme des Gebäudes anstelle der üblichen linearen Abschreibung erhöhte Absetzungen bei der Einkommensteuer in Anspruch genommen werden. Rechtsgrundlage hierfür sind § 7i EStG (für Kapitalanleger) und § 10f EStG (für Selbstnutzer). Kapitalanleger haben die Möglichkeit, von den auf den Denkmalschutz entfallenden Sanierungskosten im Laufe von zwölf Jahren zeitlich gestaffelt bis zu 100 % der Sanierungskosten von der Einkommensteuer abzusetzen. Selbstnutzer können gemäß § 10f EStG derzeit 9 % der Denkmalschutzaufwendungen für einen Zeitraum von zehn Jahren geltend machen. Sollen Eigentumswohnungen zur weiteren Veräußerung an private Selbstnutzer oder Kapitalanleger entwickelt werden, dient die Denkmal-AfA dem Entwickler als attraktives Vermarktungsargument und der Steuervorteil kommt dem Käufer zugute. In jedem Fall muss der Nutznießer der Denkmal-AfA die Höhe der Aufwendungen und die Denkmaleigenschaft des Gebäudes vor Baubeginn mit einer Bescheinigung der zuständigen Denkmalbehörde gegenüber dem Finanzamt nachweisen, um die Abschreibung später geltend machen zu können. Eine Bescheinigung wird nur dann erteilt, wenn die Aufwendungen nach Art und Umfang dazu erforderlich sind, das Gebäude als Baudenkmal zu erhalten oder sinnvoll zu nutzen. Hierzu zählen Baumaßnahmen, die der Anpassung der geschützten Bausubstanz an zeitgemäße Wohnverhältnisse dienen. Aufwendungen für Umbaumaßnahmen zur Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Gebäudes sind i.d.R. bescheinigungsfähig, wenn die historische Substanz und die denkmalbegründenden Eigenschaften erhalten werden, die Aufwendungen für die Umnutzung erforderlich sind und die Denkmaleigenschaft nicht wesentlich berührt wird. Als obligatorisch gilt i.d.R. der Erhalt der vorhandenen statischen Konstruktion, z.B. des tragenden Mauerwerks, der Ständer und der Balkenlagen. Nutzungsbedingte Einbauten müssen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und ggf. so ausgeführt werden, dass eine spätere Rückführung auf den originalen Zustand möglich ist.
- Bei Gebäuden, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich liegen, kann der Steuerpflichtige gemäß der Paragraphen § 7h und § 10f EStG eine Sonderabschreibung in Anspruch nehmen. Voraussetzung ist zum einen, dass das Gebäude bereits vor Beginn der Baumaßnahmen Teil des Sanierungsgebietes ist und dass die Maßnahmen der „Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes [...] dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll“.⁹ Bei Vorliegen der Voraussetzungen können Käufer einer Eigentumswohnung wie auch bei der Denkmal-AfA acht Jahre lang 9 % und weitere vier Jahre lang 7 % (Kapitalanleger) bzw. zehn Jahre lang 9 % der begünstigten Aufwendungen (Eigentümer) abschreiben. Im Gegensatz zur Denkmalabschreibung können hierbei alle Maßnah-

⁹ Quelle: § 7h EStG.

men steuerlich geltend gemacht werden (z.B. auch ergänzender Neubau, Aufwertung der Außenanlagen).

Zusätzlich gibt es noch Förderungen für die Schaffung von Wohnraum für spezielle Zielgruppen. So fällt beispielsweise die Förderung für Studierende in den Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Die Zuständigkeit ist seit der Föderalismusreform auf die Länder übergegangen. Somit verfügt der Bund über keine formale Zuständigkeit für die Förderung von studentischem Wohnraum. Allerdings beteiligt sich der Bund über die Zahlung von Kompensationsmitteln an die Länder. Die Länder setzen diese sowie eigene Haushaltsmittel zweckgebunden für die soziale Wohnraumförderung ein. Diese Mittel können auch für studentische Wohnprojekte verwendet werden.

Weiterhin fördert die KfW den Neubau von Studentenwohnheimen mit dem Programm „IKS-KfW-Investitionskredit Soziale Organisationen“ mit zinsverbilligten Darlehen. Gefördert werden nur gemeinnützige Projekte (z.B. Studentenwerke als Träger).

