



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

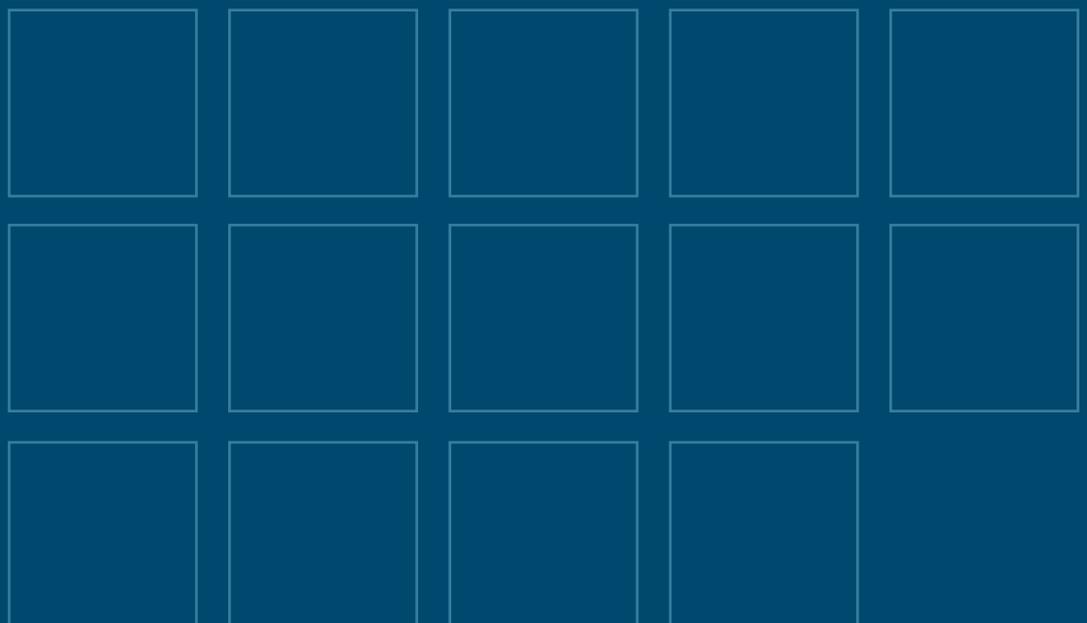
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



ExWoSt-Informationen 47/3

Umwandlung von Nichtwohn- gebäuden in Wohnimmobilien

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Vorwort

**Liebe Leserinnen und Leser,**

im März 2015 starteten sieben Modellvorhaben im Forschungsprojekt „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ – als Reaktion auf die angespannte Wohnungsmarktsituation in wachsenden Großstädten. Dahinter steht die Frage, was die Umnutzung von Büro-, Verwaltungs- oder Gewerbeimmobilien leisten kann, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Neben bau- und planungsrechtlichen Fragen ging es dabei vor allem um Anreizinstrumente, die solche Umwandlungsprojekte unterstützen.

Ich freue mich, dass wir Ihnen in dieser Ausgabe über Zwischenergebnisse der Modellvorhaben berichten können. Schwerpunkt sind diesmal die Ergebnisse von Kurzexpertisen, welche die Arbeit in den Modellvorha-

ben empirisch unterfüttern. Ebenfalls Gegenstand dieser Ausgabe sind die Ergebnisse der dritten und letzten Werkstatt des Forschungsprojekts in Weimar. Die Veranstaltung stand unter dem Titel „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien im Spannungsfeld von Markt und politischen Anreizen“.

Unser Forschungsfeld befindet sich nun auf der Zielgeraden: Am 10. Mai 2017 wurden die Erkenntnisse und Erfahrungen auf einer Abschlusskonferenz in Berlin präsentiert.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Harald Herrmann

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. Herrmann".

Direktor und Professor des BBSR

Ausgabe
47/3 - 04/2017

- 02 Vorwort**
- 04 Meilensteine des Forschungsfelds**
- 06 Berichte aus der Praxis**
- 06 Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen von Umwandlungsprojekten**
- 09 Umwandlungen: Bau- und bauordnungsrechtliche Herausforderungen und Handlungsspielräume**
- 12 Über den Tellerrand geschaut: ergänzende Ergebnisse zum Modellvorhaben**
- 12 Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets**
- 14 Umnutzung von Nichtwohnimmobilien – ein Potenzial für Offenbach?**
- 16 Umwandlungen von ehemaligen Büroimmobilien in Wohnimmobilien**
- 18 Bauhaus Weimar: Umwandlungen im Rahmen des Mietshäuser Syndikats**
- 20 Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche Viersen-Dülken**
- 22 Wohnen im Klassenzimmer 5.0 – Altersgerechtes Wohnen im ehemaligen Gymnasium in Sonneberg/Thüringen**
- 24 Ausblick/Impressum**

Meilensteine des Forschungsfelds „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“

Im März 2015 startete das Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ mit insgesamt sieben Modellvorhaben. Das Forschungsfeld war nicht zuletzt eine Reaktion auf den sich Ende des letzten Jahrzehnts dramatisch veränderten Immobilienmarkt: Auf der einen Seite stieg die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere nach preisgünstigen Wohnungen – und führte in zahlreichen Städten zu angespannten Wohnungsmärkten. Auf der anderen Seite war erheblicher Leerstand von Nichtwohngebäuden – vor allem Büro- und Verwaltungsgebäuden, aber auch von Schulen, Kitas, Postgebäuden, Kliniken, Kirchen etc. – zu verzeichnen. Unter Aspekten der Innenentwicklung, aber auch der Ressourcenschonung und des Erhalts des kulturellen Erbes, lag die Frage nahe, ob und welchen Beitrag die Umwandlung von Bestandsgebäuden zu Wohnimmobilien zur Entlastung des Wohnungsmarkts leisten könnte.

Die ersten Antworten darauf gab die vom BMUB und BBSR beauftragte Grundlagenstudie zu diesem Thema. In dieser Untersuchung wurden bundesweit 229 Umnutzungsprojekte recherchiert, die zwischen 2006 und 2013 insgesamt 18.120 Wohnungen geschaffen hatten. Zwar wurden die meisten Projekte in Wachstumsregionen, dort aber im hochpreisigen und lediglich 10 % im preisgünstigen Segment realisiert. Umwandlungen, so das Ergebnis der Studie, können also zunächst eher als ein Instrument zur Schaffung von Wohnungsangeboten besonders an nachgefragten Standorten gewertet werden, allerdings überwiegend im hochpreisigen Segment. Anknüpfend an die Erkenntnisse stellte sich die Frage, ob und unter welchen Umständen sie auch in der Lage sind, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Das Forschungsfeld ist mit sieben Modellvorhaben gestartet und hat Fragen nach Zielen, Chancen und Herausforderungen von Umwandlungsobjekten in angespannten Wohnungsmärkten untersucht. Dabei sollten zum einen die Kommunen mit ihren Strategien und Instrumenten, zum anderen aber auch die Eigentümer und Investoren von Umwandlungsprojekten hinsichtlich ihrer Ziele und Motivationen in den Blick genommen werden. Im Mittelpunkt standen Ansätze und Möglichkeiten, durch die preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden können. Zudem sollten auch Ansätze betrachtet werden, wie altersgerechte Wohnformen entstehen und anspruchsvolle energetische Lösungen umgesetzt werden. Zwei Entwicklungen führten im Laufe des Forschungsfelds zur Zuspitzung



Projektwerkstatt in Weimar
(Foto: IfS)

am Immobilienmarkt. Zum einen führte die zunehmende Attraktivität der Städte bei zu geringer Neubautätigkeit zu immer größeren Engpässen und starken Mietpreissteigerungen. Der Mangel an preiswerten Wohnungen nahm weiter zu und hält immer noch an. Zum anderen stieg der Flüchtlingszustrom 2015 drastisch. Fragen nach Erstunterkünften, aber auch nach der Unterbringung auf den regulären Wohnungsmärkten für anerkannte Asylbewerber, verschärfen die Situation. Durch gesetzliche Regelungen im Bauplanungsrecht, mit denen die Unterbringung von Flüchtlingen erleichtert werden soll, waren Umnutzungen unter ganz anderen Rahmenbedingungen möglich. Durch die aktuellen Entwicklungen hat die Fragestellung des Forschungsfeldes zur Schaffung von preiswertem Wohnraum weiter an Bedeutung gewonnen.

Die Modellvorhaben haben zwischenzeitlich ihre Konzepte und Strategien weiter verfolgt und zum Teil bereits umgesetzt:

In Frankfurt am Main wurde mittlerweile auch der zweite Bebauungsplan für das Lyoner-Viertel zur

Rechtskraft gebracht. Die Schaffung von Wohnraum hat im Lyoner Viertel inzwischen eine Eigendynamik entwickelt, eine rege Bautätigkeit ist festzustellen. Neben Umwandlungen sind einige große Neubauvorhaben zu beobachten.

In Düsseldorf ist das erste Umwandlungsprojekt mit einer Quotierung, das Living Circle, fertiggestellt. Die Vermarktung ist weitgehend abgeschlossen. Bis Mai/Juni 2017 werden vsl. die letzten Wohnungen bezogen sein. Die Umsetzung der verschiedenen Handlungsfelder des Wohnungspolitischen Handlungskonzepts durch die Stadt Düsseldorf verzögerte sich u.a. durch personelle Veränderungen auf der Leitungsebene.

Auch bei der Umwandlung der Herz-Jesu-Kirche in Viersen führten Personalwechsel in der Pfarrei und beim Bistum Aachen zu Verzögerungen. Inzwischen wurden jedoch konkrete Schritte mit einem Investor vereinbart.

Die Stadt Offenbach verfolgt vorrangig die Aufwertung der Innenstadt als multifunktionaler und urbaner Ort. In diesem Zusammenhang sind

Umwandlungen bereits genehmigt worden, z. B. für das ehemalige IHK-Gebäude. Die Stadt Offenbach setzt im Handlungsfeld Umwandlungen von Nichtwohngebäuden auf Einzelfallentscheidungen. Im Fokus stehen dabei eher städtebauliche und baukulturelle Aspekte als wohnungsmarktbezogene.

In Weimar ist die Umwandlung bis auf die Gestaltung der Außenflächen abgeschlossen, die Wohnungen sind bezogen. Verzögerungen und Steigerungen der Ausführungskosten hatte es im Projektverlauf immer wieder gegeben. Die dadurch entstandenen Finanzierungslücken wurden durch zusätzliche Eigenleistungen und weitere (Klein-) Kredite geschlossen. Im Ergebnis hat es das Baumhaus geschafft, preiswerte Mieten zu realisieren.

Das Umwandlungsprojekt des Gymnasiums in Sonneberg befindet sich weiterhin in der Planungsphase. Mehre Umplanungen wurden vorgenommen, z.B. zur Steigerung der Flächeneffizienz, auf Grund von geplanten Umstrukturierungen bei

Einrichtungen der AWO in Sonneberg und wegen Veränderungen bei Förderbedingungen. Bisher konnte noch keine wirtschaftlich tragfähige Lösung erreicht werden.

In Berlin hat die GESOBAU in Pankow den Umbau der ehemals als Büro genutzten Bestandsbauten zu Wohnungen weitgehend bereits im Jahr 2015 abgeschlossen. Inzwischen hat die GESOBAU Umwandlungen in geringem Umfang auch an anderer Stelle betrieben. Dies ist u.a. darin begründet, dass auf Wunsch der Stadt keine Gebäude veräußert werden sollen.

Am 20. und 21. Oktober 2016 fand die dritte und damit letzte Projektwerkstatt in Weimar statt. Sie stand unter dem Titel „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien im Spannungsfeld von Markt und politischen Anreizen“. Dirk Fischer-Appelt von der FAIKT Valuation Hamburg nahm eine immobilienwirtschaftliche Betrachtung von Umwandlungen vor. Er gewährte dabei Einblicke in unterschiedliche Stra-

tegien und Sichtweisen, unterstrich die steuerrechtliche Bedeutung von gewerblicher Nutzung für Umwandlungserwägungen und wies auf die unterschiedlichen Umlagemöglichkeiten von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten bei gewerblicher und Wohnnutzung hin. Birgit Welling von der Bauaufsicht in Frankfurt am Main berichtete über den Alltag der Genehmigungspraxis bei Umwandlungen. Dabei wurde nochmals deutlich, dass Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Frankfurt gesamtstädtisch politisch gewollt sind und verwaltungsmäßig durch Beratung und innovative Auslegung des Bau- und Planungsrechts unterstützt werden. Im Weiteren wurde zu verschiedenen Erfahrungen aus den Modellvorhaben vorgetragen.

Im Zuge des Forschungsfelds wurden in sechs der sieben Modellvorhaben zusätzliche empirische Erhebungen durchgeführt: in Frankfurt zu Motiven und Strategien von Investoren und deren Einschätzung der städtischen Strategie, in Offenbach zu weiteren Umwandlungen und deren Ansätze und Motive, in Berlin zur Abschätzung von Potenzial und Bedeutung von Umwandlungen in Berlin und insbesondere im Nordosten, in Viersen zum Umnutzungspotenzial von Kirchen in Nordrhein-Westfalen, in Sonneberg zu Aktivitäten von Trägern der Wohlfahrtspflege hinsichtlich der Umwandlung von Nichtwohngebäuden zu Angeboten für alte und betreute Menschen und in Weimar zur Bedeutung von Umwandlungsobjekten im Mietshäuser Syndikat. Die Ergebnisse sind in diesem Heft dokumentiert.



Baumhaus Weimar Sommer 2016
(Foto: IfS)

Berichte aus der Praxis

Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen von Umwandlungsprojekten

Autor: Dirk Fischer-Appelt (FA/KT)

Das Forschungsfeld widmet sich der Fragestellung inwieweit die Umwandlung von leerstehendem, nicht mehr zeit- und bedarfsgerechtem Büroraum in Wohnraum einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten kann. Im vorliegenden Artikel wird diese Fragestellung zunächst vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung auf dem Wohnungs- und Büromarkt beleuchtet. Dann werden die gängigen Investitionsstrategien und Akteure am gewerblichen Immobilienmarkt vorgestellt und die Vor- und Nachteile, Chancen und Risiken von Büro- und Wohnimmobilien gegenübergestellt. Abschließend werden aus dem Immobilienzyklus einer Büroimmobilie die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Projektentwicklung zur Umwandlung eines Bürogebäudes in Wohnraum anhand einer einfachen Projektentwicklungsrechnung erläutert.

Herausforderung und Marktentwicklung

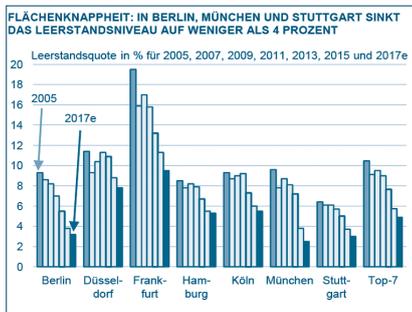
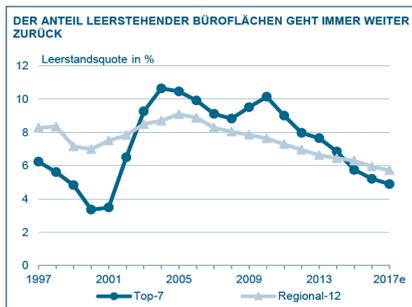
Eine der derzeit größten gesellschaftlichen Herausforderungen ist die Schaffung von neuem Wohnraum in den Ballungsgebieten. Bedingt durch die kleineren Haushaltsgrößen, den gewachsenen Flächenanspruch, die Binnenmigration in die Ballungsräume und den Flüchtlingszustrom ist die Bedarfslücke zwischen Anstieg der Anzahl der Haushalte und dem Wohnungsneubau extrem gewachsen.

Aufgrund des teilweise hohen Leerstandssockels von Büroimmobilien in den Jahren 2000 bis 2010 hat die Idee der Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum an Bedeutung gewonnen. Wirtschaftlich und technisch veraltete, aber zentral gelegen Bürogebäude wurden in Wohnungen umgebaut. Die

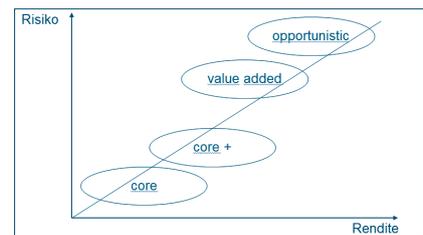
Bauaufsicht Frankfurt berichtet, dass in manchen Jahren bis zu 20 % der gesamten Wohnbauproduktion aus Umnutzungen resultierten.

Seit 2010 haben Baugenehmigungen und -fertigstellungen im Wohnungsbau spürbar zugenommen. Trotzdem kann die riesige Bedarfslücke in den Ballungsräumen bisher nur unzureichend geschlossen werden. Aufgrund der guten Konjunktur ist der Beschäftigungsstand in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Dies hat zu einer erhöhten Büroflächen nachfrage geführt. In Kombination mit einer geringen Neubautätigkeit ist die Leerstandsquote von Büroflächen stark zurückgegangen und liegt inzwischen teilweise unter 4 %. Diese Leerstandsrate liegt nahe dem fluktuationsbedingten Basisleerstand.

Umwandlungsprojekten ist durch diese Marktbewegung das Immobilienangebot an untergenutzten Büroobjekten in guten Lagen entzogen worden.



BulwienGesa, Prognose DZ Bank AG (Grafik: DG Hyp Immobilienmarktbericht Deutschland 2016/2017)



Investmentstrategien (Grafik: Dirk Fischer-Appelt)

Strategie: Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial werden mit kurzfristigen Mietvertragslaufzeiten vermietet. So ist eine Steigerung der Wertschöpfung bei Neuvermietungen möglich. Die Fremdkapitalquote ist deutlich höher als bei der Core-Strategie, sie beträgt mindestens 50 %. Dabei ist durch den Leverage-Effekt mit einer moderaten Renditensteigerung zu rechnen. Zum Teil werden auch Erträge aus der Wertsteigerung von An- und Verkäufen erzielt. Bei einer Haltedauer von maximal zehn Jahren ist mit einer erhöhten Rendite zu rechnen, die aber auch ein erhöhtes Risiko miteinschließt.

Eine noch höhere Rendite bei gesteigertem Risiko verspricht die „Value-added“-Strategie. Diese kurzfristige, auf Zeiträume der Neupositionierung beschränkte Vorgehensweise zielt auf deutlich unterbewertete Märkte und Objekte. Dabei steht die Neupositionierung der Immobilie durch Renovierung, Revitalisierung oder Mieterwechsel im Mittelpunkt. Strategisches Ziel der Investition ist weniger der Cash-Flow, sondern die Realisierung einer signifikanten Wertsteigerung. Dabei ist der Fremdkapitalanteil wiederum deutlich höher als bei den risiko- und renditeärmeren Strategien und liegt bei bis zu 70 %. Dies kann auch als Hebel zur Wertstei-

Investoren im gewerblichen Immobilienmarkt, deren Motivlagen und Investitionsstrategien
Investoren im gewerblichen Immobilienmarkt verfolgen unterschiedliche Investmentstrategien. Folgende vier Strategien lassen sich unterscheiden.

Die „Core“-Strategie, bei der hochwertigen Bestandsimmobilien in exklusiven Innenstadtlagen der großen Metropolen langfristig an namhafte, bonitätsstarke Mieter vermietet werden. Diese sind oft auf Büro- oder Handelsnutzung beschränkt und enthalten eine hohe Eigenkapitalquote. Durch die Langfristigkeit besteht eine geringe Rendite, dafür handelt es sich aber um eine risikoarme Anlage.

Etwas risikoreicher ist die „Core+“-

gerung funktionieren.

Bei der „Opportunistic“-Strategie wird in Bestandsimmobilien oder Projektentwicklungen mit hohem Wertsteigerungspotenzial investiert. Bei bestehenden Objekten liegt der Fokus dabei auf einer deutlichen Unterbewertung aufgrund eines schwierigen Marktumfeldes, fehlender bzw. schlechter Vermietung und anderer negativer Faktoren. Mit dieser sehr risikoreichen Methode mit geringer Haltedauer können hohe Renditen erzielt werden. Die „Opportunistic“-Strategie ist eine typische Ertrags-/Risikokonstellation eines Developers.

Die Akteure am gewerblichen Immobilienmarkt

Die Akteure am gewerblichen Immobilienmarkt lassen sich in drei Gruppen einteilen. Bei den Institutionellen Anlegern handelt es sich um offene bzw. geschlossene Immobilienfonds, REITs, Immobilienaktiengesellschaften, Versorgungswerke oder Versicherungen. Deren bevorzugte Handlungsstrategie ist die „Core“-Strategie, da sie sichere, risikogestrente Geldanlagen bevorzugen. Es handelt sich also um Geldsammelstellen, die zum Teil keine vertiefte Immobilienexpertise besitzen.

Bei den Family Office und privaten Anlegern handelt es sich dagegen um Akteure mit teilweise vorhandener Immobilienexpertise. Diese investierten (gepooltes) Privatvermögen mit professionellem Management, um risikogestrent erhöhte Renditen zu erzielen. Dabei sind die bevorzugten Strategien die „Core+“- und die „value-added“-Strategie.

Die dritte Gruppe sind die Projektentwickler und die opportunistischen Investoren. Dabei wird Eigenkapital

genutzt oder Kapital von Risikokapitalgebern, um durch günstigen Einkauf und das Heben von Entwicklungspotenzialen einen erhöhten Ertrag zu erzielen.

Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile von Gewerberaum- und Wohnnutzung

Die Investition in Wohn- bzw. Bürogebäude bringt Vor- und Nachteile mit sich. So sind die Herstellungskosten bei Wohnimmobilien brutto anzusetzen, da die Vermietung umsatzsteuerfrei erfolgt. Bei der Betrachtung der Herstellungskosten hat also die Investition in Bürogebäude Vorteile, da geringere Herstellungskosten anfallen. Nach §15a UStG wird die aufgewendete Vorsteuer erstattet. Das bedeutet um 19 % geringere Herstellungskosten. Die Vorsteuerabzugsberechtigung setzt einen mindestens zehnjährigen umsatzsteuerpflichtigen Vermietungszeitraum voraus. Eine Änderung in umsatzsteuerfreie Vermietung – z. B. an Ärzte, Versicherungen, Wohnen etc. – in dieser Zeit führt zur Nachzahlung der 19 % Umsatzsteuer. Analog gilt dies für die Vorsteuerberechtigung bei Reparaturkosten (§ 15a 3 UStG).

Auch bei der Flächeneffizienz gibt es deutliche Nachteile bei Wohngebäuden. Da Verkehrsflächen wie Flure und Treppenhäuser, Nutzflächen (Keller, Dachböden) und Funktionsflächen (Heizung, Hausanschlussraum) keine Mietflächen sind, ist die gesamte vermietbare Fläche geringer als bei Bürogebäuden. Dort etwa gehören Verkehrsflächen anteilig ebenfalls zur Mietfläche und Leichtbauwände werden übermessen.

Anfallende Kosten für Verwaltung und Instandsetzung verbleiben in

Wohngebäuden beim Vermieter, zudem sind die Miethöhe und Mieterhöhungen gesetzlich stark reguliert. Dagegen ist die Miethöhe und -steigerung bei Bürogebäuden weitestgehend frei verhandelbar. Durch die Umlage von Verwaltungskosten und auch zum Teil von Instandhaltungskosten auf die Mieter entstehen weitere Kostenvorteile. Hinzu kommt ein geringerer interner Verwaltungsaufwand, da es sich häufig um Single Tenant handelt. Auch der Vermietungsaufwand ist niedriger, denn unter anderem der Maklerlohn ist frei verhandelbar.

Allerdings sind Wohngebäude risikoärmer, da ein geringeres Klump- und Modernisierungsrisiko besteht. Durch kleinteilige Vermietung ist das Mietausfallwagnis geringer und langfristige Modernisierungszyklen senken die Modernisierungskosten. Dagegen fallen bei modernen Bürogebäuden meist bei jeder Neuvermietung Renovierungsarbeiten und -kosten an. Zudem werden oft bei langfristiger gewerblicher Vermietung Anreize (Incentives) für die Mieter eingesetzt. So werden beispielsweise Umbaukostenzuschüsse und mietfreie Zeiten gewährt.

Umnutzung Gewerbe- zu Wohnimmobilien

Für eine gelingende Umnutzung müssen die Lage und das Umfeld der Immobilie stimmen und die Umwandlung muss planungsrechtlich möglich sein: Durch die Umnutzung sollte eine hohe Ertragsdifferenz zwischen der Bestandmiete und der Miete nach der Fertigstellung bestehen. Außerdem muss dieser Entwicklungsgewinn angemessen zu dem Projektrisiko sein.

Verschiedene Einflussfaktoren spielen bei der Umnutzung eine Rolle.

Ein Exitszenario (Bestandshaltung, Verkauf, Aufteilung) gibt Aufschluss über Wirtschaftlichkeit und Risiko. Auch spielt die Flächeneffizienz, also wieviel der Brutto-Grundfläche ist vermietbare Fläche eine Rolle. Rahmen setzen darüber hinaus die insgesamt genehmigungsfähige Baumasse sowie die Bedingungen des Grunderwerbs. Zu beachten ist, dass der Vorsteuerabzug bei wohnwirtschaftlicher Vermietung entfällt. Weitere Einflussfaktoren sind die Höhe des Fremdkapitaleinsatzes, die Risikosteuerung bzw. Risikominimierung und der Leverage-Effekt (Differenz Objektrendite/Fremdkapitalzins), der die Rendite erhöht. Die Umnutzung hat entscheidende Vorteile, weil keine Baugruben- und Gründungskosten entstehen (ca. 8 % gem. BKI). Ebenso ist mit keinen oder nur geringen Rohbaukosten (ca. 25 % gem. BKI) zu rechnen. Insgesamt verzeichnet man also einen geringeren Ressourcenverbrauch und die Umnutzung kann eine Lösung für Gebäude sein, die unter Denkmalschutz stehen.