Einige Länder haben explizit Programme zur Förderung studentischen Wohnens im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung aufgelegt:

- Nordrhein-Westfalen förderte zwischen 2009 und 2012 studentischen Wohnraum im Handlungsfeld des experimentellen Wohnungsbaus. Seit 2013 wird auch der Bau von Studentenwohnheimen gefördert. In diesem Zusammenhang wurden alle landesweiten Förderangebote für Wohnraum für Studierende in der sozialen Wohnraumförderung zusammengeführt. Gefördert werden Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen von privaten und öffentlichen Investoren. Fördervoraussetzung für den Wohnungsbau für Studierende sind flexible Grundrisse, die eine Nachnutzung auch für andere Zielgruppen ermöglichen. Studentenwohnheime werden nur an Standorten von staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen gefördert. Studentenwohnheime werden bauordnungsrechtlich als Sonderbau eingestuft, sodass ein gewisser Ermessensspielraum, z.B. für die Anzahl der Stellplätze, möglich ist.
- Bayern fördert seit 2011 den Wohnungsbau für Studierende (Neubau, Anbau und Umbau) ebenfalls im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Anträge können private und öffentliche Investoren einreichen. Auch der Bau von Studentenwohnheimen ist förderfähig. Bei Wohnheimen, die bereits vor 1972 gefördert wurden bzw. wenn die Belegungs-/Mietpreisbindung noch aktiv ist, wird auch die Instandsetzung gefördert.
- In Hessen wird nur der Bau von Studentenwohnheimen gefördert. Hessen unterstützt die Studentenwerke durch kostenfreie Erbbaugrundstücke und günstige Kreditkonditionen.
- Thüringen fördert mit dem Programm „Studentenwohnraumbau“ den Neubau und die Instandsetzung von Studentenwohnheimen. Antragsberechtigt sind das Studentenwerk Thüringen sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts. Privatrechtliche müssen einen Miet- oder Bewirtschaftungsvertrag mit dem Studentenwerk Thüringen abschließen.

Zusätzlich zu den Fördermöglichkeiten auf Bundes- und Landesebene gibt es spezielle kommunale Förderprogramme, wie z.B. in Frankfurt am Main. Das Frankfurter Programm zur Wohnraumförderung für Studierende fördert Baumaßnahmen in neuen selbständigen Gebäuden in Passivbauweise und Maßnahmen zur Nutzungsänderung, Erweiterung und Umbau unter dem Einsatz von Passivhauskomponenten. Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte. Ein so gefördertes Projekt darf die Miethöhe von derzeit 350 Euro je Wohneinheit nicht überschreiten. Eine Umnutzung wird mit-

tels eines zinslosen Darlehens (für die ersten 20 Jahre) bis zu einer Höhe von maximal 750 Euro/m² Wohnfläche gefördert.¹⁰

Weitere Förderprogramme für spezielle Zielgruppen, z.B. Ältere, sind von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich und müssen deshalb im Einzelnen geprüft werden.

¹⁰ Stadt Frankfurt, Frankfurter Programm zur Wohnraumförderung für Studierende – Richtlinie zur Vergabe von Wohnungsbaumitteln, Oktober 2012.

5. Fazit

Die Studie gelangt zu dem Ergebnis, dass die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum ein geeignetes Instrument ist, um in Städten bei denen es Engpässe auf dem Wohnungsmarkt gibt, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Knapp 90 Prozent der durch Umwandlungen geschaffenen Wohneinheiten befinden sich in Wachstumsregionen, also in Städten, in denen ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen besteht. Insbesondere in Verdichtungsräumen bieten Umwandlungen die Chance, trotz Flächenknappheit attraktive innerstädtische Wohnungen zu entwickeln. Außerdem sind Umwandlungen unter Gesichtspunkten der Flächeneffizienz ein probates Mittel, um die Versiegelung weiterer Flächen zu reduzieren.

Darüber hinaus werden durch Umwandlungsprojekte oftmals Angebotslücken geschlossen. Umwandlungen von Nichtwohngebäuden sind damit ein geeignetes Instrument sowohl fehlende Wohnangebote (Qualität der Objekte) als auch Wohnangebote an besonders nachgefragten Standorten (Quantität) zu schaffen. Dies trifft nicht nur für Wachstums-, sondern auch für Schrumpfungsregionen zu.