Trotz geringeren Baukosten entstehen hohe Umbaukosten für die Erreichung energetische Standards, für Brand- und Schallschutz sowie ggf. für Stellplätze. Zudem unterliegt der Vermieter strengeren mietrechtlichen Regulierungen und die Rückumwandlung von Wohn- zu Büroraum ist wegen Zweckentfremdungsverordnungen kaum möglich.

Es entstehen die typischen Projektentwicklungsrisiken, das Grundstücksankauf-, das Genehmigungs-, das Kosten-, das Fertigstellungs-, das Vermietungs-, das Vermarktungs-, das Ertrags-, das Zinsänderungs- und das Finanzierungsrisiko. Zudem können konzeptionelle Nachteile bei der Erschließung und Belichtung vorkommen.

Trotzdem bietet die Umnutzung einige Chancen durch die vorhandene Mischnutzung im Umfeld. Zudem können veraltete Bürogebäude und atypische Bürolagen ausgeglichen werden und die Baumasse vergrößert werden.

Zyklus einer Büroimmobilie

Der Zyklus einer Immobilie besteht aus einer Abfolge verschiedener Phasen. In der Phase der Projektentwicklung wird im Spannungsfeld von Standort, Kapital und Idee das Immobilienprojekt geplant, finanziert und realisiert. Büroimmobilien zeichnen sich in der Nutzungsphase durch eine überschaubare Anzahl von Nutzern mit festen Vertragslaufzeiten, vertraglichen Verlängerungsoptionen und Mietanpassungsmöglichkeiten aus. Die Verwaltung erfordert einen geringen Aufwand, die Kosten der Instandhaltungsaufwendungen können weitestgehend auf die Mieter umgewälzt werden. Nach der ersten Nutzung ist das Leerstandsrisiko durch die geringe Mieteranzahl allerdings deutlich erhöht. Insbesondere im Spitzensegment wird eine technisch zeitgemäße Ausstattung gefordert. Häufig werden umfassende Umbauten sowie sogenannte Incentives gefordert. Das können zum Beispiel mietfreie Zeiten und Zuschüsse zu Mieterausbauten sein.

Ist auch die Konzeption nicht mehr zeitgemäß, wird eine Revitalisierung oder ein Abriss in Erwägung gezogen. Zum Teil wird auch ein temporärer Leerstand einer höheren Investition oder einer geringeren Miete vorgezogen, weil die geringeren Erträge gleichzeitig einen Bewertungsverlust manifestieren. Für eine erfolgreiche neuerliche Projektentwicklung, ob als Umbau, Umnutzung oder Neubau, muss der Wert nach Fertigstellung größer sein als die Summe aus dem Preis vor Projektentwicklung, den Baukosten, den Projektentwicklungskosten, den Finanzierungskosten und einem angemessenen Anteil für Wagnis und Gewinn des Projektentwicklers.

Beispielhafte Projektentwicklungsrechnung

Bei der nachfolgenden einfachen Projektentwicklungsrechnung handelt es sich um eine Ermittlung des maximalen Ankaufspreises. Diese vereinfachte statische Berechnung macht deutlich, dass Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung eine hohe Differenz zwischen An- und Verkaufspreis bzw. Verkehrswert ist. In diesem Beispiel darf der Ankaufspreis in derselben Lage, bei gleicher Baumasse nur ca. 30 % des Verkehrswertes nach Fertigstellung betragen.

Backdoor-Approach	Wohnungen	0 Wfl. p. Whg.	Wfl.	BGF (75%)
Fläche	50	80 m ²	4.000 m ²	5.333 m ²
erzielbarer Ertrag	erzielbare NKM 12,50 €/m ²	Rohertrag mtl. 50.000 €	Rohertrag p.a. 600.000 €	Vervielfältiger 20
Verkehrswert/Verkaufspreis		2.250 €/m ² BGF	3.000 €/m ² Wfl.	12.000.000 €
abzgl. Gewinn/Risiko		12%	1.285.714 €	10.714.286 €
abzgl. Projektmanagement		1,50%	158.339 €	10.555.947 €
abzgl. Baukosten (brutto)		1.000 €/m ² BGF	5.333.333 €	5.222.613 €
abzgl. Baunebenkosten (brutto)		15%	800.000 €	4.422.613 €
abzgl. Finanzierungskosten		5%	10.555.947 €	3.894.816 €
abzgl. Grunderwerbsnebenkosten		7,5%	271.731 €	3.623.085 €
gerechtfertigter Ankaufspreis		679 €/m ² BGF	906 €/m ² Wfl.	3.623.085 €

Beispielhafte Projektentwicklungsrechnung
(Tabelle: Dirk Fischer-Appelt)

Berichte aus der Praxis

Umwandlungen: Bau- und bauordnungsrechtliche Herausforderungen und Handlungsspielräume
Erfahrungsbericht der Stadt Frankfurt am Main

Autorin: Dipl.-Ing. (FH) Birgit Welling
Bauaufsicht Frankfurt am Main

Die Stadt Frankfurt am Main zählt zu den wichtigsten Wachstumsregionen in Deutschland. Einer hohen Nachfrage nach Wohnraum steht ein hoher Leerstand an Büroflächen gegenüber. Vor diesem Hintergrund wird die Umnutzung von leerstehenden Bürogebäuden zunehmend interessant für die Immobilienwirtschaft. Der Magistrat der Stadt Frankfurt sieht darin eine Chance, aus Büroleerstand zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen und unterstützt die Bauherren aktiv.

Büroleerstand versus Wohnungsnachfrage

Frankfurt ist ein wichtiges internationales Finanzzentrum mit Banken, Messe und Dienstleistungsgewerbe. Deswegen war die Entwicklung von Bürovorhaben in den letzten Jahrzehnten der wichtigste Motor der Stadtentwicklung. Seit 2000 wurden ca. 2,4 Mio. m² Büroflächen neu gebaut. Der hohe Flächenzuwachs der vergangenen Jahre, Rationalisierungsmaßnahmen im Bürobereich und zuletzt die Finanz- und Wirtschaftskrise führten zu einem Überangebot an Büroflächen. Erste Einbrüche bei der Büroflächennachfrage waren in den 1990er Jahren zu verzeichnen. 2003 erreichte der Leerstand einen Wert von knapp 15 %. Die Leerstandsquote ist 2016 im Vergleich zu 2014 von 12,3 % auf 11,9 % gesunken. Insgesamt sind im Jahr 2016 etwa 325.000 m² ungenutzte Bürofläche vom Markt genommen worden. Ungefähr die Hälfte davon entfällt auf die Umwandlung von Büros in Wohnungen.

Heute stehen auf dem Frankfurter Stadtgebiet schätzungsweise 2 Mio. m² Büroflächen leer, das entspricht fast 280 Fußballfeldern. Leerstehende Büroimmobilien gibt es über das gesamte Stadtgebiet verteilt, überproportional allerdings in der Innenstadt. Der Leerstand betrifft in großen Teilen auch neue Gebäude, hohe und noch nicht abgeschriebene Investitionen stehen einer Umnutzung entgegen. Auch Bürogebäude aus der Nachkriegszeit, die in die Jahre gekommen sind, lassen sich heute nur noch schwer vermieten.

Die Haupthindernisse für eine Umnutzung liegen zum einen auf der Ebene der Wirtschaftlichkeit und

Stadtteil	Büromiete 2005	Wohnungsmiete 2005	Büromiete 2014	Wohnungsmiete 2014
Nordend	11,66	10,51	13,49	15,33
Niederrad	14,51	9,05	11,52	11,40
Griesheim	9,71	8,28	6,91	10,38

Entwicklung Büro- und Wohnungsmieten in Frankfurt a.M.
(Tabelle: Bauaufsicht Frankfurt)

zum anderen bei der Qualität der Standorte, insbesondere der Belastung durch Verkehrslärm. In Fällen, in denen Gebäude nur teilweise leer stehen, ist die Hoffnung der Eigentümer auf eine erneute Vermietung der Büroflächen oft größer als der Mut, sich auf eine Umnutzung und „gemischte“ Immobilien einzulassen. Das städtebauliche Umfeld leerstehender Büroimmobilien ist für eine Wohnnutzung städtebaulich oft schwierig (z.B. Verkehrsbelastungen), bei monostrukturierten (Gewerbe) Gebieten fehlen soziale Infrastruktur und Versorgung.

Dabei hat bei der Mietentwicklung bereits vor Jahren ein Umkehrtrend eingesetzt: Die Büromieten sind leicht rückläufig bzw. stagnieren, bei den Wohnungsmieten ist ein Anstieg zu verzeichnen. Statt teurer Sanierung alter Bürogebäude wird ein Umbau zu Wohnen zunehmend attraktiver.

Kommunale Strategie für die Umnutzung: Beraten, Überzeugen, Unterstützen

Bereits 2005 hat der Magistrat der Stadt Frankfurt diese Reaktion des Marktes aufgegriffen und sieht in der Umwandlung von Büroflächen eine Chance, den nach wie vor angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt zu entlasten und gleichzeitig städ-

tebauliche Defizite abzubauen bzw. neue zu verhindern. Die städtische Verwaltung ist aufgefordert, diesen Prozess aktiv zu begleiten, das heißt in erster Linie Akzeptanzprobleme bei den Eigentümern abzubauen und Umwandlungsprojekte innerhalb der Ermessensspielräume, die der baurechtliche Rahmen zulässt, zu fördern.

Die konzeptionellen Ansätze des entsprechenden Magistratsberichts B577 vom 29.08.2005 lauten: Die Stadt Frankfurt am Main berät Bauherren aktiv, um Umwandlung von Gewerbe in Wohnen zu unterstützen. Die Verwaltung handelt flexibel und nutzt bei der Umnutzung vorhandene rechtliche Spielräume. Die Stadt fördert den Meinungsbildungsprozess und Informationsaustausch bei Architekten, Projektentwicklern und Investoren z.B. durch die Benennung von Pilot- oder Vergleichsprojekten.

Bau- und bauordnungsrechtliche Spielräume

Es hat sich gezeigt, dass die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen einer erfolgreichen Umnutzung nicht im Weg stehen. 852 Wohneinheiten konnten 2016 auf diese Weise entstehen. In den vergangenen Jahren resultierten bis zu 20 % der gesamten Neuschaffung von

Anzahl der Wohnungen aus Umnutzungen		
	beantragte WE	genehmigte WE
Jahr	Menge	Menge
2005	196	148
2006	271	199
2007	340	274
2008	256	527
2009	309	313
2010	464	590
2011	468	570
2012	301	149
2013	518	370
2014	457	978
2015	1.138	850
2016	540	852

Umwandlungsgeschehen Frankfurt a.M. (Tabelle: Bauaufsicht Frankfurt)

Wohnraum aus Umnutzungen. Umnutzungen gehören aber zweifelsohne zu den anspruchsvollen und komplexen Aufgaben. Das gilt sowohl für Eigentümer, Entwickler und Architekten als auch für die genehmigende Verwaltung.

Aus Sicht der Verwaltung ist baurechtlich eine Nutzungsänderung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäuden meistens zulässig. Für das Wohnen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit Ausnahme von Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig gegeben. Ob damit aber zugleich die erforderliche Infrastruktur für funktionierende Wohnstandorte vorhanden ist, ist im Einzelfall zu bewerten.

Entfall des Bestandsschutzes bei Umwandlungen?

In Bezug auf das öffentliche Baurecht ist die Frage des Bestandsschutzes immer wieder Gegenstand von Nachbarklagen und Gerichtsverfahren. Die Bauaufsicht Frankfurt vertritt die Rechtsauffassung, dass bestehende Bürogebäude, die mitsamt ihrer bisherigen Nutzung Bestandsschutz genießen und zu Wohnen umgewandelt werden sowie die äußere Gebäudehülle nicht verändern, die Abstandsflächenfrage nicht neu aufwerfen. Voraussetzung ist, dass die Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig ist.

Aufstockungen oder das nachträgliche Anbringen von Balkonen sind deshalb nicht möglich, wenn man vom Bestandsschutz in Bezug auf die Abstandsflächenvorschrift nach § 6 Hessischer Bauordnung (HBO) Gebrauch machen möchte. Dies ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn im Bestand das Gebäude die Abstandsflächen nicht einhält. In diesen Fällen ist es ratsam, die genehmigten Gebäudehöhen und Maße aus der Ursprungsgenehmigung in die Entwurfsplanung zu übernehmen. Das Anbringen einer neuen Fassade bzw. Wärmedämmung ist jedoch immer möglich, wenn das Dämmpaket das bauphysikalisch notwendige Maß nicht überschreitet. Statisch relevante Umbaumaßnahmen (z.B. der Einbau von Treppenhäusern) sind grundsätzlich möglich, sofern das Tragwerk erhalten bleibt. Eine statische Neuberechnung des Gebäudes führt allerdings grundsätzlich zum Entfall des Bestandsschutzes.

Eine Nachbarklage richtete sich gegen diese Genehmigungspraxis mit der Behauptung, die Nutzungsände-

rung einschließlich der damit einhergehenden baulichen Veränderungen im Gebäude sei vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt und führe im Verhältnis zur bisherigen Nutzung zu nachteiligeren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Die Kläger hatten argumentiert, die Eingriffe in den baulichen Bestand durch Abriss und Neubau der Fassade und weitere innere, statisch relevante Umbauten habe praktisch zu einem Untergang der Gebäudesubstanz geführt.

Die Verwaltungsrichter urteilten zu Gunsten der Bauaufsicht Frankfurt am Main, dass die vorgesehenen Veränderungen am Gebäudebestand nicht zu einem Untergang der gesamten Gebäudesubstanz führten. Maßgeblich sei, dass die Kubatur des Baukörpers erhalten bleibe. Das Tragwerk in seiner wesentlichen statischen Funktion bleibe aufgrund der Skelettbauweise erhalten, kurzum, die Abstandsflächenfrage werde durch die Nutzungs-



Rückbau eines Bürogebäudes bis auf den Stahlbetonskelettbau (Foto: Stadt Frankfurt)

änderung nicht neu aufgeworfen.

Daran ändere auch der Umstand nichts, dass sich Gebäudehöhe und Außenmaße durch Anbringung einer Wärmedämmung erhöhten. Sowohl aus § 248 BauGB als auch § 6 Abs.6 S. 3 HBO folgen, dass Außenwand- und Dachdämmungen an bestehenden Gebäuden, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen, grundsätzlich zulässig sind, selbst wenn sie das Maß der baulichen Nutzung oder die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten und in die Tiefe der Abstandsfläche weiter hineinragen.

Beeinträchtigung des nachbarlichen Wohnfriedens bei Umnutzungen?

In der Nachbarklage wurde weiter argumentiert, der Wohnfriede werde verletzt durch die Schaffung von unzumutbaren Einsichtsmöglichkeiten auf ihr Grundstück. Die Nutzungsintensivierung durch Umwandlung in Wohnen (Wohnnutzung 24 Stunden am Tag statt Büronutzung werktags „9 to 5“, bisher geschlossene Fassade jetzt offene Loggien in jeder Etage) führe zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung. Diesem Argument des Klägers konnte das Gericht ebenso nicht folgen.

Erstens sei das Nachbargrundstück bereits seit Jahrzehnten durch die genehmigte Büronutzung Einsichtsmöglichkeiten ausgesetzt gewesen, die zeitlich nicht eingeschränkt waren, auch nachts und am Wochenende durfte in den Büros gearbeitet werden; zweitens gehörten Einsichtsmöglichkeiten auf andere Grundstücke zu den üblichen Beeinträchtigungen, die mit der Wohnnutzung von Grundstücken verbunden und grundsätzlich hinzunehmen seien; drittens verfolge das Abstandsflächenrecht erkennbar

nicht das Ziel, Einblickmöglichkeiten von Nachbargrundstücken vollständig auszuschließen. Außerdem folge aus dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis, dass derjenige, der eine Verletzung des Wohnfriedens für sich reklamieren, gehalten sei, seine Privatsphäre zunächst durch eigene zumutbare Maßnahmen zu schützen und das habe sie ja durch die Anpflanzung zweier Bäume getan, welche am Einblick hinderten.

Es wird angemerkt, dass das Urteil noch nicht rechtskräftig ist.

Stellplätze

Mit der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt, die zum 01.02.2017 in Kraft getreten ist, wurde bei Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau der unmittelbare Bezug auf die Wohnung bzw. Wohneinheit aufgegeben. Denn dieser vollzieht die aus den praktischen Erfahrungen unterschiedlichen Stellplatzbedarfe kleiner und großer Wohnungen nicht nach. Das gelingt sehr viel besser über eine Berechnung nach der BGF, wobei das Berechnungsmodul 100 m² BGF eine durchschnittliche Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 75 m² und einem „durchschnittlichen“ Stellplatzbedarf repräsentiert. Kleinere Wohnungen bis hin zu Kleinstwohnungen erzeugen einen geringeren Stellplatzbedarf je Wohneinheit. Wohnungen mit größeren Wohnflächen und in der Regel mehr Nutzern bzw. mehr Kfz erzeugen regelmäßig einen höheren Stellplatzbedarf. Diese unterschiedlichen Bedarfe bildet der Bezug zur BGF nunmehr ab. Bei Nutzungsänderungen von Büro in Wohnen ist auf den jeweiligen Mehrbedarf abzustellen. Es ist daher für die meisten Umwand-

lungsprojekte im Vergleich zu Büros kein zusätzlicher Stellplatzbedarf erforderlich.

Brandschutz

Bei Nutzungsänderungen bestehender Gebäude sind in der Regel für die neue Nutzung die geltenden Vorschriften des Bauordnungsrechtes anzuwenden. Gebäudeteile, die die heutigen Feuerwiderstandsqualitäten nicht einhalten, sind zu ertüchtigen. Bei der Planung sind grundsätzlich die Rettungswege, Brandabschnitte sowie die Anlagentechnik den aktuellen Vorschriften anzupassen.

Zusammenfassung

Die Umwandlungen von Büro in Wohnen sind Teil einer Gesamtstrategie für die Stadtentwicklung, leisten aber nach Erfahrung der Bauaufsicht einen erheblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Die offene Kommunikation und der Austausch mit Bauherrn und Architekten haben dazu geführt, dass auf beiden Seiten wichtige Erfahrungen zum Thema Umwandlung gewonnen werden konnten und Projekte erfolgreich genehmigt und umgesetzt werden konnten.

Quellen:

Baasner, Möller & Langwald, Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH: Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main, Berlin/Frankfurt am Main, Juni 2006

Gerichtsurteile:

VG Frankfurt, Beschluss vom 7.4.2014 (8 L 725/14.F) HessVGH, Beschluss vom 24.7.2014 (3 B 835/14)

Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets

Ansprechpartner Projektträger:
 Stadtplanungsamt Frankfurt am Main
 Timo Brühmann
 Telefon: 069 212469-05
 E-Mail: timo.bruehmann@stadt-frankfurt.de

Projektforscher:
 FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung
 Andreas Jacob
 Telefon: 0631 36245-0
 E-Mail: a.jacob@FIRU-mbH.de

Anlass und Forschungsinteresse

Die Begleitforschung zum Modellvorhaben „Lyoner Viertel“ analysiert das Vorgehen der Stadt Frankfurt am Main in diesem ehemals monofunktionalen Gewerbegebiet. Mittlerweile ist eine sehr dynamische Wohnungsbautätigkeit zu beobachten, getragen durch private Investoren und Projektentwickler. Mit der empirischen Erhebung sollte nun ein vertiefter Einblick in die Motive und Handlungslogiken der Eigentümer und Projektentwickler ermittelt werden. Von Interesse war, welche Festsetzungen im Bebauungsplan einen fördernden oder hemmenden Einfluss auf Umwandlungen in den Bau von Wohnungen im Lyoner Viertel haben. Darüber hinaus sollten Erkenntnisse darüber gewonnen werden, welche Umstände zu Umwandlungs- anstatt Neubauprojekten führen, welche Rahmenbedingungen die Schaffung von bezahlbarem bzw. günstigem Wohnraum befördern und wie die Aktivitäten der Stadtverwaltung in Bezug auf das Lyoner Viertel insgesamt eingeschätzt werden.

Methode und Vorgehen

Ausgangspunkt der empirischen Erhebung war eine detaillierte Analyse der Bebauungspläne Nr. 872 und 885, mit denen Baurecht für Wohnungen im Lyoner Viertel geschaffen wurde. Anschließend wurden Eigentümer und Projektentwickler, die im Lyoner Viertel aktiv sind, befragt. Es wurden alle Akteure, deren Projekte sich mindestens in einem fortgeschrittenen Planungsstadium befinden, angesprochen. Im Ergebnis konnten vier Befragungen ausgewertet werden.

Ergebnisse

Der Standort Lyoner Viertel

Alle Befragten sehen das Lyoner Viertel als attraktiven Standort für den Wohnungsbau innerhalb der Stadt Frankfurt am Main. Als herausragende Standortqualität wird vor allem die optimale Verkehrsanbindung genannt. Auch die sehr guten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die für Frankfurt relativ moderaten Immobilienpreise und sehr großen Grundstücke wurden als Standortvorteile hervor-

gehoben. Defizite sahen die Befragten vor allem in der bisher fehlenden Durchmischung des Quartiers, der bisher unzureichenden wohnortnahen Infrastruktur und der mangelnden Qualität des öffentlichen Raums. Die Befragten erwarten aber, dass diese Defizite durch die Umsetzung weiterer Projekte im Lyoner Viertel beseitigt werden und schätzen die Entwicklung des Quartiers sehr positiv ein.

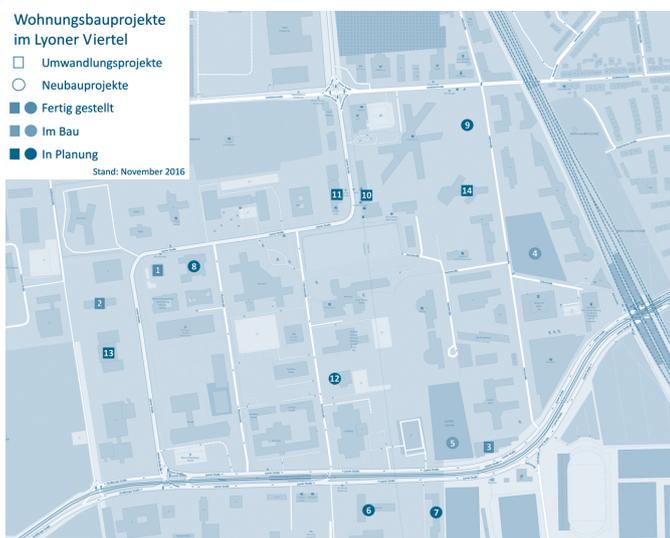
Erhalt der Bausubstanz vs. Abriss und Neubau

Alle Befragten haben sich sehr intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob die vorhandene Bausubstanz erhalten und umgenutzt werden kann. Ein genereller kaufmännischer oder technischer Vor- oder Nachteil von Umwandlungs- gegenüber Neubauvorhaben wird nicht gesehen. Dadurch wird deutlich, dass die Entscheidung für oder gegen den Erhalt der Bausubstanz sehr stark vom Einzelfall abhängt. Ein wesentlicher Faktor, der häufig gegen einen Erhalt der Bausubstanz spricht, ist die zu große Gebäudetiefe, die eine effiziente Flächennutzung oft unmöglich macht. Darüber hinaus können auch Brandschutzanforderungen, ein fehlendes oder schlechtes Image des Gebäudes oder eine zu geringe Ausnutzung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung Gründe sein, die gegen einen Erhalt der Bausubstanz sprechen.

Bauleitplanung und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Festsetzungen der Bebauungspläne und der daraus resultierende Gestaltungsspielraum für die Objektentwicklung wurden von allen Befragten grundsätzlich positiv bewertet. Insbesondere die sehr großzügigen

Karte mit den Wohnungsbauprojekten im Lyoner Viertel (Karte: FIRU mbH, Kartengrundlage: OpenStreet-Map)



Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche, die sich beide am Bestand der Bürostadt Niederrad mit ihren sehr großen Baukörpern orientieren, werden herausgestellt. Ebenso das Ziel, durch Festlegung von Misch- und Kerngebieten (MI, MK) ein durchmisches Stadtquartier zu entwickeln, wird von den Befragten befürwortet. Der Bebauungsplan war zudem allen Befragten bereits sehr frühzeitig im Verfahrensgang bekannt, so dass die konkreten Planungen bereits von Beginn an auf die Festsetzungen abgestimmt werden konnten. Kritik an den Festsetzungen der Bebauungspläne wurde nur in Bezug auf marginale Details geäußert.

Abstimmung mit der Verwaltung

Die Beratungs- und Unterstützungsaktivitäten der Stadtverwaltung werden überwiegend sehr positiv bewertet. Alle Befragten betonen, dass bereits sehr früh konstruktive Gespräche zwischen den Projektträgern und Architekten einerseits sowie mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht andererseits stattgefunden haben. Dabei hat die Stadt von Beginn an sehr umfassend über das geltende Planungsrecht und die sonstigen Rahmenbedingungen informiert. Die Dauer der Bauleitplanverfahren und der Bearbeitung der Bauanträge wird allerdings von den Befragten überwiegend kritisiert. Durch die Bearbeitungsdauer seien teilweise nicht unerhebliche, mehrmonatige Verzögerungen bei der Umsetzung der Bauvorhaben eingetreten.

Bezahlbares Wohnen und Bauen

Die durchschnittlichen Mietpreise in

den Projekten der befragten Personen bewegen sich in der Regel zwischen 12 und 15 Euro/m². Im Segment der Mikroapartments liegen die durchschnittlichen Mietpreise sogar bei 20 bis 25 Euro/m². Die Befragten betonten, dass die abgerufenen bzw. kalkulierten Mietpreise für Neubauten in Frankfurt am Main marktüblich seien. Tatsächlich bewegen sie sich eher am oberen Ende der Skala. Abgesehen vom kommunalen Wohnungsunternehmen ABG Frankfurt werden aktuell zudem keine geförderten Wohnungen errichtet. Die Befragten zeigten sich aber für die Errichtung von geförderten Wohnungen offen, wenn die Förderbedingungen attraktiv sind.