Die meisten der in Umwandlungsprojekten errichteten Wohnungen werden im gehobenen Marktsegment geschaffen. Im preisgünstigen Segment werden nur knapp 10 Prozent angeboten, im mittleren Preissegment immerhin nahezu ein Viertel der Wohneinheiten. Nur selten werden Sozialwohnungen erstellt.

Auch tragen die Energieeinsparungen nach Umwandlungen im Vergleich zu nicht sanierten Objekten zur Verwirklichung energiepolitischer Ziele bei. Durch zeitgemäße energetische Standards kann der Energieverbrauch deutlich reduziert werden.

Es gibt Umwandlungen, die von großem, öffentlichem Interesse sind. Ein besonderes öffentliches Interesse liegt z.B. vor, wenn es sich um ein Denkmalgebäude handelt, das über einen längeren Zeitraum leer steht. Um den Verfall des denkmalgeschützten Gebäudes zu vermeiden, muss für dieses eine neue Nutzung gefunden werden. Außerdem können durch Umwandlungen städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Umwandlung größerer, leer stehender Komplexe werden oft ganze Stadtquartiere aufgewertet.

Umwandlungen wirken sich im Wesentlichen auf kommunaler Ebene positiv aus. Daher stellt sich die Frage, wie Umwandlungen durch Kommunen unterstützt werden können. Verschiedene Kommunen schließen Bündnisse für Wohnen mit Wohnungsmarktakteuren ab. Ziel ist es, gemeinsam die Marktentwicklung zu steuern. Dies kann auch eine gute Lösung für Umwandlungsprojekte sein.

Bei Gebäuden, die unter Denkmal stehen, suchen Kommunen häufig aktiv Projektentwickler bzw. Investoren. Befindet sich die Immobilie im städtischen oder sonstigen öffentlichem Eigentum kann ein Optionsvertrag die Projektentwicklung begünstigen. Ein solcher Optionsvertrag bietet den Vorteil, dass die Kaufsumme erst mit Erteilung der Baugenehmigung gezahlt werden muss. Dies ist vor allem dann hilfreich, wenn es sich um ein großes, historisches Denkmal handelt und zunächst zahlreiche Unwägbarkeiten zu prüfen sind.

Generell hat sich bei Umwandlungsprojekten als günstig erwiesen, wenn eine frühzeitige Abstimmung zwischen Projektentwicklern bzw. Investoren mit den Behörden erfolgt ist. Wichtige Abstimmungsaspekte sind planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und sonstige baurechtliche Fragen. Ohne rechtzeitige Abstimmung werden oft unvorhergesehene Umplanungen nötig, die zu Mehrkos-

ten führen können. Zudem lassen sich Genehmigungsverfahren bei guter Vorklärung zügiger durchführen. Checklisten für Projektentwickler und Investoren, was unter bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Aspekten zu beachten ist, können unterstützend wirken. Ein Anreiz können auch ergänzende Wohnumfeldmaßnahmen sein, die die Kommune vornimmt.

Für eine erfolgreiche Projektentwicklung hat es sich als sinnvoll erwiesen, wenn auf Seiten der Akteure der Projektentwicklung ausreichend Erfahrungen mit der Umwandlung von Gebäuden vorliegen. Dies gilt insbesondere für Objekte, die unter Denkmalschutz stehen. Größere Projekte weisen in der Regel vielfältige Unwägbarkeiten auf. Bei größeren Umwandlungsvorhaben hat es sich daher als sinnvoll gezeigt, wenn eine Umsetzung in mehreren Bauabschnitten erfolgt. Dadurch werden die einzelnen Phasen leichter kalkulierbar.

Die Baukosten liegen bei Umwandlungsprojekten nur selten niedriger als bei vergleichbaren Neubauvorhaben, häufig fallen sie sogar höher aus. Dies ist allerdings kein Hemmnis für Investoren, wenn ausreichend Erträge erwirtschaftet werden können. Wichtig für die Wirtschaftlichkeit von Umwandlungsprojekten ist die Herstellung einer guten Flächeneffizienz. Für die Finanzierung der Umwandlungsvorhaben wurden verschiedene bestehende Förderprogramme genutzt. Insbesondere für die Umwandlung von Denkmalschutzgebäuden scheint die Denkmalschutz-Afa eine wesentliche Voraussetzung zu sein.