Resümee

Die Befragung belegt, dass die im Lyoner Viertel tätigen Unternehmen die Entwicklungsperspektiven des Quartiers positiv wahrnehmen und für sich nutzen. Bemerkenswert ist dabei der Umstand, dass die vorhandenen Nachteile des Quartiers nach Einschätzung der Befragten kaum ins Gewicht fallen.

Allgemeingültige Vor- oder Nachteile der Umnutzung von Bestandsgebäuden lassen sich aus den Erkenntnissen der Befragung nicht ableiten. Vielmehr zeigt die Befragung sehr deutlich, dass die Projektträger einem Erhalt der Bausubstanz in der Regel durchaus offen gegenüberstehen. Die Entscheidung hängt jedoch von den konkreten Rahmenbedingungen des Einzelfalls ab.

Grundsätzlich wird das vorhandene Planungsrecht auf Grundlage der Bebauungspläne als sehr geeignet und flexibel eingeschätzt. Das strategische und operative Vorgehen der Stadt



Umwandlungsprojekt „Green Six“ in der Hahnstraße 72

(Foto: FIRU mbH)

Frankfurt wird ebenfalls positiv herausgestellt. Deutliche Kritik wird allerdings am (zu) langen Planungsverfahren und der nach Ansicht der Investoren teilweise sehr zeitaufwändigen Bearbeitung der Baugenehmigungen geübt. Hier wäre zu prüfen, wie Verfahren beschleunigt werden können oder zumindest die Kommunikation noch weiter verbessert werden kann.

Eine Entwicklung zu einer Monokultur der Wohntypologien und damit auch der Bewohner ist mit den Projekten, die Gegenstand der Befragung waren, nicht zu erwarten. Trotzdem belegen die kalkulierten und angebotenen Mietpreise, dass zu wenige Wohnungen im unteren Preissegment entstehen. Bemühungen der Stadt, dass auch außerhalb der Projekte der ABG geförderter Wohnungsbau entsteht, könnten in Zukunft durchaus erfolgreich sein. Das mittlere und untere Preissegment außerhalb des geförderten Wohnungsbaus wird allerdings bisher nicht bedient. Hier ist zu erwarten, dass erst Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen einen positiven Effekt auslösen werden.

Umnutzung von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude – ein Potenzial für Offenbach?

Ansprechpartner Projektträger:

Stadtplanungsamt Offenbach
 Marion Rüber-Steins
 Telefon: 069 8065-2261
 E-Mail: marion.rueber-steins@offenbach.de

Projektforscher:

Weeber+Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Berlin/Stuttgart
 Dr. Heike Gerth
 Telefon: 030 8616424
 E-Mail: wpberlin@weeberpartner.de

Anlass und Forschungsinteresse

Die Stadt Offenbach verfolgt Umwandlungen von Nichtwohngebäuden, um damit die Innenstadt aufzuwerten, den Leerstand dort zu beheben und ihre Wohnfunktion zu stärken. Im Rahmen des Modellvorhabens sollte das Potenzial für Umwandlungen näher untersucht sowie eine Entscheidung über die strategische Ausrichtung des städtischen Handelns getroffen werden. Im Masterplanprozess 2015 wurde die Debatte um die künftige Stadtentwicklung intensiv geführt, insbesondere über die Flächenkonkurrenz zwischen wirtschaftlicher und Wohnungsmarktentwicklung. Es wurden Standorte identifiziert, an denen die Funktionen Wohnen und Wirtschaft gestärkt werden sollten. Die qualitative und funktionale Entwicklung der Innenstadt zum „Aushängeschild der Stadt“ bildet einen besonderen Schwerpunkt. Im Rahmen der zusätzlichen Erhebungen wurde untersucht, welche Umwandlungen in Wohnraum tatsächlich stattgefunden haben und welche Schlüsse für eine strategische Ausrichtung der Stadt daraus zu ziehen sind.

Methode und Vorgehen

Die Erkenntnisse im Modellvorhaben sind wesentlich empirisch basiert. Gemeinsam mit dem Offenbacher Stadtplanungsamt wurden dreizehn seit langem leer stehende oder untergenutzte Gebäude an städtebaulich relevanten und entwicklungsbedürftigen Standorten identifiziert. Diese aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren stammenden Gebäude zeichneten sich durch einen desolaten Zustand und fehlende Nachfrage gewerblicher Nutzung aus. Mit deren Eigentümern,

Projektentwicklern und Architekten sowie Experten zum Büroimmobilienmarkt wurden leitfadengestützte Gespräche geführt und im Hinblick auf Handlungsoptionen der Stadt Offenbach ausgewertet.

Ergebnisse

Relevanz von Umwandlungen

Bis 2016 dominierten Konversionen von Gewerbeflächen zu Wohnbaustandorten. Anschließend gewannen Büro- und Gewerbeimmobilienleerstände aufgrund anhaltender Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbauflächen zunehmend an Bedeutung. Die Untersuchung hat ergeben, dass dabei nicht nur Umwandlungen realisiert werden:

- Bisher wurden drei Immobilien umgewandelt – zum Hotel, zum Boardinghouse und für Studentenwohnen, insgesamt rund 45 Wohnungen.
- Für vier Immobilien liegen Baugenehmigungen für Umwandlungen vor bzw. werden vorbereitet. Ab 2017 ist die Umsetzung an drei Standorten mit 600, 65 und 32 Wohnungen vorgesehen. Eine vierte Immobilie soll zu einem weiteren Boardinghouse umgebaut werden.
- Bei zwei Immobilien sind die Perspektiven noch unklar, in einem Falle bleibt die (Teil)Umnutzung zu Wohnungen in der Diskussion.
- Vier Immobilien werden abgerissen und Wohnungsneubau in Kombination mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss realisiert.

Umwandlungen vs. Abriss und Neubau

Die genannten sieben Umwandlungsvorhaben zielten von Beginn an auf Umwandlung. Die jeweiligen

städtebaulichen und architektonischen Grundstrukturen der Gebäude gelten als erhaltenswert und umwandlungsfähig, setzen allerdings teilweise umfassende Eingriffe voraus. In den „Abrissvorhaben“ waren dagegen Umwandlungen weitgehend nicht angedacht. Als Gründe wurden genannt: störende und unmaßstäbliche städtebauliche Strukturen, Zustand der Gebäude, die teils zusätzlich durch Asbest belastet waren, sowie eine teils unzureichende Grundstücksauslastung, die zu wenig Wohnfläche generiert und damit die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben in Frage stellt.

Zielgruppen und Wohnkonzepte

Aktuell besteht eine große Nachfrage nach Boardinghäusern bzw. Service-Wohnen und kleinen Wohnungen.



IHK Offenbach, 1957
 (Foto: Stadtarchiv Offenbach)



IHK Offenbach, 2015
 (Foto: Stadt Offenbach)



Umwandlungsprojekt IHK Offenbach/
Wohnbüro, 2018

(Visualisierung Vorentwurf: Marco Geisheimer/Andreas Rossnagel mit bb22 architekten + stadtplaner Frankfurt am Main)

Mikroapartements mit Wohnflächen unter 20 m² wurden in den Umwandlungsvorhaben bisher nicht realisiert. In den Umwandlungsvorhaben werden vorrangig urbane Zielgruppen mit Interesse am höherwertigem Innenstadtwohnen zu Mieten zwischen 10 und 15 Euro/m² angesprochen. Ein Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen sowie preiswerte oder geförderte Wohnungen wird ausschließlich im Neubau angeboten.

Kommunale Strategie

Anders als andere Städte verfolgte Offenbach nicht den Ansatz, systematisch gesamtstädtische Leerstände von Nichtwohnimmobilien zu erfassen,

um deren Umwandlungen anzuregen. Das Handeln ist stadtentwicklungspolitisch motiviert und von Beginn an auf die entwicklungsbedürftige Innenstadt und damit auf wenige, aber wesentliche Standorte konzentriert. Leer stehende Büro- und auch Einzelhandelsimmobilien standen dabei aufgrund ihrer Schlüsselrolle und Impulswirkung für Innenstadtaufwertung und Wohnraumqualifizierung sowie der möglichen städtebaulichen Wirkungen im Fokus. Je größer die städtebauliche Bedeutung der Immobilien war, um so aktiver versuchte Offenbach – jeweils fallbezogen – zu handeln, durch ein Bündel an strategischen Ansätzen moderierend einzugreifen und in Einzelfällen durchaus auch finanziell zu unterstützen – mit sichtbarem Erfolg, wie bereits realisierte Beispiele zeigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der kommunale Handlungsrahmen sehr eingeschränkt ist, wenn die Stadt nicht über die Immobilien verfügt und aufgrund finanzieller Restriktionen diese auch nicht ankaufen kann.

Resümee

Seit langem leer stehende Büroimmobilien sind ein Potenzial für die Offenbacher Innenstadtentwicklung und das „qualitative Wachstum beim Wohnen“. Die Bestandsumnutzung zu Wohnen ist dabei allerdings nur eine Möglichkeit. Umwandlungen von Gewerbegebäuden in Wohnimmobilien bleiben auf bestimmte Gebäude, städtebauliche Situationen und Wohnnutzungen beschränkt. In anderen Fällen werden diese Gebäude abgerissen und die Grundstücke anschließend Neubebaut. In Einzelfällen stehen Entwicklungen allerdings auch noch aus, weil Eigen-

tümer (noch) nicht handeln wollen oder können.

Die Impulse, die von realisierten Entwicklungen an diesen Standorten von den Umwandlungen ausgehen, sind jedoch erheblich. Das trifft für den Lichtpol im Mathildenviertel zu und wird vor allem auch vom bevorstehenden Umbau des ehemaligen Wohnbüros am zentralen Stadthof erwartet.

Die Begleitung des Modellvorhabens zum Umwandelungsgeschehen in Offenbach während der letzten Monate hat darüber hinaus auch gezeigt, dass es in einer Zeit des Übergangs stattgefunden hat: Es startete, als es erhebliches Engagement der Stadt brauchte, überhaupt Investoren für eine qualitative Entwicklung der zahlreichen Problemimmobilien in der Offenbacher Innenstadt oder auch deren Umwandlung zu interessieren. Inzwischen kommt die Entwicklung voran und das Tempo nimmt zu. Investitionen in den Offenbacher Wohnungsmarkt sind gefragt und auch die Reserven, die die großen lange leer stehenden Büroimmobilien in der Innenstadt bieten, sind nahezu aufgebraucht.

Diese neue Situation verändert auch das strategische Handeln der Stadt, die inzwischen weniger initiieren als vielmehr in dieses Marktgeschehen steuernd eingreifen muss, um Qualitäten und Bezahlbarkeit beim Wohnen auch künftig zu gewährleisten. Mit den aktuellen Vorbereitungen auf die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets in der Innenstadt hat die Stadt strategisch – nach Konversion und Umnutzung – nun die nächste Entwicklungsphase für die dringend erforderliche Bestandsaufwertung eingeläutet.

Relevanz, Rahmenbedingungen und Potenziale für die Umnutzung von Nichtwohngebäuden in Berlin

Ansprechpartner Projektträger:
 GESOBAU AG
 Lars Holborn
 Telefon: 030 4073-2431
 E-Mail: lars.holborn@gesobau.de

Projektforscher:
 RegioKontext GmbH
 Arnt von Bodelschwingh und Lena Abstiens
 Telefon: 030 50348443
 E-Mail: umwandlungen@regiokontext.de

Anlass und Forschungsinteresse

Der Berliner Wohnungsmarkt ist bereits seit mehreren Jahren angespannt. Mit zeitlicher Verzögerung reagiert die Angebotsseite darauf mit steigenden Zahlen bei Baugenehmigungen und – entsprechend verzögert – Fertigstellungen. Die öffentliche Baustatistik gibt allerdings keine Auskunft darüber, welchen Anteil und welche Bedeutung hierbei Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien haben.

Um hier vertiefende Erkenntnisse zu erlangen, hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2013 eine Studie zum Thema „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ in Auftrag gegeben¹. Im Zuge dieser Untersuchung wurden bundesweit 229 Umwandlungsprojekte erfasst, die seit 2006 realisiert wurden oder sich zum Erhebungszeitpunkt in der Planung befanden. Die Auswertung zeigte, dass Berlin mit mehr als 40 recherchierten Umwandlungsprojekten bundesweit einen Spitzenplatz einnimmt. Im Rahmen einer Kurzstudie wurde daher nun die Relevanz dieses spezifischen Marktsegments für den Berliner Wohnungsmarkt und hier insbesondere für den Nordostraum vertieft untersucht.

Methode und Vorgehen

Mithilfe eines dreigliedrigen methodischen Ansatzes wurden quantitative und qualitative Daten verknüpft und die Einschätzungen von relevanten Akteuren (Investoren und Bezirke) integriert. Zu Beginn stand dabei eine

¹ 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.

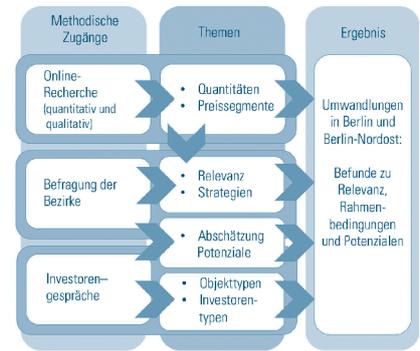
Online-Recherche, die die bestehende Projektübersicht für Berlin ergänzte und qualifizierte. Auf Grundlage der Befragung der Bezirke und der im Umwandlungsgeschäft tätigen Investoren erfolgte eine qualitative Bewertung des Umwandlungsgeschehens in Berlin.

Erhebungen und Analysen wurden jeweils auf den Nordosten Berlins zugespielt, da sich hier das betrachtete Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld, das Umwandlungsprojekt der GESOBAU AG, befindet. Bei der Definition des Nordostens erfolgt zunächst eine kreuzförmige Teilung der Stadt in Viertel und anschließend eine Orientierung entlang der (z. T. ehemaligen) Bezirksgrenzen. Betrachtet werden so die heutigen Bezirke Pankow, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf sowie der Altbezirk Friedrichshain.

Ergebnisse

Umwandlungen leisten einen nennenswerten Beitrag zum Fertigstellungsgeschehen in der Stadt Berlin:

- Insgesamt wurden etwa 8.942 Wohneinheiten in 80 Umwandlungsprojekten erhoben, die in Berlin seit 2006 durch eine Umwandlung geschaffen wurden. Allein auf den Nordosten der Stadt entfiel die Hälfte dieser Wohnungen (4.489).
- Hinzu kommen weitere 1.295 Wohnungen, die sich aktuell in der Planung bzw. in der Umsetzung befinden.
- Die kommunalen Wohnungsunternehmen leisten hierbei einen substantziellen Beitrag: Auf sie entfallen mit 1.011 Wohneinheiten 11,3 % der recherchierten Umwandlungen in Berlin.



Projektstruktur (Grafik: RegioKontext)

Diese Zahlen verdeutlichen ohne Frage den substantziellen Beitrag von Umwandlungsprojekten bei der Marktentlastung, zumal sie als Mindestwert anzusehen ist, da eine große Zahl v. a. kleinerer Umwandlungsprojekte absehbar durch das Raster der Recherche fiel. Gemessen am Fertigstellungsvolumen des Betrachtungszeitraums 2010 bis 2015 von 40.336 Wohneinheiten (Baufertigstellungen im Wohnbau und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) ergibt sich ein Anteil von mindestens 10,0 % allein durch die erfassten 4.045 Umwandlungsprojekte, die im gleichen Zeitraum realisiert wurden.

Trotz der Relevanz solcher Umwandlungen für den Wohnungsmarkt und die Fertigstellungszahlen verfolgen die Berliner Bezirke (bislang) überwiegend keine dezidierten Strategien zum Thema Umwandlung von Nichtwohngebäuden. Die Bezirkserfragung erbrachte, dass in den meisten Bezirken keine Zahlen zu Umwandlungen vorliegen – mit Ausnahme des Bezirks Treptow-Köpenick, der das Umwandlungsgeschehen über die

elektronische Baugenehmigungssoftware statistisch sehr genau verfolgt.

Die recherchierten Preisdaten zeigen, dass Wohnungen in Umwandlungsprojekten nicht grundsätzlich preiswert sind – ganz im Gegenteil: Bei den meisten Projekten, für die konkrete Miet- oder Kaufpreise recherchiert werden konnten, liegen diese oberhalb der ortsüblichen Angebotspreise. Angesichts der baulichen Eingriffstiefen und der damit verbundenen technischen wie finanziellen Aufwände ist dies jedoch auch nicht erstaunlich.

Das Umwandlungsgeschehen in Berlin ist vielfältig ausgeprägt. Im Rahmen der Kurzstudie wurden vier prototypische Investorenarten charakterisiert, die sich jeweils u. a. hinsichtlich der bevorzugten Gebäudetypen, der wirtschaftlichen Perspektive sowie der Finanzierung unterscheiden (siehe Tabelle).

Resümee

Die Untersuchung zeigt deutlich, dass „Umwandlung von Nichtwohngebäuden“ allenfalls als Chiffre für eine Vielzahl von Projektansätzen gesehen werden muss, die in der konkreten Umsetzung oft nur wenig miteinander verbindet. Entsprechend lassen sich keine belastbaren Aussagen zum Potenzial für diesen Ansatz, neuen Wohnraum in Berlin zu schaffen, ableiten. Dennoch lässt sich festhalten, dass die Umwandlung von Nichtwohnimmobilien unter den Vorzeichen eines angespannten Wohnungsmarkts in Berlin in den vergangenen Jahren einen nennenswerten Beitrag zur quantitativen Entlastung auf der Angebotsseite geleistet hat. Die knapp 9.000 Wohneinheiten aus Umwandlungen in den letzten zehn Jahren stellen eine beachtliche Anzahl dar und sind zudem nur als Mindestwert

anzusehen. Die tatsächliche Zahl von Umwandlungen in Berlin ist zweifels- ohne höher.

Der Nordosten der Stadt spielte in den letzten Jahren bei diesem Thema eine herausragende Rolle: Die große Mehrzahl der recherchierten Umwandlungsbeispiele ist räumlich in großen Teilen innerstädtischen Lage zuzuordnen. Fraglich ist allerdings, welche Potenziale für weitere Umwandlungen hier noch verbleiben – auch unter dem Eindruck wachsender Nutzungskonkurrenzen v. a. zu gewerblichen Zwecken.

Generell lässt sich eine konkrete Aussage über bestehende und künftige Potenziale für weitere Umwandlungen nicht treffen. Zu unterschiedlich sind die baulichen und sonstigen Voraussetzungen für die große Vielfalt an Objekttypen in diesem Bereich. Denn trotz zwischenzeitlich hoher Fallzahlen ist und bleibt die Umwandlung von Nichtwohngebäuden ein „Einzelfallgeschäft“. Auch wenn die baulichen Voraussetzungen günstig sind: Ob sich ein Objekt tatsächlich für eine Umwandlung eignet, wird von einer größeren Zahl an Einzelfaktoren bestimmt. Dies beginnt mit den Eigentumsverhältnissen, geht über Kauf- und Baupreise, über die Unterstützung durch bezirkliche Ämter und Genehmigungsbehörden und endet mit Blick auf die künftigen Nutzer bei Fragen von innerstädtischer Lage und Anbindung.

Investorentyp	Bevorzugter Gebäudetyp	Projektdimension	Wirtschaftliche Perspektive	Wohnform	Standard, Preissegment	Kundenzielgruppe	Finanzierung
Umwandlungsspezialisten für hochwertiges Wohneigentum	überwiegend historische oder gründerzeitliche Gebäude	Einzelobjekte	Verkauf	v.a. Eigentumswohnungen	Gehobenes Segment	Meist Einzel-erwerber, z.T. mit AfA-Perspektive	v.a. Bankdarlehen, z.T. auch Private Equity
Spezialisten für Gewerbe- und Bürogebäude	Ehemalige Büro- oder Gewerbebauten	Einzelobjekte	eher Bestandhalter	v.a. Mietwohnungen	Bezahlbares Preissegment	eher eigene Bewirtschaftung, z.T. auch Verkauf an Einzel-erwerber	klassischer Immobilienfinanzierung, Eigenmittel
Umwandlung als Teil großmaßstäblicher Immobilienentwicklung	unterschiedlich (je nach Kontext größerer Entwicklungs-vorhaben)	größere Projektentwicklungen	Verkauf, Bestandhalter oder spätere Bewirtschaftung für Dritte	Eigentumswohnungen und Mietwohnungen	überwiegend gehoben, z.T. auch mittleres Preissegment	Einzel-erwerber, institutionelle Erwerber; auch: eigene Bewirtschaftung	Bankdarlehen, z.T. auch kapitalmarktbezog./ mezzanine Finanzierungsformen, Private Equity anlageorientierter Auftraggeber
Umwandlung bei Bedarf	unterschiedlich	Einzelobjekte; tw. auch im Kontext größerer Vorhaben	Bestandhalter	Mietwohnungen	alle Preissegmente	eigene Bewirtschaftung	klassische Immobilienfinanzierung, Eigenkapital

Investorentypen für Umwandlungsprojekte und ihre Charakteristika (Tabelle: RegioKontext)

Baumhaus Weimar: Umwandlungen im Rahmen des Mietshäuser Syndikats

Ansprechpartner Projektträger:

Baumhaus-Projekt GmbH
Cornelia Tomuschat
Telefon: 03643 458973
E-Mail: baumhausweimar@posteo.de

Projektforscher:

empirica
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier und Johanna Neuhoff
Telefon: 030 884795-0
E-Mail: berlin@empirica-institut.de

Anlass und Forschungsinteresse

Das Modellvorhaben Baumhaus Weimar hat es geschafft, eine Umwandlung im Niedrigpreissegment ohne spezielle Förderung zu realisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, hat sich die Gruppe für das Mietshäuser Syndikat entschieden. Im Rahmen einer Zusatzerhebung wurden deshalb die Bedeutung von Umwandlungen, Faktoren für die kostengünstige Ausgestaltung und die Übertragbarkeit des Modells untersucht.

Methode und Vorgehen

Alle Umwandlungsprojekte des Mietshäuser Syndikats wurden online recherchiert. Anschließend wurden drei leitfadengestützte Gespräche mit Schlüsselpersonen geführt und drei Fallstudien vor Ort mittels Begehung und Bewohnergesprächen untersucht. Alle Informationen wurden im Querschnitt ausgewertet.

Ergebnisse

Bedeutung der (kostengünstigen) Umwandlung von Nichtwohngebäuden zu Wohnimmobilien

39 der insgesamt 107 Projekte auf der Internetseite des Mietshäuser Syndikats sind Umwandlungsprojekte. Mit den recherchierten 39 Umwandlungsprojekten wurde Wohnraum für etwa 1.300 Personen geschaffen, wobei 17 Projekte noch in Umsetzung sind. 68 % aller wohnhaften Personen in Umwandlungsprojekten des Syndikats leben in starken Wachstumsregionen. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten, in denen es kaum noch Wohnhäuser oder Neubauflächen für das Syndikat gibt, stellen Umwandlungen eine Chance dar.

36 von 39 Umwandlungsprojekten sind deutlich günstiger als das Miet-

niveau in der jeweiligen Kommune. In zwei Projekten ist der Mietpreis des Syndikat-Projekts höher als der hedonische Mietpreis im Bezugskreis und -jahr. Die durchschnittliche Differenz zwischen Mietniveau und Mietpreis bei den günstigeren 37 Projekten beträgt rd. 1,80 Euro/m².

Faktoren für die kostengünstige Ausgestaltung der Projekte

Für günstige Baukosten wird bei der Umwandlung ein relativ niedriger Ausstattungsstandard realisiert. Die Grundrisse werden an die bestehende Bausubstanz angepasst, sodass teilweise ungewöhnliche Wohnungszuschnitte entstehen. Gleichzeitig belässt man vieles in seinem Zustand und akzeptiert bestehende Spuren (z. B. Löcher und Risse im Putz). Eigenleistungen können einen Beitrag zur Kostenreduktion leisten, machen meist aber nur einen geringen Anteil aus. Dennoch sind Eigenleistungen wichtig, da sie identitätsstiftend wirken.

Laut Experten ergibt sich ein Einsparpotenzial, wenn die Energieeinsparverordnung für Umwandlungsprojekte punktgenau erfüllt wird. So wurde in Berlin-Lichtenberg nur die Hälfte der Fassade gedämmt. Diese



WiLMA in Berlin Lichtenberg
(Foto: empirica)

Möglichkeit steht zwar allen Bauherren offen, aber gerade in hochwertigeren Projekten ist dies weder aus ästhetischen Gründen, noch aus Aspekten der Nutzerakzeptanz eine vorstellbare Praxis. Hier fallen die höheren Heizkosten deutlich stärker ins Gewicht als bei den ohnehin sehr günstigen Mieten des Syndikats.

Durch die ehrenamtliche Beratung der Regionalgruppen können die Hausprojekte Projektentwicklungskosten reduzieren. Dadurch können je nach Beratungsaufwand bis zu maximal rd. 5 % der Kosten (Kostengruppe 100-700) gespart werden. Auch muss das Projekt keine Rendite oder einen Bauträgergewinn erwirtschaften. Eigenleistungen können einen Beitrag zur Kostenreduzierung leisten. Meist machen sie aber nur einen geringen Anteil von rd. 3 % der Gesamtkosten aus.

Nicht zuletzt fördert die Ausgestaltung als Mietwohnungsmodell die Akzeptanz von eventuellen Mängeln und unorthodoxen Grundrissen bei den Bewohnern. Die Bewohner binden sich an Mietwohnungen nicht so stark wie an Eigentumswohnungen. Deshalb müssen diese nicht bis ins kleinste Detail perfekt sein.

Nichtwohngebäude mit einem zu hohen Einstiegspreis können nicht kostengünstig umgewandelt werden. Deshalb wandeln Hausprojekte zunehmend auch „schwierigere“ Gebäude (z. B. Gewerbebauten mit großen Tiefen) um, wenn sich dies in einem günstigen Kaufpreis niederschlägt.

Bevorzugte Gebäude sind aus Sicht der Experten Büroimmobilien, Krankenhäuser und Schulen, die bereits eine annähernd wohnähnliche Aufteilung haben. Spezialimmobilien wie

Kirchen sind für eine kostengünstige Umwandlung hingegen nicht geeignet. In Plattenbauten sind Durchbrüche aus statischen Gründen extrem teuer, sodass die Grundrisse dort unflexibler gestaltet werden können als bei einem Mauerwerksbau. Hinderlich wirkt sich auch der Denkmalschutz von Nichtwohngebäuden aus, wenn er mit hohen Auflagen einhergeht. Insgesamt hängt die Eignung aber stark vom Einzelobjekt ab und kann nur schwer verallgemeinert werden

Chancen und Risiken für Umwandlungsinteressierte

Aus Sicht der Experten sind Umwandlungen generell risikoreicher als ein Neubau oder die Sanierung eines Wohngebäudes. Trotz umfangreicher Erfahrungen des Syndikats birgt jedes Projekt deshalb weiterhin ein hohes Kostenrisiko.

Kein Mitglied eines Hausprojektes muss selbst Eigenkapital beisteuern. Direktkredite – sog. Kleinstkredite – ersetzen das Eigenkapital bei der Bank. Dadurch können sich auch unvermögende Haushalte in einem Wohnprojekt des Syndikats engagieren. Dabei können die Abhängigkeit von Direktkreditgebern und das Fehlen des „richtigen“ Eigenkapitals auch risikoreich sein. Außerdem erfordert



Spuren der neuen Bewohner
(Foto: empirica)

das Einwerben und die Verwaltung von Direktkrediten viel Aufwand, der die parallel zur eigenen Erwerbsarbeit und zum Umbau geleistet werden muss.

Der Kostendruck im Mietshäuser Syndikat kann ein Risiko darstellen, wenn dadurch Eigenleistungen erbracht werden, die tiefgehendes Fachwissen voraussetzen. Abrissarbeiten, Malerarbeiten o. ä. können hingegen Kosten sparen und die Gemeinschaft fördern. Des Weiteren wird oftmals diskutiert, wie sich die Hausgruppen durch die Eigenleistungen und Selbstverwaltung nicht überfordern und selbst ausbeuten.

Das Mietshäuser Syndikat erstellt teils sehr außergewöhnliche Wohnungszuschnitte, da sie sich an den Bestand anpassen sollen. Dies ist allerdings nur ein Risiko für die langfristige Vermietbarkeit der Wohnung, wenn es nicht genügend Nachfrager für die Wohnung gibt. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten ist die Differenz zwischen Syndikats-Mieten und ortsüblichen Mieten oftmals derart groß, dass die Nachfrage sehr hoch ist. In schrumpfenden und ländlichen Regionen sollte vorsichtiger agiert werden.

Das Mietshäuser Syndikat als gemeinschaftliches Wohnprojekt hat sich zum Ziel gemacht, immer auch die Nachbarschaft und das Quartier einzubinden. So gibt es beispielsweise schnelle und unkomplizierte Unterstützung bei der Betreuung von Geflüchteten, politische Veranstaltungen und Hoffeste für Interessierte. Andererseits nimmt der Bau selbst so viel Zeit und Engagement in Anspruch, dass die politischen und gesellschaftlichen Zielsetzungen – zumindest in der Anfangsphase – zu kurz kommen können.



Politisches Engagement der Gruppe
Stadtteilleben in Hannover
(Foto: empirica)

Resümee

Die Mieten der Umwandlungsprojekte des Mietshäuser Syndikats liegen deutlich unterhalb der Marktmieten. Der durchschnittliche Mietpreis der durch Umwandlung geschaffenen Projekte liegt bei rd. 4,90 Euro/m². Dies ist insbesondere aufgrund der stetigen Überprüfung aller einzelnen Kostenpunkte und Abstrichen beim Standard gelungen. Auf andere „klassische“ Investoren ist dieser Ansatz allerdings nur bedingt übertragbar. Hochwertige Umwandlungen mit höheren Standards können aus Kostengründen nicht umgesetzt werden und die Wohnungszuschnitte sind teilweise ungewöhnlich. Zudem muss der Community-Gedanke gelebt werden. Nicht zuletzt schränkt auch der hohe Anteil an Eigenleistung bei einigen Projekten die Zielgruppe weiter ein. Die Bereitschaft zu Eigenleistungen und Selbstverwaltung ist eine zentrale Voraussetzung für Gruppen, die Teil des Mietshäuser Syndikats sein wollen. Ältere und beruflich stark eingebundene Personen können sich oftmals nicht in dem Maße engagieren. Insofern ist die Übertragbarkeit des Modells eingeschränkt.

Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche Viersen-Dülken

Ansprechpartner Projektträger:
Werkgemeinschaft Quasten – Mundt
Jutta Quasten-Mundt
Telefon: 02181 61025
E-Mail: info@quasten-mundt.de

Projektforscher:
RegioKontext GmbH
Arnt von Bodelschwingh und Simon Wieland
Telefon: 030 50348443
E-Mail: umwandlungen@regiokontext.de

Anlass und Forschungsinteresse

Ziel des Modellvorhabens „Umwandlung der Herz-Jesu-Kirche in Viersen-Dülken“ ist aktuell die Erstellung seniorengerechter Wohnungsangebote hohen Standards. Das Vorhaben befindet sich weiterhin in der Abstimmungsphase. Im Rahmen der Projektforschung wurde in einer Kurzexpertise untersucht, welche besonderen Potenziale, Herausforderungen und Strategien sich bei der Umnutzung von Sakralgebäuden zu Wohnzwecken generell ergeben. Diesen Fragen wurde am Beispiel der Landeskirchen und Bistümer in Nordrhein-Westfalen nachgegangen.

Die zurückgehenden Zahlen von Gemeindemitgliedern und Gottesdienstbesuchenden der katholischen und der evangelischen Kirche führen dazu, dass immer weniger Kirchen benötigt werden. In Nordrhein-Westfalen könnte langfristig jedes vierte Kirchengebäude seine ursprüngliche Funktion verlieren. Dementsprechend stehen die beiden großen christlichen Kirchen und die zugehörigen Kirchengemeinden unter dem Druck, sozial vertretbare und sinnvolle Nachnutzungen zu realisieren. Die Untersuchung gibt einen exemplarischen Überblick über das Umwandlungsgeschehen in Nordrhein-Westfalen.

Methode und Vorgehen

Im Zuge der Untersuchung wurde zunächst vorhandenes Quellenmaterial zum Thema gesichtet. Auf Basis dieser Vorrecherche wurde dann ein überwiegend qualitativer Fragebogen entwickelt. Parallel dazu erfolgte die Ansprache und Recherche der relevanten Ansprechpartner in den Bistümern und Landeskirchen Nord-

rhein-Westfalens. Ziel hierbei war es, regionale Spezifika zu ermitteln und grundsätzliche Unterschiede in der Herangehensweise zwischen evangelischer und katholischer Kirche zu identifizieren.

Neben einer schriftlichen Befragung wurden mit allen Kontaktpersonen Expertengespräche durchgeführt. Insgesamt sieben Kirchenorganisationen konnten für eine Mitwirkung gewonnen werden: das Erzbistum Köln, die Bistümer Aachen, Essen und Münster sowie die evangelischen Landeskirchen Rheinland, Westfalen und Lippe. Die Ergebnisse der Befragung wurden anschließend systematisch analysiert und mit Informationen aus praktischen Umwandlungsprojekten (u.a. Markuskirche Gelsenkirchen, Herz-Jesu-Kirche Mönchengladbach) angereichert.

Ergebnisse

Umfang, räumliche Schwerpunkte und spezifische Zielgruppen

Aufgrund der unterschiedlichen Datenlage in den verschiedenen Bistümern und Landeskirchen war eine einheitliche Quantifizierung des Umwandlungsgeschehens nicht möglich. Es zeigte sich jedoch, dass die Umwandlung von Sakralgebäuden generell ein Thema mit wachsender Bedeutung darstellt. In beiden Konfessionen bildet die Nachnutzung von Kirchengebäuden als Wohnraum allerdings eher eine Ausnahme.

Die Intensität des Umnutzungsgeschehens unterscheidet sich vor allem in räumlicher Hinsicht. So ließ sich in NRW das Ruhrgebiet als Schwerpunktregion identifizieren. Für die Umwandlung zu Wohnraum sind nach Aussage der Interviewten urba-

ne Regionen attraktiver als ländliche, peripherere Lagen. Das betrifft insbesondere ältere Kirchen in innenstadtnahen Lagen, da sie infrastrukturell gut erschlossen sind und sich tendenziell in Gebieten mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum befinden bzw. der neu geschaffene Wohnraum hier qualitative Ergänzungen ermöglicht.

In den Beispielen, in denen es tatsächlich zu einer Wohnnachnutzung von Kirchen kam, lassen sich häufig spezifische Zielgruppen identifizieren. Besonders oft entstehen altersgerechte Wohnungen, Pflege- und Senioreneinrichtungen, Wohnungen für Menschen mit Behinderung und Sozialwohnungen. Daneben kommt es auch vereinzelt zu privaten (Wohn-)Umwandlungen, insbesondere von kleineren Kirchen oder Kapellen.



Herz-Jesu Kirche in Mönchengladbach-Pesch
(Foto: RegioKontext)

Herausforderungen

Die Herausforderungen und Konfliktlagen bei der Wohnnachnutzung von Kirchengebäuden lassen sich beispielhaft anhand von Fragen der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit, des Denkmalschutzes und der besonderen Prozesskonstellation beschreiben.

Die Umwandlung einer Kirche zu Wohnzwecken scheitert häufig an der Wirtschaftlichkeit, denn die architektonischen Voraussetzungen eines Kirchengebäudes erfordern einen intensiven baulichen Eingriff, der typischerweise mit überdurchschnittlich hohen Kosten einhergeht. Aus Sicht der Denkmalpflege sollten bei der Nachnutzung von Kirchen hingegen möglichst nur geringfügige Eingriffe und Veränderungen an den Gebäuden selbst erfolgen. Der Umbau zu Wohnzwecken stellt jedoch eine von der ursprünglichen Zweckbestimmung komplett abweichende Form der Nutzung dar, die fast zwingend erhebliche bauliche Veränderungen mit sich bringt. Dies beeinflusst unvermeidbar die Wahrnehmung der Raumwirkung, die durch zusätzliche Geschossdecken verändert wird. Ebenso gilt das für den Umgang mit denkmalgeschützten Elementen wie Kirchenfenstern und bauliche Eingriffe, die für einen energieeffizienten oder brandschutzgerechten Umbau vonnöten sind.

Um eine solche Umnutzung erfolgreich zu realisieren, müssen darüber hinaus eine Vielzahl von Akteuren in den Prozess eingebunden werden. Auf Seiten der Kirchengemeinde umfasst dies in erster Linie die involvierten Gemeindeglieder, Pfarrer sowie den Kirchengemeinderat und andere ehrenamtliche Akteure. Hinzu kommen die zuständigen Bistümer



*Umbau der Markuskirche in Gelsenkirchen Buer
(Foto: RegioKontext)*

bzw. Landeskirchen sowie externe Akteure wie beispielsweise Kooperationspartner, Investoren, Architekten, die ausführenden Bauunternehmen sowie ggf. Akteure aus den Bereichen Denkmalpflege, Stadtentwicklung oder Wohnraumförderung. Dies führt zu besonderen Anforderungen, etwa im Bereich der Moderation und Partizipation und den damit verbundenen aufwändigeren zeitlichen Abläufen.

Strategien

Mehrere Landeskirchen und Bistümer verfolgen Strategien, bei denen eher Nebengebäude wie Gemeindehäuser, Pfarrheime etc. umgewandelt werden, indem gemeindliche Funktionen im eigentlichen Sakralgebäude – ggf. nach einer baulichen Anpassung – konzentriert werden. Ausgangspunkt hierfür ist zumeist eine detaillierte Erfassung des gesamten Gebäudebestandes innerhalb des Zuständigkeitsbereichs. Diese wichtige Arbeitsgrundlage liegt bei allen befragten Gesprächspartnern vor.

Im Falle der tatsächlichen Umwandlung von Kirchengebäuden verfolgen die befragten Bistümer und Landeskirchen unterschiedliche Un-

terstützungsstrategien. Die Angebote reichen von reiner Information bis hin zu konkreter Beratung und dem Bereitstellen von fachlichem Knowhow in Fragen der Finanzierung, Investorensuche, Abstimmung mit den Denkmalbehörden, bis zum Ausrichten von Architekturwettbewerben und der aktiven Mitwirkung in der praktischen Bauüberwachung.

Resümee

Die großen christlichen Kirchen in Nordrhein-Westfalen setzen sich bereits seit vergleichsweise langer Zeit mit der Umnutzung von Kirchengebäuden unter anderem auch zu Wohnzwecken auseinander. Die gemachten Erfahrungen und entwickelten Strategien können daher mitunter auch für Nachnutzungsprojekte im übrigen Bundesgebiet genutzt werden¹, wobei spezifische lokale Besonderheiten bezüglich der baulichen, siedlungsstrukturellen und demografischen Situation vor Ort, in der konkreten Gemeinde und der jeweiligen Landeskirche berücksichtigt werden müssen.

¹ Gothe, K.; Kunz, A. M. & Nagorni, K. (Hrsg.) (2011). Vom Sakralen zum Banalen? Heilige Räume im Wandel. Karlsruhe: Evangelische Akademie Baden.

Wohnen im Klassenzimmer 5.0 – Altersgerechtes Wohnen im ehemaligen Gymnasium in Sonneberg/Thüringen

Ansprechpartner Projektträger:
 AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH, Erfurt
 Mayke Jautsch
 Telefon: 0361 21031-188
 E-Mail: jautsch@awo-thueringen.de

Projektforscher:
 FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
 Heiko Schultz
 Telefon: 030 288775-0
 E-Mail: h.schultz@firu-mbh.de

Anlass und Forschungsinteresse

Das Modellvorhaben in Sonneberg zielt auf den Umbau eines gründerzeitlichen Schulgebäudes für altersgerechte und betreute Wohnformen. Die Projektträgerin AWO AJS – Alten-, Jugend- und Sozialhilfe GmbH engagiert sich im Bereich des Umbaus von Bestandsgebäuden für Seniorenwohnungen mit besonderem Schwerpunkt auf ambulant betreute Senioren-Wohngemeinschaften. Die AWO AJS hat bereits durch fünf realisierte Projekte das Umnutzungspotenzial von brach gefallenen Sozialimmobilien (insbesondere Plattenbaugebäude) belegt. In Sonneberg stellen Gebäudegröße, Grundrisse sowie geänderte Förderbedingungen neue Herausforderungen dar.

Von Interesse für die empirische Erhebung war es daher, ob auch andere Träger der freien Wohlfahrtspflege leerstehende Sozialimmobilien für eine Wohnnutzung umbauen und welche Erfahrungen vorliegen.

Methode und Vorgehen

Zunächst wurden die Landesverbände der Träger der freien Wohlfahrtspflege sowie die Landesgeschäftsstelle der privaten Anbieter angeschrieben, um

einen Überblick von Bestand und Bauaktivitäten zu erhalten, die durch Umnutzung von Nichtwohngebäuden entstanden sind.

Mit vier Gesprächspartnern wurden leitfadengestützte Telefoninterviews zu fünf Umwandlungsprojekten durchgeführt, zu denen auch weiterführende Informationen und Unterlagen ausgewertet wurden.

Ergebnisse

Umwandlung zu Wohnraum im Bestand ist wenig verbreitet

Die Umnutzung von Nichtwohngebäuden in Wohnungen für Senioren oder für Menschen mit Behinderung wird von Seiten der Träger der freien Wohlfahrtspflege in Thüringen bislang nur in wenigen Fällen in Betracht gezogen und realisiert. Seit der Jahrtausendwende sind durch die Träger in Thüringen höchstens 20 Umnutzungsvorhaben zu Wohnen für die Zielgruppe der Senioren und Menschen mit Behinderung realisiert worden. Der Neubau von maßgeschneiderten Gebäuden für die gewünschte Nutzung, nicht selten nach vorherigem Abriss leerstehender und teils maroder Gebäude, ist der Regel-

fall und der bevorzugte Lösungsweg.

Wichtigste Gründe für die wenigen Umnutzungen sind ungeeignete Grundrisse bzw. überproportional hohe Kosten für den Umbau sowie der hohe Anteil von Verkehrsflächen.

Motive der Akteure und Investoren

Ein attraktiver Standort und ein ggf. architektonisch interessantes Bestandsgebäude sprechen die Befragten vor allem emotional an. Dabei knüpfen die Investoren an die Attraktivität des Standorts die Erwartung, dass die Vermietbarkeit der Wohneinheiten positiv beeinflusst wird. Die Bausubstanz und die Grundrisse des Umwandlungsobjekts müssen jedoch grundsätzlich geeignet sein.

Da einige der Träger der Wohlfahrtspflege (AWO, DRK) ganz bewusst den Quartiersbezug immer stärker in den Fokus rücken, wächst die Bedeutung des Faktors integrierter Standorte.

Erfolgsfaktoren

Die Integration in ein urbanes Umfeld, aber auch gemischte Nutzungskonzepte in umgewandelten und neugebauten Gebäuden auf dem Grundstück selbst bieten eine Qualität, die von den Bewohnern gesucht und geschätzt werden. Die Erfahrung der Bauherren und der Architekten mit komplexen Planungs- und Bauaufgaben ist ein weiterer Schlüssel zum Erfolg. Ein im Bestandsumbau erfahrener Architekt ist eine zwingende Voraussetzung für ein gelingendes Projekt. Die Architekten benötigen aber auch auf Bauherrenseite kompetente Ansprechpartner. Ferner ist die Qualität der Arbeit der Baufirmen entscheidend, ob im Bauprozess die gewünschten Wohnstandards erreicht werden können.

Tabellarische Übersicht zu den analysierten Umnutzungsvorhaben der Träger der freien Wohlfahrtspflege und weiterer Investoren in Thüringen (Tabelle: FIRU mbH)

Projekt / Kommune	Bauherr / Träger Gesprächspartner / in	Vornutzung	Neue Nutzung
Residenz Herbsleben	Zukunftsstiftung Herbsleben	Molkerei	Senioren-Wohnungen bzw. Wohnungen für Menschen mit geringem Hilfebedarf
APZ Altenpflege- und Betreuungszentrum Saalfeld, Teil betreutes Wohnen	DRK Kreisverband Saalfeld e.V.	Villa, Gaststätte Alter Hirsch	Betreutes Seniorenwohnen
LebensPUNKT Saalfeld	DRK Kreisverband Saalfeld e.V.	Bürogebäude	Betreutes Seniorenwohnen mit Sozialstation und Café
Seniorenwohnanlage Drei Rosen, Themar	Volkssolidarität KV Hildburghausen e.V.	Hotel und Gaststätte Drei Rosen sowie Kegelbahn	Seniorenwohnen, Gemeinschaftsraum, ambulanter Pflegedienst und Friseur
Wohnpark Lebenszeit, Jena-Lobeda	AWO Kreisverband Jena-Weimar e.V.	Schule für sehbehinderte Menschen	Seniorenwohnen mit Pflegestation

Schaffung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum

In allen fünf untersuchten Fallstudien wird fast ausnahmslos altersgerechter, barrierefreier Wohnraum geschaffen. In Einzelfällen sind anteilig wenige Wohnungen aufgrund der baulichen Bedingungen nur bedingt altersgerecht ausgebaut worden. Teilweise wurde ein erheblicher Aufwand betrieben, um seniorengerechten Wohnraum zu schaffen. So wurde selbst in der nur zweigeschossigen ehemaligen Kegelbahn im Projekt in Themar ein Aufzug eingebaut, um fünf Wohnungen zusätzlich zu erschließen. Ein Teil der barrierefreien Wohnungen wird in den Fallstudien auch DIN-gerecht für Rollstuhlfahrer hergerichtet. Allerdings handelt es sich meist nur um wenige Wohneinheiten, weil der Umbau im Bestand mit der Aufweitung der Türöffnungen und den großen Wendebereichen in WC/Dusche doch erhebliche Investitionen erfordert.

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Die Kaltmieten in den Fallstudien liegen zwischen 4,90 Euro/m² in Herbsleben (hier Wohnraumförderung) und 7 bis 9 Euro/m² in Jena-Lobeda. Ansonsten liegen die Kaltmieten um 6 Euro/m² (Saalfeld, Themar) und entsprechen der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Mietflächen liegen zwischen 40 und 55 m² pro Person. In der Regel gehen gemeinschaftlich genutzte Flächen anteilig in die Berechnung der Miete ein.

Relevanz von Fördermitteln bei der Finanzierung

Bis auf eine Ausnahme (LebensPUNKT, Saalfeld) wurden in allen Vorhaben Fördermittel eingesetzt. Der AWO

Kreisverband setzt für das Projekt in Jena auf Zuschussmittel der Fernsehlotterie und auf Darlehen der KfW-Bank. Das bereits vor einiger Zeit umgesetzte Vorhaben der DRK in Saalfeld (Alter Hirsch) hat Bundesmittel eines Revolvingfonds für soziale Infrastruktureinrichtungen in den neuen Bundesländern genutzt. Grundsätzlich lässt sich schlussfolgern, dass Fördermittel einen hohen Stellenwert im Finanzierungspaket der Projekte haben.

Bautechnische Herausforderungen

Plattenbauten, Fachwerkgebäude und Mauerwerksbauten erfordern unterschiedliche bautechnische Vorgehensweisen. Zur inneren Erschließung der mehrgeschossigen Nichtwohngebäude wird für den Nutzungstyp der Seniorenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen oft der Laubengang gewählt. So können größere Eingriffe innerhalb der bestehenden Struktur verhindert werden. Die Absenkung von Baustandards wird als ein Weg gesehen, die Baukosten zu senken. Kosten können beispielsweise eingespart werden, indem Kabel auf Putz verlegt werden, preiswerte Armaturen, einfache Türbeschläge oder günstige Keramik Verwendung finden. In jedem Fall muss aber vor dem Hintergrund steigender Qualitätsansprüche der Bewohner abgewogen werden, welche Kostenersparnis beim Umbau auch langfristig sinnvoll ist.

Zusammenwirken der Beteiligten, bewährte Kooperationsformen

Die klassische Konstellation der Zusammenarbeit ist das Zusammenspiel zwischen der Bauherrenschaft/ dem Investor mit einem planenden und bauausführenden Architekten. Wenn

sich solche Kooperationen in einzelnen Bauvorhaben bewährt haben, werden diese Partnerschaften bei neuen Bauaufgaben oft wieder gebildet. Bei Erstlingsprojekten von Bauherren im Umnutzungsgeschäft können die Architekten die Projektinitiatoren sein.

Die zumeist regional aufgestellten Träger der freien Wohlfahrtspflege haben einen guten Überblick über ggf. frei werdende Immobilien in der Stadt bzw. der Region und bemühen sich um bestimmte Grundstücke, wenn diese für eigene Investitionsabsichten geeignet erscheinen. In solchen Fällen sind die Wohlfahrtsverbände die dominierenden Akteure sowohl in der Planungs- als auch in der Bauphase. Bewährte und erfolgreiche Teams aus Bauherren, Architekten und Baufirmen können Hindernisse im Bauablauf eher überwinden.

Resümee

Die Umwandlung von Nichtwohngebäuden zu Wohnraum für Senioren und für behinderte Menschen ist in Thüringen ein Nischengeschäft und wird es auf absehbare Zeit auch bleiben. Kostenvorteile eines Umbaus sind nur in wenigen Fallkonstellationen gegeben. Aus Sicht der interviewten Investoren sollten die Förderkulissen und die Förderbedingungen deutlich verbessert werden, um weitere, bislang noch zu kostenaufwändige Umbauprojekte zu ermöglichen. Die Sanierung der Bestandsobjekte ist auch ein Beitrag zur Innenentwicklung und müssten stärker unterstützt werden. Projekte, die nicht quartiersbezogen ausgerichtet sind, werden aus Sicht der Interviewpartner zukünftig nicht mehr nachgefragt sein.

Herausgeber

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

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Karin Lorenz-Hennig

Bearbeitung

IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin (Auftragnehmer)
Dr. Reinhard Aehnelt (Leitung)
Bärbel Winkler-Kühlken
Tel.: 030 25 00 07-0
E-Mail: ifs@ifsberlin.de
in Zusammenarbeit mit
blauraum Architekten GmbH, Hamburg

Bildnachweis

- S.4-5 IfS
S. 6 DG Hyp Immobilienmarktbericht Deutschland 2016/2017 (Grafik 1+2)
Dirk Fischer-Appelt (Grafik 3)
S. 8 Dirk Fischer-Appelt
S. 9 Bauaufsicht Frankfurt
S. 10 Bauaufsicht Frankfurt (Tabelle)
Stadt Frankfurt
S. 12-13 FIRU mbH
S. 14 Stadtarchiv Offenbach (Foto 1)
Stadt Offenbach (Foto 2)
S. 15 Marco Geisheimer/
Andreas Rossnagel mit bb22 architekten + stadtplaner
Frankfurt am Main
S. 16-17 RegioKontext
S. 18-19 empirica
S. 20-21 RegioKontext
S. 22 FIRU mbH

Gestaltung und Satz

blauraum
Architekten GmbH, Hamburg

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: ExWoSt-Info 47/3

ISSN: 0937-1664

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.